



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E**  
**HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL**

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 16/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 16 de agosto de 2021

**REFERÊNCIA:** Processo SEI-GDF nº 00390-00002914/2019-69

**INTERESSADO:** Lance Incorporadora

**ASSUNTO:** Parcelamento do Solo Urbano, denominado Reserva Nova Capital, da parte remanescente desocupada da Etapa 3 do setor Habitacional Arapoanga, na Região Administrativa de Planaltina – RA VI

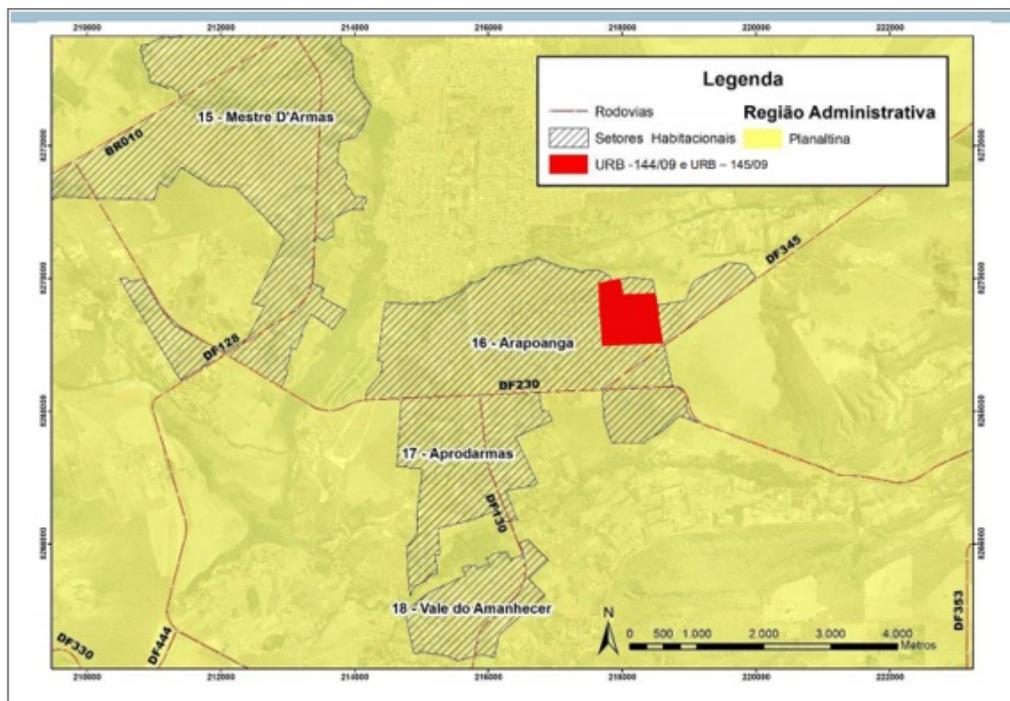
**PROCESSOS RELACIONADOS:**

Processo SEI-GDF nº 00390-00003289/2019-72 (Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV da parte remanescente desocupada da Etapa 3 do setor Habitacional Arapoanga.)

Processo SEI-GDF nº 0392-001266/2008 (Parcelamento do Solo Urbano da Etapa 3 do Setor Habitacional Arapoanga,).

## 1. Introdução

O presente parecer trata de Parcelamento de Solo Urbano, denominado Reserva Nova Capital, da parte remanescente desocupada da Etapa 3 do setor Habitacional Arapoanga, na Região Administrativa de Planaltina – RA VI, composto pela URB 144/2009 e URB 145/2009.



O Setor Habitacional Arapoanga abrange duas Áreas de Regularização de Interesse Social: a ARIS ARAPOANGA I, composta pela Etapa 2 e pela Etapa 3. A poligonal do Plano de Uso e Ocupação da Etapa 3, com área de 433,82 52 hectares, engloba, além das 190 matrículas derivadas de um parcelamento rural, as servidões 53 localizadas entre elas, que correspondem às vias internas da ocupação.

O parcelamento em questão trata de duas URBs, a 144/09 (35,52 hectares) e a 145/09 (36,88 hectares), divididas por conta das matrículas mas tratadas de forma integrada.

Conforme consta na imagem abaixo, retirada do memorial descritivo, a localização dos dois parcelamentos mostra o ganho em se analisá-los de forma integrada.



## 2. Plano de Uso e Ocupação da Etapa 3 do Setor Habitacional Arapoanga

Os projetos se amparam no Plano de Uso e Ocupação da Etapa 3 do Setor Habitacional Arapoanga, aprovado pelo CONPLAN em 2018 (processo 392.001.266/2008).

De forma sumarizada, o Plano de Uso de Ocupação da Etapa 3 apreciado pelo CONPLAN em 2018 apresentou as diretrizes para a área localizada no Setor Habitacional Arapoanga, integrando a área de regularização de interesse social com a área desocupada agora em parcelamento, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária definida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009.

A área do Plano de Uso de Ocupação para o projeto de parcelamento da Etapa 3 do Arapoanga é classificada como S-1 - Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Arapoanga I, conforme Tabela 2B, Anexo II do PDOT.

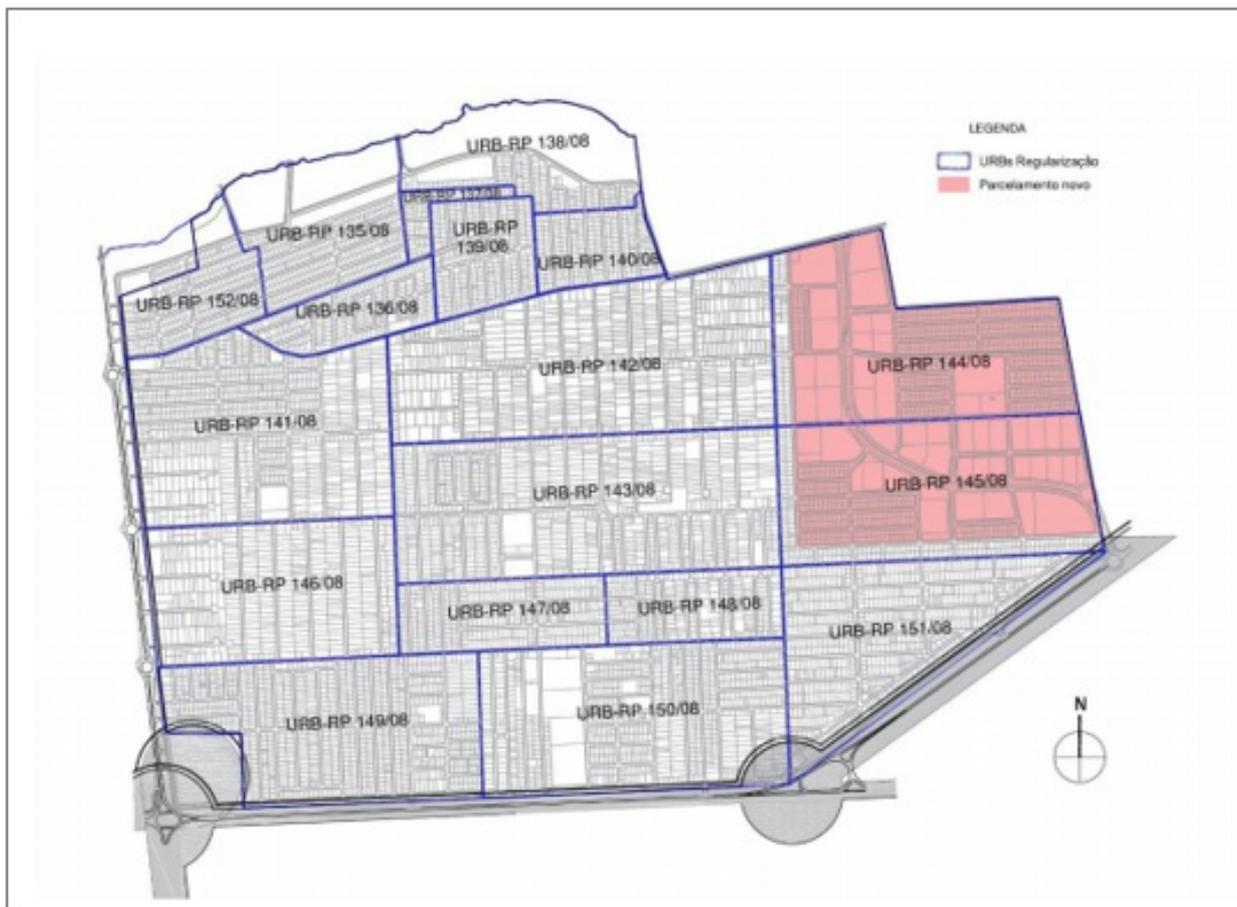
O Plano de Uso de Ocupação da Etapa 3 aponta ainda que a área desocupada para o novo parcelamento (aqui em análise) oferta lotes para habitação multifamiliar e unifamiliar, comerciais e de uso misto, além de áreas para Equipamentos Públicos Comunitários – EPC e Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público – ELUP. Os EPC, EPU e ELUP propostos para a área desocupada teriam também o objetivo de complementar o déficit desses mesmos espaços e equipamentos na área consolidada, o que se atesta que foi alcançado, conforme os projetos descritos nos Memoriais (61418899 e 61419225).

O Plano de Uso e Ocupação integrado para a área de regularização fundiária articulada com a área de novo parcelamento, tem por objetivo:

- Destinação da área prioritariamente para oferta habitacional, com manutenção das características de uso existentes e introdução de usos complementares;
- Preservação do maior número de ocupações existentes possíveis considerando o impacto social das desconstituições;
- Qualificação do espaço urbano e amenização dos impactos ambientais e sociais da

ocupação irregular;

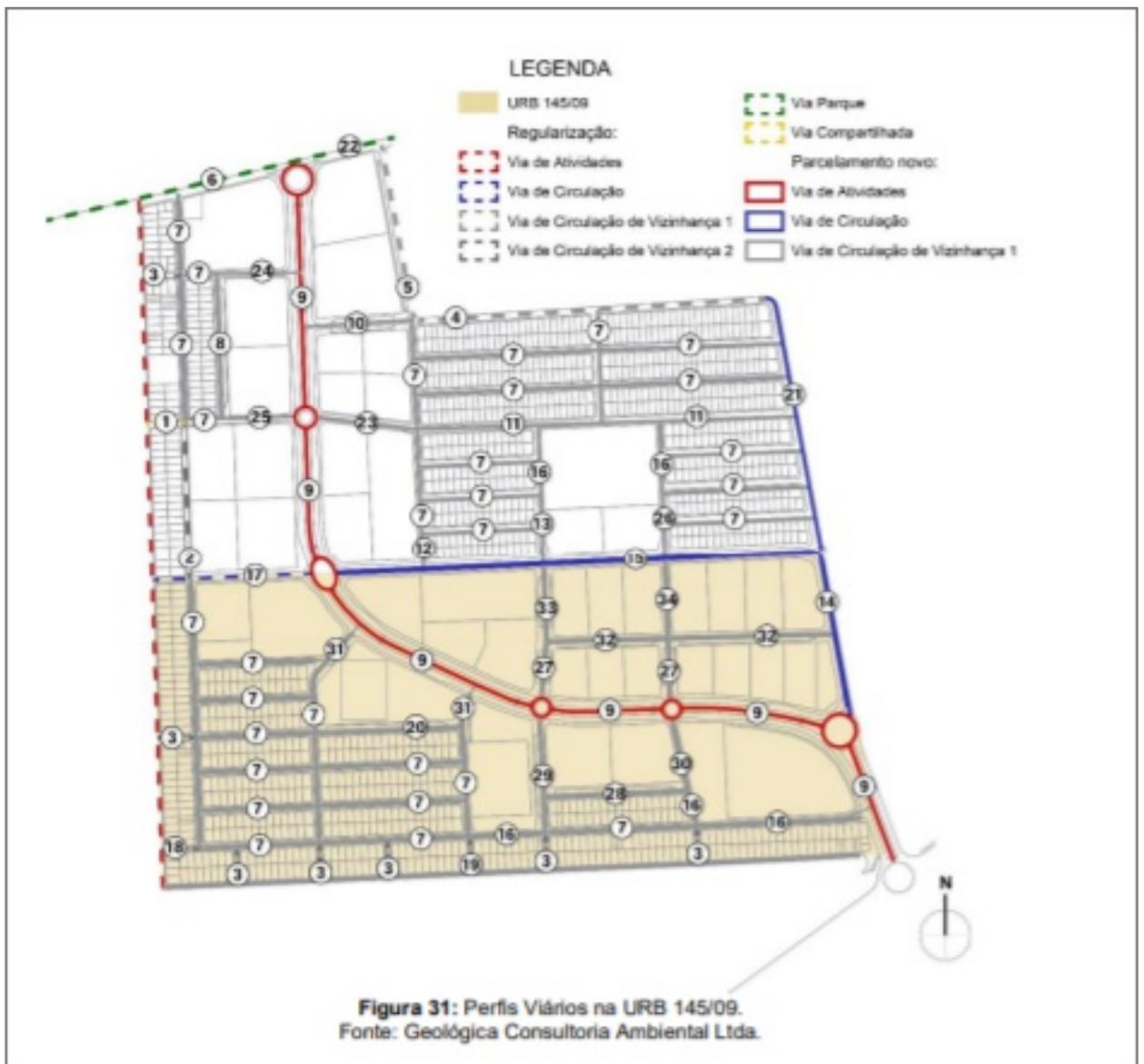
- Adequação e hierarquização do sistema viário existente conforme usos, volumes de tráfego e necessidades de deslocamento;



Para a área do novo parcelamento, as DIUR 02/2018 determinam que 15% da área parcelável devem ser destinados a Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e Espaços Livres de Uso Público, em consonância com o estabelecido no art. 43, inciso I do PDOT/2009.

A distribuição dessas áreas públicas foi desenvolvida para a totalidade da Etapa 3 Setor Habitacional Arapoanga – SHA, pois, caso o cálculo fosse desenvolvido individualmente para cada URB-RP, algumas delas apresentariam déficit e outras excesso de equipamentos, uma vez que, na área de regularização, a locação desses foi determinada em função da disponibilidade de áreas não ocupadas. Conforme informado no Memorial Justificativo, a área total reservada para a implantação das áreas públicas na área em regularização é de 41,95 hectares, que correspondem a 10,05 % da área parcelável. Já na área do novo parcelamento, o plano de ocupação apresenta 20,44% de Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e Espaços Livres de Uso Público.

Na área do novo parcelamento, o partido do sistema viário baseou-se na declividade suave do terreno e conexões com a área consolidada. Em relação ao traçado, foi concebida uma via arterial que perpassa o parcelamento no sentido diagonal com a finalidade de integrar o acesso da DF-345 ao parcelamento e às vias internas e a via parque que fará ligação com as vias que cruzam o córrego Atoleiro, fazendo uma ligação com a cidade de Planaltina. Foram propostos em conjunto com o dimensionamento viário as vias com dimensões que possibilitem a implantação de faixas exclusivas para ciclovias e as vias onde a circulação deve acontecer compartilhada com a faixa de rolamento e os percursos existentes e propostos para a circulação de transporte públicos.



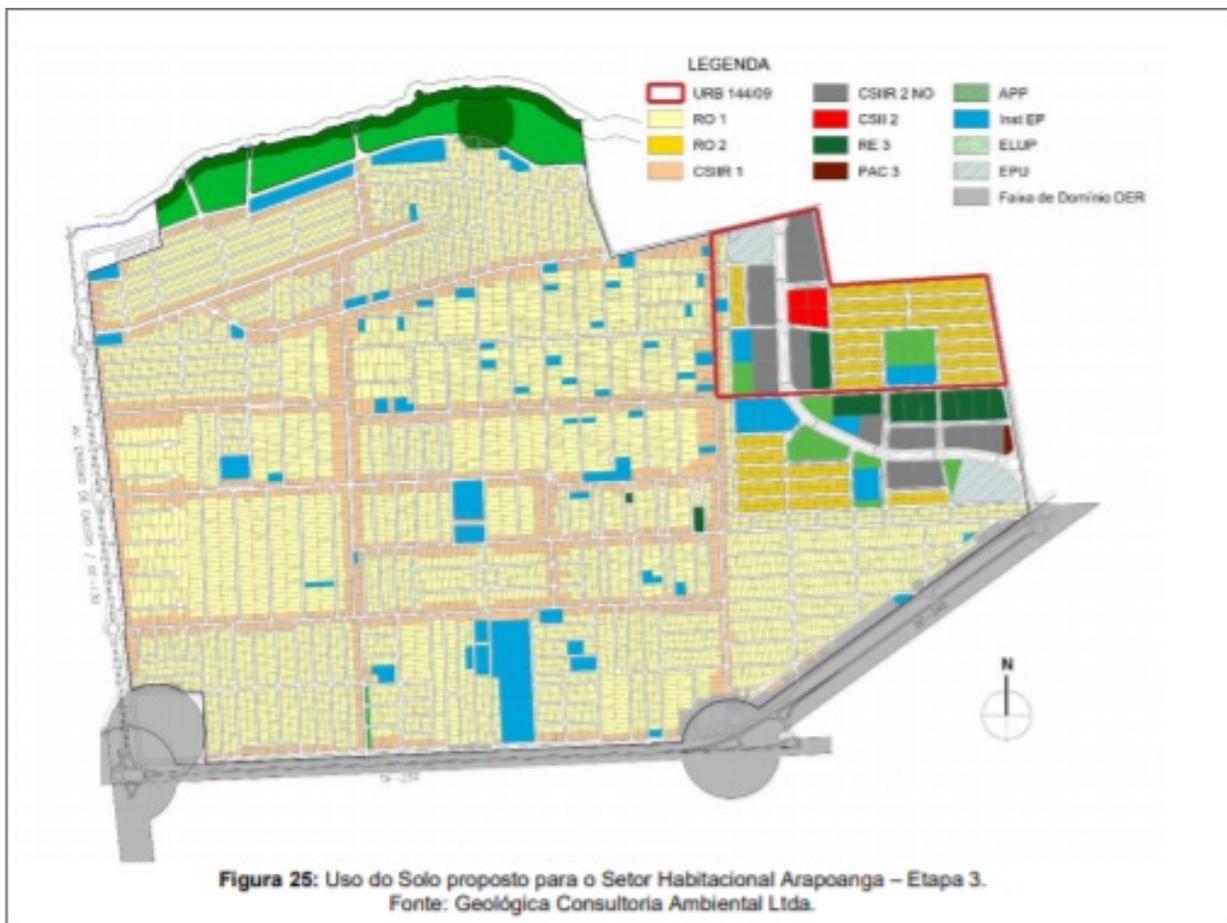
Em relação ao Viário, o Plano de Uso e de Ocupação propôs ciclovias em todas as vias com dimensão superior a 11,50m de caixa, na área de regularização, e na área de novo parcelamento em todas as vias. O projeto apresentado nos Memoriais Descritivos das URBs 144 e 145 contempla ciclovias, zonas 30 e ruas compartilhadas, garantindo circulação cicloviária em todo o viário.



Para o novo parcelamento são propostos no Plano o uso Residencial – habitação unifamiliar e multifamiliar - Comercial e Misto (residencial - habitação multifamiliar + comércio) e Institucional. Os lotes destinados aos usos Misto, Institucional e as áreas livres de lazer localizam-se ao longo da Via de Atividades, que transpõe todo o parcelamento, com concentração maior na parte sudoeste conectada a área já consolidada.

Este é o desenho que se confirma no projeto de parcelamento em análise.

Os lotes privados correspondem a 50,84%, onde 23,98% referem-se ao uso Residencial Unifamiliar, 8,11% ao uso Residencial Multifamiliar (apartamentos), 16,28% ao uso Misto e 2,47% ao uso Comercial. Somando-se os lotes privados e os lotes destinados a Equipamentos Públicos, verifica-se que 62,91% da gleba são ocupados por unidades imobiliárias.



Para a área de regularização da URB 144/09 o Plano de Uso e Ocupação considerou um total de 93 lotes e uma população de 455 habitantes, o que é extremamente compatível com o estimado para o novo parcelamento, conforme se vê abaixo:

**Tabela 13:** Cálculo de População para faixa de média densidade na URB 144/2009.

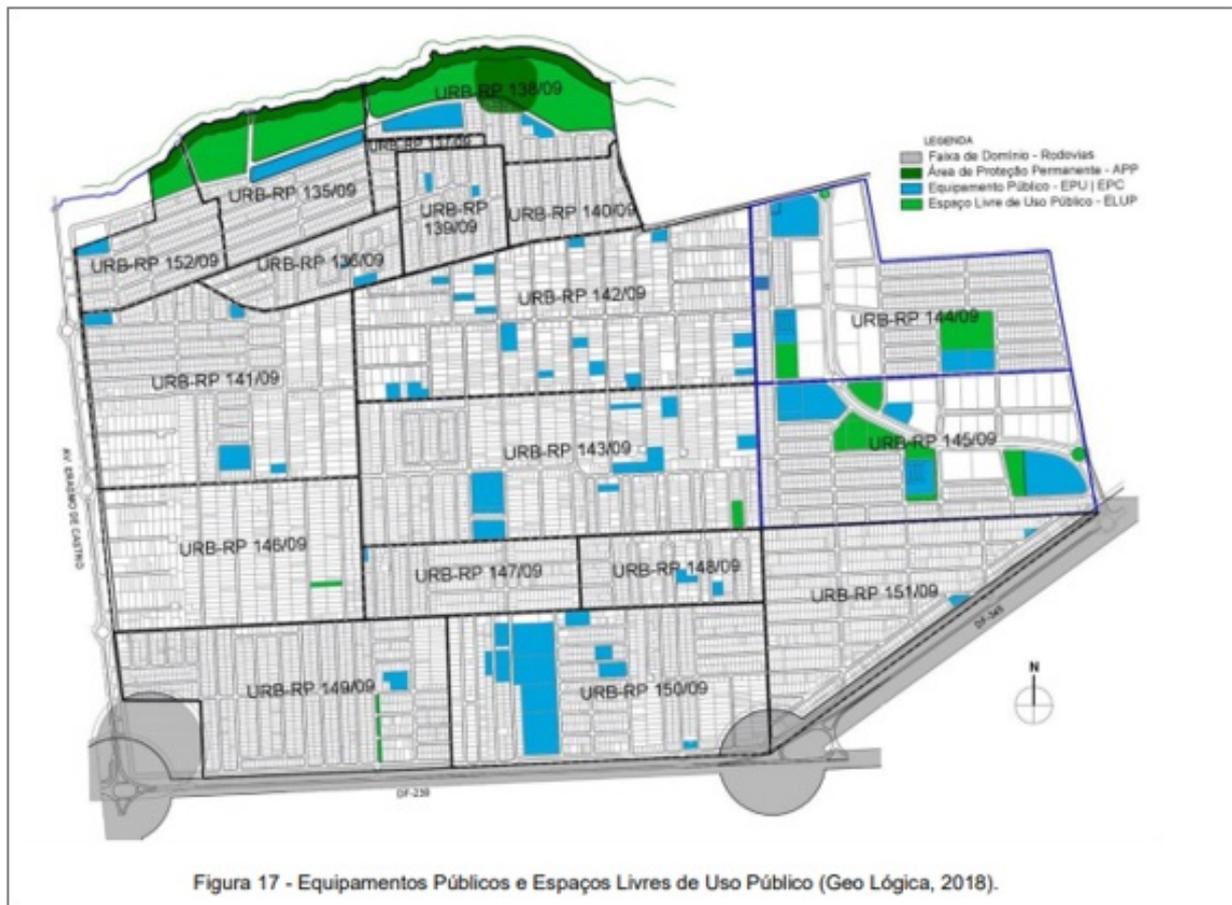
USO	Nº de LOTES	Domicílios por lote	Unidades domiciliares	POPULAÇÃO
RO 1	45	1	45	148,5
CSIIR 1	49	2	98	323,4
<b>SUBTOTAL</b>			<b>143</b>	<b>471,9</b>

Em conformidade com PDOT/2009, o projeto - URB 144/2009 destina áreas para oferta habitacional que viabilizem a ocupação de alta densidade, por meio do uso RO 2, RE 3 e CSIIR 2 NO. Além da oferta habitacional, o uso misto possibilitará a prática de atividades econômicas compatíveis com o uso residencial e viabilizará a regularização de lotes da ARIS, por meio das UOS RO 1 e CSIIR 1. A URB 145/2009 prevê ainda criação de lote de combustíveis e lubrificantes (PAC 3).

Para o uso misto com residencial unifamiliar dos lotes na ARIS, foi definida a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente. A adoção desse uso possibilitará a manutenção de algumas atividades nos lotes residenciais unifamiliares já implantados e a oportunidade de desenvolvimento de atividades econômicas de baixo impacto nos novos lotes ofertados nesse parcelamento.

Para o uso residencial unifamiliar dos lotes do parcelamento, foi definido o uso misto com residencial unifamiliar definido pela UOS RO 2, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação. A adoção desse uso estimula o desenvolvimento de atividades econômicas e possibilita a adoção dos parâmetros de ocupação estabelecidos de forma específica e diferenciada para os lotes criados no novo

parcelamento.



O Plano indica ainda que “no que tange a área de novo parcelamento, onde o PDOT permite uma densidade populacional superior a 150 hab/ha, para o cálculo do número de unidades imobiliárias foi estimado que a área média de cada unidade será de 80m<sup>2</sup>. Deste modo, de acordo com memória do cálculo apresentado no Memorial Justificativo, serão edificadas 5.953 habitações, resultando em uma densidade populacional de 308,15 hab/ha”.

Há indicação de necessidade de elaboração do EIV para a área de alta densidade. Neste sentido, o Despacho - SEDUH/SUPLAN/COPLU/DIURB id. 55883787 esclarece que foi feita consulta à Assessoria Jurídico-Legislativa – AJL, por meio do Despacho - SEDUH/SUPLAN/COPLU/DIURB id. 53687915, “para dirimir as dúvidas quanto à aplicação da Lei 6744/2020, a fim de orientar a análise conclusiva do pleito, tendo em vista ausência de regra de transitoriedade para os processos de EIV para parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais que estavam em andamento antes da publicação da Lei 6744/2020”.

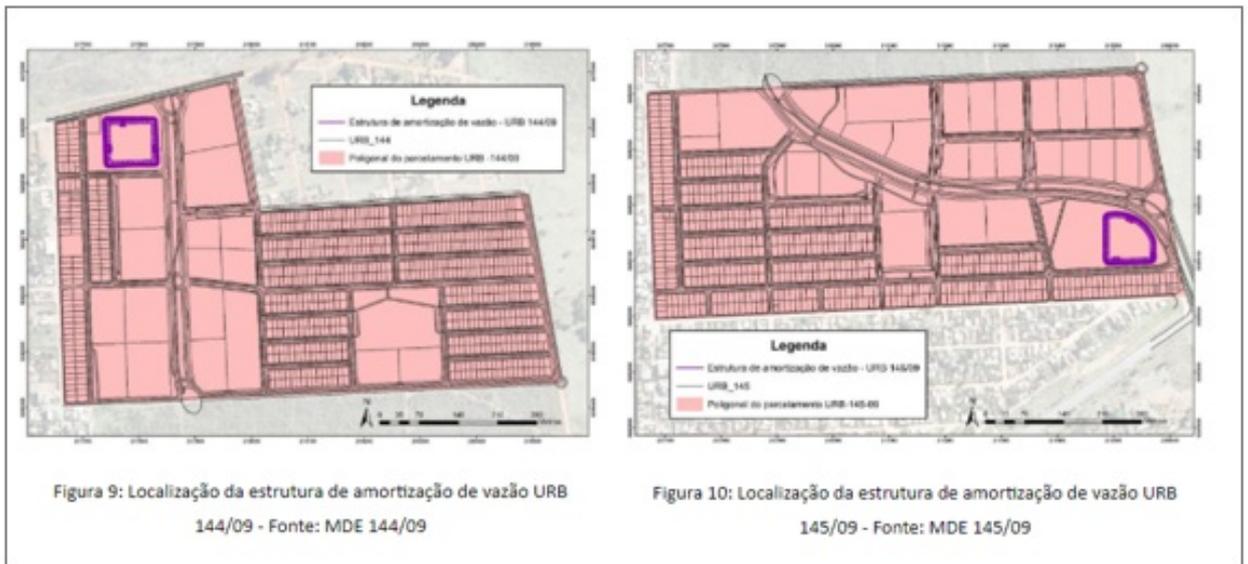
Tal consulta resultou no encaminhamento da adoção de termo de compromisso para garantir a execução das medidas verificadas como necessárias à implantação do empreendimento. Concluiu-se que “a faculdade de ARQUIVAMENTO do processo de EIV do parcelamento do solo localizado em área privada, remanescente e desocupada, da Etapa 3 do setor Habitacional Arapoanga - Planaltina - RA VI, Distrito Federal, deve ser condicionado à assinatura de Termo de Compromisso no âmbito do rito de licenciamento urbanístico, visando-se a garantia de execução das medidas mitigadoras e compensatórias identificadas”, elencadas no Parecer Técnico n.º 15/2020 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (42369386):

### 3. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

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

O Ofício N.º 1338/2020 - NOVACAP/PRES de 18/06/2020 (42008937), informa que existe interferência com rede pública implantada na poligonal de estudo, entretanto, não há necessidade de remanejamento tendo em vista que a interferência das redes existentes se deu com sistema viário.

Quanto à possibilidade de atendimento informa que atualmente se encontra em elaboração projeto de drenagem pluvial da área em questão pelo empreendedor, por meio da empresa Geológica, que prevê a utilização das redes públicas de drenagem existentes, desde que atenda ao critério da vazão de pré-desenvolvimento preconizado pela Resolução n.º 09 de 8 de abril de 2011.



**Solução de Projeto:** O empreendedor irá desenvolver o projeto de drenagem específico, utilizando estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, onde somente o excedente dessa microdrenagem irá para as redes existentes.

#### **Companhia energética de Brasília – CEB**

A CEB informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias da companhia descritos no documento. Informam ainda, que referente a solicitação de interferência de rede, encaminhamos o laudo técnico nº 44915095.

**Solução de Projeto:** Conforme a Carta de Viabilidade nº 1021/2020 - CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC de 11 de agosto de 2020, a CEB DISTRIBUIÇÃO S/A informa que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias mencionadas no Memorial Descritivo, dentre as quais se destaca “Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor”.

#### **Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB**

SEI-GDF nº 00092-00014091/2020-14

Informam que após análise da Superintendência de Projetos – EPR/DE, os Estudos de Concepção dos SAA e SES encaminhados (Processo nº 0092-005826/2018) encontram-se tecnicamente APROVADOS, estando o projetista liberado para o desenvolvimento do Projeto Executivo.

SEI-GDF nº 00390-00003438/2020-37

Número do Documento: TERMO DE VIABILIDADE DE ATENDIMENTO EPR – TVA NO 20/136

Data de emissão: 02/12/2020

SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA (SAA)

A região onde se localiza o empreendimento é abastecida pelo Sistema Píripau, com redes de abastecimento implantadas nas proximidades, mas que não apresentam capacidade para novas demandas.

O abastecimento de água pela CAESB será viável somente após o início de operação do Sistema de Transferência Lago Norte. Para atendimento do setor foram estudadas duas alternativas de abastecimento de água.

Interligação ao sistema da Caesb

– Alternativa viável somente após o início de operação do Sistema de Transferência Lago Norte;

– Se for adotada esta opção, futuramente deverá ser feita nova consulta à Caesb.

Solução independente de abastecimento por poços tubulares profundos

– Alternativa viável de imediato, desde que garantidas as devidas outorgas, licenças e estudos necessários para a execução de poços suficientes para o atendimento da demanda;

– A solução deverá apresentar capacidade suficiente para atender o Empreendimento, até que seja implantada a melhoria do sistema produtor e futuro atendimento do setor.

Caso o empreendimento seja implantado em etapas, as outorgas poderão ser obtidas de acordo com a demanda de cada etapa, sendo que a viabilidade de atendimento estará sempre limitada à capacidade de produção dos poços autorizados.

#### SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (SES)

Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. A interligação ao sistema da Caesb é possível apenas após a execução das obras de reforma e ampliação da ETE Planaltina, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento.

Para atendimento do setor há duas alternativas de esgotamento sanitário:

Interligação ao sistema da Caesb

– Viável somente após as obras de reforma e ampliação da ETE Planaltina.

– Quando implantada, deverão ser apresentadas alternativas de caminamento da rede para a interligação do empreendimento, cujo projeto deverá passar pela análise e aprovação da Caesb.

Sistema com fossas sépticas e sumidouros / Sistema condominial.

– Com a implantação do empreendimento em etapas, poderá ser atendido inicialmente por sistema individual, com fossas sépticas e sumidouros, até que seja implantado um novo sistema de esgotamento sanitário na região e o empreendimento ser interligado ao sistema da Caesb.

– Visando reduzir as interferências com o urbanismo do condomínio, o sistema condominial poderá ser implantado conduzindo os efluentes a um tanque séptico coletivo, localizado no próprio perímetro do empreendimento. Desta forma, a interligação com o sistema da Caesb evitará obras internas no condomínio após sua urbanização.

Solução de Projeto:

No que diz respeito ao abastecimento de água, o estudo de concepção aprovado pela CAESB propõe que o empreendimento seja atendido em etapa única através do Rio Pípiripau uma vez que é possível aumentar a vazão de captação dessa Unidade Hidrográfica, e que ela é capaz de abastecer completamente as Regiões Administrativas de Planaltina e Sobradinho, além de áreas agrícolas da redondeza. Esse rio apresenta qualidade da água de UH-38 e por isso precisa passar por uma unidade de tratamento. A concepção prevê uma adutora de água potável que será ramificada da Estação de Tratamento de Água (ETA) do Pípiripau, cuja captação ocorre na Unidade Hidrográfica Rio Pípiripau, e conduzirá a água até o empreendimento.

O atendimento com sistema de esgotamento sanitário também está condicionado às adequações prévias dos sistemas existentes frente à nova demanda de vazão gerada, e em obras de ampliação/melhorias tanto no sistema coletor de esgoto, incluindo redes públicas, ramais condominiais e interceptores, bem como na estação elevatória de esgoto EEB.PLT.002.

Nesse sentido, cabe esclarecer que o empreendedor já apresentou à concessionária as concepções do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário para o empreendimento.

No que concerne ao esgotamento sanitário, o estudo de concepção conclui como mais adequado ao porte do novo empreendimento a realização do esgotamento sanitário através de um sistema coletivo convencional, composto por redes coletoras de esgoto públicas, ramais condominiais nas áreas de habitações unifamiliares e um novo interceptor, que deverão funcionar de forma paralela ao sistema coletor hoje existente na cidade de Planaltina. Nesse sentido, foi proposta a implantação de novos emissários, que deverão atravessar as áreas já atendidas por redes coletoras, seguindo o córrego Atoleiro, até a Estação Elevatória de Esgotos Sul (EEEB.PLT.002), que possui capacidade hidráulica remanescente capaz de atender ao novo aporte.

#### **Serviço de Limpeza Urbana - SLU**

Informam que por se tratar de projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos

sólidos urbanos, gerados nas edificações do novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos. Cabe ao Distrito Federal promover e realizar a limpeza urbana e o manejo de resíduos sólidos, serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados em todo o território do Distrito Federal, portanto, afirmam que novas áreas urbanizadas já estão incluídas neste escopo.

Informam que o SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento em estudo. Portanto, afirmam que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços oferecidos pelo SLU, uma vez que a empresa se encontra equipada e preparada para executar a coleta na área de ocupação prevista.

#### **Instituto Do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN;**

De acordo com a Lei n.º 3.924/61, Portaria SPHAN n.º 7/88, Lei nº 13.653 de 18 de abril de 2018, Instrução Normativa nº 01/2015 e Portaria Iphan nº 317/2019, com base na documentação apresentada o IPHAN manifestou pelo deferimento do pedido de Portaria Autorizativa.

#### **Departamento de Estradas e Rodagem – DER;**

Número do Processo: Aguardando a nova resposta, conforme indicado no Parecer SEI-GDF n.º 1/2020 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

Solução de Projeto: Conforme exposto no Ofício nº 19/2017 – DG, o DER fez as seguintes considerações acerca das interferências dos lotes que estão inseridos dentro dos limites da faixa de domínio das rodovias entrecruzadas DF-230 e DF-345:

Conforme explanado pela Geológica, as edificações se encontram no local desde meados dos anos 90. Nesse caso, houve uma invasão dos limites de domínio das rodovias entrecruzadas, já que desde 07/07/1986, através do Decreto nº 9.543/1986, tais rodovias já tinham seus limites de faixa de domínio definidos em legislação. Logo, caso o DER/DF necessite da área para futura construção de obras necessárias para eliminação de interferências de tráfego ou implantação de dispositivos rodoviários necessários à segurança viária, se houver necessidade da área, a mesma deverá ser desocupada, a menos que outra legislação altere os limites da faixa de domínio no entroncamento ou trechos das rodovias em questão.

Não existe normativa na competência do DER/DF que permita a regularização desses lotes, bem como a permanência de suas edificações, tendo em vista que conforme prevê o Decreto nº 27.365/2006, a faixa de domínio é área non aedificandi, insuscetível de poso e propriedade de terceiros.

A permanência das ocupações na faixa de domínio das rodovias entrecruzadas DF-230/DF-345, dependerá de alteração dos limites das faixas de domínio das rodovias citadas, apenas na intercessão delas, através de Decreto do Poder Executivo.

#### **Condicionantes ambientais**

O parcelamento não possui nenhuma Área de Preservação Permanente – APP em seu interior. Esse projeto está localizado próximo ao Parque Ecológico e Vivencial do Retirinho, e encontra-se inserido a mais de 2km de distância da Área de Proteção de Manancial – APM do Pipiripau, da APM do Brejinho e da APM São Bartolomeu. Encontra-se fora da área de amortecimento da Estação Ecológica de Águas Emendadas, dentro da APA São Bartolomeu.

O Plano de Uso de Ocupação resgata que o plano de manejo da APA do São Bartolomeu estabelece as normas de ocupação para as glebas situadas nestas zonas:

#### **ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL (ZOEIA)**

“Art. 12. A ZOEIA tem o objetivo de disciplinar a ocupação de áreas contíguas às ZPVS e às ZCVS, a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais.”

As taxas de permeabilidade estabelecidas no Plano de Ocupação para a área do novo parcelamento foram mais restritivas do que a DIUR 02/2018, considerando a exigência de 50% de permeabilidade para Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental - ZOEIA no Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio do São Bartolomeu no interior da Etapa 3.

Para atendimento desse percentual foi elaborada a planilha a seguir com a memória de cálculo da permeabilidade total da gleba, considerando os percentuais de permeabilidade por tipo de

uso e cada tipo de via.

Para atendimento do percentual de permeabilidade foi definida a taxa de 80% de permeabilidade para as ELUPs, maior do que previsto no PUO da Etapa 3, considerando a redução dessa taxa nos lotes de Inst EP, aprovado no PUO em 40%. Essa redução procura obedecer ao estabelecido na LUOS (20%), Lei decretada após a aprovação do Plano de Ocupação.

Para facilitar o estabelecimento de parâmetros comuns e cálculo a área do novo parcelamento foi tratada de forma integrada, como um todo, com os mesmos critérios dessa zona.

**Tabela 19: Memória de Cálculo – Permeabilidade**

<b>Área total do SHA - Etapa 3 em ZOEIA</b>		
APP Córrego atoleiro		64.725,00
Parque Córrego Atoleiro		110.704,42
Gleba a ser parcelada		637.530,28
<b>TOTAL</b>		<b>812.959,70</b>
<b>Área permeável TOTAL exigida</b>	<b>50,00%</b>	<b>406.479,85</b>
<b>Área de permeabilidade proposta</b>	<b>50,13%</b>	<b>407.540,80</b>

<b>ÁREA</b>	<b>Taxa de permeabilidade</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
APP Córrego atoleiro	100%	64.725,00
Parque Córrego Atoleiro	95%	110.704,42
<b>TOTAL</b>		<b>175.429,42</b>
Área permeável exigida	50%	<b>87.714,71</b>
Área permeável proposta	97%	169.894,20
<b>Área permeável excedente a exigência <sup>(a)</sup></b>	<b>-</b>	<b>82.179,49</b>

<b>ÁREA</b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Gleba a ser parcelada	100	637.530,28
Área permeável exigida	50	318.765,14
(a) Área permeável de compensação	-	82.179,49
<b>Área de permeabilidade mínima</b>		<b>236.585,65m<sup>2</sup></b>
<b>Área permeável do SHA - Etapa 3 em ZOEIA</b>		<b>237.646,60m<sup>2</sup></b>

<b>MEMÓRIA DE CÁLCULO de permeabilidade na Área de Parcelamento Novo (URB 144/09 e URB 145/09)</b>				
<b>ÁREAS CONSIDERADAS</b>	<b>ÁREA (m²)</b>	<b>Taxa de permeabilidade</b>	<b>Área Permeável (m²)</b>	<b>Percentual (%)</b>
Área Total da Poligonal de projeto			637.530,28	100
RO 2	153.434,58	35%	53.702,10	8,42
RE 3	52.221,13	30%	15.666,34	2,46
CSIIR 2 NO	105.270,62	30%	31.581,19	4,95
CSII 2	13.683,23	20%	2.736,65	0,43
PAC 3	2.068,03	5%	103,40	0,02
ÁREA VERDE	613,14	100%	613,14	0,10
Inst EP	45.276,01	20%	9.055,20	1,42
ELUPs	50.740,49	80%	40.592,39	6,37
EPU - Bacias	35.166,69	100%	35.166,69	5,52
EPU - ETE	786,02	50%	393,01	0,06
Área permeável das vias na URB 144	20.975,37	100%	20.975,37	3,29
Área permeável dos estacionamentos na URB 144	1.987,17	50%	993,58	0,16
Área permeável das vias na URB 145	23.996,24	100%	23.996,24	3,76
Área permeável dos estacionamentos na URB 145	4.142,59	50%	2.071,30	0,32
<b>TOTAL</b>	<b>510.361,31</b>	<b>-</b>	<b>237.646,60</b>	<b>37,28</b>

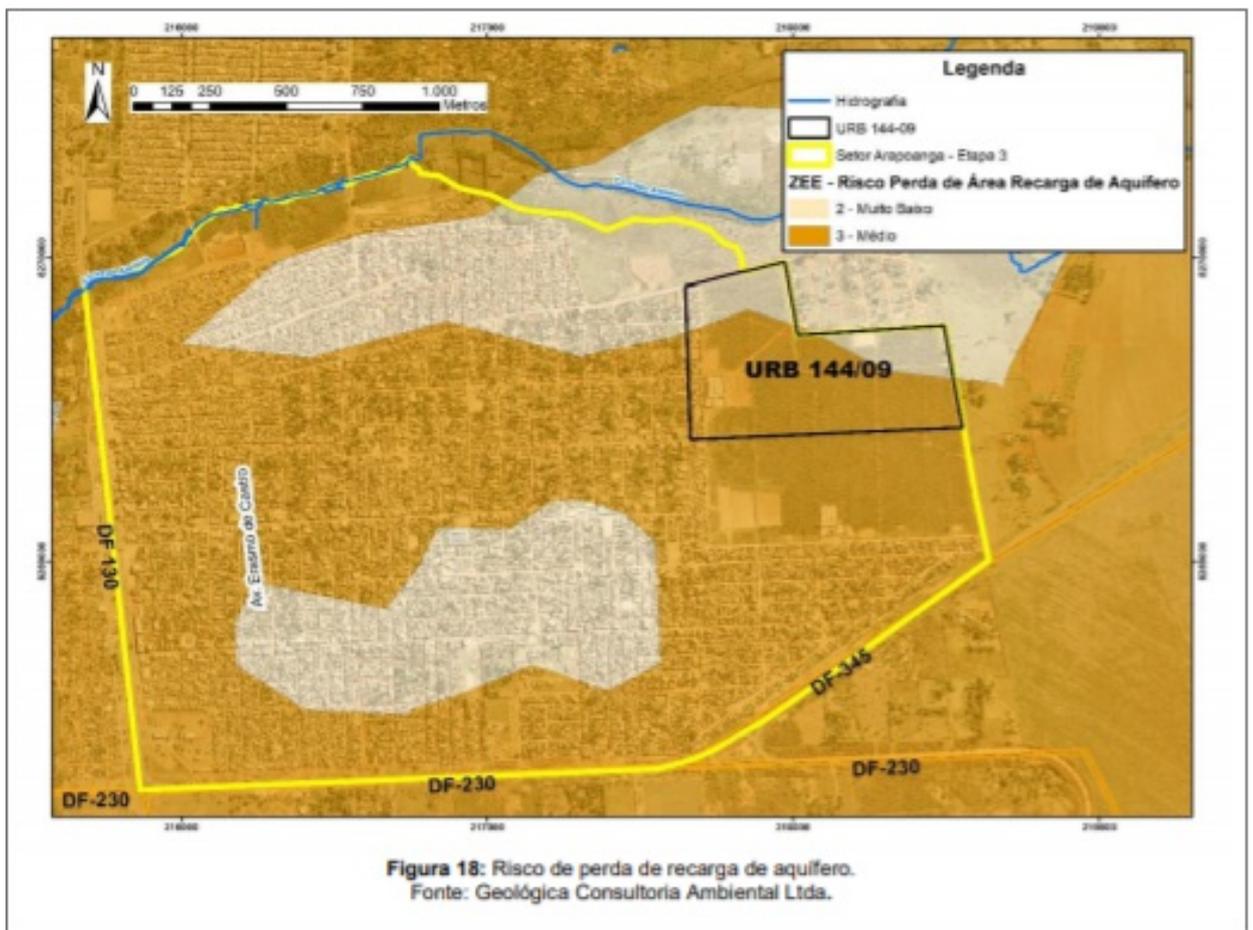
**Observação:** Para atendimento e cálculo da taxa de permeabilidade das vias, nas faixas de acesso, faixas de serviço e vagas de estacionamento deverão ser aplicados materiais permeáveis.

#### **Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE**

De acordo com a Lei No 6.269 de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas, definidas com base nas unidades hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e econômicas.

A URB 144/2009 e a 145/2009 situam-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

A área abrangida pela URB 144/2009 e URB 145/2009 está, em grande parte, em uma zona de baixo risco de perda de solo por erosão, onde apenas uma pequena região à norte da URB 144 se enquadra como uma zona de muito baixo risco. Quanto ao risco de perda de área de recarga de aquífero, esse parcelamento se encontra em uma área de risco médio, com uma pequena parte, à norte na URB 144, em situação de risco muito baixo.



#### 4. Dados complementares

De forma complementar, apresentam-se aqui dados elaborados pela Codeplan sobre a RA Planaltina, próxima de celebrar seu 162 anos, que mostram o ambiente em que o novo parcelamento será feito. São índices gerados pela Codeplan a partir da Pesquisa Distrital por Amostral de Domicílios (PDAD) de 2018. Acredita-se que a qualidade do empreendimento pode contribuir positivamente com o bem estar urbano da população que ali irá residir:

##### 1) Índice Urbano de Desempenho Ambiental - IUDA Planaltina

<http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/Estudo-Indice-Urbano-de-Desempenho-Ambiental-do-Distrito-Federal-IUDA-DF.pdf>

Índice criado para avaliar e monitorar o desempenho das regiões administrativas frente à questões ambientais de relevância para as áreas urbanas. É composto por quatro dimensões: Área Verde, Saneamento Básico, +Sustentabilidade e Resiliência. Varia entre 1 e 0, sendo que 1 (um) indica maior desempenho e 0 (zero) menor desempenho.

- Dimensão Área Verde - 0,234 (30ª posição entre as 33 RAs)
- Dimensão Saneamento Básico - 0,883 (21ª posição entre as 33 RAs)
- Dimensão +Sustentabilidade - 0,369 (26ª posição entre as 33 RAs)
- Dimensão Resiliência - 0,586 (28ª posição entre as 33 RAs)
- IUDA Planaltina - 0,518 (29ª posição entre as 33 Ras)

##### 2) Índice de Vulnerabilidade Social - IVS Planaltina

[http://infodf.codeplan.df.gov.br/?page\\_id=2414](http://infodf.codeplan.df.gov.br/?page_id=2414)

Índice criado para avaliar a vulnerabilidade social das regiões administrativas do DF por meio de quatro dimensões: Infraestrutura e Ambiente, Capital Humano, Renda e Trabalho e Habitação. Varia entre 1 e 0, sendo que 1 (um) indica maior vulnerabilidade e 0 (zero) menor vulnerabilidade.

- Infraestrutura e Ambiente: 0,4 - vulnerabilidade alta (4ª maior vulnerabilidade entre as 33 RAs)

- Capital Humano: 0,59 - vulnerabilidade muito alta (8ª maior vulnerabilidade entre as 33 RAs)
- Renda e Trabalho: 0,47 - vulnerabilidade alta (14ª maior vulnerabilidade entre as 33 RAs)
- Habitação: 0,32 - vulnerabilidade média (17ª maior vulnerabilidade entre as 33 RAs)
- IVS Planaltina - 0,44 - vulnerabilidade alta (7ª maior vulnerabilidade entre as 33 RAs)

### 3) Índice de Bem Estar Urbano - IBEU Planaltina

[http://infodf.codeplan.df.gov.br/?page\\_id=2521](http://infodf.codeplan.df.gov.br/?page_id=2521)

Índice composto por cinco dimensões: Mobilidade Urbana, Condições Ambientais Urbanas, Atendimento de Serviços Coletivos Urbanos, Infraestrutura Urbana. Busca sintetizar elementos da dimensão urbana usufruídos pelos cidadãos. Varia entre 1 e 0, sendo que 1 (um) indica maior bem-estar e 0 (zero) menor bem-estar.

- Mobilidade Urbana: 0,13 - muito ruim (2º menor entre as 31 RAs)
- Condições Ambientais Urbanas: 0,52 - ruim (7º menor entre as 31 RAs)
- Condições Habitacionais Urbanas: 0,70 - médio (5º menor entre as 31 RAs)
- Atendimento de Serviços Coletivos Urbanos: 0,94 - muito bom (12º menor entre as 31 RAs)
- Infraestrutura Urbana: 0,72 - médio (9º menor entre as 31 RAs)
- IBEU Planaltina: 0,60 - ruim (3º menor entre as 31 RAs)

## 1. VOTO

O projeto apresenta qualidade urbanística que pode ser vista como referência para parcelamentos futuros. Considera-se pertinente a aprovação por este Conselho do novo Parcelamento do Solo Urbano, denominado Reserva Nova Capital, da parte remanescente desocupada da Etapa 3 do setor Habitacional Arapoanga, na Região Administrativa de Planaltina – RA VI.

Renata Florentino de Faria Santos

Conselheira Suplente - CODEPLAN



Documento assinado eletronicamente por **RENATA FLORENTINO DE FARIA SANTOS - Matr.0003684-6, Diretor(a) de Estudos Urbanos e Ambientais**, em 17/08/2021, às 12:11, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
 verificador= **67992583** código CRC= **4C871854**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101