



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 12/2022 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 11 de abril de 2022

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Processos nº: 00392-00012050/2020-71

Assunto: Projeto Urbanístico URB 186/2020, referente à regularização fundiária da Área de Regularização de Interesse Social - Aris Vida Nova, localizada na Região Administrativa de Samambaia.

Interessado: CODHAB/GDF

Relator: Guilherme de Vasconcelos de Moraes - Conselheiro Titular – FID/DF.

INTRODUÇÃO

Parecer Técnico nº 25/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS

RELATÓRIO

LOCALIZAÇÃO

O Parcelamento do Solo denominado ARIS Vida Nova está localizado na Região Administrativa Samambaia - RA XII. Limita-se ao norte com a Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE JK, a leste com a quadra QR 601 e com ARIE JK, a oeste com a ARIE JK e ao sul com as quadras QR 601 e 603, conforme indicado na imagem abaixo.

LOCALIZAÇÃO



SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Em 12 de fevereiro de 2020, O Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, por meio da Declaração - IBRAM/PRESI/SEGER/CAC (35501904), no âmbito do Processo SEI nº 00392-00001429/2020-55, que trata do licenciamento ambiental da ARIS Vida Nova, a pedido da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB, declara que:

[...] a atividade de CONSTRUÇÃO CIVIL - Edificações verticais e horizontais em terreno consolidado localizado em perímetro urbano e inserido em parcelamento já dotado de infraestrutura (água, esgoto, drenagem, pavimentação e energia), qualquer porte, localizada na Região Administrativa de Samambaia, ARIS Vida Nova, Brasília-DF, é dispensada de licenciamento ambiental por se enquadrar como atividade de baixo potencial poluidor, degradador ou baixo impacto ambiental de acordo com o Item 14 da Resolução CONAM 10 de 20/12/2017.

CONSULTAS

No âmbito do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão, foram enviadas Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao parcelamento através de processos SEI para cada uma das concessionárias.

Os esclarecimentos prestados foram resumidos considerando as informações mais relevantes para a aprovação do presente projeto.

NOVACAP

Processo SEI nº 00392-00007463/2019-08.

Em resposta ao Ofício SEI-GDF Nº 2215/2019 - CODHAB/PRESI (26575080), o qual solicita informações a respeito das infraestruturas de drenagem pluvial e pavimentação asfáltica existentes no referido local, a NOVACAP, por meio do Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU (27148021), informa que: “no Limite da poligonal demarcada em consulta denominada Vida Nova, está inserido apenas Sistema de drenagem pluvial que faz parte da rede existente na Quadra - QR 603. ”

CEB

Processo SEI nº 00392-00007461/2019-19.

Em resposta ao Ofício SEI-GDF Nº 2227/2019 - CODHAB/PRESI (26600452), o qual solicita informações acerca das interferências existentes das redes com a poligonal da gleba, a CEB, através do Laudo Técnico nº 974 SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/SGB (28148586), informa que “consta interferência com rede aérea existente”, mas que “não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto”, entretanto, determinou condicionantes para caracterizar as interferências quando apontadas e determinou também, que havendo a identificação, a CODHAB deverá “formalizar solicitação de orçamento junto à CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, sempre observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010 ANEEL”.

A CEB ainda acrescenta:

Caso haja a necessidade de remanejamento, é preciso que se encaminhe o projeto detalhado para a Superintendência de Engenharia de modo que seja possível a elaboração de orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.

Em atenção ao Ofício SEI-GDF Nº 426/2021 - CODHAB/PRESI (59094892), o qual solicita informações quanto a interferência da rede de Iluminação Pública na ARIS Vida Nova, a CEB, por meio do Relatório Técnico - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (60932944), informa que “pode ser constado a ausência de instalações de iluminação pública cadastrada”, como apresentado na Base de Cadastro nº 21CEB88 (61719119). Informa ainda que **não há interferência de redes de iluminação pública.**

Ainda sobre a iluminação pública, na Carta n.º 84/2021 - CEBIPES/DIP/GIP (61864856), a CEB informa que “não constam, até o momento, em nossos controles pedido de projeto ou obra de infraestrutura de Iluminação Pública para a localidade em referência. ”

CAESB

Processo SEI nº 00392-00007462/2019-55.

Em resposta ao Ofício SEI-GDF Nº 2214/2019 - CODHAB/PRESI (26573940), o qual solicita informações acerca das interferências existentes das redes com a poligonal da gleba, a CAESB, por meio do Despacho - CAESB/DE/EPR/EPRI (33771370), informa que constam interferências

com o sistema de abastecimento de água e com o sistema de esgotamento sanitário. Quanto ao remanejamento, consideram tecnicamente viável o remanejamento das redes de abastecimento de água e das redes coletoras de esgoto que interferem com a poligonal, mas solicitam:

Solicitamos que sejam garantidas as faixas de servidão e recobrimentos mínimos, conforme indicados nas Tabela 01 e Tabela 02, para evitar danos às redes e garantir a realização das manutenções preventivas e corretivas das mesmas.

[...]

Qualquer remanejamento fica condicionado à existência de faixa de servidão, condições topográficas e hidráulicas para implantação das redes remanejadas, onde os custos correrão inteiramente por conta do interessado.

Em 06 de abril de 2021, a CAESB, através do Despacho - CAESB/DE/EPR (59277518), reitera que “é viável o atendimento com Sistema de Abastecimento de Água e Sistema de Esgotamento Sanitário, e a região já possui esses sistemas implantados e em operação”.

Em 02 de setembro de 2021, a CODHAB, por meio do Ofício Nº 1159/2021 - CODHAB/PRESI (69193169), comunica que o Cadastro Técnico de Esgoto fornecido pela CAESB, se refere à QR 601 e parte da QR 603, e não corresponde à ARIS Vida Nova. Em atenção ao referido Ofício, após realizar nova análise, a CAESB informa:

Após realizar nova análise, com a sobreposição dos cadastros recentes do parcelamento denominado **ARIS Vida Nova, Samambaia - RA XII**, retificamos as informações encaminhadas, acrescentando que não foram constatadas as interferências relevantes que venham a comprometer a regularização desse empreendimento, alterando as informações mencionadas no Despacho CAESB/DE/EPR nº (59277518).

Esclarecemos que a ARIS Vida Nova não é contemplada com redes coletoras de esgoto, porém, como é contígua à QR 601 e parte da QR 603, cujas redes do Sistema de Esgotamento Sanitário - SES já se encontram implantadas, foi encaminhado o cadastro de redes da região, para verificação e conhecimento das redes existentes nas proximidades da área objeto da consulta.

Processo SEI nº 00392-00007464/2019-44.

De acordo com o Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR (26643574), foi informado que: O SLU realiza atualmente nas proximidades da ARIS Vida Nova, localizada na Região Administrativa de Samambaia – RA XII, coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos não seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia.

PROJETO URBANÍSTICO

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 69.613,26 m², sendo classificada em sua totalidade como área passível de parcelamento.

Os usos definidos em projeto são o Residencial Obrigatório - RO 1 e Residencial Obrigatório - RO 2 que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, possuem as seguintes definições:

- **RO 1** - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
- **RO 2** - localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação.

Dentro da área parcelável estão distribuídos 194 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1 e 30 lotes para o uso Residencial Obrigatório – RO 2, que variam entre 74,89 m² e 599,61 m². O restante da gleba é composto por sistema de circulação.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

No Processo Eletrônico SEI nº 00392-00007465/2019-99, que corresponde à consulta sobre a situação fundiária da área do projeto em questão, a TERRACAP, através do Despacho SEI-GDF TERRACAP/DITEC/GETOP/NUANF (26664642), informa que parte da área (Parte 1) da ARIS Vida Nova, se encontra em situação de “imóvel desapropriado, área urbana”, de propriedade da TERRACAP, na Matrícula Av.19/214.724. E a outra parte (Parte 2), se encontra em situação de “imóvel incorporado ao patrimônio da TERRACAP”, de propriedade da TERRACAP, na Matrícula: Av.7/214.728. Informa ainda, por meio do Despacho SEI-GDF TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (26734772), que a menor parte da área de projeto (Parte 1), corresponde a área pública de domínio do Distrito Federal, consubstanciada na Planta PR-79/1 e URB-15/89. Por esta razão, a fim de evitar interferências, a definição dos limites da poligonal de projeto, considerou-se o limite da poligonal da ARIS Vida Nova e os limites dos projetos registrados URB 15/89 e PR 79/1.



CONCLUSÃO DO PARECER TÉCNICO Nº 25/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado ARIS Vida Nova, localizado Área de Regularização de Interesse Social - ARIS - Vida Nova, na Região Administrativa Samambaia - RA XII, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 17/2021, e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento do Projeto Executivo, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias.

RELATO

Diante do exposto, no Parecer Técnico n.º 25/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS, no qual verificou-se que o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado ARIS Vida Nova, localizado Área de Regularização de Interesse Social - ARIS - Vida Nova, na Região Administrativa Samambaia - RA XII, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 17/2021, e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento do Projeto Executivo, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias.

VOTO

Pelas Razões expedidas no parecer técnico supracitado, votamos no sentido de que seja aprovado os Projeto Urbanístico do parcelamento denominado ARIS Vida Nova, localizado Área de Regularização de Interesse Social - ARIS - Vida Nova, na Região Administrativa Samambaia - RA XII, processo: nº 00392-00012050/2020- 71, por atender os parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 17/2021, e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento do Projeto Executivo, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias.

Guilherme de Vasconcelos de Moraes

Conselheiro Titular - FID/DF



Documento assinado eletronicamente por **GUILHERME DE VASCONCELOS DE MORAIS, Usuário Externo**, em 12/04/2022, às 14:46, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **84096093** código CRC= **4FDF24E6**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

3214-4101

00392-00012050/2020-71

Doc. SEI/GDF 84096093