

2  
3 Brasília, 21 de maio de 2017.  
4

**CONSELHEIROS:** Heber Niemeyer Botelho  
Felipe Augusto Fernandes Ferreira  
Antônio Batista de Moraes  
**PROCESSO SEI** 00111-00002215/2218-91  
**nº:**  
**INTERESSADO:** Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap  
**ASSUNTO:** Aprovação de Projeto Urbanístico de Regularização – URB –  
RP 005/17, das Quadras de 6 a 9 do Setor Habitacional  
Arniqueira – SHAr.

5  
6  
7 **RELATÓRIO**

8 Trata o presente processo do Projeto de Urbanismo de Regularização – URB-  
9 RP 005/17, correspondente as Quadras 06 a 09 do Setor Habitacional Arniqueira, que  
10 juntamente com os Projetos Urbanísticos URB-RP 001/17, URB-RP 002/17, URB-RP  
11 003/17, URB-RP 004/17, URB-RP 006/17, URB-RP 007/17, URB-RP 008/17 e URB-RP  
12 011/17, compõem o projeto de urbanismo do Setor Habitacional Arniqueira – SHAr.

13 O referido Setor Habitacional foi criado pela Lei Complementar nº 511/2002;  
14 teve sua poligonal e parâmetros urbanísticos modificados pelo Plano Diretor de  
15 Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar  
16 nº 803/2009 e atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, que também criou, na  
17 Estratégia de Regularização Fundiária, a Área de Regularização de Interesse Específico  
18 Arniqueira – ARINE Arniqueira, com área coincidente com a do Setor.

19 O referido Setor, juntamente com o Setor Habitacional Bernardo Sayão – SHBS  
20 e as Ocupações Intersticiais do Setor de Mansões Park Way – SMPW Trecho 3, foram  
21 objeto de Estudos e Projetos Integrados de Regularização, contratados pela Terracap,  
22 Contrato NUTRA/PROJU nº 208/2010, com a finalidade de obter as aprovações e  
23 licenciamentos necessários à regularização das ocupações existentes nessas áreas. O  
24 Contrato foi finalizado em 2013, quando foram formalizados os processos  
25 administrativos para aprovação, encaminhados aos órgãos competentes: projetos  
26 executivos de Urbanismo n.º 111.005.084/2013; projeto executivo de drenagem  
27 n.º111.000.412/2014; projeto executivo de pavimentação n.º111.000.622/2014. O  
28 EIA/RIMA e os documentos referente às audiências públicas realizadas, foram  
29 anexados ao processo de licenciamento ambiental n.º 391.001.035/2009.

30 Em 2016, após emissão e publicação das Diretrizes Urbanísticas do Setor –  
31 DIUR 03/15 pela SEGETH, e da realização do novo levantamento aerofotogramétrico  
32 das áreas urbanas do DF, foi elaborada uma nova Proposta de Uso e Ocupação do Solo  
33 – PUOS, para todo o Setor Habitacional, considerando as Diretrizes Urbanísticas (DIUR  
34 03/2015 – emitidas para o Setor e DIUR 01/2017 – emitida para a Transbrásilia) e o  
35 levantamento aerofotogramétrico das áreas urbanas de 2016.

36 Foram contratados estudos ambientais para complementação e atualização do  
37 EIA/RIMA, a partir da Informação Técnica n.º 401.000.002/2016-SULAM/IBRAM –  
38 03/03/2016, iniciados em setembro 2016, e realizadas novas consultas às  
39 concessionárias de serviços públicos em janeiro de 2018, visando a revisão e  
40 atualização do projeto de regularização.

41 Uma nova Proposta de Uso e Ocupação do Solo – PUOS, foi elaborada e  
42 submetida à apreciação da SEGETH, sendo aprovada por meio do Parecer Técnico  
43 SEI-GDF nº 10/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP, de 23 de março de 2018,  
44 processo SEI nº 00111-00018777/2017-75, visando a obtenção da licença ambiental.

45 O Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, emitiu  
46 em 14.03.2018, Autorização para o Licenciamento Ambiental nº 6/2018-CR11. Em  
47 20/03/2018, o EIA/RIMA foi aprovado por meio do Parecer Técnico SEI-GDF nº 12/2018  
48 – IBRAM/PRESI/SULAM/COINF, e submetido à apreciação do Conselho de Meio  
49 Ambiente do Distrito Federal – CONAM em sua 142ª Reunião Ordinária, obtendo  
50 parecer favorável ao licenciamento, Decisão nº 08/2018 – CONAM, publicado no DODF  
51 nº 81 de 27/04/2018, pg. 23.

52 O Instituto de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal –  
53 IBRAM, emitiu em 10/05/2018, Licença de Instalação Corretiva SEI – GDF nº 5/2018 –  
54 IBRAM/PRESI/SULAM/GEREC, publicada em 14/05/2018 no DODF nº 91, pg. 35.

55 As exigências, recomendações e condicionantes da Licença de  
56 Instalação Corretiva foram incorporadas à proposta de projeto urbanístico de  
57 regularização, que ora é encaminhado a este Conselho de Planejamento Territorial e  
58 Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, para apreciação, como é previsto na Lei  
59 Complementar nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, Plano  
60 Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, que em seu inciso VIII do artigo  
61 219, atribui competência a este Conselho para deliberar sobre proposta de  
62 parcelamento do solo urbano.

63 A apresentação desta proposta de regularização é motivada pela necessidade  
64 de ordenar o uso e ocupação do solo urbano, qualificando e integrando as áreas  
65 ocupadas irregularmente ao tecido urbano, mitigando os impactos ambientais e  
66 conferindo a comunidade segurança jurídica, com a titulação dos ocupantes.

#### 67 68 **1. Sobre o processo administrativo:**

69 As ocupações irregulares que deram origem ao Setor Habitacional Arniqueira,  
70 parte inseridas na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central - APA do Planalto  
71 Central, deram origem a Ação Civil Pública nº 2008.02.5634-3, movida pelo Ministério  
72 Público Federal – MPF, contra o GDF, Terracap, IBRAM. IBAMA e ICMBio. A  
73 contratação do Projeto Integrado de Regularização da área, que compreendia: Estudo  
74 Urbanístico, EIA/RIMA, Projeto Social, Projeto Executivo de Urbanismo, Projeto  
75 Executivo de Drenagem Pluvial e Projeto Executivo de Pavimentação, visava a obtenção  
76 de todos os estudos e projetos necessários à obtenção dos licenciamentos para  
77 regularização do setor e a extinção da Ação Civil Pública, que possibilitava aos réus  
78 promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental do setor ou a sua  
79 desconstituição, com a recuperação ambiental da área.

80 Finalizados os estudos e projetos, o processo de aprovação do projeto de  
81 urbanismo de regularização do Setor Habitacional Arniqueira foi formalizado em 2013,  
82 e encaminhado ao extinto GRUPAR, no processo nº 111.005.084/2013, físico,  
83 contendo o projeto de urbanismo de regularização do Setor Habitacional  
84 Arniqueira consubstanciado nas URB e MDE – RP 055/11, 056/11 e 057/11,  
85 juntamente com os demais documentos que subsidiaram a elaboração do  
86 projeto: consultas às concessionárias de serviços públicos, às Secretarias de  
87 Estado, à Terracap e ao DER.

88 As atribuições do extinto GRUPAR, foram assumidas pela Secretaria de Estado  
89 de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, em 2015, que emitiu Diretrizes  
90 Urbanísticas para o setor, DIUR 03/2015, publicadas em 2016. Em 2016, também foi  
91 emitido pelo órgão de licenciamento ambiental Informação Técnica n.º  
92 401.000.002/2016 – SULAM/IBRAM, de 03.03.2016, solicitando complementações ao  
93 EIA/RIMA para sua aprovação.

94 O tempo transcorrido entre a finalização dos projetos executivos, 2013, e a  
95 retomada do processo de regularização, que está sendo finalizando em 2018; os novos  
96 marcos jurídicos da regularização fundiária, urbanística e ambiental, e o levantamento  
97 aerofotogramétrico realizado em 2016 das áreas urbanas do DF, foram fatores que  
98 possibilitaram a revisão e adequação do Plano de Uso e Ocupação do solo – PUOS e  
99 do Projeto de Urbanismo de Regularização, que a partir de 2017, passaram a tramitar  
100 no Sistema Eletrônico de Informações - SEI GDF, no processo n.º 00111-  
101 00003932/2018-30, tendo relacionado os seguintes processos: n.º 00111-  
102 00018777/2017-75 – Revisão e Aprovação do Plano de Uso e Ocupação do Solo –  
103 PUOS; n.º 00111-00003932/2018-30 – Definição sobre Áreas de Parcelamento  
104 Condicionado – APC, na APA do Planalto Central, faixa limdeira aos córregos; n.º 00111-  
105 00002215/2018-81 – Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos.

## 106 107 **2. Sobre o Setor Habitacional Arniqueira**

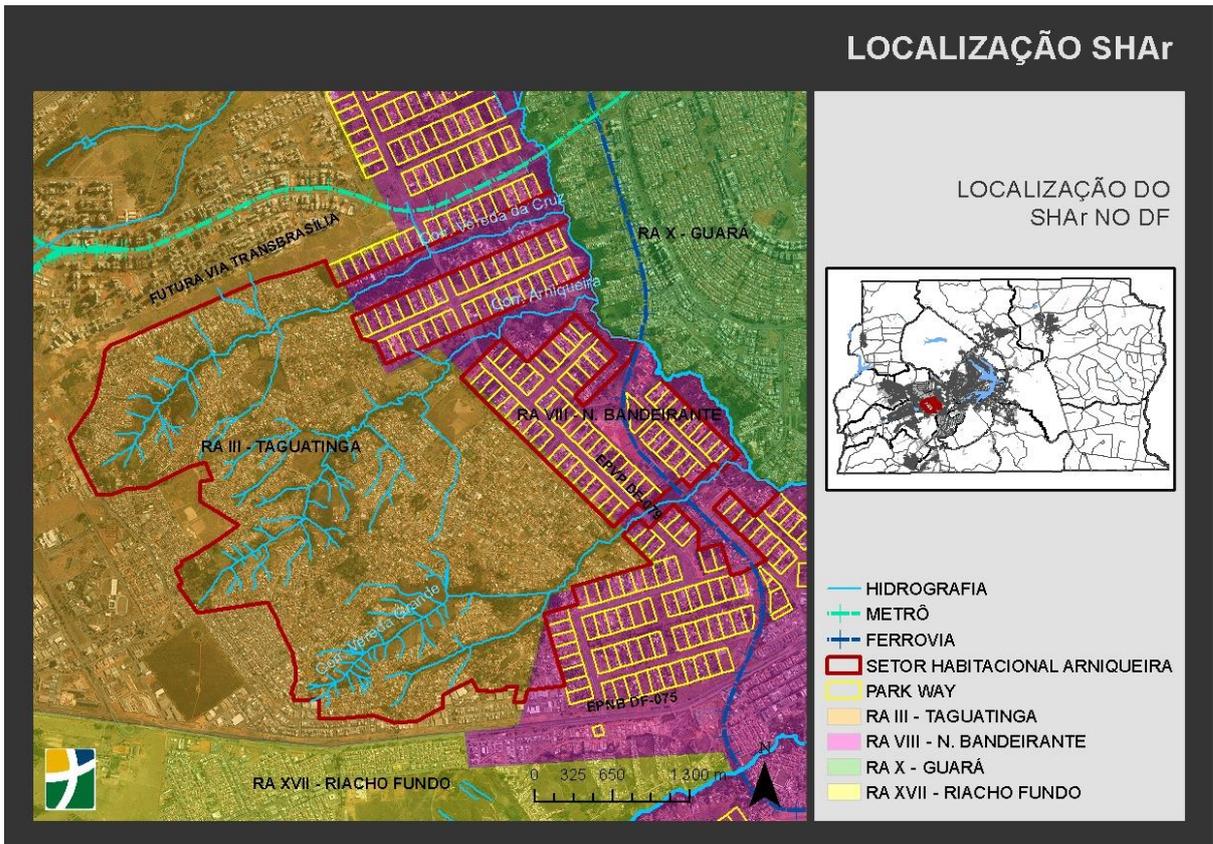
108  
109 O Setor Habitacional Arniqueira localiza-se, em sua maior parte, na Região  
110 Administrativa de Taguatinga – RA III, com uma pequena parte inserida na Região  
111 Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII, entre o Córrego Vicente Pires, o Trecho  
112 3 do SMPW, a Área de Desenvolvimento Econômico – ADE Águas Claras, o Setor Areal  
113 e a futura Via Interbairros, hoje denominada de Transbrásília (Sobre o Projeto de  
114 Urbanismo de Regularização – URB-RP 005/17

115  
116 O presente Projeto de Urbanismo de Regularização – URB-RP 005/17, é um  
117 dos projetos que constituem o setor Habitacional Arniqueira. Este projeto  
118 corresponde às Quadras 6 a 9 do setor, está localizado na Região  
119 Administrativa de Taguatinga – RA III, com área total de 298,62ha, limitado, a  
120 norte, pelo Córrego Vereda da Cruz, e a sul, pelo Córrego Arniqueira, conforme  
121 ilustrado na Figura 3.

122  
123 A área definida pela poligonal do setor é de 1.189,60ha, sendo constituído por  
124 diversos assentamentos informais, tendo como uso predominante o residencial  
125 unifamiliar complementado por áreas comerciais esparsas localizadas junto ao sistema  
126 viário principal, áreas verdes livres, remanescentes de chácaras, e uma extensa Área  
127 de Preservação Permanente – APPs, ao longo dos córregos que cortam o setor.

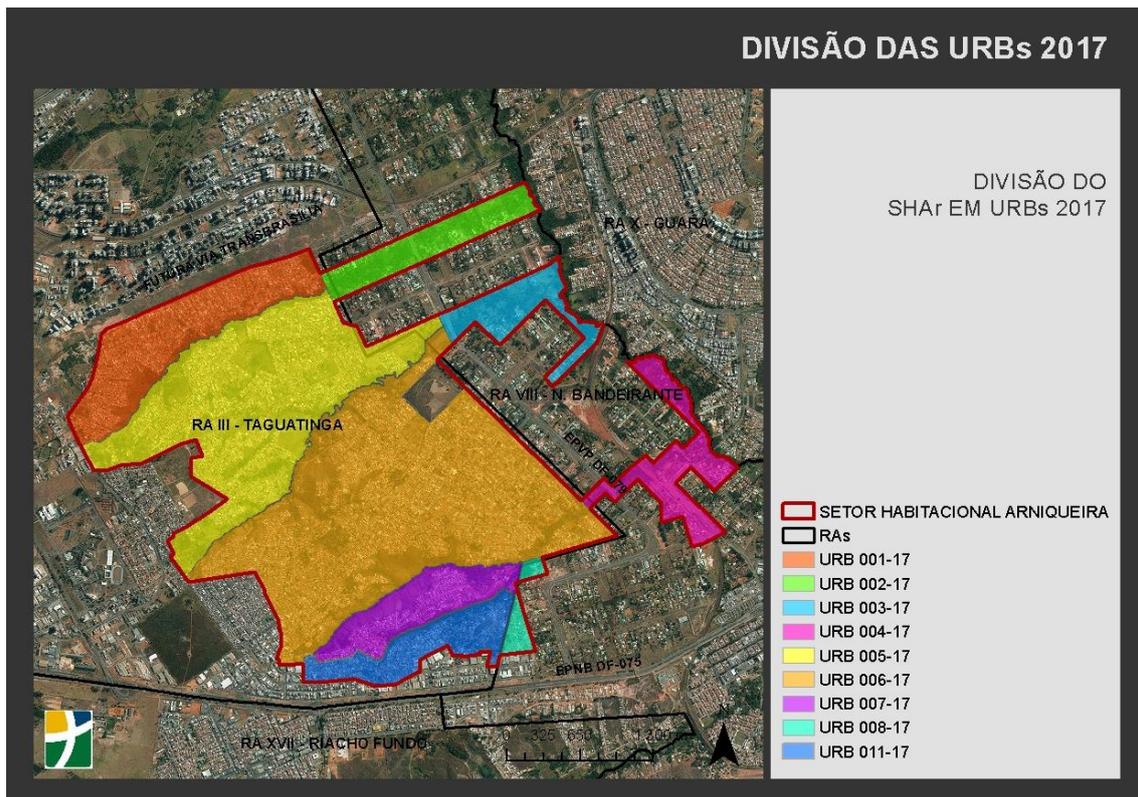
128 O Plano de Uso e Ocupação do Solo – PUOS, foi concebido e desenvolvido  
129 para todo o Setor garantindo coerência e integração entre os usos e os platôs  
130 delimitados pelos córregos, entretanto, durante a fase de elaboração do projeto, devido  
131 a conformação e localização do Setor em diferentes Regiões Administrativas, a situação  
132 fundiária das glebas que o constituem, pertencentes a diferentes matrículas registradas, e  
133 ainda devido abranger a área diferentes cartórios de registro de imóveis, optou-se por  
134 subdividir o setor em 09 (nove) projetos.(Figura 2 – Divisão do Setor em URB)

135  
136



137  
138  
139

Figura 1- Localização do Setor Habitacional Arniqueira



140

141

142

143

144

### 3. Sobre o Projeto de Urbanismo de Regularização – URB-RP 005/17

145

146

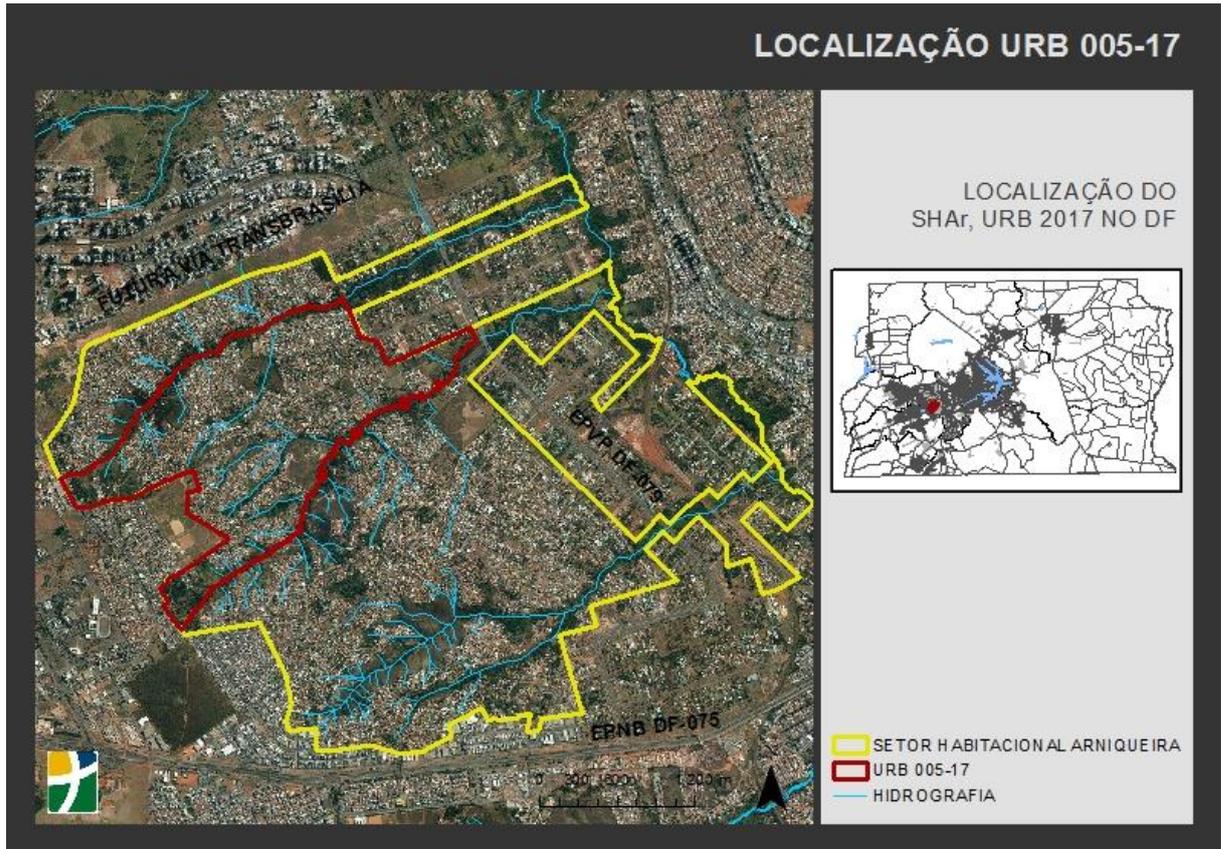
147

148

149

150

O presente Projeto de Urbanismo de Regularização – URB-RP 005/17, é um dos projetos que constituem o setor Habitacional Arniqueira. Este projeto corresponde às Quadras 6 a 9 do setor, está localizado na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, com área total de 298,62ha, limitado, a norte, pelo Córrego Vereda da Cruz, e a sul, pelo Córrego Arniqueira, conforme ilustrado na Figura 3.



152

153

154

**Figura 3 - Localização da URB-RP 005/17 no SHAr**

155

156

157

158

O projeto de urbanismo de regularização é composto pelo Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE-RP 005/17, contendo como Anexo o Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI, e o Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB-RP 005/17.

159

160

161

162

163

164

165

A área do projeto URB RP 005/17, está localizada predominantemente no Imóvel Vicente Pires, desmembrado do Município de Luziânia-GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em terras Adquiridas, de propriedade da Terracap, de acordo com o registro R.1/171.991 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, Livro 2, Registro Geral, conforme informado pela Terracap, em resposta à Carta Consulta nº 005/2011 – Topocart.

166

### 3.1 - Os Aspectos e Condicionantes Urbanísticos

167

168

169

170

171

172

173

O Setor Arniqueira foi criado, enquanto Setor Habitacional de Regularização, pela Lei Complementar nº 803/2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, conforme seu Anexo II, Mapa 2, Tabela 2A.

O PDOT também classificou a área do Setor como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Arniqueira (Anexo II, Mapa 2, Tabela 2B, linha 4.E-1), por configurar-se como assentamento informal ocupado predominantemente por população de média e alta renda.

174 Em sua Estratégia de Regularização, o Plano Diretor recomenda a adequação  
175 dos assentamentos urbanos informais às conformações legais, de modo a garantir o  
176 direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana  
177 e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

178 O PDOT define ainda, como diretriz geral para o processo de regularização, a  
179 integração dos parcelamentos residenciais distribuídos de forma dispersa e  
180 fragmentada no território; e a redução progressiva do déficit social urbano (representado  
181 pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia), por meio de  
182 investimentos e da aplicação dos instrumentos jurídicos, tributários e financeiros  
183 previstos na legislação em comento.

184 A Diretriz Urbanística – DIUR 03/2015, emitida pela Secretaria de Gestão do  
185 Território e Habitação – SEGETH, abrange porção territorial de 2.535ha, que integra a  
186 Macrozona Urbana, tendo a leste o núcleo urbano do Guará I e II, ao sul a Área de  
187 Desenvolvimento Econômico - ADE de Águas Claras, a oeste o Setor Areal, e ao norte  
188 o núcleo urbano de Águas Claras e a Estrada Parque Taguatinga – EPTG.

189 O documento orienta para a minimização da fragmentação do tecido urbano,  
190 mediante integração entre o Setor e as áreas adjacentes, ARINE Bernardo Sayão,  
191 Águas Claras e Setor de Mansões Park Way, e aponta para a necessidade de resgatar  
192 e promover elementos que conferem qualidade ao espaço urbano, envolvendo:  
193 mobilidade urbana; distribuição equilibrada de usos e atividades; destinação de espaços  
194 públicos; e a valorização e integração de espaços ambientalmente sensíveis no contexto  
195 urbano.

196 Posteriormente, a SEGETH emitiu as Diretrizes Urbanísticas específicas para  
197 a Transbrásilia – DIUR 01/2017 (antiga Via Interbairros). Entretanto, o presente projeto  
198 não apresenta interferência com o Eixo de Dinamização da Via Transbrásilia, nem com  
199 a implantação da sua infraestrutura correspondente.

### 200 **3.1.2 - Zoneamento em relação ao PDOT**

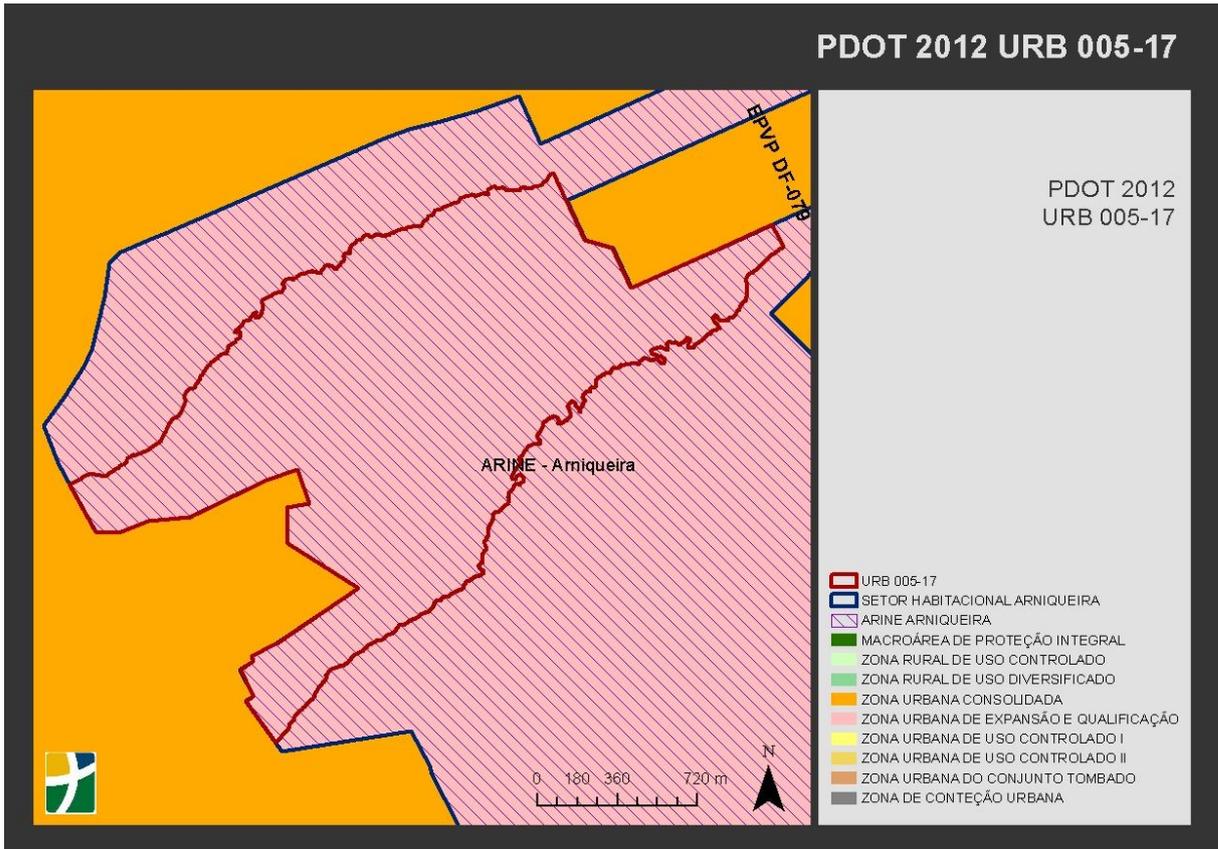
201 Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, aprovado pela Lei  
202 Complementar nº 803/2009, a URB-RP 005/17 do Setor Habitacional Arniqueira está  
203 inserida em *Zona Urbana de Expansão e Qualificação*.

204 De acordo com os artigos 74 e 75, essa Zona é composta por áreas propensas  
205 à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta  
206 com áreas já implantadas, sendo também integrada por assentamentos informais que  
207 necessitam de intervenções visando a sua qualificação. Esta Zona deve ser planejada  
208 e ordenada, de forma a estruturar e articular a malha urbana, qualificando as áreas  
209 ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas,  
210 além de constituir áreas para atender às demandas habitacionais.

211 No Anexo II/Tabela 2A – Setores Habitacionais de Regularização, fica definida  
212 a densidade baixa, na maior parte do Setor, entre 15 e 50 habitantes por hectare; e a  
213 reserva de 10% da área para implantação de Equipamento Público Comunitário – EPC,  
214 Equipamento Público Urbano – EPU e Espaço Livre de Uso Público – ELUP.

215 Segue abaixo a Figura 4, que ilustra o zoneamento em relação ao PDOT.

216



217

Figura 4 - Zoneamento em relação ao PDOT

218

219

### 3.1.3 - Parâmetros de uso e ocupação do solo

220

221 Os parâmetros de uso e ocupação do solo para as Áreas de Regularização de  
 222 Interesse Específico – ARINEs estão definidos no PDOT em seu Anexo VI.

223 Para a ARINE Arniqueira, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros,  
 224 conforme Tabela 1 a seguir:

225 **Tabela 1 - Parâmetros urbanísticos básicos definidos pelo PDOT**

Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
			Coeficiente de Aproveitamento básico						Coeficiente de Aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R ≤ 400 m <sup>2</sup>	R > 400 m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Arniqueira (4.E-1)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

226 Legenda: R – Residencial unifamiliar; C – Comercial; I – Institucional; Ind – Industrial; M – Misto.

227 Obs. Lotes destinados à produção agrícola podem ter sua área superior a 2.500 m<sup>2</sup> com coeficiente de  
 228 aproveitamento básico de 0,3.

229

230

Conforme o PDOT, as glebas com características rurais inseridas em zona urbana poderão ser objeto de contrato específico (art. 278). Segundo as Diretrizes Urbanísticas, as parcelas ocupadas com configuração residencial, e dimensão superior a 2.500m<sup>2</sup> (limite máximo do lote destinado a uso residencial unifamiliar estabelecido para o Setor Habitacional Arniqueira), não se enquadram nos critérios estabelecidos pela Lei para o contrato específico. Nesses casos, as unidades deverão ser ajustadas à dimensão máxima admitida pela norma e a área remanescente destinada, preferencialmente, a áreas públicas, como equipamentos comunitários, urbanos ou espaços livres de uso público.

235

Ainda, as Diretrizes complementam as disposições do PDOT, e definem que os valores dos coeficientes de aproveitamento máximo, poderão ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere.

241

242

### 3.1.4 - Dimensão e quantitativo de lotes por uso

243

O presente projeto é constituído majoritariamente por lotes de uso residencial unifamiliar.

244

245

Ao todo, o loteamento apresenta 1.594 lotes residenciais unifamiliares, com dimensões variando entre 125m<sup>2</sup> e 2.500m<sup>2</sup>; 8 lotes de uso misto, 42 lotes destinados a EPC/EPU.

246

247

A Tabela 2 resume o quantitativo de lotes a serem registrados no projeto, classificados pelo tipo de uso:

248

249

250

**Tabela 2** - Quantitativos de lotes por uso

251

USO DO LOTE	QUANTIDADE
Residencial Unifamiliar	1594
Misto 1 (Comercial + Residencial Unifamiliar)	8
Equipamento Público Comunitário – EPC	38
Equipamento Público Urbano – EPU	4
<b>TOTAL</b>	<b>1644</b>

252

253

254

### 3.1.5 - Densidade populacional

255

A Tabela 2A do Anexo II do PDOT define, para o Setor Habitacional Arniqueira, duas regiões de densidade populacional: a maior parte foi definida com baixa densidade, de 15 a 50 hab/ha; e uma pequena porção, nas imediações da Via Interbairros, com alta densidade, maior que 150 hab/ha.

256

257

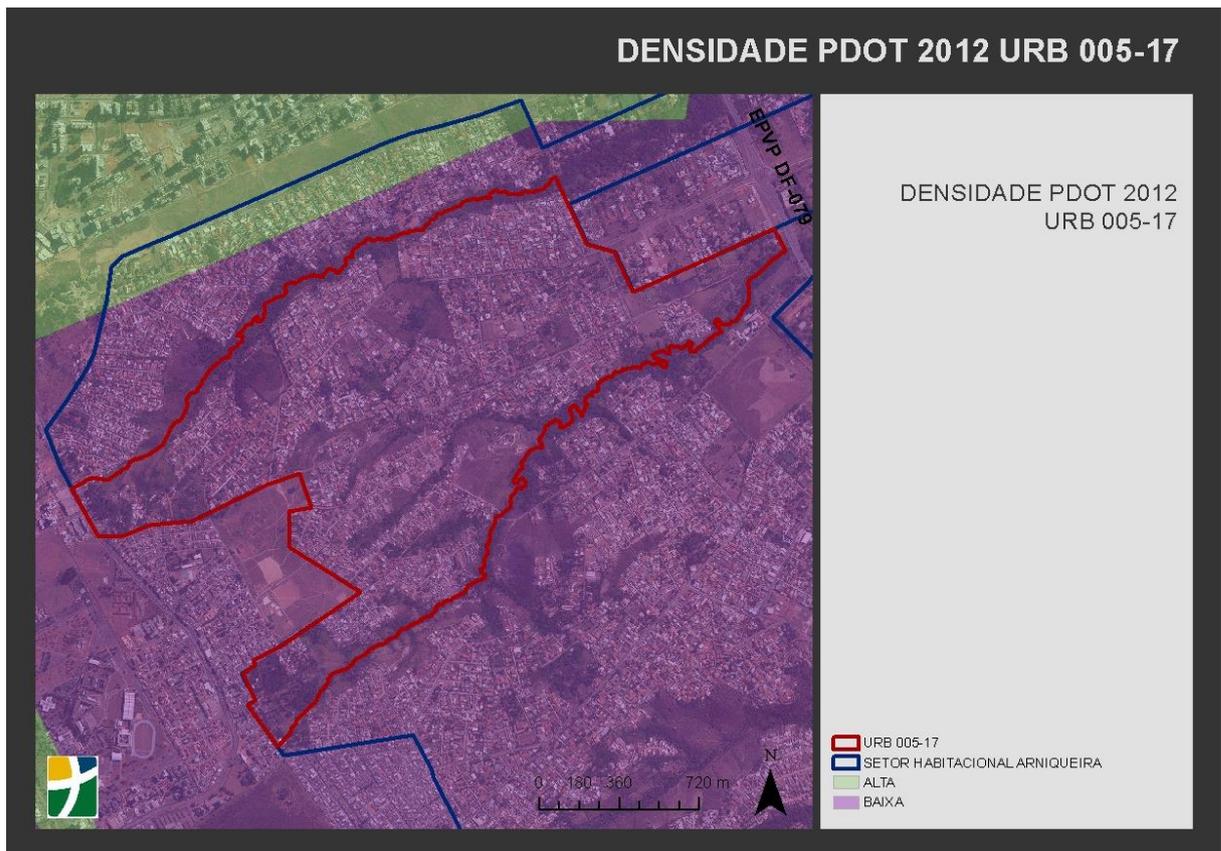
258

259

O presente projeto encontra-se integralmente inserido em zona de baixa densidade, com variação entre 15 e 50hab/ha, conforme ilustrado pela Figura 5 a seguir:

260

261



262

**Figura 5 - Densidade em relação ao PDOT**

263

264

265

266

A média de habitantes por domicílio, considerada para o cálculo da densidade populacional, foi 3,3 habitantes por unidade residencial (IBGE, Censo 2010).

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

Tabela 3, a seguir:

279

280

281

282

283

284

285

286

287

**Tabela 3 - Cálculo de densidade para a URB 005/17**

USO	Nº DE LOTES EM PROJETO	Nº DE LOTES C/ ONALT	Nº DE DOMICÍLIOS C/ ONALT	POPULAÇÃO
Residencial Unifamiliar	1594	1289	1289	4253,70
Misto 1 (Residencial Unifamiliar + Comercial)	8	305	313	1032,90
Misto 2 (Residencial Multifamiliar + Comercial)	-	14	140*	462,00
<b>TOTAL</b>	<b>1602</b>	<b>1608</b>	<b>1742</b>	<b>5748,60</b>
<b>População = nº de domicílios x 3,3</b>				
<b>Densidade = 5.749 hab / 298,62 ha = 19,25 hab/ha</b>				

289

(\*) Média de área dos lotes Misto 2 = 800,00m<sup>2</sup>.

290

Considerou-se 10 unidades residenciais / lote, com área média de 80,00m<sup>2</sup> cada

291

**3.1.6 - Proporcionalidade de Equipamentos Públicos**

292

**Comunitários/Urbanos e Espaços Livres de Uso Público**

293

O PDOT estabelece o percentual de 10% da área total do Setor para área pública (Anexo II Tabela 2A – PDOT): Equipamentos Públicos Comunitários – EPCs, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público – ELUPs.

296

A URB-RP 005/17 do SHAr destina 31,36% da área parcelável da poligonal de projeto para EPC, EPU e ELUP.

298

As Diretrizes Urbanísticas emitidas para o Setor – DIUR 03/2015, reforçam a reserva de, no mínimo, 10% do Setor para área pública, estabelecendo critérios específicos para o cálculo das áreas públicas:

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

- O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros;
- Não serão computadas, como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes), as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez metros), nos novos parcelamentos.

Dessa forma, fica atendido para o presente projeto, conforme critérios estabelecidos pelo PDOT e pela DIUR, o percentual de Equipamentos Públicos

313 (comunitários e urbanos) e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, conforme  
 314 demonstrado na Tabela 4.

315  
 316

**Tabela 4** - Cálculo de EPCs, EPU e ELUPs para a URB-RP 005/17

CATEGORIA	ÁREA (ha)	ÁREA (% sobre a área da poligonal parcelável)*
EPC	57,65	27,80
EPU	2,03	0,98
ELUP	5,35	2,58
<b>TOTAL</b>	<b>65,03</b>	<b>31,36</b>

317  
 318  
 319  
 320

(\*) Para o projeto em questão, tem-se 207,42ha de área parcelável

321 Os demais projetos urbanísticos de regularização, abrangidos pelo Setor  
 322 Habitacional, ainda estão em fase de elaboração de projeto executivo e serão  
 323 submetidos à aprovação da SEGETH e apreciação pelo Conplan.

324

### 3.1.7 - Quadro síntese de unidades imobiliárias e de áreas públicas

325  
 326

**Tabela 5** - Quadro de Unidades Imobiliárias

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (ha)	ÁREA POLIGONAL (%)	ÁREA POLIGONAL PARCELÁVEL (%)*
<b>1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS</b>				
Residencial Unifamiliar	1594	119,45	40,00	57,59
Misto 1 (Comercial + Residencial Unifamiliar)	8	0,70	0,23	0,34
<b>SUBTOTAL 1</b>	<b>1602</b>	<b>120,15</b>	<b>40,23</b>	<b>57,93</b>
EPC	38	57,65	19,31	27,80
EPU	4	2,03	0,68	0,98
ELUP	-	5,35	1,79	2,58
<b>SUBTOTAL 2</b>	<b>42</b>	<b>65,03</b>	<b>21,78</b>	<b>31,36</b>

Sistema de Circulação	-	22,24	7,45	10,71
APP (Área de Preservação Permanente)	-	38,54	12,91	_***
APC (Área de Parcelamento Condicionado)	-	52,38	17,54	_***
Faixa de Domínio	-	0,28	0,09	_***
<b>TOTAL</b>	<b>1644</b>	<b>298,62</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

327 (\*) Conforme determinação das Diretrizes Urbanísticas, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso  
328 público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba; ou seja, subtraiu-se da  
329 poligonal de projeto a faixa de domínio da rodovia, a área de APP e a área de APC (Área passível de  
330 parcelamento = 298,62 – (0,28 + 38,54 + 52,38) = 207,42ha).

331 (\*\*) Item desconsiderado para cálculo da poligonal parcelável.

### 332 **3.1.8 – Quadro de unidades imobiliárias e de equipamentos públicos** 333 **comunitários e urbanos**

334 **Tabela 6 - Quadro de unidades imobiliárias de Equipamentos Públicos Comunitários (EPCs) e**  
335 **Públicos Urbanos (EPU)**

<b>EQUIPAMENTO</b>	<b>TIPO (EPC ou EPU)</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>ÓRGÃO</b>
Equipamento Público Comunitário	EPC	5.774,35	Quadra 06, AE 01	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	6.142,90	Quadra 06, AE 02	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	2.173,01	Quadra 06, AE 03	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	888,92	Quadra 06, AE 04	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	9.382,99	Quadra 06, AE 05	A definir
Equipamento Público Urbano	EPU	5.758,52	Quadra 06, AE 06	CAESB
Equipamento Público Comunitário	EPC	36.963,26	Quadra 06, AE 07	A definir
Equipamento Público Urbano	EPU	7.414,72	Quadra 06, AE 08	CAESB
Equipamento Público Comunitário	EPC	1.352,62	Quadra 07, AE 01	A definir

Equipamento Público Urbano	EPU	4.114,27	Quadra 07, AE 02	CAESB
Equipamento Público Comunitário	EPC	5.042,74	Quadra 07, AE 03	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	4.280,47	Quadra 07, AE 04	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	1.641,26	Quadra 07, AE 05	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	23.306,27	Quadra 07, AE 06	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	4.261,26	Quadra 07, AE 07	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	13.308,60	Quadra 08, AE 01	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	3.980,68	Quadra 08, AE 02	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	1.294,30	Quadra 08, AE 03	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	9.061,43	Quadra 08, AE 04	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	17.342,02	Quadra 08, AE 05	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	5.303,71	Quadra 08, AE 06	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	1.895,78	Quadra 08, AE 07	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	11.448,93	Quadra 08, AE 08	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	6.192,66	Quadra 08, AE 09	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	1.581,71	Quadra 08, AE 10	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	749,61	Quadra 08, AE 11	A definir

Equipamento Público Comunitário	EPC	2.258,63	Quadra 08, AE 12	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	2.640,56	Quadra 08, AE 13	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	2.325,38	Quadra 08, AE 14	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	1.806,53	Quadra 08, AE 15	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	10.924,56	Quadra 08, AE 16	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	18.670,87	Quadra 08, AE 17	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	13.504,11	Quadra 08, AE 18	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	1.659,31	Quadra 09, AE 01	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	827,52	Quadra 09, AE 02	A definir
Equipamento Público Urbano	EPU	2.887,92	Quadra 09, AE 03	CAESB
Equipamento Público Comunitário	EPC	10.781,21	Quadra 09, AE 04	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	5.377,70	Quadra 09, AE 05	A definir
Equipamento Público Urbano	EPU	6.291,68	Quadra 09, AE 06	CAESB
Equipamento Público Comunitário	EPC	875,20	Quadra 09, AE 07	A definir
Equipamento Público Comunitário	EPC	1.931,08	Quadra 09, AE 08	A definir

336

337

### 3.1.9- Outros aspectos urbanísticos

338

#### 3.1.9.1 - Usos

339

A área, objeto do presente projeto, tem uso predominantemente residencial unifamiliar. O reforço das atividades, de uso misto e comercial, especialmente em

340

341 função da hierarquia viária, visa proporcionar diversificação de usos e a dinamização do  
342 espaço urbano, tendo em vista o intenso adensamento residencial instalado na área.

343 A definição dos usos considerou o zoneamento proposto pela DIUR 03/15,  
344 conforme descrição abaixo e representação na Figura :

345 Zona A – corresponde às áreas lindeiras às Vias de Atividades. Pelo fato de  
346 abranger áreas de maior acessibilidade com previsão de transporte coletivo foram  
347 previstos os usos: comercial e prestação de serviços, institucional ou comunitário e  
348 misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial)

349 O uso residencial não será permitido para novas unidades imobiliárias lindeiras  
350 às Vias de Atividades, criadas no âmbito do projeto de regularização.

351 Zona B – corresponde às áreas lindeiras às Vias de Circulação. A caixa das  
352 vias, com menores dimensões que a das Vias de Atividades, assumem, com frequência,  
353 a caracterização de via compartilhada, em função da ocupação consolidada. No entanto,  
354 a acessibilidade conferida pelo sistema viário admite incremento de usos e ocupação  
355 de maior intensidade em comparação à zona residencial; por isso, foi previsto  
356 incremento de usos em alguns trechos, preferencialmente nos pontos de intersecção  
357 das vias de circulação com as vias de atividades.

358 Zona C – De acordo com as Diretrizes, essa zona deve ser destinada  
359 preferencialmente para uso residencial, habitação unifamiliar ou coletiva na tipologia de  
360 casas.

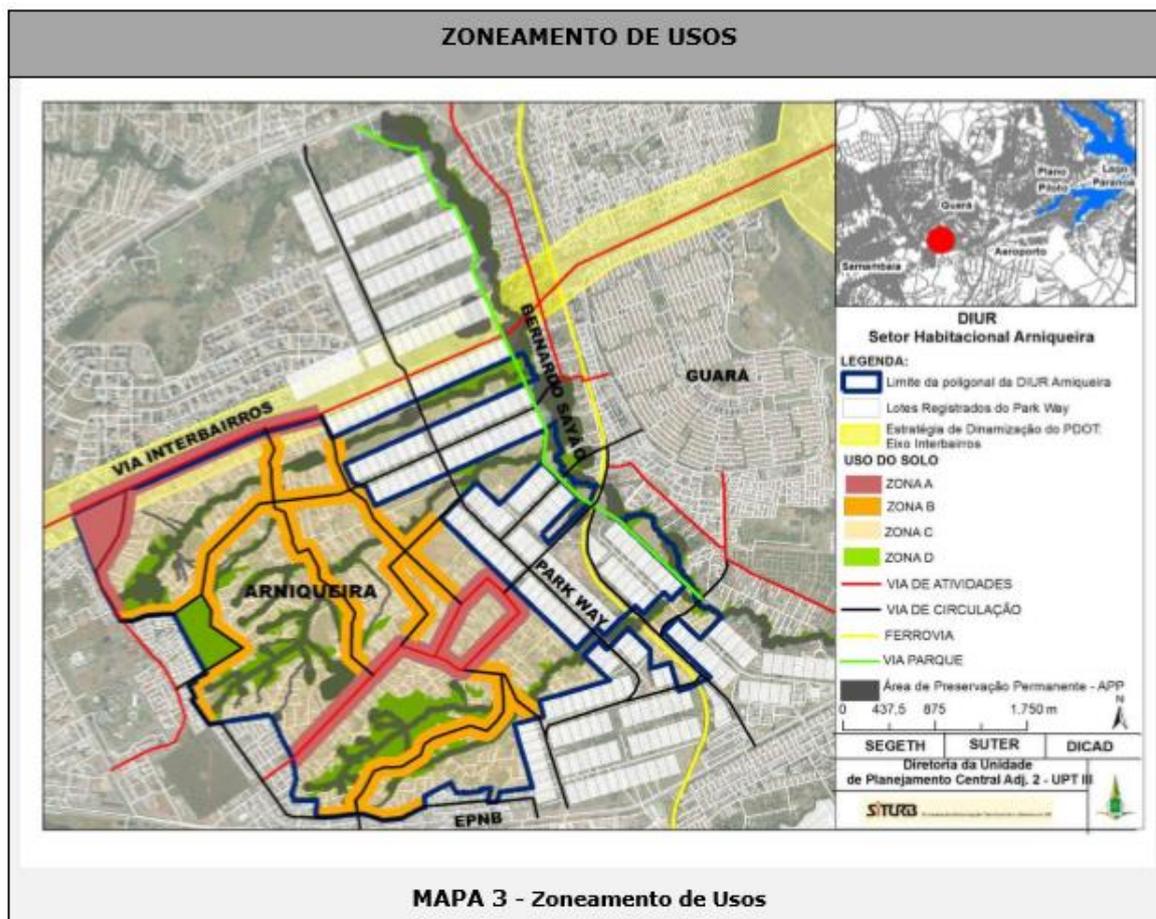
361 Zona D – correspondem às áreas lindeiras à Via Parque e áreas  
362 ambientalmente protegidas

363 Esta zona caracteriza-se pela predominância de espécies vegetais, sendo  
364 elementos de integração entre o meio natural e o meio urbano. São espaços destinados  
365 à proteção de áreas ambientalmente sensíveis, aliada à oferta de áreas para uso  
366 público, destinadas a atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social, e à  
367 promoção do conforto ambiental urbano.

368 Os demais usos, compatíveis com a escala residencial, foram admitidos de  
369 forma pontual, em áreas onde sua ocorrência foi constatada nos levantamentos do  
370 projeto de regularização fundiária, ou nos casos de disponibilidade de área para a  
371 implantação de equipamentos comunitários, ou ainda em locais onde o sistema viário  
372 planejado comportava a destinação de lotes para usos mais diversificados.

373 Para as unidades imobiliárias das Quadras 6 a 9 do SHAr, foram definidos os  
374 seguintes usos:

- 375 ▪ Residencial Unifamiliar RU – É permitido o uso residencial, na  
376 categoria habitação unifamiliar, conforme Tabela 11;
- 377 ▪ Misto 1 (M1) – É obrigatório o uso residencial, na categoria habitação  
378 unifamiliar;
- 379 ▪ Misto 2 (M2) – É obrigatório o uso residencial, na categoria habitação  
380 multifamiliar. Quando o uso for residencial multifamiliar, é obrigatório no  
381 pavimento térreo o uso não residencial;
- 382 ▪ Erro! Fonte de referência não encontrada.EPC – Equipamento  
383 Público Comunitário: lotes onde é permitido exclusivamente o uso  
384 Coletivo/ Institucional, destinados a instituições ou órgãos públicos,  
385 podendo abrigar atividades do uso Coletivo.



386

387

388

**Figura 6 - Zoneamento de Usos - DIUR 03/2015**

389

390

391

392

393

Destaca-se também a criação de unidades imobiliárias para equipamentos públicos. São 43 (quarenta e três) lotes destinados para Equipamento Público Comunitário (Posto de Saúde, CRAS, Educação, Polícia Civil e outros), atendendo às necessidades da população e às demandas dos órgãos e concessionárias. Além disso, foram formalizados 6 (seis) lotes para Equipamento Público Urbano.

394

395

396

397

Com relação às ocupações com características rurais existentes na área, como estão inseridas em zona urbana, o PDOT e as Diretrizes Urbanísticas preveem que essas ocupações sejam objeto de contrato específico (art. 278), desde que atendidos os critérios estabelecidos no art. 280.

398

399

400

401

402

403

404

405

Assim, conforme DIUR 03/2015, as parcelas ocupadas com configuração residencial localizadas na área, ainda que com dimensão superior a 2.500m<sup>2</sup> (limite máximo do lote destinado a uso residencial unifamiliar estabelecido para o Setor Habitacional Arniqueira), não se enquadram nos critérios estabelecidos pela Lei para o contrato específico. Nesses casos, as unidades devem ser ajustadas à dimensão máxima admitida pela norma e a área remanescente destinada, preferencialmente, a áreas públicas, como equipamentos comunitários, urbanos ou espaços livres de uso público.

406

407

408

409

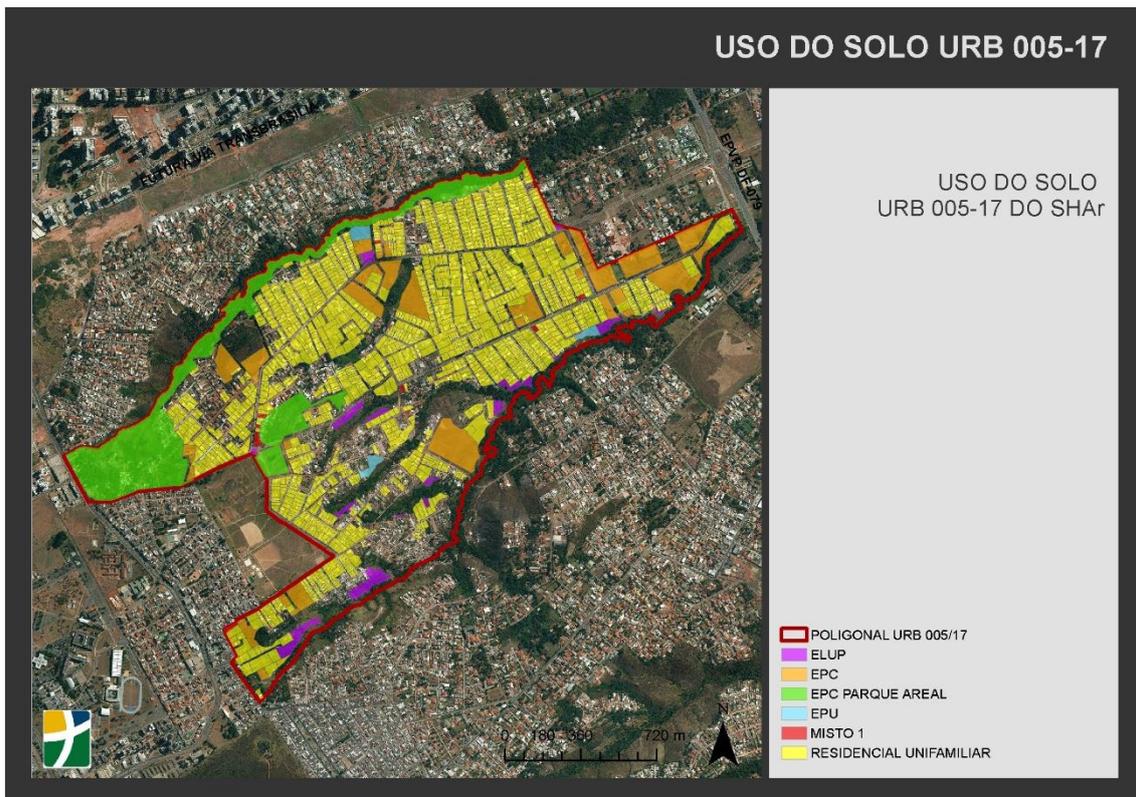
Para que seja firmado o contrato específico, o PDOT define que um Grupo de Trabalho, instituído pelo Poder Executivo (art. 281), deve identificar as glebas que atendam os critérios estabelecidos pela norma. Aquelas glebas, submetidas ao referido Grupo de Trabalho que não forem identificadas como passíveis de obtenção do contrato

410 específico, ficam sujeitas às diretrizes de baixa densidade e à manutenção e  
411 recuperação de Áreas de Preservação Permanente, respeitadas as demais diretrizes  
412 para a zona em que se inserem (art. 283).

413 O contrato específico depende de prévia anuência do órgão responsável pela  
414 política de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal quanto à interferência  
415 com projetos urbanísticos e de regularização fundiária (§4º do art. 278). A análise da  
416 Segeth deverá considerar a pressão para ocupação urbana que a região está sujeita e  
417 a necessidade de espaços públicos para complementação e qualidade do parcelamento  
418 urbano.

419 A Figura 7, a seguir, sintetiza os usos propostos para o parcelamento, objeto  
420 do MDE-RP 005/17.

421



422

423

424

Figura 7 - Uso do Solo

425

426

427

### 3.1.9.2 - Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR e de Alteração de Uso – ONALT

428

429

430

Conforme já estabelecido na DIUR 03/2015, poderão ser adotados os instrumentos de política urbana previstos no PDOT, em especial as Outorgas Onerosas do Direito de Construir – ODIR, e de Alteração de Uso – ONALT.

431

432

433

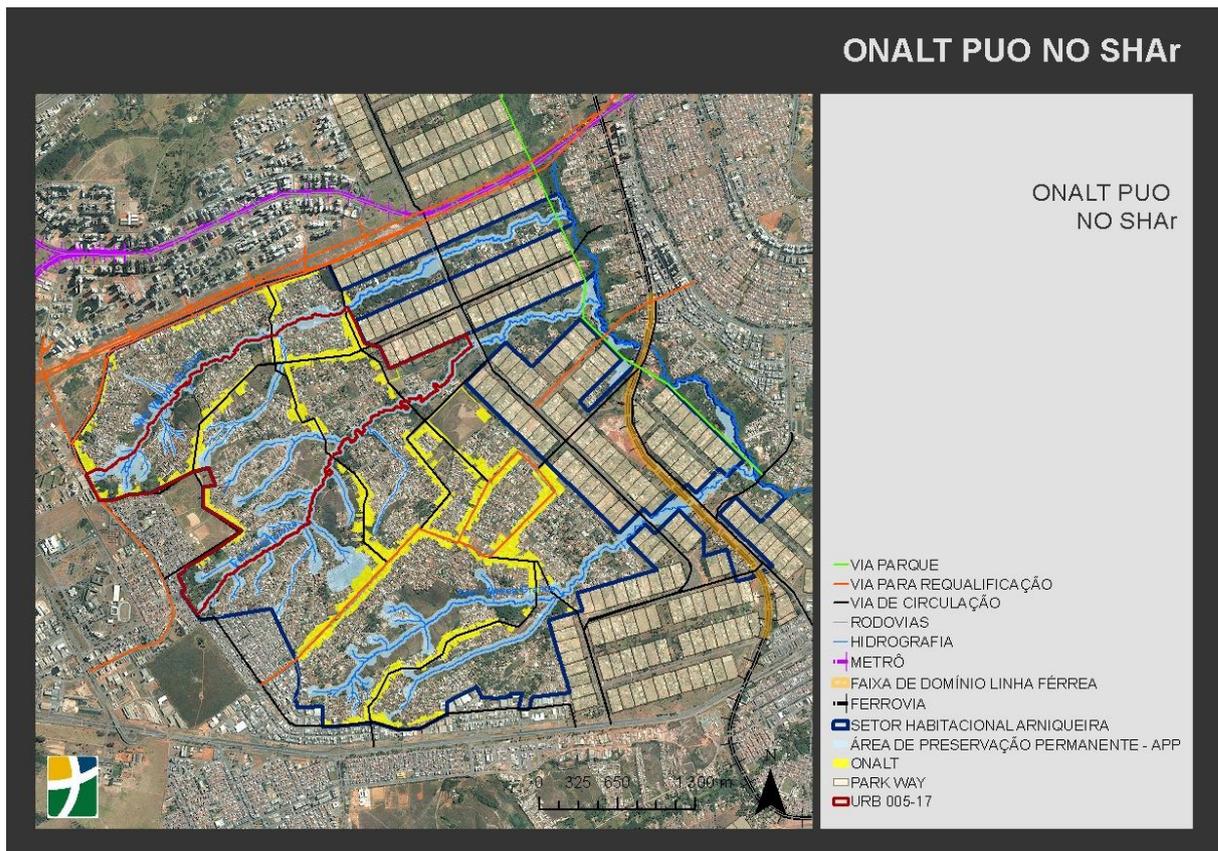
ODIR e ONALT são instrumentos que visam justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e de recuperação da valorização imobiliária que advém com o potencial urbano conferido às diferentes áreas.

434

435

436

A PUO definiu os lotes de uso residencial unifamiliar nos quais seria possível aplicar a ONALT, para alterá-los para uso misto (Figura 1), levando em consideração o potencial de desenvolvimento de atividades comerciais.



**Figura 1 - Mapeamento da aplicação de ONALT no SHAr**

438  
439

440

441

442

443

444

445

446

447

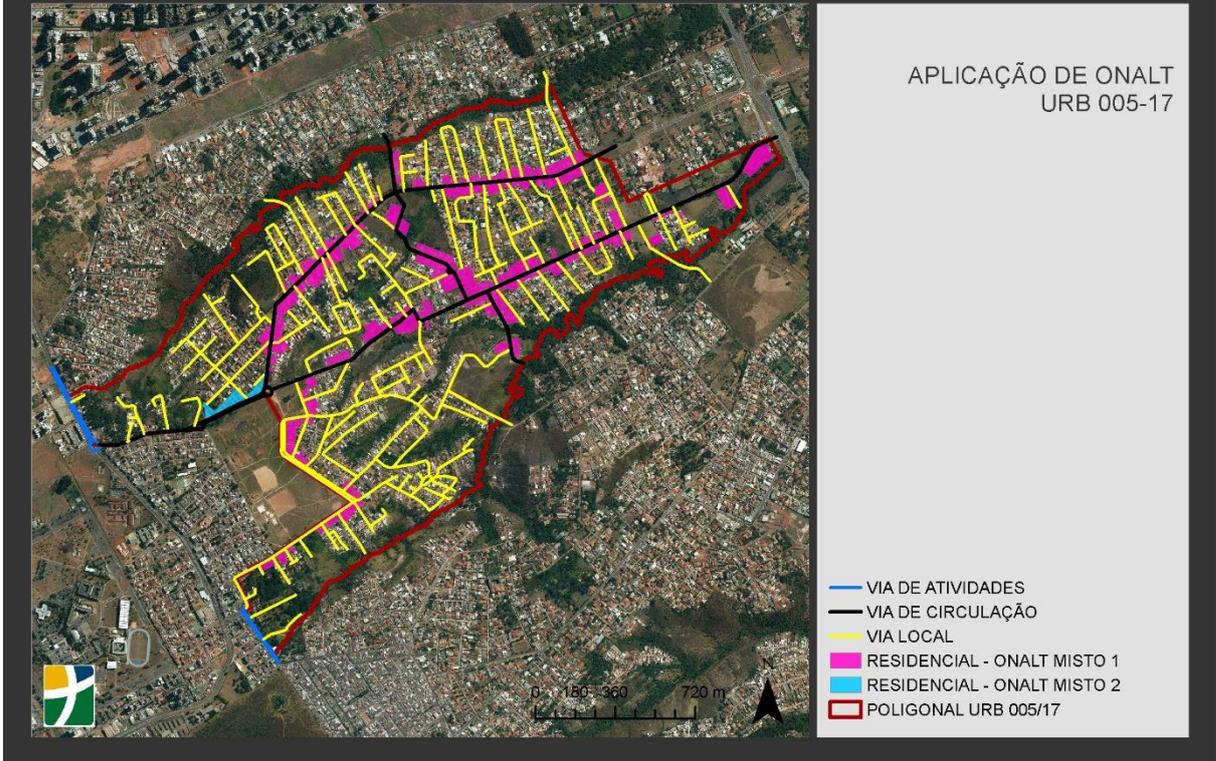
448

449

Para o presente projeto, a aplicação da ONALT será permitida preferencialmente ao longo das vias de circulação, naqueles lotes com frente voltada para as vias, com alteração do uso Residencial Unifamiliar (RU) para Misto 1 (M1), ou Residencial Unifamiliar (RU) para Misto 2 (M2), conforme ilustrado na Figura 2.

Na URB 005/17, a ONALT poderá ser aplicada em 319 unidades imobiliárias; sendo 305 com alteração de RU para M1 e 14 com alteração de RU para M2.

## APLICAÇÃO DE ONALT URB 005-17



450

Figura 2 - Aplicação de ONALT - URB 005/17

451

452

### 3.1.9.3 - Taxa de Ocupação

453

454

A Taxa Máxima de ocupação é o percentual correspondente a projeção horizontal da área edificada, dividida pela área do lote, multiplicado por 100.

455

456

As taxas estão descritas na Tabela 1, a seguir.

457

458

459

Tabela 1 - Taxa de ocupação

Usos		Taxa de Ocupação
Residencial Unifamiliar (RU)	R ≤ 400 m <sup>2</sup>	70% (sessenta por cento)
	R > 400 m <sup>2</sup>	60% (sessenta por cento)
Misto 1		70% (setenta por cento)
Misto 2		70% (setenta por cento)
EPC		70% (setenta por cento)
EPU		70% (setenta por cento)

460

461

462

### 3.1.9.4 - Número de pavimentos

O número máximo de pavimentos deverá ser compatibilizado com a altura máxima definida neste Memorial Descritivo, em consonância com as Diretrizes Urbanísticas emitidas para o Setor (cf. Tabela 2).

Segundo a DIUR 03/15, a altura máxima e o número de pavimentos devem ser definidos a partir da cota de soleira. A cota de soleira é a cota ou nível altimétrico do lote ou projeção que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível do SICAD em escala 1:2000.

O método para definição da cota de soleira, conforme o item 3.2.2 da DIUR 03/15, em conformidade com os aspectos físicos do terreno:

- 1) ponto médio da edificação: cota altimétrica correspondente ao ponto médio da projeção da área da edificação no lote ou projeção;
- 2) cota altimétrica média do lote: resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos em que não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou projeção;
- 3) ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção;
- 4) ponto mais alto do terreno: corresponde a mais alta cota altimétrica do lote ou projeção.

O método para definição da cota de soleira, proposto no âmbito do presente projeto, foi o método do *item 1* para as unidades imobiliárias com mais de 2.500,00m<sup>2</sup> e o método do *item 3* para as demais unidades.

Para esta URB-RP 005/17, ficam definidos os números máximos de pavimentos, conforme Tabela 2:

**Tabela 2 - Número de pavimentos**

Usos		Nº de pavimentos
Residencial Unifamiliar (RU)	R ≤ 400 m <sup>2</sup>	1
	R > 400 m <sup>2</sup>	2 (térreo + 1)
Misto 1		2 (térreo + 1)
Misto 2		4 (térreo + 3)
EPC		4 (térreo + 3)
EPU		4 (térreo + 3)

Segundo as Diretrizes Urbanísticas, considera-se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira, inferior ao pavimento térreo, que apresenta sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno. O subsolo aflorado é o pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo da cota de soleira, imediatamente inferior ao pavimento térreo, que apresenta menos de sessenta por cento de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

Os subsolos serão permitidos desde que exclusivamente destinados a atividades transitórias (estacionamento ou depósito) e com obrigatoriedade de

500 apresentação de laudo de sondagem atestando as adequadas condições do solo. Não  
501 serão permitidos subsolos nem semienterrados em lotes limítrofes com as Áreas de  
502 Preservação Permanente – APPs / Áreas de Parcelamento Condicionado – APCs.

503 Para o presente projeto, o subsolo não será computado para efeitos de  
504 coeficiente de aproveitamento.

505 Para a construção de dois ou mais pavimentos, será obrigatória a apresentação  
506 de laudo de sondagem atestando a suficiente resistência do solo, em atendimento ao  
507 disposto nas Diretrizes Urbanísticas do Setor.

508 Nas unidades imobiliárias, onde está sendo permitida a aplicação dos  
509 instrumentos de ONALT e ODIR, os pavimentos poderão ter no máximo o seguinte:

510

- 511 ■ Nas unidades de categoria RU para M2 / coeficiente máximo de 2 para  
512 4: Subsolo optativo para os fins definidos neste Memorial + 4  
513 pavimentos superiores. O térreo terá sempre atividades não  
514 residenciais + 3 pavimentos superiores, com atividades residenciais e  
515 não residenciais, que poderão estar agrupadas em pavimento ou  
516 prumada, desde que atendidas as determinações contidas no Código  
517 de Edificações do Distrito Federal relativas ao acesso independente às  
518 unidades imobiliárias residenciais. Serão permitidas até 10 (dez)  
519 unidades residenciais por lote.

520

#### 521 **3.1.9.5 - Endereçamento**

522

523 A ocupação irregular das colônias agrícolas que deram origem ao setor  
524 habitacional, ocorreu a partir da subdivisão das chácaras em lotes urbanos, no formato  
525 de “condomínio” fechado, de maneira que na maior parte das vezes, cada número de  
526 chácara corresponde a um condomínio. Essa numeração de chácaras ainda é usada  
527 como referência de endereçamento para a população.

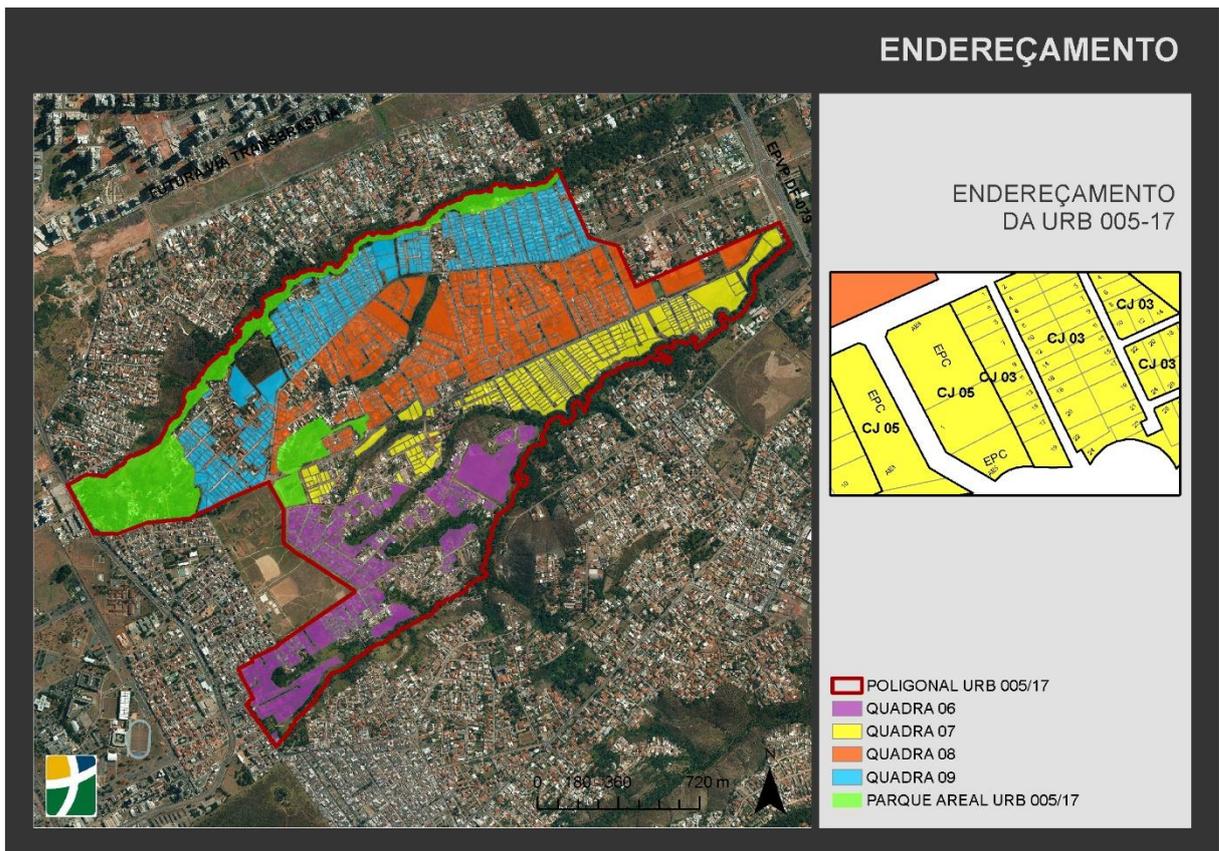
528 Entretanto, essa situação original corresponde a uma malha urbana com pouca  
529 hierarquização viária, que se consolidou de forma fragmentada e sem referência lógica  
530 e sequencial para o endereçamento.

531 Dessa forma, a proposta de endereçamento para o Setor Habitacional adotou  
532 uma estrutura nova, sem vínculo com a numeração das antigas chácaras, definindo a  
533 criação e numeração de quadras, delimitadas pelas vias principais propostas e/ou pelos  
534 córregos.

535 Estabeleceu-se uma estrutura lógica e sequencial para a numeração das  
536 Quadras, considerando o Setor como um todo e numerando-as no sentido norte-sul. Os  
537 conjuntos foram numerados sequencialmente e vinculados à Quadra, e os lotes pares  
538 localizados do lado esquerdo da via e os ímpares do lado direito.

539 Os lotes destinados a EPC ou EPU, foram denominados como Áreas Especiais,  
540 numerados sequencialmente, estando referenciados à Quadra que se localizam. Por  
541 exemplo: SHAr, Quadra 8, AE-1.

542 A Figura 8, a seguir, ilustra a proposta de endereçamento para o presente  
543 projeto.



544

545

546

**Figura 8 - Endereçamento**

547

### 3.1.9.6 - Sistema viário

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

O sistema viário da área do projeto foi estruturado e hierarquizado levando em consideração a legislação vigente, o sistema viário implantado e as Diretrizes Urbanísticas emitidas para o Setor. Considerando que a URB-RP 005/17 é parte integrante do projeto de urbanismo do Setor Habitacional Arniqueira, considerou-se ainda o papel do Setor no contexto microrregional, bem como as recomendações pertinentes no PDOT/DF, no PDTU-DF e nas Diretrizes Urbanísticas.

Os principais acessos ao Setor são pela EPVP, a partir da EPTG e da EPNB e pela via perimetral do Setor Areal, a partir da DF 001/ EPCT e da futura Via Transbrasília.

O projeto viário do Setor assume a implantação de vários projetos viários em desenvolvimento no GDF, que irão aumentar significativamente a acessibilidade viária da região, quando implantados. A implementação da Via Transbrasília irá funcionar como mais uma possibilidade de acesso ao Plano Piloto. A duplicação da via de ligação entre o Polo de Modas do Guará e o SMPW – Quadra 5 é uma possibilidade de integração viária entre os setores SHAr, SHBS e SMPW – Trecho 3, e uma nova possibilidade de acesso ao Plano Piloto para os moradores do setor e demais habitantes do DF, que utilizam a BR-060 como conexão entre o Plano Piloto e suas residências.

A permeabilidade viária do Setor Arniqueira será garantida por quatro avenidas em sentido longitudinal, interconectadas por vias coletoras (menos contínuas) em sentido transversal.

569 As primeiras fazem a ligação leste-oeste (Taguatinga – Arniqueira – SMPW  
570 Trecho 3 – Guará), enquanto que as segundas fornecem ligaes norte-sul (guas  
571 Claras /Transbrslia – Arniqueira – Núcleo Bandeirante).

572 As vias principais propostas são classificadas, de acordo com o contexto  
573 urbano, em Vias de Circulação, Vias de Atividades e Via Parque, cujas definições  
574 constam no art. 3, do Decreto n 38.047/2017.

575 Foram indicadas Vias de Circulação nos sentidos leste/oeste e norte/sul, de  
576 forma a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente. As  
577 ligações do SMPW a Taguatinga, passando pelo Setor Habitacional Arniqueira,  
578 correspondem às vias existentes, que necessitam ser ajustadas para comportar o fluxo  
579 viário na região; já no sentido norte/sul, entre guas Claras e ADE, a proposta de  
580 traçado viário busca incorporar conexões existentes, além de indicação de vias  
581 potenciais que se mostrarem mais viáveis  articulação.

582 A via Parque - via contorno das faixas de APP do córrego Vicente Pires, tem o  
583 objetivo de possibilitar o aproveitamento das áreas com atributos ambientais e valorizá-  
584 las como elemento da paisagem urbana. A via Parque é de tráfego lento e deve propiciar  
585 em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimento  
586 diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias.

587 Além disso, o planejamento e implantação do sistema viário na área deverá  
588 considerar sua compatibilidade com a linha férrea EF-050 (LUZ/BSB). No caso de  
589 reativação da EF-050, deve ser analisado pela Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
590 – CBTU, se há a necessidade de ajustes ao longo da linha férrea e, principalmente,  
591 sobre o sistema viário e de transporte, para melhor aproveitamento operacional do  
592 potencial ferroviário para o transporte de passageiros.

593 Entretanto, o documento considera a particularidade da área, que envolve  
594 regularização fundiária urbana, e propõe que os projetos urbanísticos devem considerar  
595 as disposições do PDOT, em especial o art.131, que para fins de regularização  
596 estabelece que *o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração*  
597 *de vias e edificações existentes*, de modo a minimizar as relocações, desde que  
598 garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da  
599 população.

600 Para tanto, foi proposto um cenário que viabilizasse uma hierarquização viária,  
601 com continuidades das vias, e que implicasse no menor número de desconstituies  
602 possíveis. Na URB-RP 005/2017, não foram identificados casos de desconstituição de  
603 ocupação por interferência com o sistema viário.

604 No projeto URB-RP 005/17, existem unidades imobiliárias criadas que, em  
605 função da ocupação consolidada, são acessadas por vias compartilhadas. Esta forma  
606 de acesso deve dispor de diferenciação entre os pavimentos, garantindo, através de um  
607 repertório adequado (balizas, vegetação, mobiliário urbano, elementos paisagísticos), a  
608 convivência pacífica entre pedestres e eventuais veículos.

609 As vias locais no projeto são aquelas que servem diretamente aos conjuntos  
610 e/ou aos lotes residenciais unifamiliares. Foram formatadas, sempre que possível, com  
611 caixa mínima de 8,40m, sendo 6,00m para a faixa de rolamento e 1,20m para cada  
612 calçada. Entretanto, em alguns trechos, devido ao grau de consolidação da ocupação,  
613 as vias locais ficaram com caixa inferior  8,40m. Essas vias locais foram tratadas como  
614 compartilhadas.

615 A formatação de ciclovias, dentro da área do projeto, foi proposta no sentido  
616 longitudinal do parcelamento, ligando a EPVP  Avenida guas Claras, coincidindo, em

617 grande parte, com o traçado da Avenida Areal. A proposta tem o intuito de oferecer  
 618 conexão ciclovária entre Taguatinga, Águas Claras e dentro do próprio Setor.

619 As características gerais do sistema viário estão ilustradas na Figura 9, a  
 620 seguir, e discriminadas na Tabela 5.

621



622

**Figura 9 - Proposta de Hierarquização Viária**

623

624

625

**Tabela 5 - Hierarquia Viária**

HIERQUIA VIÁRIA	CAIXA DE VIA (m)	FAIXA DE ROLAMENTO (m)	CALÇADA (m)	CICLOVIA (m)
Via de Atividades	20,00	18,00 a 20,00 (c/ 1 faixa de 7,00 por sentido e canteiro central de 4,00 a 6,00)	1,20 a 9,00	-
Via de Circulação	12,00 a 15,00	7,00 a 12,00 (c/ 1 faixa de 3,50 por sentido)	1,20 a 5,00	2,50
Via Local	8,40 a 12,00	7,00 (c/ 1 faixa de 3,50 por sentido)	1,20 a 5,00	-

Via Local (compartilhada)	8,00 a 11,00	6,00  (c/ 1 faixa de 3,00 por sentido)	-	-
------------------------------	--------------------	--	---	---

626

627

### 3.1.9.7 - Transporte público coletivo

628

629

A principal diretriz do sistema proposto foi aproveitar os sistemas de transporte públicos existentes, principalmente o transporte de massa, propondo a integração entre eles por meio da complementação, da interligação e da qualificação das vias e terminais de transbordo que possam oferecer à população outros serviços essenciais em seus trajetos diários.

634

O projeto também teve como objetivo possibilitar o funcionamento de uma rede de transporte local, que melhorasse a mobilidade entre os Setores Habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão, e entre eles e os bairros adjacentes.

637

Foram propostas três linhas de miniônibus entre os Setores Arniqueira e Bernardo Sayão, que percorrerão as vias principais, de maneira a oferecer possibilidades de transbordo para os outros meios de transporte de massa existentes e propostos na área (metrô/VLT, ônibus, trem de passageiros). Optou-se pelo formato de miniônibus por apresentar tamanho adequado para as características da malha viária dos Setores e para a demanda esperada (veículo menor com maior frequência, com a função de coletar e distribuir os passageiros).

644

A área do projeto é servida indiretamente pelo transporte coletivo que circula pela rodovia EPNB e pela Rua Vicente Pires (Guará II). A partir da implantação do sistema proposto, a área também será servida pelas três linhas de miniônibus, que coincidem com trechos das três vias de circulação existente no projeto.

648

Com relação à acessibilidade dos pedestres, o projeto foi realizado em conformidade com a Cartilha de Acessibilidade – Vol 2, Projetos Urbanos (CPA/SEDUMA, 2010), a norma ABNT NBR 9050 e o Plano Diretor de Mobilidade e Transporte Urbano do Distrito Federal – PDTU/DF.

652

A acessibilidade está garantida por meio de rotas acessíveis entre os conjuntos residenciais, os equipamentos públicos e as paradas de transporte coletivo. As rotas acessíveis são os percursos ao longo dos quais o pedestre, inclusive a pessoa com deficiência, pode realizar o deslocamento ininterruptamente, com a garantia de calçada mínima livre de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura.

657

## 3.2 - Os aspectos e condicionantes ambientais

658

O Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), desenvolvido para todo o Setor Habitacional Arniqueira, elaborou um diagnóstico exaustivo das condicionantes ambientais da área e ofereceu um prognóstico, a partir de cenários de referência.

662

Dessa forma, o Estudo Ambiental apontou as principais fragilidades, condicionantes e diretrizes ambientais para o projeto de urbanismo, com o objetivo de orientar sua elaboração, de forma a mitigar os danos ocorridos pela ocupação irregular e inibir novos prejuízos socioambientais na área.

666

### 3.2.1 - Síntese do procedimento relativo ao licenciamento ambiental

668 O processo de licenciamento ambiental do Setor Habitacional Arniqueira  
669 remonta ao ano 2000, quando a Terracap elaborou estudo urbanístico para a área  
670 ocupada pelas Áreas Rurais Remanescentes – ARRs Vicente Pires, São José,  
671 Samambaia, Vereda da Cruz, Arniqueira, Vereda Grande, Governador, Águas Claras e  
672 Bernardo Sayão, que estavam em processo de parcelamento irregularmente para fins  
673 urbanos. O licenciamento dessa área, denominada de Setor Habitacional Arniqueira e  
674 entorno, foi solicitado ao IBAMA, em 31 de agosto de 2000, por meio do Ofício nº 403/00  
675 – DITEC e reiterado, em 22 de março de 2005, por meio do Ofício nº 095/2005 – DITEC.

676 Em 2007, por força do Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta –  
677 TAC nº 002/2007 – referente à regularização de parcelamentos urbanos, firmado entre  
678 GDF e MPDFT, foi solicitado ao IBAMA, por meio do Ofício nº 511/2007 – DITEC, a  
679 emissão de Termo de Referência para elaboração de estudo ambiental para o Setor  
680 Habitacional Arniqueira. Com a publicação do Decreto s/n.º de 29 de abril de 2009, que  
681 transferiu ao IBRAM a responsabilidade pelo licenciamento de atividades  
682 potencialmente poluidoras, localizadas na APA do Planalto Central, a Terracap solicitou  
683 àquele Instituto a emissão de Licença Prévia, por meio do Ofício nº 626/2009 – DITEC  
684 de 31 de julho de 2009, formalizado no processo de licenciamento do Setor Habitacional  
685 Arniqueira sob o nº 391.001.035/2009.

686 Em janeiro de 2012, a Terracap encaminhou ao IBRAM o EIA/RIMA referente  
687 à regularização do Setor. Todavia, em maio de 2012, com a aprovação do Novo Código  
688 Florestal, que trouxe critérios diferenciados para regularização de ocupações em zona  
689 urbana, quando permitiu a diminuição das faixas das Áreas de Preservação Permanente  
690 – APPs, em áreas de regularização classificadas como de Interesse Específico, a  
691 Terracap solicitou o retorno do EIA/RIMA, para substituição por versão atualizada do  
692 estudo à nova legislação.

693 Foram realizadas as audiências públicas em janeiro de 2014 e emitida a  
694 Licença Prévia – LP nº 004/2014, para a implantação das obras de infraestrutura para  
695 os setores habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão. O IBRAM solicitou  
696 complementações ao EIA/RIMA em 2016, que foram enviadas para nova análise  
697 visando à aprovação e emissão de Licença de Instalação Corretiva.

698 Em 14 de março de 2018, o ICMBio emitiu a Autorização para Licenciamento  
699 nº 6/2018-CR11, possibilitando a continuidade do processo de licenciamento ambiental  
700 do Setor Habitacional Arniqueira, no âmbito da Unidade de Conservação afetada pelo  
701 projeto (APA do Planalto Central, criada pelo Decreto Federal s/n, de 10 de janeiro de  
702 2002).

703 Em 25 de abril de 2018, o EIA/RIMA do setor foi submetido à apreciação do  
704 Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federa – CONAM, que foi favorável ao  
705 prosseguimento, dos trâmites administrativos para o licenciamento ambiental do Setor  
706 – Decisão nº 08/2018-SEMA/SUEST.

707 Em 09 de junho de 2018, o IBRAM emitiu a Licença de Instalação Corretiva –  
708 LI nº 05/2018, autorizando a regularização do empreendimento, seguindo as  
709 condicionantes do ICMBio, para as ocupações inseridas na APA do Planalto Central, e  
710 acrescentando, entre outras, as seguintes exigências, para as áreas não localizadas na  
711 APA:

- 712 ■ “O IBRAM admitirá apresentação de estudos técnicos específicos para  
713 avaliar os casos em que haja ocupação em áreas de riscos geotécnicos,

714 de inundações ou de outros riscos especificados em lei, a fim de  
715 examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de  
716 administração de riscos na parcela por eles afetada, conforme Art. 39  
717 da Lei nº 13.465/2017”;

- 718 ▪ “O IBRAM admitirá apresentação de estudos técnicos específicos para  
719 avaliar casos em que haja ocupação em Área de Preservação  
720 Permanente, conforme previsto no Art. 11, §2º da Lei 13.465/2017, sem  
721 prejuízo do prosseguimento da regularização das áreas sem restrições  
722 dessa natureza. Constatada a existência de núcleo urbano informal  
723 situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou  
724 em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção  
725 de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb  
726 observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de  
727 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração  
728 de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias  
729 ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior,  
730 inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso;
- 731 ▪ Apresentar Projeto Básico da rede de Drenagem que priorize  
732 alternativas tecnológicas, para maximizar a infiltração das águas  
733 pluviais e minimizar a vazão, considerando picos de chuva na região  
734 em 20 anos;
- 735 ▪ NOVACAP deverá encaminhar o Projeto de Drenagem definitivo para o  
736 IBRAM, para avaliação, antes da execução do projeto;
- 737 ▪ Firmar Termos de Compromisso de Compensação Florestal e  
738 Ambiental;
- 739 ▪ Implantar programas de Educação Ambiental, Comunicação Social  
740 Ambiental e de Gestão Ambiental da Obra; cumprir os programas  
741 apontados nas Autorizações para Licenciamento nº6/2018, 7/2018 e  
742 8/2018; e
- 743 ▪ Encaminhar os polígonos propostos para o Parque Areal, para  
744 prosseguimento da análise pela COUNI/SUGAP/IBRAM; e promover a  
745 desobstrução da área do Parque, com a remoção das edificações nele  
746 presentes.

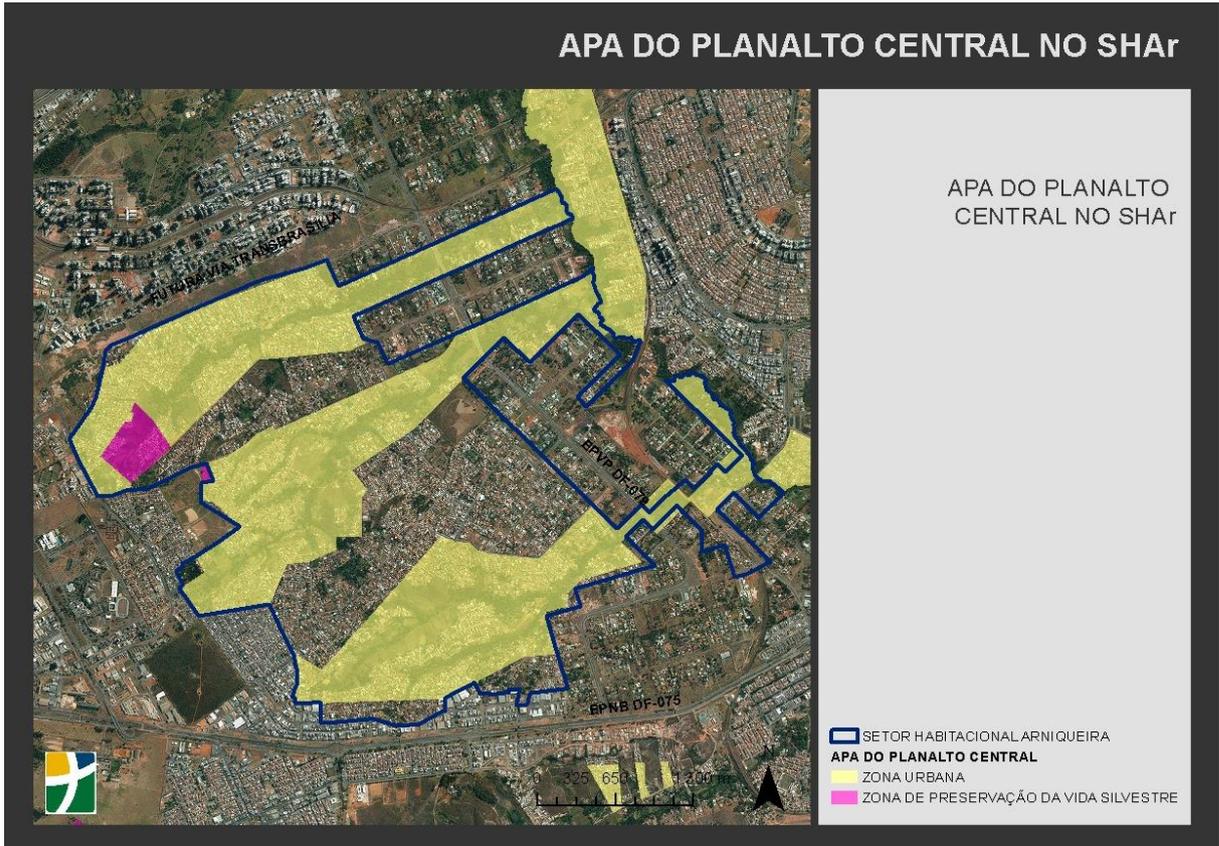
747

### 748 **3.2.2 - Incidência do Parcelamento em Unidades de Conservação e** 749 **sobre Zoneamento de eventuais Áreas de Proteção Permanente**

750  
751 No que tange às Unidades de Conservação, a interferência mais relevante do  
752 Setor Habitacional Arniqueira é com a APA do Planalto Central (Figura ).

753 A APA do Planalto Central foi criada pelo Decreto s/n de 10 de janeiro de  
754 2002, abrangendo parte do Distrito Federal e do Estado de Goiás, com a finalidade de  
755 proteger os mananciais, as nascentes e tributários de três grandes bacias hidrográficas  
756 brasileiras – Tocantins, Paraná e a do São Francisco, regular o uso dos recursos  
757 hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e  
758 protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região, como forma de contribuir com a  
759 preservação do Bioma do Cerrado.

760 A APA do Planalto Central, recobre aproximadamente 60% da área do Distrito  
761 Federal, incluindo ainda parte dos municípios de Planaltina de Goiás e Padre Bernardo,  
762 situados ao norte do DF. A definição da APA objetiva proteger



764

**Figura 10** - APA do Planalto Central na área de estudo onde se insere o SHAr

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

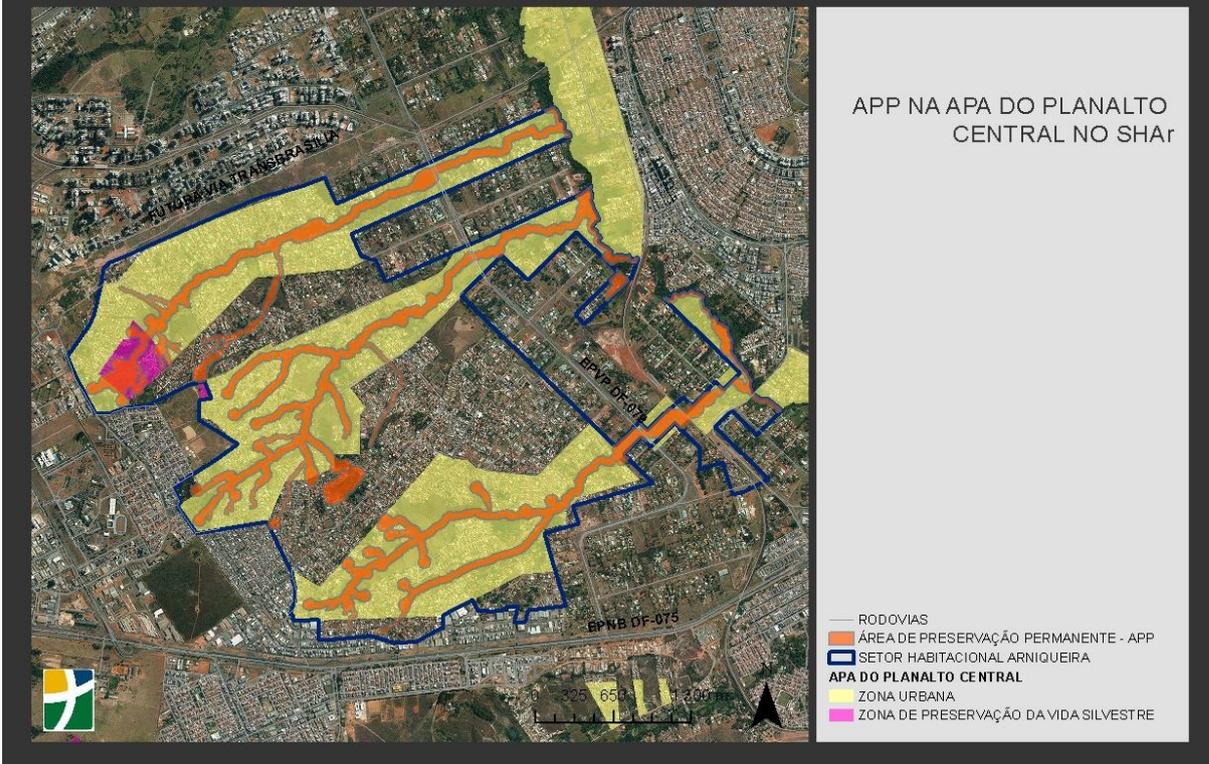
783

No contexto do Plano de Manejo da APA do Planalto Central, foram propostas sete tipos de zonas, duas delas abrangendo a poligonal da Proposta de Uso e Ocupação do Setor: a Zona Urbana, definida por áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água; e a Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS, Zona de Manejo que contempla as unidades de conservação de proteção integral e os parques criados pelo Governo do Distrito Federal, constantes no Mapa Ambiental do Distrito Federal (SEMARH, 2006).

No âmbito dos projetos executivos, que compõem o Setor Habitacional, propõe-se a definição de parques urbanos que privilegiassem as áreas ainda livres, dentro da ZPVS, no sentido de manter a compatibilidade do uso e ocupação urbanas com o zoneamento previsto no Plano de Manejo da APA.

De acordo com o EIA/RIMA a APA do Planalto Central possui 1.111,84ha dentro da poligonal estudada, sendo que desse total, 215,13ha (17,35%) são classificadas como Área de Preservação Permanente pela legislação ambiental vigente: APP de nascente, APP de curso d'água (córrego) e APP de vereda ( Figura 11).

## APP NA APA DO PLANALTO CENTRAL



784

785 **Figura 11** - APPs na porção da APA do Planalto Central dentro da área do Setor

786

787

788 Constatou-se que as nascentes estão bastante vulneráveis, pois a cobertura  
789 vegetal é inexistente ou inexpressiva. No médio curso dos córregos Vereda da Cruz,  
790 Arniqueiras e Vereda Grande registram-se os maiores percentuais de vegetação, mas  
791 torna-se novamente rarefeita no Córrego Vicente Pires.

792

793 Dentro da APA do Planalto Central, está localizado o Parque Areal, instituído  
794 pelo Decreto Distrital nº 16.142/1994, entre o Setor Areal, a Av. Águas Claras e a  
795 Colônia Agrícola Vereda da Cruz, com os objetivos de recuperar área degradada, com  
796 espécies nativas do cerrado, e proporcionar à população os meios necessários ao  
797 exercício de atividades culturais, educativas e de lazer em ambiente natural equilibrado,  
798 sob a administração e a manutenção da Administração Regional, assessorada pela  
799 Comissão de Defesa do Meio Ambiente (CONDEMA).

800

801 Entretanto, o Decreto para aprovação do Plano Diretor do Parque não foi  
802 sancionado, motivo pelo qual as ações de controle, recuperação e aproveitamento da  
803 área do Parque Areal para atividades de interesse público não foram implantadas.

804

805 Na atualização do PDOT do Distrito Federal, em 2012, ficou sinalizada uma  
806 retificação nos limites do Parque Areal, quando da definição da poligonal da ARINE  
807 Arniqueira. Foram incluídas todas as ocupações irregulares localizadas a leste do  
808 parque, delimitadas pela via existente, diferindo da poligonal do parque definida na Lei  
809 Complementar nº 90/1998.

806

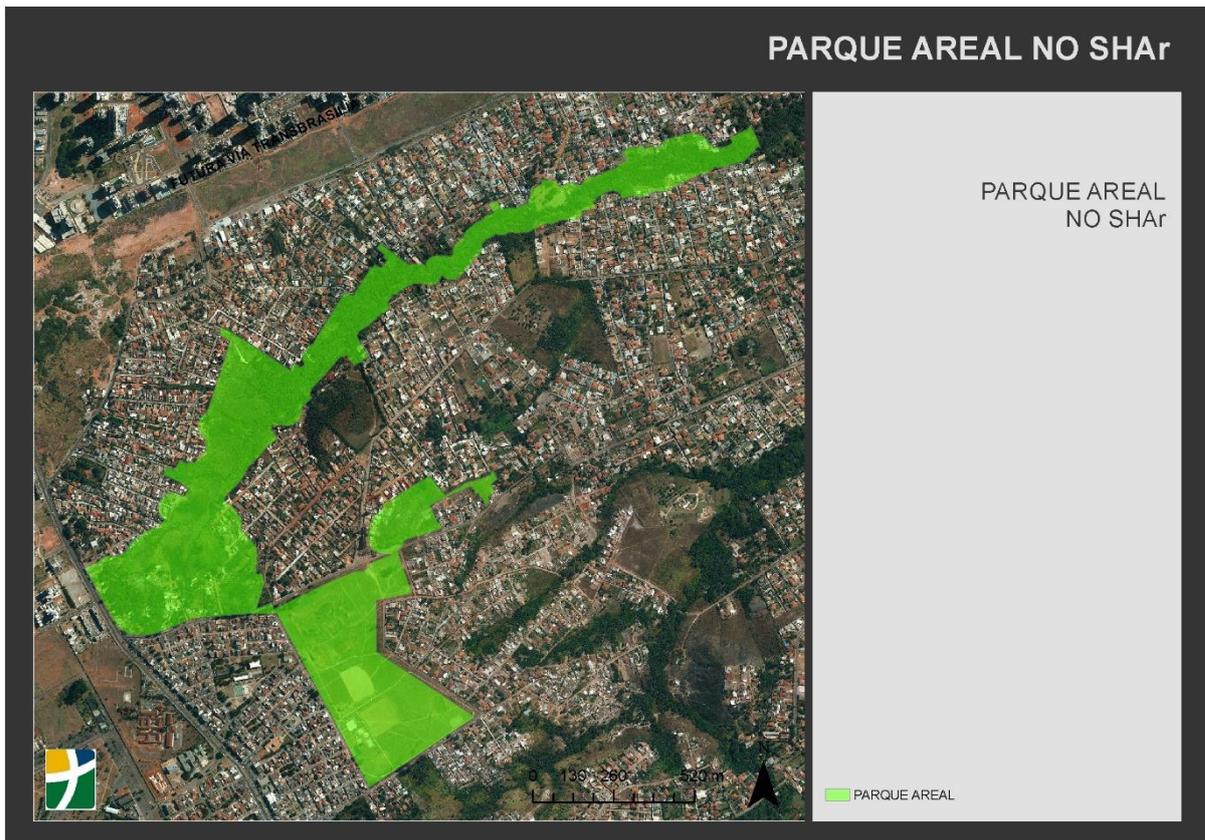
807

808

809

810 Tendo em vista o histórico do parque e diante da intensa ocupação irregular do  
811 solo na vizinhança, o EIA/RIMA do SHAr recomendou a efetiva implantação do Parque  
812 Areal, atendendo aos preceitos da preservação ambiental e de qualificação social  
813 através de práticas esportivas e de lazer, conforme recomendado no plano diretor  
814 elaborado em 2009.

815 A proposta para os novos limites do Parque Areal, considerando a situação  
816 fática e a compensação ambiental sugerida pelo EIA/RIMA, abrange uma área de  
817 73,23ha, estando 32,38ha localizados no presente projeto. (Figura 12)  
818



819

820

821

**Figura 12** - Poligonal proposta para o Parque Areal

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

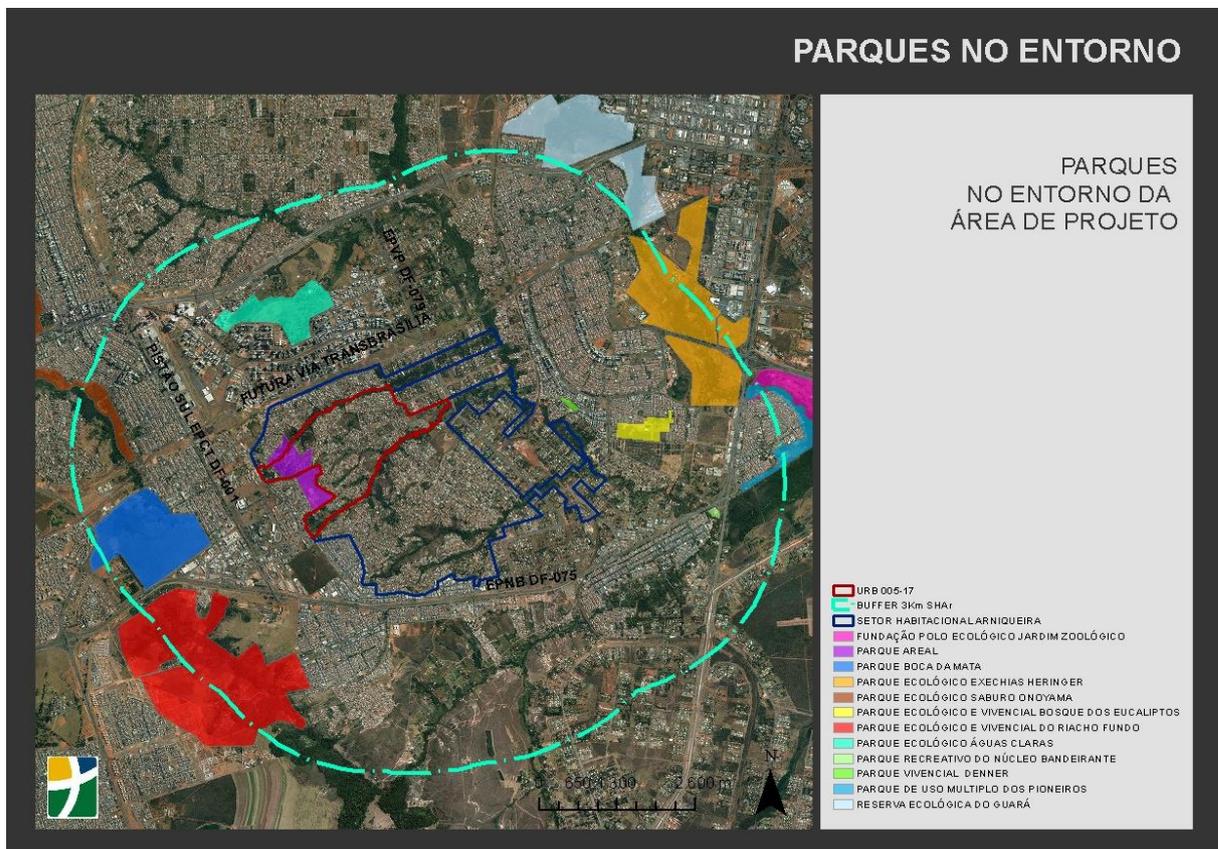
835

836

Sobre os Parques que estão próximos ao Setor Habitacional Arniqueira, foram registradas as seguintes interferências (raio de 3 km a partir da poligonal de estudo), em conformidade com o Mapa Ambiental do Distrito Federal de 2006:

- 1) Parque Ecológico Saburo Onoyama – Decreto nº 27.371/2006;
- 2) Parque Boca da Mata – Lei nº 1.002/1996 (registrada);
- 3) Parque Ecológico Águas Claras – Mat. 137.583 do 3º Cartório de Ofício de Registro de Imóvel;
- 4) Parque Areal – Decreto nº 16.142/1994;
- 5) Parque Ecológico Riacho Fundo – Lei nº 1.705/1997;
- 6) Parque Ecológico Ezequias Henringer – Lei nº 1.826/1998 (área 27); Lei nº 756/1994 (área 28 – registrada); Decreto nº 11.262/1988 (áreas 29 e 30);
- 7) Parque Bosque dos Eucaliptos – Lei nº 2014/1998 e Decreto nº 27.371/2006;
- 8) Parque Recreativo do Núcleo Bandeirante – Lei 1.446/1997;

- 837 9) Ecológico e Vivencial da Candangolândia – Lei nº 1.300/1996;  
 838 10) Parque Ecológico das Aves – Decreto nº 17.767/1996;  
 839 11) Parque Pioneiros – Lei nº 1.300/1996;  
 840 12) Parque Ecológico Vivencial do Bosque dos Eucaliptos – Lei nº 2014/1998 e  
 841 Decreto nº 27.371/2006; e  
 842 13) Parque Vivencial Denner – Lei nº 739 de 28 de julho de 1994.  
 843



844

**Figura13** - Parques inseridos no raio de 3km da área de estudo

845

846

847

Em função da sensibilidade ambiental da área onde se insere o projeto e da grande quantidade de Unidades de Conservação próximas à área de projeto, o estudo ambiental sugeriu incrementar a área de conservação localizada dentro do Setor, por meio da criação de um parque abrangendo todas as Áreas de Preservação Permanente ali inseridas.

852

O Estudo Ambiental ainda propõe, como forma de compensação, que, sempre que possível (na ausência de ocupação), fossem utilizadas as faixas entre 15 e 30m, a partir da margem do Córrego Vicente Pires, para incrementar a área do parque sugerido.

855

Assim, além de áreas de lazer e atividades de educação ambiental, nessa nova área de parque poderão ser implantadas ciclovias e circuitos de mini ônibus, integrados aos transportes públicos de massa, de modo a diminuir o fluxo automotor no Setor, minimizando o desequilíbrio entre uso do solo urbano e preservação ambiental.

858

859

### 3.2.3 - Corredores Ecológicos

860

861

Os Corredores Ecológicos são faixas de vegetação ligando fragmentos florestais maiores, áreas protegidas ou unidades de conservação separadas por

862

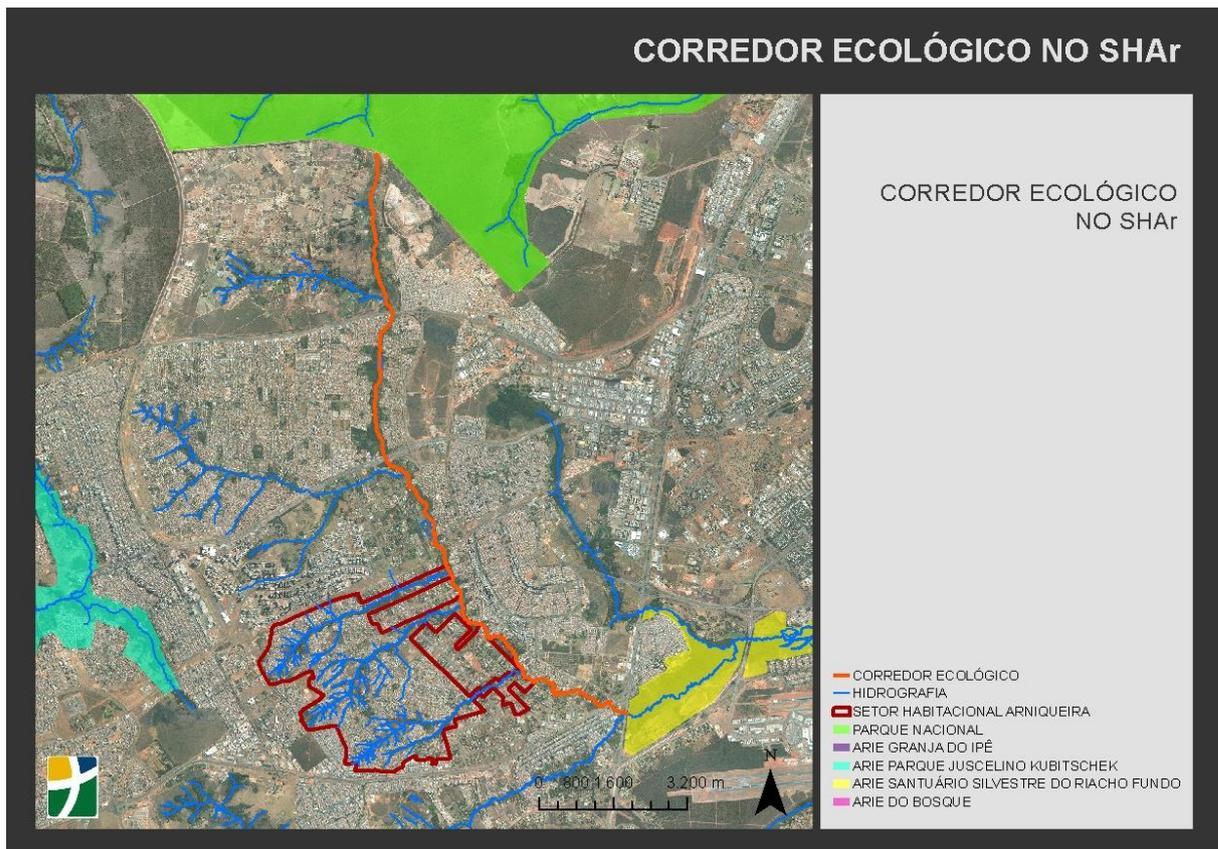
863 atividades humanas, facilitando o trânsito da fauna entre as áreas, necessário para a  
864 troca genética.

865 Observa-se que o Setor em estudo está inserido numa região extremamente  
866 importante para conexão de diversas áreas protegidas de pequeno tamanho. Essas  
867 áreas, sem a conexão com um núcleo maior, podem perder a função de conservação,  
868 pois seu tamanho impede a manutenção de diversas espécies (fauna e flora).

869 Além disso, através da análise da matriz da paisagem, observou-se que as  
870 Áreas de Relevante Interesse Ecológico – ARIEs do entorno do empreendimento são  
871 fragmentos isolados que precisam de conectividade com a área-núcleo, no caso, o  
872 Parque Nacional. A principal forma de obter essa permeabilidade é a criação de um  
873 corredor ecológico nas margens do Córrego Vicente Pires.

874 Nesse sentido, a destinação de área para parque, acrescida das áreas com a  
875 mesma destinação nos outros projetos de urbanismo do SHAr e do Setor Habitacional  
876 Bernardo Sayão, será de grande importância para configurar esse corredor, que  
877 propiciaria o fluxo gênico para a ARIE do Riacho Fundo e conexão com outro possível  
878 corredor ecológico junto às APP do córrego Riacho Fundo. Além de propiciar a conexão,  
879 o corredor ajudaria a fortalecer a recuperação e manutenção da APP do córrego Vicente  
880 Pires.

881



882

883 **Figura 14** - Proposta do EIA/RIMA de conexão entre áreas protegidas via corredor ecológico

884

### 885 **3.2.4 - Aspectos ambientais restritivos à ocupação**

886

887 A área do Setor Habitacional Arniqueira não apresenta restrições do ponto de  
888 vista geológico e geotécnico, sendo propícia à ocupação urbana, exceto nas áreas de

889 solos hidromórficos e/ou com declividade acima de 30%, que devem, prioritariamente,  
890 ser direcionadas para uso como áreas de lazer ou de reserva legal.

891 Com relação à hidrogeologia diagnosticou-se que a área se encontra, em  
892 grande parte, com inexpressiva a moderada vulnerabilidade à contaminação das águas  
893 subterrâneas, com tendência a diminuir a partir da desativação das fossas sépticas  
894 locais e da implantação do sistema de esgotamento sanitário.

895 As superfícies de cabeceiras dos córregos Arniqueira, Vereda Grande e Vereda  
896 da Cruz constituem áreas de recarga de aquíferos locais, que devem ser protegidas e  
897 preservadas.

898 Em relação às Áreas de Preservação Permanente – APPs, a área de projeto,  
899 cortada longitudinalmente pelo córrego Vereda da Cruz e Arniqueira, apresenta grande  
900 extensão de APP de córrego e de nascentes, em diferentes graus de conservação e  
901 ocupação.

902 Quanto às áreas com declividade igual ou superior a 45°, não foram  
903 identificadas no Estudo Ambiental do Setor, ocupações com essa restrição.

904 Conforme diagnóstico elaborado no EIA/RIMA do Setor, a área do presente  
905 projeto apresenta ocupações que interferem com a Área de Proteção Permanente dos  
906 córregos Vereda da Cruz e Arniqueira.

907 As outras áreas, também não passíveis de parcelamento, são aquelas sujeitas  
908 a *risco de inundação*. Essas ocupações poderão ser regularizadas mediante a execução  
909 de medidas estruturais e aplicação de tecnologias de engenharia (serviço de limpeza e  
910 recuperação de rios e canais de drenagem, implantação de sistema de drenagem  
911 superficial, de proteção vegetal em taludes e solo exposto, proteção de margens,  
912 desmonte de blocos rochosos e matacões, estruturas de contenção e proteção de  
913 margens de canais, obras de terraplanagem, etc.) para o disciplinamento das águas e  
914 correção dos problemas de alagamento verificados no local.

915 Para a URB-RP 005/2017, foram identificados 144 casos de desconstituição  
916 total de ocupações, sendo 89 delas inseridas no Parque Areal e 55 em Área de  
917 Preservação Permanente. Também foram identificadas 22 ocupações com interferência  
918 parcial em APP, que implicou em desconstituição parcial, permitindo a criação da  
919 unidade imobiliária na parte livre de interferência.

### 920 **3.2.5 - Área de Parcelamento Condicionado – APC**

921

922 Por meio de uma análise multitemporal, complementada com visitas a campo,  
923 no âmbito do EIA/RIMA do SHAr, realizou-se o mapeamento de áreas onde nascentes,  
924 trechos de córrego e suas respectivas APPs, sofreram intensa intervenções humanas,  
925 descaracterizando, quase por completo, esses elementos da hidrologia local.

926 Em virtude de a área encontrar-se bastante alterada e a ocupação ter sido  
927 realizada sem nenhum planejamento, foi elaborada uma análise histórica da região para  
928 avaliar a drenagem natural que ali existia, tendo a base SICAD, na escala de 1:10.000,  
929 do ano de 1991, base oficial do governo do Distrito Federal – DF, juntamente com a  
930 restituição da imagem obtida em recobrimento aerofotogramétrico, como elementos  
931 básicos do levantamento.

932 Também, foi realizado o mapeamento da hidrografia na escala 1:1.000 a partir  
933 do recobrimento aerofotogramétrico com câmera digital com resolução espacial de  
934 10cm. Esse mapeamento foi comparado com a imagem obtida através de dados da  
935 década de 1990 e o resultado demonstrou que vários canais não existiam mais ou

936 estavam deslocados de sua rede original. Na etapa de estéreo/restituição, o  
937 detalhamento dos níveis de informação foi condizente com a escala de mapeamento,  
938 assegurando a consolidação de uma base cartográfica confiável. Na área objeto de  
939 mapeamento foram restituídos todos os detalhes visíveis no modelo.

940 Na elaboração do Estudo de Impacto Ambiental foram realizadas as vistorias  
941 técnicas para confirmar a existência de cursos d'água, levando-se em consideração a  
942 definição de curso d'água apresentada no Decreto Distrital nº 30.315/2009 e pelo Novo  
943 Código Florestal.

944 Para os cursos d'água que foram registrados na análise multitemporal, mas  
945 que não foram identificados em campo, devido ao alto grau de antropização da área de  
946 estudo, não sendo possível a sua identificação com precisão nos seus limites atuais,  
947 foram catalogados como "área de monitoramento/vestígios de APP", e incluídos  
948 posteriormente na poligonal da "Área de Parcelamento Condicionado" – APC. Para  
949 estes casos, a faixa de proteção ambiental foi delimitada em 15m, conforme o Artigo 65  
950 da Lei nº 12.651/2012.

951 Com relação à hidrografia no SICAD, a qual é a cartografia oficial do Distrito  
952 Federal, ressalta-se que grande parte das ramificações de drenagem que alimentam os  
953 córregos Vereda da Cruz, Arniqueira, Vereda Grande e Veredão, deverão ser  
954 denominados de canal natural de escoamento superficial. Esses canais exercem uma  
955 função importante no escoamento superficial durante período de chuva anual e por esse  
956 motivo deverão ser preservados pela função ambiental, mesmo sem constituir  
957 formalmente APP.

958 As ocupações localizadas total ou parcialmente nas áreas identificadas como  
959 Área de Monitoramento no EIA/RIMA foram delimitadas nos projetos do Setor como  
960 Áreas de Parcelamento Condicionado – APC. No presente projeto, as APCs abrangem  
961 uma superfície de 52,38ha.

962 Além das Áreas de Monitoramento, definidas pelo Estudo Ambiental, foram  
963 consideradas como APCs:

- 964 1) as áreas com declividade igual ou superior a 30%;  
965 2) as áreas com risco à erosão, nas categorias alto e muito alto; e  
966 3) áreas abrangidas pela flexibilização da APP de Curso d'água, após a faixa  
967 não edificável de cada lado do córrego.

968 Segundo a Lei Federal nº 6.766/1979, as áreas com declividade igual ou  
969 superior a 30% não são passíveis de parcelamento, salvo se atendidas exigências  
970 específicas das autoridades competentes (Art. 3º). Considerando o mapeamento e  
971 categorização das áreas de risco, adotou-se a demarcação das áreas com essa  
972 declividade como Áreas de Parcelamento Condicionado, até que se defina, com  
973 precisão, as áreas de risco, para as quais não será possível o parcelamento.

974 Para as áreas com interferência em APC, foram adotadas a mesma estratégia  
975 adotada para as interferências com APPs:

- 976 ▪ Quando a área ocupada (construída ou não construída) pela unidade é  
977 passível de ser ajustada, de forma a retirar a parte localizada dentro de APC, obtendo  
978 ainda área maior ou igual a 125,00m<sup>2</sup>, e frente não inferior a 5,00m, a unidade imobiliária  
979 foi constituída e poderá ser registrada com a área e dimensões ajustadas; e  
980 ▪ No caso em que a área da ocupação (construída ou não construída), após  
981 retirada a parte localizada dentro de APC, não atinja a área mínima de 125,00m<sup>2</sup>, ou  
982 ainda não tenha 5,00m de dimensão para divisa frontal, não foi criada a unidade  
983 imobiliária.

984 Para a URB-RP 005/2017, foram identificadas 817 ocupações inseridas total  
985 ou parcialmente em APC.  
986

### 987 **3.2.6 - Conclusão acerca da viabilidade ambiental do** 988 **empreendimento**

989 O mapa síntese de condicionantes ambientais restritivos à ocupação,  
990 integrante do EIA/RIMA e transposto para o projeto de urbanismo, define as áreas  
991 passíveis de urbanização. Verifica-se que grande parte da área deste projeto está apta  
992 à ocupação urbana, com exceção dos pediplanos nas faixas de gleissolos, das áreas  
993 de declividades superiores a 30% (exceto situações pontuais) e das APPs de nascente,  
994 córregos e veredas, sendo que o projeto deve ainda atender para as atividades  
995 compatíveis com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central.  
996

997 Nas áreas planas, em faixas de APP de córrego, de vereda e de nascente, é  
998 proposto que sejam preservadas e recuperadas as matas de galeria, haja vista a  
999 fragilidade ambiental dos solos e a propensão à inundação.

1000 O projeto de drenagem pluvial elaborado para a área contempla bacias de  
1001 detenção/retenção para o amortecimento de velocidade e retenção de resíduos, antes  
1002 do lançamento nos córregos locais, evitando erosões das margens e o assoreamento  
1003 destes. As bacias foram alocadas preferencialmente em áreas degradadas e/ou  
1004 antropizadas, para minimizar a necessidade de remoção de vegetação nas  
1005 proximidades do parque e na área de projeto em geral. Também são revistos os  
1006 dimensionamentos de bueiros instalados sob vias que atualmente alagam, e previstos  
1007 dispositivos tanto nas vias como no interior dos lotes, para adequação das vazões  
1008 àquelas outorgadas pela ADASA.

1009 No que diz respeito às áreas mapeadas com declividade igual ou superior a  
1010 30%, o empreendimento respeita a legislação vigente, pois não serão criadas unidades  
1011 imobiliárias nessas áreas, exceto conforme permitido pela Lei de Parcelamento do Solo,  
1012 nos casos caracterizados como situações pontuais e reversíveis. Esses casos foram  
1013 identificados nas plantas de urbanismo, devendo ser exigidas as medidas corretivas e  
1014 preventivas recomendadas no EIA/RIMA para a emissão do habite-se das edificações.

1015 Entre as medidas adotadas pelo projeto de urbanismo para minimizar os danos  
1016 ambientais na área provocados pela ocupação irregular, destacam-se:  
1017

- 1018 1) Minimização das travessias viárias sobre os córregos e acréscimo de áreas  
1019 não ocupadas adjacentes às APPs na poligonal da APC;
- 1020 2) Criação da unidade imobiliária do Parque Areal, visando sua efetiva  
1021 implantação;
- 1022 3) Permissão do adensamento populacional nas áreas com menor  
1023 sensibilidade ambiental e que se encontram atualmente mais antropizadas,  
1024 para evitar novos processos de ocupação irregular do solo em outras áreas  
1025 do DF pelos moradores que serão removidos das áreas não passíveis de  
1026 regularização;
- 1027 4) Definição de parâmetros de ocupação das unidades imobiliárias de forma  
1028 a manter a densidade populacional baixa para o Setor;
- 1029 5) Criação de unidades imobiliárias destinadas às bacias de retenção do  
1030 sistema de drenagem pluvial, e demarcação das faixas de servidão de  
1031 drenagem necessárias, dentro das unidades imobiliárias a serem  
1032 registradas;

- 1033 6) Sugestão de implantação de dispositivo de drenagem intra lote em todas  
1034 as unidades imobiliárias, para adequar as vazões do projeto de drenagem  
1035 pluvial àquelas outorgadas pela ADASA;
- 1036 7) Melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, de forma a  
1037 possibilitar a redução do uso dos veículos particulares e aumentar a  
1038 utilização do transporte coletivo;
- 1039 8) Melhoria da oferta de equipamentos públicos comunitários e da diversidade  
1040 de usos do solo, para reduzir a necessidade de deslocamento diário dos  
1041 moradores para outras regiões; e
- 1042 9) Adequação do sistema viário local, de forma a garantir a implementação  
1043 adequada dos serviços públicos, incluindo a coleta de lixo em toda a área  
1044 do projeto.  
1045

1046 Em função da sensibilidade ambiental da área, o estudo ambiental propõe  
1047 incrementar a área de conservação localizada dentro da poligonal do Setor, por meio da  
1048 criação do parque urbano/vivencial, abrangendo áreas em volta das cabeceiras e APPs  
1049 dos córregos que atravessam a área de estudo.

1050 Quanto ao posicionamento sobre a viabilidade ambiental do empreendimento,  
1051 o EIA/RIMA do Setor pronunciou-se favorável à regularização urbanística, fundiária e  
1052 ambiental, obedecidas as seguintes diretrizes ambientais, sintetizadas na Figura :

- 1053
- 1054 1) Não serão regularizadas ocupações inseridas nas Áreas de Preservação  
1055 Permanente – APPs, conforme definições do Artigo 65º do Código  
1056 Florestal: APP de Nascente (raio de 50 metros); APP de Vereda (raio de 50  
1057 metros); e APP de Curso d'água, para as áreas declaradas como ARINE;
  - 1058 2) Caso a ocupação se localize parcialmente dentro da faixa de APP de curso  
1059 d'água, será passível de compor a unidade imobiliária apenas na porção da  
1060 ocupação que está fora dessa faixa. Nestes casos, deverão ser  
1061 removidas/demolidas as edificações ou partes destas, quando da obtenção  
1062 do alvará de construção para adequação da edificação. As áreas  
1063 desobstruídas após remoção das ocupações deverão ser  
1064 recuperadas/reflorestadas conforme proposto no EIA/RIMA;
  - 1065 3) Quando a área ocupada (construída e não construída) pela unidade é  
1066 passível de ser ajustada de forma a retirar a parte localizada dentro de APP,  
1067 obtendo ainda área maior ou igual a 125,00m<sup>2</sup> e frente igual ou maior que  
1068 5,00m, a unidade imobiliária poderá ser registrada com a área e dimensões  
1069 resultantes após o ajuste;
  - 1070 4) No caso em que a área da ocupação (construída ou não construída) após  
1071 retirada a parte localizada dentro de APP, não atingir a área de 125,00m<sup>2</sup>,  
1072 ou ainda não atingir 5,00m de dimensão para divisa frontal, não deverá ser  
1073 criada a unidade imobiliária e a ocupação deverá ser removida; e
  - 1074 5) Nos casos das ocupações cuja área ocorrem áreas pontuais e esparsas de  
1075 declividade de 30% ou maior (com superfície não superior a 15,00m<sup>2</sup>), as  
1076 unidades imobiliárias poderão ser criadas, sendo o *Habite-se* das  
1077 edificações condicionado à apresentação e execução dos projetos de  
1078 engenharia civil necessários para garantir a estabilidade do terreno dentro  
1079 dos limites das mesmas.  
1080

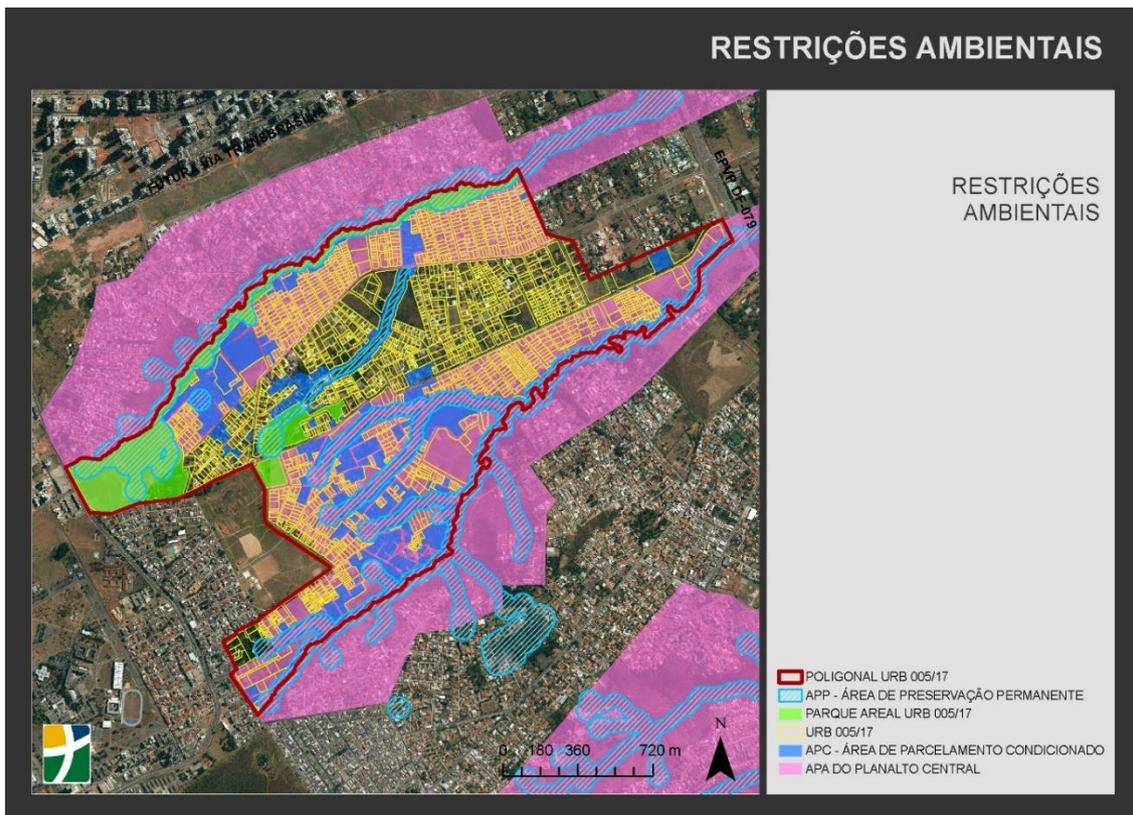


Figura 15 - Mapa Síntese das Restrições Ambientais

1081  
1082  
1083

### 1084 3.3 - CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E 1085 ÓRGÃOS

1086 As informações prestadas pelas concessionárias e pelas Secretarias de Estado  
1087 foram feitas para toda a área de estudo, que abrange os setores habitacionais Arniqueira  
1088 e Bernardo Sayão e as áreas intersticiais remanescentes do SMPW. A seguir são  
1089 resumidas as informações mais relevantes para a área do projeto URB-RP 005/17:

#### 1090 **ADASA – Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito** 1091 **Federal**

1092 A Outorga prévia da Adasa foi emitida inicialmente em 9 de maio de 2012, por  
1093 meio do Despacho SRH nº 239/2012, processo administrativo nº 197.000.508/2011.

1094 Em 8 de agosto de 2012, foram encaminhados à Adasa o projeto de drenagem  
1095 pluvial, bem como as vazões finais para a revisão da Outorga Prévia já emitida (Ofícios  
1096 nº 674/2012 – DITEC e nº 1236/2012 – DITEC). Em 8 de abril de 2013, o requerimento  
1097 foi reiterado, por meio do Ofício nº 33/2013 – DITEC.

1098 Em 30 de agosto de 2013, a Outorga Prévia para os lançamentos das redes de  
1099 drenagem pluvial foi emitida, com publicação no DODF nº 181/2013.

1100

1101

#### 1102 **NOVACAP – Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil**

1103 Em 10 de janeiro de 2018, por meio do Ofício SEI-GDF nº 10/2018  
1104 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), a  
1105 Terracap solicitou pronunciamento atualizado à Novacap, em função do processo de  
1106 análise e aprovação do projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional  
1107 Arniqueira, quanto a interferências de redes existentes e/ou projetadas, além da  
1108 possibilidade de atendimento ao parcelamento pelos serviços de sua responsabilidade.

1109 Em resposta, e em complementação as informações prestadas anteriormente,  
1110 a NOVACAP informou que existe um projeto de drenagem pluvial e de pavimentação  
1111 que atende a área em questão, elaborados através do contrato nº 208/2010, junto a  
1112 TERRACAP, e que o projeto de drenagem necessitará de adequação em função da  
1113 análise efetuada pela NOVACAP.

1114 Quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento através da execução dos  
1115 serviços projetados, a NOVACAP informa que será necessária a alocação de recursos  
1116 pela Terracap, após a adequação do projeto acima citado.

1117

#### 1118 **CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal**

1119 Em 10 de janeiro de 2018, por meio do Ofício SEI-GDF nº 09/2018  
1120 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), a  
1121 Terracap solicitou pronunciamento atualizado à Caesb, em função do processo de  
1122 análise e aprovação do projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional  
1123 Arniqueira, referente a interferências com redes de água e esgoto, existentes e/ou  
1124 projetadas, além da capacidade de atendimento ao parcelamento, com abastecimento  
1125 de água e esgoto.

1126 Em resposta, na Carta nº 7146/2018-DE/CAESB, é informado que a Caesb  
1127 possui na área, redes de abastecimento de água e tubulações coletoras de esgoto nas  
1128 vias públicas, não comprometendo, de maneira geral, o empreendimento.

1129 Sobre as áreas remanescentes, em relação ao Sistema de Abastecimento de  
1130 Água, foi informada a viabilidade de atendimento após as devidas liberações fundiárias.  
1131 Já em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário, foi esclarecido que o atendimento  
1132 será possível após a conclusão das obras de implantação de estações elevatórias de  
1133 esgoto no SMPW, já possuindo recursos alocados e em fase de implantação.

1134

#### 1135 **CEB – Companhia Energética de Brasília:**

1136 Em 10 de janeiro de 2018, por meio do Ofício SEI-GDF nº 08/2018  
1137 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), a  
1138 Terracap solicitou pronunciamento atualizado à CEB, em função do processo de análise  
1139 e aprovação do projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Arniqueira,  
1140 quanto a interferências de redes existentes e/ou projetadas, além da possibilidade de  
1141 atendimento ao parcelamento pelos serviços de sua responsabilidade.

1142 Em resposta, por meio da Carta nº 146/2018-DC, de 15 de fevereiro de 2018,  
1143 a CEB Distribuição S/A poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento desde que  
1144 as condições de fornecimento sejam atendidas. Tais condições serão definidas por meio  
1145 de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do  
1146 interessado.

1147 Na ocasião do pedido, deverá ser fornecido o memorial descritivo contendo a  
1148 destinação, as atividades, o potencial de ocupação da unidade, o cronograma de

1149 implantação e demais informações básicas listadas no Art. 27 da Resolução Normativa  
1150 nº 414/2010 da Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL.

1151 O estudo técnico vai avaliar a capacidade de atendimento da rede preexistente  
1152 e indicará se há a necessidade de expansão e reforços no sistema de distribuição de  
1153 maneira a permitir a sua conexão com o empreendimento, para a instalação dos  
1154 equipamentos de distribuição de energia elétrica.

1155 Aquela Companhia destacou ainda a necessidade de se atender às distâncias  
1156 mínimas entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15KV esses afastamentos  
1157 devem ser no mínimo de 1,5 metros, a contar do último condutor da rede) e também a  
1158 observância de espaços suficientes que permitam a implantação das redes, em  
1159 obediência aos normativos de Acessibilidade.

1160

#### 1161 **DER-DF – Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal**

1162 Em 10 de janeiro de 2018, por meio do Ofício SEI-GDF nº 12/2018  
1163 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), a  
1164 Terracap solicitou pronunciamento atualizado ao DER/DF, em função do processo de  
1165 análise e aprovação do projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional  
1166 Arniqueira, quanto a interferências de redes existentes e/ou projetadas, suas faixas de  
1167 domínio, além da possibilidade de atendimento ao parcelamento pelos serviços de sua  
1168 responsabilidade.

1169 Por meio do despacho SEI nº 5592571, em 27 de fevereiro de 2018, o DER  
1170 informou que não existia, até o momento, estudos ou projetos que interferissem  
1171 diretamente na poligonal do projeto apresentada. Contudo, encaminhou os arquivos  
1172 referentes aos limites das faixas de domínio das rodovias que circundam a área da  
1173 poligonal do Setor Habitacional.

1174

#### 1175 **Oi Brasília Geo./DF**

1176 Em resposta à Carta Consulta nº 008/2011, a empresa encaminhou a CT nº  
1177 021/2011, de 3 de março de 2011, relatando que há, na área do projeto, interferência  
1178 com a rede telefônica. A Oi Brasília Geo ainda encaminhou as plantas cadastrais da  
1179 rede telefônica da região e proximidades.

1180

#### 1181 **SLU – Serviço de Limpeza Urbana**

1182 Em resposta ao Ofício SEI-GDF nº 11/2018  
1183 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), de  
1184 10 de janeiro de 2018, no qual a Terracap solicitou pronunciamento atualizado em  
1185 função do processo de análise e aprovação do projeto urbanístico de regularização do  
1186 Setor Habitacional Arniqueira, o SLU enviou sua resposta via Sistema Eletrônico de  
1187 Informações – SEI, conforme descrito a seguir.

1188 No Despacho SEI-GDF SLU/DIGER/DILUR (SEI/GDF - 4562172), de 15 de  
1189 janeiro de 2018, o SLU/DF informou que já realiza coleta comum dos resíduos  
1190 domiciliares e comerciais na área do Setor Habitacional Arniqueira, não havendo,  
1191 portanto, impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta,

1192 transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez  
1193 que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de  
1194 ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares  
1195 não seja superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

1196 O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários  
1197 para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as  
1198 características dos resíduos e seus quantitativos.

1199 Em 18 de janeiro de 2018, o SLU encaminhou o Despacho SEI-GDF  
1200 SLU/DIGER/DITEC (SEI/GDF – 4638494), complementando a manifestação enviada  
1201 em janeiro. Informou que por se tratar de projeto de expansão no âmbito do DF, a  
1202 infraestrutura necessária para coleta e transporte dos resíduos sólidos urbano (lixo)  
1203 gerados nas edificações do projeto deverá possibilitar a realização contínua das coletas  
1204 domiciliares e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas  
1205 dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15  
1206 a 21 m<sup>3</sup>) e observando as normas existentes.

1207 Não será permitida a locação/instalação de contêineres e outros recipientes de  
1208 armazenamento provisório de resíduos em vias e logradouros públicos, portanto, o  
1209 projeto urbanístico e paisagístico não deverá contemplar áreas específicas de  
1210 armazenamento de resíduos nesses locais (temática que será objeto de  
1211 regulamentação futura). Toda a gestão de resíduos deverá ser realizada no âmbito de  
1212 cada estabelecimento, observados os dispositivos do Código de Edificações do DF (Lei  
1213 nº 19.915/1998).

1214 O SLU ainda forneceu orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores  
1215 (lixeira/container/recipientes) de resíduos em calçadas e passeios públicos a serem  
1216 adotados no DF.

## 1217 **IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**

1218 No Ofício nº 025/11 – CNA/DEPAM/IPHAN, de 3 de fevereiro de 2011, o IPHAN  
1219 considerou que a área em questão seria de potencialidade arqueológica elevada, e que,  
1220 por se tratar de empreendimento já implantado, era necessária a contratação de um  
1221 arqueólogo para a adequada avaliação da área, em especial nas confluências de todos  
1222 os córregos presentes na Bacia Hidrográfica abarcada pela poligonal consultada. A  
1223 partir do relatório de avaliação arqueológica, seria possível a emissão de parecer sobre  
1224 os setores habitacionais envolvidos.

1225 Posteriormente, foi encaminhado ao IPHAN o Diagnóstico do Patrimônio  
1226 Arqueológico e Cultural, por meio da Carta nº 054/2011, de 6 de maio de 2011.

1227 Por meio do Ofício nº 268/2011 – SUPERINTENDÊNCIA/IPHAN-DF, de 15 de  
1228 junho de 2011, encaminhou o Relatório de Diagnóstico Arqueológico e Cultural na  
1229 ADA/Setores Habitacionais Arniqueira, Bernardo Sayão e SMPW. Nesse relatório, a  
1230 Coordenação de Pesquisa e Licenciamento Arqueológico do IPHAN considerou que o  
1231 empreendimento está apto a receber a Licença Prévia junto ao órgão licenciador  
1232 competente. Informou ainda que para as demais etapas de licenciamento ambiental  
1233 seria necessário que o empreendedor atendesse às seguintes condicionantes:  
1234 elaboração de Programa de Prospecções e Resgate Arqueológico; e realização de  
1235 Monitoramento Arqueológico.

1236 Em fevereiro de 2018, atendendo ao Ofício SEI-GDF nº 279/2018, no qual o  
1237 Instituto Brasília Ambiental – IBRAM solicitou nova manifestação do IPHAN quanto ao

1238 licenciamento do Setor Arniqueira, Bernardo Sayão e ocupações irregulares nas áreas  
1239 intersticiais/remanescentes do SMPW – Trecho 3, aquele Instituto se manifestou por  
1240 meio do Parecer Técnico nº 02/2018/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, de 9 de fevereiro  
1241 de 2018, informando não haver óbice para que os empreendimentos recebessem  
1242 Licença de Instalação.

1243 O IPHAN manteve a condicionante para a realização do Programa de  
1244 Prospecções Arqueológicas e dispensou o monitoramento arqueológico durante as  
1245 obras. Para as ações de educação patrimonial, dentro do Programa de Prospecções,  
1246 conforme Portaria 230/2002, recomendou à Terracap apresentar uma produção didática  
1247 (cartilha ou livro sobre o patrimônio arqueológico no Distrito Federal), a ser distribuída  
1248 gratuitamente nas escolas públicas das Regiões Administrativas de Taguatinga, Águas  
1249 Claras, Guará, Park Way e Núcleo Bandeirante.

1250

#### 1251 **ICMBio – Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade**

1252 Em 14 de março de 2018, o ICMBio emitiu a Autorização nº 6/2018-CR11, para  
1253 o licenciamento ambiental do Setor Habitacional Arniqueira, no âmbito da Unidade de  
1254 Conservação afetada pelo projeto (APA do Planalto Central, criada pelo Decreto Federal  
1255 s/n, de 10 de janeiro de 2002).

1256 Enquanto órgão gestor da APA do Planalto Central, conforme decreto de  
1257 criação da Unidade de Conservação, o órgão autorizou, no âmbito local, o licenciamento  
1258 ambiental do Setor Habitacional Arniqueira, atendidas as Condições Específicas  
1259 definidas no documento.

1260

1261

1262

#### **4. Parecer:**

1263

Considerando:

1264

1265

1266

- Que o Projeto de Urbanismo de Regularização, URB – RP 005/17 se localiza em terras de propriedade da Terracap regularmente registradas em cartório;

1267

1268

1269

1270

- Que teve o Plano de Uso e Ocupação do Solo – PUOS, aprovado pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, por meio do Parecer Técnico Sei – GDF n.º 10/2018 – SEGETH/CAP/COURB/DIREP;

1271

1272

1273

1274

1275

- Que o a concepção do Projeto de Urbanismo de regularização foi analisada pelos técnicos da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, que recomendou sua apreciação por este CONPLAN, por meio do Parecer Técnico Sei – GDF n.º 23/2018 – SEGETH/CAP/COURB/DIREP;

1276

1277

1278

1279

- Que o Setor Habitacional Arniqueira foi objeto de estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, aprovado pelo Instituto Brasília Ambiental - IBRAM por meio do Parecer Técnico Sei – GDF n.º 12/2018-IBRAM/PRESI/SULAM/COINF;

- 1280 • Que recebeu do Instituto Chico Mendes de Conservação da  
1281 Biodiversidade – ICMBio, Autorização para Licenciamento Ambiental n.º  
1282 6/2018 – CR11, emitida em 14.03.2018;
- 1283 • Que submetido à apreciação do Conselho de Meio Ambiente do Distrito  
1284 Federal – CONAM, foi apreciado favoravelmente em sua 142ª Reunião  
1285 Ordinária, tendo publicado no DODF do dia 27.04.2018 a Decisão n.º  
1286 08/2018 – CONAM;
- 1287 • Que obteve do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do  
1288 Distrito Federal, Brasília Ambiental — IBRAM, Licença de Instalação  
1289 Corretiva nº 05/2018 – IBRAM/PRESI/SULAM/GEREC de 10 de maio de  
1290 2018, publicada no DODF n.º 91, de 14.05.2018;
- 1291 • Os pareceres favoráveis das concessionárias de serviços públicos,  
1292 informando sobre as condições técnicas, viabilidade de atendimento ao  
1293 empreendimento, e sobre os projetos e obras implantados e a serem  
1294 complementados;

1295 E considerando-se ainda, a oportunidade e pertinência da definição  
1296 mínima de diretrizes para viabilidade do projeto urbanístico da regularização das  
1297 quadras 6 a 9 do Setor Habitacional Arniqueiras – SHAr, é que apresentam-se,  
1298 adicionalmente, as seguintes recomendações:

- 1299 • aplicar a figura de “áreas de parcelamento condicionado” àquelas áreas  
1300 que requerem monitoramento, possibilitando a construção gradual da  
1301 solução para as dificuldades associadas à declividade e risco de erosão,  
1302 bem como, construção em APP de curso d’água, face aos riscos para a  
1303 quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá e de seus tributários;
- 1304 • assegurar a definição clara de manejo de águas pluviais neste projeto,  
1305 superando de vez, e sempre que possível, o conceito de bacias em áreas  
1306 de veredas e de nascentes, em vistas da necessidade de recomposição  
1307 das APPs;
- 1308 • assegurar um plano de arborização urbana;
- 1309 • efetivar um programa de recomposição de APP e corredores ecológicos  
1310 em todo o setor habitacional, com vistas inclusive à qualidade das águas;
- 1311 • assegurar a realização de obras na região, com os cuidados necessários,  
1312 em vistas da necessidade de mínima movimentação de terras, e demais  
1313 cuidado para a preservação da quantidade e qualidade das águas.

1314

1315 Deste modo, assegurados os requisitos e diretrizes acima, consideramos  
1316 que o processo de urbanismo de regularização, ora sob análise, cumpre todas as  
1317 etapas de aprovação e licenciamentos necessários para apreciação do Conplan.

1318

1319

### **VOTO DOS RELATORES**

1320 VOTAMOS pelo acolhimento do Projeto de Urbanismo de Regularização URB –  
1321 RP 005/17, acompanhados das diretrizes definidas por este Conselho, para que seja  
1322 dada a devida continuidade aos procedimentos, com vistas à sua aprovação e registro

1323 cartorial e implementação das infraestruturas que devem assegurar melhorias na  
1324 qualidade de vida e qualidade ambiental, buscando contribuir para o ordenamento da  
1325 cidade, por meio da regularização urbanística, ambiental e fundiária. Objetiva-se, desta  
1326 forma, integrar, cada vez mais, num único processo, a oferta de moradia regular, a  
1327 garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, a segurança da posse e a  
1328 melhoria da qualidade de vida da população, conforme preceitua o Estatuto da Cidade  
1329 e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

1330

1331 Brasília, 18 de maio de 2018.

1332

1333

1334 **Heber Niemeyer Botelho**

1335

1336 **Felipe Augusto Fernandes Ferreira**

1337

1338 **Antônio Batista de Moraes**