



**Terracap**

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

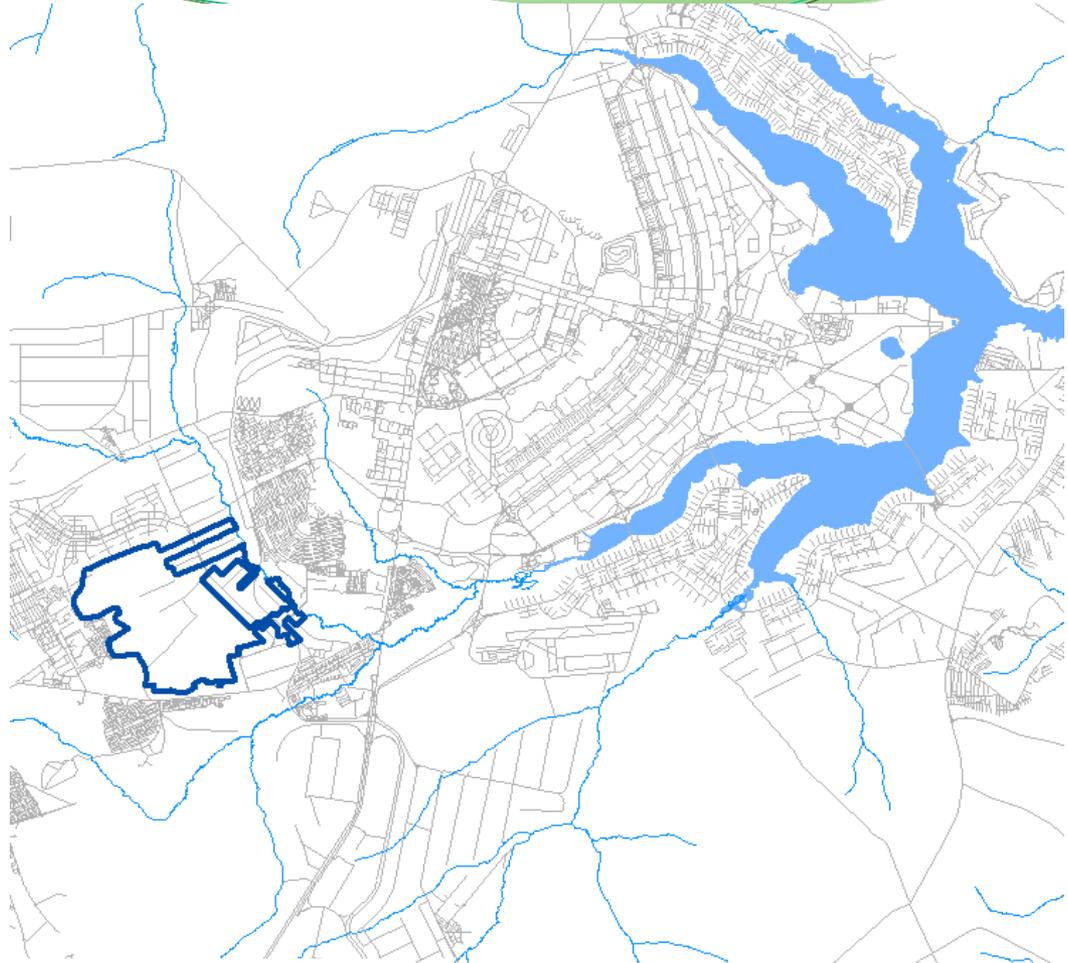
Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

# **REGULARIZAÇÃO DO SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA**

## **QUADRA 10 (URB-001)**



- Localiza-se, em sua maior parte, na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, com uma pequena parte inserida na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII, entre o Córrego Vicente Pires, o Trecho 3 do SMPW, a Área de Desenvolvimento Econômico – ADE Águas Claras, o Setor Areal e a futura Via Transbrásília.
- O Setor foi criado pela Lei Complementar nº 511/2002; teve sua poligonal e parâmetros urbanísticos modificados pelo PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009 e atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, que também criou, na Estratégia de Regularização Fundiária, a Área de Regularização de Interesse Específico Arniqueira – ARINE Arniqueira, com área coincidente com a do Setor.



## LEGENDA

### SETORES HABITACIONAIS

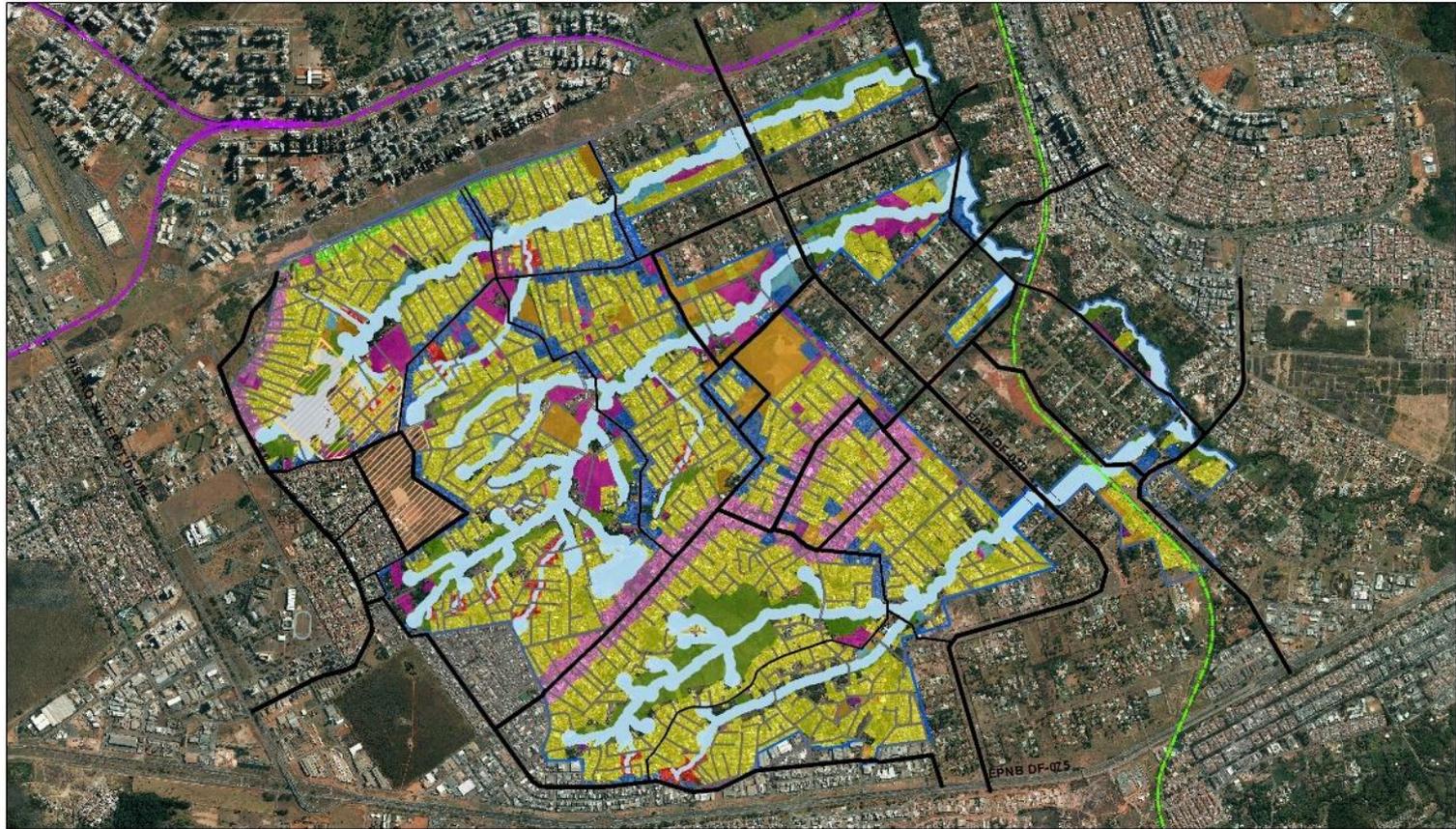
 SH ARNIQUEIRA

## SITUAÇÃO DO SETOR HABITACIONAL



# Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal



- |                                      |                               |                            |  |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--|
| METRÔ                                | APC                           | USO MISTO                  | ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - ELUP               |
| FERROVIA                             | PARQUE AREAL                  | USO MISTO (VIA ATIVIDADES) | EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITARIO - EPC            |
| FAIXA DE DOMÍNIO EPVP                | SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA | USO MISTO (VIA CIRCULAÇÃO) | EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU                 |
| PARQUES                              | VIAS PRINCIPAIS               | USO RESIDENCIAL            | ÁREA DESOCUPADA (a definir no projeto executivo) |
| ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP | VIAS LOCAIS                   |                            |  |

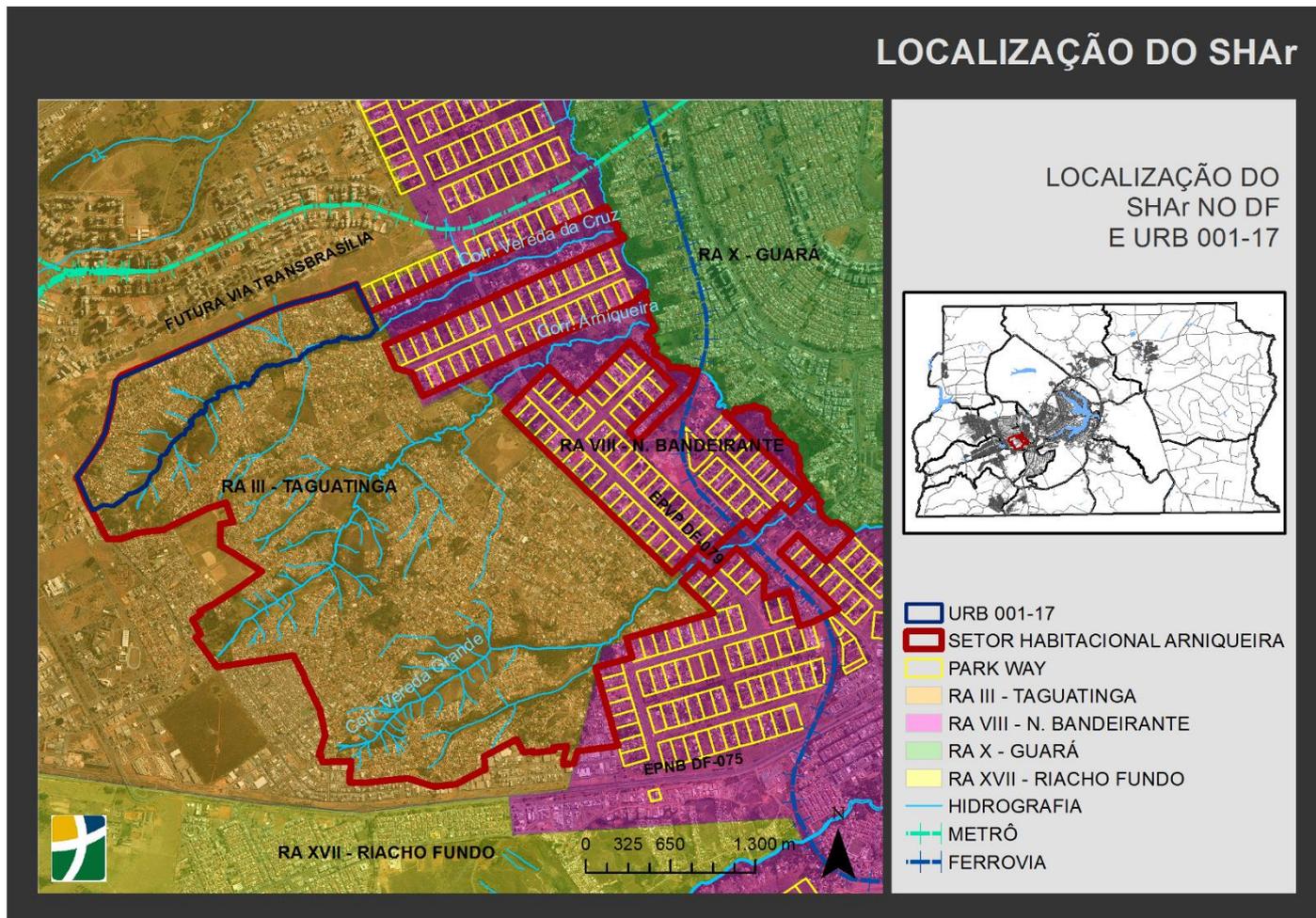


SEM ESCALA

## MAPA SINTESE PUO



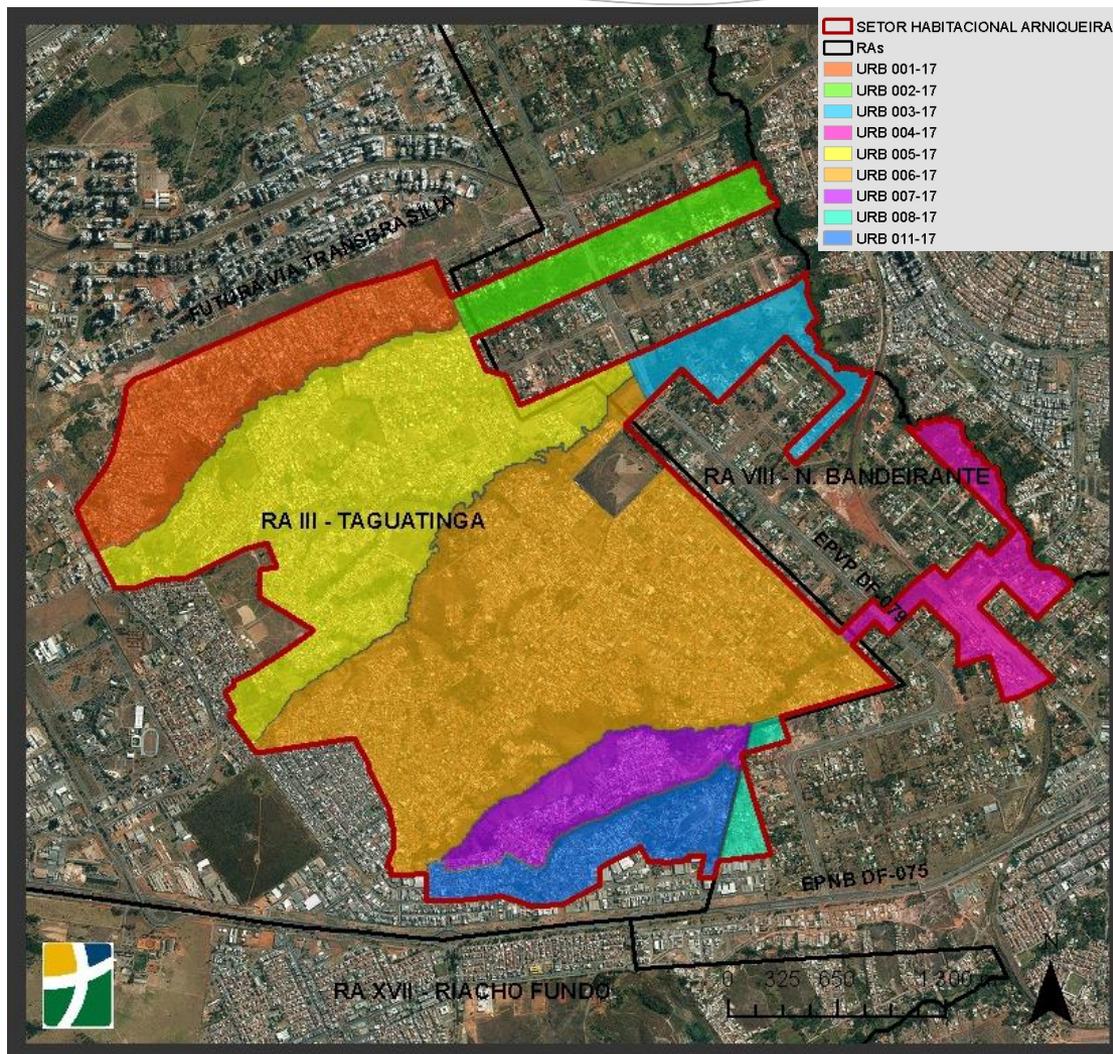
- O presente projeto, correspondente à Quadra 10, está localizado na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, com área total de 120,18ha, ficando limitado a norte pela futura Transbrásília, e a sul, pelo Córrego Vereda da Cruz.



## LOCALIZAÇÃO DO SETOR E DA URB 001



- Nova divisão do projeto com objetivo de simplificar e agilizar as etapas de licenciamento e registro cartorial



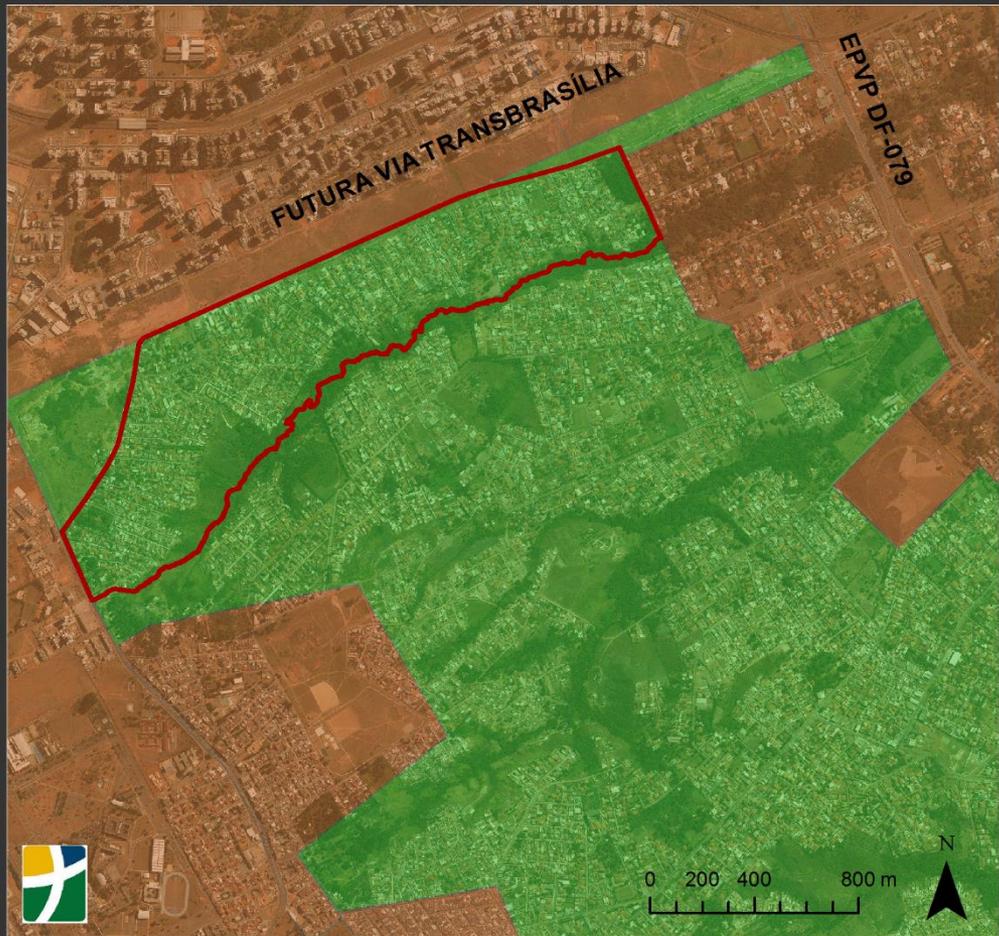
## DIVISÃO DO SETOR EM URBs



# Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

## SITUAÇÃO FUNDIÁRIA URB 001-17



SITUAÇÃO FUNDIÁRIA  
URB 001-17

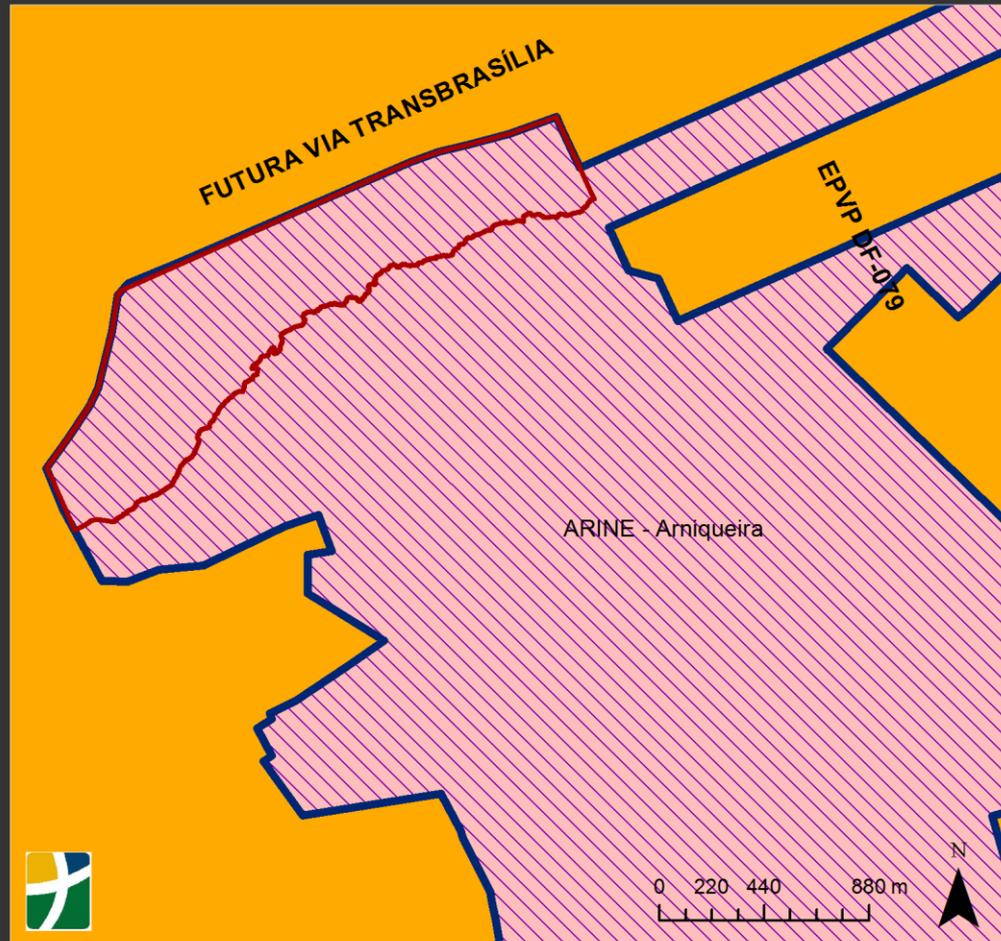
-  URB 001-17
-  IMÓVEL DESAPROPRIADA ÁREA URBANA
-  IMÓVEL INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

## SITUAÇÃO FUNDIÁRIA





## ZONEAMENTO PDOT



### ZONEAMENTO PDOT E URB 001-17

- URB 001-17
- SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA
- ARINE ARNIQUEIRA
- MACROÁREA DE PROTEÇÃO INTEGRAL
- ZONA RURAL DE USO CONTROLADO
- ZONA RURAL DE USO DIVERSIFICADO
- ZONA URBANA CONSOLIDADA
- ZONA URBANA DE EXPANSÃO E QUALIFICAÇÃO
- ZONA URBANA DE USO CONTROLADO I
- ZONA URBANA DE USO CONTROLADO II
- ZONA URBANA DO CONJUNTO TOMBADO
- ZONA DE CONTEÇÃO URBANA

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

**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

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

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

- O projeto encontra-se, em sua maior parte, inserido em zona de baixa densidade, com uma faixa a norte inserida em zona de alta densidade.

**Tabela 1 - Cálculo de densidade para a URB 001/17**

USO	Nº DE LOTES	Nº DE DOMICÍLIOS	Nº DE DOMICÍLIOS C/ ONALT	POPULAÇÃO
Residencial 1	830	830	830	2739,00
Residencial 2	104	104	832	2745,60
Misto	36	288	288	950,40
<b>TOTAL</b>	<b>970</b>	<b>1222</b>	<b>1950</b>	<b>6435,00</b>
<b>População = nº de domicílios x 3,3</b>				
<b>Densidade = 6.435hab / 120,18ha = 53,54 hab/ha</b>				

(\*) Média de área dos lotes Residencial 2 = 850,00m<sup>2</sup>.

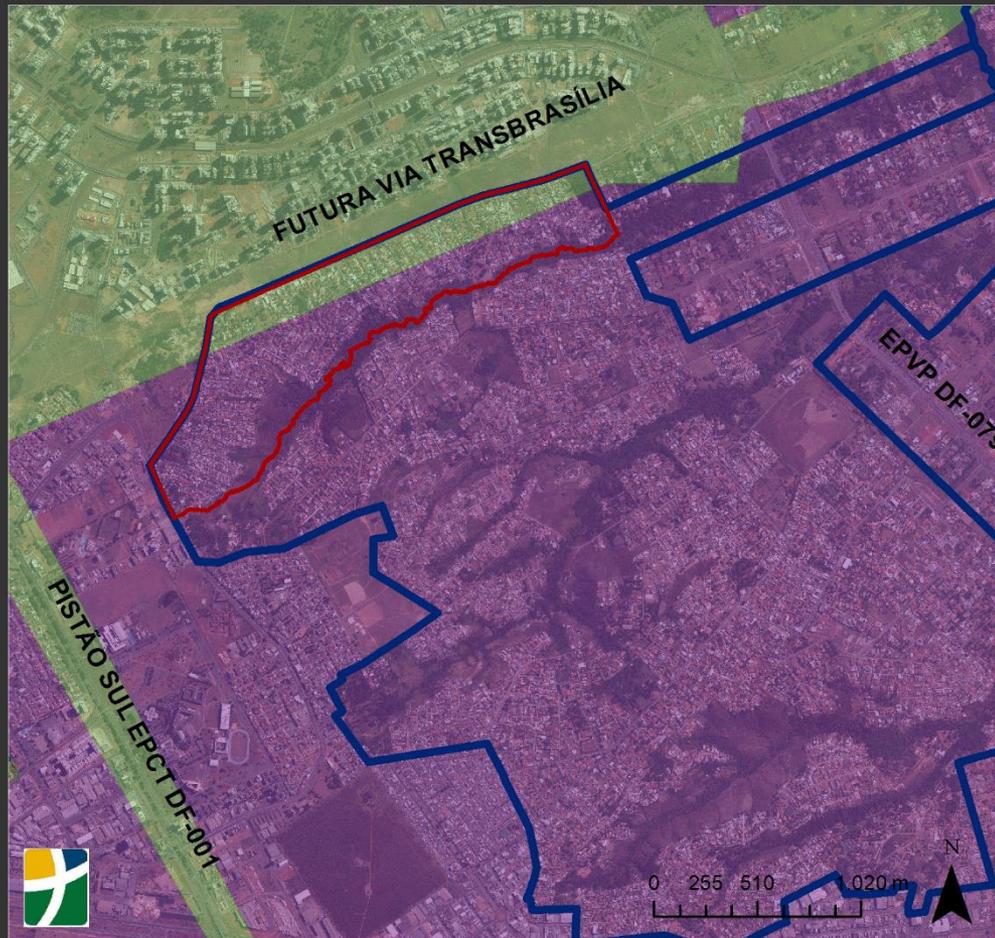
Considerou-se 8 unidades residenciais / lote, com área média de 63,00m<sup>2</sup> cada

(\*) Média de área dos lotes Misto = 700,00m<sup>2</sup>.

Considerou-se 8 unidades residenciais / lote, com área média de 60,00m<sup>2</sup> cada



## DENSIDADE PDOT E URB 001-17



DENSIDADE PDOT  
URB 001-17

- URB 001-17
- SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA
- ALTA
- BAIXA

- A área, objeto do projeto, tem uso predominantemente residencial.
- O reforço das atividades, de uso misto e comercial, especialmente em função da hierarquia viária, visa proporcionar diversificação de usos e a dinamização do espaço urbano, tendo em vista o intenso adensamento residencial instalado na área.
- Ao todo, o loteamento apresenta 934 lotes residenciais unifamiliares, com dimensões variando entre 133m<sup>2</sup> e 2.500m<sup>2</sup>; 36 lotes de uso misto, 7 lotes de uso comercial, 7 lotes de uso institucional e 6 lotes destinados a EPC.

Tabela 1 - Quadro de Unidades Imobiliárias

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (ha)	ÁREA POLIGONAL (%)	ÁREA POLIGONAL PARCELÁVEL (%)*
<b>1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS</b>				
Residencial 1	830	46,82	38,96	48,31
Residencial 2	104	8,51	7,08	8,78
Misto	36	2,57	2,14	2,65
Comercial	7	0,79	0,66	0,82
Institucional ou Coletivo	7	0,72	0,60	0,74
<b>SUBTOTAL 1</b>	<b>984</b>	<b>59,41</b>	<b>49,44</b>	<b>61,30</b>
EPC	6	12,45	10,36	12,85
EPU	0	0,00	0,00	0,00
ELUP	-	9,60	7,99	9,91
<b>SUBTOTAL 2</b>	<b>6</b>	<b>22,05</b>	<b>18,35</b>	<b>22,76</b>
Sistema de Circulação	-	15,45	12,865	15,94
APP (Área de Preservação Permanente)	-	6,01	5,00	-**
APC (Área de Parcelamento Condicionado)	-	17,26	14,36	-**
<b>TOTAL</b>	<b>990</b>	<b>120,18</b>	<b>100,02</b>	<b>100,00</b>

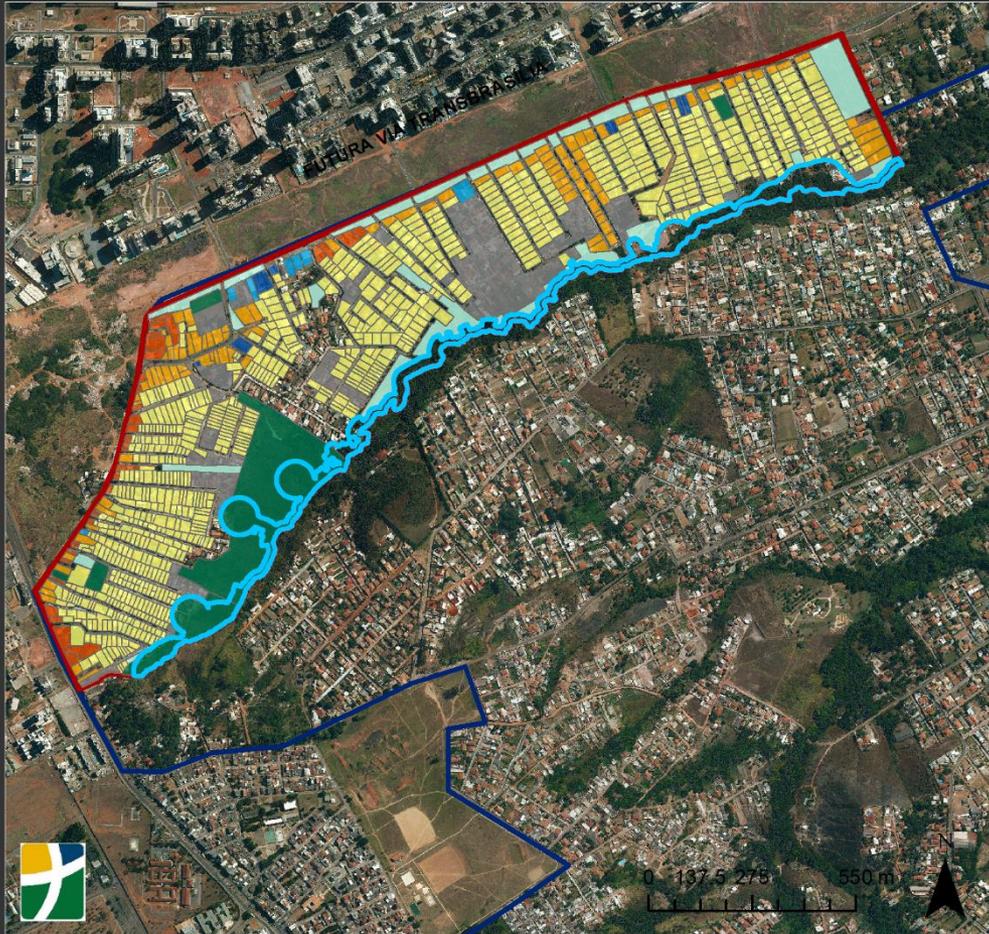
(\*) Conforme determinação das Diretrizes Urbanísticas, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba; ou seja, subtraiu-se da poligonal de projeto a área de APP e a área de APC (Área passível de parcelamento = 120,18 – (6,01 + 17,26) = 96,91ha).

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

## UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREA PÚBLICA



## USO DO SOLO URB 001-17



### USO DO SOLO URB 001-17 DO SHAr

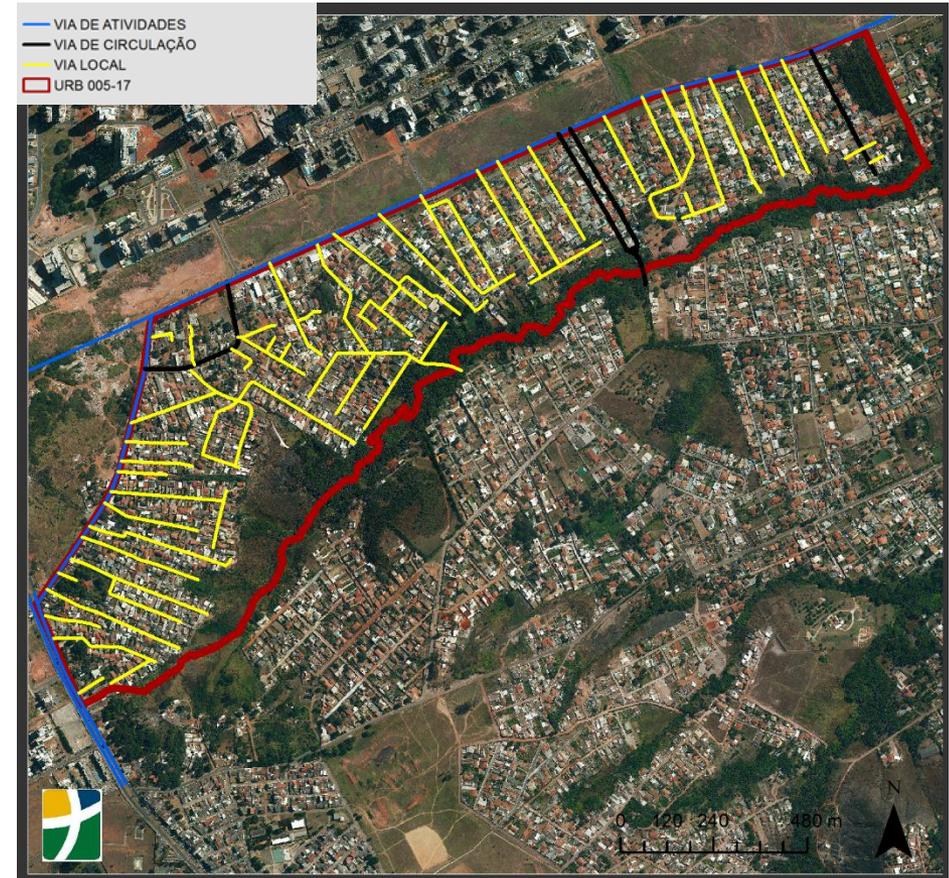
#### USOS - URB 001-17

-  R1
-  R2
-  MISTO
-  COMERCIO
-  INSTITUCIONAL
-  EPC
-  EPC - PARQUE AREAL
-  ELUP
-  APC
-  APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
-  URB 001-17
-  SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA

- Nos trechos onde a caixa de via proposta é maior do que a largura disponível entre os limites das ocupações existentes, o projeto de parcelamento de regularização propõe que os lotes sejam registrados com suas dimensões e área já ajustados à caixa da via proposta.
- Os ocupantes, à medida que regularizam sua ocupação, obtendo alvará de construção para reforma ou construção, terão que adaptar a construção existente à unidade imobiliária adquirida

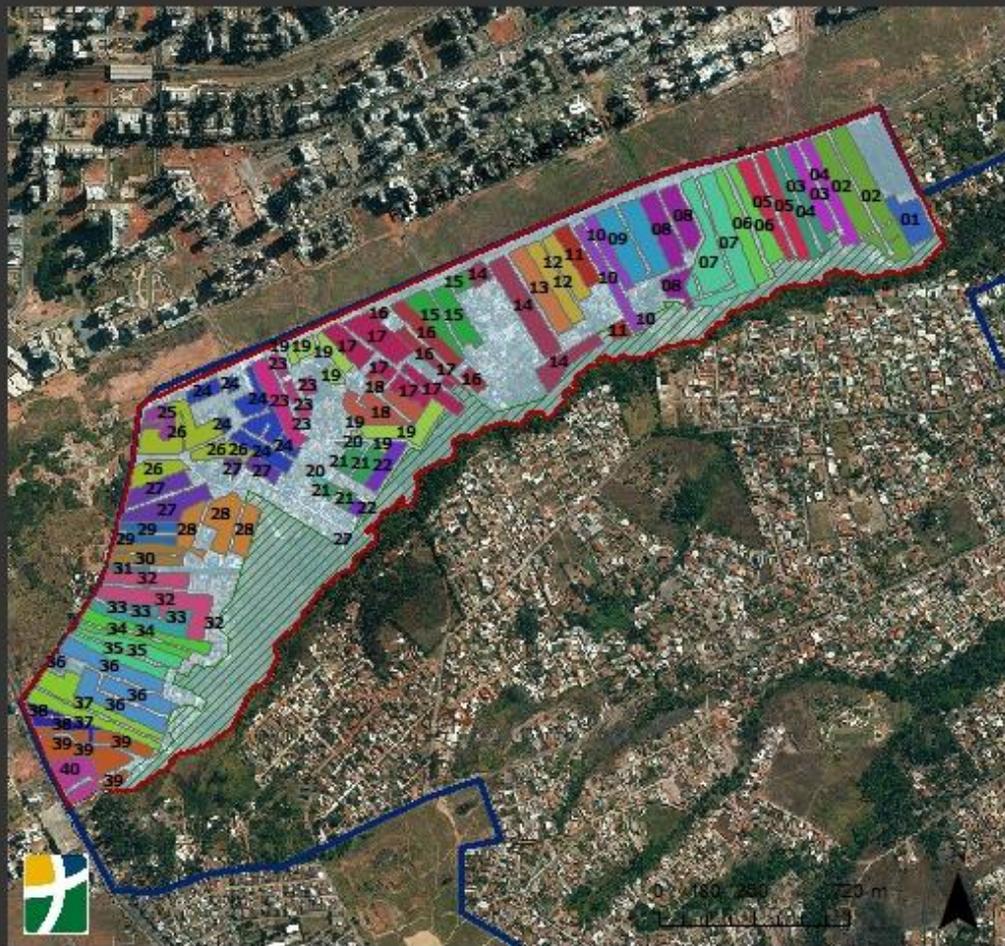
Tabela 1 - Hierarquia Viária

HIERQUIA VIÁRIA	CAIXA DE VIA (m)	FAIXA DE ROLAMENTO (m)	CALÇADA (m)	CICLOVIA (m)
Via de Atividades (marginal Transbrásilia)	13,00	7,00 (c/ 1 faixa de 3,50 por sentido)	2,50	3,50
Via de Atividades	9,00 a 16,00	7,00 (c/ 1 faixa de 3,50 por sentido)	2,00 a 9,00	-
Via de Circulação	7,00 a 14,00	6,00 a 7,00 (c/ 1 faixa de 3,00 a 3,5 por sentido)	1,00 a 7,00	-
Via Local	6,80 a 14,00	6,00 a 7,00 (c/ 1 faixa de 3,00 a 3,5 por sentido)	0,80 a 7,00	-
Via Local (compartilhada)	5,50 a 12,00	-	-	-

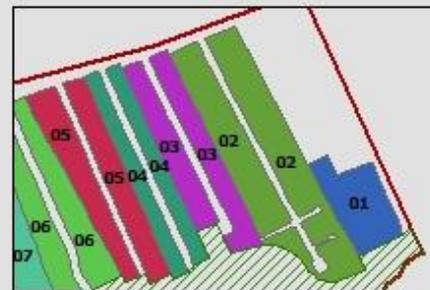




## ENDEREÇAMENTO



### ENDEREÇAMENTO DA URB 001-17



URB 001-17	12	26
SHAr	13	27
<b>CONJUNTOS</b>	14	28
01	15	29
02	16	30
03	17	31
04	18	32
05	19	33
06	20	34
07	21	35
08	22	36
09	23	37
10	24	38
11	25	39
	40	



# Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

## ESTUDOS E PROJETOS ELABORADOS PARA O SETOR:

- Estudo Urbanístico estudo urbanístico para a área ocupada pelas Áreas Rurais Remanescentes – ARRs Vicente Pires, São José, Samambaia, Vereda da Cruz, **Arniqueira**, Vereda Grande, Governador, Águas Claras e Bernardo Sayão, que estavam parceladas irregularmente para fins urbanos (TERRACAP) – elaborado em 2000.
- Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta – TAC nº 002/2007 – referente à regularização de parcelamentos urbanos (GDF/MPDFT) – firmado em 2007 – solicita ao IBAMA Termo de Referência para elaboração de Estudo Ambiental.
- Contrato NUPRA/PROJU nº 208/2010 – com a finalidade de obter os estudos e projetos técnicos necessários à regularização das ocupações irregulares existentes. (TOPOCART / TERRACAP)
- Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – encaminhado em 2012.
- DIUR 03/15 – Diretrizes Urbanísticas do Setor emitidas pela SEGETH.
- DIUR 03/2018 – Transbrásília
- Levantamento Aerofotogramétrico (TERRACAP) – realizado em 2016, levantamento das áreas urbanas do DF subsidiando revisões no projeto de urbanismo.
- Nova Proposta de Uso e Ocupação – PUO – Aceita pela SEGETH por meio do Parecer Técnico SEI-GDF nº 10/2018 considerando que o Setor Habitacional Arniqueira possui os requisitos necessários para o prosseguimento do processo de regularização.

## LICENCIAMENTO AMBIENTAL E URBANÍSTICO

## LICENÇAS AMBIENTAIS EMITIDAS PARA O SETOR:

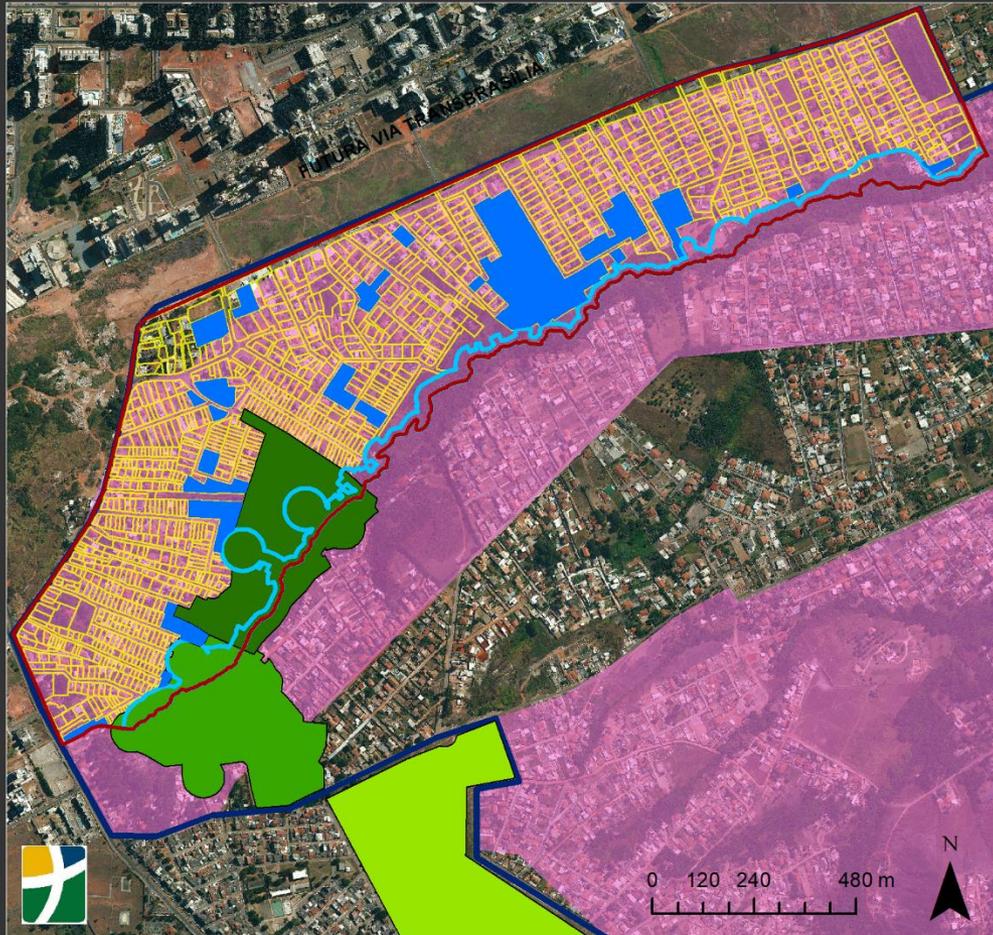
- Licença Prévia – LP nº 004/2014 para a implantação das obras de infraestrutura para os Setores Habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão.
- Autorização para Licenciamento Ambiental – Autorização nº 6/2018-CR11 no âmbito da Unidade de Conservação afetada pelo projeto (APA do Planalto Central, criada pelo Decreto Federal s/n, de 10 de janeiro de 2002) – emitida em 2018.
- Licença de Instalação Corretiva – LI nº 07/2018 autorizando a regularização do empreendimento, seguindo as condicionantes do ICMBio para as ocupações inseridas na APA do Planalto Central.
- Para a URB-RP 001/2017, foram identificados 22 casos de desconstituição total de ocupações, inseridas em APP; nesses casos, não foi possível a constituição da unidade imobiliária.
- Para a URB-RP 001/2017, foram identificadas 225 ocupações inseridas totalmente em APC, que não foram constituídas como unidade imobiliária.

## RESTRIÇÕES AMBIENTAIS:

- APPs (Áreas de Preservação Permanente) – nascentes (50m), veredas (50m), curso d'água (30m – córregos situados em ARINE) e áreas com declividade igual ou superior a 45°;
- APC (Área de Parcelamento Condicionado) – áreas de monitoramento definidas pelo Estudo Ambiental, áreas com declividade igual ou superior a 30%, áreas categorizadas como alto risco a erosão e áreas abrangidas por APP de curso d'água após a faixa não edificável de cada lado do córrego.
- Áreas de Risco – regiões onde não é recomendada a ocupação, a não ser que se tomem medidas corretivas (intervenções com obras de engenharia, por exemplo), pois são áreas propensas a desastres naturais, como desabamentos e inundações.



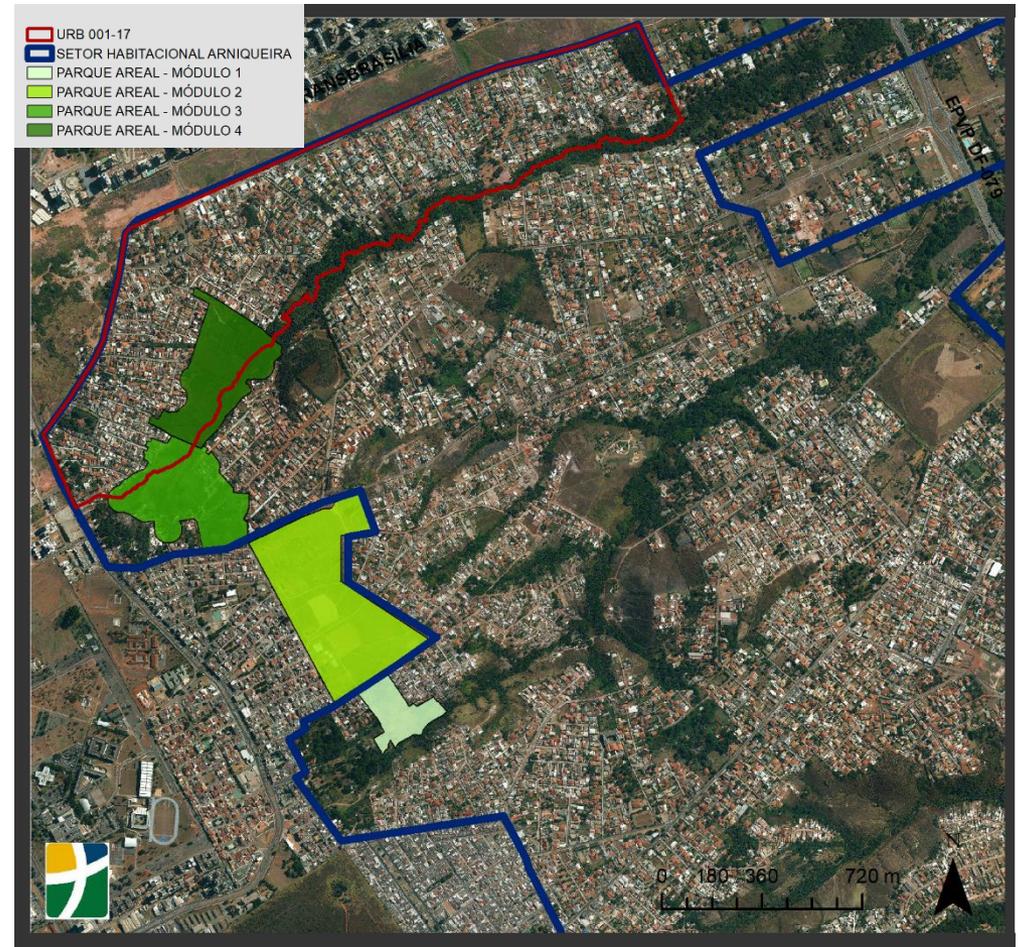
## RESTRIÇÕES AMBIENTAIS



### RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

-  URB 001-17
-  URB 001-17
-  APC - ÁREA DE PARCELAMENTO CONDICIONADO
-  APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
-  PARQUE AREAL - MÓDULO 1
-  PARQUE AREAL - MÓDULO 2
-  PARQUE AREAL - MÓDULO 3
-  PARQUE AREAL - MÓDULO 4
-  APA DO PLANALTO CENTRAL
-  SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA

- Lei Complementar nº 90/1998 (PDL Taguatinga) – lista o Parque Areal como Unidade de Conservação;
- Plano Diretor do Parque Areal – poligonal ajustada as ocupações existentes e divergente da apresentada pela LC nº 90/1998 (decreto de aprovação do Plano não sancionado);
- PDOT/2012 – Sinaliza retificação nos limites do Parque Areal;
- EIA/RIMA do SHAr – recomenda a efetiva implantação do Parque Areal;
- Novos limites do Parque Areal aprovado pelo IBRAM. Abrange área de 49,71ha estando 11,49ha localizados no presente projeto.



## CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E ÓRGÃOS:

- **ADASA** - Em 17 de março de 2016, a Outorga Prévia para os lançamentos de águas pluviais foi emitida, com publicação no DODF nº 51/2016.
- **CAESB** – Carta nº 7146/2018-DE/CAESB, é informado que a Caesb possui na área, redes de abastecimento de água e tubulações coletoras de esgoto nas vias públicas, não comprometendo, de maneira geral, o empreendimento. Em relação ao Sistema de Abastecimento de Água, foi informada a viabilidade de atendimento após as devidas liberações fundiárias. Já em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário, foi esclarecido que o atendimento será possível após a conclusão das obras de implantação de estações elevatórias de esgoto no SMPW, já possuindo recursos alocados e em fase de implantação
- **CEB** – Carta nº 146/2018-DC – A Companhia informou que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento desde que as condições de fornecimento sejam atendidas. Tais condições serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.
- **NOVACAP** – Em resposta ao Ofício SEI -GDF nº 10/2018 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81) a NOVACAP informou que existe um projeto de drenagem pluvial e pavimentação que atende a área em questão

## CONCESSIONÁRIAS E IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA:

- **DER** – Despacho SEI nº 5592571 (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), – informou que não existem estudos ou projetos que interferem diretamente na poligonal do projeto apresentada.
- **SLU** – Despacho SEI-GDF SLU/DIGER/DILUR (SEI/GDF – 4562172 – 01/2018) - informou que já realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais na área do Setor Habitacional Arniqueira, não havendo, portanto, impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.
- **IPHAN** – Parecer Técnico nº 02/2018/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF - informou não haver óbice para que os empreendimentos recebessem Licença de Instalação. Manteve a condicionante para a realização do Programa de Prospecções Arqueológicas e dispensou o monitoramento arqueológico durante as obras.
- **FURNAS** - Carta Consulta nº 012/2011 –informou que a linha de alta tensão, localizada junto à metrovia no trecho Guará – Águas Claras, seria enterrada e sua faixa de domínio ficará dentro da caixa da futura Via Interbairros

## ODIR E ONALT:

- 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;
- Para o presente projeto, a ONALT poderá ser aplicada para as unidades com uso residencial: R1 para Misto e R2 para Misto; Misto para Comercial (ONALT específica); R2 para Comercial (ONALT específica).

*Residencial 1 (R1) – É obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar. Caso seja mantido o uso residencial e haja baixa incomodidade, serão permitidas atividades complementares, conforme Tabela 9.*

*Mediante pagamento de **ONALT**, serão acrescidas as atividades constantes da Tabela 10, com o uso residencial permitido;*

*Residencial 2 (R2) – É obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar. Caso seja mantido o uso residencial e haja baixa incomodidade, serão permitidas atividades complementares, conforme Tabela 9.*

*Mediante pagamento de **ONALT**, serão acrescidas as atividades constantes da Tabela 11, com o uso residencial permitido;*

*Misto – Serão permitidas todas as atividades previstas nas Tabelas 10, 11 e 12.*

*Mediante pagamento de **ONALT**, serão acrescidas as atividades constantes da Tabela 12;*