

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

1 Brasília, 06 de dezembro de 2016.

2 **CONSELHEIRO:** Guilherme Rocha de Almeida Abreu – Casa Civil.

3 **PROCESSO N°** 030.004.156/1990

4 **INTERESSADO:** Condomínio Jardim Atlântico Sul.

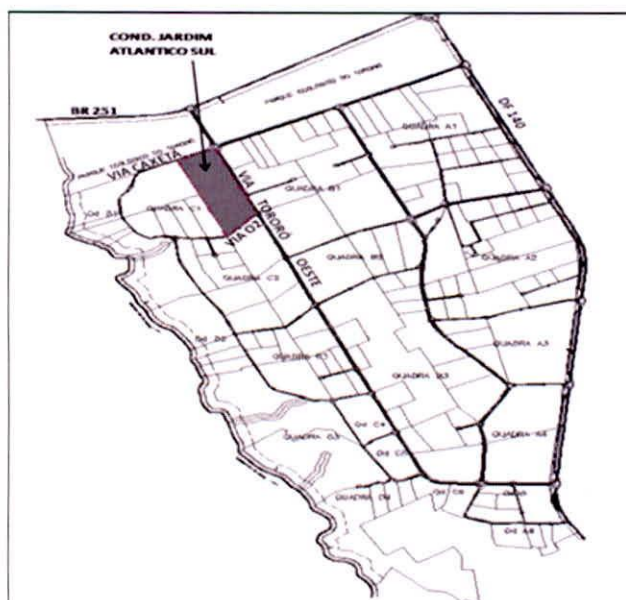
5 **ASSUNTO:** Estudo de Concepção do Projeto Urbanístico de Regularização do  
6 Parcelamento Jardim Atlântico Sul, Setor Habitacional Tororó - Região Administrativa de  
7 Santa Maria – RA XIII.

### RELATO

8  
9  
10 O Processo n.º 030.004.156/1990, de interesse Condomínio Jardim Atlântico  
11 Sul, trata da apreciação do projeto de urbanismo, denominado Parcelamento Jardim  
12 Atlântico Sul, cuja área encontra-se inserida na poligonal do projeto urbanístico estruturante  
13 para Setor Habitacional Tororó - MDE-RP-047/2008 e URB-RP-047/2008, aprovados  
14 através do Decreto 30.067 de 18 de fevereiro de 2009, Região Administrativa de Santa  
15 Maria – RA-XIII.

16 Este projeto de parcelamento urbano, conforme disposto no MDE já referido,  
17 insere-se na estratégia de regularização fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano  
18 Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar n.º  
19 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela LC n.º854, de 15 de outubro de 2012, e contribui  
20 positivamente para reparar os danos ambientais do Setor, bem como proteger os recursos  
21 naturais ali existentes.

22 A gleba, objeto do presente estudo, perfaz um total de 21,20 ha (vinte e um  
23 hectares, e vinte centiares) e limita-se ao norte com a Via Caixeta e o Parque Ecológico do  
24 Tororó, a leste com a Via Tororó Oeste e a Quadra B1 do setor, a oeste com a Quadra C1  
25 do setor, e a sul com a Quadra C2, conforme mapa abaixo:



## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

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

31

### **Histórico**

32 O Setor Habitacional Tororó foi criado inicialmente pela lei Complementar nº  
33 457, de 08 de janeiro de 2002. Com a publicação da revisão do Plano Diretor de  
34 Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009,  
35 atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, a LC nº 457 foi  
36 revogada em virtude da criação da Estratégia de Regularização Fundiária (Título III, Capítulo  
37 IV, Seção IV).

38 A Estratégia de Regularização Fundiária define, para fins de regularização,  
39 três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de  
40 regularização fundiária nos termos do art. 51 da Lei federal nº 11.977, de 2009: Áreas de  
41 Regularização, Setores Habitacionais de Regularização e Parcelamento Urbano Isolado. As  
42 Áreas de Regularização correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos  
43 irregulares com características urbanas, a partir de critérios como proximidade, faixa de  
44 renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o  
45 objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização. Os Setores  
46 Habitacionais de Regularização correspondem à agregação de Áreas de Regularização e  
47 áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o  
48 processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros  
49 urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento;

50 O Setor Habitacional Tororó integra a Estratégia de Regularização Fundiária  
51 do PDOT/2009, nos termos da Tabela 2A do Anexo II. O Setor é composto por seis Áreas  
52 de Regularização, conforme Tabela 2B, Anexo II:

- 53 • 25.E-1: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Tororó I;
- 54 • 25.E-2: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Tororó II
- 55 • 25.E-3: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Tororó III;
- 56 • 25.E-4: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Tororó IV;
- 57 • 25.E-5: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Tororó V;
- 58 • 25.E-6: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Tororó VI;

59 O Parcelamento Jardim Atlântico Sul está localizado conforme classificação  
60 do PDOT/2009 em **Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE Tororó V**,  
61 conforme figura1 (a seguir).

62



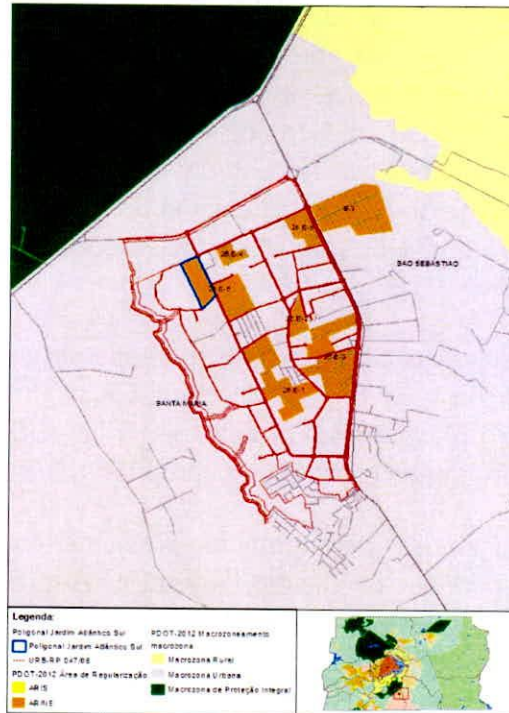


Figura 1: Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT/2009

63  
64  
65

Segundo o Zoneamento do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, o Parcelamento Jardim Atlântico Sul está localizado em Zona Urbana de Uso Controlado II- ZUUC II. Segundo Art. 70 do PDOT/2009, a Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

66  
67  
68  
69  
70  
71  
72

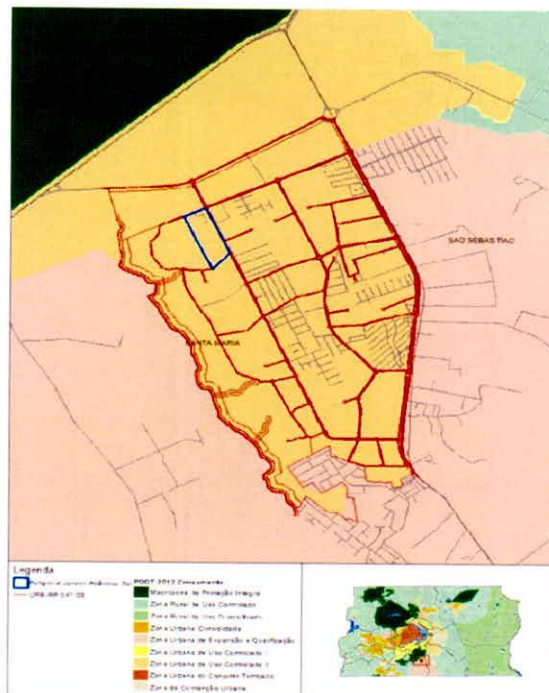


Figura 2: Zoneamento– PDOT/2009

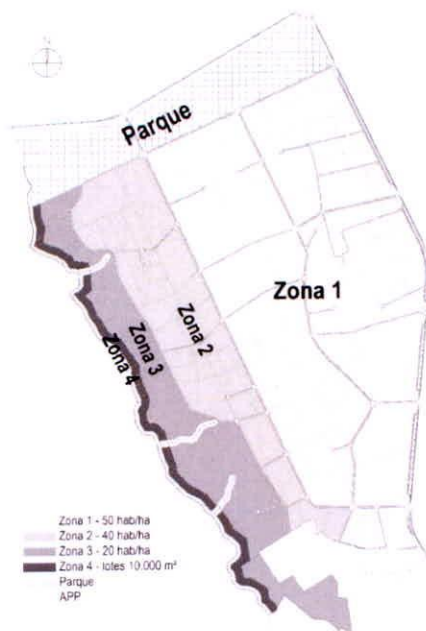
73  
74

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

75 O projeto urbanístico estruturante para Setor Habitacional Tororó - MDE-RP-  
76 047/2008 e URB-RP-047/2008 foi aprovado através do Decreto 30.067 de 18 de fevereiro de  
77 2009. O Parcelamento está contemplado nas Diretrizes Urbanísticas Complementares-  
78 DIUR 03/2012 e Diretrizes Urbanísticas da região sul e sudeste da DF 140- DIUR 07/2013  
79 emitidas pela antiga Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação –  
80 SEDHAB, atual Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH. Estas  
81 diretrizes têm como premissa ordenar as ocupações de novos parcelamentos urbanos  
82 inseridos nesta região.

83 Com relação à situação fundiária específica do parcelamento, de acordo com  
84 matrícula nº 37.510, ficha 1, do livro 2 – Registro Geral, do Cartório do 2º Ofício de Registro  
85 de Imóveis, a Gleba objeto desse projeto pertence a Elétron Agroindustrial Ltda., logo  
86 configurando-se em área particular não desapropriada. (fls. 2295 e 2296).

87 As densidades demográficas previstas estão definidas no PDOT/2009 e  
88 orientam as políticas públicas do Distrito Federal. O Art. 39 do PDOT/2009 considera como  
89 densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de  
90 habitantes e a área total das porções territoriais. O mesmo artigo dispõe que “a densidade  
91 demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma  
92 porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do  
93 desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como  
94 média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as  
95 condicionantes ambientais.” Segundo informações do PDOT/2009, o Setor Habitacional  
96 Tororó possui Densidade Demográfica Baixa com valores entre 15 (quinze) e 50 (cinquenta)  
97 habitantes por hectare. Contudo, o projeto urbanístico do Setor Habitacional Tororó de 2008,  
98 divide o Setor em quatro zonas com densidades variáveis. Conforme o MDE-RP 047/08, o  
99 Parcelamento Jardim Atlântico Sul encontra-se na Zona 2 com densidade máxima permitida  
100 de 39 habitantes por hectare.



101

102

Figura 3: Densidade Populacional – MDE-RP 047/2008

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

103                    Desta forma, considerou-se para o cálculo da densidade, a média de 3,3  
104 moradores por domicílio – calculada para o Distrito Federal (IBGE, censo de 2010) e com a  
105 área total da gleba de 212.073,30 m<sup>2</sup>, pode-se estimar o número máximo de lotes  
106 habitacionais permitidos para a gleba:

### 107 **Cálculo de densidade**

USO	Nº LOTES	Nº DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Residencial (Habitação Unifamiliar)	187	187	617
Residencial (Habitação Coletiva)	1	63	209
<b>TOTAL</b>	<b>188</b>	<b>250</b>	<b>826</b>
<b>População = nº de domicílios x 3,30</b>			
<b>Densidade = 826 hab. / 21,20 ha = 38,95hab/ha</b>			

108

109

110

111

### **Projeto de Urbanismo**

112

113                    O projeto de urbanismo do referido parcelamento conta com áreas destinadas  
114 a: Espaços Livres de Uso Público (ELUP), Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) e  
115 Equipamentos Públicos Comunitários (EPC), a fim de atender às exigências trazidas nos  
116 dispositivos legais.

117

118                    Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de  
119 Equipamentos Urbanos e Comunitários e, ainda, para Espaços Livres de Uso Público,  
120 atendem ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para o Setor Habitacional Tororó.

121

122                    No projeto de urbanismo do parcelamento foi proposta a criação de um  
123 sistema viário, na porção oeste do terreno, com caixa total de 23 metros que configura  
124 sistema viário complementar ao Sistema Viário Estruturante do Setor estabelecido pela  
125 URB-RP 047/2008. Para tanto foi reservada uma faixa de 11,50 metros na poligonal de  
126 projeto. Cabe ressaltar ainda que a elaboração do projeto considerou o sistema viário projetado para o SHTo constante na URB-RP 047/2008.



Figura 4: Sistema Viário Estruturante MDE – RP 047/08

127

128

129 A Estratégia de Regularização Fundiária do Anexo VI do PDOT/2009  
130 estabelece os parâmetros de ocupação do solo que se aplicam do Setor Habitacional  
131 Tororó. Esses parâmetros englobam tamanho mínimo e máximo dos lotes residenciais;  
132 coeficientes de aproveitamento básico para o uso residencial, comercial, institucional,  
133 industrial e misto; e coeficientes de aproveitamento máximo, aos usos residencial, comercial  
134 e misto. Além dos parâmetros estabelecidos pelo PDOT, existem parâmetros  
135 complementares formulados pelo Projeto Urbanístico do Setor Habitacional Tororó,  
136 consubstanciado no Projeto de Urbanismo - URB-RP 047/08 e Memorial Descritivo - MDE-  
137 RP 047/08. **Em relação aos parâmetros citados, verifica-se que o projeto do Jardim**  
138 **Atlântico Sul está em conformidade.**

139 Em 14 de abril de 2012 o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos  
140 do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF emitiu Licença de Instalação - LI nº  
141 014/2012, concedida à Associação dos Empreendedores do Tororó – AETOR para  
142 continuidade do processo de licenciamento ambiental do Setor Habitacional Tororó,  
143 estabelecendo condições gerais e específicas a serem observadas no planejamento da  
144 ocupação do Setor.

145 Pelo do processo nº 391.001.428/2012 do IBRAM, o Parcelamento Jardim  
146 Atlântico Sul dispõe da Licença de Instalação nº 053/2014, emitida em 17 de setembro de  
147 2014, com validade de 04 anos (fls. 2854 a 2859), que estabelece condições gerais e  
148 específicas a serem observadas na implantação do assentamento. Merecem destaque as  
149 seguintes:

150

151

152

153

154

1. *A densidade populacional deverá limitar-se a 40 hab/ha (quarenta habitantes por hectare) e a taxa de permeabilidade, por lote, deverá ser de 40% (quarenta por cento). É indispensável a reserva de áreas permeáveis dentro dos limites dos lotes para favorecer a infiltração das águas de chuva no solo/subsolo.*

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

- 155  
156  
157  
158
2. O parcelamento deverá ter 10% da área total destinada para equipamento urbano, equipamento comunitário e espaço livre de uso público, conforme estabelecido no Anexo II, Tabela 2ª do PDOT/2009.
- 159  
160  
161  
162
3. Nas áreas verdes públicas deverá ser dada prioridade à manutenção ou plantio de espécies nativas do Bioma Cerrado. Incentivar a arborização observando-se os critérios técnicos para escolhas das espécies a serem plantadas.
- 163  
164  
165  
166  
167
4. Numa primeira etapa de implantação o tratamento do esgoto sanitário poderá ser realizado por meio de fossas sépticas, com disposição final do efluente em sumidouros, desde que atendidas as recomendações da CAESB e as exigências estabelecidas nas NBRs 7.229 e 3.969.
- 168  
169  
170  
171  
172  
173
5. A utilização de fossas sépticas-sumidouros deverá ser adotada apenas como solução transitória, conforme proposto no EIA, até a implantação do sistema de esgotamento sanitário definitivo pela CAESB. Em função do porte, da localização e da natureza, esse sistema definitivo deverá ter licenciamento ambiental específico, em processo administrativo próprio.
- 174 (...)
- 175  
176  
177  
178
8. A captação da água subterrânea por meio da utilização de poços tubulares profundos (PTP) deverá ser adotada apenas como solução transitória, conforme proposto no EIA, até a implantação do sistema de abastecimento de água definitivo pela CAESB.
- 179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187
9. O parcelamento (condomínio) é responsável pela solução provisória de abastecimento de água, sendo obrigatória a regularização junto a ADASA/DF de todos os poços tubulares profundos mediante Outorga do Direito de Uso dos Recursos Hídricos para captação de água subterrânea, bem como para funcionamento regular do PTP. No prazo de seis meses, a partir da expedição da Licença de Instalação. As respectivas autorizações devem ser encaminhadas ao IBRAM para anexação aos processos de licenciamento.
- 188 (...)
- 189  
190  
191  
192  
193
15. Sem prejuízo das exigências para as áreas internas do lotes, nas áreas comuns do empreendimento a rede de águas pluviais deverá priorizar a recarga artificial de aquífero, levando-se em consideração o Teste de Absorção do Solo-Infiltração constante dos autos.
- 194 (...)
- 195  
196
19. Os projetos de arquitetura das residências deverão prever sistemas de recarga artificial de aquífero (artigo 2, Lei n. 3.793/06).
- 197 (...)
- 198  
199  
200
21. A drenagem interna (microdrenagem) deverá ser constituída por redes coletoras de águas pluviais, poços de visita, bocas-de-lobo e meios-fios. Deve-se utilizar pavimento permeável ou "ecológico"

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

201 (concreto poroso, vazado, intertravado) aliado a uma estrutura de  
202 armazenamento temporário das águas pluviais, com possibilidade  
203 de infiltração (bacias de retenção/detecção), de modo a reduzir os  
204 volumes do escoamento superficial e as vazões de pico a níveis  
205 iguais aos observados antes da urbanização.

206 22. A rede de drenagem pluvial do parcelamento somente poderá ser  
207 implantada após implantação da macro-rede do SHTo. ou,

208 23. Mediante apresentação de projeto alternativo de drenagem pluvial,  
209 onde seja comprovada a viabilidade de recarga de 100% (cem por  
210 cento) das precipitações pluviométricas dentro da poligonal do  
211 parcelamento, o IBRAM poderá autorizar a implantação desse  
212 sistema, independente da implantação da macro-rede do SHTo.  
213 Para tanto o interessado deverá apresentar estudo de viabilidade  
214 técnica.

215 24. Deverão ser observadas as distâncias mínimas de segurança entre  
216 as redes elétricas e as edificações, obedecendo às normas de  
217 construção de redes urbanas vigentes (NBR-5434; NTD 1.02 e  
218 1.06, editadas pela concessionária CEB Distribuição S/A.),  
219 atentando para os seguimentos dos níveis de tensão conduzidos.

220

221 Sobre os pareceres das empresas concessionárias de serviços públicos,  
222 informa-se que:

223 • CAESB/ÁGUA

224 Consulta 2013

225 O Parecer Técnico nº 019/2013-GRUPAR, de 13 de junho de 2013, informa  
226 que o atendimento do Setor Habitacional Tororó por sistema de abastecimento de água  
227 encontra-se previsto pela CAESB em seu Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito  
228 Federal (elaborado no ano de 2000) e em sua atualização, elaborada em 2006. Informa  
229 ainda, que o abastecimento de água deverá ser realizado através do novo sistema produtor  
230 da CAESB, e que deverá utilizar como manancial o Lago Paranoá. Deverá, também, ser  
231 implantada uma nova estação elevatória de água tratada e novas adutoras e centro de  
232 preservação para atendimento do Setor. A implantação do sistema será feita com recursos  
233 do Governo Federal e existe a previsão de início das obras de implantação para 2014. **O**  
234 **manancial do Sistema de Abastecimento de Água será um poço profundo até que a**  
235 **Caesb implante o sistema definitivo**, conforme previsão do Plano Diretor de Águas e  
236 Esgotos Sanitários do Distrito Federal. Embora o poço ainda não tenha sido construído, no  
237 pré-dimensionamento considerou-se um nível dinâmico de 50,00m de profundidade,  
238 tomando como referência o nível dos poços existentes na região. A água a ser utilizada para  
239 o consumo é proveniente de fonte subterrânea, devendo ser submetida a tratamento  
240 compatível com a qualidade das águas captadas, contendo a desinfecção e a fluoretação,  
241 mediante a aplicação de Hipoclorito de cálcio e flúor por bomba dosadora diretamente no  
242 reservatório. A adução será realizada sob pressão a partir de estação de recalque a ser  
243 instalada no poço. Esta adução levará água até o reservatório. O sistema de reservação  
244 constará de um Reservatório Elevado metálico com 95,00m<sup>3</sup>.

245 Consulta 2016

246 Conforme Carta nº 203/2016 – DE/CAESB, a concessionária informou, no que  
247 diz respeito ao abastecimento de água potável, que:





## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

248 “Não há sistema de abastecimento de água implantado nem projeto para  
249 atender a área da consulta. Com relação ao abastecimento de longo prazo, a Caesb está  
250 viabilizando a implantação de novos sistemas produtores tais como, Corumbá, Lago  
251 Paranoá e Bananal. Qualquer demanda acrescentada nas regiões do Distrito Federal estará  
252 condicionada ao início de operação dos novos sistemas produtores de água e das novas  
253 captações, bem como das definições contidas no novo PDAE/DF.”

254 • CAESB/ESGOTO

255 Consulta 2013

256 O Parecer Técnico nº 019/2013-GRUPAR, de 13 de junho de 2013, informa  
257 que o atendimento do Setor Habitacional Tororó por sistema de esgotamento sanitário  
258 encontra-se previsto pela CAESB em seu Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito  
259 Federal (elaborado no ano de 2000) e em sua atualização, elaborada em 2006. Informa  
260 ainda, que deverá ser implantado um novo sistema de esgotamento com interceptores e  
261 uma nova estação de tratamento de esgotos, a “ETE Tororó”, a ser localizada à jusante do  
262 Setor, utilizando como receptor o Córrego Pau de Caxeta. Não há planos definidos para o  
263 início da implantação das obras devido à densidade populacional do Setor ainda ser baixa  
264 para viabilizar economicamente a implantação desse sistema. **O esgotamento será feito**  
265 **provisoriamente por meio de coleta individual com fossas sépticas.** Para tanto, cada  
266 proprietário da unidade imobiliária, deverá considerar as seguintes normativas:

267  NBR 7229 Projeto, Construção e Operação de Sistemas de Tanques  
268 Sépticos; e

269  NBR 13969 Tanques sépticos - Unidades de Tratamento Complementar e  
270 Disposição Final dos Efluentes Líquidos - Projeto, Construção e Operação.

271 Consulta 2016

272 Conforme Carta nº 203/2016 – DE/CAESB, a concessionária informou, no que  
273 diz respeito ao esgotamento sanitário, que: Não há sistema de esgotamento sanitário  
274 implantado nem projetado na área da consulta. As diretrizes do sistema de coleta e  
275 tratamento dos esgotos da área de estudo serão definidas pela Caesb na conclusão do  
276 PDAE/DF mencionado. Em parecer técnico a concessionária ainda informa que “enquanto  
277 não estiverem implantados os” novos sistemas produtores, a orientação da Caesb é para  
278 que seja considerada como alternativa de atendimento mais viável a execução de sistemas  
279 independentes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, com a utilização de  
280 mananciais e áreas para a destinação de seus efluentes. Os estudos e projetos deverão ser  
281 elaborados conforme descrito no anexo I. Diante dessa condição, e considerando que se  
282 trata de área privada, **é necessário que o empreendedor apresente soluções adotadas**  
283 **para abastecimento de água e esgotamento sanitário, considerando sistemas**  
284 **independentes até a operação efetiva dos novos sistemas produtores que irão**  
285 **atender essa área, tendo como foco uma futura absorção, por parte da Caesb, dos**  
286 **sistemas implantados pelos empreendedores.**

287 • SLU

288 Em resposta à consulta realizada ao Serviço de Limpeza Urbana- SLU, em  
289 Ofício nº 960/2016-DIGER/SLU é informado que: “Por se tratar de um novo empreendimento  
290 no âmbito do DF, a infraestrutura necessária para coleta e transporte dos resíduos (lixo)  
291 gerados nos estabelecimentos pertencentes à poligonal destacada, deverá se limitar a que  
292 favoreça a realização contínua das coletas domiciliar e seletiva em vias e logradouros  
293 públicos, não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 19m<sup>3</sup>) e  
294 observando as normativas existentes; Não será permitida a locação/instalação de  
295 contêineres e outros recipientes de armazenamento provisório de resíduos em vias e

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

296 logradouros públicos. Portanto, o projeto urbanístico e paisagístico não deverá contemplar  
297 áreas específicas de armazenamento de resíduos nesses locais. O lixo (resíduo) deverá ser  
298 armazenado dentro dos estabelecimentos geradores e retirado nos dias e horários  
299 estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, cabe ao gerador a responsabilidade pela  
300 separação e armazenamento provisório do lixo gerado no âmbito do seu estabelecimento,  
301 cabendo a este o planejamento para tal.”

302 • NOVACAP

303 Consulta 2013

304 Em resposta a companhia informou que, de acordo com a Seção de  
305 Cadastro, que não existem interferências na área em questão. Quanto à possibilidade de  
306 atendimento, cabe informar que se encontra em análise, junto o órgão ambiental, o Projeto  
307 de Macrodrenagem do Setor Habitacional Tororó. O estudo é objeto de análise do Processo  
308 Administrativo nº 391.000.925/2015, que tem como interessado a ASSOCIAÇÃO DOS  
309 EMPREENDEDORES DO TORORÓ (AETOR). A concepção do Sistema Coletor de Águas  
310 Pluviais do parcelamento Jardim Atlântico Sul, foi elaborada em atendimento às Normas da  
311 ABNT, às diretrizes contidas no Termo de Referência da NOVACAP, em outubro de 2012 e  
312 a resolução nº 009 da ADASA de 08/04/11. **Como não existe a previsão concreta para  
313 execução da macrodrenagem do bairro, a bacia (qualidade e quantidade) irá funcionar  
314 como bacia de infiltração não havendo extravasamento até que possa ser realizada a  
315 interligação com a futura rede de drenagem.** Ademais, fica garantido que cota de saída,  
316 direcionada para rede pública, já está dimensionada para garantir os critérios de retenção  
317 proposto pela ADASA.

318 Consulta 2016


319 Conforme Despacho de 21/09/2016 em resposta ao Ofício n.º  
320 625.000.208/2016- GIURB/SEGETH, a companhia informou, no que diz a rede pública de  
321 águas pluviais, que: Conforme dados constantes em nosso arquivo técnico, informamos que  
322 não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas na  
323 poligonal demarcada em planta, que trata do parcelamento Jardim Atlântico Sul, com área  
324 de 21 ,2073ha, localizado no setor Habitacional Tororó, Região Administrativa de Santa  
325 Maria.

326 Quanto à possibilidade de atendimento, informamos **ser necessária a  
327 elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, sendo de inteira  
328 responsabilidade do empreendedor a elaboração deste.** Observamos ainda que quando  
329 da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizada estrutura de  
330 amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a  
331 obedecer ao previsto na Resolução nº09, da ADASA, que define como vazão máxima de  
332 saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Assim quando da elaboração do projeto  
333 de urbanismo da área em questão, deverá ser reservado área para instalação dessa  
334 estrutura.

335 • CEB

336 Consulta 2013

337 O Parecer Técnico nº 020/2013 – CEB/GRUPAR, de 16 de setembro de 2013,  
338 esclarece que a área do parcelamento Jardim Atlântico Sul é atendida por infraestrutura de  
339 distribuição de energia elétrica com rede tronco no padrão rural, construída na época para  
340 atender às atividades rurais na região, sendo que o Condomínio não é atendido pela CEB. O  
341 parecer também informa a existência de um pequeno trecho de rede interna com postes  
342 duplo (T) padrão convencional. No que diz respeito ao suprimento de energia, o parecer  
343 informa que a CEB Distribuição S.A. possui condições técnicas de abastecer nos padrões



## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

344 de qualidade e de continuidade estabelecidos pelo órgão regulador. As condições de  
345 atendimento deverão ser definidas por meio de estudo técnico, mediante formalização da  
346 solicitação de atendimento pelo interessado. O Estudo avaliará a capacidade de  
347 atendimento da rede existente e poderá indicar a necessidade de melhoria e expansão do  
348 sistema de distribuição para o padrão urbano, condizente com a demanda do adensamento  
349 populacional previsto. O pedido para elaboração dos projetos e orçamentos deverá ocorrer  
350 com antecedência mínima de 12 meses, caso se opte pela contratação da distribuidora para  
351 implantação da infraestrutura e distribuição de energia elétrica.

352 No caso das interferências com redes implantadas, não foram constatadas  
353 ocorrências. Por fim, alerta-se que no caso de construções de novas redes na área interna,  
354 essas deverão seguir as normas técnicas da Concessionária, com indicativos nas normas  
355 da ABNT, e que a rede somente será energizada se houver unidade de consumo a ser  
356 ligada de imediato (art. 49º, resolução normativa nº 414/2010, ANEEL).

### 357 Consulta 2016

358 Em Carta nº 394/2016/CGB-Int enviada pela CEB, a concessionária informou  
359 que existe interferência do parcelamento proposto com redes aéreas implantadas. Informa  
360 ainda que: "Existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área.  
361 Elencam-se nos parágrafos seguintes as condicionantes para a caracterização de  
362 interferência. Para redes aéreas de Média e Baixa tensão, é necessário levar em conta dois  
363 aspectos. O primeiro diz respeito à locação final de postes em relação às vias e áreas  
364 pavimentadas. As normas da CEB-D estabelecem uma distância horizontal mínima de 0,2 m  
365 entre o início da calçada (meio-fio) e a face do poste. Qualquer poste que não respeite tais  
366 parâmetros deve ser alvo de remanejamento. Além disso, devem ser adotadas todas as  
367 recomendações previstas na Lei de Acessibilidade (Lei nº 258, de 05 de maio de 1992 e  
368 suas alterações) no que diz respeito ao projeto de vias, calçadas ou acessos e suas  
369 distâncias para equipamentos da CEB-D. O segundo aspecto a ser considerado volta-se aos  
370 cuidados necessários durante a execução de obras no local. Caso, na fase executiva, seja  
371 necessário qualquer tipo de escavação em profundidade superior a 0,5 m, deve-se  
372 considerar como afastamento horizontal de segurança a distância de 2 metros. Essa medida  
373 visa garantir a estabilidade mecânica dos postes da CEB-D. Além disso, é necessária  
374 atenção especial a todas as normas de segurança para a colocação de andaimes,  
375 equipamentos, veículos ou infraestruturas próximas às redes elétricas da CEB-D de modo a  
376 preservar a integridade física do trabalhador e o correto funcionamento do sistema elétrico  
377 do local. Com relação aos cabos e demais equipamentos energizados em rede aérea, é  
378 necessário levar em conta a distância de segurança entre as redes elétricas e as edificações  
379 urbanas. As normas da CEB-D, baseadas na NBR 15688:2009 e no Edital de Notificação  
380 referente à ação nº 31408/93 de 16 de dezembro de 1993, estabelecem distâncias de  
381 segurança de acordo com a tensão da rede elétrica presente no local. Assim, para redes em  
382 média tensão, deve-se adotar um afastamento horizontal mínimo de 1,5 m (um metro e  
383 cinquenta centímetros) entre qualquer elemento energizado e a parede da edificação. Para  
384 redes de baixa tensão, a distância de segurança estipulada é de 1 m (um metro). Para os  
385 casos de construções de marquises, sacada e cumeeiras ou, ainda PROJETOS EM AREAS  
386 RURAIS, recomenda-se a consulta às Normas Técnicas presentes no site da CEB-D. Caso  
387 haja a necessidade de remanejamento, é necessário que se encaminhe o projeto detalhado  
388 para a Superintendência de Engenharia de modo que seja possível a elaboração de  
389 orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.

390 Em resumo, os projetos necessários serão elaborados e aprovados pelas  
391 concessionárias e após a apresentação e aprovação do cronograma físico- financeiro será  
392 possível o encaminhamento para registro do empreendimento.

393 O Parcelamento Jardim Atlântico Sul é composto por 187 lotes residenciais  
394 de habitação unifamiliar, com áreas variando entre 512 m<sup>2</sup> e 2500 m<sup>2</sup>, 01 lote residencial de

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

395 habitação coletiva com área de 3.165,00 m<sup>2</sup>, 01 lote comercial com área de 1.380,81m<sup>2</sup>, 01  
396 lote coletivo com área de 2.824,09 m<sup>2</sup>, 02 lotes de Equipamento Público com áreas de  
397 1.542,40m<sup>2</sup> e 4.199,07m<sup>2</sup> e 02 lotes de Equipamento Comunitário com áreas de 3.271,13m<sup>2</sup>  
398 e 2.923,11m<sup>2</sup>. Respeitando assim o disposto no PDOT de 10% para equipamentos públicos  
399 e áreas livres de uso público.

DESTINAÇÃO	LOTES (Destinação)	ÁREA (%)	ÁREA (ha)
<b>1. UNIDADES IMOBILIÁRIAS</b>			
a – Residencial (Habitação Unifamiliar) - HU	187	58,51	12,4084
b – Residencial (Habitação Coletiva) - HC	1	1,49	0,3165
c – Comercial - C	1	0,65	0,1380
d – Institucional/Coletivo - Col	1	1,33	0,2824
e – Equipamento Público Comunitário - EPC	2	2,92	0,6194
f – Equipamento Público Urbano - EPU	2	2,71	0,5741
<b>Subtotal 1</b>	<b>194</b>	<b>67,61</b>	<b>14,3388ha</b>
<b>2 – SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO (pedestre e veículos)</b>		<b>27,99%</b>	<b>5,9358ha</b>
<b>3 – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO</b>			
a - ELUP		4,40	0,9327
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>	<b>21,2073ha</b>
<b>ÁREA PÚBLICA (Lei nº 6.766/79) *(1e + 1f) + 2 + 3</b>		<b>38,03%</b>	<b>8,0633ha</b>
<b>EPC + EPU + ELUP (**)(1e + 1f) + 2</b>		<b>10,03%</b>	<b>2,1262ha</b>

(\*) - Em atendimento às exigências do §1º do artigo 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

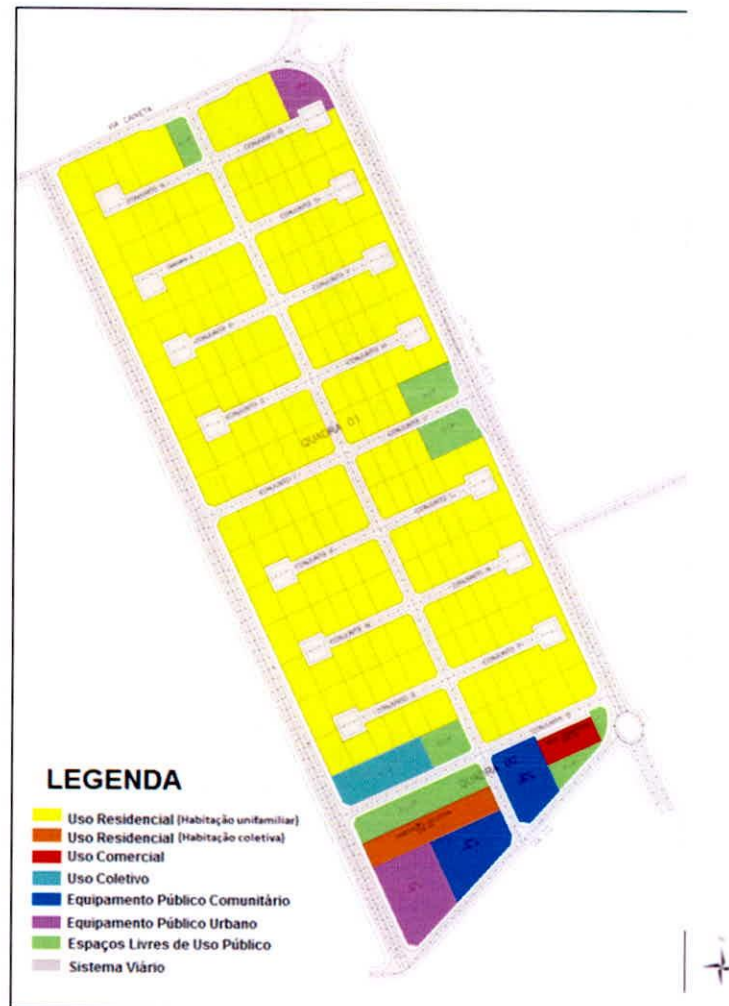
(\*\*) - Em atendimento ao Anexo II – Tabela 2A – 10% - PDOT/2009.

400

401 Os usos previstos no projeto estão em conformidade com os usos  
402 estabelecidos nas tabelas constantes do Anexo I do MDE-RP 047/08. Os usos propostos  
403 para o projeto são: residencial unifamiliar, residencial coletiva, comercial, coletivo,  
404 Equipamento Público Comunitário e Equipamento Público Urbano. Nos lotes destinados a  
405 Equipamento Público Urbano, serão de uso exclusivo para bacia de retenção de águas  
406 pluviais e poço tubular profundo, devendo a área permanecer permeável. Veja figura a  
407 seguir

408

409



410

411

412

### Discussão

413

Deve ser ressaltado, em primeiro lugar, que este Conselho tem a competência, conforme prevista no inciso VIII do art. 219 da LC 803/2009, para deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano, podendo, portanto, prosseguir na análise em questão.

417

Relativamente à **situação fundiária** específica do parcelamento, de acordo com a matrícula nº 37.510, ficha 1, do livro 2 – Registro Geral, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, a gleba objeto desse projeto trata-se de **área particular não desapropriada**. Portanto, não configurando óbice à sua aprovação.

421

Conforme demonstrado neste relato, considerando as informações trazidas pelos autos, verificou-se que os **parâmetros de ocupação do solo**, tais como, tamanho mínimo e máximo dos lotes residenciais, coeficientes de aproveitamento básico e máximo para os usos permitidos e densidade demográfica, indicados pela Estratégia de Regularização Fundiária do Anexo VI do PDOT/2009 para o setor em questão e, ainda, aqueles parâmetros complementares formulados pelo Projeto Urbanístico do Setor Habitacional Tororó, consubstanciado no Projeto de Urbanismo - URB-RP 047/08 e Memorial Descritivo - MDE-RP 047/08 **foram atendidos**. Portanto, vencida também as **questões de natureza urbanística**.

429

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

430 Com relação às **questões ambientais**, verifica-se que o Parcelamento  
431 Jardim Atlântico Sul dispõe da Licença de Instalação, número nº 053/2014, emitida em 17 de  
432 setembro de 2014, com validade de 04 anos (fls. 2854 a 2859). Neste documento estão  
433 estabelecidas as condições gerais e específicas a serem observadas na sua implantação,  
434 cujos pontos mais importantes já foram destacados neste relato. Importante frisar que os  
435 projetos necessários, em particular, para as soluções provisórias de fornecimento de água,  
436 esgotamento sanitário e drenagens de águas pluviais, acompanhados do cronograma físico-  
437 financeiro, serão elaborados por conta do empreendedor e aprovados pelas  
438 concessionárias, e são condição para registro do empreendimento.

439 Sendo assim, <sup>CONSERVAR</sup> considero que as questões urbanísticas, ambientais e  
440 fundiárias do Parcelamento Jardim Atlântico Sul, localizado no Setor Habitacional Tororó na  
441 Região Administrativa de Santa Maria, possuem os requisitos necessários para o  
442 prosseguimento de seu processo de regularização.

443

444

**VOTO**

445


446

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

452

453

454

  
**Guilherme Rocha de Almeida Abreu**  
Conselheiro