



Área nº 29, Quinhão 17 da Fazenda Taboquinha

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROCESSO DE PARCELAMENTO: SEI-GDF nº 00390-00001221/2019-59

**INTERESSADO: Jardim Botânico Construção e Incorporação LTDA
CNPJ: 31.910.469/0001-9**

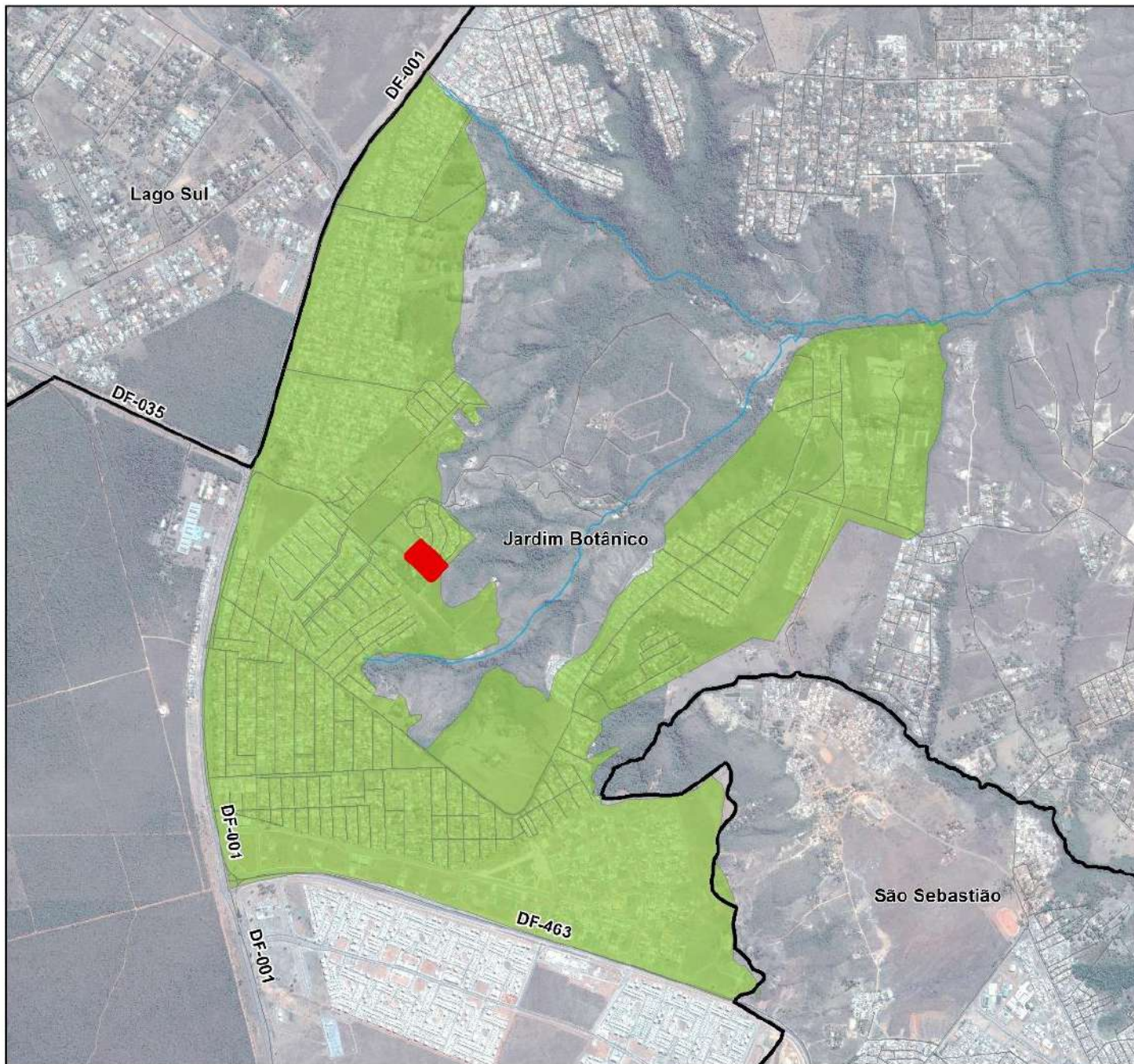


Área nº29 - Quinhão 17

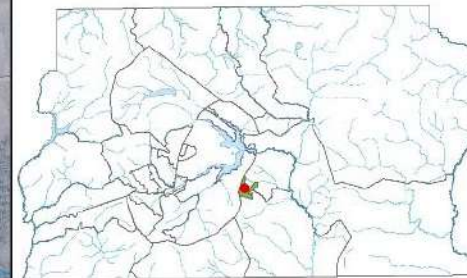
R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

LOCALIZAÇÃO

R.A. JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII



LOCALIZAÇÃO



TÍTULO

MAPA DE SITUAÇÃO

LEGENDA

-  Poligonal de Estudo
-  Rodovias
-  Hidrografia
-  Lagos
-  Regiões Administrativas
- Sector Habitacional**
-  Jardim Botânico

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

Universal Transversa de Mercator (UTM)
Datum Horizontal: Sirgae 2000
Meridiano Central: -45°
Fuso: 23 L



ELABORAÇÃO

DATA

ARIA | Empreendimentos
Sustentáveis

Data: 01/04/2021

Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

LOCALIZAÇÃO

R.A. JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

LOCALIZAÇÃO

R.A. JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII

TOTAL

Área: 2,00 ha





Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Ofício nº 16/2020 –
TERRACAP / PRESI /
DITEC / ADTEC, de 06
de janeiro de 2020

Despacho – TERRACAP
/ DITEC / GETOP /
NUANF, de 03 de
janeiro de 2020

**IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO
PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

FAZENDA TABOQUINHA

parcelamento do solo no quinhão 17, fazenda Taboquinha - RA XIV SÃO SEBASTIÃO

DATA:	ESCALA:	DESENHO:	PROCESSO:	DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000,4
03/01/2020	1: 5.000	FELIPE	00390-00009779/2019-82	IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA: AGOSTO/2015
ÁREA:	RESP. TÉCNICO:	TERRACAP Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal		
	FELIPE DIAS CUNHA - CREA-SP: 5063665256	NUANF-GETOP-DITEC		

\\terracapnet\arquivos\GETOP\NUANF\DWGs_RAS\SÃO SEBASTIÃO - RA XIV\P-00390-00009779-2019-82-parcelamento do solo no quinhão 17, fazenda Taboquinha.dwg

Art. 71. **A Zona Urbana de Uso Controlado II** deverá **compatibilizar o uso urbano com a conservação**

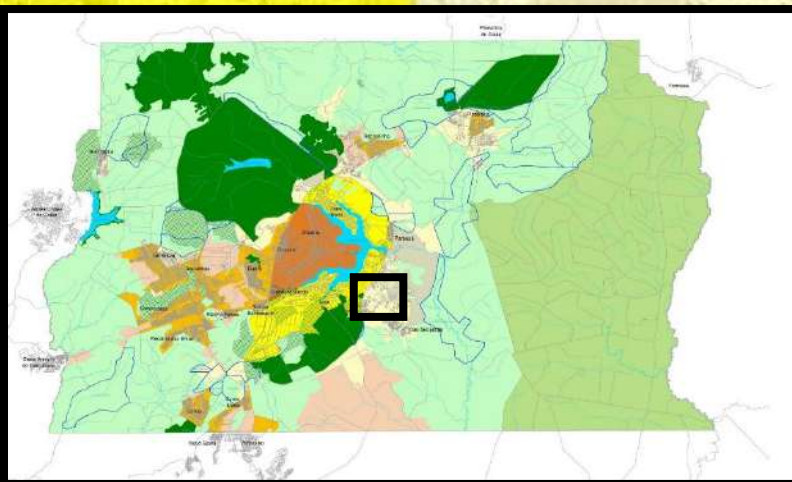
dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos

hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – **permitir o uso predominantemente habitacional** de baixa e média densidade demográfica (...);

II – **respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação** (...);

IV – **adotar medidas de controle ambiental** voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;



Zonas

- Macrozona de Proteção Integral
- Zona Rural de Uso Controlado
- Zona Rural de Uso Diversificado
- Zona Urbana Consolidada
- Zona Urbana de Expansão e Qualificação
- Zona Urbana de Uso Controlado I
- Zona Urbana de Uso Controlado II
- Zona Urbana do Conjunto Tombado
- Zona de Contenção Urbana



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PDOT ZONEAMENTO

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

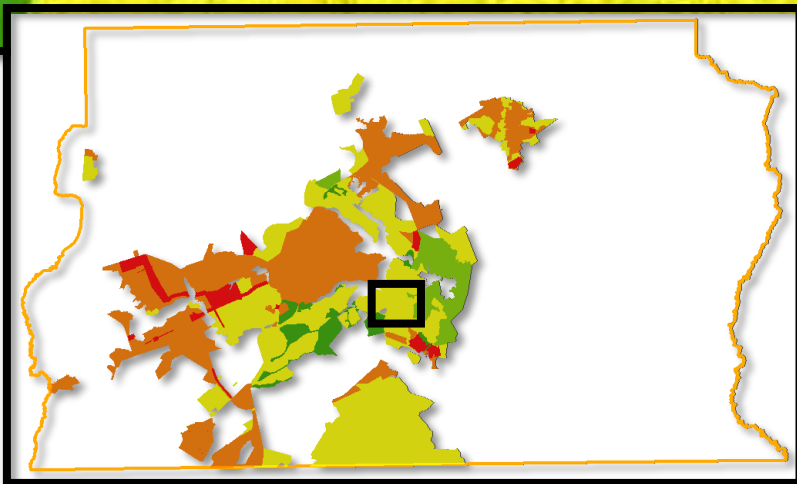
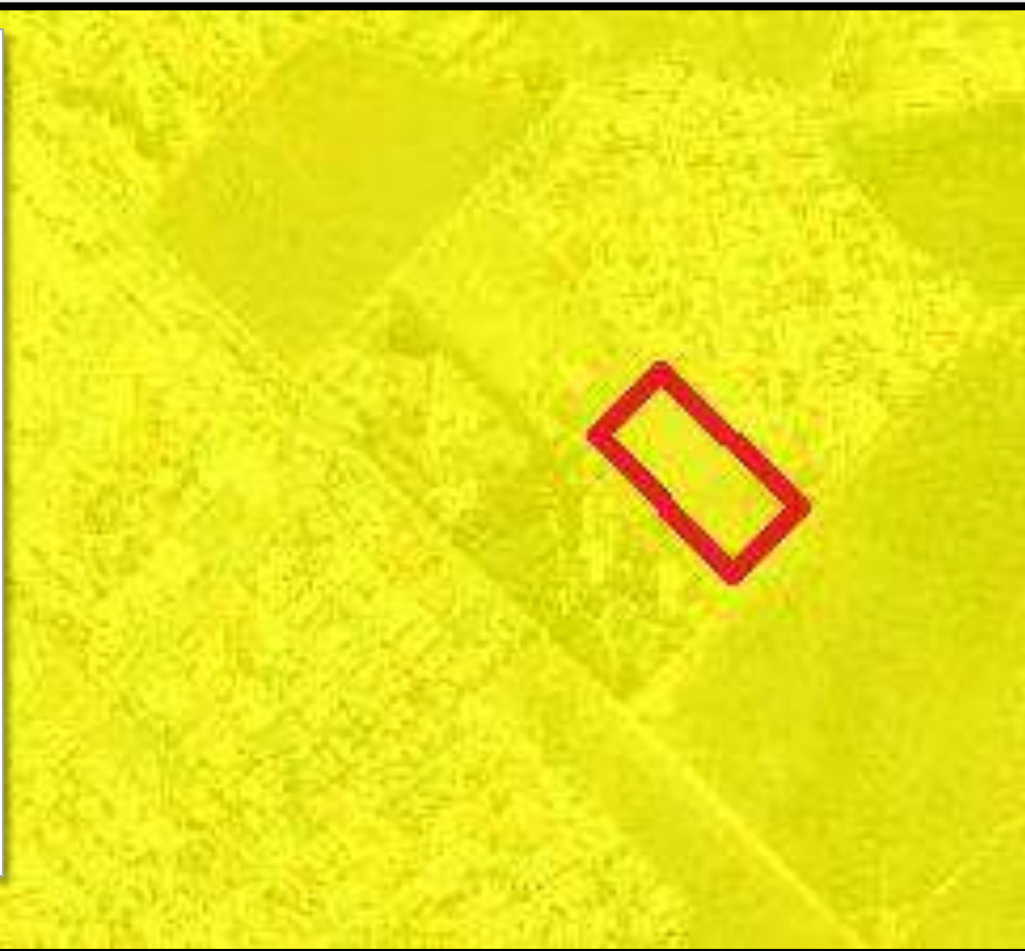
PDOT

DENSIDADE

Art. 39. Considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais indicadas (...):

II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.



Classes

- Alta
- Média
- Baixa
- Muito Baixa
- Área de Interesse Ambiental

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZEE

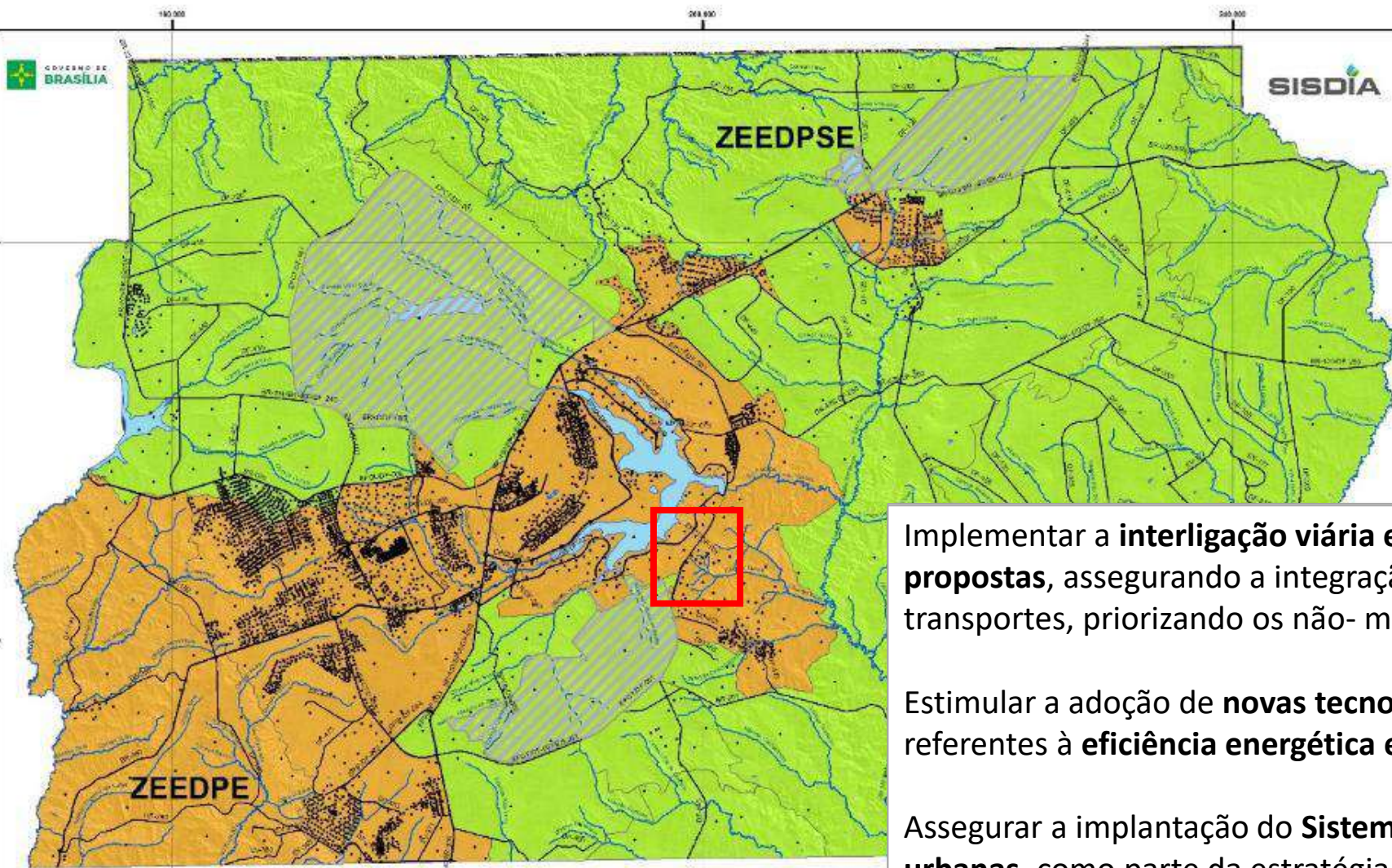
ZONEAMENTO

Zona Ecológica-Econômica
de Dinamização Produtiva
com Equidade – ZEEDPE

Implementar a **interligação viária** entre as novas centralidades **propostas**, assegurando a integração entre os diferentes modais de transportes, priorizando os não- motorizados;

Estimular a adoção de **novas tecnologias edilícias e arquitetônicas** referentes à **eficiência energética** e ao **reuso de água**;

Assegurar a implantação do **Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intra-urbanas**, como parte da estratégia de **manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais** e **melhoria do microclima urbano**, atendendo às especificidades de cada subzona.



Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal Zonas Ecológicas-Econômicas do Distrito Federal (Mapa 1 - Anexo Único)

- Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE (75% do território do DF)
- Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE (25% do território do DF)

- Setor Censitário - IBGE/2010
- Vias Principais
- Rios Perenes
- Lagos e Reservatórios

1:400.000
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM-23S
Elaboração: Coordenação Técnica ZEE-DF
Fonte: Governo do Distrito Federal
Setembro 2017

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZEE

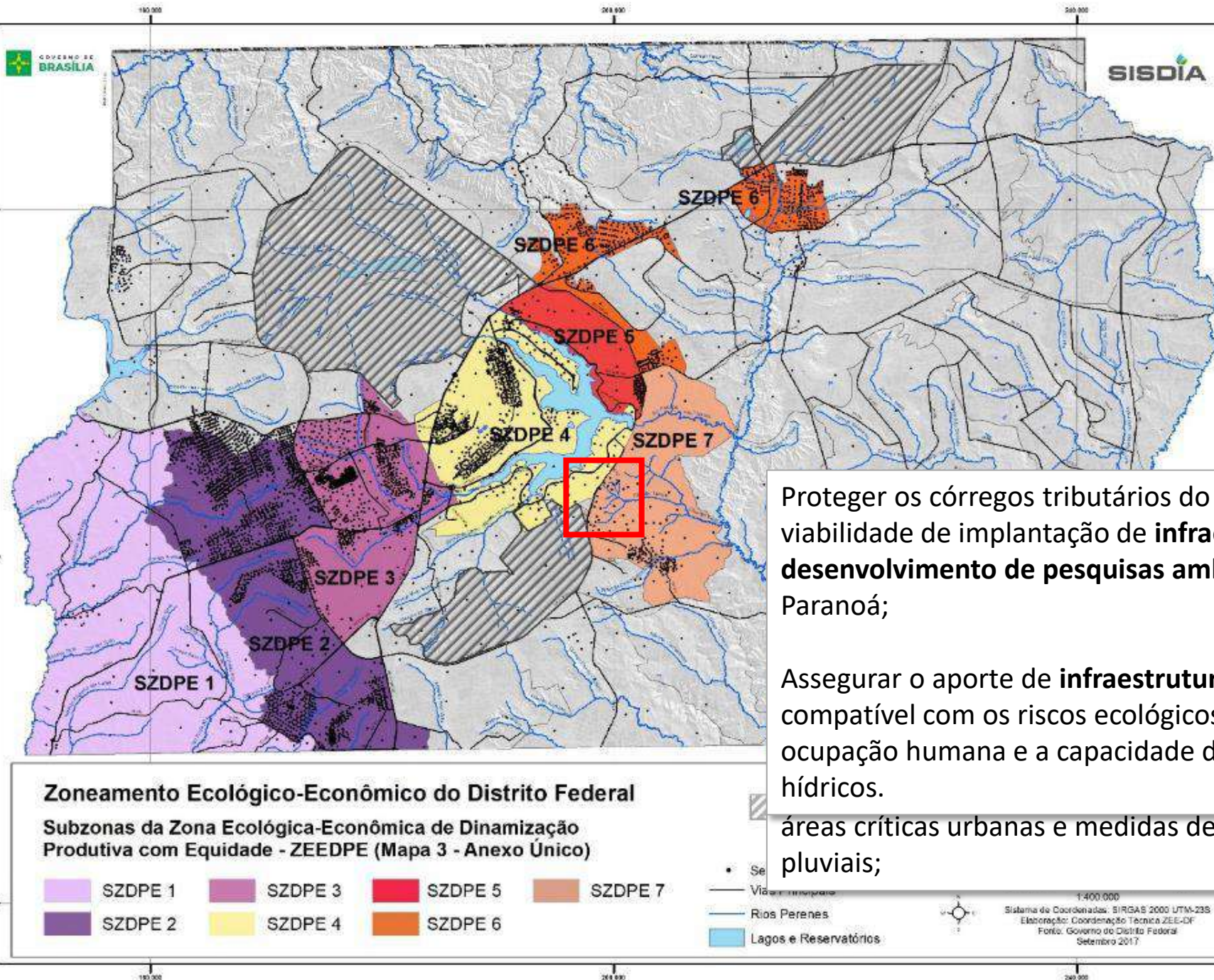
ZONEAMENTO

Subzona de Dinamização
Produtiva com Equidade 7
– SZDPE 7

Proteger os córregos tributários do Rio São Bartolomeu e estudar a viabilidade de implantação de **infraestrutura de apoio ao desenvolvimento de pesquisas ambientais e geológicas** no Vale do Rio Paranoá;

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

áreas críticas urbanas e medidas de maximização da infiltração de águas pluviais;



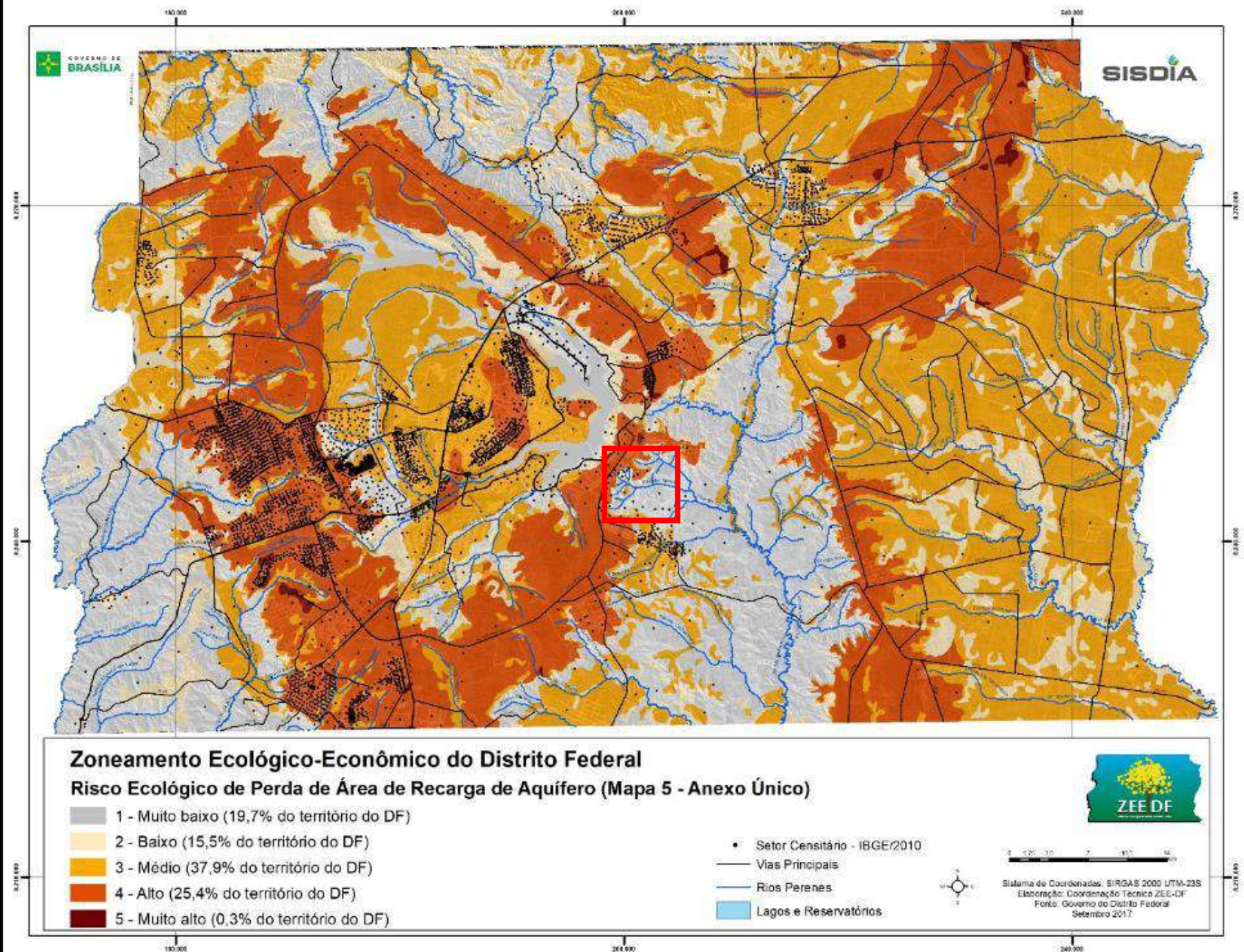
Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZEE

Risco Ecológico de Perda
de Área de Recarga de
Aqüífero

Riscos Baixo e Alto



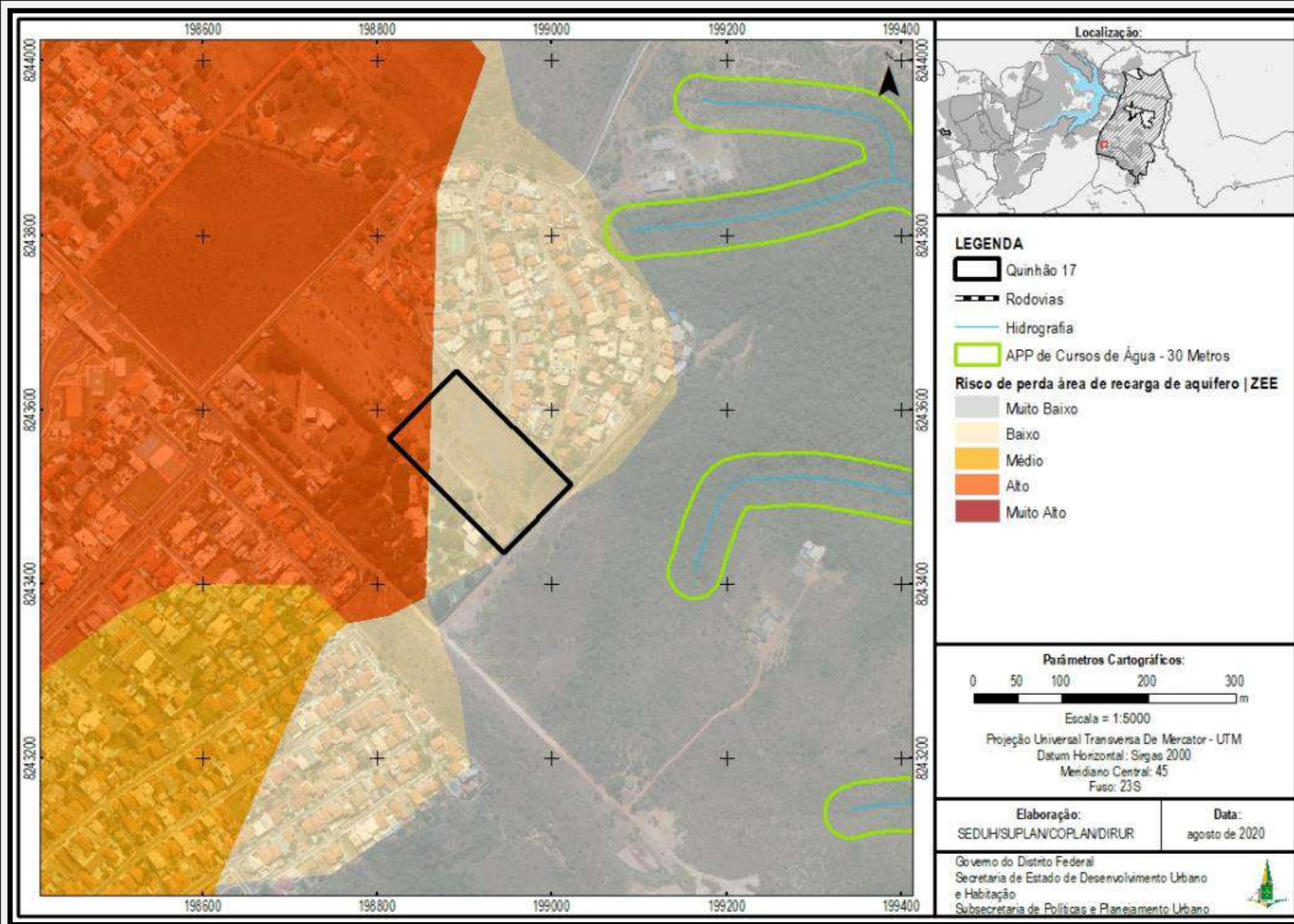
Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZEE

Risco Ecológico de Perda
de Área de Recarga de
Aqüífero

Riscos Baixo e Alto



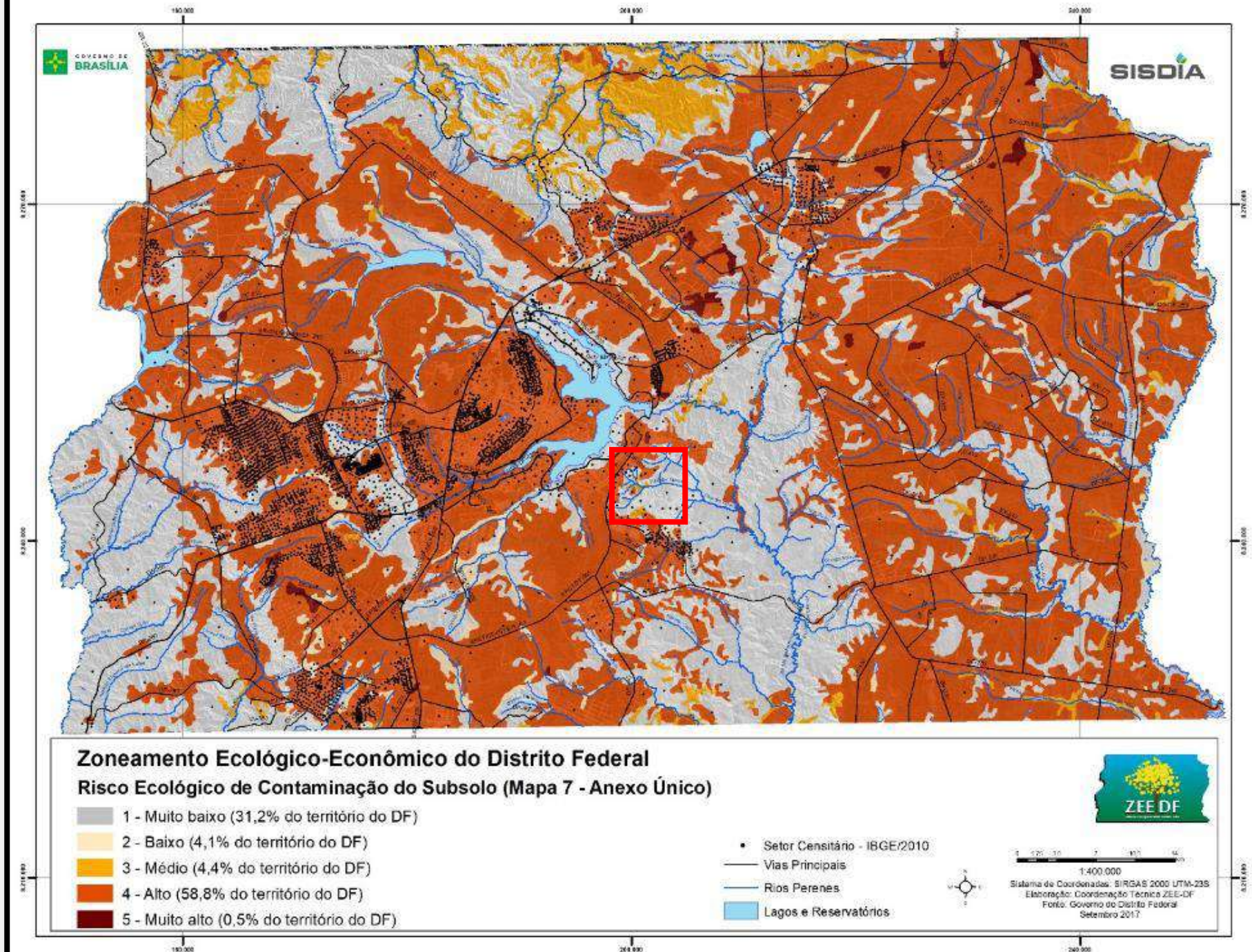
Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZEE

Risco Ecológico de
Contaminação do Subsolo

Riscos Muito Baixo e Alto



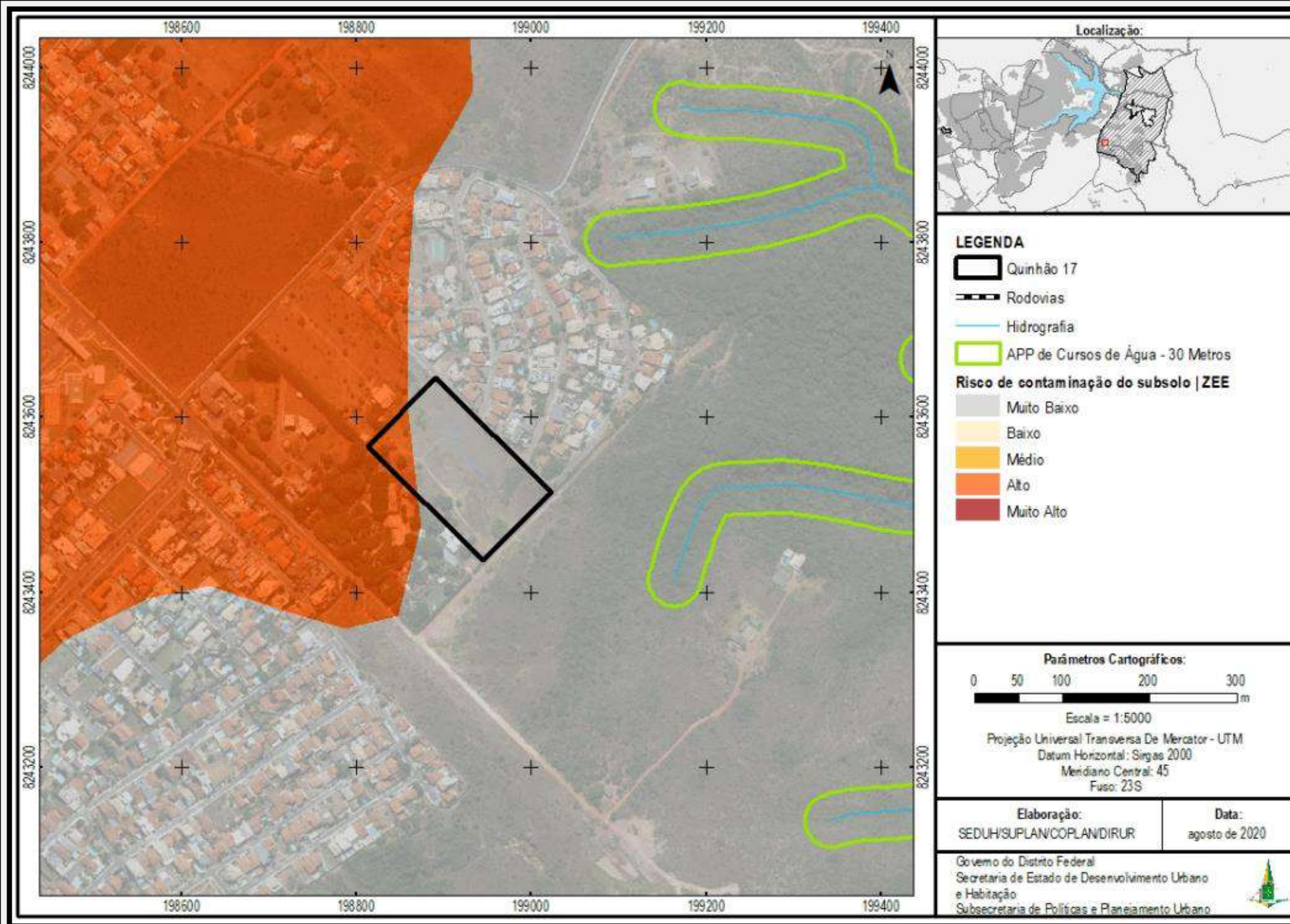
Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZEE

Risco Ecológico de
Contaminação do Subsolo

Riscos Muito Baixo e Alto



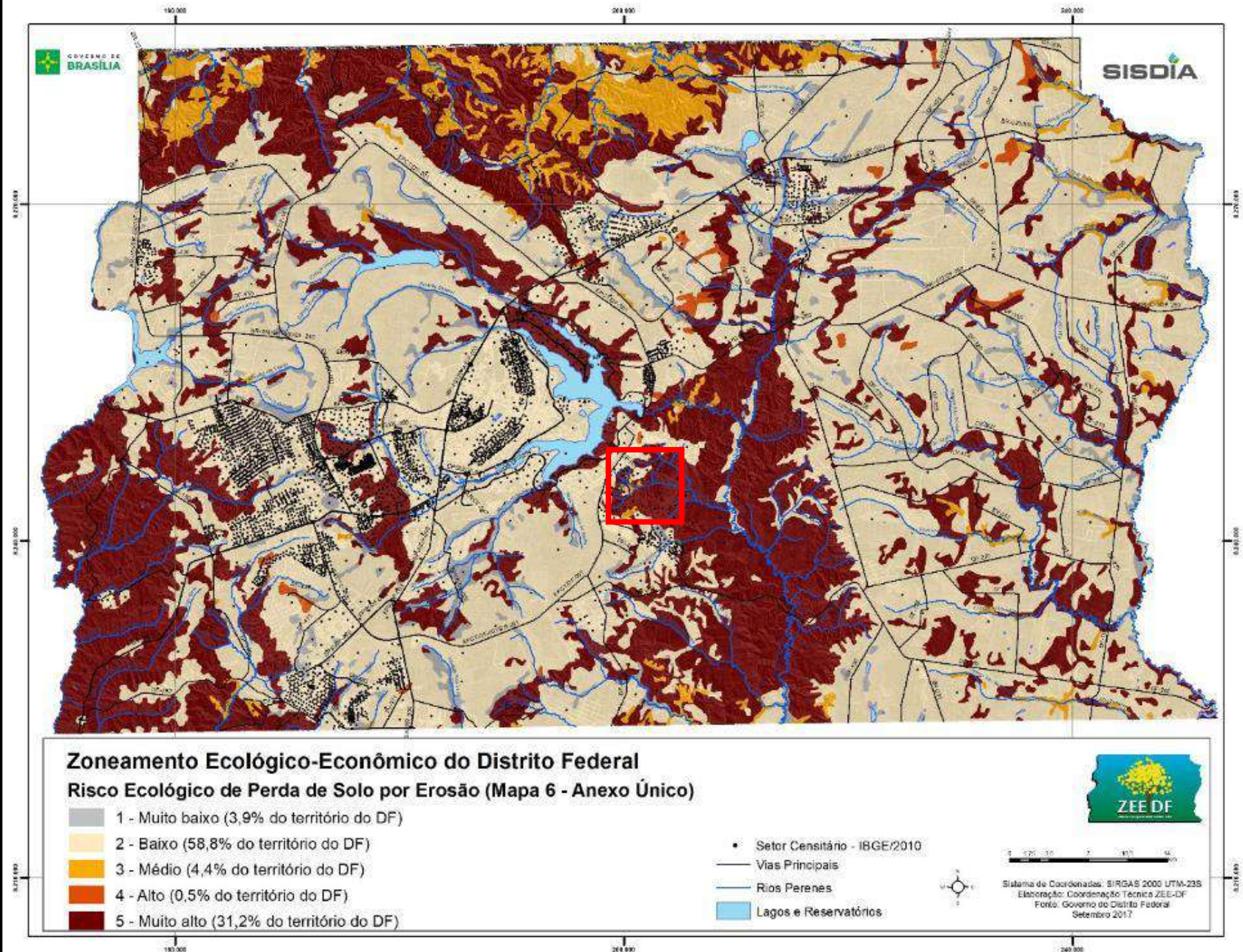
Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZEE

Risco Ecológico de Perda
de Solo por Erosão

Riscos Baixo e Muito Alto



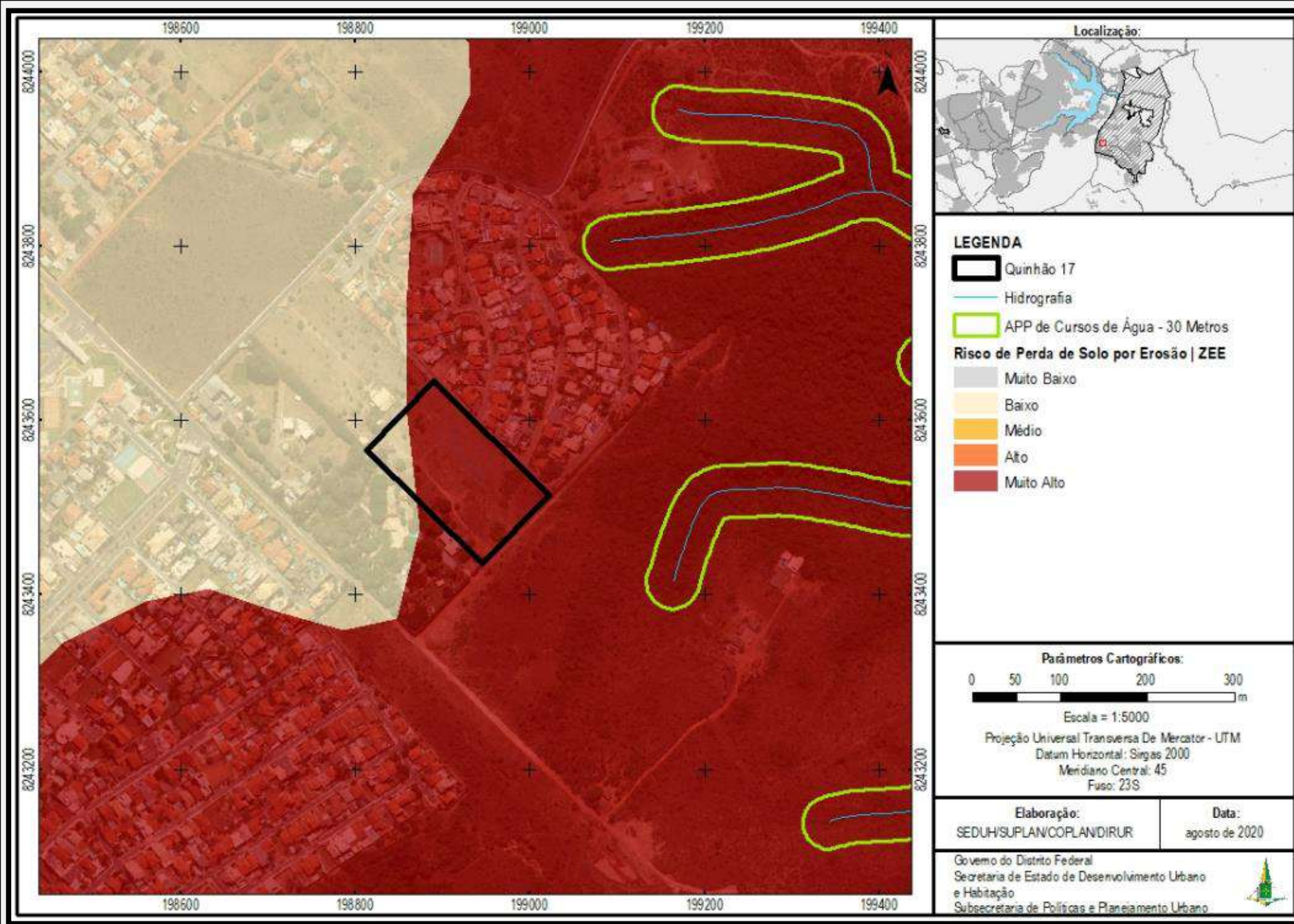
Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZEE

Risco Ecológico de Perda
de Solo por Erosão

Riscos Baixo e Muito Alto



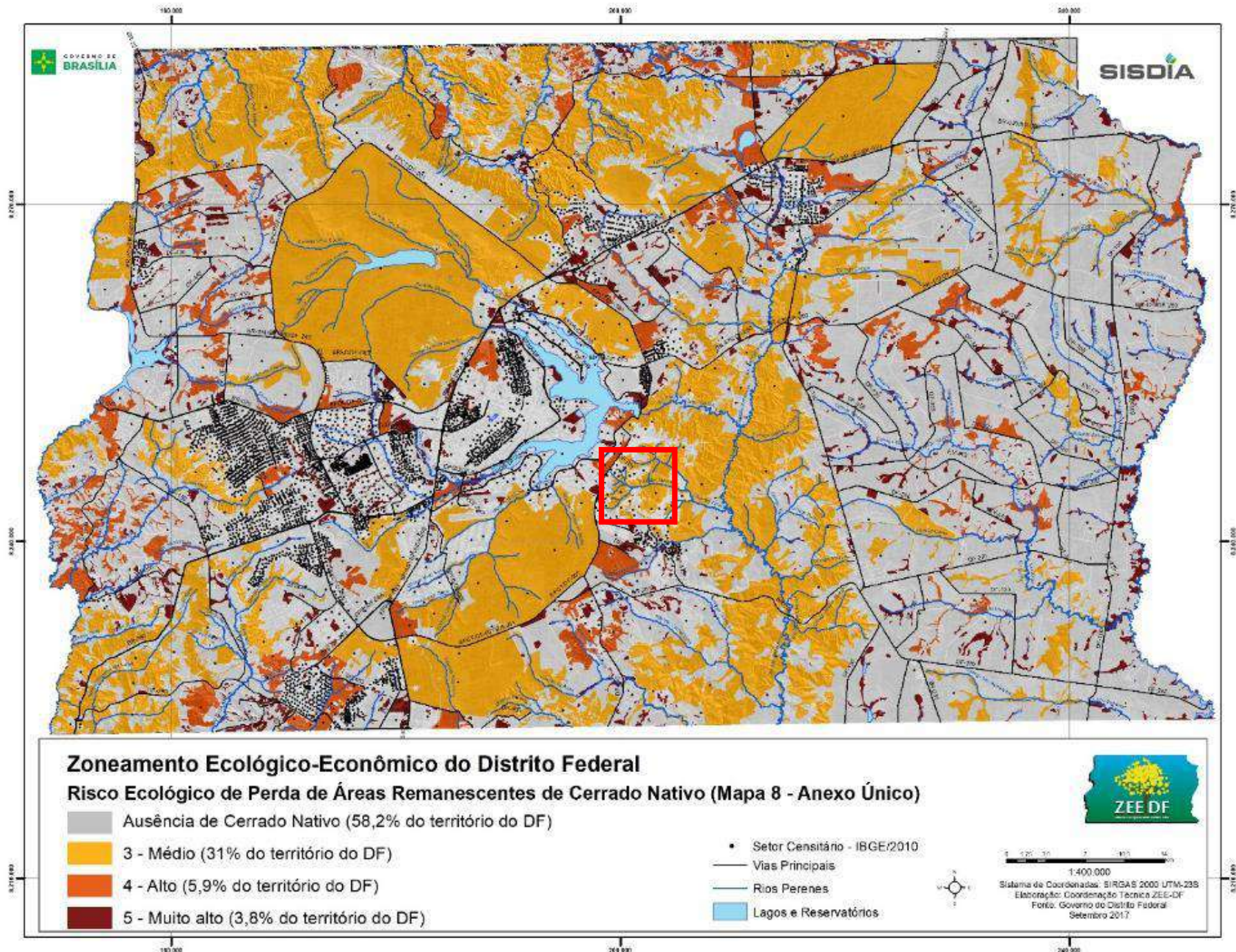
Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZEE

Risco Ecológico de Perda
de Áreas Remanescentes
de Cerrado Nativo

Ausência de Cerrado



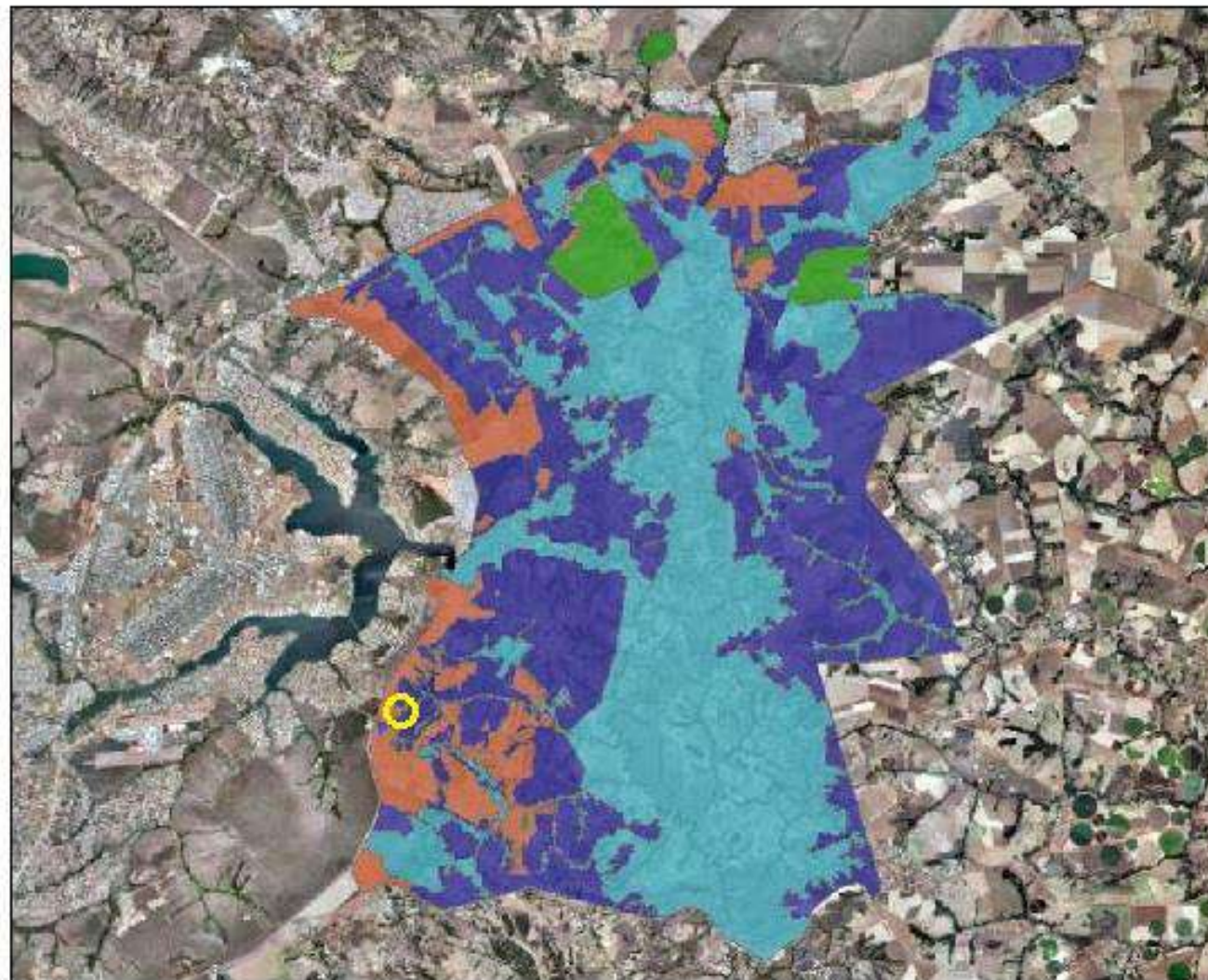
Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZONEAMENTO AMBIENTAL

Lei Distrital nº 5.344,
de 19 de maio de
2014.

**Rezoneamento
Ambiental e
Plano de Manejo da
Área de Proteção
Ambiental do Rio São
Bartolomeu**



ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL DE QUALIFICAÇÃO

ZONA DE PRESERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE

Art. 15° - Normas para a ZOEQ

I – é permitido o **uso predominantemente habitacional** de baixa e média densidade demográfica (...);

III – devem ser adotadas medidas de: a) **controle ambiental** voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica; b) **controle da propagação de doenças** de veiculação por fatores ambientais;

IV – (...) avaliada a solicitação de exigências adicionais de **mitigação e monitoramento de impactos** compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

V – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de **proteção do solo**, de modo a **impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.**”

Art. 14° - Zona Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ tem o objetivo de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, **ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais**, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZONEAMENTO AMBIENTAL

Lei Distrital nº 5.344,
de 19 de maio de
2014.

**Rezoneamento
Ambiental e
Plano de Manejo da
Área de Proteção
Ambiental do Rio São
Bartolomeu**

dezembro 3, 2019

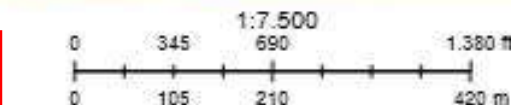
Apa do São Bartolomeu

ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL DE QUALIFICAÇÃO

ZONA DE PRESERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE



SEDUH, IERAM

Impresso por: GeoPortal - IDE - DF

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

ZONEAMENTO AMBIENTAL

APP



LAUDO GEOTÉCNICO

Parcelamento Jardim Botânico – Gleba 29,
Quinhão 17, Fazenda Taboquinha

1.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Diante do exposto neste laudo, entende-se que não há qualquer impedimento de ordem geotécnica na área da Gleba 29, Quinhão 17, Fazenda Taboquinha, Jardim Botânico, Brasília – DF. Trata-se de uma área composta por metarritmitos da Formação Serra da Meia noite, sobrepostos por Latossolo Vermelho-Amarelo e Cambissolo, em uma região de chapada.

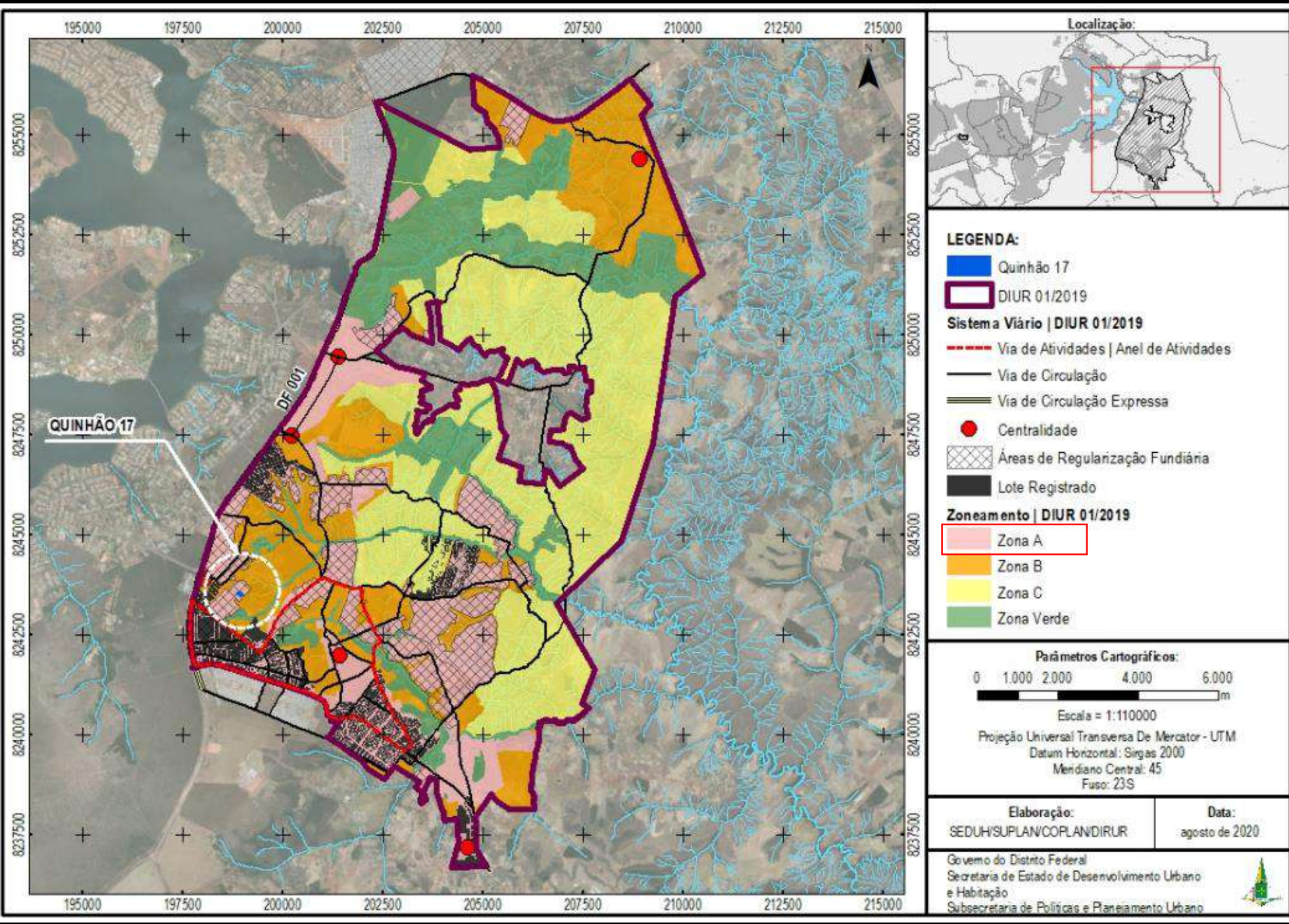
O relevo presente é bastante aplainado. Nota-se uma pequena região onde há declividade acima de 30%, onde está presente uma vegetação mais densa. Trata-se de um local formado por ação antrópica, no qual material foi retirado para a conformação do terreno a volta. A existência de um estacionamento, já desativado, corrobora com esta afirmação.

Mesmo com o risco geotécnico do local sendo predominantemente baixo, recomenda-se que sejam implantados sistemas de drenagens, adotadas as melhores técnicas de engenharia na implantação do empreendimento e implantados programas de monitoramento para evitar/mitigar eventuais processos erosivos no local.

Por fim, conclui-se que a totalidade do terreno é apropriada para a implantação de um parcelamento de solo urbano.



Fevereiro 2021



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

DIUR
01/2019 e
DIUPE
28/2020
ZONEAMENTO

Área nº29 - Quinhão 17

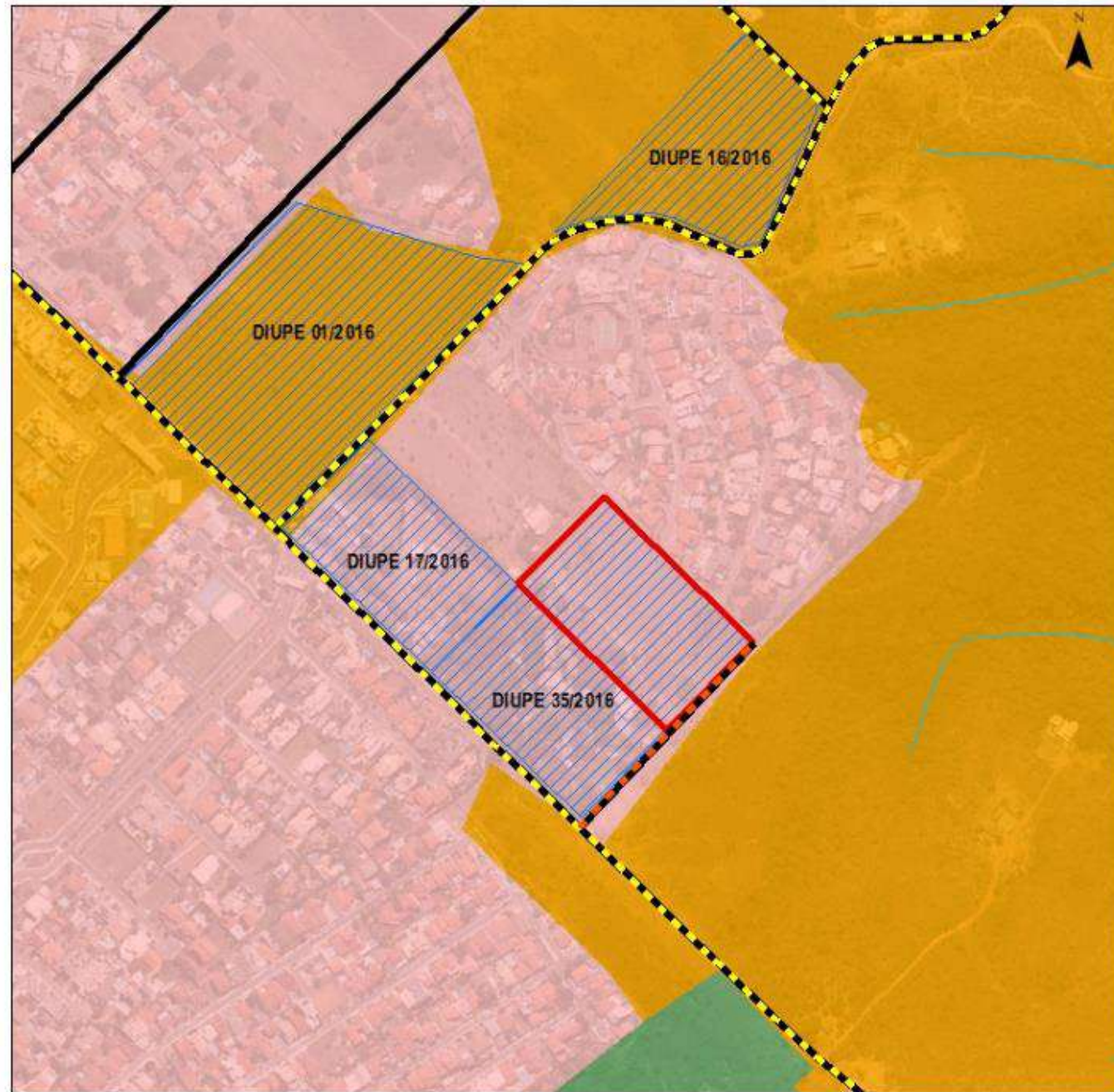
R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

DIUR 01/2019 e DIUPE 28/2020

ZONEAMENTO

SISTEMA VIÁRIO

Zona A,
(Zona Urbana de Uso
Controlado II + Zona de
Ocupação Especial de
Qualificação)



LEGENDA:

- Quinhão 17
- Poligonais DIUPES Emitidas
- Sistema Viário | DIUR 01/2019
 - Via de Circulação
- Sistema Viário Complementar
 - Via de Circulação de Vizinhança 1
 - Via de Circulação de Vizinhança 2
- Zoneamento | DIUR 01/2019
 - Zona A
 - Zona B
 - Zona C
 - Zona Verde

Parâmetros Cartográficos:
0 45 90 180 270 m
Escala = 1:5000
Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
Datum Horizontal: Sirgas 2000
Meridiano Central: 45
Fuso: 23S

Elaboração:
SEDUH/SUPLAN/CORPLAN/DIRUR

Data:
agosto de 2020

Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano
e Habitação
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano



ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1	• 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.

Usos do Solo previstos na Zona A

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO *
Equipamento Público Comunitário (EPC)	3,5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	11,5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

Porcentagem de Áreas Públicas

Área nº29 -
Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

DIUR
01/2019 e
DIUPE
28/2020

USO DO SOLO

ÁREAS PÚBLICAS

Área nº29 - Quinhão 17

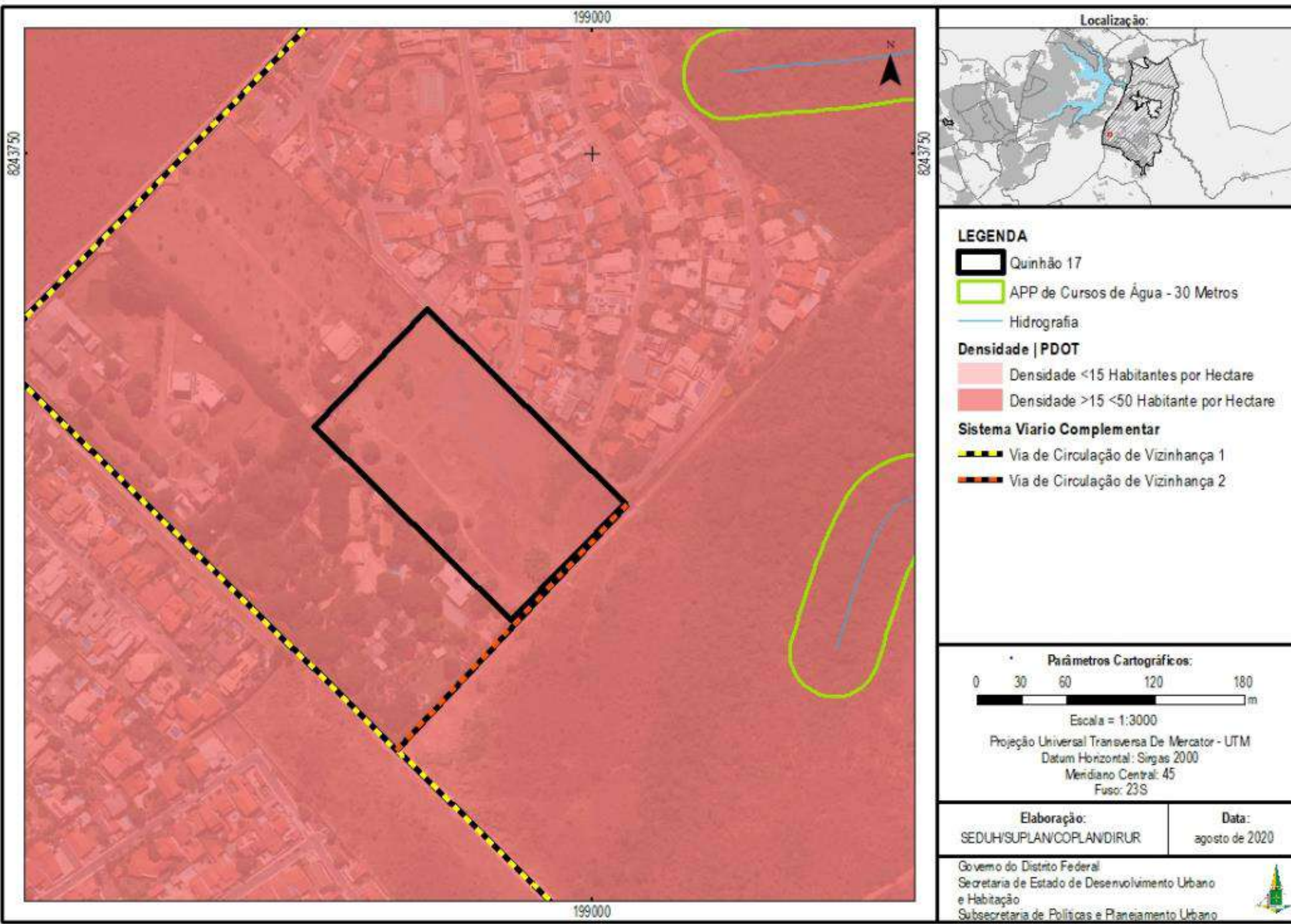
R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

DIUR
01/2019 e
DIUPE
28/2020

DENSIDADE

Densidade Baixa =
50hab/ha
Área da Poligonal = 2ha

População Máxima
2ha X 50hab/ha =
100 habitantes



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

DIUR
01/2019 e
DIUPE
28/2020
PARÂMETROS
URBANÍSTICOS

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico(*)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) Cota superior a 980m	Altura Máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de Permeabilidade (**) (***)
Zona A	RO 1 RO 2	1	1,2	9,5	9,5	15
	RE 2	1	1,2	9,5	9,5	15
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSII 1 CSII 2 CSII 3	1	2,0	15,5	22,5	15
	Inst	1	2,0	15,5	22,5	15
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a Zona A da DIUR 01/2019.

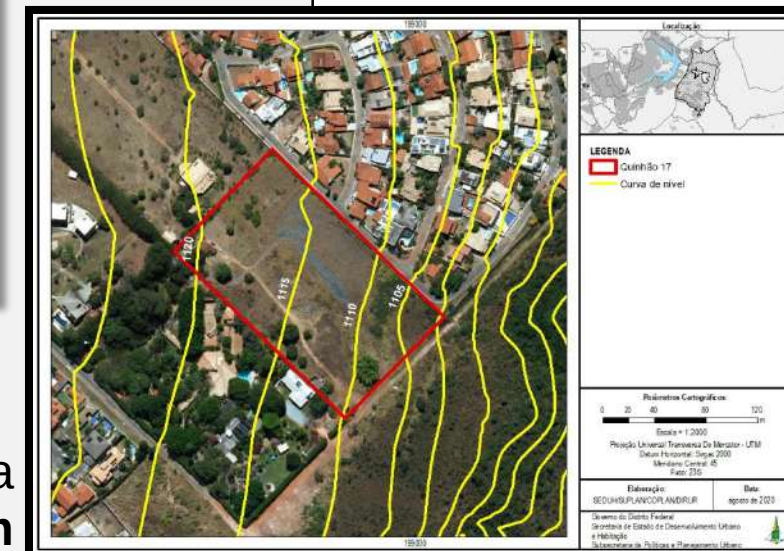
*Obs 1: Para lotes com área superior a 10.000m², o coeficiente básico é de 0,7.

**Obs. 2: Ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

***Obs. 3: Lotes com área até 150m² não terão taxa de permeabilidade mínima.

Parâmetros Urbanísticos por Usos do Solo previstos na Zona A

Toda a poligonal está situada
acima da cota 980m



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO

DIAGRAMA DE
CONCEPÇÃO

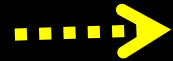
Atende ao Planejamento
da DIUR e DIUPE



LEGENDA:



Via de Circ. Tipo 1



Via de Circ. Tipo 2



Via de Circ. Tipo 2
- Zona 30



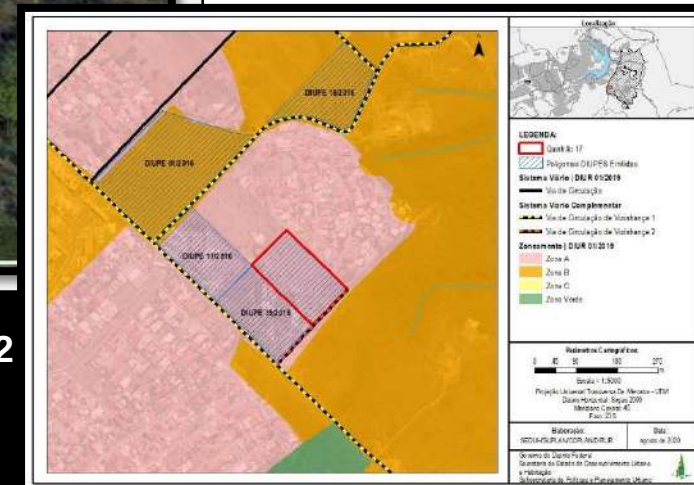
ELUP

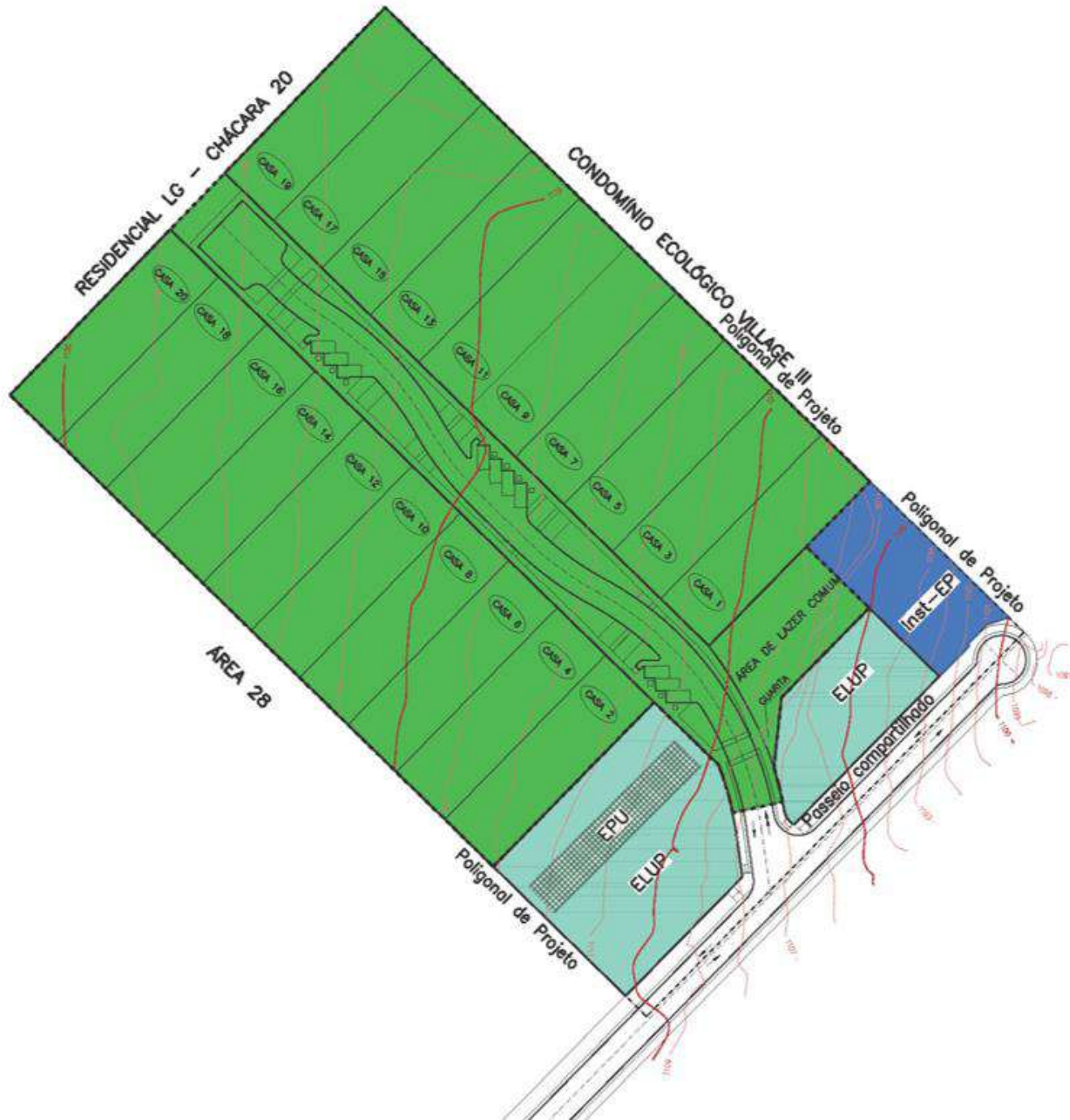


Inst-EP



RE-2





LEGENDA

- Curva Mestra
- Curva Intermediária
- Poligonal de projeto
- RE 2
- Inst EP
- ELUP
- EPU

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO

USO DO SOLO

Atende ao Planejamento
da DIUR e DIUPE

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1	• Destinar prioritariamente ao uso residencial.
	RO 2	
	RE 2	• Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT.
	CSIIR 1	
	CSIIR 1 NO	• 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 2	
	CSIIR 2 NO	• Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião.
	CSII 1	
	CSII 2	• Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
	CSII 3*	
	INST	• 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 EP	

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

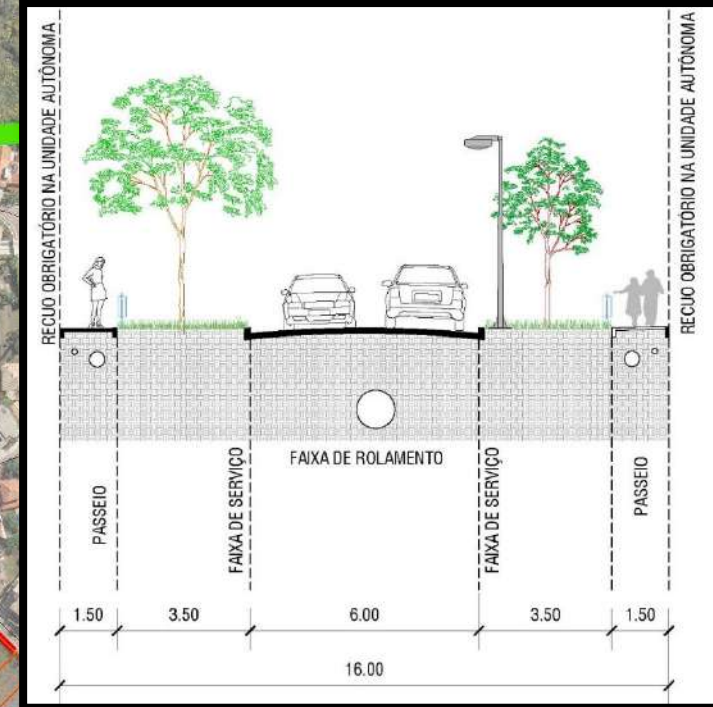
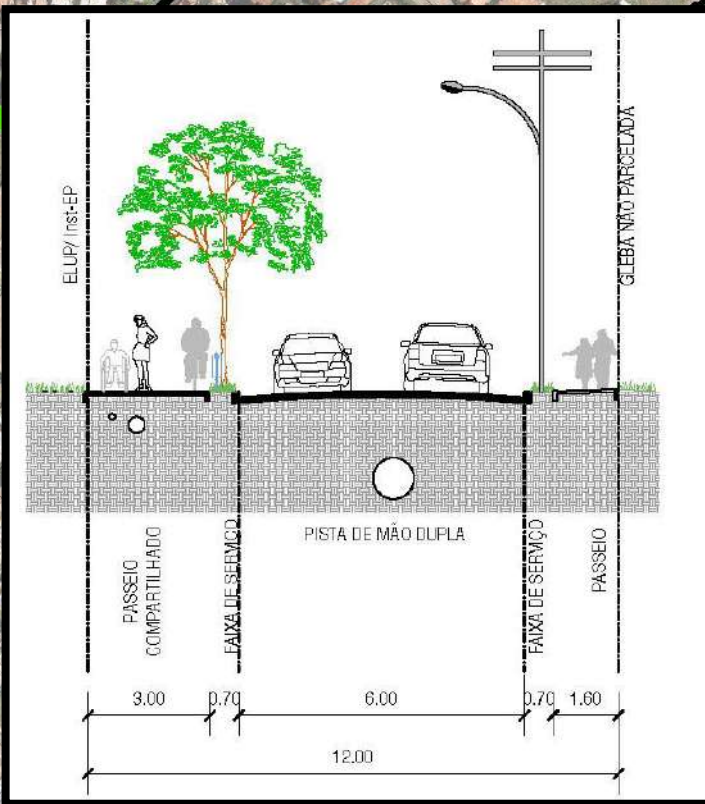
** Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO SISTEMA VIÁRIO

Atende ao Planejamento
da DIUR e DIUPE



Legenda

Poligonal de Projeto

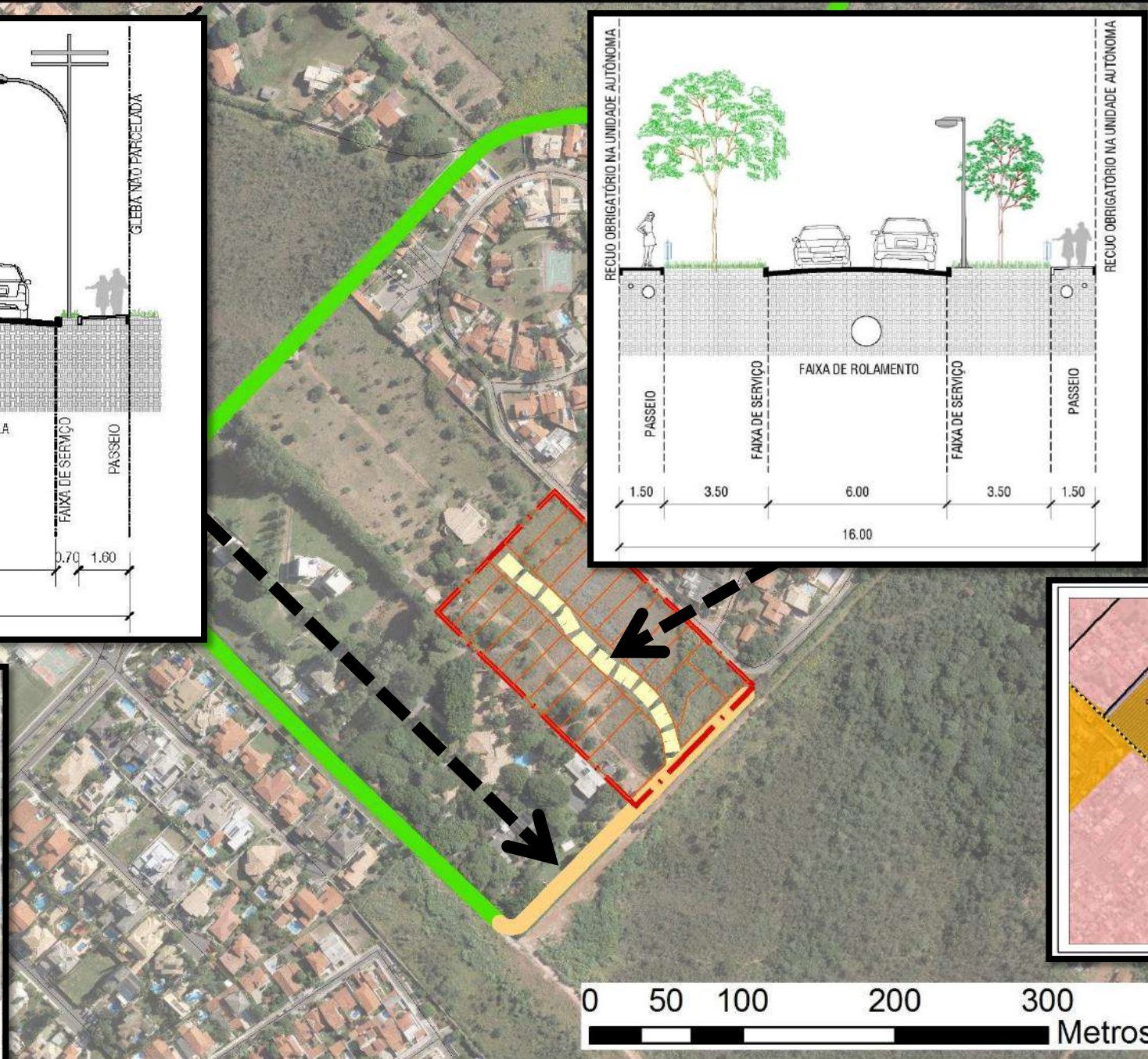
Hierarquia Viária

Via de Circulação

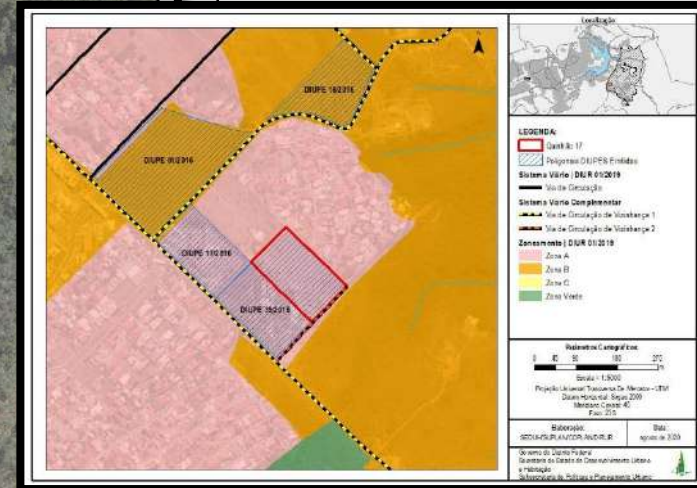
Via Coletora - VCV 1

Via Local - VCV 2

Via Local - Zona 30



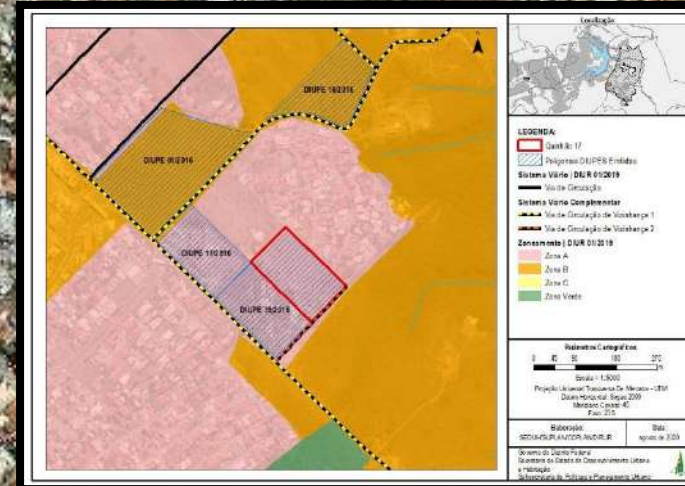
0 50 100 200 300
Metros



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO CICLOVIAS



Atende ao Planejamento
da DIUR e DIUE

CICLOVIA EXISTENTE
CICLOFAIXA EXIST.
FUTURA CICLOVIA
PASSEIO COMPART.
A IMPLANTAR





Inst-EP - EPC
= 703,525m² (3,52%)

ELUP = 2.067,183m² (10,34%)
EPU na ELUP = 315,414 (1,57%)
ELUP Total = 2.382,597
(11,91%)

ÁREA PÚBLICA TOTAL
=3.086,122M² (15,43%)

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO

ÁREAS PÚBLICAS

Atende ao Planejamento
da DIUR e DIUPE

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO *
Equipamento Público Comunitário (EPC)	3,5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	11,5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO

QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

Quadro 2 - Quadro de áreas do parcelamento da Área 29 do Quinhão 17

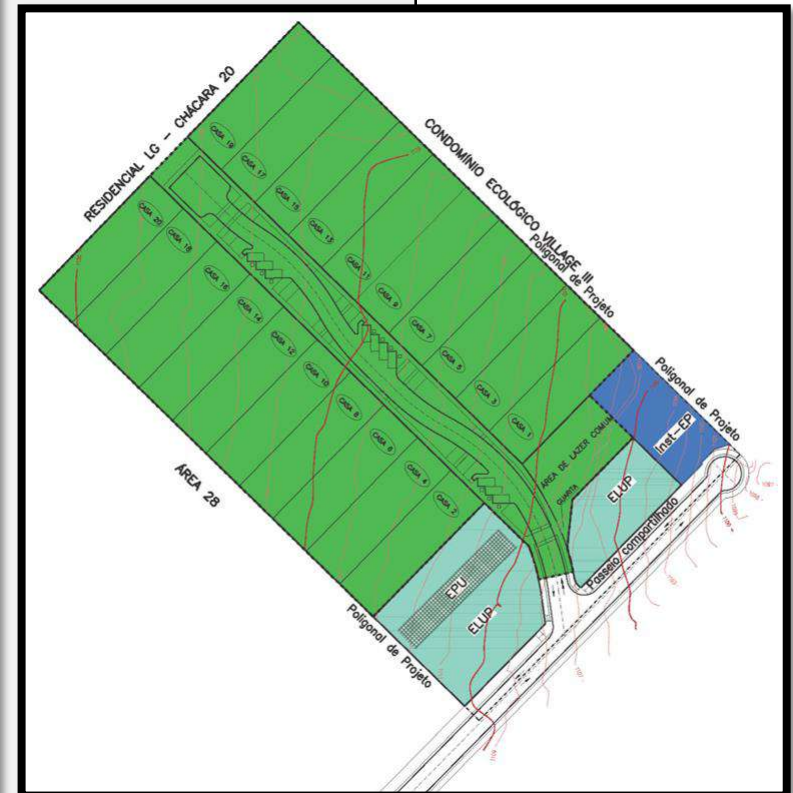
ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m2)	Percentuais (%)
i. Área Total da Poligonal de Projeto	20.000,00	100,00%
ii. Área Não Passível de Parcelamento	0,00	0%
iii. Área Passível de parcelamento: i - ii	20.000,00	100,00%

Quadro 3 - Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas da Área 29 do Quinhão 17

DESTINAÇÃO	Lotes (unid.)	Área (m2)	Percentuais (%)
Áreas Passíveis de Parcelamento		20.000,00	100,00%
1. Unidades imobiliárias			
a. RE 2	1	16.151,390	80,76%
b. Inst – EP (EPC)	1	703,525	3,52%
Total	2	16.854,915	84,27%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.067,183	10,34%
b. EPU		315,414	1,58%
c. Áreas Verdes Públicas		0,000	0,00%
d. Sistema de Circulação		762,488	3,81%
Área Pública (1): 1b + 2a + 2b		3.086,122	15,43%
Área Pública (2): 1b +2+3+4		3.533,196	17,67%

(1) Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

(2) Em atendimento ao disposto no Art. 4º, parágrafo II, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

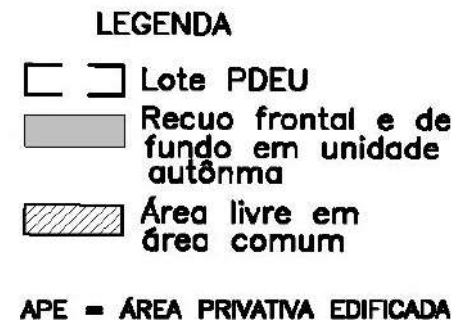
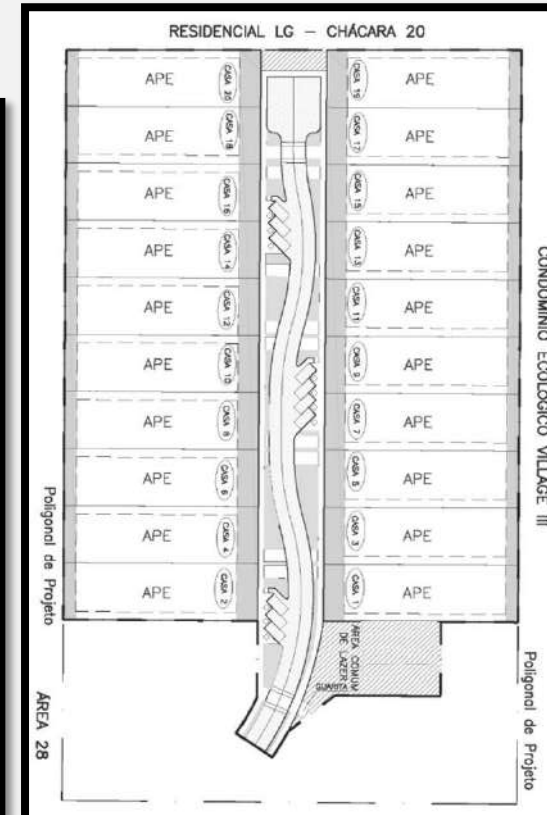


Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO

QUADRO DE ÁREAS DO PDEU – LOTE 1



1. USO PREVISTO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – RE 2 Tipologia: casas

USO PREDOMINANTE: Residencial Multifamiliar

USO COMPLEMENTAR (SE HOUVER): Não.

2. ÁREA DO LOTE CONDOMINIAL 16.151,390 m²

3. QUANTIDADE DE UNIDADES AUTÔNOMAS 20

a) DESCRIÇÃO TIPOLOGIA (QUANTO COUBER) 20 casas assobradadas

4. DENSIDADE 33 habitantes/hectare

5. POPULAÇÃO¹ 66 habitantes

6. ÁREA EXCLUSIVA

Percentual (%)	Área (m ²)
----------------	------------------------

ÁREA TOTAL DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA	80,31	12.971,360
------------------------------------	-------	------------

7. ÁREA COMUM CONDOMINIAL

Percentual (%)	Área (m ²)
----------------	------------------------

a) ÁREA LIVRE	2,88	465,079
---------------	------	---------

b) SISTEMA DE CIRCULAÇÃO	15,63	2.524,951
--------------------------	-------	-----------

c) ÁREA EDIFICADA DE USO COMUM ²	1,18	190,000
---	------	---------

SUBTOTAL	19,69	3.180,030
----------	-------	-----------

8. COEFICIENTE DE PERMEABILIDADE ³	15,07	2.434,476
---	-------	-----------

9. COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO ⁴	57,39	9.269,952
---	-------	-----------

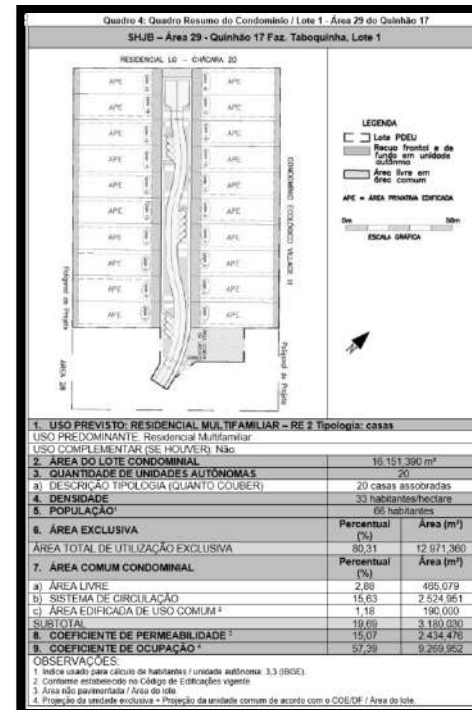
OBSERVAÇÕES:

1. Índice usado para cálculo de habitantes / unidade autônoma: 3,3 (IBGE).

2. Conforme estabelecido no Código de Edificações vigente.

3. Área não pavimentada / Área do lote.

4. Projeção da unidade exclusiva + Projeção da unidade comum de acordo com o COE/DF / Área do lote.



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO

AREAS PERMEÁVEIS



Quadro 5. Permeabilidade do parcelamento

ÁREAS PERMEÁVEIS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	Taxa de Permeabilidade	Área permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	20.000,000	20%		
a. RE 2	16.151,390	15,07%	2.434,476	12,17%
b. Inst EP	703,525	20,0%(1)	140,705	0,70%
c. EPU (dispositivo de amortecimento)	315,414	80,0%	252,331	1,26%
d. ELUP	2.067,183	60,0%	1.240,310	6,20%
e. Faixas de serviço em via pública	79,454	80,0%	63,563	0,32%
Total da Área Permeável			4.131,385	20,66%

(1) Conforme art. 11 da LUOS.

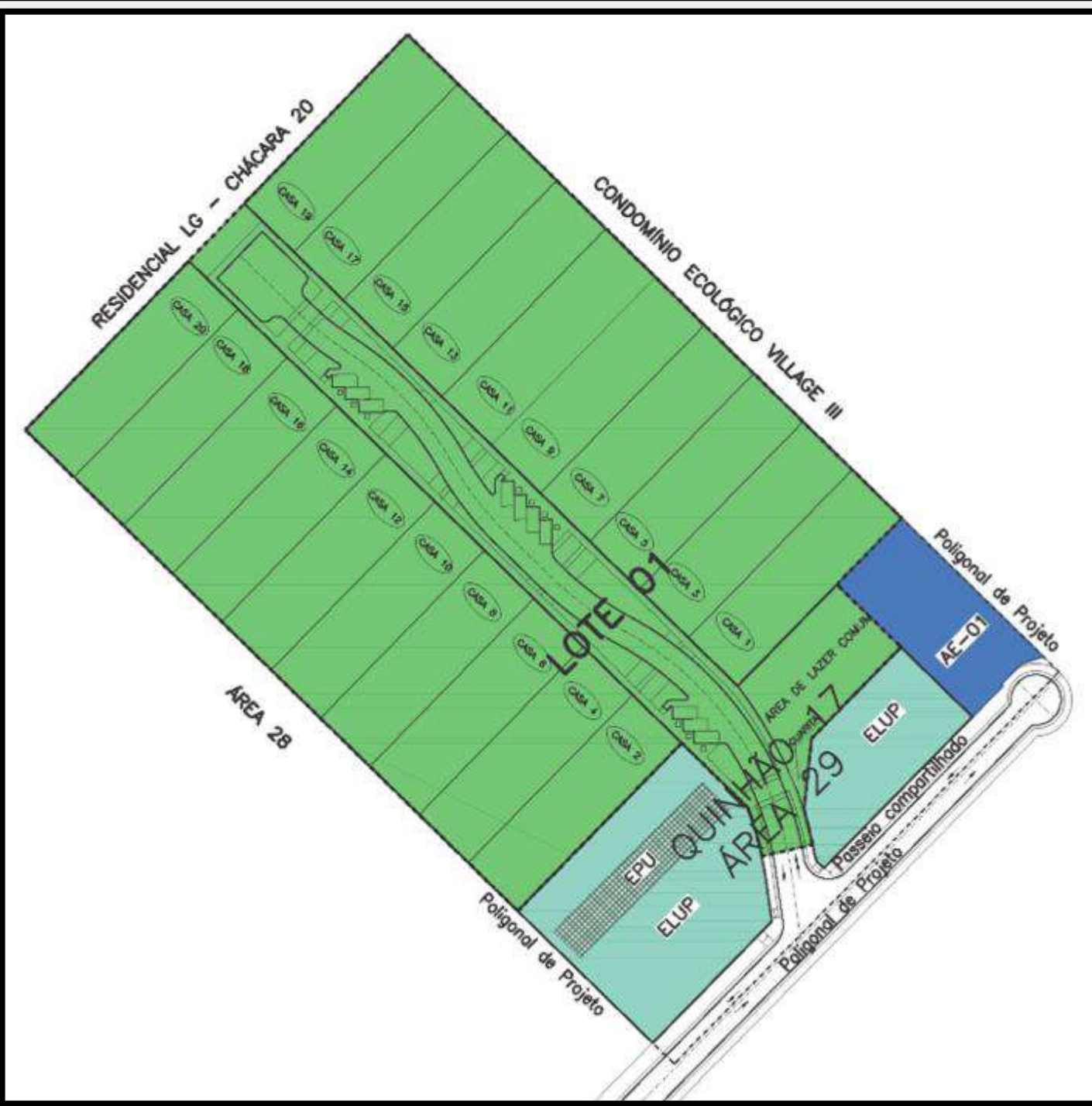
Quadro 6. Permeabilidade PDEU

ÁREAS PERMEÁVEIS CONSIDERADAS	Área total (m²)	Taxa de permeabilidade	Área permeável (m²)	Área (%)
Área Total do Lote 1 / PDEU	16.151,390			100,00%
a. Unidades Autônomas	12.971,360	15,0%	1.945,704	12,05%
b. Áreas livres em áreas comuns*	465,079	25,0%	116,270	0,72%
c. Faixas de serviço em via interna	465,628	80,0%	372,502	2,31%
Total da Área Permeável do lote PDEU (Lote 1)			2.434,476	15,07%

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO ENDEREÇAMENTO



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO

PARÂMETROS
URBANÍSTICOS
NGB

Anexo III - Quadro nº6A - Parâmetros de Ocupação do Solo RA XVII - 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
RE 2 ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾	16.000<a≤17.000	0,70	1,13	57,4%	15%	9,50	2,00	2,00	3,00	ambas laterais	proibida	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 / NOME LOCALIDADE: JARDIM BOTÂNICO - Área 29 do Quinhão 17 Faz. Taboquinha.

(1) COTA SOLEIRA: será calculada para cada edificação em cada lote a partir do ponto médio do local aonde a referida edificação será implantada.

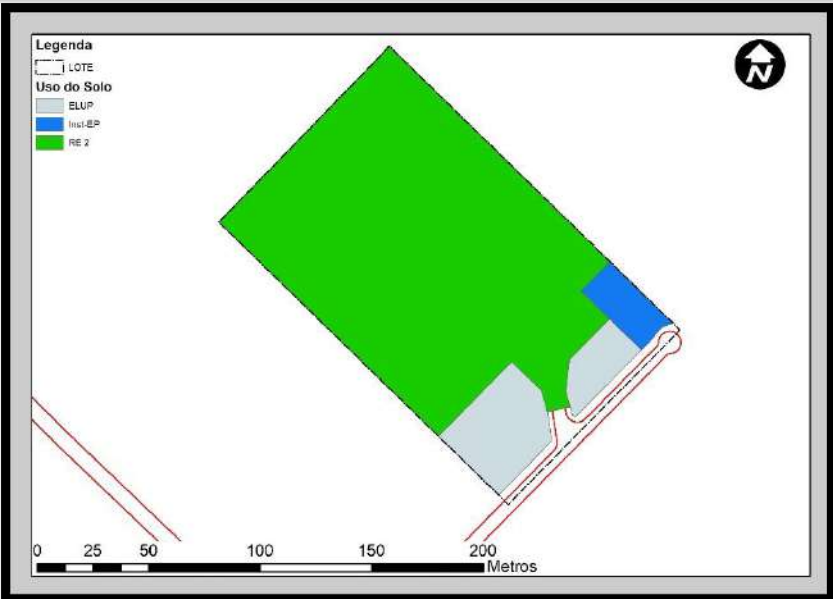
(2) Lote 1 da Área 29 - Quinhão 17: será permitido o número máximo de 20 (vinte) unidades habitacionais conforme respectivo PDEU detalhado na URB 055/2021.

(3) Afastamentos mínimos obrigatórios: não se aplicam para a guarita, muro perimetral do lote nem para edificações de infraestrutura em áreas comuns do lote PDEU.

(4) Afastamentos frontal e de fundo: É permitida a ocupação do afastamento de frente e de fundo do lote condominial com garagem privativa coberta, num comprimento máximo de 6 metros da divisa de cada unidade autônoma, respeitado o afastamento frontal da unidade autônoma e demais parâmetros de ocupação desta NGB.

NOTAS GERAIS:

1. Os parâmetros de ocupação das unidades autônomas que compõem o Lote 1 da Área 29 - Quinhão 17 estão definidos em NGB específica do PDEU.



TAXA DE OCUPAÇÃO

Tx. Ocupação das unidades autônomas: 70%;

Tx Ocupação das áreas comuns: 6,0%.

TAXA DE PERMEABILIDADE

Tx. Permeabilidade das unidades autônomas: 15,0%;

Tx. Permeabilidade das áreas comuns: 15,3%.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Cf. de aproveitamento das unidades autônomas

Cf. de aproveitamento básico: 0,87;

Cf. de aproveitamento máximo: 1,40.

Cf. de aproveitamento das áreas comuns: 6,0%

AFASTAMENTOS ENTRE EDIFICAÇÕES

Afastamentos obrigatórios das unidades autônomas:

Afastamento mínimo de frente – AFR: 5,00 m (cinco metros);

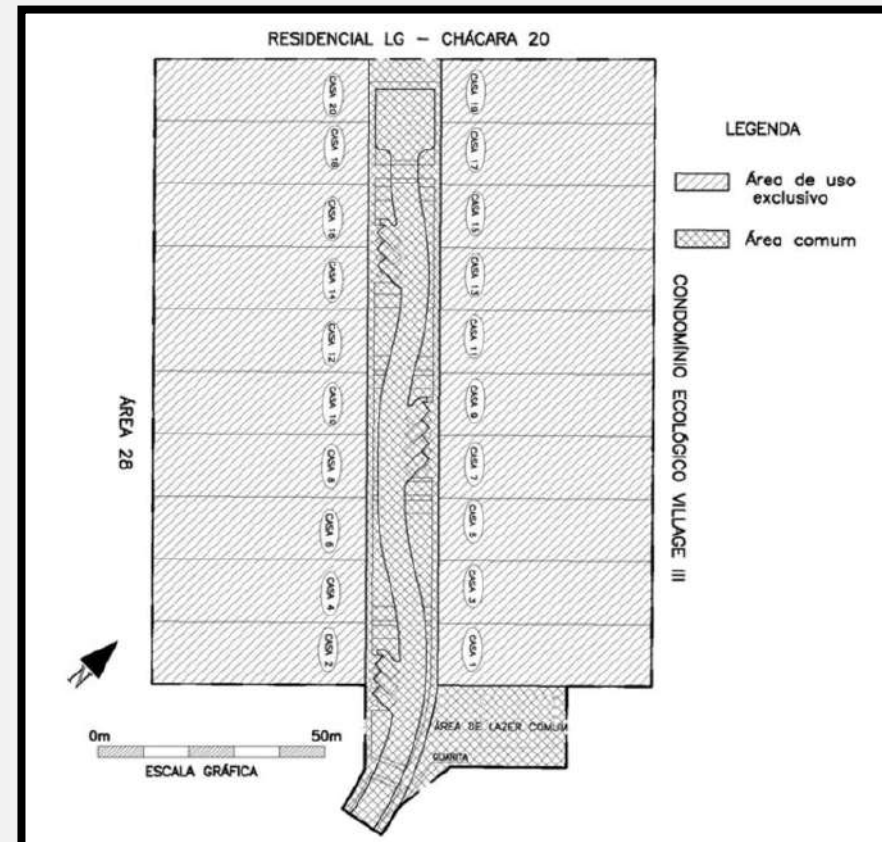
Afastamento mínimo de fundo – AFU: 3,00 m (três metros);

Afastamento mínimo lateral - AFLAT: 2,00 m numa das laterais;

NÚMERO DE PAVIMENTOS

Número máximo de pavimentos para as edificações nas unidades autônomas: 2 pavimentos.

Número máximo de pavimentos para as edificações nas áreas de uso comum: 2 pavimentos.



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PROJETO URBANÍSTICO

PARÂMETROS
URBANÍSTICOS
NGB - PDEU

Principais Condicionantes, Exigências, Observações e Restrições

- **Apresentar o Decreto de aprovação** do parcelamento;
- **Apresentar Cronograma Básico de implantação e Memorial de Obras** do empreendimento para a infraestrutura a ser executada;
- **Apresentar Projeto Executivo e Memorial Descritivo de todas as infraestruturas** a serem instaladas, incluindo também áreas de empréstimo, canteiros de obra, vias de acesso, entre outros, com ART de profissional habilitado;
- **Atender as recomendações** elencadas nas Outorgas Prévias **emitidas pela Agência Reguladora de águas, Energia e Saneamento** do Distrito Federal - ADASA;

Área nº29 -
Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

**LICENÇA
PRÉVIA**

Principais Condicionantes, Exigências, Observações e Restrições

- Para fins de Autorização de Supressão Vegetal (ASV) e Compensação Florestal (TCCF), **apresentar o Inventário Florestal**, (...) , conforme Termo de Referência disponibilizado no sítio do Instituto e em conformidade com a Lei nº 6364/2019, Decreto Distrital nº 39.469/2018, IN 231/2018 e demais normativas pertinentes; acompanhado do Plano de Supressão e proposta de Compensação, nos termos da legislação vigente e cadastro do empreendimento e do projeto no SINAFLOR/IBAMA. (...);
- **Apresentar a Planilha de Compensação Ambiental - Método IBRAM**, disponível no site do Instituto, preenchida de forma coerente com os projetos e estudos ambientais e acompanhada da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e anexado o Valor de Referência para o cálculo da mesma (a tabela com os custos totais previstos para a implantação do empreendimento e o valor da gleba deverá ser entregue em conformidade com as Instruções IBRAM nº 76/2010, 01/2013 e 75/2018);
- **Apresentar, anualmente, relatório de cumprimento das condicionantes**, exigências e restrições desta Licença Prévia.
- **Fica proibida** a ocupação de áreas cuja declividade seja igual ou **superior a 30%**.

Área nº29 -
Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

**LICENÇA
PRÉVIA**

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

Consultas às Concessionárias do Serviço Público

TERRACAP

Ofício nº 16/2020 –
TERRACAP / PRESI /
DITEC / ADTEC, de 06
de janeiro de 2020

Despacho – TERRACAP
/ DITEC / GETOP /
NUANF, de 03 de
janeiro de 2020

IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

FAZENDA TABOQUINHA

parcelamento do solo no quinhão 17, fazenda Taboquinha - RA XIV SÃO SEBASTIÃO

DATA:	ESCALA:	DESENHO:	PROCESSO:	 Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal
03/01/2020	1: 5.000	FELIPE	00390-00009779/2019-82	
ÁREA:	RESP. TÉCNICO: FELIPE DIAS CUNHA - CREA-SP: 5063665256			

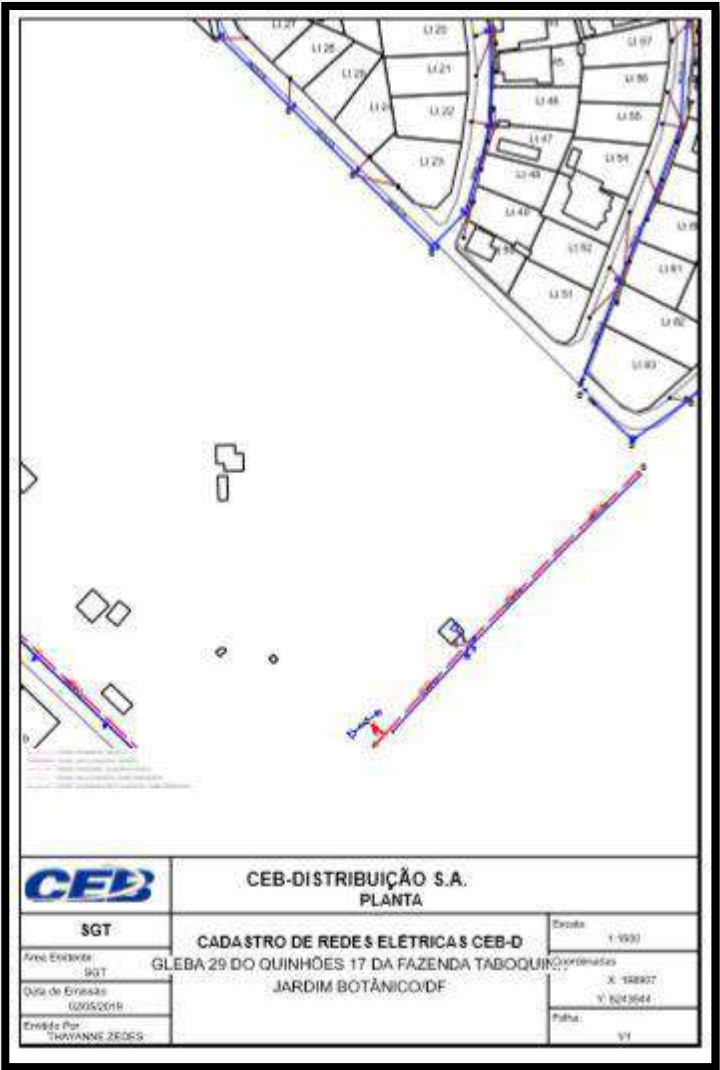
\\terracapnet\arquivos\GETOP\NUANF\DWGs_RAS\SÃO SEBASTIÃO - RA XIV\P-00390-00009779-2019-82-parcelamento do solo no quinhão 17, fazenda Taboquinha.dwg

Há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento objeto da consulta, desde que o responsável pelo mesmo satisfaça as condições regulatórias informadas na própria Carta citada, entre elas:

- Submeter o **projeto elétrico para aprovação** pela distribuidora;
- **Implantar a infraestrutura básica** das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sendo os investimentos responsabilidade do empreendedor;
- Apresentar, junto com o projeto elétrico: cópia do **projeto do empreendimento completo aprovado** pela autoridade competente, licenças urbanísticas e ambientais conforme legislação vigente, memorial descritivo para elaboração de estudo técnico.

No que diz respeito às interferências com as redes elétricas existentes, a CEB Distribuição encaminhou o Laudo Técnico nº 746 – SEI-GDF – CEB-D/DD/DR/SGB informando que **consta interferência** da área denominada Gleba 29 do Quinhão 17 – Faz. Taboquinha com Rede Aérea Existente, sendo diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área. Porém, informou ainda que não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto.

A solução (...) Para execução da via local de acesso ao parcelamento **serão remanejados os postes (e trechos da rede aérea existente)** que estão localizados dentro da pista a ser implantada e também aqueles localizados no passeio a ser implantado, nos casos em que o poste impeça a implantação de passeio livre com pelo menos 1,20m de largura. O custo desse remanejamento estará incluído no orçamento das obras de infraestrutura do parcelamento.



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

Consultas às Concessionárias do Serviço Público

CEB

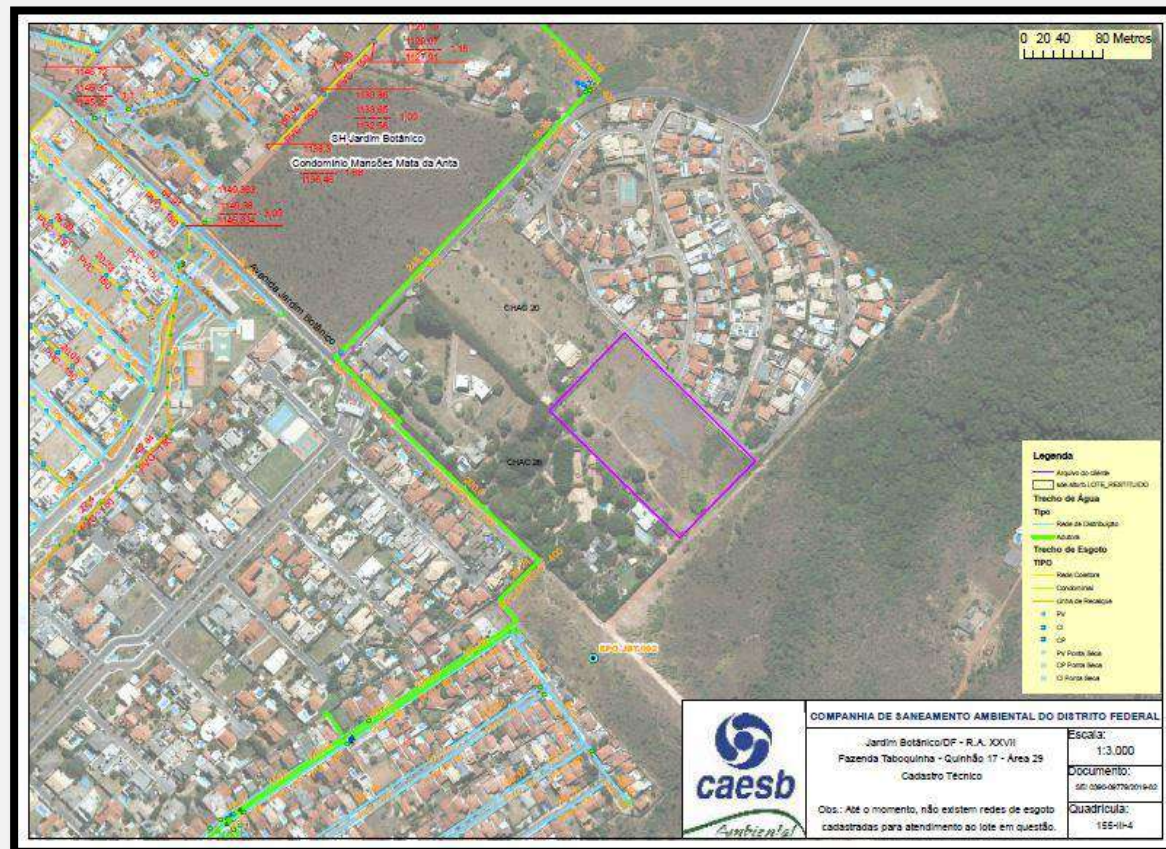
Ofício SEI-GDF Nº
334/2019 –
SEDUH/SUPAR/ULINF/C
OINT; Carta nº83/2020 –
CEB-D/DD/DC/GCAC e
Laudo Técnico nº 746 –
SEI-GDF – CEB-
D/DD/DR/SGB de 28 de
janeiro de 2020 e 30 de
abril de 2019
respectivamente

Abastecimento de Água

a) **Não há sistema de abastecimento de água** implantado ou projetado para atendimento do empreendimento;

C) Para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do Sistema Paranoá Sul, será **necessário que o empreendedor opte por solução independente** de abastecimento;

Solução: Para o abastecimento de água (...) **empreendimento adotou a solução independente**, com abastecimento a partir de poço tubular profundo, devidamente outorgado pela ADASA.



Esgotamento Sanitário

Não há sistema de esgotamento sanitário implantado nem projetado para atendimento do empreendimento;

Existe a possibilidade de interligação ao sistema da Caesb após a execução das obras de reforma e ampliação da ETE São Sebastião cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento;

Solução: Para viabilizar o atendimento antes da reforma e ampliação da ETE São Sebastião, será necessário que **o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário**.

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

Consultas às Concessionárias do Serviço Público

CAESB

Carta nº26.537/2019 –
EPR/DE; Carta nº
3/2020 – CAESB/DE de
25/04/2019 (Termo de
Viabilidade); 08 de
janeiro de 2020
(interferências).

Reservar o direito de uso de água subterrânea a Jardim Botânico Construção e Incorporação Ltda., mediante a perfuração de **01 (um) poço tubular, para fins de abastecimento humano**, localizado na Fazenda Taboquinha, Quinhão 17, Gleba 29 – Distrito Federal, com as características abaixo:

Ponto de Captação	Bacia Hidrográfica	Unidade Hidrográfica	Coordenadas do Ponto de Captação (SIRGAS 2000)	
			Latitude	Longitude
Poço 01	Rio São Bartolomeu	Ribeirão Taboca	-15,868390	-47.811931

A outorga prévia tem **validade de 03 (três) anos**, a contar da data de publicação do extrato no Diário Oficial do Distrito Federal e pode ser renovada por meio de requerimento à Adasa com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término do prazo de vigência. Processo SEI 00197-00003032/2019-16.
A outorga prévia foi publicada no DODF nº147, de 05 de agosto de 2020.

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

Consultas às Concessionárias do Serviço Público

ADASA

Outorga Prévia n.º
153/2020 - ADASA/SGE
de 03 de agosto de
2020 .

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

Consultas às Concessionárias do Serviço Público

SLU

Ofício nº3/2020 –
SLU/PRESI/DIRAD, de 06
de janeiro de 2020 .

O **SLU** realiza a coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área consultada, não havendo impacto significativo nos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos mesmos **esteja dentro do limite de até 120 litros por dia por unidade domiciliar** (Lei Distrital nº5.610/2016).

A coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos domiciliares deverão ser 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 (15 a 21 m³).

Os **resíduos sólidos** domiciliares deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e **retirados nos dias e horários estabelecidos** para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

Consultas às Concessionárias do Serviço Público

DER

Ofício N° 624/2020 –
DER-
DF/DG/CHGAB/NUADM
; Despacho - DER-
DF/DG/SUTRAN/DITRA/
GEAPO, 17 de junho de
2020; 28 de maio de
2020 .

A poligonal do parcelamento urbano do solo denominado Quinhão 17, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII **não interfere com os limites de nenhuma faixa de domínio ou “non-aedificandi” das rodovias** que compõem o SRDF.

Além disso a GEAPO informou que **os aspectos avaliados não apontaram para a necessidade de elaboração de estudo de trânsito** específico do parcelamento para aprovação junto ao DER/DF.

Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

IMAGENS



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

IMAGENS



Área nº29 - Quinhão 17

R.A. Jardim Botânico - RA XXVII

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

IMAGENS



EQUIPE TÉCNICA

Equipe Técnica da **ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Lucio Mário Lopes Rodrigues

Engenheiro Agrimensor e Civil, MBA

Nadiege Kiczal Reginatto

Engenheira Civil

José Jandson C. de Queiroz

Arquiteto Urbanista, Msc

Arlindo Verzeznassi Filho

Engenheiro Agrimensor e Civil

Geanina Picado Maykal

Arquiteta Urbanista, Msc

Clayton Alves

Engenheiro Ambiental

Renata Carolina N. dos Santos

Administradora, MBA