



33

## RELATÓRIO

34 O processo tem início em 06 de janeiro de 2016, por meio do Memorando  
35 nº 03/2016 – DITEC/TERRACAP (fl. 02, do Processo 111.000.044/2016)  
36 encaminhando a indicação da área para desenvolvimento do projeto de urbanismo do  
37 Núcleo Residencial Bonsucesso, em área de propriedade daquela Agência, conforme  
38 Despacho 0099/16-NUANF (fl. 07, do Processo 111.000.044/2016).

39 Em 13 de janeiro de 2016, por meio do Ofício nº 39/2016 – DITEC(fl. 01, do  
40 Processo 390.000.438/2016), foi solicitado à SEGETH a elaboração das Diretrizes  
41 Urbanísticas Específicas para o parcelamento, as quais foram emitidas em junho de  
42 2016 - DIUPE 32/2016 (fls. 03 a 08, do Processo 111.000.044/2016).

43 Em 22 de julho 2016 a DITEC encaminha a primeira versão do Plano de  
44 Ocupação de urbanismo, (fls. 10 a 21, do Processo 390.000.438/2016). Após primeira  
45 análise efetuada pela COURB, formalizada na Memória de Reunião n.º  
46 279.000.008/2016 – COURB/CAP (fls. 33 a 38 do Processo 111.000.044/2016), a  
47 TERRACAP encaminhou, em 04 de outubro de 2016, duas propostas considerando  
48 cenários diversos. As duas propostas se deram em razão da inserção da poligonal de  
49 projeto em porções territoriais com densidades diferentes nos termos do Plano Diretor  
50 de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, bem como em razão do excessivo número  
51 de Equipamentos Públicos Comunitários solicitados nas Diretrizes Urbanísticas  
52 considerando os lotes para Equipamentos disponíveis e desocupados no Núcleo  
53 Urbano de São Sebastião – URB 114/2009.

54 Desta forma, os autos foram encaminhados à SUGEST/SEGETH para  
55 análise e pronunciamento, retornando em 25 de novembro de 2016 com as devidas  
56 orientações a respeito da interpretação dos artigos referentes à densidade  
57 habitacional estabelecida pelo PDOT/2009, bem como quanto à revisão dos  
58 parâmetros estabelecidos nas Diretrizes Urbanísticas para cálculo do percentual de  
59 Equipamentos Públicos registradas nos Despachos DIRUR/SUGEST e  
60 SUGEST/SEGETH (fls. 47 a 49, do Processo 111.000.044/2016).

61 Verificada a proposta mais aderente aos parâmetros definidos na referida  
62 DIUPE, a TERRACAP encaminha, em 15 de dezembro de 2016, proposta de plano  
63 de ocupação para o Residencial Bonsucesso (fls. 181 a 195, do Processo  
64 111.000.044/2016), que foi considerado viável urbanisticamente e apto a ser



65 submetido ao Licenciamento Ambiental, conforme Parecer Técnico  
66 279.000.158/2017-COURB/CAP (fls. 196 a 201, do Processo 111.000.044/2016).

67 O Estudo Preliminar do parcelamento foi considerado urbanisticamente  
68 viável após aceite do Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral por parte  
69 da COSIT/SEGETH, sendo aprovado pelo Parecer Técnico nº 279.000.442/2017 –  
70 COURB/CAP (fl. 263, do Processo 111.000.044/2016).

71 Foram consultados os órgãos e concessionárias de serviços públicos do  
72 Distrito Federal para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou  
73 interferência em redes projetadas/existentes para a área do parcelamento Residencial  
74 Bonsucesso, cujas respostas são resumidas a seguir:

75 **TERRACAP:** a Área de Parcelamento Futuro da URB 114/2009 localiza-se  
76 no imóvel PAPUDA 1, desapropriado e em área urbana estando sua poligonal  
77 adequada ao limite da matrícula nº 141.165 do Cartório do 2º Ofício do Registro de  
78 Imóveis, Livro 2 Registro Geral.

79 A área de Expansão do Setor Habitacional Mangueiral localiza-se também  
80 no imóvel PAPUDA 1, e está incorporada ao patrimônio da TERRACAP. Sua poligonal  
81 está na matrícula nº 109.002 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis (fls. 127  
82 e 128, do Processo 111.000.044/2016).

83 **SLU:** o Ofício nº 872/2016 (fls. 135 a 138, do Processo 111.000.044/2016)  
84 informa que a coleta de resíduos domiciliares já é realizada nas proximidades do novo  
85 empreendimento, de forma que não haverá impacto significativos quanto à  
86 capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação  
87 final dos resíduos gerados, uma vez que aquela Autarquia se encontra preparada para  
88 executar a coleta na área da ocupação prevista. Deverão ser seguidas as normas e  
89 informações que contribuem com a elaboração de projetos específicos para a coleta  
90 de resíduos do novo empreendimento.

91 **NOVACAP:** o Ofício nº 1804/2016-PRES informa sobre a necessidade de  
92 elaboração de projeto de drenagem pluvial que atenda à Resolução nº 09 da ADASA,  
93 pois as redes existentes não contemplam a área em questão e não têm capacidade  
94 de atendimento (fls. 139 a 142, do Processo 111.000.044/2016). Assim, a drenagem  
95 da área será solucionada com projeto de infraestrutura específico e sua implantação  
96 por parte da TERRACAP.



97           **CAESB:** informa através da Carta nº 004/2017- DE/CAESB que a área  
98 prevista para o Residencial Bonsucesso não é atendida pelos sistemas de  
99 abastecimento de água e de esgotamento sanitário operantes na região, havendo, no  
100 entanto, planejamento para a elaboração de novos projetos para atendimento do setor.

101           O Sistema de Abastecimento de Água é tecnicamente viável, estando  
102 condicionado ao início da operação do futuro Sistema Produtor Lago Paranoá. Caso o  
103 empreendimento seja implantado antes do início da operação do referido sistema, o  
104 abastecimento deverá ser viabilizado através da captação subterrânea por poços,  
105 alternativa condicionada às outorgas de exploração de água de subsolo da ADASA.

106           O Sistema de Esgotamento Sanitário também se mostra viável, estando  
107 condicionado às adequações prévias dos sistemas existentes, com a necessidade de  
108 obras de ampliação/melhorias da ETE São Sebastião, já previstas pela CAESB. A  
109 poligonal de projeto não apresenta interferências com o sistema de Esgotamento  
110 Sanitário implantado. Tendo sido verificada sobreposição do projeto de parcelamento  
111 com trecho da rede de esgoto (Interceptores PVC 250mm e CA 400mm), foi criada em  
112 projeto uma faixa de servidão na área com interferência para a proteção das  
113 tubulações existentes, onde deverão ser mantidos os recobrimentos mínimos,  
114 conforme orientações daquela Companhia (fls. 169 a 179, do Processo  
115 111.000.044/2016).

116           **ADASA:** Em Despacho nº 39 de 10 de fevereiro de 2017 – SISGED:  
117 1623/2017 concede outorga prévia à CAESB para perfuração de 4 (quatro) poços  
118 tubulares com a finalidade de Prestação de Serviços Públicos de Abastecimento de  
119 Água. A população estimada para fins de cálculo da demanda pela CAESB foi de 7.745  
120 habitantes, quando da implantação total do projeto.

121           Despacho nº 60 de 16 de fevereiro de 2017 – SISGED: 1888/2017 concede  
122 outorga prévia à TERRACAP, com a finalidade de lançamento de águas pluviais em  
123 ponto de descarga no Córrego Borá Manso, na Bacia Hidrográfica do rio São  
124 Bartolomeu (fls. 316 a 318, do Processo 111.000.044/2016).

125           **CEB:** A Carta nº 064/2016 comunica que é possível o atendimento à  
126 demanda do empreendimento a partir de estudo técnico que deverá ser elaborado.  
127 Os arquivos digitais das redes existentes foram encaminhados e constatou-se que há  
128 interferência de rede aérea existente apenas na área destinada ao novo Parque  
129 Urbano, não sendo necessário seu remanejamento (fls. 129 a 134, do Processo  
130 111.000.044/2016).



131 Em atendimento ao Ofício 758/2016 DITEC-TERRACAP, a CEB  
132 Distribuição, em observância ao Artigo 48 REN 414-2010-ANEEL, que orienta quanto  
133 ao atendimento de demandas referentes a habitação de interesse social, executou o  
134 projeto de rede aérea de distribuição de energia elétrica e respectivo orçamento para  
135 sua implantação, que foram encaminhados à TERRACAP através do Ofício SEI-GDF  
136 nº 496/2017 – SEGETH/GAB, de 30/05/2017.

137 **OI:** Informa através da CT Nº201/2016 que existe interferência de rede  
138 telefônica com a área do empreendimento e que há possibilidade de remanejamento  
139 dessa rede (fl. 74, do Processo 111.000.044/2016). A Concessionária será  
140 responsabilizada pelo ônus gerado caso haja a necessidade do remanejamento de  
141 rede telefônica devido a interferências com o parcelamento urbano proposto,  
142 conforme disposto nos Art. 40 e 41 do Decreto 33.974, de 06/11/2012.

143 **IBRAM:** Emitiu em 01 de dezembro de 2017 a Licença Prévia nº 011/2017,  
144 referente aos Processos de licenciamento ambiental nº: 391.001.474/2016 e SEI nº:  
145 00391-00011814/2017-33, que atesta a viabilidade ambiental do Residencial  
146 Bonsucesso, estando a Licença de Instalação condicionada à disponibilidade hídrica  
147 destinada ao abastecimento público, dentre outros condicionantes, exigências e  
148 restrições.

149 O quadro abaixo informa os dados principais do projeto de parcelamento:

150

151

#### QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	Lotes (unidades )	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual
Área passível de Parcelamento		609.292,21	100%
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. Residencial – Habitação Unifamiliar (HU)	360	49.140,00	8,07%
b. Residencial – Habitação Bifamiliar (HB)	158	21.567,00	3,54%
c. Uso Misto com 3 pavimentos (M1)	164	39.647,00	6,51%
d. Uso Misto com até 6 pavimentos (M2)	44	47.985,14	7,88%
e. Equipamento Público Comunitário (EPC)	4	16.106,66	2,64%
<b>Total</b>	<b>730</b>	<b>174.445,80</b>	<b>28,63%</b>



<b>2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP</b> (Área Permeável, Lei nº 5.344/2014)	<b>306.059,61</b>	<b>50,23</b>
a. Praça	6.981,19	1,15%
b. Parque Urbano	299.078,42	49,09%
<b>3. Sistema de Circulação</b>	<b>128.786,80</b>	<b>21,14%</b>
Área Pública <sup>(1)</sup> : (1e) + 2 (a+b)	322.166,27	52,88%
Área Pública <sup>(2)</sup> : (1e) + 2 (a+b) + 3	450.953,07	74,01%

152, <sup>(1)</sup> Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar nº 803 (PDOT 2009) atualizada  
153, pela Lei Complementar nº 854 (PDOT 2012).

154 <sup>(2)</sup> Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.  
155

156 É o relatório.

157

158 **PARECER**

159 Considerando que:

160 Este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
161 – CONPLAN, como integrante do Sistema de Gestão Urbana do Distrito Federal, zela  
162 pelo interesse público e o tem como norteador de suas decisões;

163 Este projeto atende à necessidade de produção de habitação e promove a  
164 dinamização do Bairro Bonsucesso de São Sebastião, aproveitando a proximidade da  
165 infraestrutura de redes das concessionárias de serviços públicos, bem como do  
166 sistema viário implantado nas adjacências da área a ser tratada;

167 Os resultados pretendidos visam a conferir maior compatibilidade às áreas  
168 urbanizadas do território, introduzir diferentes atividades no espaço urbano, e cumprir  
169 as diretrizes relativas à urbanização, ao uso e ocupação do solo, constantes do Art.  
170 37 do PDOT/2009, referentes à redução progressiva do déficit social urbano  
171 representado, dentre outros fatores, pela carência de infraestrutura urbana e serviços  
172 sociais;

173 O Residencial Bonsucesso representa uma resposta efetiva aos objetivos  
174 da Política Habitacional do Distrito Federal, por meio do Programa Habita Brasília, que  
175 traz em seus objetivos a diversificação da solução de moradias, o uso racional do  
176 espaço urbano, a integração das ações do Estado no combate ao uso irregular do solo  
177 urbano e rural, e a regularização fundiária urbana;

178 A concepção proposta objetiva fornecer condições urbanas para o pleno  
179 desenvolvimento da área, podendo atrair empresas e investimentos;

180 O plano de remoção/relocação de ocupações irregulares ou alternativa  
181 que garanta o cumprimento do percentual de ocupação previsto na Lei nº 5.344/2014;

182 A faixa de prioridade de 0 a 3 salários mínimos;

183 A TERRACAP e a SEGETH estão em comum acordo com a proposta,

184

185 **VOTO**

186

187 **VOTO** favoravelmente pela aprovação do Projeto Urbanístico  
188 URB/MDE/NGB-036/17 referente ao projeto urbanístico denominado Núcleo  
189 Residencial Bonsucesso, localizado na Região Administrativa de São Sebastião – RA  
190 XIV, integrante do Programa Habita Brasília, nos moldes propostos nos autos, desde  
191 que atendidas as manifestações técnicas apresentadas por integrantes deste  
192 Colegiado, e respeitados os dispositivos previstos na legislação em vigor, em especial  
193 a Lei Orgânica, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito  
194 Federal; e observadas as normas supervenientes.

195

196 Em 07/12/2017

197

198

199

200

  
**LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES**  
Secretário Adjunto  
Membro Suplente

