

2  
3

**CONSELHEIROS:** Heber Niemeyer Botelho  
Felipe Augusto Fernandes Ferreira  
Antônio Batista de Moraes  
**PROCESSO SEI:** 00111-00002215/2218-91  
**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.

4  
5  
6

## RELATÓRIO

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

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

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

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

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

40 Uma nova Proposta de Uso e Ocupação do Solo – PUOS, foi elaborada e  
41 submetida à apreciação da SEGETH, sendo aprovada por meio do Parecer Técnico

42 SEI-GDF nº 10/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP, de 23 de março de 2018,  
43 processo SEI nº 00111-00018777/2017-75, visando a obtenção da licença ambiental.

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

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

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

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

66

67

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

69

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

81

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

90

91 As atribuições do extinto GRUPAR, foram assumidas pela Secretaria de Estado  
92 de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, em 2015, que emitiu Diretrizes

93

89 Urbanísticas para o setor, DIUR 03/2015, publicadas em 2016. Em 2016, também foi  
90 emitido pelo órgão de licenciamento ambiental Informação Técnica n.º  
91 401.000.002/2016 – SULAM/IBRAM, de 03.03.2016, solicitando complementações ao  
92 EIA/RIMA para sua aprovação.

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

## 105 106 **2. Sobre o Setor Habitacional Arniqueira**

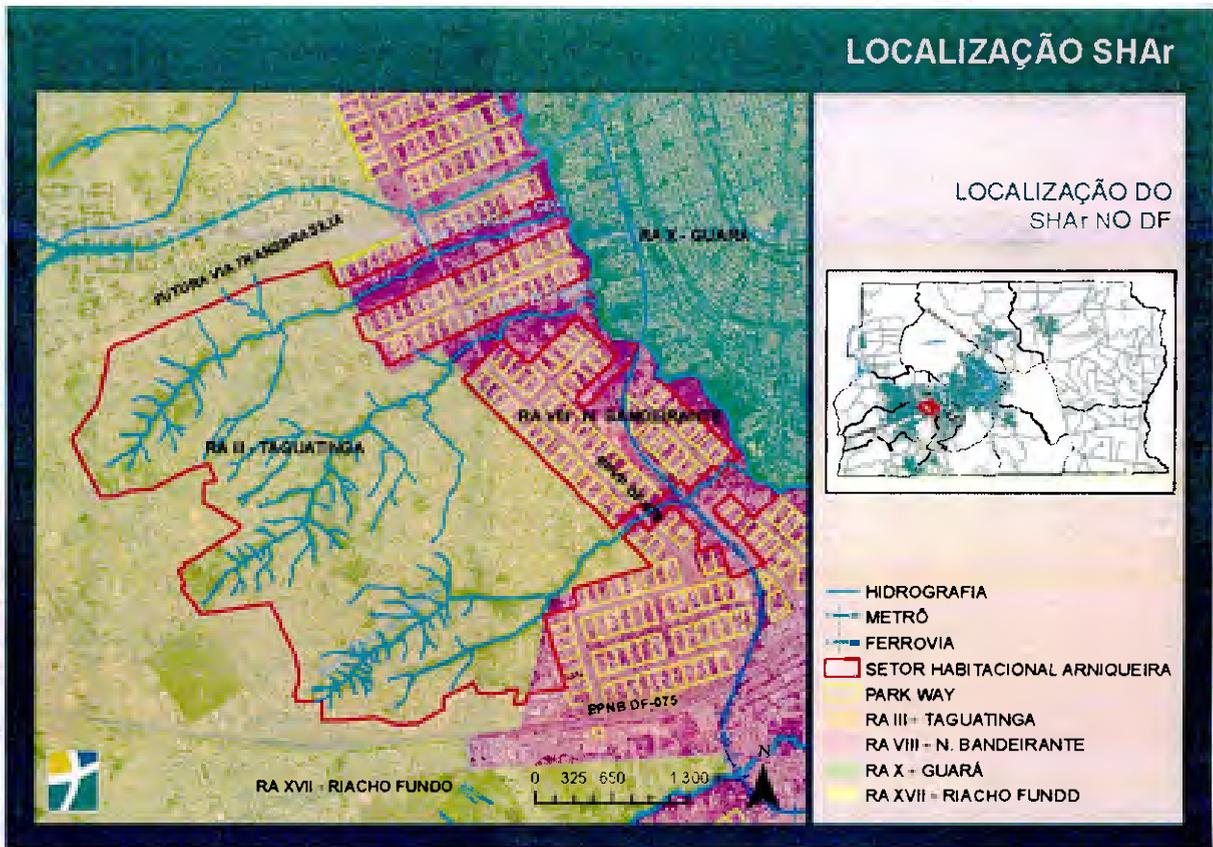
107  
108 O Setor Habitacional Arniqueira localiza-se, em sua maior parte, na Região  
109 Administrativa de Taguatinga – RA III, com uma pequena parte inserida na Região  
110 Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII, entre o Córrego Vicente Pires, o Trecho  
111 3 do SMPW, a Área de Desenvolvimento Econômico – ADE Águas Claras, o Setor Areal  
112 e a futura Via Interbairros, hoje denominada de Transbrásília (Sobre o Projeto de  
113 Urbanismo de Regularização – URB-RP 005/17

114  
115 O presente Projeto de Urbanismo de Regularização – URB-RP 005/17, é um  
116 dos projetos que constituem o setor Habitacional Arniqueira. Este projeto  
117 corresponde às Quadras 6 a 9 do setor, está localizado na Região  
118 Administrativa de Taguatinga – RA III, com área total de 298,62ha, limitado, a  
119 norte, pelo Córrego Vereda da Cruz, e a sul, pelo Córrego Arniqueira, conforme  
120 ilustrado na Figura 3.

121  
122 A área definida pela poligonal do setor é de 1.189,60ha, sendo constituído por  
123 diversos assentamentos informais, tendo como uso predominante o residencial  
124 unifamiliar complementado por áreas comerciais esparsas localizadas junto ao sistema  
125 viário principal, áreas verdes livres, remanescentes de chácaras, e uma extensa Área  
126 de Preservação Permanente – APPs, ao longo dos córregos que cortam o setor.

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

134  
135

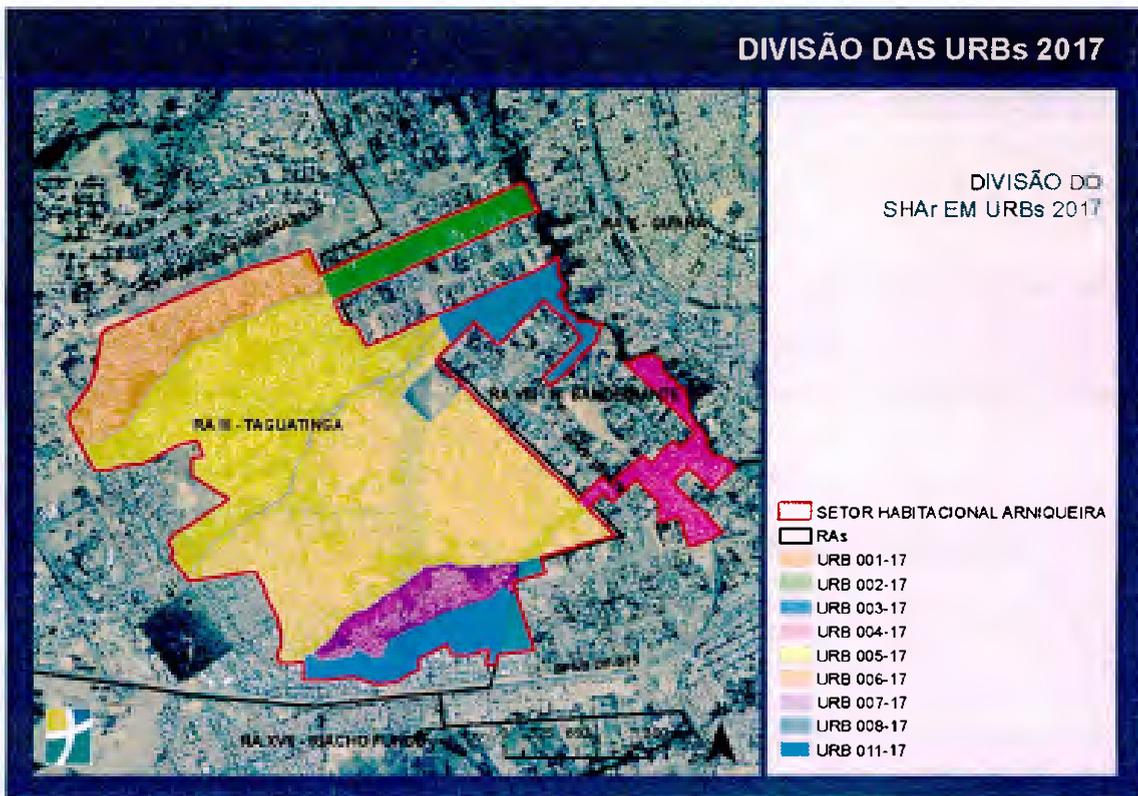


136

137

138

Figura 1- Localização do Setor Habitacional Arniqueira



139

140

141

Figura 2 – Divisão do setor em Projetos de Urbanismo.

142

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

144

145

146

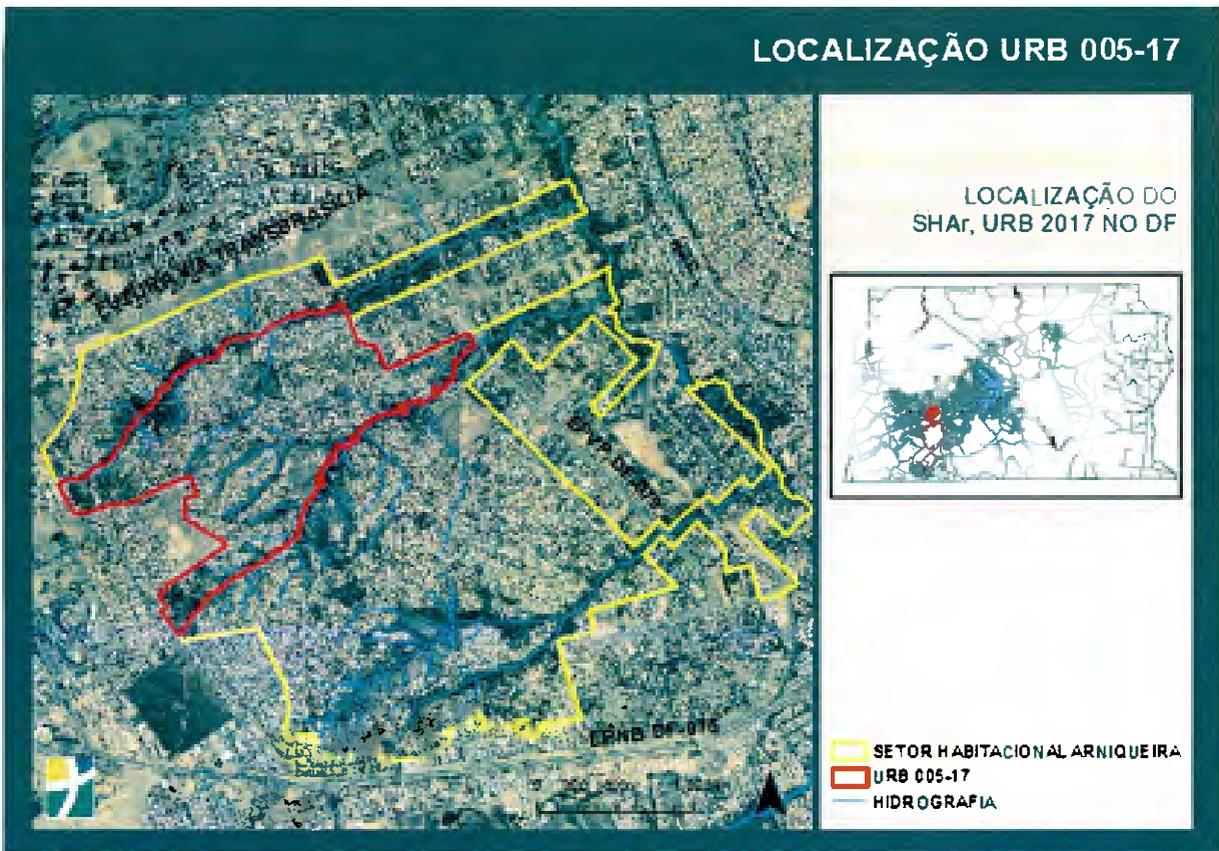
147

148

149

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.

150



151

152

153

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

154

155

156

157

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.

158

159

160

161

162

163

164

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.

165

### 3.1 - Os Aspectos e Condicionantes Urbanísticos

166

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.

169

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.

173

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

177

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

183

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

188

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

195

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

198

199

#### 3.1.2 - Zoneamento em relação ao PDOT

200

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

203

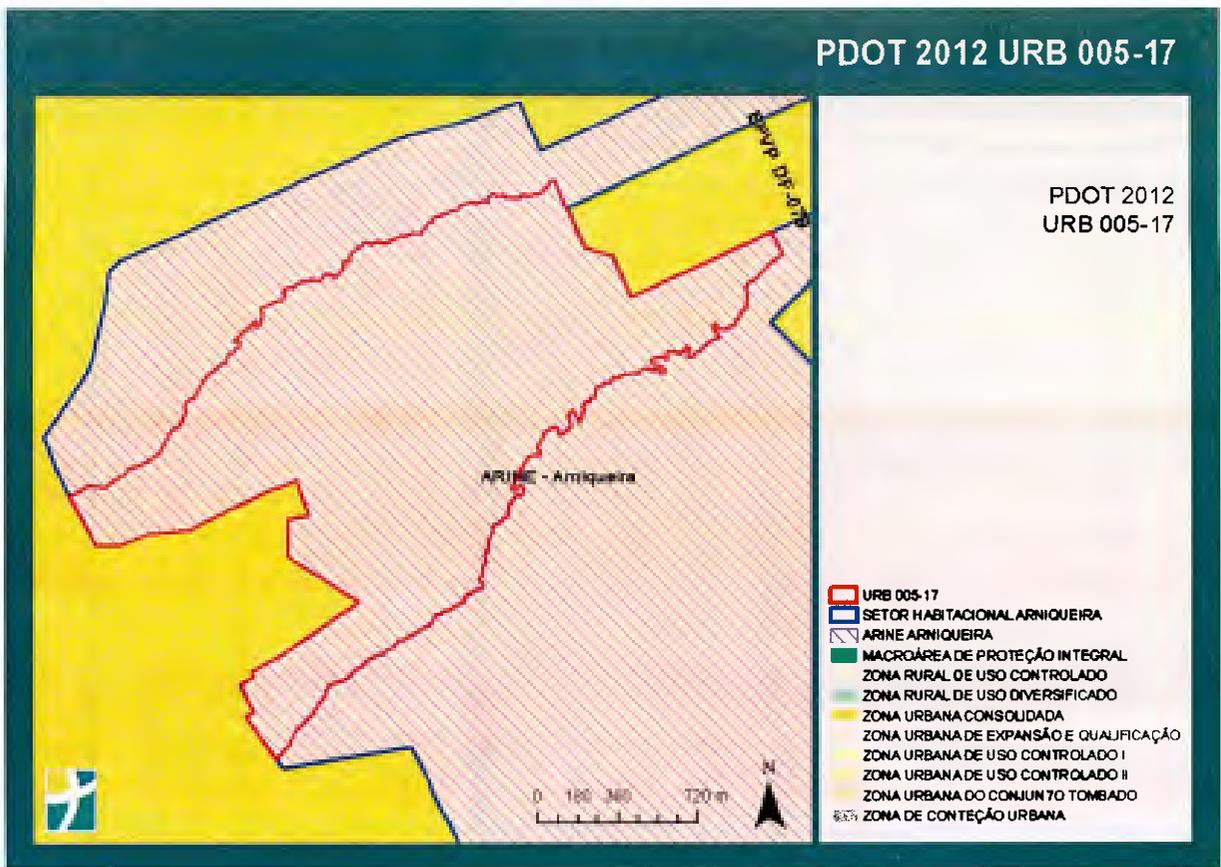
De acordo com os artigos 74 e 75, essa Zona é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação. Esta Zona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

209

No Anexo II/Tabela 2A – Setores Habitacionais de Regularização, fica definida a densidade baixa, na maior parte do Setor, entre 15 e 50 habitantes por hectare; e a

211

212 reserva de 10% da área para implantação de Equipamento Público Comunitário – EPC,  
 213 Equipamento Público Urbano – EPU e Espaço Livre de Uso Público – ELUP.  
 214 Segue abaixo a Figura 4, que ilustra o zoneamento em relação ao PDOT.  
 215



216  
 217 **Figura 4 - Zoneamento em relação ao PDOT**  
 218

219 **3.1.3 - Parâmetros de uso e ocupação do solo**

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

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

224 **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				
Área de Regularização de Interesse	Máximo	Mínimo	R <sub>≤</sub> 400 m <sup>2</sup>	R <sub>&gt;</sub> 400 m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R

Específico = ARINE Arniqueira  (4.E-1)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
--	-------	-----	---	-----	---	---	---	---	---	---	---

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

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

228

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

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

#### 241 3.1.4 - Dimensão e quantitativo de lotes por uso

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

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

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

249 Tabela 2 - Quantitativos de lotes por uso

250

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

251

252

253

### 3.1.5 - Densidade populacional

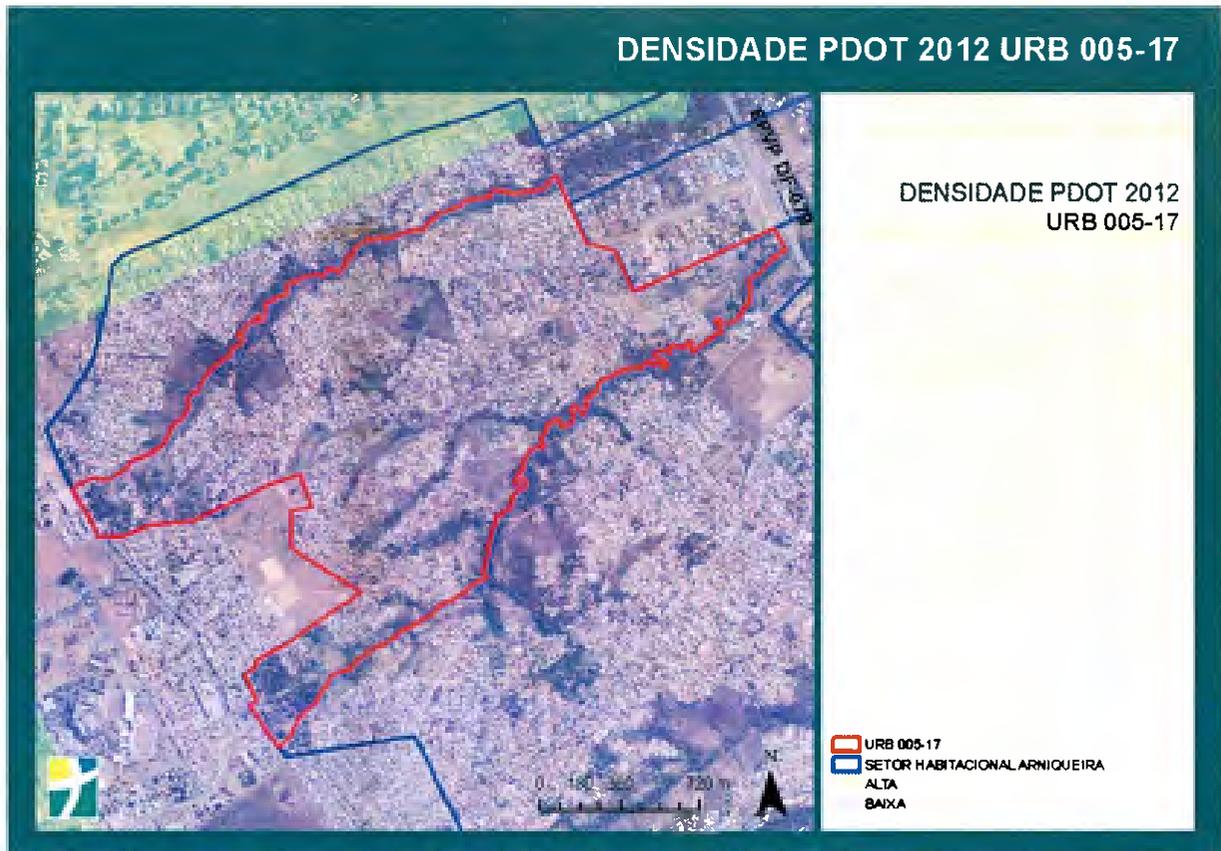
254

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.

258

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

260



261

Figura 5 - Densidade em relação ao PDOT

262

263

264

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

265

266

Para o projeto URB-RP 005/17, com 1.742 domicílios, a população máxima é de 5.748 habitantes, o que resulta numa densidade de 19,25 hab/ha, conforme memória de cálculo apresentada na Tabela 3, a seguir:

267

268

269

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	8	305	313	1032,90

(Residencial Unifamiliar + Comercial)				
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>
População = nº de domicílios x 3,3				
Densidade = 5.749 hab / 298,62 ha = 19,25 hab/ha				

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

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

272 **3.1.6 - Proporcionalidade de Equipamentos Públicos**  
 273 **Comunitários/Urbanos e Espaços Livres de Uso Público**

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

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

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

- 282
- 283 • O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser
  - 284 previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba: área total
  - 285 da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as
  - 286 faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros;
  - 287 • Não serão computadas, como Espaços Livres de Uso Público (praças,
  - 288 jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes), as nesgas
  - 289 de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10
  - 290 (dez metros), nos novos parcelamentos.

291

292 Dessa forma, fica atendido para o presente projeto, conforme critérios  
 293 estabelecidos pelo PDOT e pela DIUR, o percentual de Equipamentos Públicos  
 294 (comunitários e urbanos) e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, conforme  
 295 demonstrado na Tabela 4.

296 **Tabela 4 - Cálculo de EPCs, EPU e ELUPs para a URB-RP 005/17**  
 297

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>

298  
299  
300  
301

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

302  
303  
304

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

305

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

306  
307

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>	1644	<b>298,62</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

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

313 **3.1.8 – Quadro de unidades imobiliárias e de equipamentos públicos**  
314 **comunitários e urbanos**

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

EQUIPAMENTO	TIPO (EPC ou EPU)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ENDEREÇO	ÓRGÃO
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

317

318

### 3.1.9- Outros aspectos urbanísticos

319

#### 3.1.9.1 - Usos

320

321

322

323

A área, objeto do presente projeto, tem uso predominantemente residencial unifamiliar. 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.

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

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

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

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

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

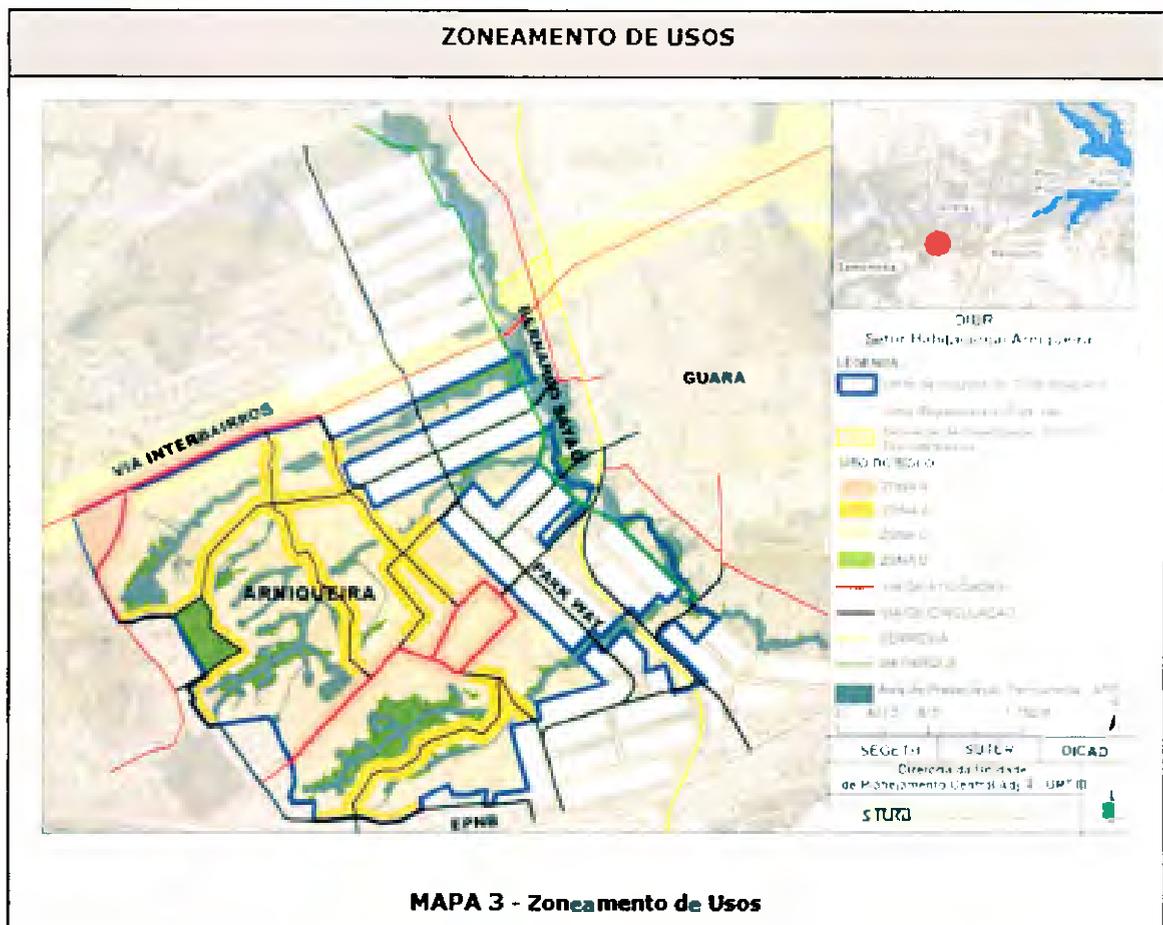
342 Zona D – correspondem às áreas lindeiras à Via Parque e áreas  
343 ambientalmente protegidas

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

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

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

- 356 ▪ Residencial Unifamiliar RU) – É permitido o uso residencial, na  
357 categoria habitação unifamiliar, conforme Tabela 11;
- 358 ▪ Misto 1 (M1) – É obrigatório o uso residencial, na categoria habitação  
359 unifamiliar;
- 360 ▪ Misto 2 (M2) – É obrigatório o uso residencial, na categoria habitação  
361 multifamiliar. Quando o uso for residencial multifamiliar, é obrigatório no  
362 pavimento térreo o uso não residencial;
- 363 ▪ EPC – Equipamento Público Comunitário: lotes onde é permitido  
364 exclusivamente o uso Coletivo/ Institucional, destinados a instituições  
365 ou órgãos públicos, podendo abrigar atividades do uso Coletivo.



366

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

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

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.

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.

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.

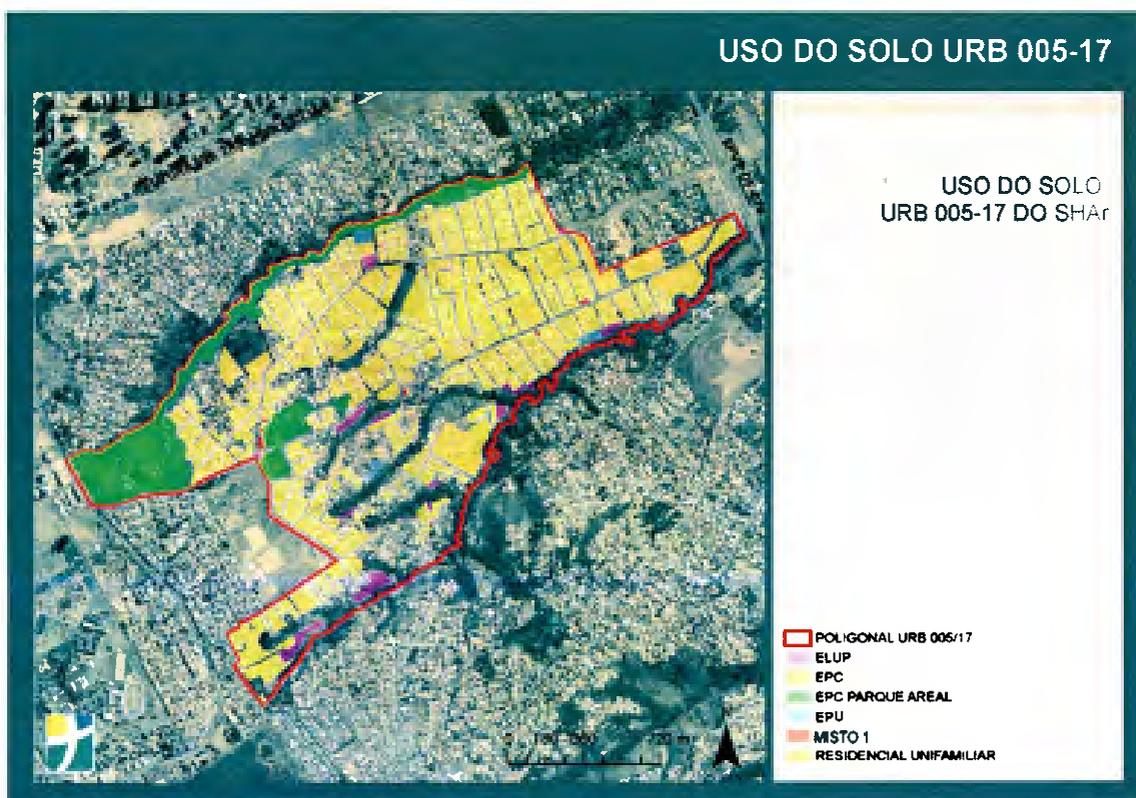
Para que seja firmado o contrato específico, o PDOT define que um Grupo de Trabalho, instituído pelo Poder Executivo (art. 281), deve identificar as glebas que atendam os critérios estabelecidos pela norma. Aquelas glebas, submetidas ao referido Grupo de Trabalho que não forem identificadas como passíveis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

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

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

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

401



402

403

Figura 7 - Uso do Solo

404

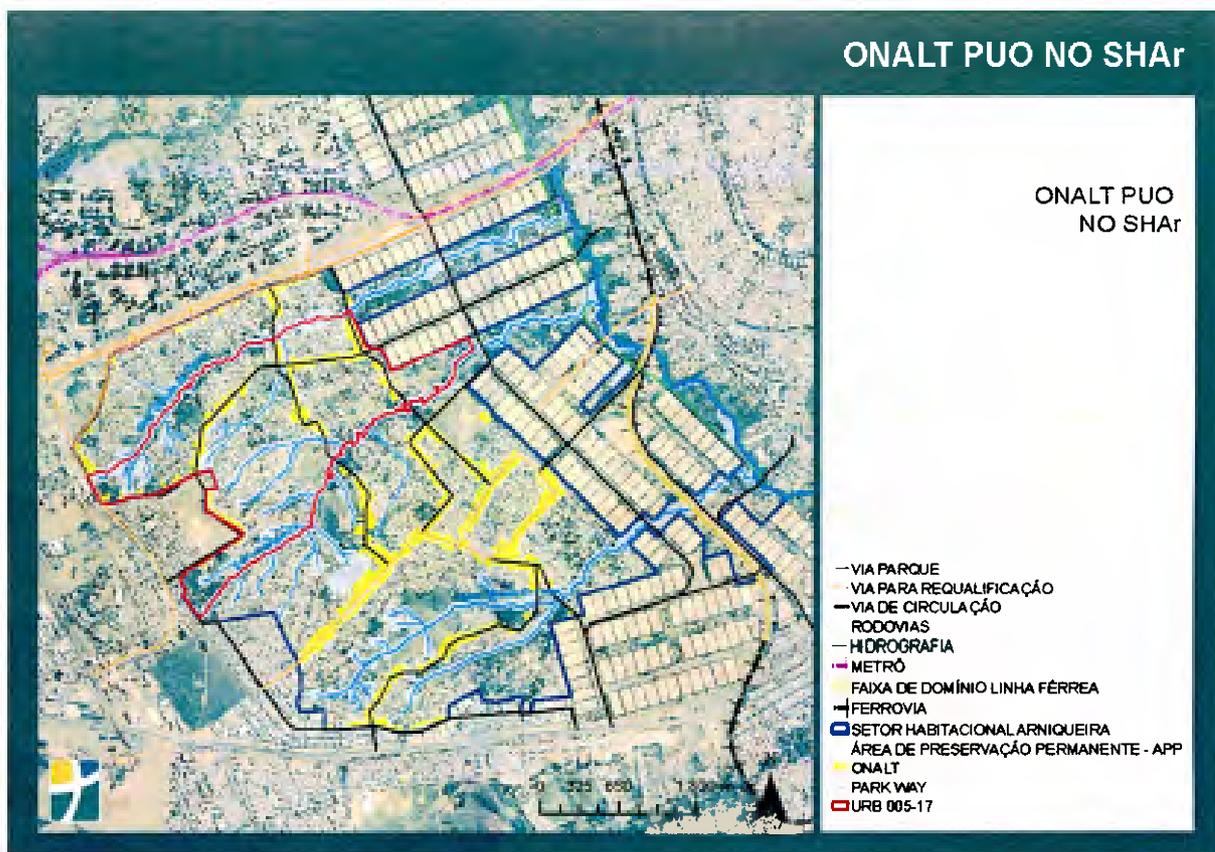
### 405 3.1.9.2 - Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR e de Alteração 406 de Uso – ONALT

407

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

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

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



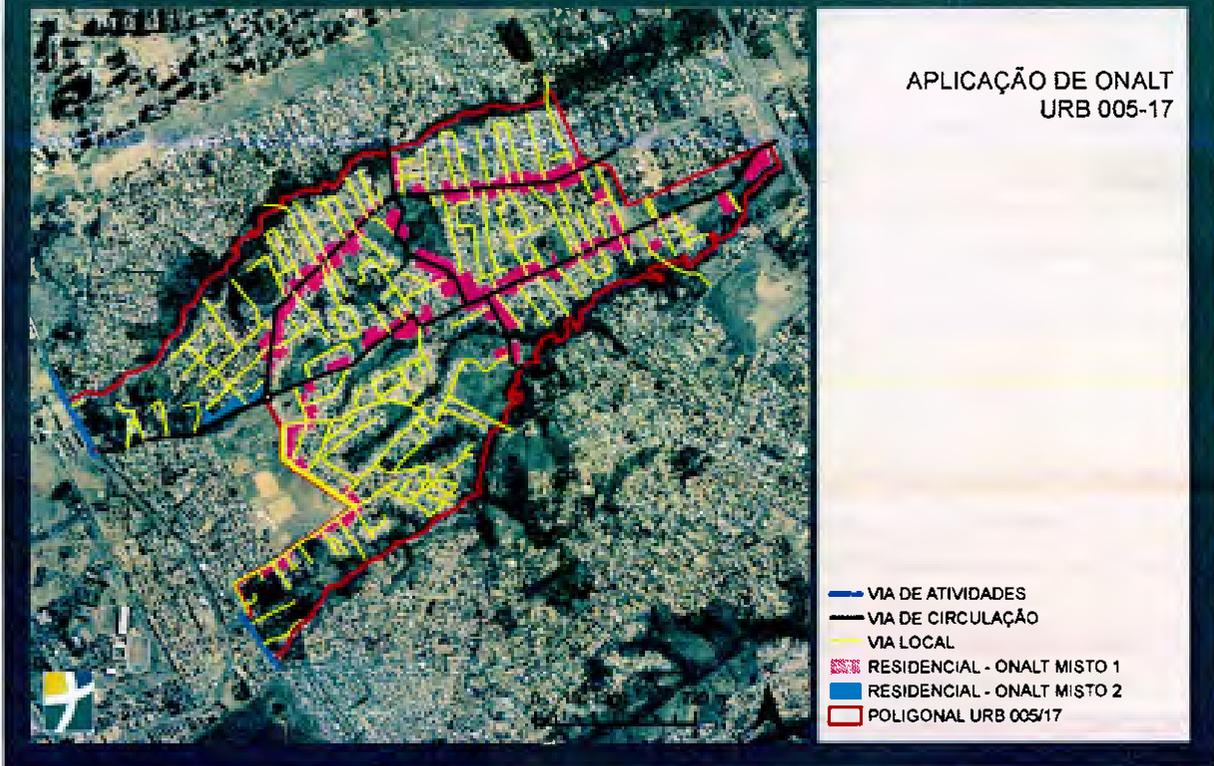
**Figura 1 - Mapeamento da aplicação de ONALT no SHAr**

418  
419  
420

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

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

## APLICAÇÃO DE ONALT URB 005-17



427

428  
429

Figura 2 - Aplicação de ONALT - URB 005/17

430  
431

### 3.1.9.3 - Taxa de Ocupação

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

434

As taxas estão descritas na Tabela 1, a seguir.

435  
436

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)

437

438  
439

440 3.1.9.4 - Número de pavimentos

441

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

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

449 O método para definição da cota de soleira, conforme o item 3.2.2 da DIUR  
450 03/15, em conformidade com os aspectos físicos do terreno:

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

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

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

466

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)

467

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

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

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

480 Para o presente projeto, o subsolo não será computado para efeitos de  
481 coeficiente de aproveitamento.

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

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

- 487
- 488 ▪ Nas unidades de categoria RU para M2 / coeficiente máximo de 2 para  
489 4<sup>o</sup> Subsolo optativo para os fins definidos neste Memorial + 4  
490 pavimentos superiores. O térreo terá sempre atividades não  
491 residenciais + 3 pavimentos superiores, com atividades residenciais e  
492 não residenciais, que poderão estar agrupadas em pavimento ou  
493 prumada, desde que atendidas as determinações contidas no Código  
494 de Edificações do Distrito Federal relativas ao acesso independente às  
495 unidades imobiliárias residenciais. Serão permitidas até 10 (dez)  
496 unidades residenciais por lote.

497

#### 498 **3.1.9.5 - Endereçamento**

499

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

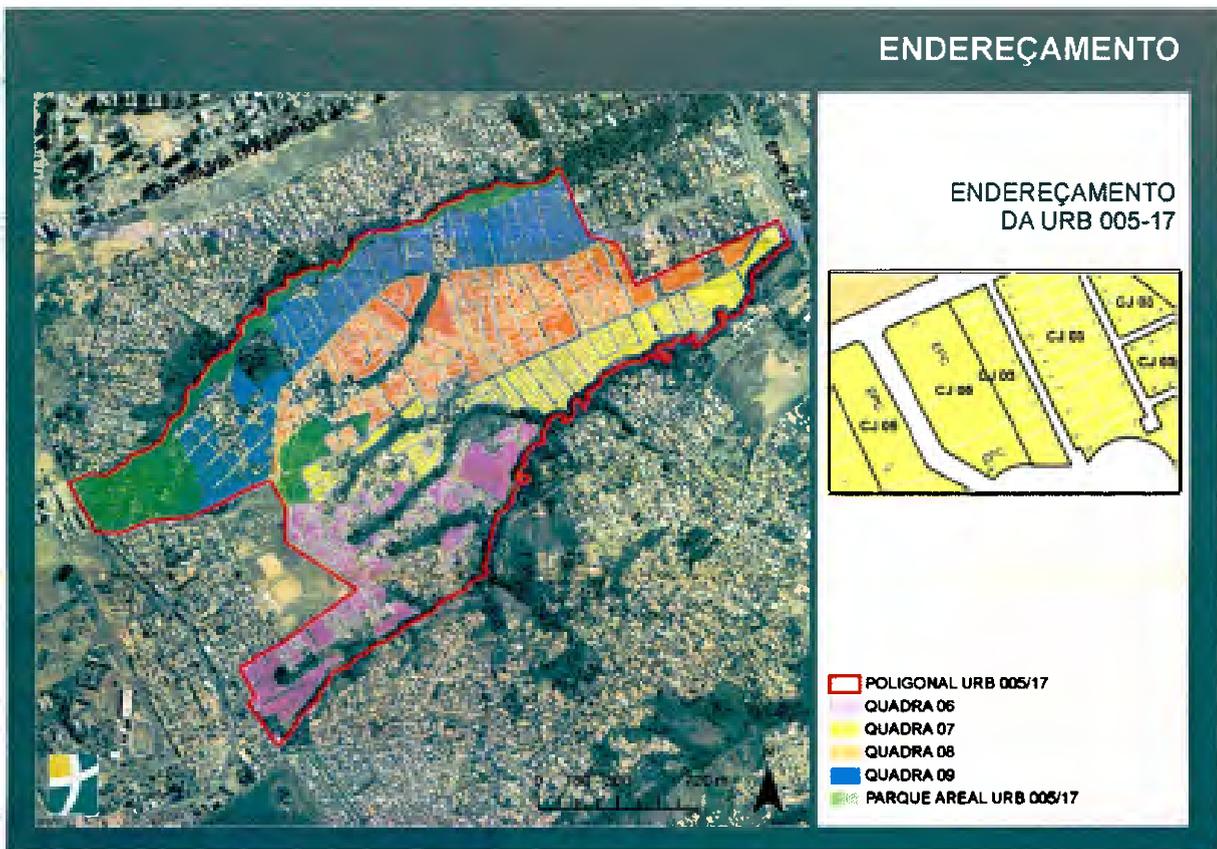
505 Entretanto, essa situação original corresponde a uma malha urbana com pouca  
506 hierarquização viária, que se consolidou de forma fragmentada e sem referência lógica  
507 e sequencial para o endereçamento.

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

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

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

519 A Figura 8, a seguir, ilustra a proposta de endereçamento para o presente  
520 projeto.



521

522

523

**Figura 8 - Endereçamento**

524

**3.1.9.6 - Sistema viário**

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

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.

546 As primeiras fazem a ligação leste-oeste (Taguatinga – Arniqueira – SMPW  
547 Trecho 3 – Guará), enquanto que as segundas fornecem ligações norte-sul (Águas  
548 Claras /Transbrásilia – Arniqueira – Núcleo Bandeirante).

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

552 Foram indicadas Vias de Circulação nos sentidos leste/oeste e norte/sul, de  
553 forma a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente. As  
554 ligações do SMPW a Taguatinga, passando pelo Setor Habitacional Arniqueira,  
555 correspondem às vias existentes, que necessitam ser ajustadas para comportar o fluxo  
556 viário na região; já no sentido norte/sul, entre Águas Claras e ADE, a proposta de  
557 traçado viário busca incorporar conexões existentes, além de indicação de vias  
558 potenciais que se mostrarem mais viáveis à articulação.

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

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

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

577 Para tanto, foi proposto um cenário que viabilizasse uma hierarquização viária,  
578 com continuidades das vias, e que implicasse no menor número de desconstituições  
579 possíveis. Na URB-RP 005/2017, não foram identificados casos de desconstituição de  
580 ocupação por interferência com o sistema viário.

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

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

592 A formatação de ciclovias, dentro da área do projeto, foi proposta no sentido  
593 longitudinal do parcelamento, ligando a EPVP à Avenida Águas Claras, coincidindo, em

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

596 As características gerais do sistema viário estão ilustradas na Figura 9, a  
 597 seguir, e discriminadas na Tabela 5.  
 598



599

Figura 9 - Proposta de Hierarquização Viária

600

601

602

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)	-	-
------------------------------	--------------------	--	---	---

603

604

605

606

### 3.1.9.7 - Transporte público coletivo

607

608

609

610

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.

611

612

613

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.

614

615

616

617

618

619

620

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).

621

622

623

624

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.

625

626

627

628

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.

629

630

631

632

633

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.

634

### 3.2 - Os aspectos e condicionantes ambientais

635

636

637

638

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.

639

640

641

642

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.

643

643

644

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

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

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

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

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

675 Em 14 de março de 2018, o ICMBio emitiu a Autorização para Licenciamento  
676 nº 6/2018-CR11, possibilitando a continuidade do processo de licenciamento ambiental  
677 do Setor Habitacional Arniqueira, no âmbito da Unidade de Conservação afetada pelo  
678 projeto (APA do Planalto Central, criada pelo Decreto Federal s/n, de 10 de janeiro de  
679 2002).

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

684 Em 09 de maio de 2018, o IBRAM emitiu a Licença de Instalação Corretiva –  
685 LI nº 05/2018, autorizando a regularização do empreendimento, seguindo as  
686 condicionantes do ICMBio, para as ocupações inseridas na APA do Planalto Central, e  
687 acrescentando, entre outras, as seguintes exigências, para as áreas não localizadas na  
688 APA:

- 689 ▪ “O IBRAM admitirá apresentação de estudos técnicos específicos para  
690 avaliar os casos em que haja ocupação em áreas de riscos geotécnicos,

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

- 695 ▪ “O IBRAM admitirá apresentação de estudos técnicos específicos para  
696 avaliar casos em que haja ocupação em Área de Preservação  
697 Permanente, conforme previsto no Art. 11, §2º da Lei 13.465/2017, sem  
698 prejuízo do prosseguimento da regularização das áreas sem restrições  
699 dessa natureza. Constatada a existência de núcleo urbano informal  
700 situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou  
701 em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção  
702 de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb  
703 observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de  
704 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração  
705 de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias  
706 ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior,  
707 inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso;
- 708 ▪ Apresentar Projeto Básico da rede de Drenagem que priorize  
709 alternativas tecnológicas, para maximizar a infiltração das águas  
710 pluviais e minimizar a vazão, considerando picos de chuva na região  
711 em 20 anos;
- 712 ▪ NOVACAP deverá encaminhar o Projeto de Drenagem definitivo para o  
713 IBRAM, para avaliação, antes da execução do projeto;
- 714 ▪ Firmar Termos de Compromisso de Compensação Florestal e  
715 Ambiental;
- 716 ▪ Implantar programas de Educação Ambiental, Comunicação Social  
717 Ambiental e de Gestão Ambiental da Obra; cumprir os programas  
718 apontados nas Autorizações para Licenciamento nº6/2018, 7/2018 e  
719 8/2018; e
- 720 ▪ Encaminhar os polígonos propostos para o Parque Areal, para  
721 prosseguimento da análise pela COUNI/SUGAP/IBRAM; e promover a  
722 desobstrução da área do Parque, com a remoção das edificações nele  
723 presentes.

724

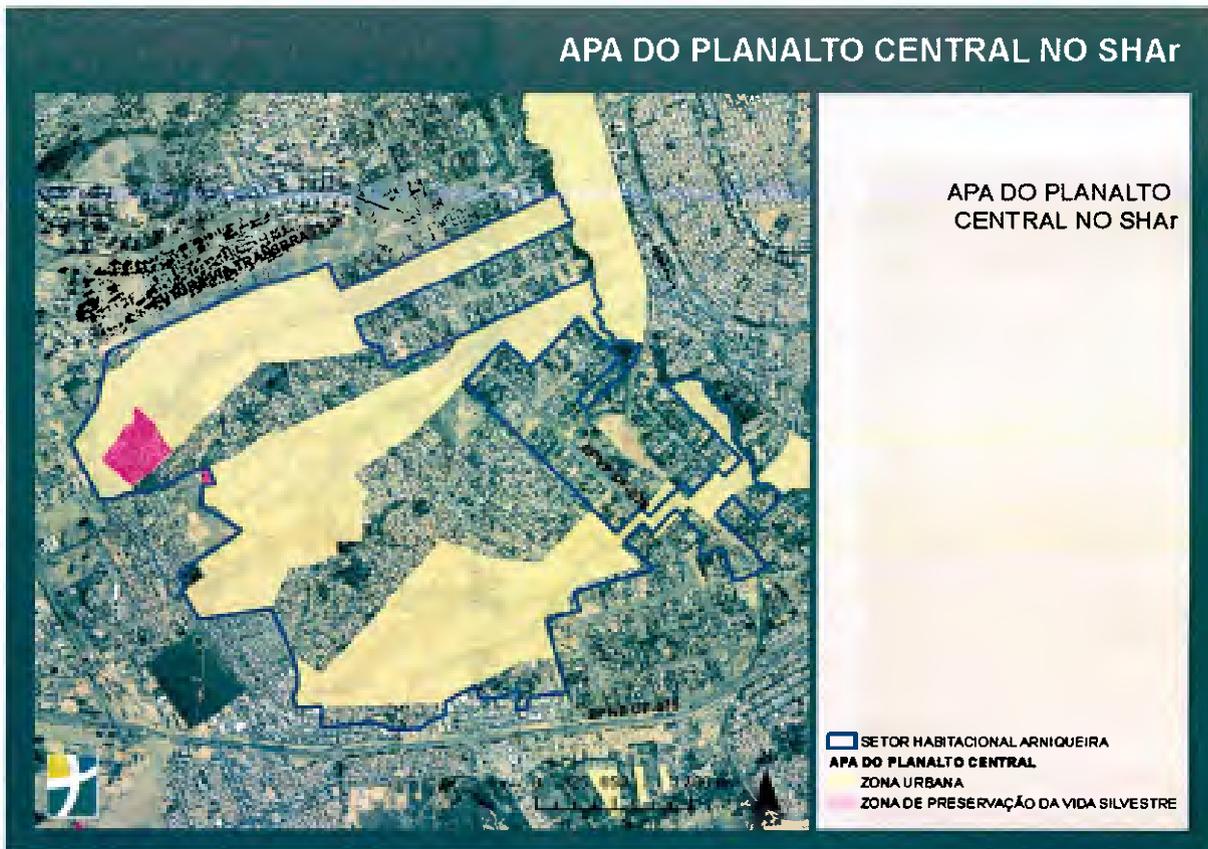
### 725 **3.2.2 - Incidência do Parcelamento em Unidades de Conservação e** 726 **sobre Zoneamento de eventuais Áreas de Proteção Permanente**

727

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

730 A APA do Planalto Central foi criada pelo Decreto s/n de 10 de janeiro de  
731 2002, abrangendo parte do Distrito Federal e do Estado de Goiás, com a finalidade de  
732 proteger os mananciais, as nascentes e tributários de três grandes bacias hidrográficas  
733 brasileiras – Tocantins, Paraná e a do São Francisco, regular o uso dos recursos  
734 hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e  
735 protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região, como forma de contribuir com a  
736 preservação do Bioma do Cerrado.

737 A APA do Planalto Central, recobre aproximadamente 60% da área do Distrito  
738 Federal, incluindo ainda parte dos municípios de Planaltina de Goiás e Padre Bernardo,  
739 situados ao norte do DF.



741

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

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

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).

752

753

754

755

No âmbito dos projetos executivos, que compõem o Setor Habitacional, propôs-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.

756

757

758

759

760

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



761

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

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

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

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

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

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

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

792 A proposta para os novos limites do Parque Areal, considerando a situação  
793 fática e a compensação ambiental sugerida pelo EIA/RIMA, abrange uma área de  
794 73,23ha, estando 32,38ha localizados no presente projeto. (Figura 12)  
795



796

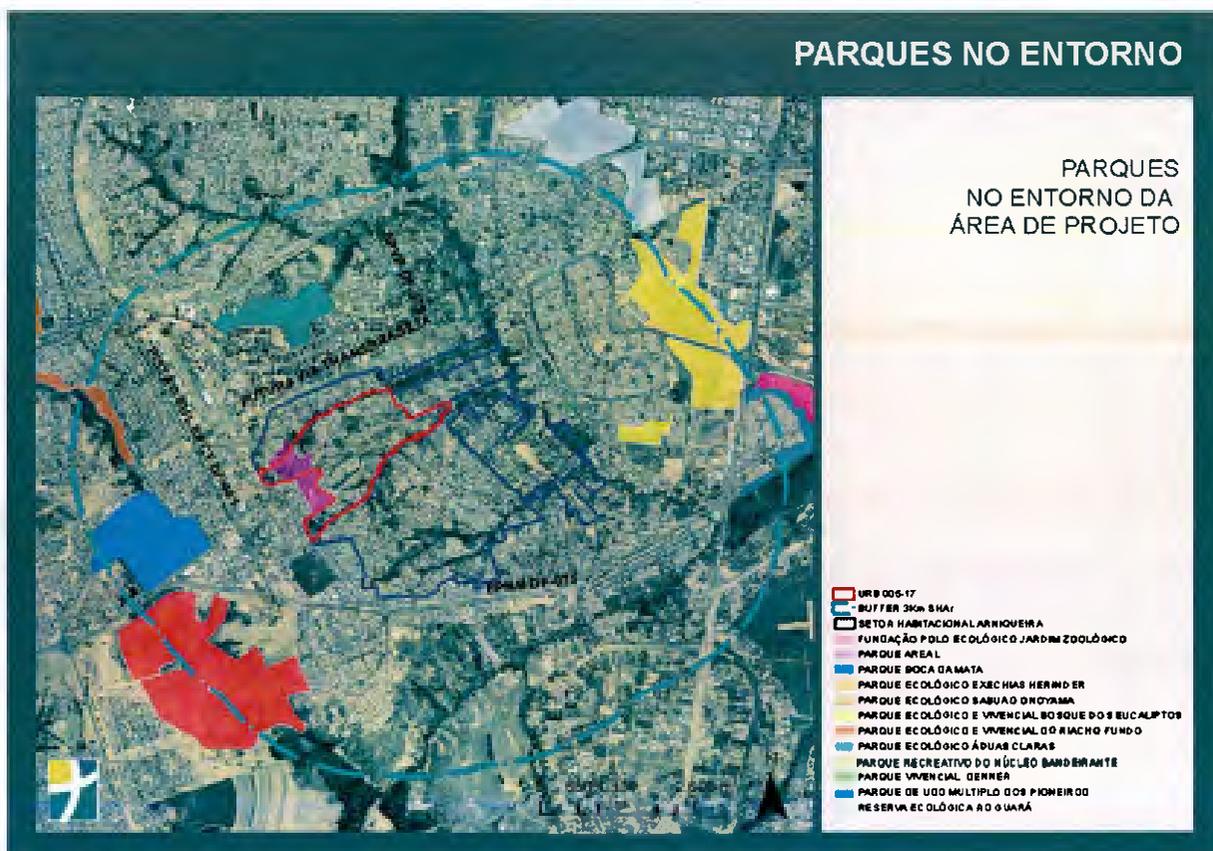
797 **Figura 12 - Poligonal proposta para o Parque Areal**  
798

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

802

- 803 1) Parque Ecológico Saburo Onoyama – Decreto nº 27.371/2006;  
804 2) Parque Boca da Mata – Lei nº 1.002/1996 (registrada);  
805 3) Parque Ecológico Águas Claras – Mat. 137.583 do 3º Cartório de Ofício de  
806 Registro de Imóvel;  
807 4) Parque Areal – Decreto nº 16.142/1994;  
808 5) Parque Ecológico Riacho Fundo – Lei nº 1.705/1997;  
809 6) Parque Ecológico Ezechias Henringer – Lei nº 1.826/1998 (área 27); Lei nº  
810 756/1994 (área 28 – registrada); Decreto nº 11.262/1988 (áreas 29 e 30);  
811 7) Parque Bosque dos Eucaliptos – Lei nº 2014/1998 e Decreto nº  
812 27.371/2006;  
813 8) Parque Recreativo do Núcleo Bandeirante – Lei 1.446/1997;

- 814 9) Ecológico e Vivencial da Candangolândia – Lei nº 1.300/1996;  
 815 10) Parque Ecológico das Aves – Decreto nº 17.767/1996;  
 816 11) Parque Pioneiros – Lei nº 1.300/1996;  
 817 12) Parque Ecológico Vivencial do Bosque dos Eucaliptos – Lei nº 2014/1998 e  
 818 Decreto nº 27.371/2006; e  
 819 13) Parque Vivencial Denner – Lei nº 739 de 28 de julho de 1994.  
 820



821

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

822  
823

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

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

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

### 836 3.2.3 - Corredores Ecológicos

837

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

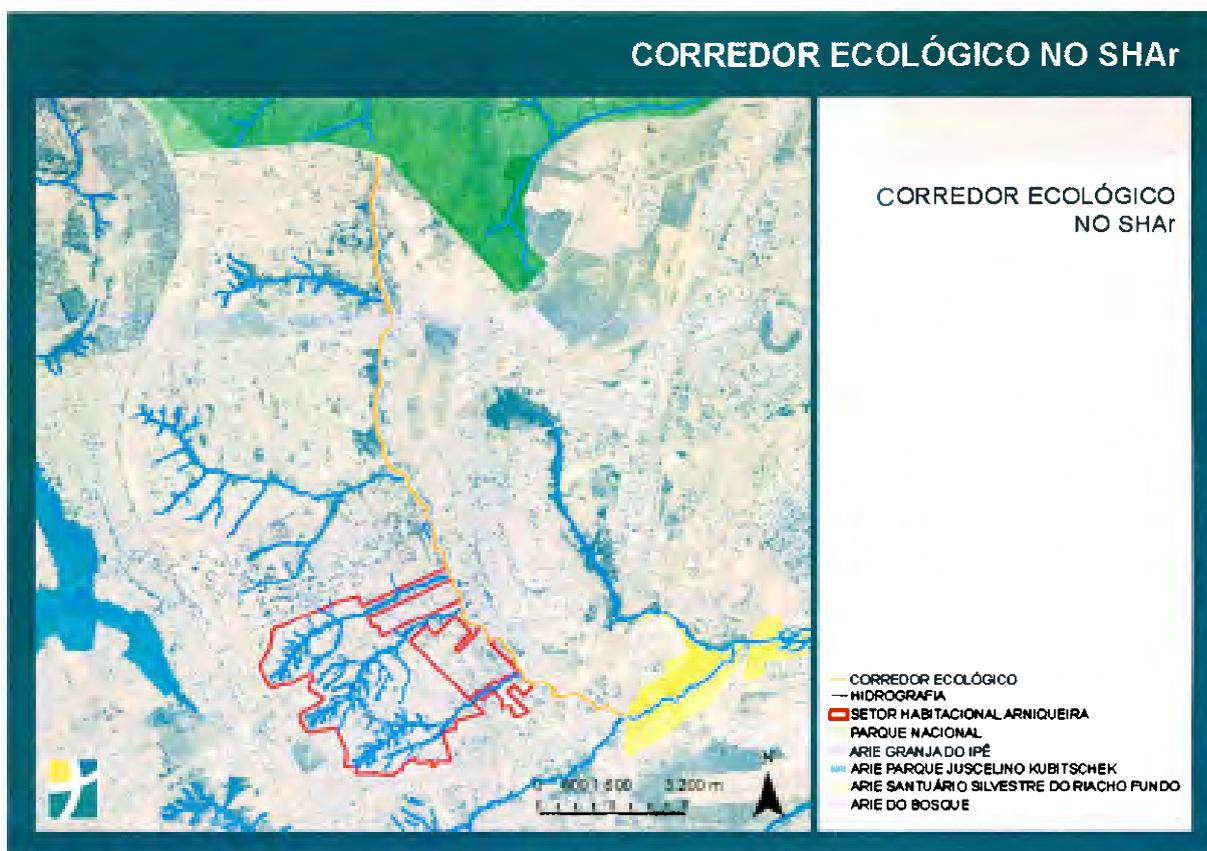
840 atividades humanas, facilitando o trânsito da fauna entre as áreas, necessário para a  
841 troca genética.

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

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

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

858



859

860 **Figura 14** - Proposta do EIA/RIMA de conexão entre áreas protegidas via corredor ecológico  
861

### 862 3.2.4 - Aspectos ambientais restritivos à ocupação

863

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 897 **3.2.5 - Área de Parcelamento Condicionado – APC**

898  
899 Por meio de uma análise multitemporal, complementada com visitas a campo,  
900 no âmbito do EIA/RIMA do SHAr, realizou-se o mapeamento de áreas onde nascentes,  
901 trechos de córrego e suas respectivas APPs, sofreram intensa intervenções humanas,  
902 descaracterizando, quase por completo, esses elementos da hidrologia local.

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

909 Também, foi realizado o mapeamento da hidrografia na escala 1:1.000 a partir  
910 do recobrimento aerofotogramétrico com câmera digital com resolução espacial de  
911 10cm. Esse mapeamento foi comparado com a imagem obtida através de dados da  
912 década de 1990 e o resultado demonstrou que vários canais não existiam mais ou

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

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

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

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

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

939 Além das Áreas de Monitoramento, definidas pelo Estudo Ambiental, foram  
940 consideradas como APCs:

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

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

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

953 ■ Quando a área ocupada (construída ou não construída) pela unidade é  
954 passível de ser ajustada, de forma a retirar a parte localizada dentro de APC, obtendo  
955 ainda área maior ou igual a 125,00m<sup>2</sup>, e frente não inferior a 5,00m, a unidade imobiliária  
956 foi constituída e poderá ser registrada com a área e dimensões ajustadas; e

957 ■ No caso em que a área da ocupação (construída ou não construída), após  
958 retirada a parte localizada dentro de APC, não atinja a área mínima de 125,00m<sup>2</sup>, ou  
959 ainda não tenha 5,00m de dimensão para divisa frontal, não foi criada a unidade  
960 imobiliária.

961 Para a URB-RP 005/2017, foram identificadas 817 ocupações inseridas total  
962 ou parcialmente em APC.  
963

### 964 3.2.6 - Conclusão acerca da viabilidade ambiental do 965 empreendimento

966  
967 O mapa síntese de condicionantes ambientais restritivos à ocupação,  
968 integrante do EIA/RIMA e transposto para o projeto de urbanismo, define as áreas  
969 passíveis de urbanização. Verifica-se que grande parte da área deste projeto está apta  
970 à ocupação urbana, com exceção dos pediplanos nas faixas de gleissolos, das áreas  
971 de declividades superiores a 30% (exceto situações pontuais) e das APPs de nascente,  
972 córregos e veredas, sendo que o projeto deve ainda atentar para as atividades  
973 compatíveis com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central.

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

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

986 No que diz respeito às áreas mapeadas com declividade igual ou superior a  
987 30%, o empreendimento respeita a legislação vigente, pois não serão criadas unidades  
988 imobiliárias nessas áreas, exceto conforme permitido pela Lei de Parcelamento do Solo,  
989 nos casos caracterizados como situações pontuais e reversíveis. Esses casos foram  
990 identificados nas plantas de urbanismo, devendo ser exigidas as medidas corretivas e  
991 preventivas recomendadas no EIA/RIMA para a emissão do habite-se das edificações.

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

- 994
- 995 1) Minimização das travessias viárias sobre os córregos e acréscimo de áreas  
996 não ocupadas adjacentes às APPs na poligonal da APC;
  - 997 2) Criação da unidade imobiliária do Parque Areal, visando sua efetiva  
998 implantação;
  - 999 3) Permissão do adensamento populacional nas áreas com menor  
1000 sensibilidade ambiental e que se encontram atualmente mais antropizadas,  
1001 para evitar novos processos de ocupação irregular do solo em outras áreas  
1002 do DF pelos moradores que serão removidos das áreas não passíveis de  
1003 regularização;
  - 1004 4) Definição de parâmetros de ocupação das unidades imobiliárias de forma  
1005 a manter a densidade populacional baixa para o Setor;
  - 1006 5) Criação de unidades imobiliárias destinadas às bacias de retenção do  
1007 sistema de drenagem pluvial, e demarcação das faixas de servidão de  
1008 drenagem necessárias, dentro das unidades imobiliárias a serem  
1009 registradas;

- 1010  
1011  
1012  
1013  
1014  
1015  
1016  
1017  
1018  
1019  
1020  
1021  
1022
- 6) Sugestão de implantação de dispositivo de drenagem intra lote em todas as unidades imobiliárias, para adequar as vazões do projeto de drenagem pluvial àquelas outorgadas pela ADASA;
  - 7) Melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, de forma a possibilitar a redução do uso dos veículos particulares e aumentar a utilização do transporte coletivo;
  - 8) Melhoria da oferta de equipamentos públicos comunitários e da diversidade de usos do solo, para reduzir a necessidade de deslocamento diário dos moradores para outras regiões; e
  - 9) Adequação do sistema viário local, de forma a garantir a implementação adequada dos serviços públicos, incluindo a coleta de lixo em toda a área do projeto.

1023  
1024  
1025  
1026

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

1027  
1028  
1029

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

- 1030  
1031  
1032  
1033  
1034  
1035  
1036  
1037  
1038  
1039  
1040  
1041  
1042  
1043  
1044  
1045  
1046  
1047  
1048  
1049  
1050  
1051  
1052  
1053  
1054  
1055  
1056  
1057
- 1) Não serão regularizadas ocupações inseridas nas Áreas de Preservação Permanente – APPs, conforme definições do Artigo 65º do Código Florestal: APP de Nascente (raio de 50 metros); APP de Vereda (raio de 50 metros); e APP de Curso d'água, para as áreas declaradas como ARINE;
  - 2) Caso a ocupação se localize parcialmente dentro da faixa de APP de curso d'água, será passível de compor a unidade imobiliária apenas na porção da ocupação que está fora dessa faixa. Nestes casos, deverão ser removidas/demolidas as edificações ou partes destas, quando da obtenção do alvará de construção para adequação da edificação. As áreas desobstruídas após remoção das ocupações deverão ser recuperadas/reflorestadas conforme proposto no EIA/RIMA;
  - 3) Quando a área ocupada (construída e não construída) pela unidade é passível de ser ajustada de forma a retirar a parte localizada dentro de APP, obtendo ainda área maior ou igual a 125,00m<sup>2</sup> e frente igual ou maior que 5,00m, a unidade imobiliária poderá ser registrada com a área e dimensões resultantes após o ajuste;
  - 4) No caso em que a área da ocupação (construída ou não construída) após retirada a parte localizada dentro de APP, não atingir a área de 125,00m<sup>2</sup>, ou ainda não atingir 5,00m de dimensão para divisa frontal, não deverá ser criada a unidade imobiliária e a ocupação deverá ser removida; e
  - 5) Nos casos das ocupações cuja área ocorrem áreas pontuais e esparsas de declividade de 30% ou maior (com superfície não superior a 15,00m<sup>2</sup>), as unidades imobiliárias poderão ser criadas, sendo o *Habite-se* das edificações condicionado à apresentação e execução dos projetos de engenharia civil necessários para garantir a estabilidade do terreno dentro dos limites das mesmas.

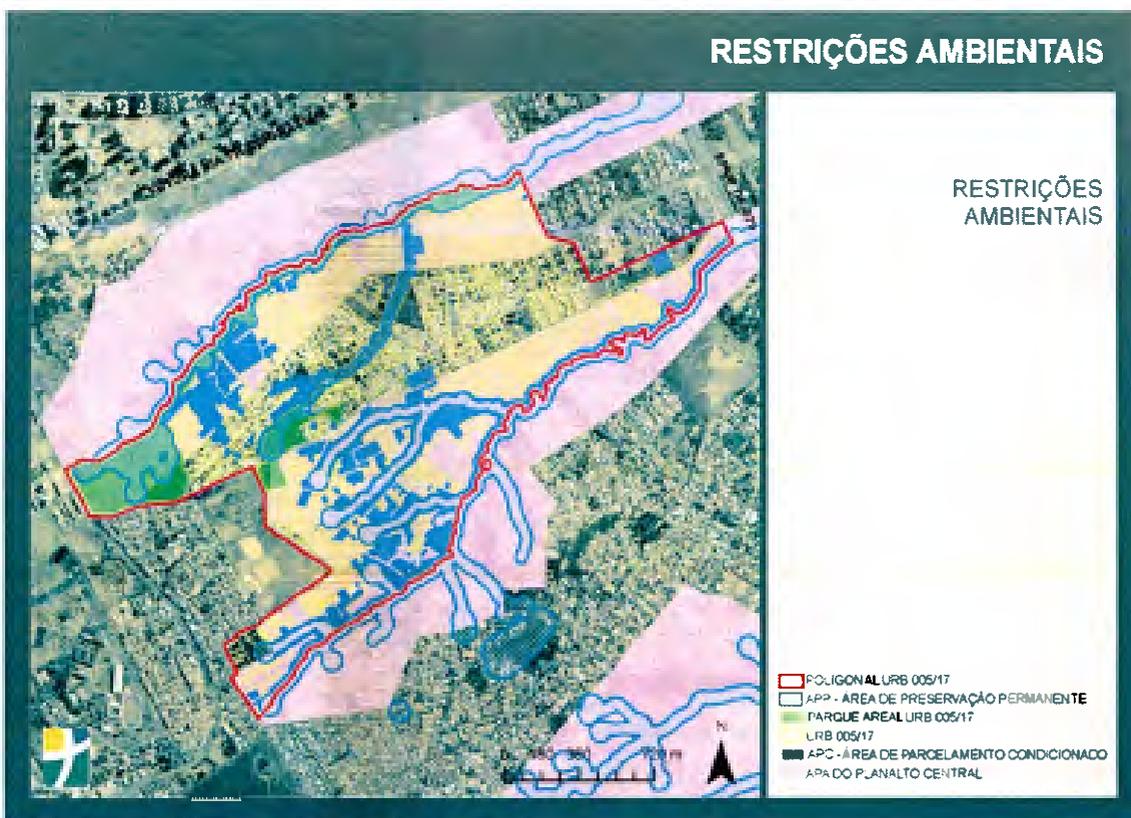


Figura 15 - Mapa Síntese das Restrições Ambientais

1058  
1059  
1060

### 1061 3.3 - CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E 1062 ÓRGÃOS

1063 As informações prestadas pelas concessionárias e pelas Secretarias de Estado  
1064 foram feitas para toda a área de estudo, que abrange os setores habitacionais Arnuqueira  
1065 e Bernardo Sayão e as áreas intersticiais remanescentes do SMPW. A seguir são  
1066 resumidas as informações mais relevantes para a área do projeto URB-RP 005/17:

#### 1067 **ADASA – Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito** 1068 **Federal**

1069 A Outorga prévia da Adasa foi emitida inicialmente em 9 de maio de 2012, por  
1070 meio do Despacho SRH nº 239/2012, processo administrativo nº 197.000.508/2011.

1071 Em 8 de agosto de 2012, foram encaminhados à Adasa o projeto de drenagem  
1072 pluvial, bem como as vazões finais para a revisão da Outorga Prévia já emitida (Ofícios  
1073 nº 674/2012 – DITEC e nº 1236/2012 – DITEC). Em 8 de abril de 2013, o requerimento  
1074 foi reiterado, por meio do Ofício nº 33/2013 – DITEC.

1075 Em 30 de agosto de 2013, a Outorga Prévia para os lançamentos das redes de  
1076 drenagem pluvial foi emitida, com publicação no DODF nº 181/2013.

1077

1078

#### 1079 **NOVACAP – Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil**

1080 Em 10 de janeiro de 2018, por meio do Ofício SEI-GDF nº 10/2018  
1081 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), a  
1082 Terracap solicitou pronunciamento atualizado à Novacap, em função do processo de  
1083 análise e aprovação do projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional  
1084 Arniqueira, quanto a interferências de redes existentes e/ou projetadas, além da  
1085 possibilidade de atendimento ao parcelamento pelos serviços de sua responsabilidade.

1086 Em resposta, e em complementação as informações prestadas anteriormente,  
1087 a NOVACAP informou que existe um projeto de drenagem pluvial e de pavimentação  
1088 que atende a área em questão, elaborados através do contrato nº 208/2010, junto a  
1089 TERRACAP, e que o projeto de drenagem necessitará de adequação em função da  
1090 análise efetuada pela NOVACAP.

1091 Quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento através da execução dos  
1092 serviços projetados, a NOVACAP informa que será necessária a alocação de recursos  
1093 pela Terracap, após a adequação do projeto acima citado.

1094

#### 1095 **CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal**

1096 Em 10 de janeiro de 2018, por meio do Ofício SEI-GDF nº 09/2018  
1097 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), a  
1098 Terracap solicitou pronunciamento atualizado à Caesb, em função do processo de  
1099 análise e aprovação do projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional  
1100 Arniqueira, referente a interferências com redes de água e esgoto, existentes e/ou  
1101 projetadas, além da capacidade de atendimento ao parcelamento, com abastecimento  
1102 de água e esgoto.

1103 Em resposta, na Carta nº 7146/2018-DE/CAESB, é informado que a Caesb  
1104 possui na área, redes de abastecimento de água e tubulações coletoras de esgoto nas  
1105 vias públicas, não comprometendo, de maneira geral, o empreendimento.

1106 Sobre as áreas remanescentes, em relação ao Sistema de Abastecimento de  
1107 Água, foi informada a viabilidade de atendimento após as devidas liberações fundiárias.  
1108 Já em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário, foi esclarecido que o atendimento  
1109 será possível após a conclusão das obras de implantação de estações elevatórias de  
1110 esgoto no SMPW, já possuindo recursos alocados e em fase de implantação.

1111

#### 1112 **CEB – Companhia Energética de Brasília:**

1113 Em 10 de janeiro de 2018, por meio do Ofício SEI-GDF nº 08/2018  
1114 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), a  
1115 Terracap solicitou pronunciamento atualizado à CEB, em função do processo de análise  
1116 e aprovação do projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Arniqueira,  
1117 quanto a interferências de redes existentes e/ou projetadas, além da possibilidade de  
1118 atendimento ao parcelamento pelos serviços de sua responsabilidade.

1119 Em resposta, por meio da Carta nº 146/2018-DC, de 15 de fevereiro de 2018,  
1120 a CEB Distribuição S/A poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento desde que  
1121 as condições de fornecimento sejam atendidas. Tais condições serão definidas por meio  
1122 de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do  
1123 interessado.

1124 Na ocasião do pedido, deverá ser fornecido o memorial descritivo contendo a  
1125 destinação, as atividades, o potencial de ocupação da unidade, o cronograma de

1126 implantação e demais informações básicas listadas no Art. 27 da Resolução Normativa  
1127 nº 414/2010 da Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL.

1128 O estudo técnico vai avaliar a capacidade de atendimento da rede preexistente  
1129 e indicará se há a necessidade de expansão e reforços no sistema de distribuição de  
1130 maneira a permitir a sua conexão com o empreendimento, para a instalação dos  
1131 equipamentos de distribuição de energia elétrica.

1132 Aquela Companhia destacou ainda a necessidade de se atender às distâncias  
1133 mínimas entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15KV esses afastamentos  
1134 devem ser no mínimo de 1,5 metros, a contar do último condutor da rede) e também a  
1135 observância de espaços suficientes que permitam a implantação das redes, em  
1136 obediência aos normativos de Acessibilidade.

1137

### 1138 **DER-DF – Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal**

1139 Em 10 de janeiro de 2018, por meio do Ofício SEI-GDF nº 12/2018  
1140 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), a  
1141 Terracap solicitou pronunciamento atualizado ao DER/DF, em função do processo de  
1142 análise e aprovação do projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional  
1143 Arniqueira, quanto a interferências de redes existentes e/ou projetadas, suas faixas de  
1144 domínio, além da possibilidade de atendimento ao parcelamento pelos serviços de sua  
1145 responsabilidade.

1146 Por meio do despacho SEI nº 5592571, em 27 de fevereiro de 2018, o DER  
1147 informou que não existia, até o momento, estudos ou projetos que interferissem  
1148 diretamente na poligonal do projeto apresentada. Contudo, encaminhou os arquivos  
1149 referentes aos limites das faixas de domínio das rodovias que circundam a área da  
1150 poligonal do Setor Habitacional.

1151

### 1152 **Oi Brasília Geo./DF**

1153 Em resposta à Carta Consulta nº 008/2011, a empresa encaminhou a CT nº  
1154 021/2011, de 3 de março de 2011, relatando que há, na área do projeto, interferência  
1155 com a rede telefônica. A Oi Brasília Geo ainda encaminhou as plantas cadastrais da  
1156 rede telefônica da região e proximidades.

1157

### 1158 **SLU – Serviço de Limpeza Urbana**

1159 Em resposta ao Ofício SEI-GDF nº 11/2018  
1160 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Processo SEI nº 00111-00000146/2018-81), de  
1161 10 de janeiro de 2018, no qual a Terracap solicitou pronunciamento atualizado em  
1162 função do processo de análise e aprovação do projeto urbanístico de regularização do  
1163 Setor Habitacional Arniqueira, o SLU enviou sua resposta via Sistema Eletrônico de  
1164 Informações – SEI, conforme descrito a seguir.

1165 No Despacho SEI-GDF SLU/DIGER/DILUR (SEI/GDF - 4562172), de 15 de  
1166 janeiro de 2018, o SLU/DF informou que já realiza coleta comum dos resíduos  
1167 domiciliares e comerciais na área do Setor Habitacional Arniqueira, não havendo,  
1168 portanto, impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta,

1169 transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez  
1170 que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de  
1171 ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares  
1172 não seja superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

1173 O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários  
1174 para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as  
1175 características dos resíduos e seus quantitativos.

1176 Em 18 de janeiro de 2018, o SLU encaminhou o Despacho SEI-GDF  
1177 SLU/DIGER/DITEC (SEI/GDF – 4638494), complementando a manifestação enviada  
1178 em janeiro. Informou que por se tratar de projeto de expansão no âmbito do DF, a  
1179 infraestrutura necessária para coleta e transporte dos resíduos sólidos urbano (lixo)  
1180 gerados nas edificações do projeto deverá possibilitar a realização contínua das coletas  
1181 domiciliares e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas  
1182 dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15  
1183 a 21 m<sup>3</sup>) e observando as normas existentes.

1184 Não será permitida a locação/instalação de contêineres e outros recipientes de  
1185 armazenamento provisório de resíduos em vias e logradouros públicos, portanto, o  
1186 projeto urbanístico e paisagístico não deverá contemplar áreas específicas de  
1187 armazenamento de resíduos nesses locais (temática que será objeto de  
1188 regulamentação futura). Toda a gestão de resíduos deverá ser realizada no âmbito de  
1189 cada estabelecimento, observados os dispositivos do Código de Edificações do DF (Lei  
1190 nº 19.915/1998).

1191 O SLU ainda forneceu orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores  
1192 (lixeira/container/recipientes) de resíduos em calçadas e passeios públicos a serem  
1193 adotados no DF.

#### 1194 **IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**

1195 No Ofício nº 025/11 – CNA/DEPAM/IPHAN, de 3 de fevereiro de 2011, o IPHAN  
1196 considerou que a área em questão seria de potencialidade arqueológica elevada, e que,  
1197 por se tratar de empreendimento já implantado, era necessária a contratação de um  
1198 arqueólogo para a adequada avaliação da área, em especial nas confluências de todos  
1199 os córregos presentes na Bacia Hidrográfica abarcada pela poligonal consultada. A  
1200 partir do relatório de avaliação arqueológica, seria possível a emissão de parecer sobre  
1201 os setores habitacionais envolvidos.

1202 Posteriormente, foi encaminhado ao IPHAN o Diagnóstico do Patrimônio  
1203 Arqueológico e Cultural, por meio da Carta nº 054/2011, de 6 de maio de 2011.

1204 Por meio do Ofício nº 268/2011 – SUPERINTENDÊNCIA/IPHAN-DF, de 15 de  
1205 junho de 2011, encaminhou o Relatório de Diagnóstico Arqueológico e Cultural na  
1206 ADA/Setores Habitacionais Arniqueira, Bernardo Sayão e SMPW. Nesse relatório, a  
1207 Coordenação de Pesquisa e Licenciamento Arqueológico do IPHAN considerou que o  
1208 empreendimento está apto a receber a Licença Prévia junto ao órgão licenciador  
1209 competente. Informou ainda que para as demais etapas de licenciamento ambiental  
1210 seria necessário que o empreendedor atendesse às seguintes condicionantes:  
1211 elaboração de Programa de Prospecções e Resgate Arqueológico; e realização de  
1212 Monitoramento Arqueológico.

1213 Em fevereiro de 2018, atendendo ao Ofício SEI-GDF nº 279/2018, no qual o  
1214 Instituto Brasília Ambiental – IBRAM solicitou nova manifestação do IPHAN quanto ao

1215 licenciamento do Setor Arniqueira, Bernardo Sayão e ocupações irregulares nas áreas  
1216 intersticiais/remanescentes do SMPW – Trecho 3, aquele Instituto se manifestou por  
1217 meio do Parecer Técnico nº 02/2018/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, de 9 de fevereiro  
1218 de 2018, informando não haver óbice para que os empreendimentos recebessem  
1219 Licença de Instalação.

1220 O IPHAN manteve a condicionante para a realização do Programa de  
1221 Prospecções Arqueológicas e dispensou o monitoramento arqueológico durante as  
1222 obras. Para as ações de educação patrimonial, dentro do Programa de Prospecções,  
1223 conforme Portaria 230/2002, recomendou à Terracap apresentar uma produção didática  
1224 (cartilha ou livro sobre o patrimônio arqueológico no Distrito Federal), a ser distribuída  
1225 gratuitamente nas escolas públicas das Regiões Administrativas de Taguatinga, Águas  
1226 Claras, Guará, Park Way e Núcleo Bandeirante.

1227

#### 1228 **ICMBio – Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade**

1229 Em 14 de março de 2018, o ICMBio emitiu a Autorização nº 6/2018-CR11, para  
1230 o licenciamento ambiental do Setor Habitacional Arniqueira, no âmbito da Unidade de  
1231 Conservação afetada pelo projeto (APA do Planalto Central, criada pelo Decreto Federal  
1232 s/n, de 10 de janeiro de 2002).

1233 Enquanto órgão gestor da APA do Planalto Central, conforme decreto de  
1234 criação da Unidade de Conservação, o órgão autorizou, no âmbito local, o licenciamento  
1235 ambiental do Setor Habitacional Arniqueira, atendidas as Condições Específicas  
1236 definidas no documento.

1237

1238

1239

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

1240

Considerando:

1241 • Que o Projeto de Urbanismo de Regularização, URB – RP 005/17 se  
1242 localiza em terras de propriedade da Terracap regularmente registradas  
1243 em cartório;

1244 • Que teve o Plano de Uso e Ocupação do Solo – PUOS, aprovado pela  
1245 Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, por  
1246 meio do Parecer Técnico Sei – GDF n.º 10/2018 –  
1247 SEGETH/CAP/COURB/DIREP;

1248 • Que o a concepção do Projeto de Urbanismo de regularização foi  
1249 analisada pelos técnicos da Secretaria de Estado de Gestão do Território  
1250 e Habitação – SEGETH, que recomendou sua apreciação por este  
1251 CONPLAN, por meio do Parecer Técnico Sei – GDF n.º 23/2018 –  
1252 SEGETH/CAP/COURB/DIREP;

1253 • Que o Setor Habitacional Arniqueira foi objeto de estudo de Impacto  
1254 Ambiental – EIA/RIMA, aprovado pelo Instituto Brasília Ambiental - IBRAM  
1255 por meio do Parecer Técnico Sei – GDF n.º 12/2018-  
1256 IBRAM/PRESI/SULAM/COINF;

1257 • Que recebeu do Instituto Chico Mendes de Conservação da  
1258 Biodiversidade – ICMBio, Autorização para Licenciamento Ambiental n.º  
1259 6/2018 – CR11, emitida em 14.03.2018;

1260 • Que submetido à apreciação do Conselho de Meio Ambiente do Distrito  
1261 Federal – CONAM, foi apreciado favoravelmente em sua 142ª Reunião  
1262 Ordinária, tendo publicado no DODF do dia 27.04.2018 a Decisão n.º  
1263 08/2018 – CONAM;

1264 • Que obteve do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do  
1265 Distrito Federal, Brasília Ambiental – IBRAM, Licença de Instalação  
1266 Corretiva nº 05/2018 – IBRAM/PRESI/SULAM/GEREC de 10 de maio de  
1267 2018, publicada no DODF n.º 91, de 14.05.2018;

1268 • Os pareceres favoráveis das concessionárias de serviços públicos,  
1269 informando sobre as condições técnicas, viabilidade de atendimento ao  
1270 empreendimento, e sobre os projetos e obras implantados e a serem  
1271 complementados;

1272 E considerando-se ainda, a oportunidade e pertinência da definição  
1273 mínima de diretrizes para viabilidade do projeto urbanístico da regularização das  
1274 quadras 6 a 9 do Setor Habitacional Arnuqueiras – SHAr, é que apresentam-se,  
1275 adicionalmente, as seguintes recomendações:

- 1276 • aplicar a figura de “áreas de parcelamento condicionado” àquelas áreas  
1277 que requerem monitoramento, possibilitando a construção gradual da  
1278 solução para as dificuldades associadas à declividade e risco de erosão,  
1279 bem como, construção em APP de curso d’água, face aos riscos para a  
1280 quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá e de seus tributários;
- 1281 • assegurar a definição clara de manejo de águas pluviais neste projeto,  
1282 superando de vez, e sempre que possível, o conceito de bacias em áreas  
1283 de veredas e de nascentes, em vistas da necessidade de recomposição  
1284 das APPs;
- 1285 • assegurar um plano de arborização urbana;
- 1286 • efetivar um programa de recomposição de APP e corredores ecológicos  
1287 em todo o setor habitacional, com vistas inclusive à qualidade das águas;
- 1288 • monitorar de acordo com o projeto aprovado e os projetos de drenagem  
1289 e pavimentação, a movimentação de terras durante a execução da obra  
1290 para assegurar o cuidado de modo a preservar a quantidade e qualidade  
1291 das águas;
- 1292 • estudar, nos projetos específicos de cada URB, o sistema viário a fim de  
1293 verificar a possibilidade de maior conexão viária com a EPNB e a futura  
1294 Transbrásilia.

1295 Deste modo, assegurados os requisitos e diretrizes acima,  
1296 consideramos que o processo de urbanismo de regularização, ora sob análise,  
1297 cumpre todas as etapas de aprovação e licenciamentos necessários para  
1298 apreciação do Conplan.

1299 VOTO DO RELATOR

1300 VOTAMOS pelo acolhimento do Projeto de Urbanismo de Regularização URB –  
1301 RP 005/17, acompanhados das diretrizes definidas por este Conselho, para que seja

1302 dada a devida continuidade aos procedimentos, com vistas à sua aprovação e registro  
1303 cartorial e implementação das infraestruturas que devem assegurar melhorias na  
1304 qualidade de vida e qualidade ambiental, buscando contribuir para o ordenamento da  
1305 cidade, por meio da regularização urbanística, ambiental e fundiária. Objetiva-se, desta  
1306 forma, integrar, cada vez mais, num único processo, a oferta de moradia regular, a  
1307 garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, a segurança da posse e a  
1308 melhoria da qualidade de vida da população, conforme preceitua o Estatuto da Cidade  
1309 e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

1310

1311

Brasília, 21 de maio de 2018.

1312

1313

1314

Heber Niemeyer Botelho

1315

1316

Felipe Augusto Fernandes Ferreira

1317

1318

Antônio Batista de Moraes

