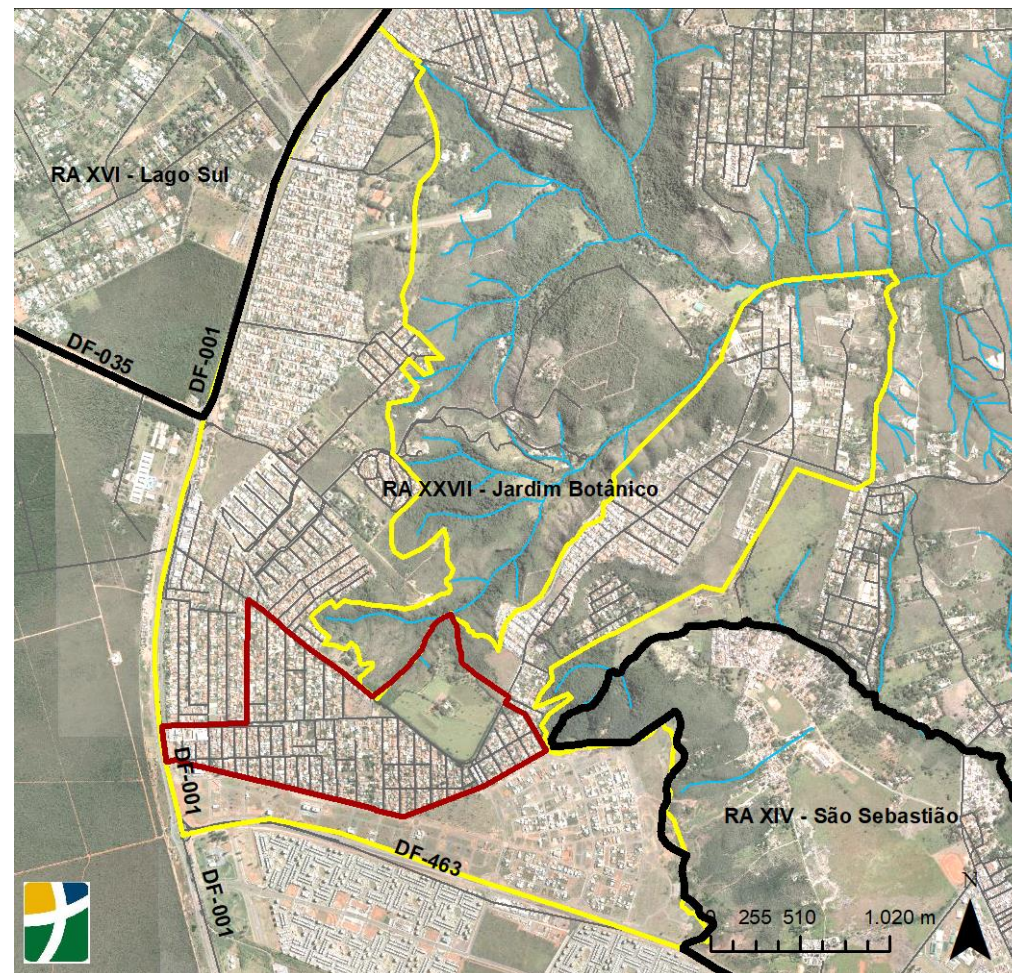


Apresentação do Projeto URB 124/22- CONPLAN
ALTERAÇÃO DE PROJETO – SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA II
RA XXVII – JARDIM BOTÂNICO
Processo SEI 00111-00001455/2022-54

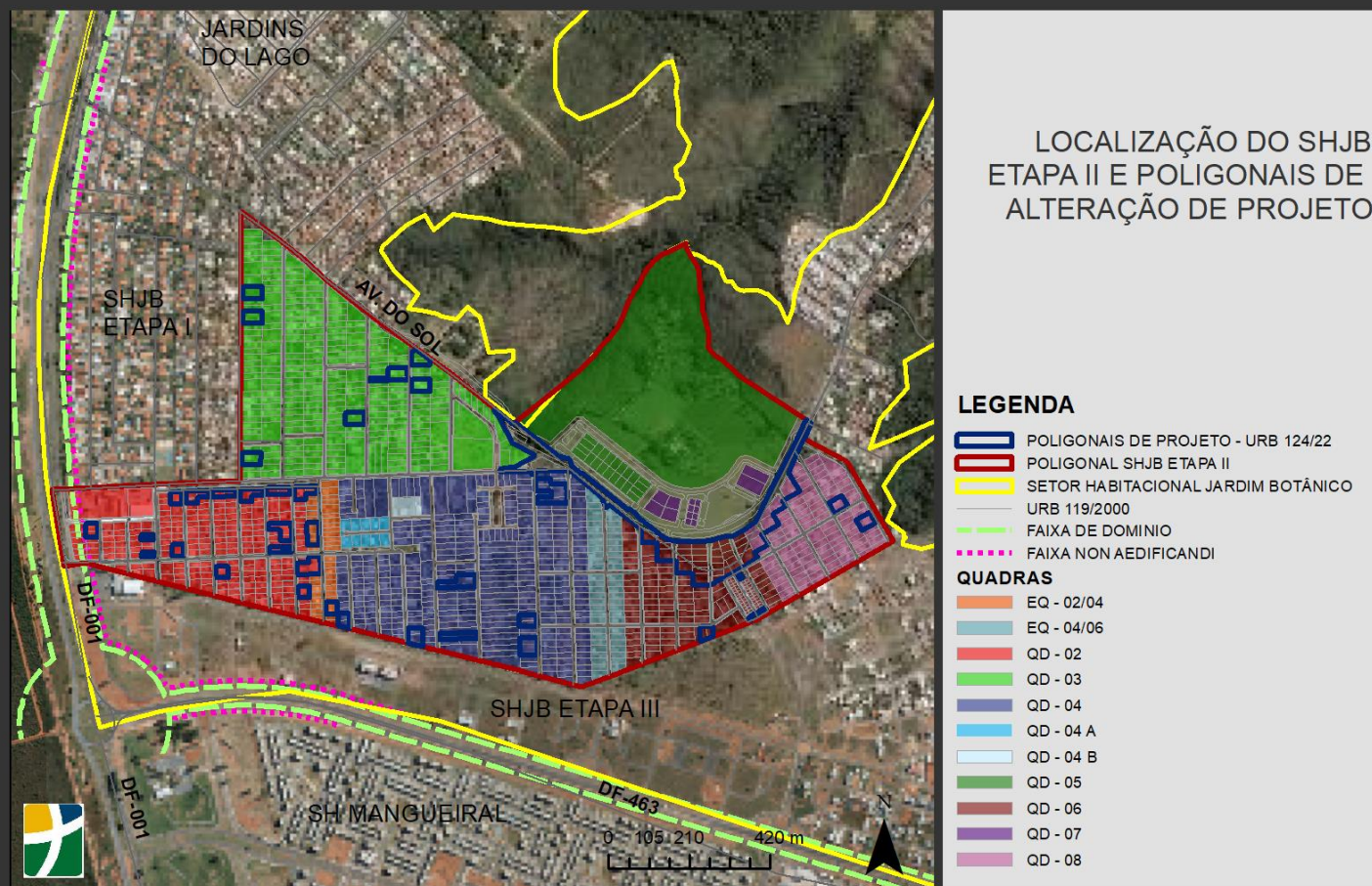
OBJETIVO: Alteração no projeto de parcelamento URB 119/2000 e MDE 119/2000, devido ao processo de ocupação na área e divergências encontradas após o registro cartorial.

ÁREA DE INTERVENÇÃO: EQ 02/04 e Quadras 02, 03, 04, 06 e 08, situadas no Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa II.

JUSTIFICATIVA: Devido ao tempo decorrido entre a aprovação do projeto, o registro cartorial e a possibilidade de comercialização dos lotes, muitas divergências (de usos, confrontações, limites) surgiram entre o projeto registrado e a ocupação consolidada, gerando diversos pedidos de alteração por parte dos ocupantes. Isso exigiu uma análise detalhada de todas essas divergências, originando a proposta de alteração do projeto urbanístico registrado.

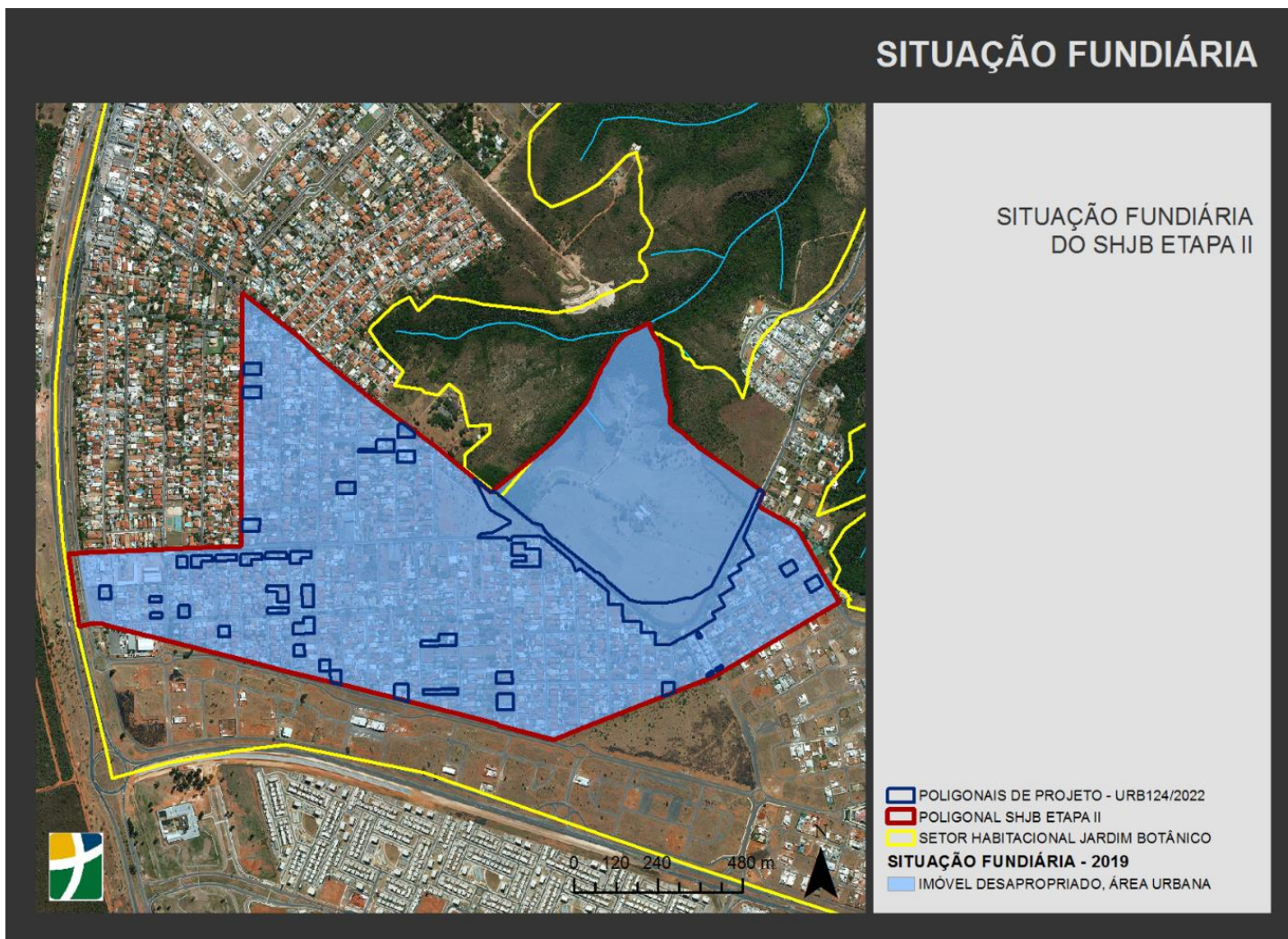


LOCALIZAÇÃO DO SHJB ETAPA II



Está delimitada:

- a NORTE pela Etapa I do Setor Habitacional Jardim Botânico e pelo parcelamento Jardins do Lago;
- a SUL, pela Etapa III do mesmo setor;
- a LESTE, pelo “condomínio” Quintas do Sol; e
- a OESTE, pela Estrada Parque Contorno – EPCT/DF-001 e a Etapa I do setor.



Em resposta à consulta fundiária, a Terracap informou a dominialidade da área objeto do projeto URB 119/2000, por meio da Carta nº 026/1997 – DITEC.

O projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa II, consubstanciado na URB 119/2000 e MDE 119/2000, foi aprovado através do Decreto nº 28.554 de 13 de dezembro de 2007, que foi ratificado pelo Decreto nº 29.177 de 18 de junho de 2008 e registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, em 28 de julho de 2017.

Os imóveis objeto desta proposta de alteração de projeto estão inseridos no Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento URB 119/2000 registrado em cartório conforme matrícula R. 2/157.189.

SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA II

ÁREAS

DESCRIÇÃO	ÁREA (ha)	%
Área De Projeto	135,38	100,00
Área de EPC	23,24	17,17
Equipamento Público exigido pela Legislação	13,54	10,00
Crédito em Área Pública	9,70	7,17

EQUIPAMENTOS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	ÁREA (ha)	Unid.
R4 - EPC	2,75	8
Parque de Uso Múltiplo (EPC)	20,49	1
TOTAL	23,24	9

UNIDADES IMOBILIÁRIAS CRIADAS

DESTINAÇÃO	Unid.
R1 – Uso Residencial	1.042
R2 – Uso Misto	72
R2 e R3 – Comércio	101
R4 – EPC	8
Parque de Uso Múltiplo (EPC)	1
R4 - PAC	1
TOTAL	1.225

- Projeto urbanístico do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa II – URB/MDE 119/2000;
- Aprovado por meio do Decreto nº 28.554 de 13 de dezembro de 2007, que foi ratificado pelo Decreto nº 29.177 de 18 de junho de 2008;
- Houve impugnação do registro cartorial, que foi concluído em 28/07/2017;
- Registro no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, Matrícula R. 2/157.189

- Emissão de Licença de Instalação – LI 031/2008, válida por 4 anos. A Terracap requereu ao IBRAM a renovação da Licença de Instalação nº 031/2008, sendo a LI tacitamente renovada, considerando que o requerimento de renovação foi protocolado nos termos do artigo 14 §4º da Lei Complementar nº 140 de 2011. Por meio do Ofício nº 370/2023, o IBRAM apresentou a anuência para alteração do parcelamento (Parecer Técnico 414/2023 IBRAM).
- Diretrizes Urbanísticas – ETU/DIUR 01/2019 para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião.
- Diretrizes de Requalificação Urbana - DIREQ 14/2022, emitidas para a alteração de projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa II.
- Audiência Pública realizada em 20/03/2023, às 15h, na Terracap.

As consultas às Concessionárias de Serviços Públicos foram realizadas para aprovação do projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa II e estão contidas no MDE 119/2000.

Não houve alterações que justificassem a necessidade de atualização dessas consultas para o atual projeto de alteração, portanto não foram acrescentadas novas consultas.

As consultas constantes no MDE 119/2000 foram transcritas para o MDE 124/2022.

Projeto de Alteração Jardim Botânico Etapa II RA XXVII

Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, a área está inserida na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 (SZDPE7)**, da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE

Art. 21. da Lei 6.269/2019. São diretrizes para a SZDPE 7 :

I - o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;

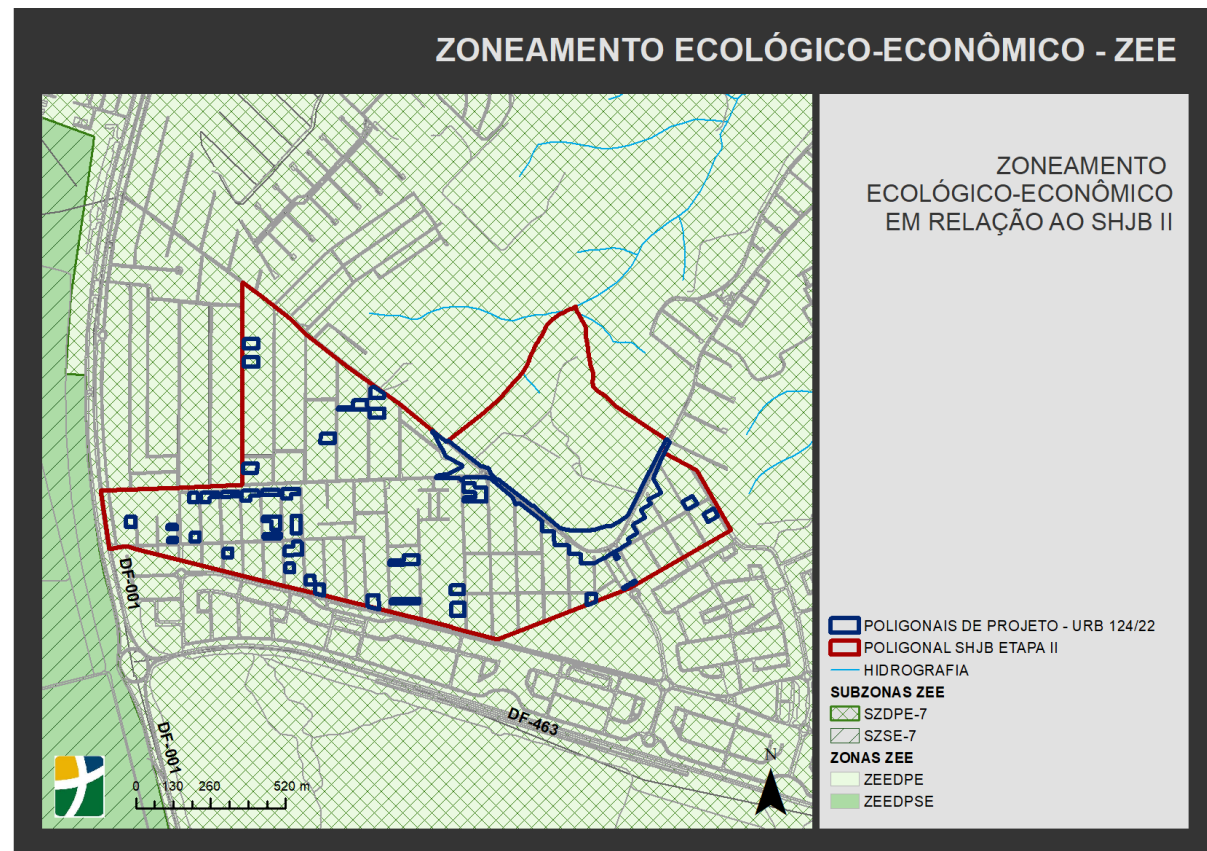
II - o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia do potencial futuro de abastecimento público, de acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;

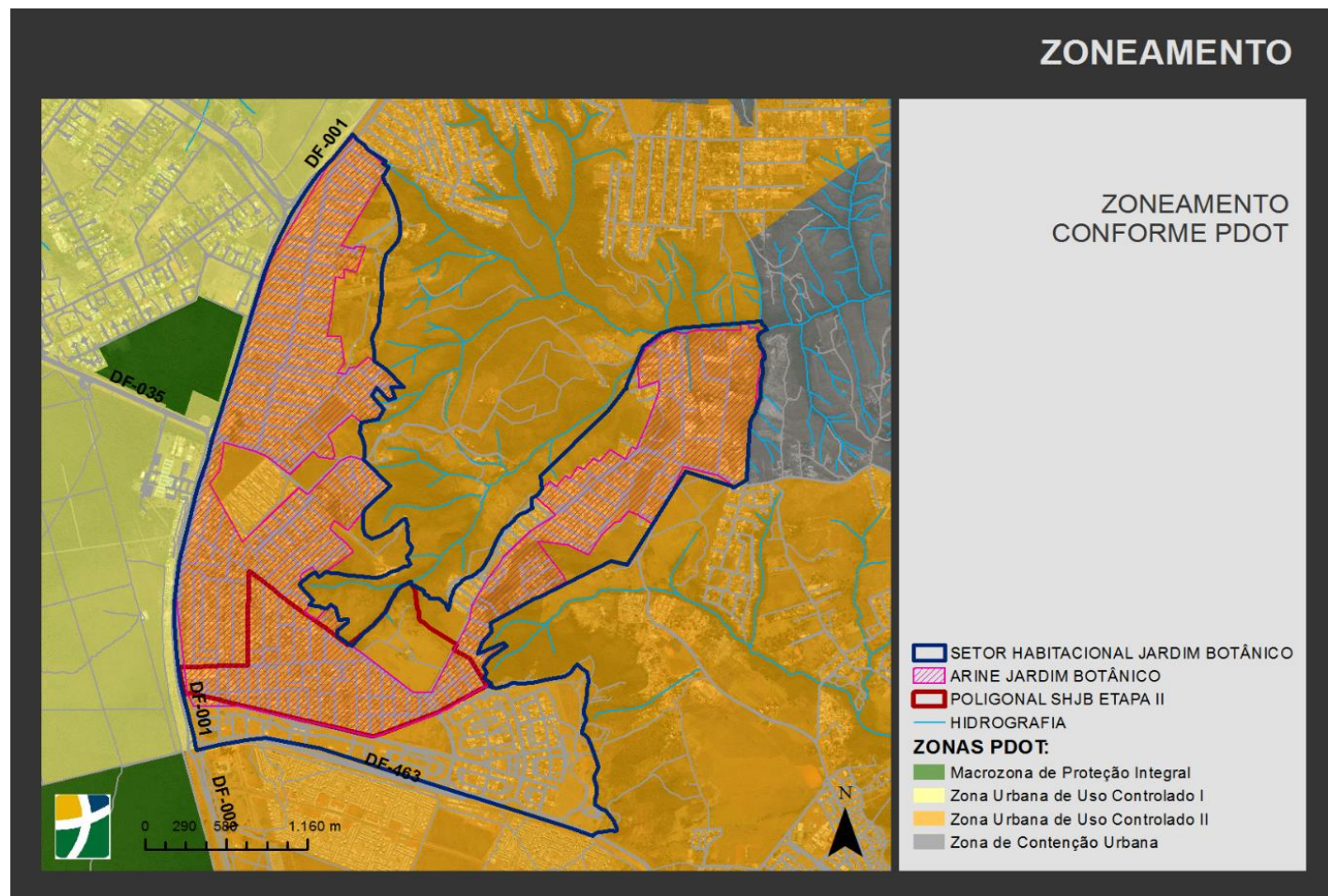
III - a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizando-os com os elementos da paisagem na qual se inserem;

IV - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;

V - a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;

VI - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.





- Inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II. Ela é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.
- Ademais, para esta Zona, deverá ser compatibilizado o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1	• Destinar prioritariamente ao uso residencial.
	RO 2	• Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT.
	RE 2	
	CSIIR 1	• Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu.
	CSIIR 1 NO	
	CSIIR 2	• Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião.
	CSIIR 2 NO	
	CSII 1	• Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
	CSII 2	
	CSII 3*	• Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.
	INST	
	INST EP	

* Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.

** Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

Projeto de Alteração Jardim Botânico Etapa II RA XXVII

Diretrizes Específicas – DIREQ 14/2022

Desenho Urbano

- Adotar a continuidade do desenho urbano existente, definida no projeto de parcelamento;
- A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que possam resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;
- Rever o desenho resultante da alteração proposta para o endereço: Quadra 6, Rua 3, Lote 112 para evitar a constituição de becos e vazios intersticiais;
- Os novos endereços devem dar continuidade ao endereçamento dos lotes já registrados;

Sistema Viário e Acessibilidade

- Devem ser adotadas as ações definidas na Estratégia de Estruturação Viária do PDOT-DF, artigo 114, para o Anel de Atividades Jardim Botânico - São Sebastião (Via de Atividades);
- Considerar o Sistema Viário Estruturante definido na ETU/DIUR 01/2019;
- Seguir o disposto no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, que regulamenta o artigo 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal;
- Definir calçadas compostas por passeio ou faixa livre, faixa de serviço e faixa de acesso ao lote;
- O projeto deve garantir dinâmica para a região, estabelecendo uma inter-relação entre os diversos setores do tecido urbano, por meio de conexões entre a malha cicloviária existente e a proposta;

Uso e Ocupação do Solo

- Os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os lotes inseridos nesta DIREQ 14/2022 devem estar de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS;
- Quando a área do lote resultante da alteração não se enquadrar nas faixas de área previstas no Anexo III – 23A, nova faixa deve ser criada e incorporada ao quadro de parâmetros, por meio de alteração da LUOS-DF;
- Os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para a UOS Inst EP são os constantes no Art. 11 da LUOS-DF;

Áreas Públicas

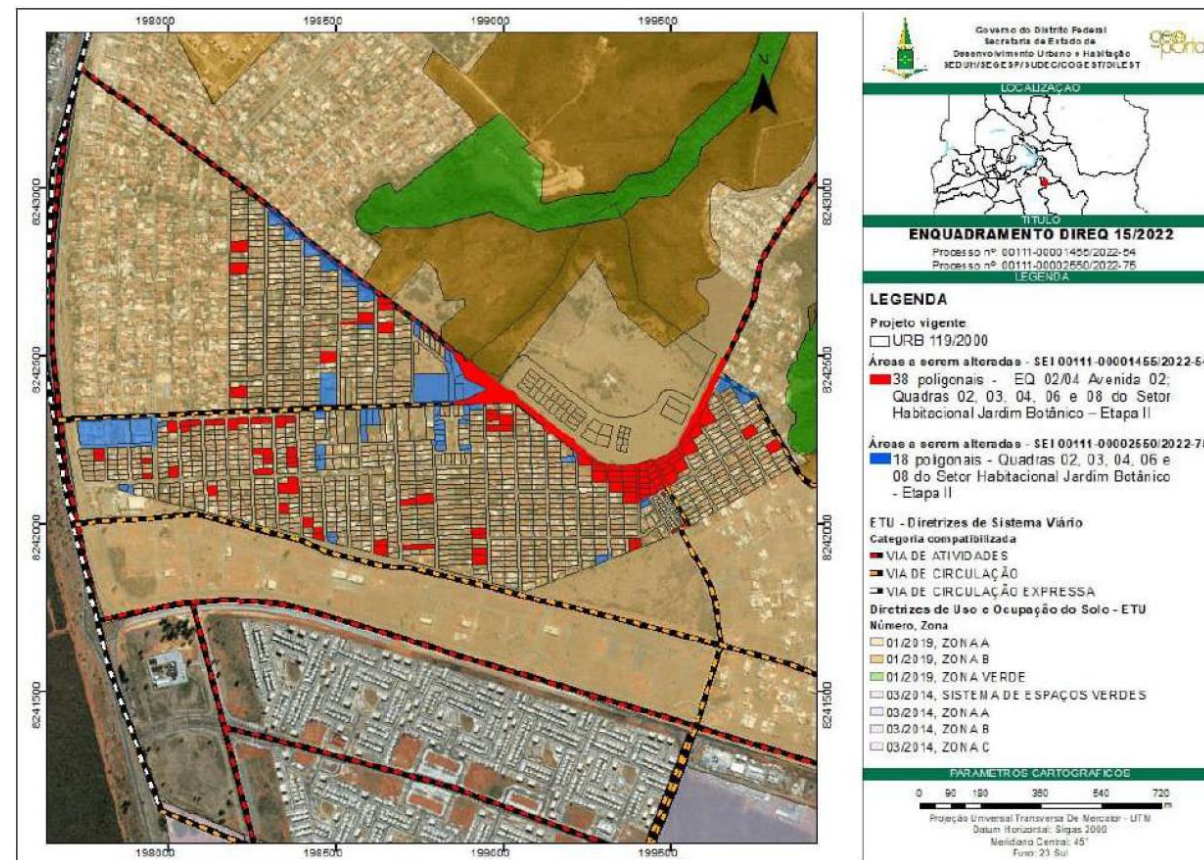
- Atender ao que dispõe o artigo 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal, quanto aos bens públicos tornarem-se indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente;
- Deve ser indicada a destinação das áreas resultantes da desconstituição de lotes registrados em cartório;
- Em caso de desafetação de lote enquadrado na UOS Inst EP, os parâmetros urbanísticos devem ser definidos de acordo com as faixas de área estabelecidas no Anexo III - 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo/Jardim Botânico, conforme § 3º do artigo 11 da LUOS-DF;

Densidade Populacional

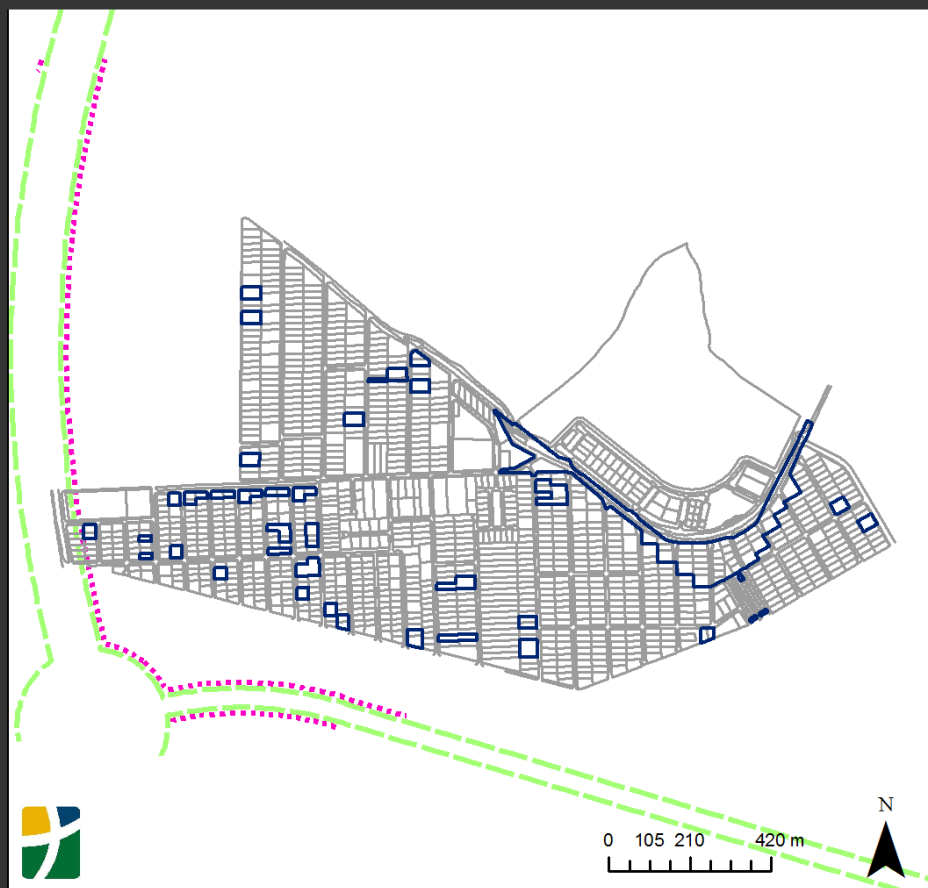
- Manter a densidade populacional para o parcelamento dentro do índice estabelecido no PDOT-DF;
- Indicar no projeto urbanístico o percentual da densidade populacional acrescido do percentual das novas unidades imobiliárias indicadas nas poligonais destas Diretrizes.

Redes de Infraestrutura

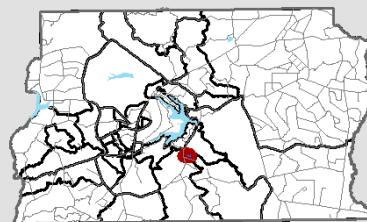
- Considerar as interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local;



LOCALIZAÇÃO DAS POLIGONAIS DE PROJETO



LOCALIZAÇÃO DAS POLIGONAIS DE PROJETO

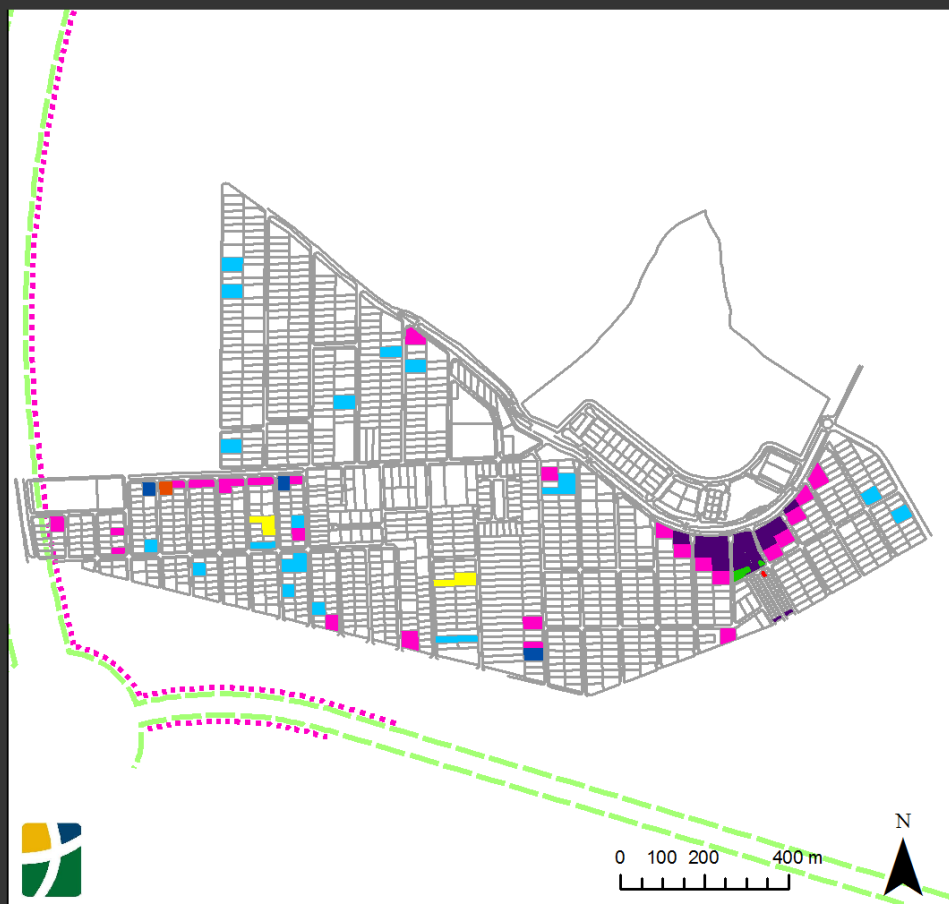


LEGENDA

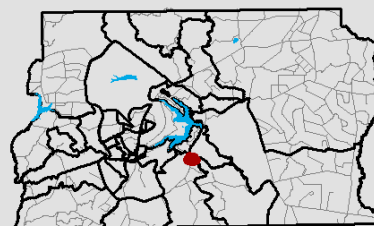
- POLIGONAIS DE PROJETO - URB 124/2022
- URB 119/2000
- FAIXA DE DOMINIO
- FAIXA NON AEDIFICANDI

O projeto consubstanciado na URB 124/22 e MDE 124/22 foi dividido em 38 poligonais cujo somatório de áreas totaliza 10,23 ha

ALTERAÇÕES



INDICAÇÃO DE ALTERAÇÕES



LEGENDA

- URB 119/2000
- - - FAIXA DE DOMINIO
- FAIXA NON AEDIFICANDI
- ALTERAÇÕES**
- ALTERAÇÃO ÁREA
- JUNÇÃO
- JUNÇÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- JUNÇÃO E SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- SUPRESSÃO
- LOTE CRIADO

No projeto URB 124/22 estão sendo alterados 97 lotes registrados, dos quais 32 lotes estão sendo suprimidos.
Estão sendo criados 02 lotes.

LOTES VENDIDOS



INDICAÇÃO DE
LOTES VENDIDOS

LEGENDA

LOTES VENDIDOS

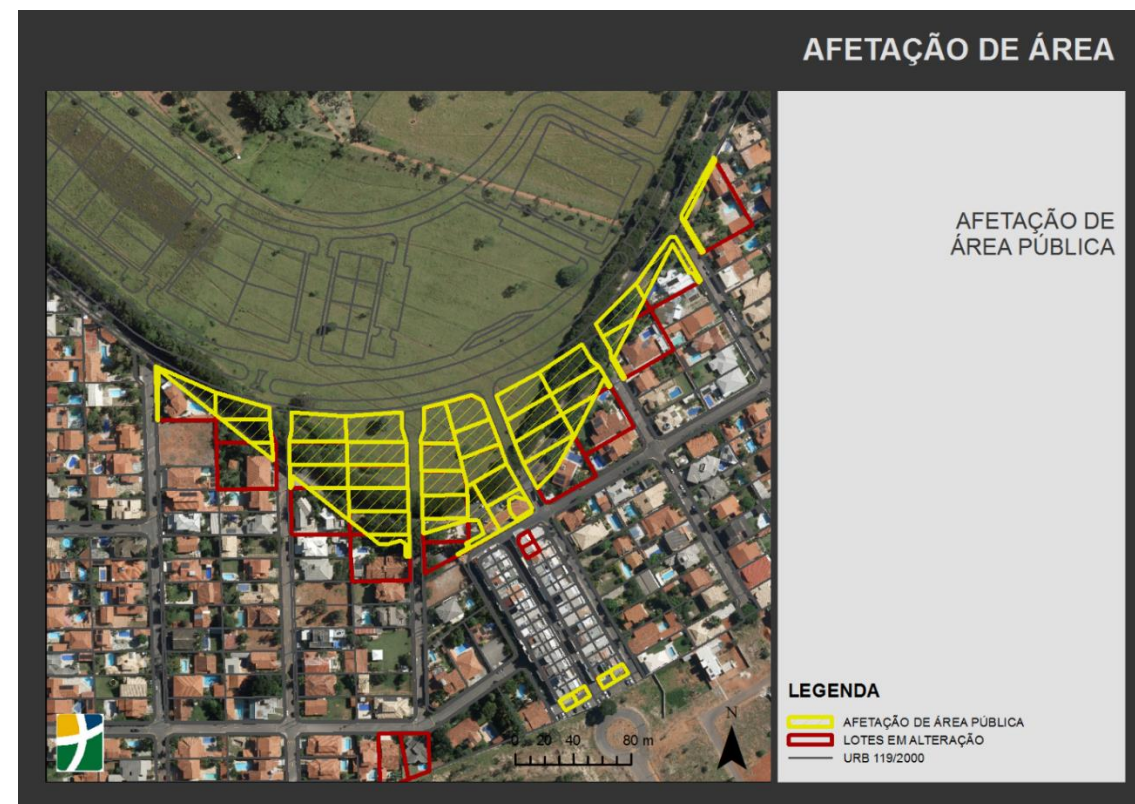
- SHJB QD 03 Rua 05 LT 257
- SHJB QD 04 Rua 05 LT 225
- SHJB QD 04 Rua 08 LT 400
- SHJB QD 06 Rua 02 LT 64
- URB 119/2000
- DEMAIS LOTES DA URB 124/2022

Dentre os lotes alterados no presente projeto, 04 lotes encontram-se vendidos:

- SHJB QD 04 Rua 08 LT 400;
- SHJB QD 04 Rua 05 LT 225;
- SHJB QD 06 Rua 02 LT 64; e
- SHJB QD 03 Rua 05 LT 257.

Os proprietários, ao adquirir os imóveis supracitados, no momento da compra e assinatura da Escritura, anuíram com possíveis alterações que fossem necessárias para quaisquer adequações de projeto.

imovel objeto deste instrumento; VIII) Pela **OUTORGANTE VENDEDORA** foi ainda dito que desde já cede e transfere ao(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)**, todos os seus direitos, domínio e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-o(a) na posse do mesmo, nas condições previstas nesta escritura; IX) Caso seja necessária alguma adequação no projeto do imóvel objeto deste contrato ou dos imóveis confrontantes, em razão de desmembramento, remembramento ou alteração das dimensões de alguns dos imóveis, **O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** desde já anui com a alteração do projeto a ser promovida pela **OUTORGANTE VENDEDORA**; X) - Pelo(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** foi dito ainda que aceitava todas as condições constantes desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a vendedora, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações contratuais, bem como as normas e regulamentos em vigor estabelecidas pela **TERRACAP**; VII) As partes desde



Em 54 lotes do projeto de alteração foram necessárias afetação de área pública. Sendo que desse total, 32 lotes foram suprimidos, onde parte das áreas foram incorporadas a lotes alterados e parte das áreas foram afetadas. Dessa forma, foi acrescentado ao Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa II um total de 18.610,99m² de área pública.

PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



- EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
- LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
- PROJETO REGISTRADO - URB 119/2000

ALTERAÇÃO DE PROJETO



- LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 124/2022
- ÁREA INCORPORADA - URB 124/2022
- ÁREA AFETADA - URB 124/2022
- PROJETO REGISTRADO - URB 119/2000

Proposta de alteração

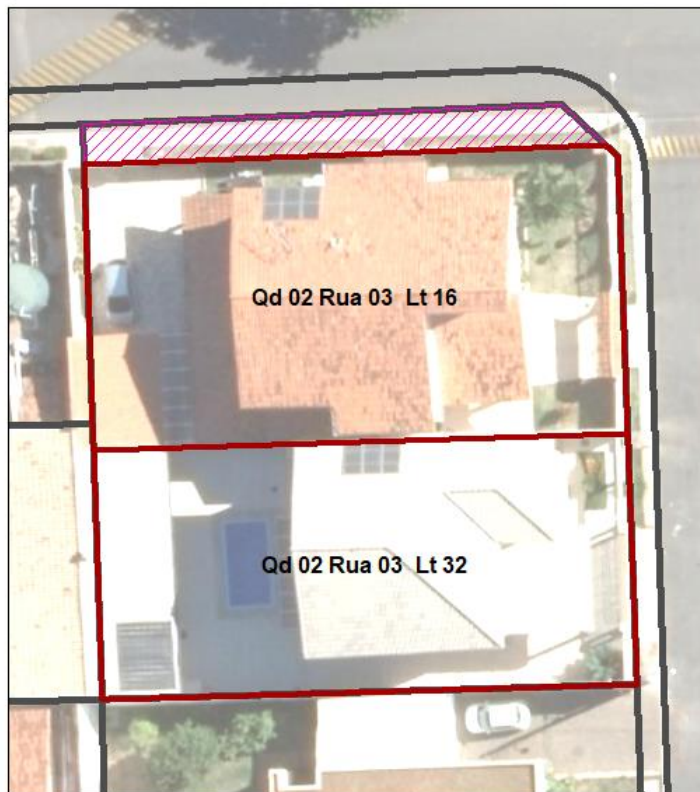
Exemplo de subdivisão com afetação de área

PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



- EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
- LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
- PROJETO REGISTRADO - URB 119/2000

ALTERAÇÃO DE PROJETO



- LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 124/2022
- ÁREA INCORPORADA - URB 124/2022
- ÁREA AFETADA - URB 124/2022
- PROJETO REGISTRADO - URB 119/2000



Projeto de Alteração
Jardim Botânico Etapa II
RA XXVII

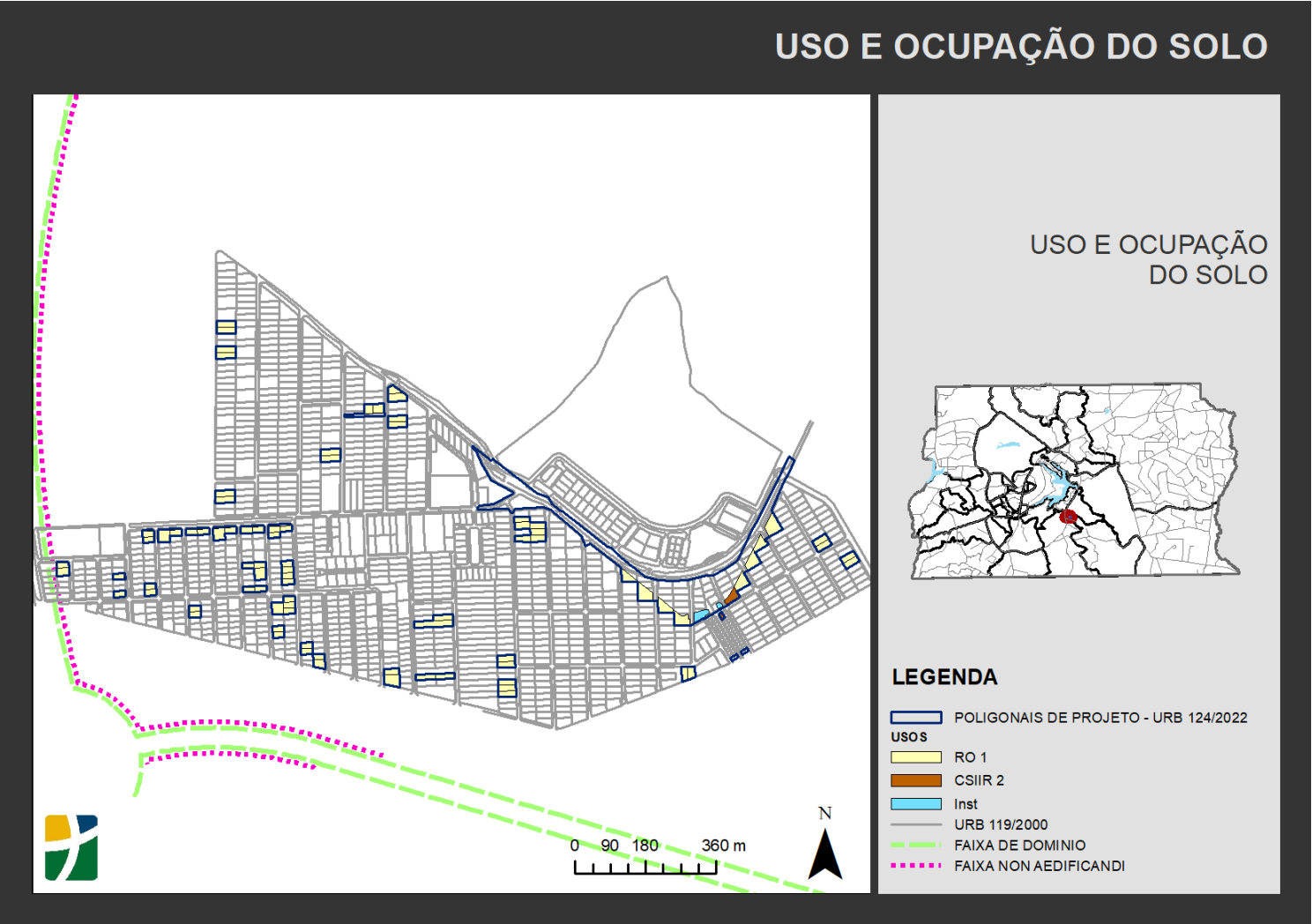
Proposta de alteração
Exemplo de alteração de área





O projeto urbanístico de alteração para a Etapa II do Jardim Botânico, compreendido pelo MDE 124/22 e sua respectiva URB 124/22, não apresenta alterações no cálculo para áreas públicas. Algumas das alterações de área apresentam afetação totalizando área de 18.610,99 m², porém, parte dessa área se tornará área verde e parte será definida como sistema viário, não sendo acrescida ao total de Equipamentos Públicos ou ELUP e dessa forma não causará impacto na proporcionalidade de equipamentos públicos para o Setor.

Sendo assim, foram mantidos os cálculos e definições apresentados no projeto urbanístico URB 119/2000 já aprovado e registrado.



USO	QUANTIDADE
RO 1	85
CSIR 2	2
Inst	2
TOTAL	89

Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico															
CÓDIGO	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
2708	RO 1 - Jardim Botânico II ⁽²⁾	300<a≤4000	1,50	1,50	80	15	9,50	3,00	-	1,50	unilateral	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
2723	CSIIR 2	a≤300	1,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
2724	CSIIR 2	300<a≤1500	1,00	2,00	70	30	15,50	3,00	-	1,50	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
	Inst - Jardim Botânico II	a≤700	1,00	1,00	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
2769	Inst - Jardim Botânico II	700<a≤6000	1,00	1,50	70	20	15,50	3,00	-	1,50	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
	LEGENDA:														
	a	ÁREA				ALT MAX		ALTURA MÁXIMA							
	-	NÃO EXIGIDO				AFR		AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE							
	CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO				AFU		AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO							
	CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO				AF LAT		AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL							
	TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA				AF OBS		OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO							
	TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA				COTA SOLEIRA		COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)							
	NOTAS DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO														
	(2) AFR: Os afastamentos frontais nas vias pricipais devem ser de 5,00m														

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total das Poligonais de Alteração de Projeto - SHJB Etapa II	102.253,78	100,00
II. Área Passível de Parcelamento:	102.253,78	100,00

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento (*)			
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	85	56.131,99	54,89
b. CSIIR 2	2	960,49	0,94
c. Inst	2	1.001,73	0,98
Subtotal	89	58.094,21	56,81
2. Área Pública			
a. Área afetada	-	18.610,99	18,20
b. Sistema Viário	-	25.548,58	24,99
Subtotal	-	44.159,57	43,19
Total	89	102.253,78	100,00

(*) As poligonais de alteração de projeto indicam as unidades a serem alteradas, acrescidas da área pública afetada, sendo a área total das poligonais igual a Área Passível de Parcelamento.

No projeto de alteração URB 124/22, a área pública total que era de 507.587,11m² na URB 119/2000 registrada, passa a ser de 526.198,10m² apresentando uma diferença de 18.610,99m².

SISTEMA VIÁRIO

ALTERAÇÃO DO
SISTEMA VIÁRIO:
AVENIDA DO SOL

LEGENDA

SISTEMA VIÁRIO ALTERADO

- CICLOVIA
- EIXOS
- VIAS
- POLIGONAIS DE PROJETO - URB 124/2022
- POLIGONAL SHJB ETAPA II
- URB119/2000

A alteração do sistema viário na Avenida do Sol procurou adequar o desenho da via implantada de forma a atender às especificações de uma via de circulação, com largura da pista e raios de giro, quando possível, de acordo com as especificações do Decreto nº 38.047/2017. Foi projetada também uma ciclovia de 2,50m de largura, bidirecional, margeando o parque e limitada à poligonal de projeto.



Devido a alteração do lote registrado como Qd 03 Rua 05 Lt 257, houve a necessidade de redesenhar a área pública para dar acesso ao lote resultante da subdivisão e adequar à situação fática, tendo em vista já existir a via implantada no local. Essa via foi denominada de Rua 04A e definida como via compartilhada, devido as dimensões estabelecidas, que não permitiram o desenho das calçadas.

PROJETO: URB 124/22 e MDE 124/22

Nome/ Forma de participação	Categoria Profissional	Registro Profissional
Júlio Cesar de Azevedo Reis / Diretor de Comercialização	Engenheiro Agrimensor	86.280/D-MG
Giulliano Magalhães Penatti / Gerente de Regularização Fundiária	Arquiteto e Urbanista	A26719-8
Ana Virgínia Elias Pinho / Arquiteta	Arquiteta e Urbanista	A74452-2
Thais Borges Sanches Lima / Arquiteta	Arquiteta e Urbanista	A27381-3

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Ana Carolina Favilla Coimbra	COPAG/UPAR	Coordenadora	CAU A39615-0
Luís Flávio Bazácas Corrêa Snel de Oliveira	UPAR/SUPAR	Assessor Especial	CAU A194462-2