



SETOR COMERCIAL JARDIM BOTANICO - SCJB

Lotes 01 a 08

RA XXVII – Jardim Botânico

CONPLAN

DEZEMBRO 2022



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

LOCALIZAÇÃO

SETOR COMERCIAL JARDIM BOTÂNICO



OBJETIVOS DO PROJETO

SETOR COMERCIAL JARDIM BOTÂNICO

Em área de 10,92 hectares, o projeto visa oferecer à comunidade do Jardim Botânico e bairros limítrofes uma área com possibilidade de **novas moradias e comércios** em um espaço dinâmico integradas por **parque urbano**, que atrairá novos investidores e gerará empregos, com a **convergência de serviços e lazer**.



Simulação tridimensional do projeto. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

SETOR COMERCIAL JARDIM BOTÂNICO

Parte 1 Imóvel RASGADO

Situação: FAIXA DE DOMÍNIO DE RODOVIA resp. DER/DF

Matrícula: 94.839, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Parte 2 Imóvel TABOQUINHA

Situação: FAIXA DE DOMÍNIO DE RODOVIA resp. DER/DF

Matrícula: R.1/56.909, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Parte 3 - Imóvel RASGADO

Situação: IMÓVEL INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

Matrícula: 94.839, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Parte 4 - Imóvel TABOQUINHA

Situação: IMÓVEL INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

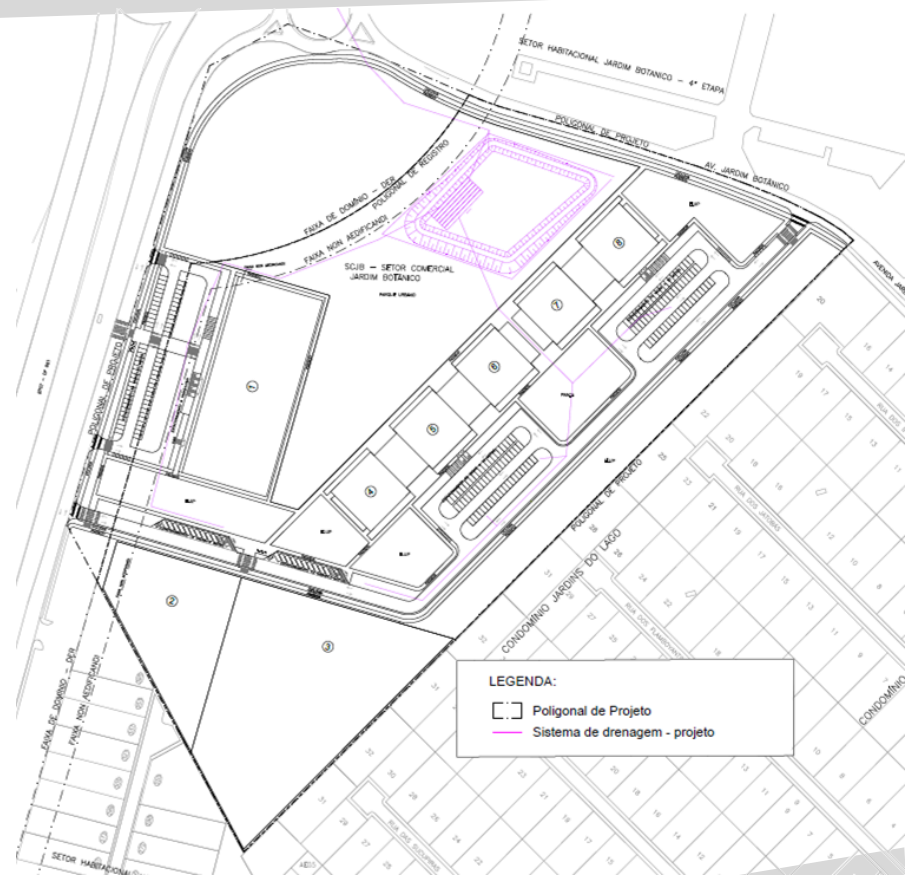
Matrícula: Av.6/56.909, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA



NOVACAP

- SEI N° 00111-00001160/2019-82 Ofício N° 603/2019;
- **Interferência:** A NOVACAP informou que não há rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas nas mediações do parcelamento, e ainda que não há capacidade de atendimento.
- **Solução:** De acordo com o projeto de drenagem elaborado para o empreendimento, para atendimento a Resolução n.º 09 (ADASA, 2011), fora proposto um reservatório de retenção de águas pluviais do tipo multiuso no interior do parque urbano.



Croqui de estudo de drenagem. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

CEB

- SEI Nº 00111-00001160/2019-82 Ofício Nº 2515/2019;
- **Interferência:** Encaminharam as redes e informaram que não é permitida qualquer interferência na rede elétrica da CEB-D, mas caso seja necessária alguma intervenção a Concessionária deverá ser consultada.
- **Solução:** Foi esclarecido que caso haja necessidade de remanejamento de redes, deverá ser encaminhado o projeto detalhado à CEB para fins de elaboração de orçamento.



Croqui de rede da CEB. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

CAESB

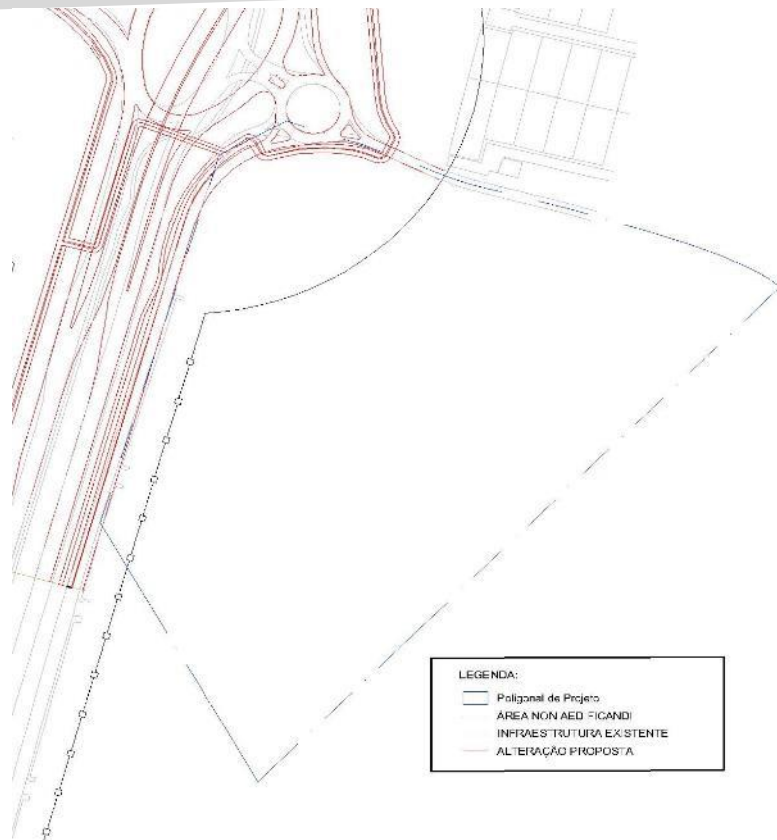
- SEI Nº 001111-00001160/2019-82 Ofício Nº 200/2019;
- **Interferência:** A CAESB informou que em relação ao Sistema de Abastecimento de Água, **há interferência com redes de distribuição de água e adutora**, e quanto ao Sistema de Esgotamento Sanitário, há interferência com redes coletoras de esgotos da elevatória de Esgoto Bruto EEB.LS3 San Diego.
- **Solução:** Após a revisão do projeto, a Terracap encaminhou o Ofício nº 822/2022 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (Doc. SEI nº 93390383) à CAESB, em 15/08/2022, solicitando deslocar a rede proposta, que se conecta à ETA, para a área verde em frente ao lote 2, de modo que não interfira com o estacionamento proposto.



Croqui de redes existente da CAESB. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

DER

- SEI Nº 00111-00001160/2019-82 Ofício Nº 1466/2019;
- **Interferência:** DER encaminhou planta contendo a delimitação da faixa de domínio da DF-035 bem como a sua inserção com a DF-001. Esclareceu que o entroncamento da Rodovia DF-035 com a DF-001 deve ser preservado totalmente livre para fins de implantação de interseção em desnível, que aguarda o início do desenvolvimento da solução técnica.
- **Solução:** No que tange ao estacionamento, ciclovia e calçadas que interferem com a faixa de domínio previstas em projeto, o DER respondeu, por meio do Ofício 95/2021 - DER-DF/DG/SUOPER, em 02/09/2021, que “não há óbice [...] com a ressalva de que eventuais adequações das rodovias, como construção de viadutos, vias marginais ou duplicações, poderão resultar na remoção dos equipamentos públicos construídos”.

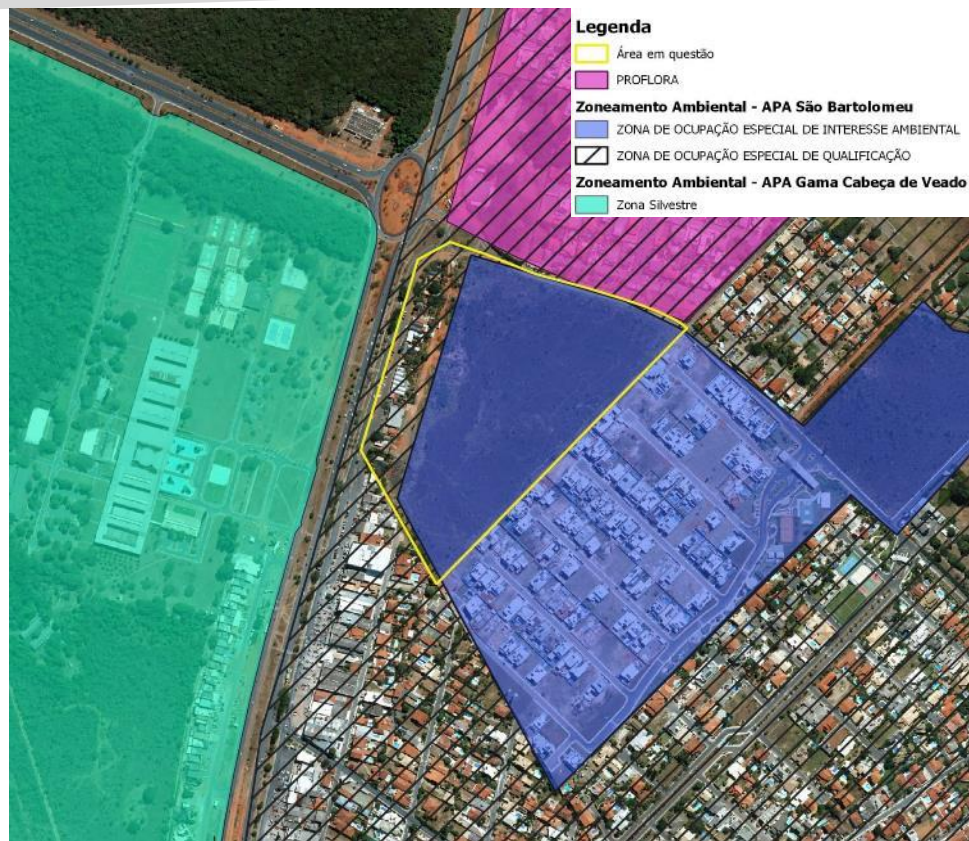


Faixa de Domínio da Rodovia. Fonte: DER/DF

SLU

- SEI Nº 00111-00001160/2019-82 Ofício Nº 202/2019;
- **Interferência:** informou que “...a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos [...] deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores...” devendo “...os resíduos sólidos domiciliares (lixo) [...] ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores...”.

- Inserida na **Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu** – APA da BRSB, criada pelo Decreto Federal nº 88.940 de 07 de novembro de 1983;
- Maior parte na **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental** – ZOEIA, e menor parte na Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ;
- A ZOEIA tem o objetivo de disciplinar as áreas contíguas às ZPVS e ZCVS a fim de evitar atividades que comprometam a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais;
- Impermeabilização máxima de 50% na ZOEIA.



Zoneamento da poligonal em relação a APA do São Bartolomeu. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB.

- Inserido na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva voltada à Redução de Desigualdades Socioeconômicas**, com uma pequena porção na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva voltada aos Serviços Ecossistêmicos;
- Integra a **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7**, “destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos”;
 - Incentivo às atividades N1 e N3;
 - Áreas verdes permeáveis intraurbanas.



Mapa do subzoneamento do ZEE/DF. Fonte SISDIA.

Perda de área de recarga de aquífero

O parcelamento está inserido na região de **médio e alto risco**, sendo relevante a manutenção da **permeabilidade dos solos à infiltração de águas pluviais** para a manutenção do ciclo hidrológico.



Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero. Fonte: SISDIA

Contaminação do subsolo

O projeto encontra-se em área de **alto risco**, onde se observam regiões com baixa declividade e baixa densidade de drenagem favorecendo a infiltração pluvial.

Não é recomendada a implementação de usos com alto potencial poluidor.



Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero. Fonte: SISDIA.

Perda de solo por erosão

O projeto encontra-se em área de **baixo risco**, que corresponde a solos bem estruturados e relevos menos acidentados, e maior capacidade de suportar usos mais intensivos.

Por outro lado, em uma pequena região de incidência, foi conferida uma zona de sensibilidade muito alta, advertindo-se contra a remoção de cobertura vegetal a fim de se evitar um possível processo erosivo.

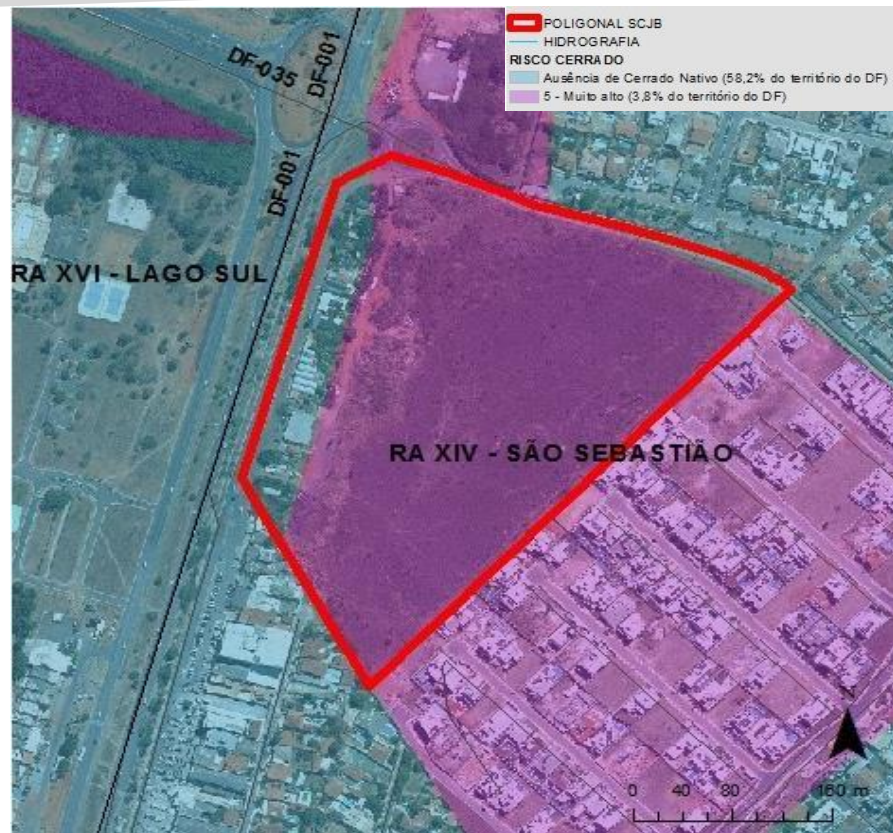


Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão. Fonte TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

Remanescentes de cerrado nativo

O projeto encontra-se em sua maior parte em zona de **muito alto risco** de perda de área de cerrado nativo, cuja área serve de abrigo para a flora silvestre local e se encontra inserida em região antropizada podendo sofrer mais diretamente com os efeitos causados pela ocupação urbana e rural.

Os processos de implantação nesta área devem se ater as questões de sensibilidade que a envolvem considerando a redução de recurso disponíveis e a preservação da biodiversidade do cerrado nativo.



Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo. Fonte: SISDIA.

- Situa-se em **Zona Urbana de Uso Controlado II**, “composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade [...]”;
- Inserida em zona de **baixa densidade** cujos valores de referência são superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;
- A faixa lindeira à DF-001 integra a estratégia de áreas econômicas do PDOT, e encontra-se classificada como “não consolidada”.



22/09/2022 10:51:39

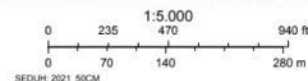
Parcelamento_poligonal parcelável
Parcelamento_poligonal projeto

Mapa 6 - Áreas Econômicas

Consolidada

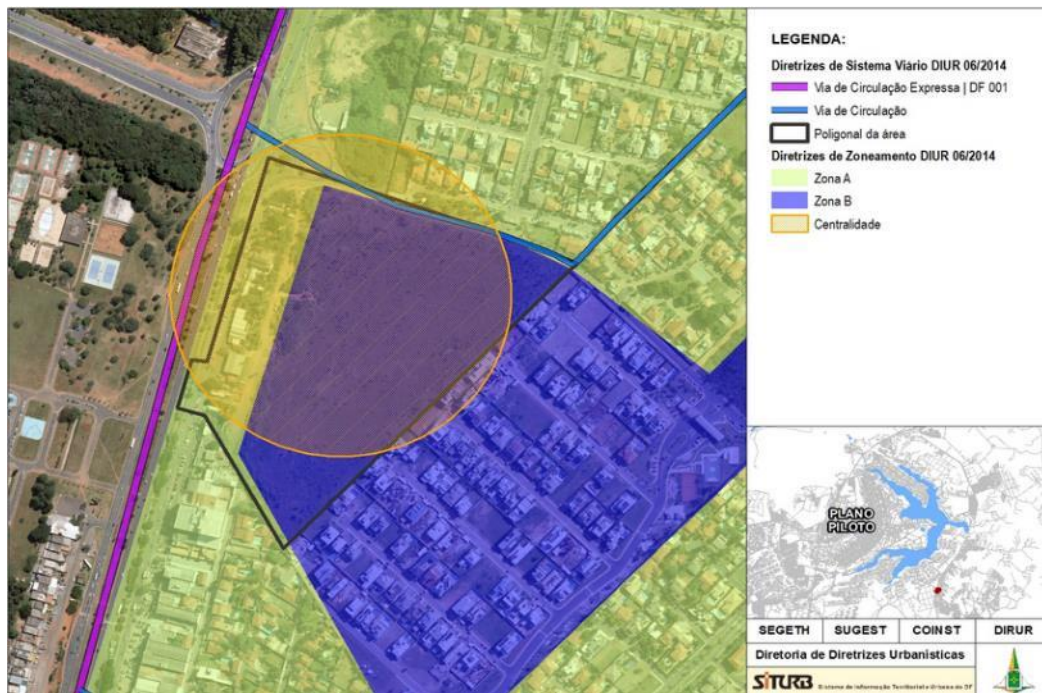
Não Consolidada

A Implantar



Mapa de Áreas Econômicas. Fonte Geoportal

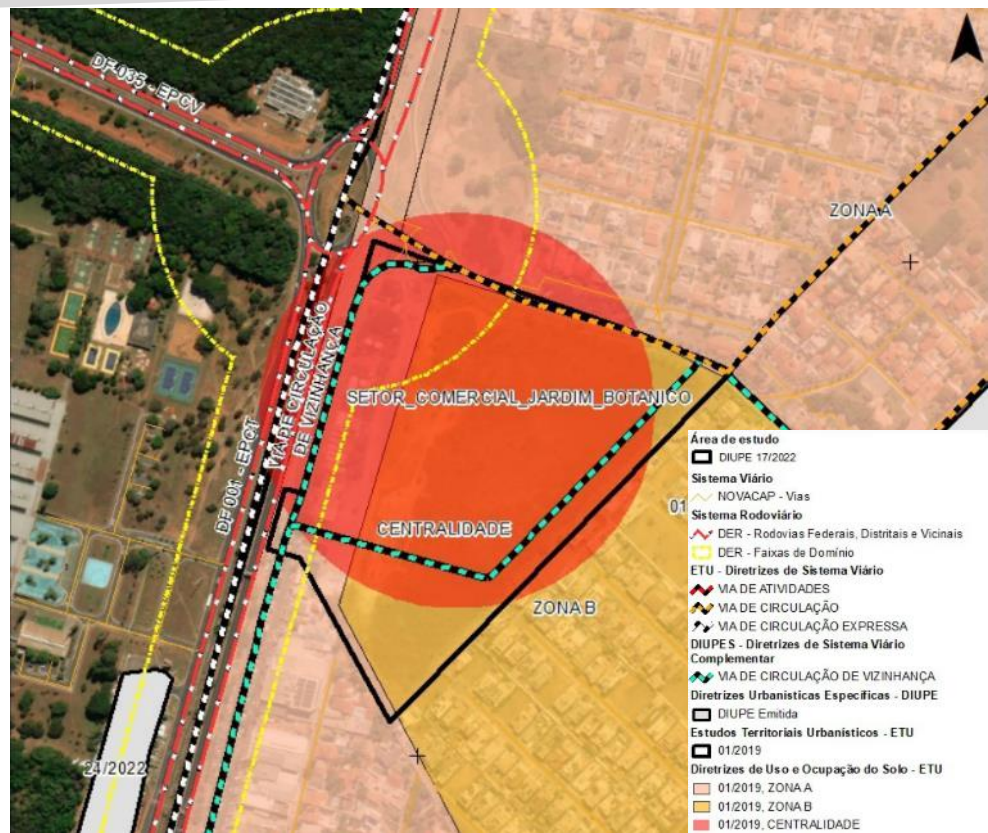
- Diretrizes Urbanísticas para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião no Distrito Federal – **DIUR 06/2014**, aprovada por meio da Portaria nº 85, de 18 de dezembro de 2014;
- Succedida pela **DIUR 01/2019**, aprovada pela Portaria nº 27, de 1º de abril de 2019, convertida em Estudo Territorial Urbanístico – ETU pelo art. 6º da Portaria nº 59 de 27 de maio de 2020.
- Em complementação à DIUR 01/2019, em 20 de julho de 2022 foram exaradas as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Setor Comercial Jardim Botânico – **DIUPE 17/2022**.



Mapa de Zoneamento – DIUR 01/2019

DIUPE 17/2022

- DF-001, a Oeste, classificada como Via de Circulação Expressa;
- Via marginal da DF-001, que dará acesso ao projeto, classificada como Via de Circulação de Vizinhança;
- Via de Circulação existente, delimitando o parcelamento à Norte;
- Via de Circulação de Vizinhança interna à poligonal de projeto a fim de conferir a permeabilidade viária e a distribuição dos fluxos, bem como proporcionar acessibilidade ao parcelamento;
- As vias indicadas devem ter acesso público e não podem ser obstruídas com muros, guaritas, ou qualquer outro elemento dessa natureza.



Diretrizes de Sistema Viário e de Uso e Ocupação do Solo. Fonte DIUPE 17/2022

- O projeto urbanístico deverá prever a implantação de infraestrutura, mobiliário urbano, arborização e outros elementos voltados para pedestres e ciclistas;
- Definida como **centralidade**, onde são permitidos os usos/atividades CSIR 2, CSII 2, CSII 3, Inst e Inst EP;
- Em zona de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab/ha), a população máxima é de 564 habitantes;
- Necessário mínimo de 5% de equipamentos públicos e 10% de ELUPs.

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) <i>Cota superior a 980m</i>	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
Centralidade	CSIR 2	1,0	3,5	15,5	(*)
	CSII 2				
	CSII 3				
	Inst				
	Inst EP				
Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.					

* A Taxa de Permeabilidade (% mínima) deve respeitar o exposto no Art. 13 da Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, que dispõe sobre o Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

Área Total da Gleba (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
11,29	15 a 50	169	564
Total:		169	564

Áreas Públicas	Percentual Mínimo* para Novos Parcelamentos
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Total mínimo exigido	15%

- Os lotes foram dispostos nas bordas do sistema viário, favorecendo a criação de vasta área verde pública, que contará com criação de uma praça e um parque urbano, onde serão distribuídos equipamentos de esporte e lazer e mobiliário urbano, propiciando, aos usuários, pontos de encontro com diversos usos;
- Prevê a criação de oito unidades imobiliárias:
 - 1 lote CSII 2, com 4.853,07m²;
 - 5 projeções com uso CSII R 2, de 1.024,00m² cada;
 - 2 InstEP, com 5.800,00m² e 11.574,40m².
- Nas projeções, será obrigatória galeria de 3,00m no pavimento térreo.

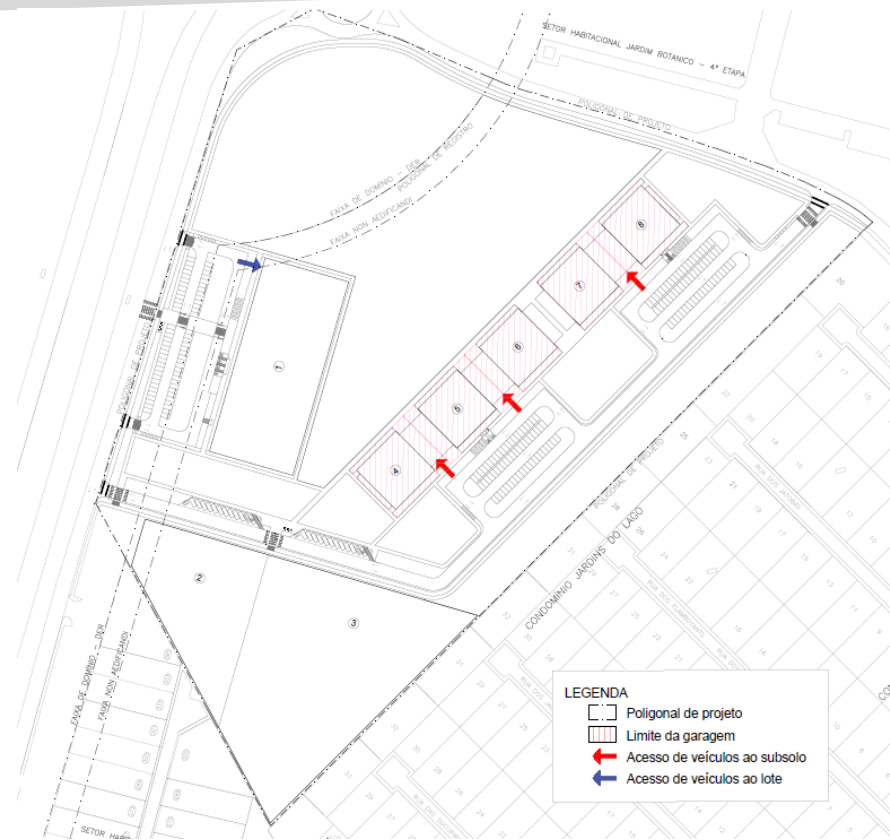


Croqui de usos. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

- Para evitar a geração de taludes em área pública, em função de extensão de subsolo para além dos limites da projeção, o projeto limita a aplicação da concessão, definida pela Lei nº 755/2008, aos limites de subsolo definidos em projeto.
- A densidade populacional estimada é de 44,61 hab/ha.

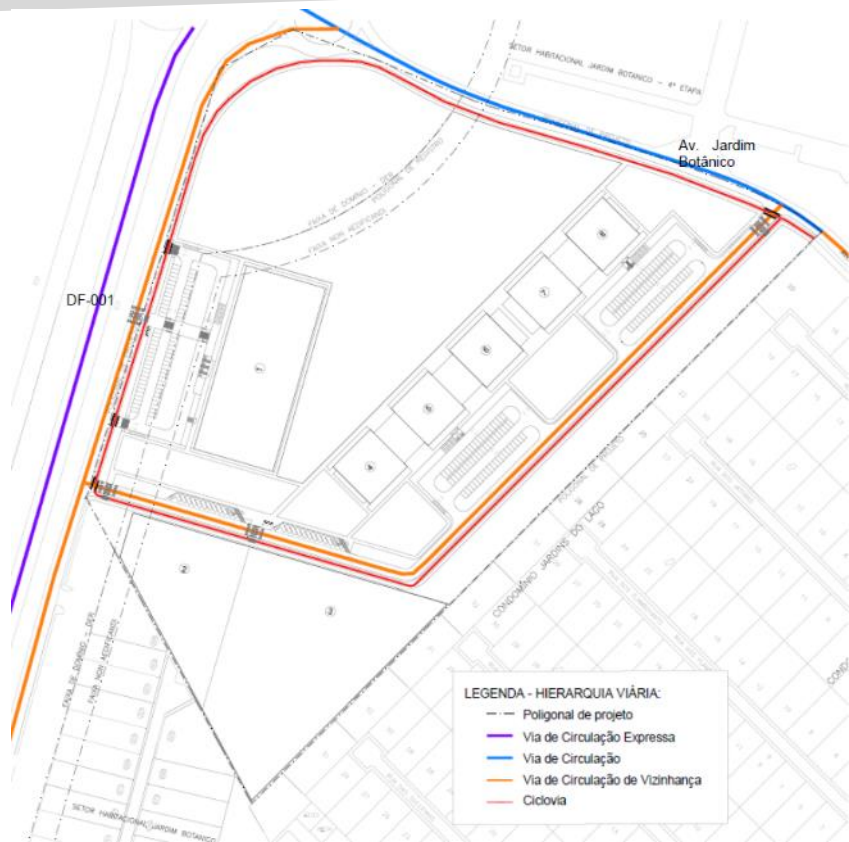
CÁLCULO DA POPULAÇÃO DO PROJETO						
Uso	Área (m²)	CA	Ocupação uso residencial	Área efetiva com ocupação por uso residencial (80%)	Nº de unidades habitacionais (62,40m²)*	População estimada (3,30hab/uh)
CSIIR 2	5.120,00	3,0	75%	9.216,00 m²	147,692	487,38
TOTAL					148	487

*Média das áreas medianas para residências multifamiliares constantes da Tabela 4 do Boletim do Observatório Imobiliário emitido pela SUPLAN/SEGETH/2015, atual SEDUH.



Croqui de subsolo. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

- Projetado de forma a promover a **integração entre o parcelamento e os loteamentos consolidados** e registrados no Setor Habitacional Jardim Botânico, bem como garantir a permeabilidade viária do empreendimento;
- Foi projetada uma Via de Circulação de Vizinhança - Tipo 1, com leito carroçável de 7,00m de largura;
- O **sistema ciclovitário** proposto buscou promover a **integração com as áreas lindeiras** ao projeto de forma que o ciclista tenha acesso a todos os lotes propostos no loteamento por meio de ciclovias bidirecionais com largura de 2,50 m.



Croqui do sistema viário. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

- O parcelamento prevê a criação de **espaços verdes públicos** para lazer e recreação, associado à presença de vegetação;
- As áreas verdes estão distribuídas em todo o setor, melhorando o bioclima local, a absorção da água da chuva pelo solo e diversificando a paisagem do verde com a composição arquitetônica;
- Foi proposto um **Parque Urbano**, com área de 19.734,27m², de forma a se garantir uma área para uso diário dos moradores da região e contribuir para o alcance da permeabilidade exigida para a gleba.



Croqui de permeabilidade. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		109.255,63	100%
II. Área não Passível de Parcelamento			
a. Faixa de Domínio da Rodovia		19.133,24	17,51%
III. Área Passível de Parcelamento: I - II a		90.122,39	82,49%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		90.122,39	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 2	1	4.853,07	5,38%
b. CSIIIR 2	5	5.120,00	5,68%
c. Inst. EP	2	17.374,40	19,28%
Subtotal	8	27.347,47	30,34%
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP			
a. Parque Urbano		19.734,27	21,90%
b. Praça		2.044,52	2,27%
c. Áreas Verdes – ELUP		13.012,28	14,44%
Subtotal		34.791,07	38,60%
3. Sistema de Circulação		27.983,85	31,05%
Área Pública⁽¹⁾: 1c + 2		52.162,47	57,88%
Área Pública⁽²⁾: 1c + 2 + 3		80.149,32	88,93%

⁽¹⁾ Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012).

⁽²⁾ Conceito de Área Pública conforme Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo / Setor Comercial Jardim Botânico														
UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 2 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	1000<as3000	1,00	3,00	100	0	15,50	-	-	-	-	-	3,00	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
CSII 2 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	3000<as5000	1,00	2,00	70	20	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
LEGENDA:														
a	ÁREA				ALT MAX									
-	NÃO EXIGIDO				AFR									
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO				AFU									
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO				AF LAT									
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA				AF OBS									
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA				COTA SOLEIRA									
NOTAS:														
(1) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% obrigatória.														
(2) GALERIA: Galeria obrigatória em todas as quatro fachadas dos lotes.														
(3) SUBSOLO: Proibido afloramento do subsolo. Os limites dos subsolos estão definidos na Planta DET-074/10.														
(4) ALTURA: A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.														
NOTAS GERAIS:														
- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019.														
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.														
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.														
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019.														



Simulação tridimensional do projeto. Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

Projeto

Natália Oliveira de Freitas - CAU A132466-7

Colaboração

Marcella Mesquita Furtado – CAU A69699-4

Supervisão

Bianca Ilha Pereira - CAU A69891-1

Coordenação

Hamilton Lourenço Filho - CREA 8558/D-DF