

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

1 Brasília, 17 de dezembro de 2015.

2 **CONSELHEIRO:** Matheus Seco

3 **PROCESSO Nº** 392.013.189/2013

4 **INTERESSADO:** Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal -
5 CODHAB

6 **ASSUNTO:** Parcelamento do solo para expansão do Setor Habitacional Jardins Mangueiral

7

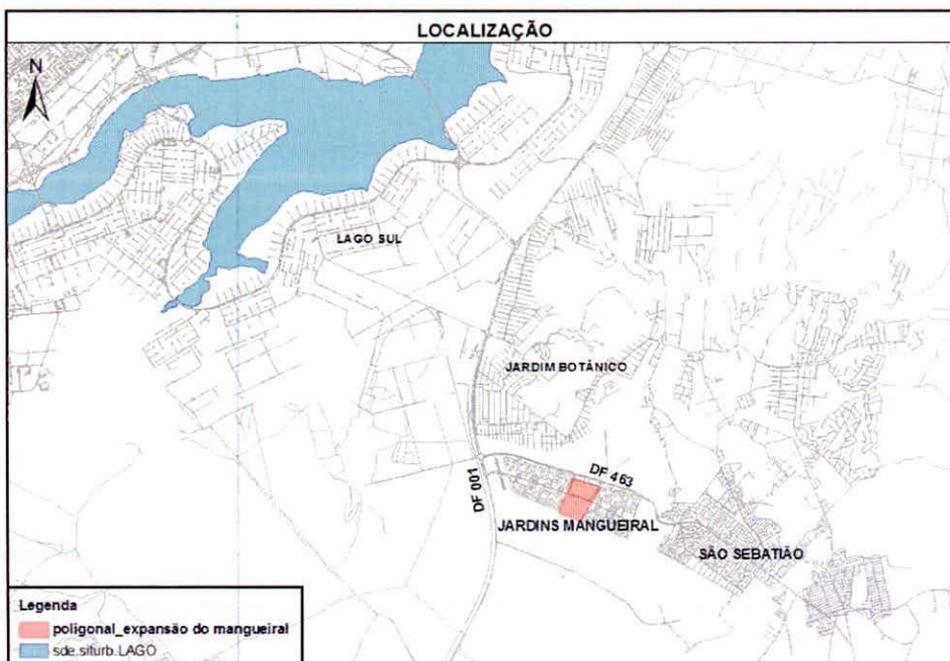
8

9

RELATO

10 O Processo n.º 392.013.189/2013, de interesse da Companhia de
11 Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB, trata do parcelamento do solo
12 para expansão do Setor Habitacional Mangueiral – SHMA, localizado na Região
13 Administrativa de São Sebastião – RA XVI, consubstanciado na URB 050/2012, em gleba de
14 32 ha 87 a 32 ca, objeto da matrícula 131.863, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF. O
15 projeto de urbanismo destina-se à provisão da demanda habitacional de interesse social,
16 conforme respectivo Memorial Descritivo – MDE 050/2012.

17 A área localiza-se no interior do Setor Habitacional Mangueiral, situado na
18 confluência das rodovias EPCT - DF 001 e DF - 463, estendendo-se ao longo da DF- 463
19 em direção à cidade de São Sebastião, conforme mapa abaixo:



21 Após análise técnica efetuada pela Secretaria de Estado de Gestão do
22 Território e Habitação - SEGETH, e por indicação desta, o processo foi submetido a este
23 Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN para
24 apreciação do conteúdo proposto.

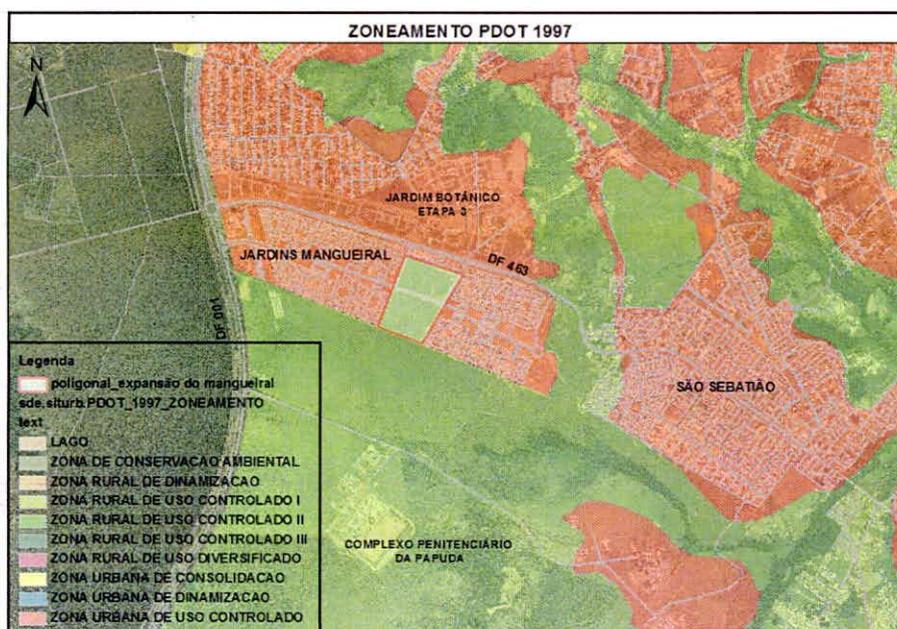
25 **1. Histórico**

26 O parcelamento ora em análise complementa o projeto de urbanismo do
27 Setor Habitacional Mangueiral – SHMA, com área de 191,41 ha, tratado no âmbito do
28 Processo n.º 260.044.156/2005, aprovado pelo Decreto n.º 30.699, de 13 de agosto de
29 2009, consubstanciado na URB – PH 015/2009 e MDE – PH 015/2009.

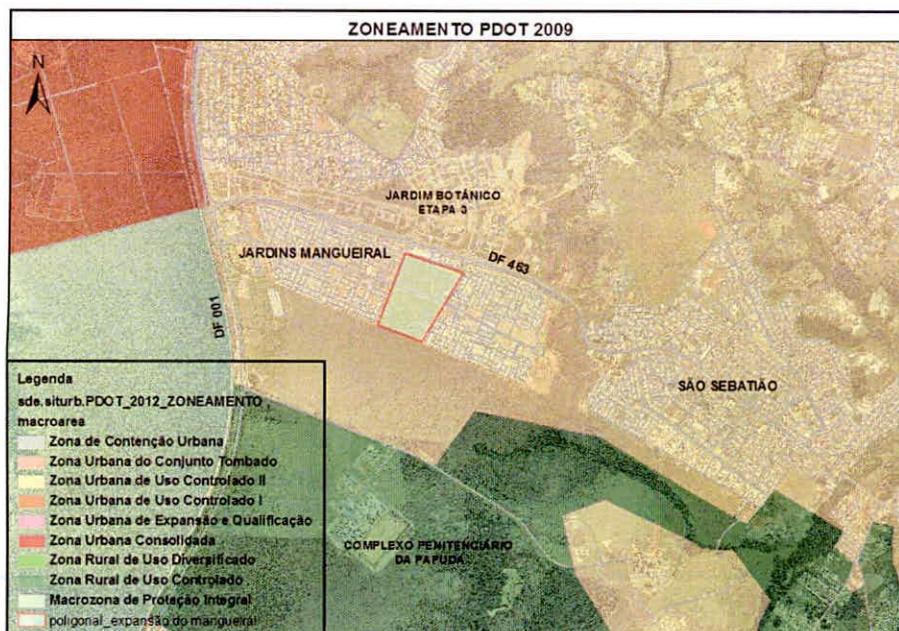
30 O Decreto n.º 24.531, de 13 de abril de 2004, definiu a área de estudo para
31 fixação desta poligonal, classificando-a como "área de interesse social". O projeto inicial
32 contemplou 8.000 unidades domiciliares econômicas, conforme recomendações do
33 EIA/RIMA elaborado para a área em questão. Além das unidades domiciliares econômicas
34 (unifamiliares e coletivas) organizadas na forma de condomínios, foram criados lotes
35 destinados aos usos: comercial de bens e serviços, coletivo - institucional ou comunitário e
36 industrial (de pequeno porte) para apoio e dinamização econômica do bairro.

37 O projeto de urbanismo do Setor foi desenvolvido e aprovado na vigência da
38 Lei Complementar 17, de 28 de janeiro de 1997 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial
39 do Distrito Federal – PDOT/1997. Neste instrumento a poligonal do projeto objeto do
40 presente processo integrava Zona Rural de Uso Controlado I – ZRUC I, não passível,
41 portanto, de parcelamento do solo urbano.

42 Em 2009, a aprovação da revisão do PDOT (Lei Complementar 803, de 25 de
43 abril de 2009, atualizado pela Lei Complementar 854, de 15 de outubro de 2012) autorizou a
44 ocupação urbana deste trecho, por restar constatada a ausência de atividades rurais e de
45 mananciais no interior da área. Assim passou a integrar a Zona Urbana de Uso Controlado II
46 – ZUUC II, mesmo zoneamento do bairro já projetado. Com isso, pode-se cumprir a função
47 de integrar o tecido urbano, eliminando o vazio de cerca de 500m x 600m que se interpõe
48 dividindo o bairro.



CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



50

51

Em 2014, foi publicada a Diretriz Urbanística – Expansão do Setor Habitacional Mangueiral – DIUR 03/2014 (Processo nº 390.000.766/2013), pela Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB (atual Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH). O referido documento considera o conteúdo do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, definindo a área de expansão urbana do bairro, dentro da qual se insere a poligonal deste projeto e estabelece seus parâmetros de uso e ocupação do solo, densidade populacional média de até 150 habitantes/hectare. Sugere ainda, que a ocupação da nova área siga a mesma tipologia do parcelamento consolidado do Setor Habitacional Mangueiral, de forma a permitir conexão entre as duas ocupações.

61

62

Ressalta-se que a área de expansão situa-se na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu – APA da BRSB. Quando da elaboração do Relatório de Impacto Ambiental Complementar – RIAC do Parcelamento de Solo Urbano Expansão do Setor Habitacional Mangueiral (Geológica Consultoria Ambiental, 2012), a poligonal deste parcelamento se inseria na Zona de Uso Especial – ZUE II, correspondente às áreas de florestamento e fruticultura remanescente de projetos implantados pela PROFLORA S.A. - Florestamento e Reflorestamento, constituindo manchas de interesse especial para proteção e tendo seu uso restrito. Esta zona foi estabelecida pelo Rezoneamento da APA do São Bartolomeu, elaborado em 1996 (Lei 1.149 de 11 de Julho de 1996) quando a realidade era distinta da atual.

71

72

73

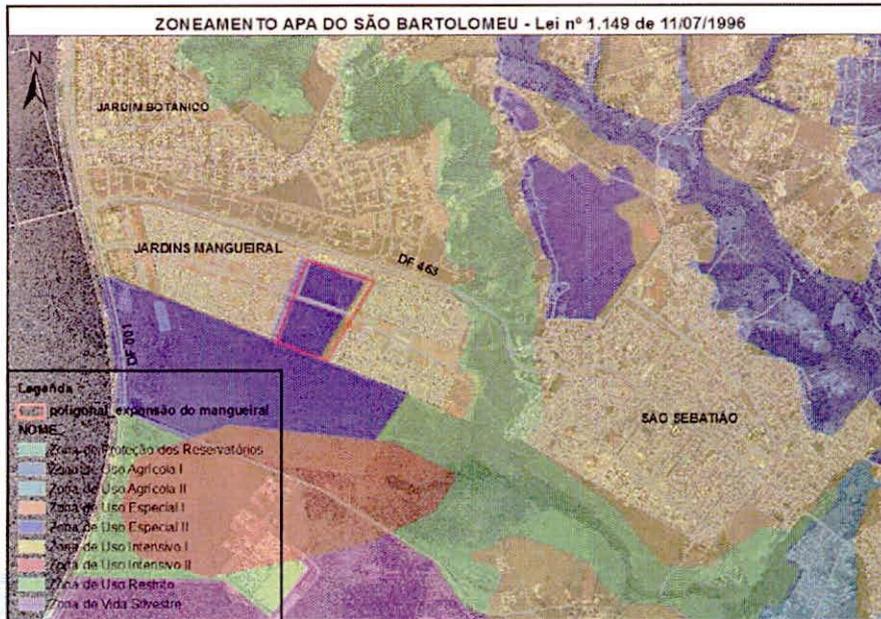
74

75

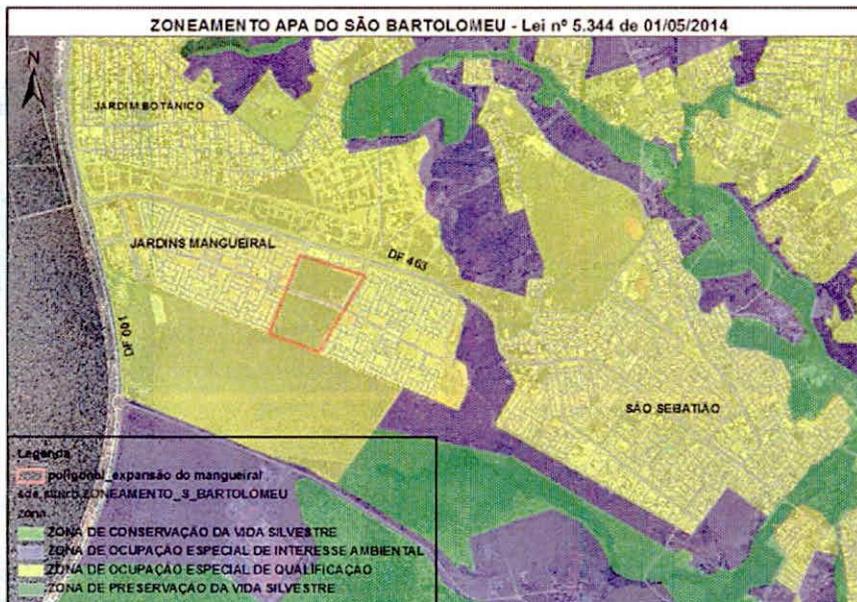
76

Com a revisão do rezoneamento da APA do São Bartolomeu, aprovado pela Lei nº 5.344 de 01/05/2014, a área em comento passou a integrar Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ, que tem como objetivo qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, conforme artigos 14 e 15 da referida Lei.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



77



78

79 Deste modo, após apreciação por parte deste Conselho de Planejamento
80 Territorial e Urbano – CONPLAN, ocorrida em 19 de setembro de 2014 (fl. 1575 a 1577), o
81 Projeto de Urbanismo, consubstanciado na URB 050/12 e MDE 050/12, foi aprovado pelo
82 Decreto nº 35.854, de 26/09/2014.

83 Após aprovação, moradores do bairro, representados pela Associação dos
84 Amigos do Jardim Manguelral (“AAJM”) e pelo grupo Coletivo Manguelral, recorreram ao
85 Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - TJDF que concedeu liminar para
86 suspender o início das obras. Após prazos processuais e manifestações das partes, em
87 fevereiro de 2015 o processo foi levado a julgamento pela 1ª Turma Cível do TJDF, que
88 deliberou pela remessa do processo para a Vara do Meio Ambiente e Desenvolvimento
89 Urbano e Fundiário do DF, por ser dessa a competência para julgar o processo, revogando
90 assim a liminar anteriormente concedida.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

91 A principal reivindicação da comunidade se pautava na criação de um parque na
92 área destinada ao parcelamento e construção de equipamentos públicos capazes de
93 atender à população já residente. Deste modo, em março de 2015, intermediado pela
94 SEGETH e pela CODHAB iniciaram-se tratativas de acordo entre os moradores
95 representados pela Associação dos Amigos do Jardim Mangueiral - AAJM e grupo Coletivo
96 Mangueiral e da empresa Jardins Mangueiral - JM.

97 Ficou estabelecido que a empresa Jardins Mangueiral em parceria com a
98 comunidade desenvolveria um novo estudo urbanístico que contemplasse o parque e as
99 unidades habitacionais previstas. Foi então realizada Oficina de Consulta Pública promovida
100 pela AAJM e pelo Coletivo com a participação dos moradores, que teve como resultado o
101 Termo de Referência que balizou o desenvolvimento do projeto do parque urbano e da
102 expansão pela JM.

103 Como conclusão deste processo, foi assinado entre a AAJM e JM um Termo
104 de Composição Definitivo envolvendo essas e encaminhado para apreciação dos órgãos
105 envolvidos, contemplando os direitos e obrigações das partes, visando à extinção dos
106 processos perante a Justiça.

107 Isto posto, o projeto de urbanismo descrito a seguir trata-se da alteração da
108 URB 050/2012 e MDE 050/2012 consolidada pelo resultado da participação da coletiva da
109 comunidade na elaboração do projeto.

110

111 2. Projeto de Urbanismo

112 O projeto será implantado em área inserida, pelo PDOT, na Estratégia de
113 Oferta de Áreas Habitacionais, conforme art. 135, inciso XXI, sendo definida como área
114 especial de interesse social voltada à formulação de programas de habitação social (§1º),
115 correspondendo a Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei federal nº
116 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

117 Situado em Zona Urbana de Uso Controlado II, na Região Administrativa de
118 São Sebastião, o projeto complementa o Bairro Jardins Mangueiral, eliminando vazio urbano
119 que rompe sua continuidade em área urbanizada e dotada de infraestrutura, contribuindo
120 para a redução do custo de urbanização (PDOT, art. 37).



121

LOTES RESIDENCIAIS	LOTES COMERCIAIS	LOTES COLETIVOS	ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO E ÁREAS PERMEÁVEIS	
QUADRAS CONDOMÍNIOS - OC	COMÉRCIO REGIONAL (CR)	USO COLETIVO INSTITUCIONAL	ELUF (Parque)	Áreas Verdes Diversas
	COMÉRCIO LOCAL (CL)	USO COLETIVO EQUIP PÚBLICO COMUNITÁRIO (EPC)	Pragas	Áreas Verdes Fora da Poligonal
			Áreas Verdes ao longo das vias	

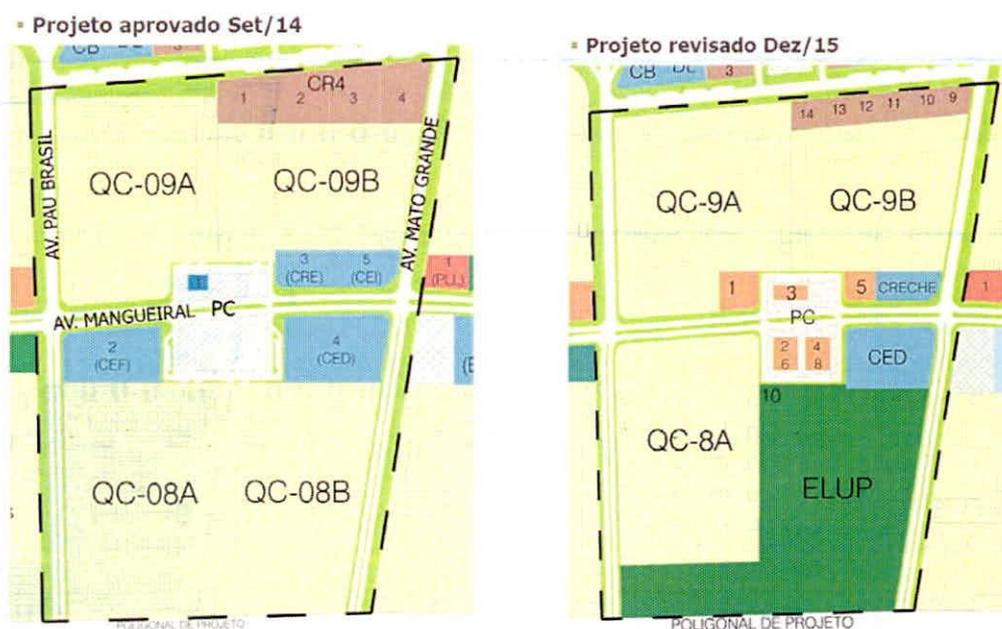
122

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

123 Enquadrado na categoria de interesse social, o projeto possibilita a implantação de
124 solução habitacional completa, com infraestrutura e oferta de equipamentos públicos para
125 população da faixa de renda de 3 a 12 salários mínimos, contribuindo para reduzir o déficit
126 social urbano representado pela carência de infraestrutura, equipamentos públicos e de
127 lazer, equipamentos comunitários e de moradia no DF, conforme exposto no MDE 050/2012.

128 A concepção do projeto de urbanismo se pauta nas determinações do Plano
129 Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, Diretrizes Urbanísticas – DIUR 2013, e
130 demais legislações pertinentes ao parcelamento do solo, além da participação da
131 comunidade no processo de revisão, conforme exposto no histórico acima.

132 Como resultado o projeto é composto por quadras residenciais condominiais,
133 lotes destinados ao uso comercial e de serviços de porte regional e local, equipamentos
134 públicos comunitários, e um parque urbano que contempla equipamentos de lazer e esporte.
135 As figuras abaixo mostram a alteração do projeto de urbanismo anteriormente aprovado e o
136 atual, ora em análise:



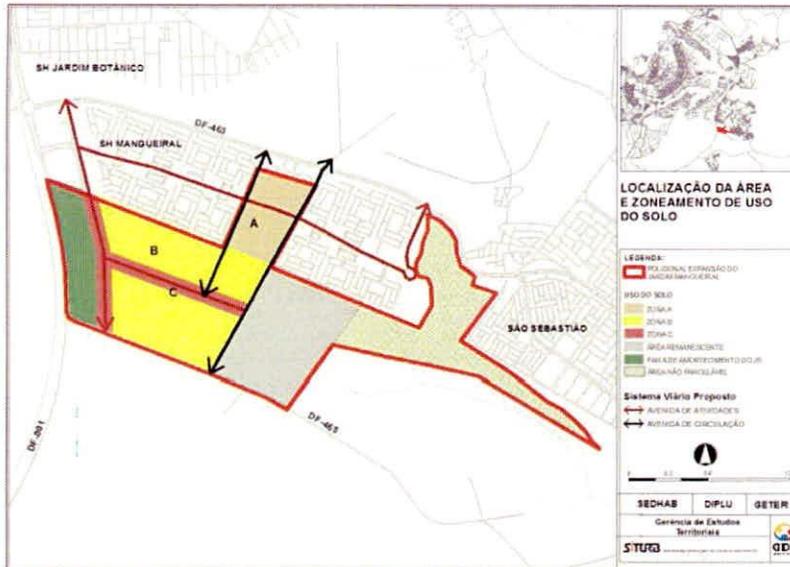
137

138 O projeto de parcelamento de solo desenvolve-se a partir da principal Via de
139 Atividades do bairro, qual seja a Av. Mangueiral, uma importante via já concebida no projeto
140 de parcelamento do SHMA (MDE-PH 015/09 e URB-PH 015/09). Ao longo dessa avenida,
141 em suas margens norte e sul estão dispostos 3 (três) lotes denominados Quadras
142 Condominiais – QCs, 7 (sete) lotes destinados ao Comércio Local – CL e 1 (um) lote
143 destinado ao uso Coletivo/Institucional, adotando o mesmo padrão estabelecido para o
144 bairro. Do mesmo modo, na porção central do parcelamento, foram criadas duas praças em
145 torno das quais é feito o acesso às QCs e aos demais lotes e as quais funcionam também
146 como alças para retorno. As praças contam ainda, com estacionamentos públicos que visam
147 contribuir com a dinâmica do local.

148 Ainda nesta via, estão dispostos 02 (dois) lotes destinados ao uso coletivo
149 para Equipamentos Públicos Comunitários - EPCs e um grande Espaço Livre de Uso
150 Público criado para atender à demanda da comunidade do bairro (parque). Os lotes para
151 Equipamentos Públicos Comunitários – EPCs e as demais áreas públicas atendem
152 exigência das leis que regulam o parcelamento do solo, e em especial, ao Art. 43 do Plano
153 Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/DF que define o percentual mínimo de 15%
154 (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços
155 livres de uso público para novos parcelamentos urbanos.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

156 As Avenidas Mato Grande e Pau Brasil, situadas a leste e a oeste da gleba
 157 respectivamente, interligam a Av. Mangueiral com a DF 463 e terão sua continuidade
 158 garantida nesta Expansão visando conexão com futuro parcelamento ao sul da gleba,
 159 contribuindo assim, para uma maior permeabilidade viária na região, conforme previsto na
 160 DIUR 03/2014:



161

162 Na porção norte da gleba, confrontando-se com o Centro Regional 3,
 163 constituinte do projeto do SHMA, propõe-se a ampliação deste importante centro comercial
 164 através da criação de 6 (seis) lotes com as mesmas características.

165 Ressalta-se que a Diretriz Urbanística – DIUR 03/2014 estabelece, para os
 166 usos acima citados, 20% (vinte por cento) de taxa mínima de permeabilidade, exceto para
 167 os lotes comerciais, estando assim, o projeto proposto com taxas superiores às
 168 estabelecidas.

169 Os lotes comerciais possuem taxas de permeabilidade distintas a depender
 170 de sua configuração e localização no projeto.

171 Os demais parâmetros obedecem às Diretrizes Urbanísticas – DIUR 03/2014,
 172 conforme tabela e quadro abaixo:

USOS E ATIVIDADES	Coeficiente de aproveitamento		Número máximo de Pavimentos	Altura máxima das edificações (m)	Taxa mínima de permeabilidade de (%)
	Básico*	máximo			
Residencial - Habitação unifamiliar	1	1,5	---	10	10
Residencial Habitação coletiva	1	1,5	4	15,9	20
Comércio de bens e prestação de serviços	1	4	4	15,9	--
Industrial	1	2	--	15,9	20
Institucional e EPC	1	2	4	15,9	20
Misto	1	4	4	15,9	20

173

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Tabela I: estudo de zoneamento e recomendações para uso do solo.
(caracterização das áreas com usos e atividades admitidos - conforme mapa anterior).

Zonas	Caracterização Geral	Usos e atividades
Zona A	Corresponde a área cuja densidade populacional é média, estabelecida pelo PDOT/2009, comportando até 150 habitantes/hectare. A ser destinada, predominantemente, ao uso residencial, habitação multifamiliar e unifamiliar, relativo ao Programa Habitacional Morar Bem. Sugere-se que a ocupação dessa área siga a mesma tipologia do parcelamento do Setor Mangueiral, conforme explicitada na Tabela I - unidades condominiais, de acordo com o projeto da CODHAB. Nessa porção, é necessário prever vias ao longo dos seus limites leste e oeste, de forma a permitir conexão com o restante da área de expansão do Setor Mangueiral.	Residencial: habitação unifamiliar e coletiva. Industrial de baixa incomodidade. Institucional e comunitário. EPC, ELUP e EPU

174

175

176

177

São previstos dois Equipamentos Públicos Comunitários neste trecho do projeto, destinados à educação conforme demanda apresentada pela Secretaria de Educação:

	Endereço	Equipamento Público Comunitário	Áreas (m ²)
1	Praça Central, PC 07	Creche-Educação	3.334,73
2	Praça Central, PC 12	Centro de Ensino Fundamental (CEF)-Educação	9.514,71
		Total	12.849,44

178

179

180

181

Somadas à área de parque e praças previstas no projeto, obtém-se um percentual de 26,90% de áreas públicas, superior, portanto, ao mínimo de 15% estabelecido pelo PDOT para novos parcelamentos. Abaixo segue o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas deste parcelamento:

Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas			
DESTINAÇÃO	Lotes	Área	Área
	Unidades	m ²	%
1 - UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
a - Habitação Coletiva - Condomínios urbanísticos (HC)	3	157.174,87	47,86%
b - Uso Comercial de bens e serviços, e institucional/coletivo - Comércio Regional 3 (C)	13	17.650,13	5,37%
c - Uso Coletivo / Institucional (COL)	1	1.002,00	0,31%
d - Equipamento Público Comunitário - EPC (COL-EPC)	2	12.791,18	3,90%
Parcial	19	188.618,18	57,44%
2 - SISTEMA DE CIRCULAÇÃO (pedestres e veículos)		64.245,91	19,56%
3 - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO		75.515,22	23,00%
Total		328.379,31	100%
ÁREA PÚBLICA* (1d+2+3)		152.552,31	46,46%

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

182 (*) Em atendimento às exigências do §1º do artigo 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e do artigo 43, inciso I do
183 PDOT.

184 No que se referem às demais infraestruturas previstas para o parcelamento
185 relatamos a seguir as propostas previstas no MDE 050/2012 e as respostas das
186 concessionárias de serviços públicos e demais órgão afetos constantes do processo de
187 parcelamento:

188 **Drenagem de águas pluviais**

189 O bairro foi dividido em duas bacias de contribuições com exutórios
190 independentes. A primeira bacia abrange as Quadras Condominiais – QC 1 a QC 9
191 acrescidas das QC 9A e QC 9B e lançará a sua vazão em rede a ser executada pela
192 NOVACAP, que atenderá à Expansão do Jardim Botânico III. A segunda bacia compreende
193 as Quadras Condominiais – QC 10 a QC 15, acrescida da QC 8A e direciona toda a sua
194 vazão para lançamento no Ribeirão Papuda.

195 **Energia Elétrica**

196 O SHMA é atendido por dois circuitos alimentadores exclusivos para o bairro,
197 provenientes da subestação supridora do Manguelral que ocupa área contígua ao bairro, o
198 que proporciona um excelente desempenho no fornecimento de energia elétrica aos
199 moradores.

200 Os postes da rede aérea de alta tensão serão instalados nos canteiros
201 laterais ao longo da Av. Manguelral, derivando ramais primários para cada quadra
202 condominial.

203 Dentro das quadras, os postes da rede de baixa tensão serão instalados
204 sempre na área comum, fora das calçadas. A partir destes postes as ligações residenciais
205 serão feitas com ramais subterrâneos até o quadro de entrada de energia elétrica da
206 unidade consumidora, diminuindo a poluição visual característica de uma rede totalmente
207 aérea.

208 Trata-se de uma rede de alta confiabilidade, com todo o trecho primário
209 executado com cabos cobertos e o secundário com cabos isolados e multiplexados,
210 proporcionando um convívio harmônico com o plano de arborização previsto.

211 Tanto os postes da rede de alta tensão, quanto os da rede de baixa tensão
212 servirão de suporte para os braços de iluminação pública.

213 **Sistema de Abastecimento de Água Potável**

214 Com relação aos parâmetros de projeto a serem utilizados, observa-se que as
215 unidades previstas para ser implantadas na Expansão do bairro possuem as mesmas
216 características das existentes. Assim os parâmetros adotados são os mesmos.

217 - Produção de água bruta

218 Devido à saturação dos sistemas de abastecimento existentes, a produção de
219 água bruta será realizada através de dois sistemas, um em caráter provisório e um em
220 caráter definitivo. O primeiro fará uso da capacidade de abastecimento ainda remanescente
221 do Sistema Cabeça de Veado cuja execução é de responsabilidade da CAESB. O
222 aproveitamento deste sistema somado a pequenas obras de complementação de adutoras
223 até a área do novo bairro permitirá vazão adicional de 50 l/s, suficiente para atender o Bairro
224 Manguelral e sua Expansão. O segundo e definitivo sistema, compreende o Sistema
225 Paranoá, cuja execução é de responsabilidade da CAESB e está em fase de licitação de
226 obras.

227 **Tratamento de água**

228 A água originada em ambos os sistemas passará por tratamento do tipo
229 convencional e já chegará tratada ao Centro de Reservação Principal.



CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

230 - Reservatórios de distribuição

231 Já está implantado um centro de reservação principal nas proximidades do
232 bairro com capacidade de armazenagem de 3.000m³ de água (dois reservatórios com
233 capacidade de 1.500m³, cada) e que tem condições de atender toda a população por 8
234 horas de consumo. Serão ainda implantados três Centros de Reservação Condominial (um
235 para cada quadra condominial), de forma a garantir o abastecimento para 24 horas de
236 consumo. Os centros de reservação condominial substituem os reservatórios individuais
237 domiciliares, tanto para habitação unifamiliar, como para habitação coletiva.

238 **Rede de Distribuição**

239 A rede de distribuição é constituída por duas zonas de pressão: zona alta e
240 zona baixa. As adutoras da rede alimentam os três reservatórios condominiais e também as
241 áreas de comércio e equipamentos.

242 Dos reservatórios condominiais partem as redes de distribuição que atendem
243 às residências no interior das quadras condominiais. Em termos operacionais, cada rede
244 constitui uma Unidade de Abastecimento – UDA (existem, portanto, três UDAs).

245 **Sistema de Esgotamento Sanitário**

246 O sistema de esgotamento sanitário compreende a rede condominial, a rede
247 pública, o emissário e a estação de tratamento.

248 A rede condominial atende exclusivamente às residências unifamiliares. Será
249 implantada na área comum localizada na frente dos sobrados e interligada à rede pública
250 que passa pelas vias internas das Quadras Condominiais.

251 A rede pública recebe o efluente da rede condominial, das habitações
252 coletivas no interior das Quadras Condominiais e, também, das áreas de comércio e
253 equipamentos.

254 Tanto a rede condominial quanto a rede pública são encaminhadas até o
255 ponto de cota mais baixa do parcelamento onde tem início o emissário existente que
256 encaminha todo o efluente até a Estação de Tratamento de Esgoto localizada em São
257 Sebastião.

258 **Situação Fundiária**

259 Da matrícula do imóvel sob nº 131.863 (constante à fl. XXX do Processo
260 392.013.189/2013), lavrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito
261 Federal, extrai-se que a área da Expansão do SHMA possui 32ha83a79ca em plano de
262 projeção UTM, desmembrada da Gleba “A”, fazenda “PAPUDA”, no perímetro do Distrito
263 Federal e é de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap. Na averbação
264 Av-1/131.863, salienta-se que esta área é resultado de desmembramento da Av. 2/109.002,
265 feita na matrícula 109.002, para que futuramente, o imóvel desta Matrícula seja doado ao
266 Distrito Federal para atender Programa Habitacional, conforme Despacho nº 1.451/2013
267 NUREG/TERRACAP, no Processo nº 111.000.007/2010, às fls. 769 a 772.

268 **Interferência com Redes Existentes e/ou Projetadas na Área de Projeto**

269 Foram realizadas consultas às Concessionárias de serviços públicos e
270 demais órgãos quanto às interferências com redes e serviços existentes e/ou projetados
271 para a área do parcelamento, bem como sobre a capacidade de atendimento à demanda
272 prevista.

273 **CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal**

274 Quando da consulta inicial quanto às possíveis interferências, extrai-se por
275 meio da Carta nº 330/2012-DE/CAESB, de 10.08.2012, (constante às fls. 864 e 865 do
276 Processo 392.013.189/2013), a seguinte manifestação:



CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

277 a. Quanto ao Abastecimento de Água

278 A CAESB informa que o abastecimento de água para a área de Expansão do
279 Setor Habitacional Mangueiral deverá ser feito por meio do sistema de reservação já
280 incluído no projeto inicial do Setor Habitacional Mangueiral.

281 Para a complementação ou Expansão do bairro será utilizado o Sistema São
282 Sebastião, concebido com base em poços tubulares profundos como fonte produtora de
283 água, em conformidade com estudos geofísicos do subsolo.

284 b. Quanto ao Esgotamento Sanitário

285 A CAESB informa que para o acréscimo de esgotos sanitários provenientes
286 da Expansão deverá ser feita a reavaliação do projeto das redes internas do
287 empreendimento, caso essa vazão não tenha sido considerada, porém todos os estudos
288 realizados para o SHMA já previam a Expansão, não sendo necessária, portanto, uma
289 reavaliação, somente a manutenção dos parâmetros a serem adotados.

290 Para atendimento à complementação do bairro já existe o sistema definitivo
291 do Setor Habitacional Mangueiral que é composto de redes de coleta, interceptor e
292 emissário final que conduz o esgoto bruto até a Estação de Tratamento de Esgoto São
293 Sebastião - ETE São Sebastião.

294 Através da carta nº 473/2013-DE/CAESB, de 10 de outubro de 2013,
295 (constante à fl. 353 do processo 392.013.189/2013) a CAESB informa que para o novo
296 parcelamento, as estruturas previstas para abastecimento de água como a adutora
297 complementar, booster e centro de reservação, em fase de implantação, já possuem
298 capacidade hidráulica prevista para atendimento a essa nova parcela de habitações.

299 Quanto à coleta de esgotos, salienta que esta deverá ser realizada de forma
300 integrada à bacia de esgotamento do restante do setor, sendo atendido pelo mesmo
301 interceptor de esgotos já implantado. Por fim, destaca a viabilidade do atendimento com
302 abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos da nova etapa, podendo ser
303 realizado pelas estruturas já implantadas durante a primeira etapa do empreendimento.

304 CEB – Companhia Energética de Brasília

305 Quando da consulta inicial quanto às possíveis interferências, extrai-se da
306 Carta nº 071/2012 (constante às fl. 862 e 863 do processo 392.013.189/2013), a seguinte
307 manifestação:

308 A CEB informa que existem interferências da área com as redes de energia,
309 porém que as interferências poderão ser eliminadas. Ficará a cargo da Empresa Jardins
310 Mangueiral qualquer necessidade de remanejamento da rede em razão do projeto
311 urbanístico, sempre em alinhamento com a Concessionária.

312 Esclarece, ainda, que possui condições técnicas para fornecer energia
313 elétrica ao parcelamento, e que as condições de atendimento serão definidas por ela
314 mediante formalização de pedido, que poderá indicar a necessidade de melhorias e
315 Expansão do sistema de distribuição, cuja responsabilidade pela implantação é determinada
316 pela Resolução nº 414/2012 - ANEEL.

317 NOVACAP – Companhia Urbanizadora de Brasília

318 Quando da consulta inicial quanto às possíveis interferências, extrai-se de
319 Carta s/n datada de 7 de maio de 2012 (constante à fl. 865 do Processo 392.013.189/2013),
320 a seguinte manifestação:

321 Não existe interferência com redes públicas de águas pluviais implantadas e
322 projetadas no limite da poligonal do projeto.

323 SLU



CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

324 No Ofício nº 155/2012 – DIGER/SLU (constante às fls. 758 a 760 do Processo
325 392.013.189/2013), o SLU informa que a infraestrutura necessária para a coleta e transporte
326 de resíduos gerados pela complementação do bairro deverá se limitar a que favoreça a
327 realização contínua das coletas domiciliares e seletiva em vias e logradouros públicos, não
328 impedindo a manobra dos caminhões compactadores, não será permitida a locação de
329 contêineres e de outros recipientes de armazenamento provisório de resíduos em vias
330 públicas. O SLU recomenda que o lixo (resíduo) seja armazenado dentro dos lotes e retirado
331 nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, por fim esclarece que tem a
332 obrigação de cobrir toda a nova região do DF com coleta domiciliar e coleta seletiva e que a
333 estrutura técnica, física e os custos unitários dos serviços são atribuições da Autarquia.

334 **Faixas de Domínio**

335 A poligonal deste projeto não margeia nenhuma rodovia.

336 Quanto ao licenciamento ambiental, o Instituto do Meio Ambiente e dos
337 Recursos Hídricos do Distrito Federal Brasília Ambiental-IBRAM emitiu a Licença Prévia-LP
338 nº 018/2013, de 21.08.2013, publicada em 28.08.2013, para o parcelamento do solo urbano
339 objeto deste projeto (constante às fls. 523 a 526 do Processo 392.013.189/2013) e através
340 do Ofício nº 100.002.248/2013 PRESI/IBRAM, de 04 de setembro de 2013 (constante à fl.
341 861 do Processo 392.013.189/2013), o IBRAM, retifica a LP nº 018/2013.

342 Em 23 de dezembro de 2013 o IBRAM emitiu a Licença de Instalação – LI N.º
343 061/2013 com validade de 04 anos, cuja cópia constitui parte integrante deste Relato. Vale
344 destacar que o item 4 da referida licença condiciona qualquer alteração no projeto de
345 urbanismo à anuência documentada àquele Instituto. Deste modo, recomendamos que após
346 aprovação do Projeto de Urbanismo ora em análise por parte deste Conselho, o projeto
347 aprovado deverá ser submetido à anuência do IBRAM. Destaco que qualquer alteração
348 necessária, solicitada pelo órgão ambiental deverá ser novamente apreciada por este
349 Conselho.

350

VOTO

351 Em vista do exposto e considerando a necessidade de constituir áreas para atender às
352 demandas habitacionais de modo ordenado e regular conforme preceitua o Plano Diretor de
353 Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, voto pelo acolhimento do projeto
354 urbanístico apresentado para que seja dada a devida continuidade dos procedimentos, com
355 vistas à aprovação do Projeto de Urbanismo de parcelamento do solo apresentado para a
356 gleba objeto do presente processo.

357 Sugiro para este conselho o debate sobre o acolhimento ou não da sugestão do relator
358 para as diretrizes urbanas (DIUR) que regem sobre os usos dos lotes de Comércio Local
359 deste projeto possam ser complementadas de forma a permitir uso misto, sem que a
360 complementação de uso venha a causar qualquer alteração dos potenciais construtivos dos
361 lotes ou área total construída do projeto, tratando-se apenas de discussão sobre o uso
362 permitido para tais lotes. Considerando que todos os térreos dos edifícios deste tipo seriam
363 mantidos para uso comercial exclusivo, considerando que a desidade habitacional permitida
364 para o projeto urbanístico está abaixo do número máximo permitido de unidades
365 habitacionais em, no mínimo, 250 unidades, acredito que é possível que tal mudança traria
366 benefício para a vida urbana do bairro sem nenhum prejuízo para as normas vigentes e
367 mantendo a limitação do número de unidades habitacionais e área máxima construída.

368
369
370

Matheus Seco
Conselheiro
Presidente IAB-DF

