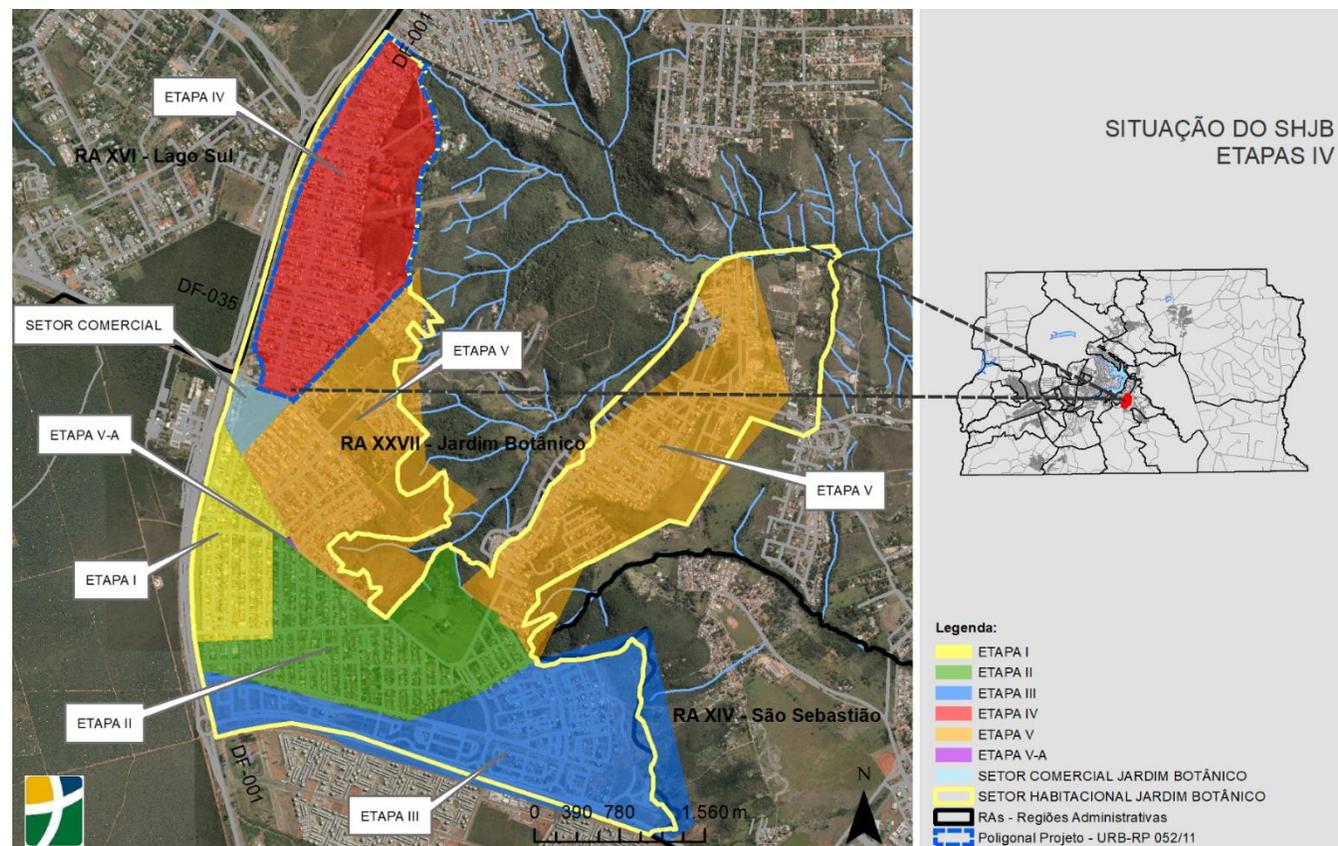


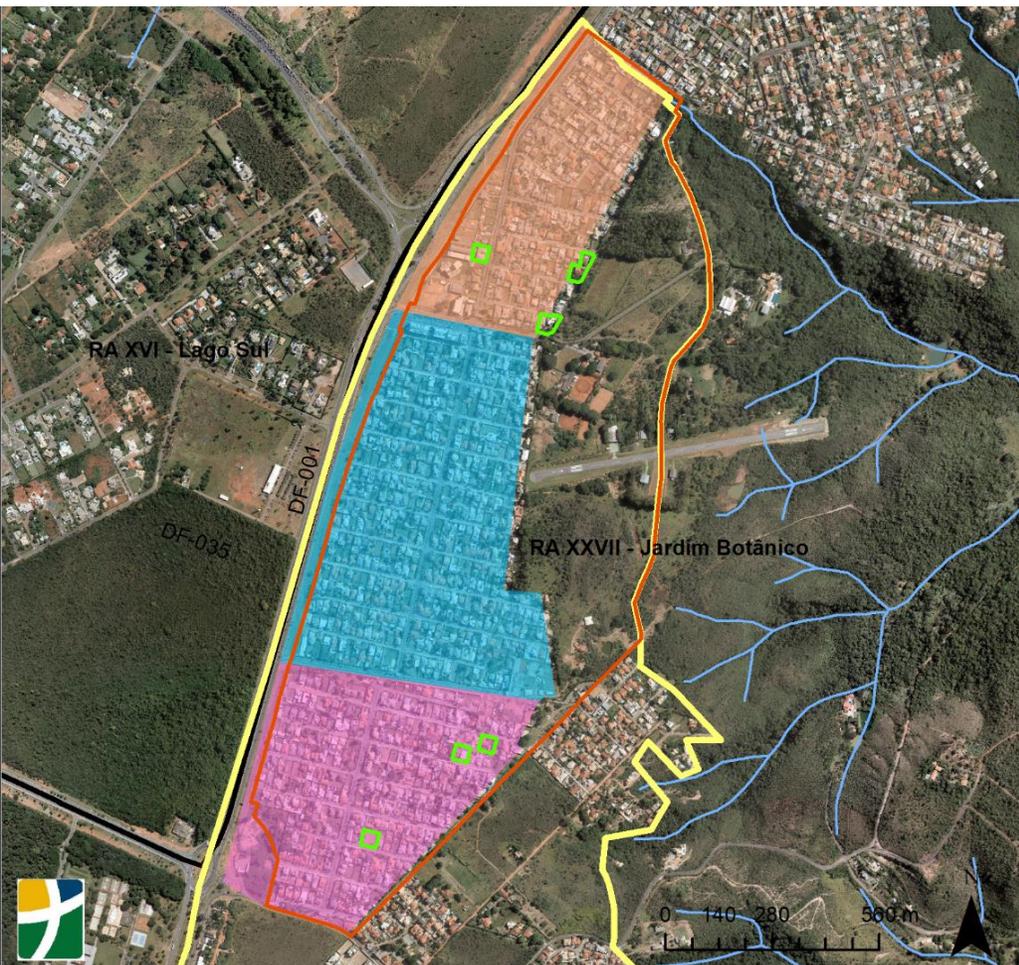
Apresentação do Projeto URB 039/20- CONPLAN
ALTERAÇÃO DE PROJETO – SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA IV
RA XXVII – JARDIM BOTÂNICO
Processo SEI 00111-00002800/2020-13

OBJETIVO: Alteração no projeto de parcelamento URB-RP 052/11 e MDE-RP 052/11, devido ao processo de ocupação na área e divergências encontradas após o registro cartorial.

ÁREA DE INTERVENÇÃO: Quadras 02, 05 e 06, situadas no Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV.

JUSTIFICATIVA: Após a aprovação e registro do projeto urbanístico da Etapa IV do Jardim Botânico, alguns ocupantes protocolaram requerimentos junto à TERRACAP apontando divergências da ocupação efetiva em relação ao projeto registrado. Seguidas de análises, as solicitações consideradas pertinentes foram formalizadas no projeto urbanístico de alteração de parcelamento, consubstanciado no MDE 039/20 e na URB 039/20, visando adequar o projeto aprovado a realidade das ocupações.





LOCALIZAÇÃO DO SHJB,
ETAPA IV E POLIGONAIS DE
ALTERAÇÃO DE PROJETO

Legenda

- Poligonais de Alteração - URB 039/20
- Poligonal Projeto Registrado - URB-RP 052/11
- Setor Habitacional Jardim Botânico
- RAs - Regiões Administrativas
- SOLAR DE BRASÍLIA - QD 1
- SOLAR DE BRASÍLIA - QD 2
- SOLAR DE BRASÍLIA - QD 3

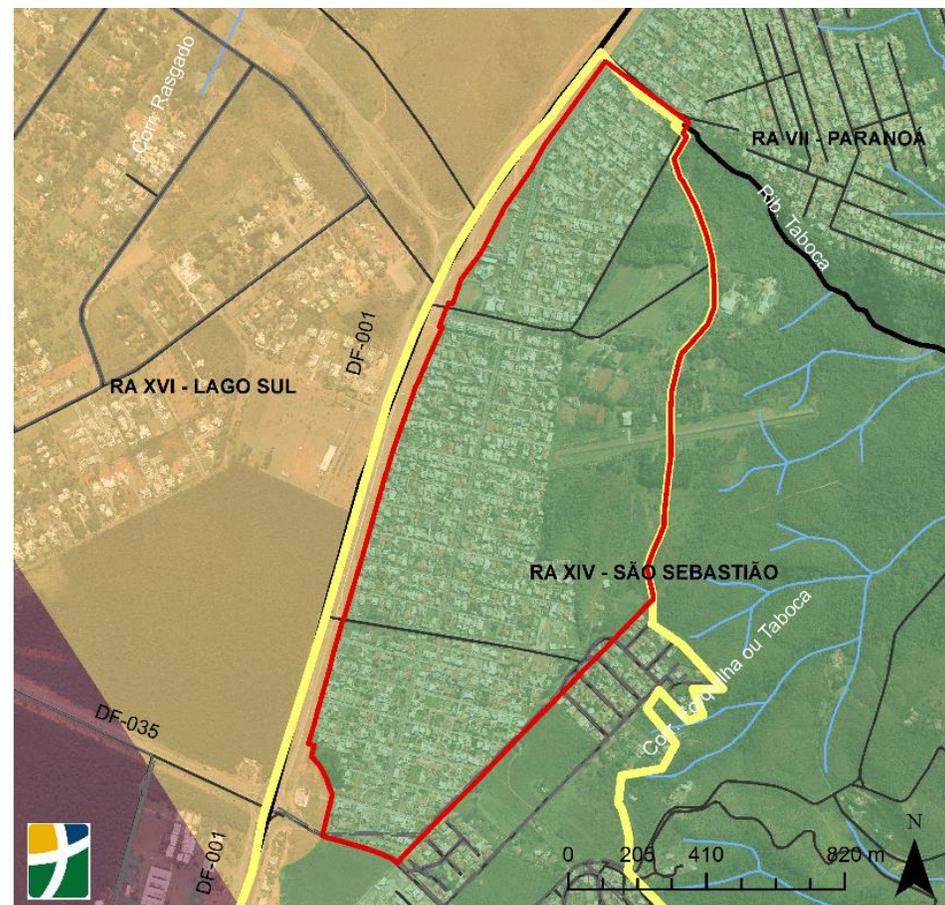
Está delimitada:

- a **OESTE** pela DF-001, também denominada por EPCT, e a Região Administrativa do Lago Sul, RA – XVI;
- a **NORTE**, por parte da Quadra 3 do “Condomínio” Solar de Brasília, parte integrante do Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu;
- a **LESTE**, pelos vales dos ribeirões Taboca;
- e a **SUL**, pelos “condomínios” Lago Sul I e Jardins do Lago Quadra 1.

Em resposta à consulta fundiária, a Terracap informou a dominialidade da área objeto do projeto URB-RP 052/2011, correspondente à Etapa IV do Setor Habitacional Jardim Botânico, por meio do **Despacho nº 1.417/11 – NUTOP**, de 18 de outubro de 2011.

O projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa II, consubstanciado na URB-RP 052/2011 e MDE-RP 052/2011, foi aprovado através do **Decreto nº 39.017**, de 27 de abril de 2018 e registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, em 30 de maio de 2018.

Os imóveis objeto desta proposta de alteração de projeto estão inseridos no Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento URB-RP 052/11 registrado em cartório conforme **matricula 159.156**.



SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO SHJB, ETAPA IV

Legenda:

- POLIGONAL SHJB ETAPA IV
- SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO
- RAs
- PAPUDA 1
- RASGADO
- TABOQUINHA

O IBRAM emitiu a **Licença de Instalação nº 007/2015 em 05/05/2015**, licenciando o parcelamento do solo do Jardim Botânico IV e, indicando em seu item II, entre outras condicionantes, a adequação do MDE quanto aos lotes incidentes na APP de nascente. O pedido de prorrogação da Licença de Instalação referente ao Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV foi feito pelo Ofício SEI-GDF n.º 18/2018 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC, em 17/01/2018.

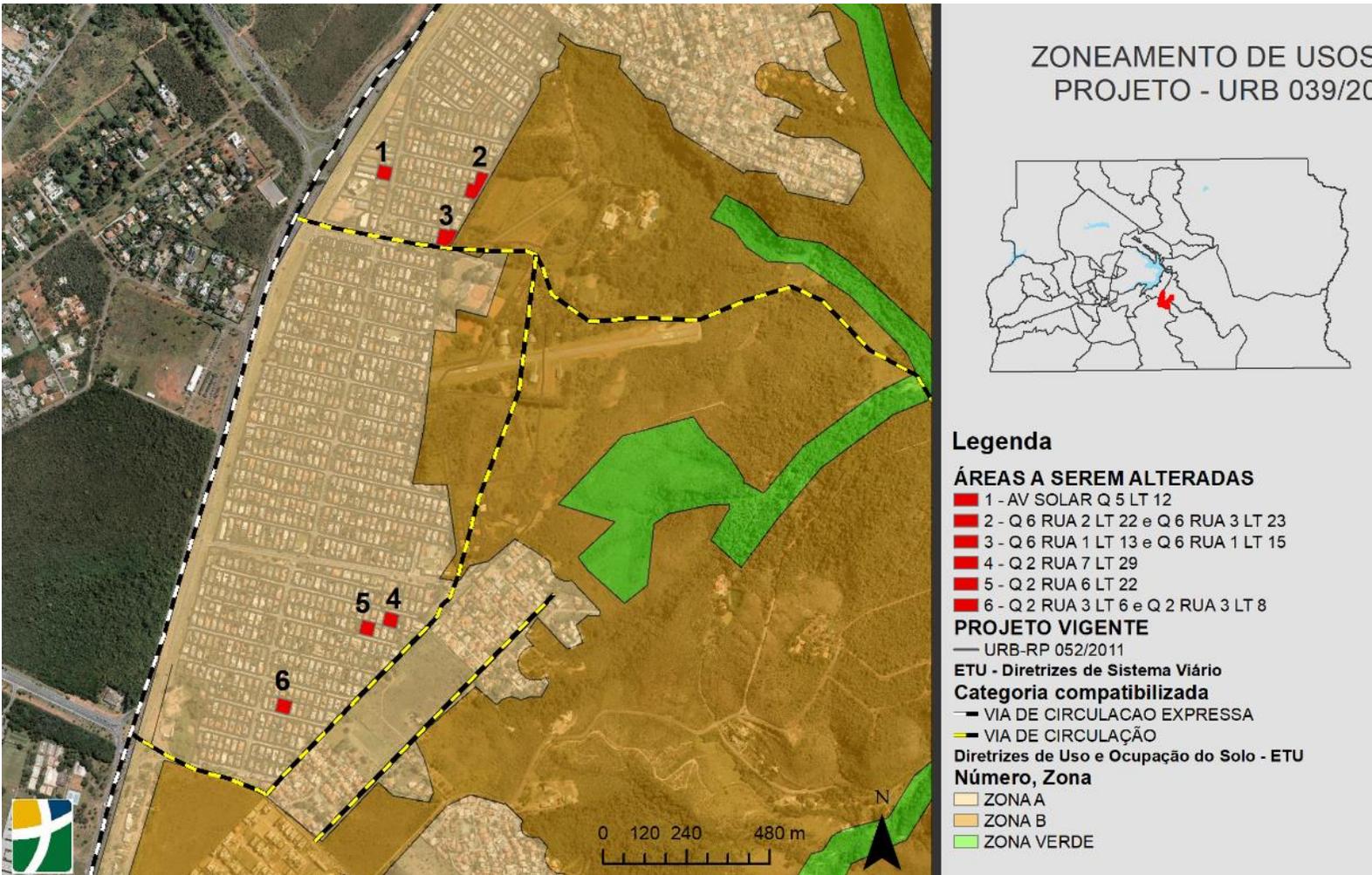
Diretrizes Urbanísticas – ETU/DIUR 01/2019 para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião.

Diretrizes de Requalificação Urbana - DIREQ 09/2022, emitidas para a alteração de projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV.

Audiência Pública realizada em 10/02/2023, às 15h, na Terracap.

As **Consultas às Concessionárias de Serviços Públicos** foram realizadas para aprovação do projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV e estão contidas no **MDE-RP 039/20**.

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



Os lotes inseridos nas poligonais de alteração em questão estão voltados para vias locais.

Salienta-se que para esta alteração não ocorreram modificações no sistema viário proposto no MDE-RP e URB-RP 052/2011.

Projeto de Alteração de Parcelamento SHJB – Etapa IV RA XXVII

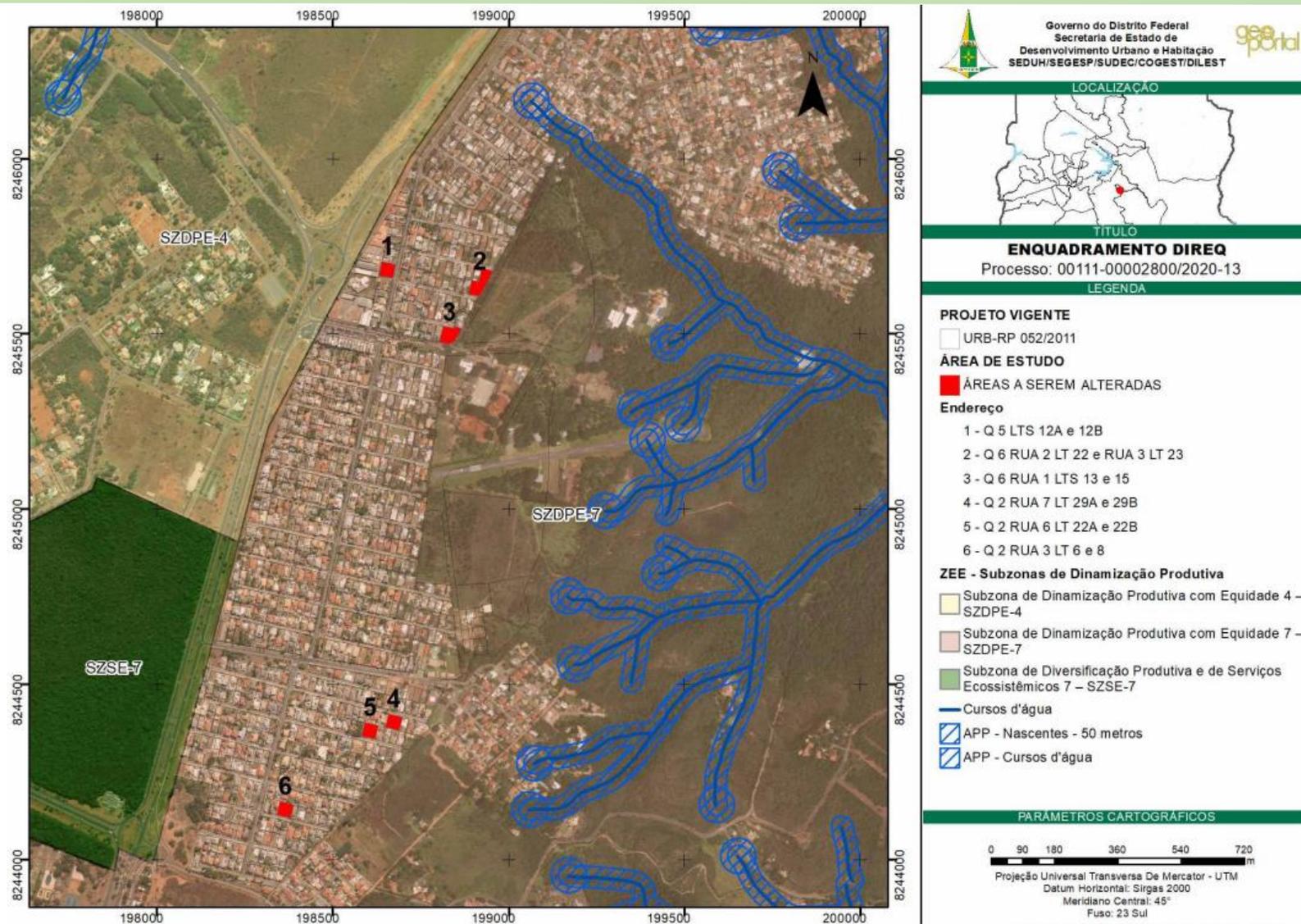
Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

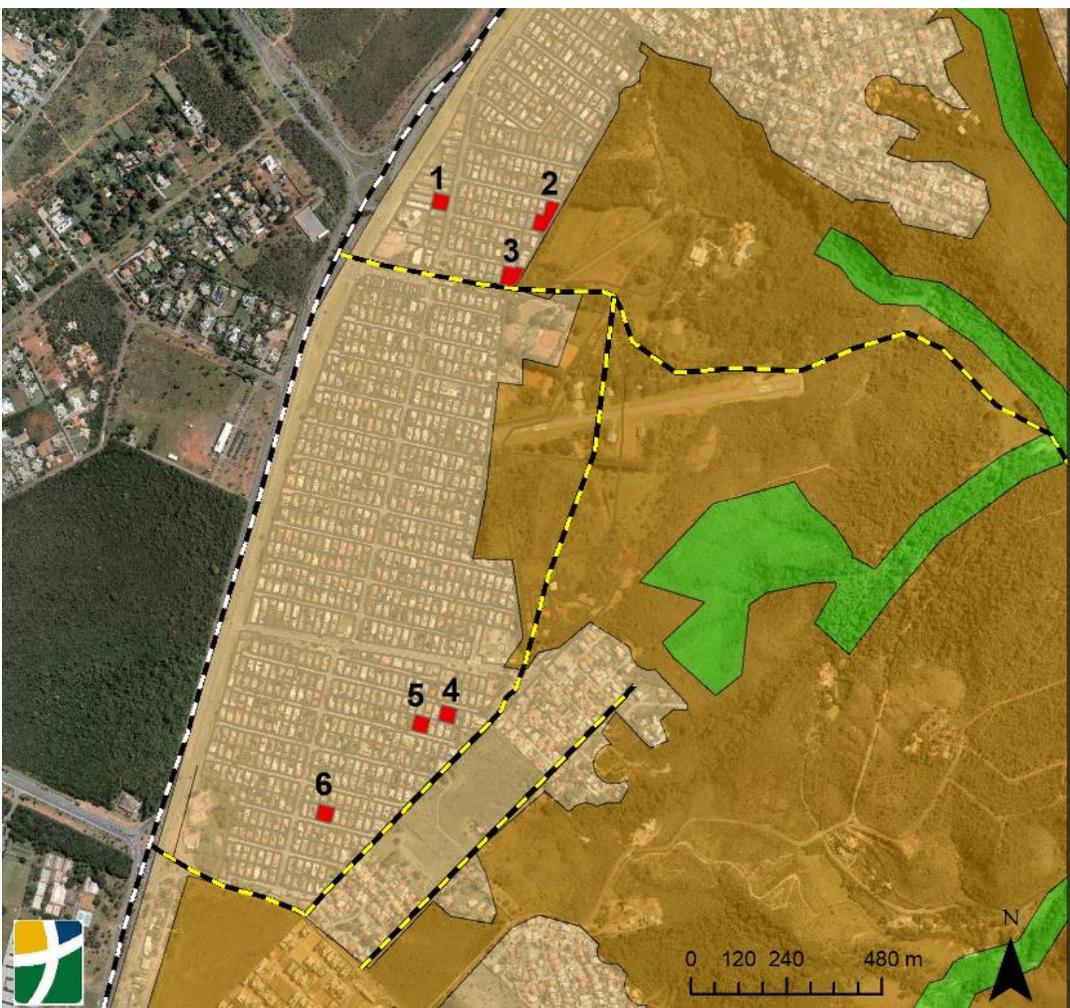
Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE, instituído pela Lei Distrital nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, as poligonais de alteração estão inseridas, na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE.

Em relação às Subzonas do ZEE, a área de alteração encontra-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7.

Segundo a Lei Distrital nº 6.269/2019, a ZEEDPE é “...destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos” (art. 11, inciso II).

É previsto no art. 13, inciso VI do dispositivo legal, que a subzona SZDPE 7 será “... destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu”.





ZONEAMENTO DE USOS PROJETO - URB 039/20



Legenda

ÁREAS A SEREM ALTERADAS

- 1 - AV SOLAR Q 5 LT 12
- 2 - Q 6 RUA 2 LT 22 e Q 6 RUA 3 LT 23
- 3 - Q 6 RUA 1 LT 13 e Q 6 RUA 1 LT 15
- 4 - Q 2 RUA 7 LT 29
- 5 - Q 2 RUA 6 LT 22
- 6 - Q 2 RUA 3 LT 6 e Q 2 RUA 3 LT 8

PROJETO VIGENTE

— URB-RP 052/2011

ETU - Diretrizes de Sistema Viário

Categoria compatibilizada

— VIA DE CIRCULAÇÃO EXPRESSA

— VIA DE CIRCULAÇÃO

Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo - ETU

Número, Zona

- ZONA A
- ZONA B
- ZONA VERDE

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.



A DIUR 01/19 refere-se a área denominada Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião abrangendo porção territorial de 13.167,07ha, que integra a Macrozona Urbana, se estende da Estrada Parque Contorno DF-001, a oeste, até a Área de Proteção de Manancial – APM do São Bartolomeu, a leste; e da DF-463, ao sul, até a DF-250, ao norte.

De acordo com o Zoneamento de Usos da DIUR 01/2019 e reiterado na DIREQ 09/2022, o Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV está compreendido na Zona A que corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. Essa Zona deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

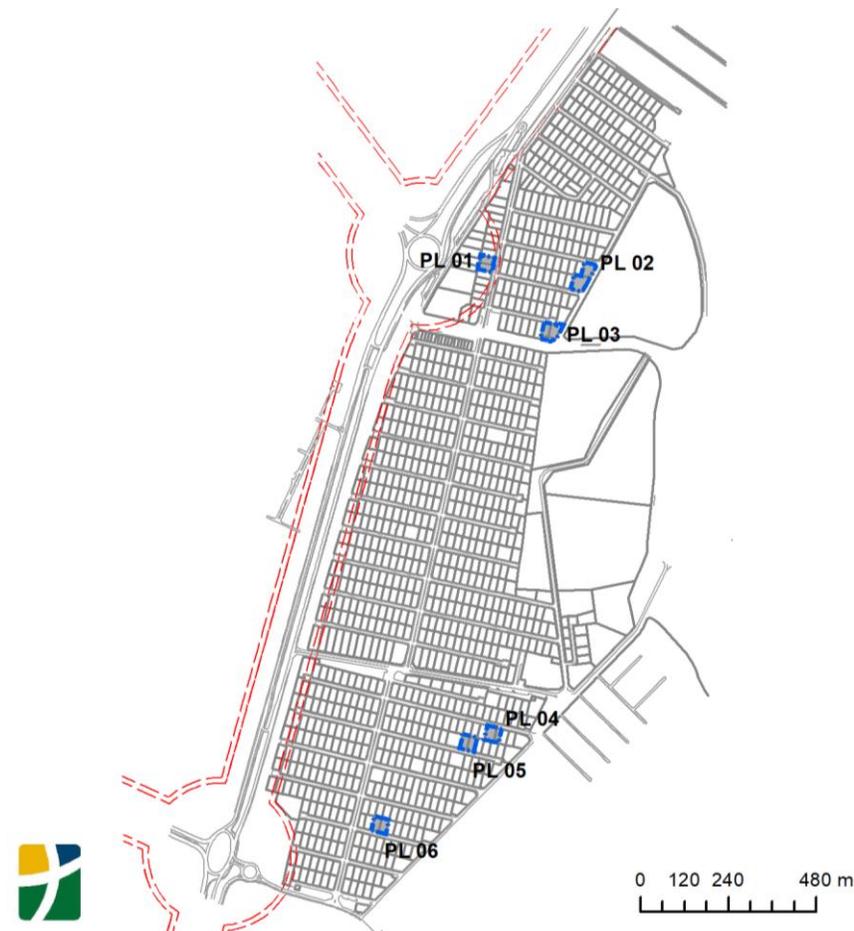
ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar prioritariamente ao uso residencial. • Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. • Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu. • Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião. • Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água. • 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.
	RO 2	
	RE 2	
	CSIIR 1	
	CSIIR 1 NO	
	CSIIR 2	
	CSIIR 2 NO	
	CSII 1	
	CSII 2	
	CSII 3*	
	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.

O projeto consubstanciado na URB 039/2020 e MDE 039/2020 foi dividido em **6 poligonais** cujo somatório de áreas totaliza **1,13 ha** conforme Tabela.

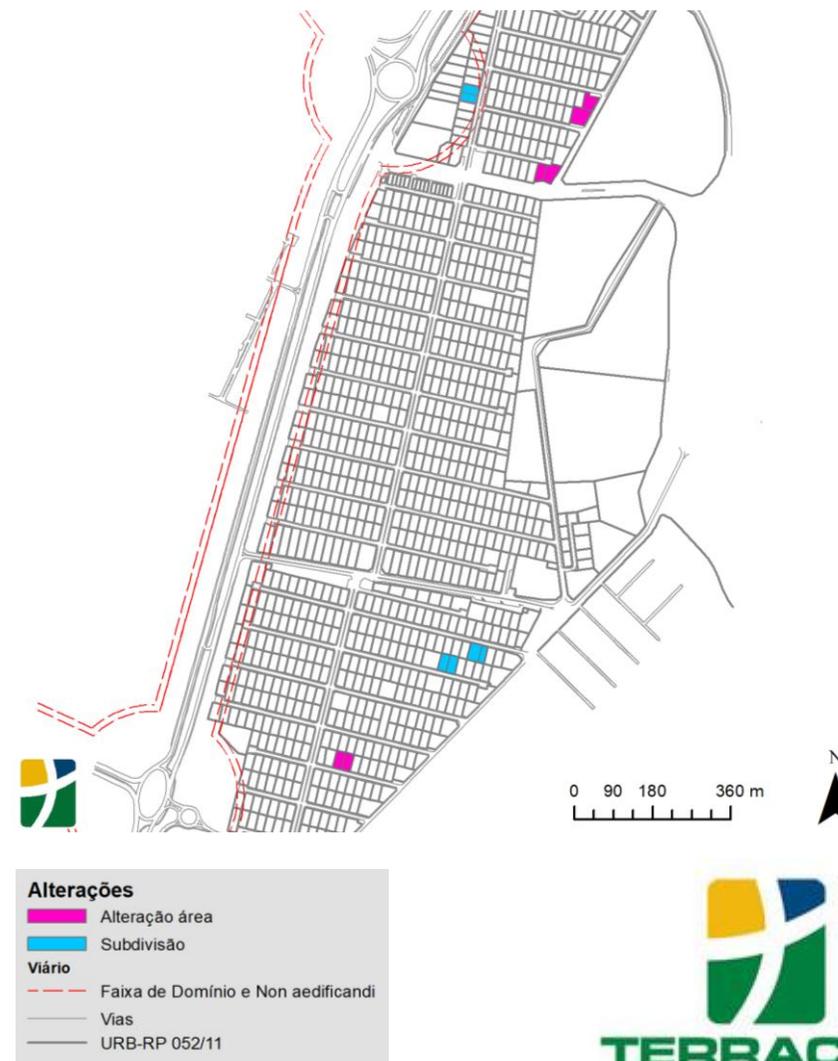
NÚMERO DA POLIGONAL	ENDEREÇOS	ÁREA DA POLIGONAL (ha)	ÁREA DA POLIGONAL (m ²)
Poligonal 1	Av. Solar, Quadra 5, Lote12A	0,15936	1593,56
	Av. Solar, Quadra 5, Lote12B		
Poligonal 2	Quadra 6, Rua 2, Lote 22	0,26930	2692,96
	Quadra 6, Rua 3, Lote 23		
Poligonal 3	Quadra 6, Rua 1, Lote 13	0,22254	2225,37
	Quadra 6, Rua 1, Lote 15		
Poligonal 4	Quadra 2, Rua 7, Lote 29A	0,16085	1608,46
	Quadra 2, Rua 7, Lote 29B		
Poligonal 5	Quadra 2, Rua 6, Lote 22A	0,15977	1597,67
	Quadra 2, Rua 6, Lote 22B		
Poligonal 6	Quadra 2, Rua 3, Lote 6	0,16166	1616,57
	Quadra 2, Rua 3, Lote 8		



No total, foram feitas 9 alterações nos lotes registrados que resultaram em 12 lotes na URB 039/20.

Foram feitas afetações de área pública, três subdivisões de lotes e seis alterações de área. As áreas afetadas (545,32 m²) foram incorporadas ao total de área pública do projeto.

ENDEREÇO NA URB-RP 052/11	ALTERAÇÃO	ENDEREÇO NA URB 039/20
Av. Solar, Quadra 5, Lote 12	Subdivisão	Av. Solar, Quadra 5, Lote 12A
		Av. Solar, Quadra 5, Lote 12B
Quadra 6, Rua 2, Lote 22	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 6, Rua 2, Lote 22
Quadra 6, Rua 3, Lote 23	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 6, Rua 3, Lote 23
Quadra 6, Rua 1, Lote 13	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 6, Rua 1, Lote 13
Quadra 6, Rua 1, Lote 15	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 6, Rua 1, Lote 15
Quadra 2, Rua 7, Lote 29	Subdivisão	Quadra 2, Rua 7, Lote 29A
		Quadra 2, Rua 7, Lote 29B
Quadra 2, Rua 6, Lote 22	Subdivisão	Quadra 2, Rua 6, Lote 22A
		Quadra 2, Rua 6, Lote 22B
Quadra 2, Rua 3, Lote 6	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 2, Rua 3, Lote 6
Quadra 2, Rua 3, Lote 8	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 2, Rua 3, Lote 8



Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Projeto Registrado - URB 052/11

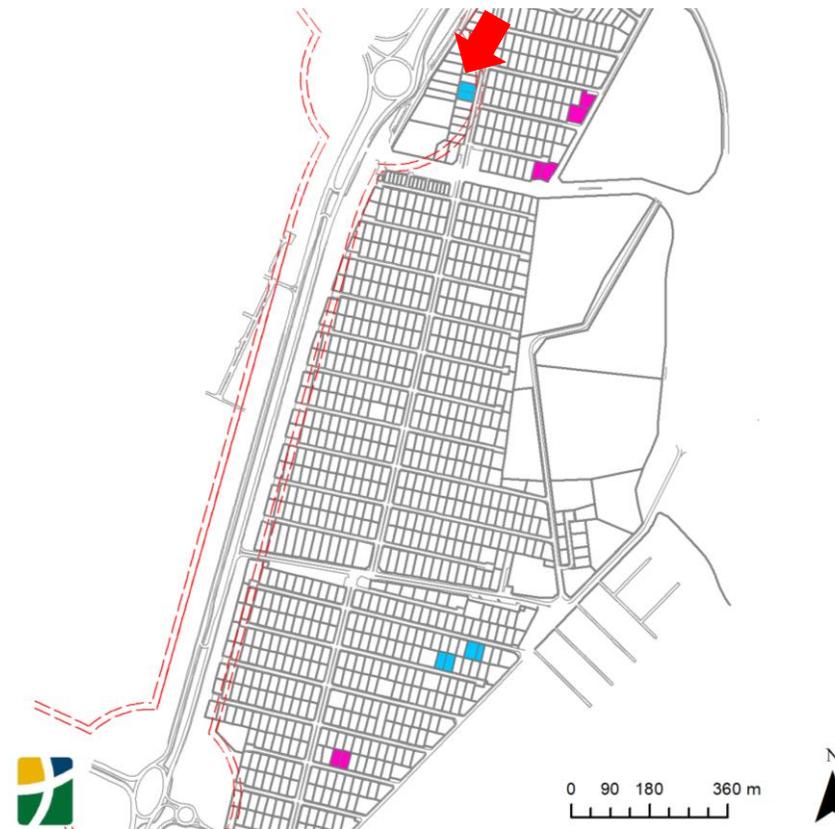
SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 5 Lt 12
(1.593,56 m²)

Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039/20
- Projeto Registrado - URB 052/11

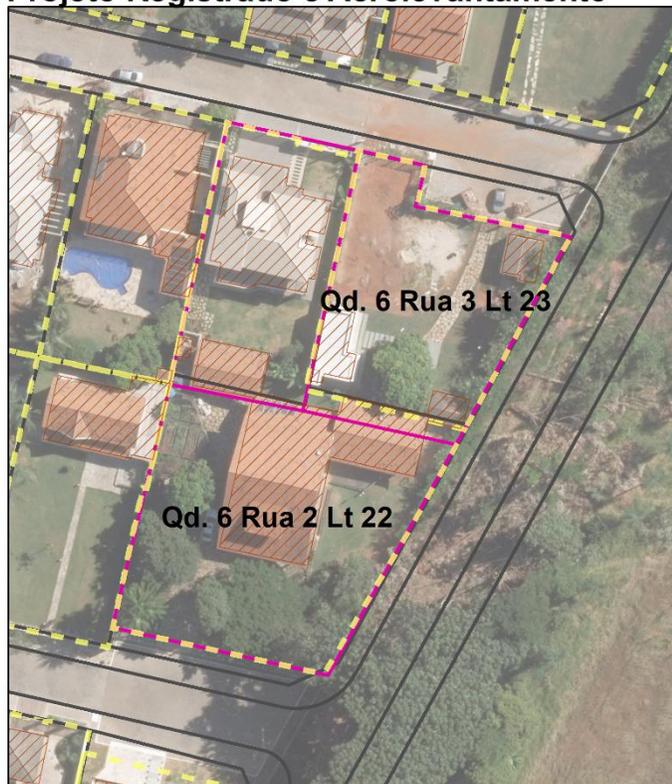
SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 5 Lt 12A
(796,42 m²) e Lt 12B (797,14 m²)



- Alterações**
- Alteração área
 - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
 - Vias
 - URB-RP 052/11



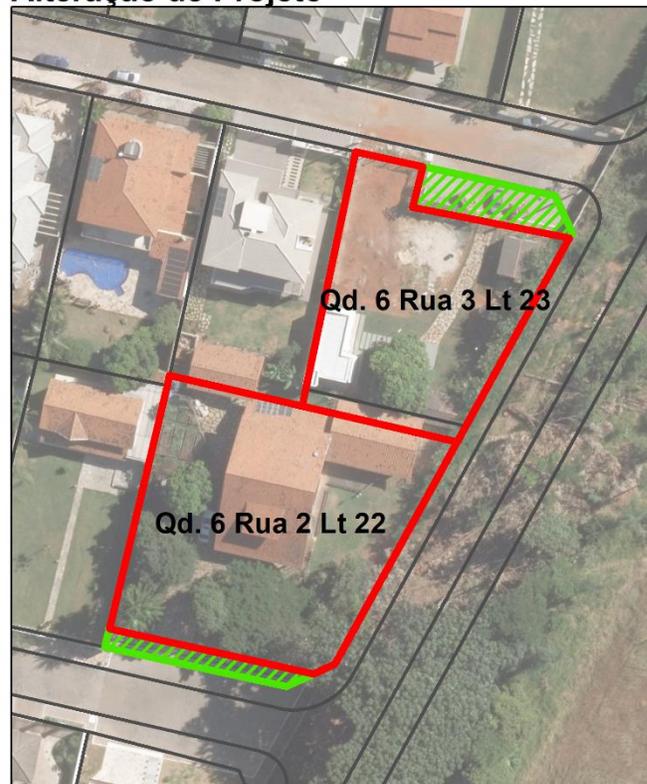
Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Levantamento_Topografico
- Projeto Registrado - URB 052/11

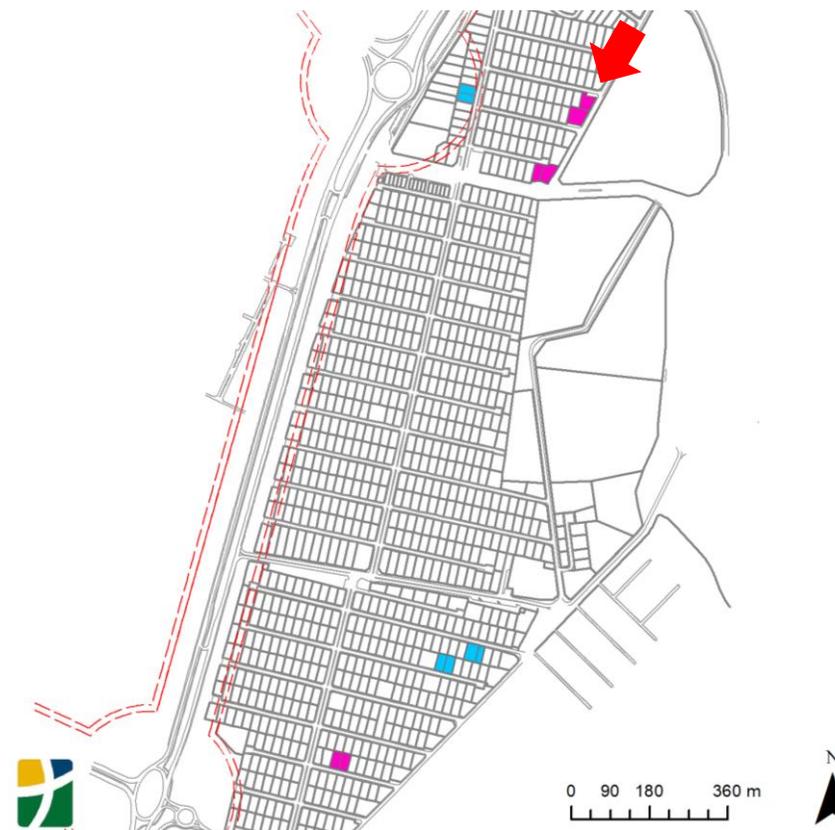
SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 6 RUA 2 Lt 22
(1.624,76 m²) e RUA 3 Lt 23 (1.068,20 m²)

Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039/20
- Afetação de Área Pública
- Projeto Registrado - URB 052/11

SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 6 RUA 2 Lt 22
(1.482,33 m²) e RUA 3 Lt 23 (997,03 m²)
AFETAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (213,60 m²)



- Alterações**
- Alteração área
 - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
 - Vias
 - URB-RP 052/11

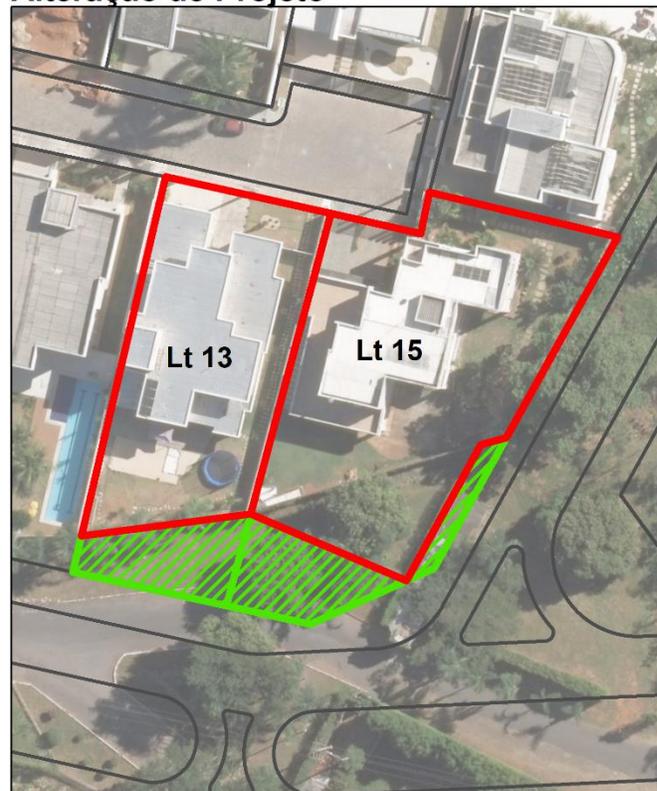
Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Levantamento Topográfico
- Projeto Registrado - URB 052/11

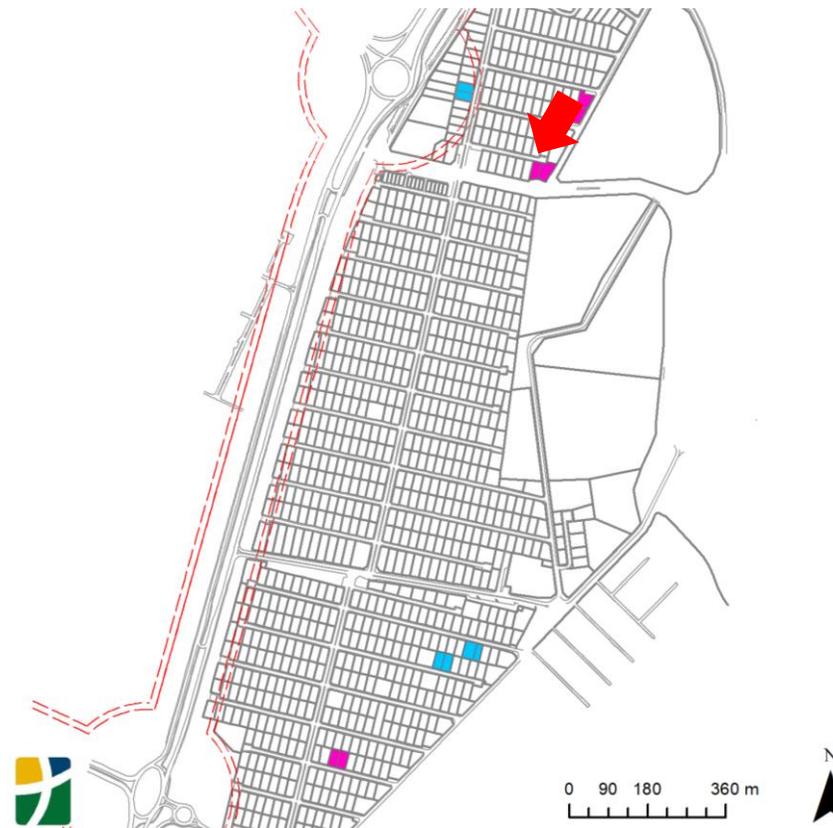
SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 6 RUA 1 Lt 13 (919,70 m²) e Lt 15 (1.305,67 m²)

Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039/20
- Afetação de Área Pública
- Projeto Registrado - URB 052/11

SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 6 RUA 1 Lt 13 (774,86 m²) e Lt 15 (1.118,79 m²)
AFETAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (331,72 m²)



- Alterações**
- Alteração área
 - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
 - Vias
 - URB-RP 052/11

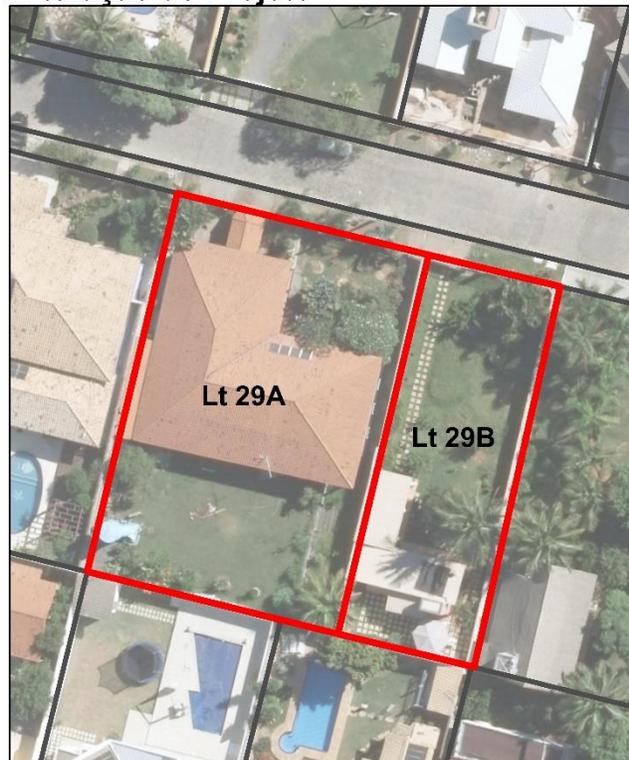
Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Projeto Registrado - URB 052

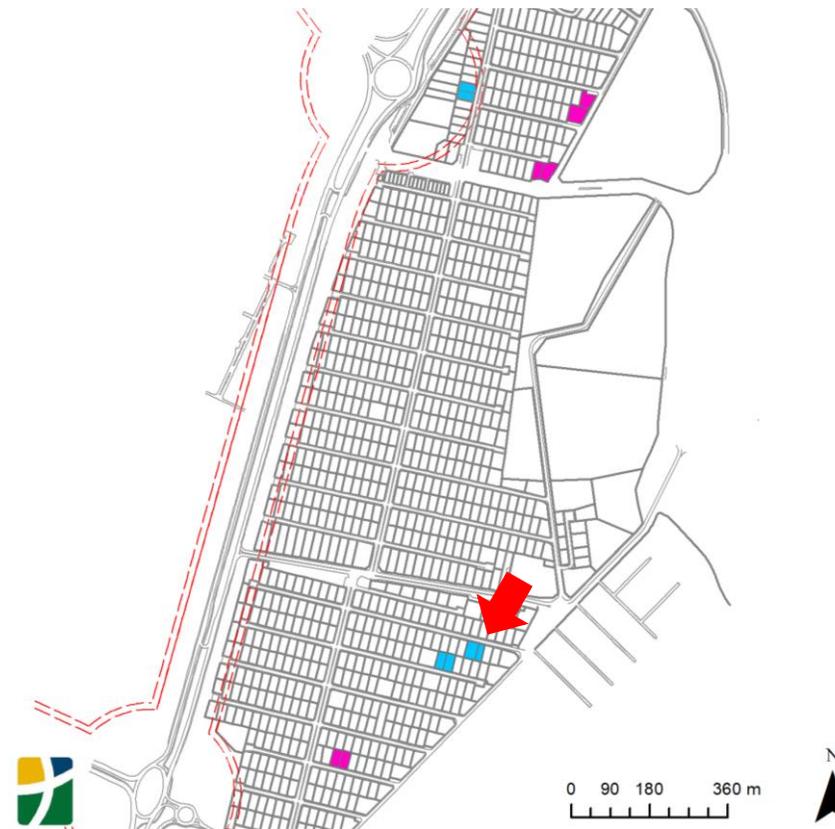
SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 7 Lt 29
(1.608,46 m²)

Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039
- Projeto Registrado - URB 052

SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 7 Lt 29A
(1.049,04 m²) e Lt 29B (559,42 m²)



- Alterações**
- Alteração área
 - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
 - Vias
 - URB-RP 052/11

Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Projeto Registrado - URB 052

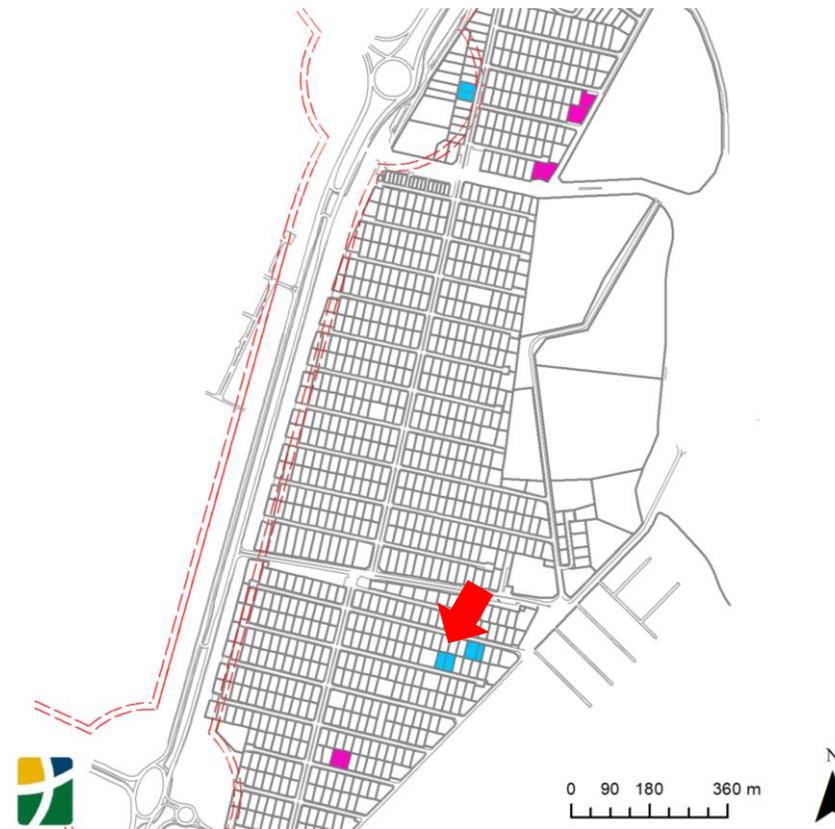
SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 6 Lt 22
(1.597,67 m²)

Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039
- Projeto Registrado - URB 052

SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 6 Lt 22A
(797,21 m²) e Lt 22B (800,46 m²)



- Alterações**
- Alteração área
 - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
 - Vias
 - URB-RP 052/11

Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Projeto Registrado - URB 052

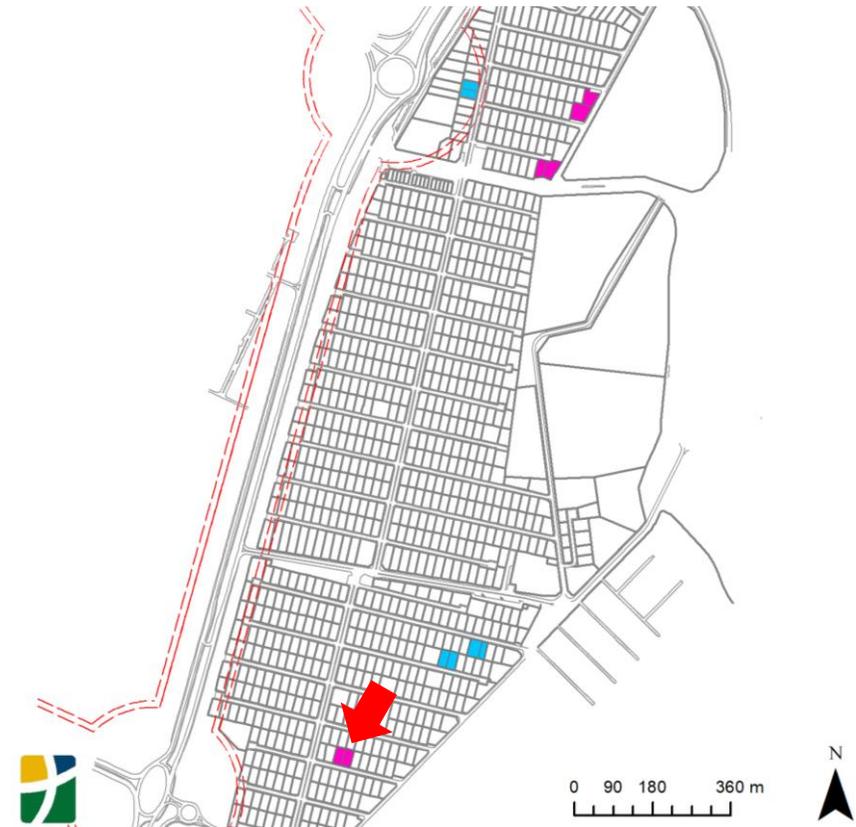
**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 3 Lt 6
(687,61 m²) e Lt 8 (928,96 m²)**

Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039
- Projeto Registrado - URB 052

**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 3 Lt 6
(812,69 m²) e Lt 8 (803,88 m²)**

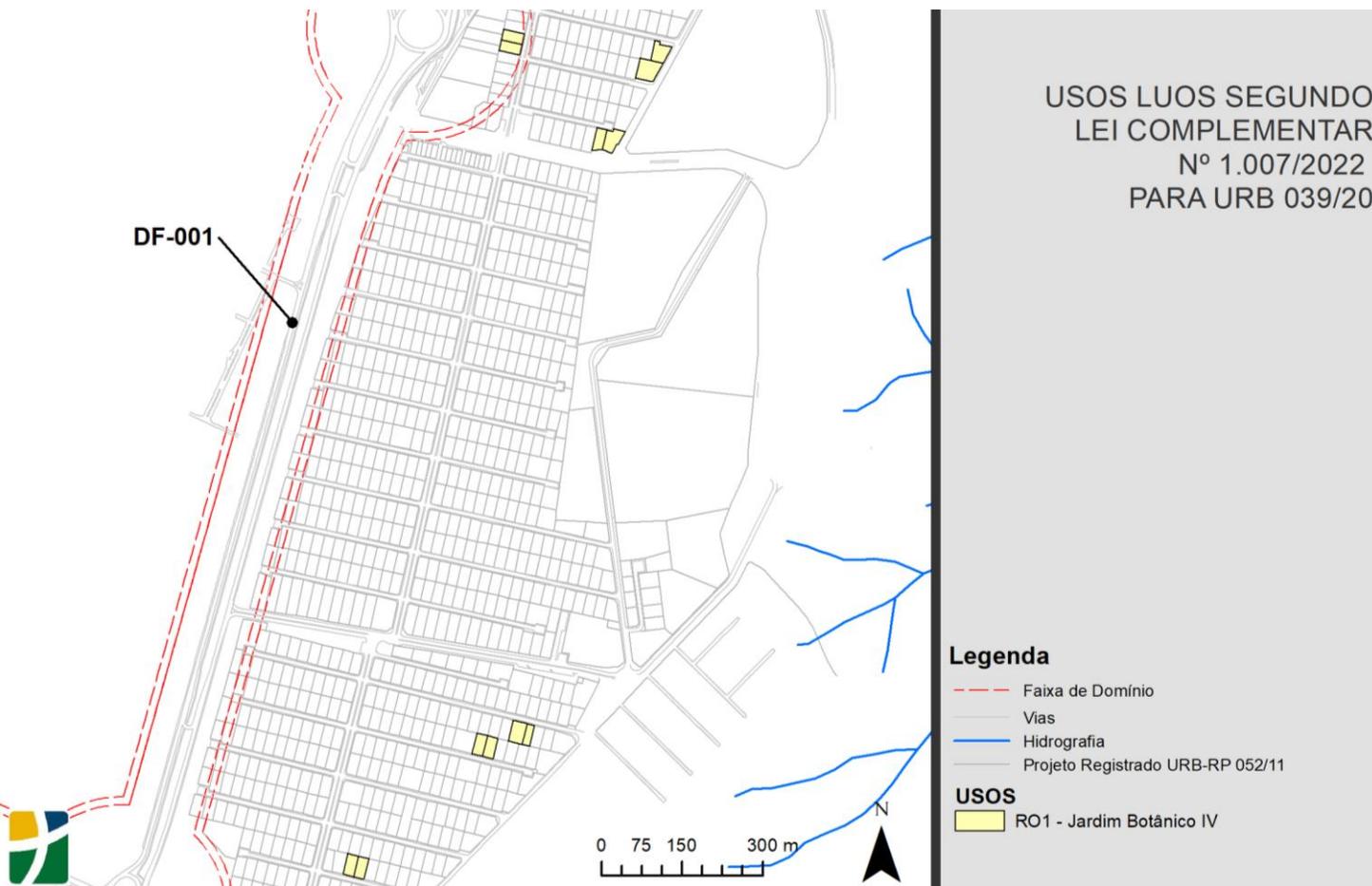


- Alterações**
- Alteração área
 - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
 - Vias
 - URB-RP 052/11

RO1 - Jardim Botânico IV			
Endereço	Área Registrada (m ²)	Área Pública Afetada (m ²)	Área Resultante (m ²)
Av. Solar, Quadra 5, Lote 12A	1.593,56	0,00	796,42
Av. Solar, Quadra 5, Lote 12B		0,00	797,14
Quadra 6, Rua 2, Lote 22	1.624,76	142,43	1.482,33
Quadra 6, Rua 3, Lote 23	1.068,20	71,17	997,03
Quadra 6, Rua 1, Lote 13	919,70	144,84	774,86
Quadra 6, Rua 1, Lote 15	1.305,67	186,88	1.118,79
Quadra 2, Rua 7, Lote 29A	1.608,46	0,00	1.049,04
Quadra 2, Rua 7, Lote 29B		0,00	559,42
Quadra 2, Rua 6, Lote 22A	1.597,67	0,00	797,21
Quadra 2, Rua 6, Lote 22B		0,00	800,46
Quadra 2, Rua 3, Lote 6	687,61	0,00	812,69
Quadra 2, Rua 3, Lote 8	928,96	0,00	803,88
Total	11.334,59	545,32	10.789,27

Vale salientar que as áreas afetadas (545.32 m²) não serão acrescidas ao total de Equipamentos Públicos ou ELUP e dessa forma não causará impacto na proporcionalidade de equipamentos públicos para o Setor. Os espaços entendidos como vazios na DIREQ 09/2022 serão incorporados ao sistema viário como calçadas e áreas públicas, não constituindo becos ou vazios intersticiais.

Sendo assim, foram mantidos os cálculos e definições apresentados no projeto urbanístico URB-RP 052/11 já aprovado e registrado.



A alteração de parcelamento propõe a adequação de **12 lotes** de uso **R01 – Jardim Botânico IV**, com áreas que variam entre $559,42\text{m}^2$ e $1.482,33\text{m}^2$, com área média de $899,11\text{m}^2$.

Indicação dos parâmetros de ocupação do solo - Código 2709 do Anexo III – 23A – Parâmetros de Ocupação do Solo/ Jardim Botânico da LUOS-DF

UOS	FAIXA ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR AFU AF LAT AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1 - Jardim Botânico IV	400<a≤3000	2,00	2,00	60	10	10,50	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Área Pública URB 039/20

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total das Poligonais de Alteração de Projeto - SHJB Etapa IV	11.334,59	100,00
II. Área Passível de Parcelamento:	11.334,59	100,00

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento (*)		1,13	
1. Unidades Imobiliárias (**)			
a. RO 1 - Jardim Botânico IV	12	1,08	95,58
2. Área Pública Afetada			
a. Área pública das poligonais 2 e 3		0,05	4,42
Total	12	1,13	100,00

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

(**) As unidades imobiliárias listadas na tabela são referentes apenas a área objeto deste projeto urbanístico, sendo que as demais unidades que compõem o projeto urbanístico do Setor Habitacional Jardim Botânico, Etapa IV constam no MDE-RP 052/11.

PROJETO URBANÍSTICO SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA IV ALTERAÇÕES – Qds. 2, 5 e 6 URB 039/20		
Nome/ Forma de participação	Categoria Profissional	Registro Profissional ou Matrícula
Júlio César de Azevedo Reis/ Diretor de Comercialização	Engenheiro Agrimensor	86.280/D-MG
Giulliano Magalhães Penatti/ Gerente de Regularização Fundiária	Arquiteto e Urbanista	A26719-8
Karoline Cunha Blanco/ Arquiteta	Arquiteta e Urbanista	A68823-1
Fabiana Pinheiro B. Moreira/ Arquiteta	Arquiteta e Urbanista	A38037-7
Ana Virgínia Elias Pinho/ Arquiteta	Arquiteta e Urbanista	A74452-2
Yan Chermonte Alves Santana/ Assessor	Arquiteto e Urbanista	A292971-6

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Ana Carolina Favilla Coimbra	UPAR/COPAG	Coordenadora	CAU A39615-0
Priscila Miti Yajima de Morais	SUPAR/UPAR	Assessora	CAU A1249150