

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL
CONPLAN**

Data: 30/10/2023
Conselheiro: **Celestino Fracon Júnior – Conselheiro Suplente
ADEMI DF**
Processo SEI nº: 00111-00002800/2020-13
Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP
Assunto: Aprovação do projeto de alteração das Quadras 02, 05 e
06 do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV – URB
039/20

RELATO

O processo em referência trata da aprovação do projeto de alteração das Quadras 02, 05 e 06 do Setor Habitacional Jardim Botânico, consubstanciado na URB 039/20, que altera o Projeto Urbanístico da Etapa IV, consolidado na URB –RP 052/11, MDE-RP 052/11, registrado em cartório conforme matrícula 159.156, Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

O pedido de aprovação do projeto de alteração foi analisado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, por meio da Coordenação de Parcelamentos do Governo – COPAG, da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR vinculada à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, que verificou estarem atendidos todos os parâmetros técnicos e requisitos legais, razões pelas quais submeteu o processo à apreciação deste Conselho.

I – HISTÓRICO

O Processo nº 00111-00002800/2020-13 foi autuado em 14/04/2020, para fins de aprovação do projeto de alteração da Etapa IV do Setor Habitacional Jardim Botânico.

No ano de 1996, o Projeto Urbanístico dessa etapa foi elaborado a partir de um estudo urbanístico específico para o Setor Habitacional Jardim Botânico que, posteriormente, foi revisado e considerado passível de regularização, mediante as condicionantes urbanísticas e ambientais.

O projeto da Etapa IV foi aprovado por meio 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. O projeto urbanístico registrado está consolidado na URB-RP 052/11 e MDE-RP 052/11.

Essa etapa do projeto de regularização do Setor abrange área total de aproximadamente 151,65 ha e está localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII; delimitada a oeste pela DF-001, também denominada por EPCT, e a Região Administrativa do Lago Sul, RA – XVI; a norte,

30 por parte da Quadra 03 do “Condomínio” Solar de Brasília, parte integrante do
31 Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu; a leste, pelos vales dos
32 ribeirões Taboca; e a sul, pelos “condomínios” Lago Sul I e Jardins do Lago
33 Quadra 1. Ainda em 2018, a Terracap iniciou a convocação dos ocupantes da
34 Etapa IV do Setor Habitacional Jardim Botânico para realizar a comercialização
35 dos lotes residenciais por meio da venda direta.

36 Entretanto, após a aprovação e registro do projeto urbanístico, algumas
37 divergências (área, confrontações, limites) surgiram entre o projeto registrado e
38 a ocupação consolidada, gerando alguns pedidos de alteração por parte dos
39 ocupantes que ingressaram no programa de venda direta. Isso exigiu uma
40 análise detalhada de todas essas divergências, originando a proposta de
41 alteração do projeto urbanístico registrado.

42 As primeiras versões do projeto de alteração da Etapa IV e do
43 levantamento topográfico foram enviadas à Secretaria de Estado de
44 Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) em 15 de abril de 2020, por meio
45 do Ofício Nº 549/2020 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (id. 38703063).

46 Em 20 de junho de 2022, foi emitida a primeira versão das Diretrizes de
47 Requalificação Urbana – DIREQ 09/2022 (id. 89008618), para subsidiar o projeto
48 de alteração da Etapa IV do setor.

49 Após o deferimento pela Diretoria de Comercialização (Dicom) da
50 Terracap (id. 98086049) e anuência do interessado (id. 97491217), a subdivisão
51 do lote Av. Solar Qd. 05 Lt 12 foi incluída ao projeto de alteração do Setor
52 Habitacional Jardim Botânico - Etapa IV. Diante disto, de modo a abarcar esta
53 subdivisão, as Diretrizes de Requalificação Urbana – DIREQ 09/2022 foram
54 atualizadas (id. 101753732) em 30 de dezembro de 2022 e encaminhadas
55 através do Despacho - SEDUH/SEGESP/COGEST/DILEST (id. 101753861).

56 Em 23 de agosto de 2022, a Terracap encaminhou uma nova versão das
57 plantas topográficas, por meio do Ofício Nº 670/2022 -
58 TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (id. 93972146).

59 O levantamento topográfico, foi aprovado por meio da Nota Técnica N.º
60 81/2022 - SEDUH/COSIT/DICAT (id. 95738455), de acordo com Ofício Nº
61 4369/2022 - SEDUH/GAB, de 04/10/2022.

62 Em 12/05/2023, a Terracap, no processo 00391-00000448/2018-78,
63 enviou o Ofício Nº 406/2023 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC ao IBRAM,
64 solicitando anuência para alteração do parcelamento.

65 O IBRAM, no processo 00391-00000448/2018-78, emitiu Parecer Técnico
66 n.º 425/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (id. 116449576), em 30/06/2023,
67 favorável à anuência para a alteração do parcelamento, enviado a Terracap por
68 meio do Ofício Nº 503/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM (id. 116658420), de
69 03/07/2023.

O projeto foi revisado e a Terracap encaminhou uma nova versão do projeto de alteração, em 01º de setembro de 2023, por meio do Ofício Nº 885/2023 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (id. 121400069).

Por meio do Parecer Técnico n.º 67/2023 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAG (id. 123380849), a Seduh informa que o projeto de alteração de parcelamento está apto a ser submetido à apreciação deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN.

II – PROJETO DE URBANISMO

O projeto de alteração do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV, está consubstanciado nos seguintes documentos:

- Projeto Urbanístico – URB 039/20 (id. 121328368, 121328368);
- Memorial Descritivo – MDE 039/20 (id. 121331497);
- Arquivos *shapefile* – id. 121329209, 121329540, 121329705, 121329955, 121330447, 121330784 e 121331021.

O projeto de alteração é composto por 6 poligonais, cujo somatório de áreas totaliza 1,13 ha.

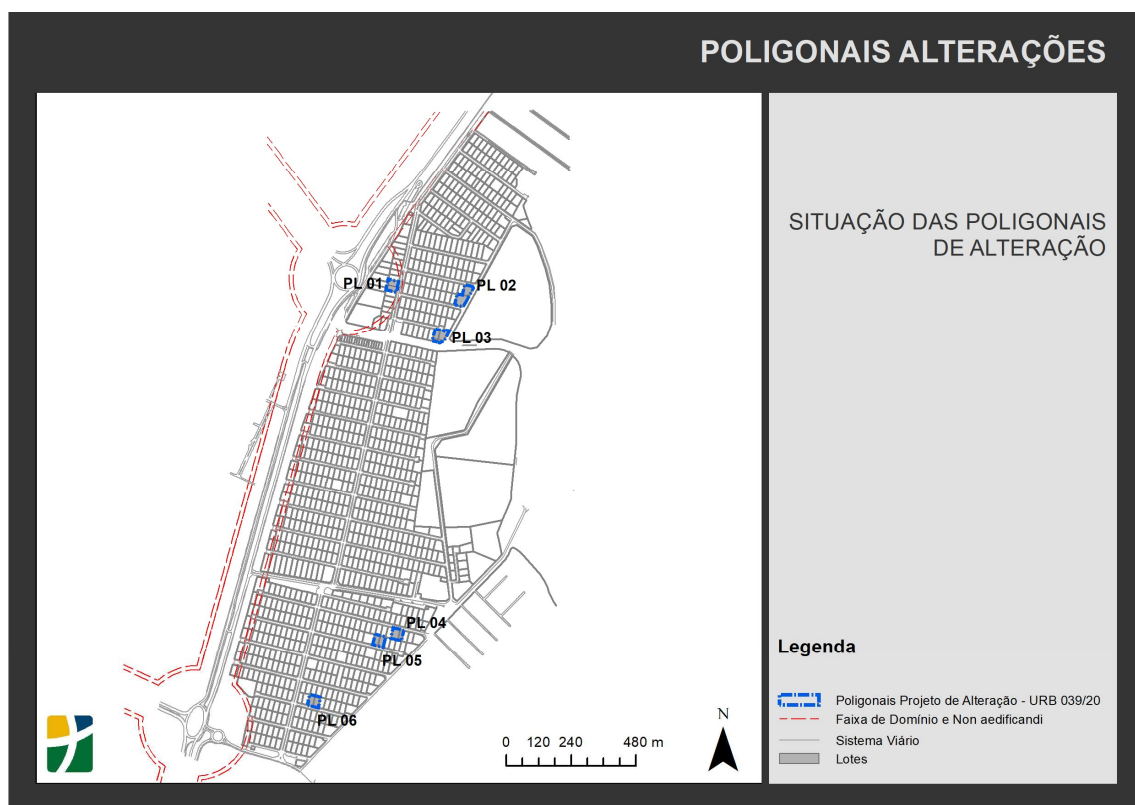


Figura 1: Localização das poligonais de alteração de projeto. Fonte: MDE 039/20

90

Tabela 1: Áreas das poligonais de alteração de projeto. Fonte: MDE 039/20.

NÚMERO DA POLIGONAL	ENDEREÇOS	ÁREA DA POLIGONAL (ha)	ÁREA DA POLIGONAL (m²)
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		

91

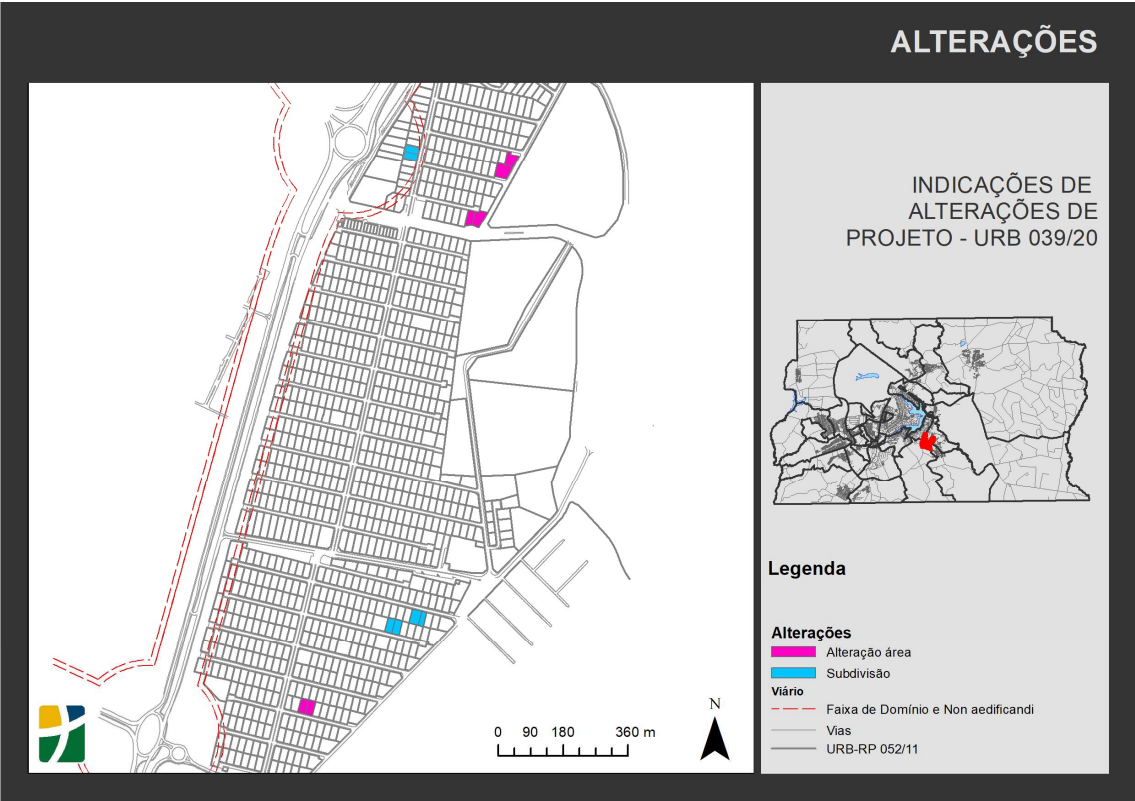
92

93

94

95

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.



96

97

98

Figura 2: Indicação de alterações de projeto. Fonte: MDE 039/20.

Tabela 2: Alterações de Lotes. Fonte: MDE 039/20.

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

100

101 Relativo as três subdivisões do projeto de alteração de parcelamento em
 102 questão, elas estão representadas nas poligonais 1, 4 e 5.

103 As subdivisões conforme ocupação fática dos lotes Av. Solar, Qd. 5 Lt. 12
 104 (SEI Nº 00111-00004687/2018-88), Qd. 2 Rua 7 Lt. 29 (SEI Nº 00111-
 105 00003769/2018-13, SEI Nº 00111-00008211/2018-16) e Qd. 2 Rua 6 Lt. 22 (SEI
 106 Nº 00111- 00003778/2018-04) foram desenvolvidas de acordo com as
 107 solicitações de seus respectivos ocupantes através de processos no Sistema
 108 Eletrônico de Informações (SEI).

109 Nestes três casos de subdivisão, foi possível identificar através do
 110 levantamento aerofotogramétrico de 2016, a existência de duas edificações
 111 distintas nos lotes criados bem como o reconhecimento de divisas entre elas,
 112 configurando desta forma erro cadastral, conforme pode ser observado nas
 113 Figuras 3, 4 e 5, e que foi reparado com o projeto de alteração.

114 Na poligonal 1, o lote registrado Av. Solar, Qd. 5 Lt. 12 (1.593,56 m²) foi
 115 subdividido no lote Av. Solar, Qd. 5 Lt. 12A (796,42 m²) e no lote Av. Solar, Qd.
 116 5 Lt. 12B (797,14 m²).

Projeto Registrado e Aerolevamento



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

Alteração de Projeto



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

Figura 3: Poligonal 1 (Av. Solar, Qd. 5 Lt. 12A e 12B). Fonte: Terracap.

Na poligonal 4, o lote registrado Qd. 2 Rua 7 Lt. 29 (1.608,46 m²) foi subdividido no lote Qd. 2 Rua 7 Lt. 29A (1.049,04 m²) e no lote Qd. 2 Rua 7 Lt. 29B (559,42 m²).

Projeto Registrado e Aerolevamento



Edificações Aerolevamento 2016
Lotes Aerolevamento 2016
Projeto Registrado - URB 052

Alteração de Projeto



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

Figura 4: Poligonal 2 (Qd. 2 Rua 7 Lt. 29A e 29B). Fonte: Terracap.

Na poligonal 5, o lote registrado Qd. 2 Rua 6 Lt. 22 (1.597,67 m²) foi subdividido no lote Qd. 2 Rua 6 Lt. 22A (797,21 m²) e no lote Qd. 2 Rua 6 Lt. 22B (800,46 m²).

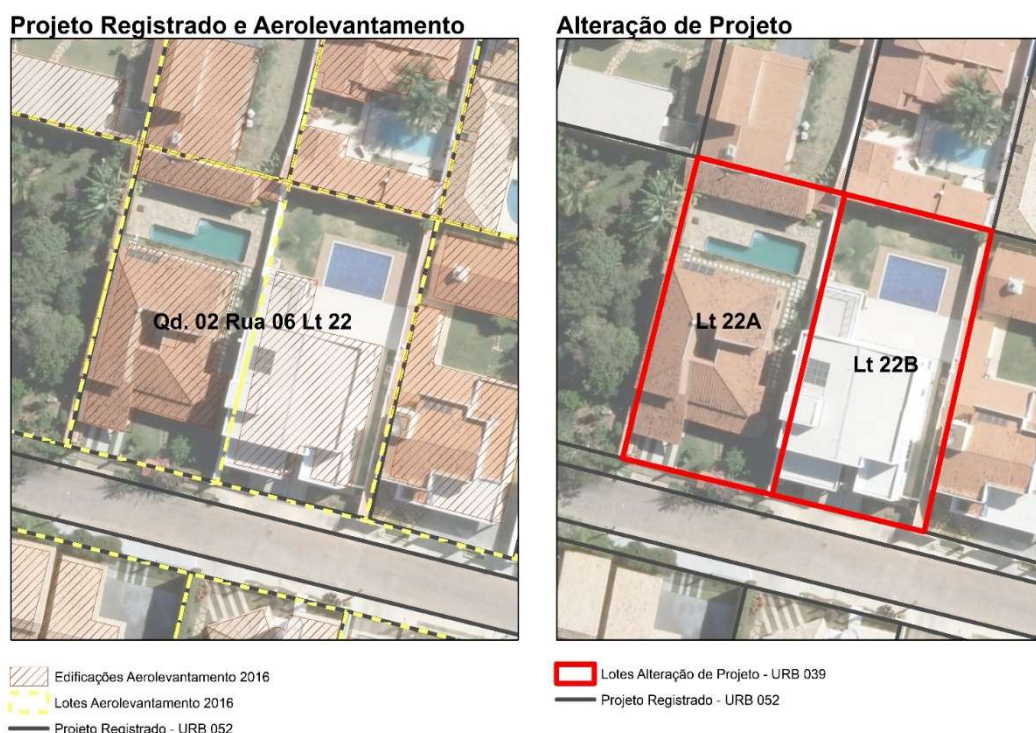


Figura 5: Poligonal 5 (Qd. 2 Rua 6 Lt. 22A e 22B). Fonte: Terracap.

As alterações do projeto registrado do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV também contemplam alguns casos com necessidade de alterações de área e divisas dos lotes. As poligonais 2, 3 e 6 representam estes casos.

Em relação aos lotes da Poligonal 2 (Qd. 6 Rua 2 Lt. 22 e Qd. 6 Rua 3 Lt. 23) e da Poligonal 3 (Qd. 6 Rua 1 Lt. 13 e Qd. 6 Rua 1 Lt. 15), além da alteração de dimensão e área, foi necessária afetação de área pública.

A respeito da Poligonal 2, através do processo SEI N° 00111-00005238/2018-57 e SEI N° 00111-00005243/2018-60 os interessados pelos lotes registrados Qd. 6 Rua 2 Lt. 22 e Qd. 6 Rua 3 Lt. 23 solicitaram alteração de área e adequação dos confrontantes de fundo. Após análise do levantamento aerofotogramétrico de 2016, foi solicitada vistoria através do Núcleo de Vistoria da Terracap – NUVIS e posteriormente levantamento topográfico da área, realizado pelo Núcleo de Geoprocessamento e Topografia da Terracap – NUGET em 14/01/2020, que subsidiou na deliberação de atendimento do pleito e auxiliou na proposta de alteração de parcelamento seguindo a situação fática e respeitando o sistema viário projetado. A partir das alterações, o lote Qd. 6 Rua 2 Lt. 22 passou de 1.624,76 m² para 1.482,33 m² de área total, contando com 142,43 m² de área afetada. Ademais, o lote e Qd. 6 Rua 3 Lt. 23 passou de 1.068,20 m² para 997,03 m² de área total, contando com 71,17 m² de área afetada.

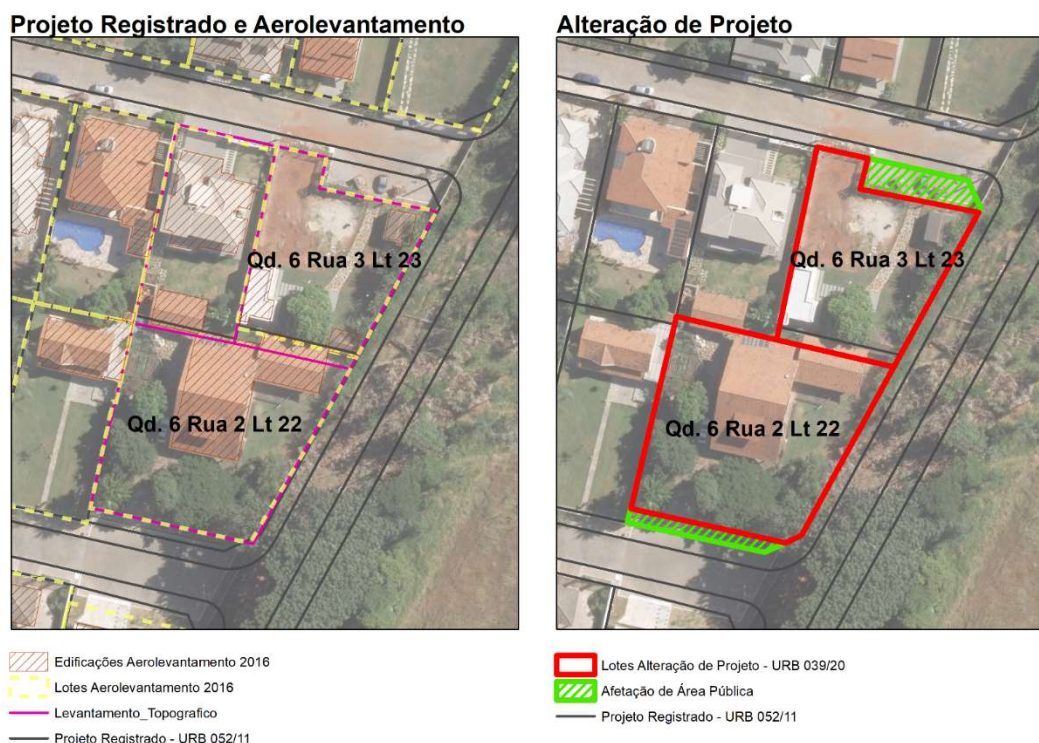


Figura 6: Poligonal 2 (Qd. 6 Rua 2 Lt 22 e Qd. 6 Rua 3 Lt 23). Fonte: Terracap.

Já na Poligonal 3, através dos processos SEI Nº 00111-00005343/2018-96 e SEI Nº 00111-00004119/2018-87, os interessados pelos lotes Qd. 6 Rua 1 Lt. 13 e Qd. 6 Rua 01 Lt. 15 solicitaram a alteração de área. A diferença de área apresentada pelos requerentes estava relacionada à divergência apresentada entre o sistema viário existente e o registrado. Os lotes em questão foram alterados de forma a manter suas divisas de acordo com o levantamento aerofotogramétrico de 2016. Em relação à Qd. 6 Rua 1 Lt. 15, foi identificada interferência do lote registrado com edificação não pertencente, sendo também necessária a redução da área. A partir das alterações, o lote Qd. 6 Rua 1 Lt. 13 passou de 919,70 m² para 774,86 m² de área total, contando com 144,84 m² de área afetada. Além disso, o lote Qd. 6 Rua 1 Lt. 15 passou de 1.305,67 m² para 1.118,79 m² de área total, contando com 186,88 m² de área afetada.

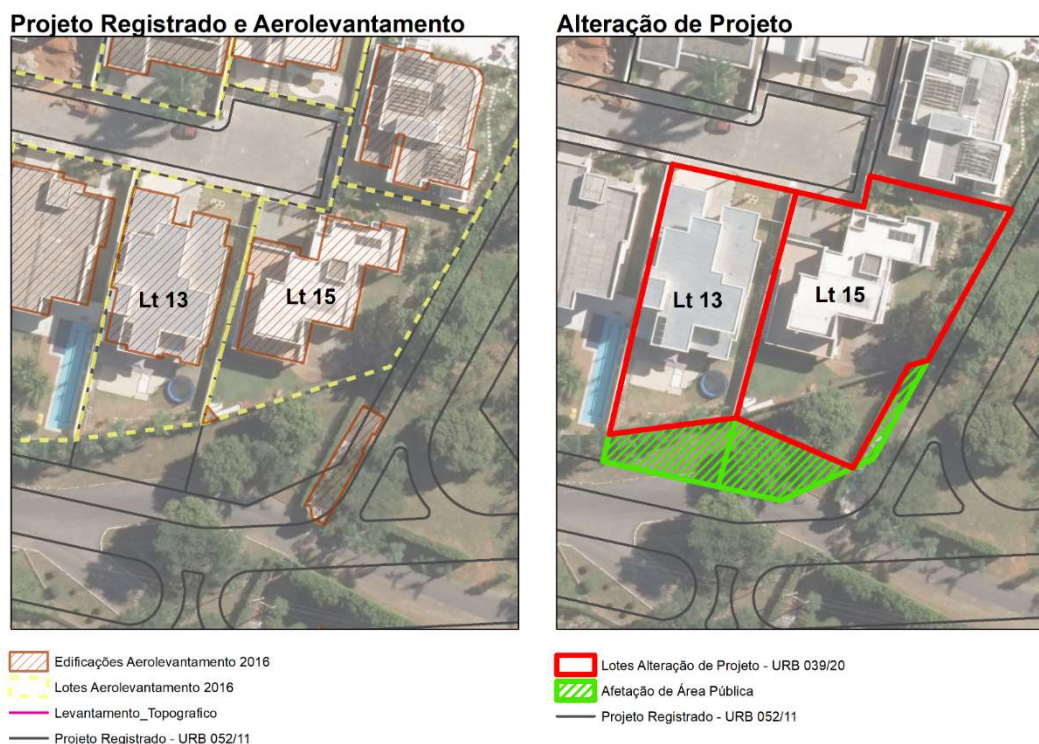


Figura 7: Poligonal 3 (Qd. 6 Rua 1 Lt 13 e Qd. 6 Rua 01 Lt 15). Fonte: Terracap.

Em relação a Poligonal 6, através do processo SEI Nº 00111-00005714/2018-30 a ocupante do lote Qd. 2 Rua 3 Lt. 8, solicitou a alteração da divisa existente entre os lotes registrados Qd. 2 Rua 3 Lt. 6 e Qd. 2 Rua 3 Lt. 8. Conforme pode ser observado na Figura 8, não foram identificadas edificações ou divisas nestes lotes pelo levantamento aerofotogramétrico de 2016, e assim, a divisão foi atribuída como decisão de projeto durante o seu desenvolvimento. Em análise técnica realizada pela Terracap, considerou-se que os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais (Lei 13465/2017, art. 9º) e que entre os objetivos da Reurb, além de garantir o direito social à moradia, ordenar o espaço urbano, encontra-se: *"estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade"*, conforme art. 10, inciso V. Neste caso, verificou-se que os direitos sobre o imóvel foram adquiridos pela requerente anteriormente a 22/12/2016, o que a enquadra como ocupante, nos termos do inciso VIII, art. 11 da Lei 13.465/2017. Em vistas disso, sob os aspectos jurídicos e sociais, a Terracap deferiu a alteração da divisa de modo a fazê-la equivaler aos direitos adquiridos pela requerente. Deste modo, o lote Qd. 2 Rua 3 Lt. 6 passou de 687,61 m² para 812,69 m² de área total. Ademais, o lote Qd. 2 Rua 3 Lt. 8 passou de 928,96 m² para 803,88 m² de área total.

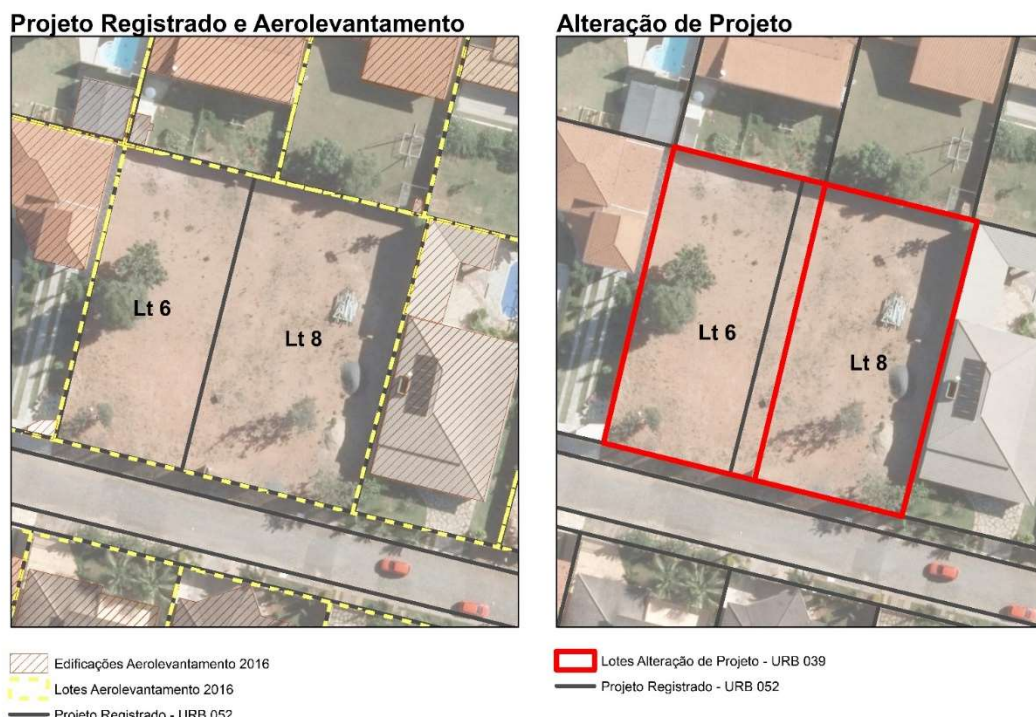


Figura 8: Poligonal 3 (Qd. 2 Rua 3 Lt 6 e Qd. 2 Rua 3 Lt 8). Fonte: Terracap.

Vale salientar que a área afetada não será acrescida 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.

Tabela 3: Quadro para indicação de áreas afetadas. Fonte: MDE 039/20.

RO1 - Jardim Botânico IV			
Endereço	Área Registrada (m²)	Área Pública Afetada (m²)	Área Resultante (m²)
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

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

O projeto foi analisado com base no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 (alterado pelo PDOT/2012), nas Diretrizes Urbanísticas para os parcelamentos localizados na Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião – DIUR 01/2019, Diretrizes de Requalificação Urbana – DIREQ 09/2022 e demais legislações urbanísticas vigentes.

1. Zoneamento e Uso do Solo

Quanto ao zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2019 (alterado pelo PDOT/2012), a área de projeto está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, conforme mapa a seguir:

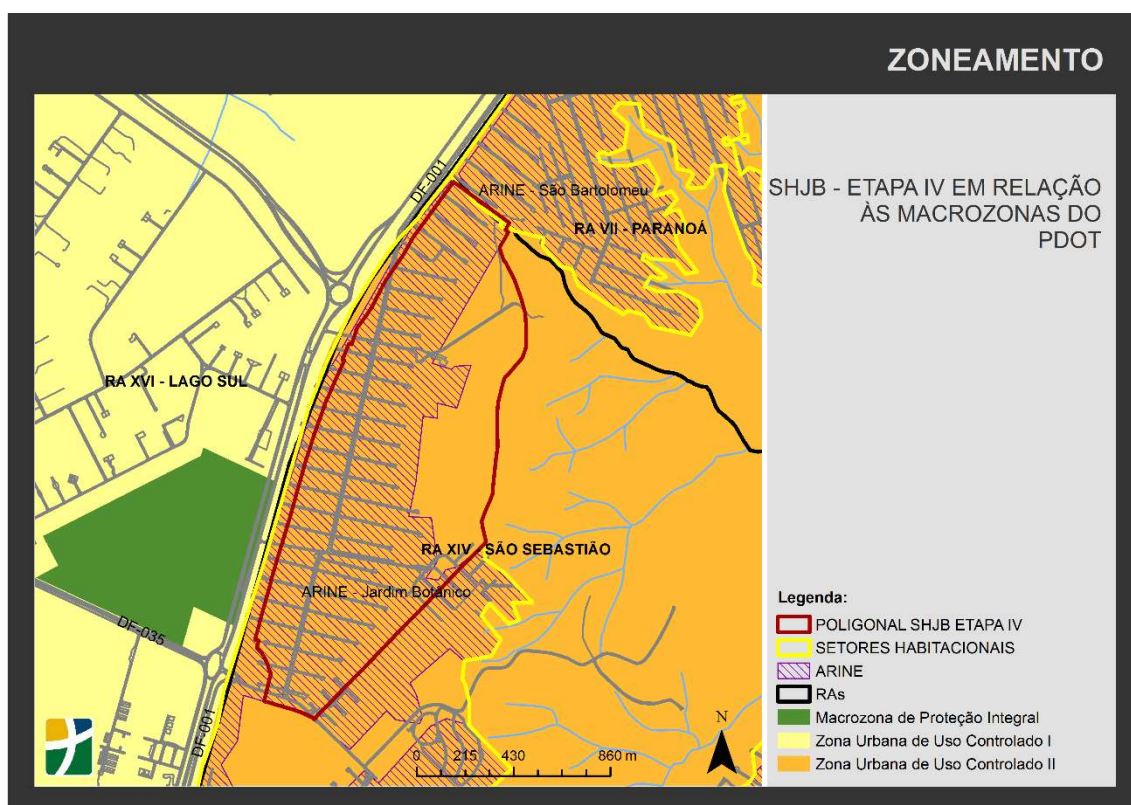


Figura 9: Mapa de zoneamento, conforme PDOT/2009. Fonte: MDE 039/20.

De acordo com o artigo 70 do PDOT/2019 (alterado pelo PDOT/2012) esta zona

“...é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água”.

No artigo 71, é informado que a ZUUC II

“[...] deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos [...]”.

Quanto ao zoneamento definido pela DIUR 01/2019, a poligonal de projeto está inserida na Zona A, que corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT/2009 com a Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

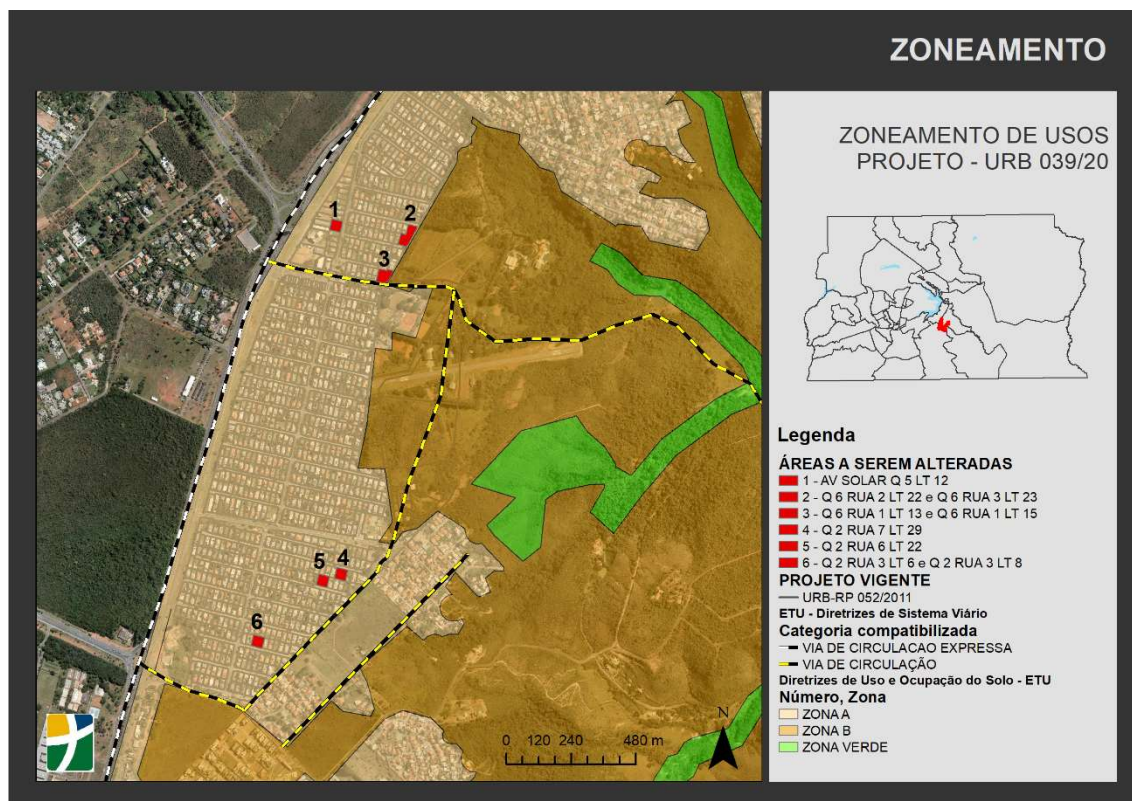


Figura 10: Mapa de zoneamento de usos. Fonte: MDE 039/20.

Em relação à Zona A, a DIUR 01/2019 estabelece que

“...deve ser destinada preferencialmente para uso residencial [sendo] admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa. As concentrações de comércio e serviços, ainda que pequenas, deverão configurar as Zona de Centralidades indicadas nas diretrizes, além daquelas propostas por novos parcelamentos”.

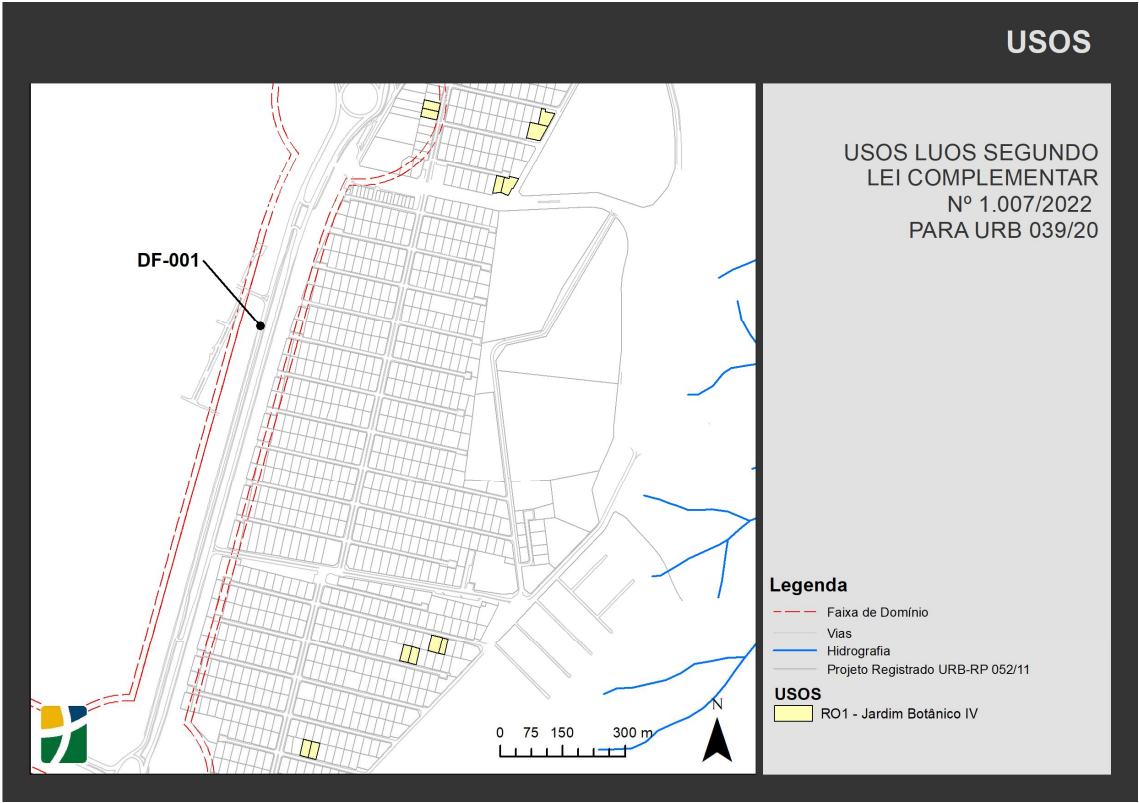
Por se tratar de alteração de projeto registrado e incorporado aos anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, a presente proposta segue os critérios de uso e ocupação do solo conforme apresentado no Anexo I – Tabelas de Usos e Anexo II – Mapas, constantes na Lei complementar 1.007/2022 que altera a Lei Complementar nº 948/2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS.

Os lotes destacados neste projeto de alteração estão classificados como RO 1 conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS:

- **RO 1** - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial

242 com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo
243 autorizado o acesso independente;

244 O mapa de uso do solo apresentado a seguir consolida a proposta de
245 alteração de parcelamento do solo tratado no processo:



246
247 **Figura 11:** Mapa de uso e ocupação do solo. Fonte: MDE 039/20.

248 A seguir, o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Pública junto
249 aos seus respectivos percentuais de ocupação em relação à poligonal do
250 parcelamento.

251 **Tabela 4:** Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas. Fonte: MDE 039/20.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	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.

2. Densidade

O artigo 39 do PDOT/2009 (alterado pelo PDOT/2012) define a densidade demográfica ou populacional como o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais, e é indicada no Anexo III, Mapa 5, daquela Lei Complementar.

A área do projeto de alteração está inserida na mancha definida como baixa densidade cujos valores de referência são superiores a 15 (quinze) até 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

O cálculo de densidade populacional referente ao Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV foi apresentado no MDE-RP 052/2011, considerando 1.063 de unidades residenciais, totalizando uma população aproximada de 3.624,83 habitantes. Baseado nesse cálculo, concluiu-se que a densidade demográfica foi de 23,90 hab/ha para uma área de 151,65 ha, assim, encontrando-se na faixa de baixa densidade estabelecida pelo PDOT.

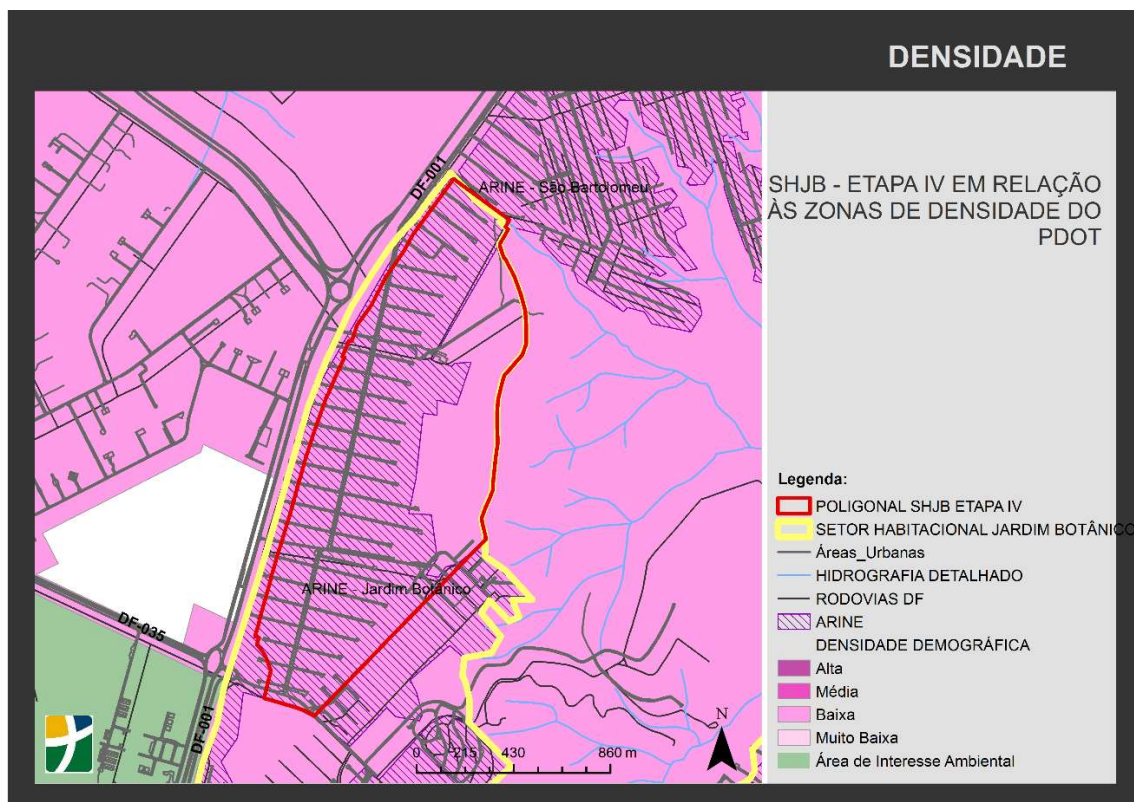


Figura 12: Mapa de densidade do PDOT/2009. Fonte: MDE 039/20.

A seguir, é reproduzido, do MDE 039/20, a tabela que trata do cálculo de densidade para a Etapa IV do setor, considerando as alterações feitas pela URB 039/20.

O projeto de alteração do MDE 039/20 altera o quantitativo de 970 lotes residenciais unifamiliares presentes no MDE-RP 052/11 para 973 lotes, visto que houve 3 casos de subdivisão, totalizando um acréscimo de 3 lotes. Em relação ao número de unidades residências, o acréscimo segue em 3 unidades.

Com o acréscimo proposto pela URB 039/20, a densidade demográfica do Trecho I do Setor Habitacional São Bartolomeu passa a ser de 23,97 hab/ha, representando apenas 0,28% a mais que a densidade populacional anterior. Deste modo, o projeto mantém a densidade para a localidade dentro do índice estabelecido pelo PDOT, conforme cálculo apresentado na tabela 2, a seguir:

Tabela 5: Cálculo de densidade para o SHJB Etapa IV

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL TOTAL - SHJB ETAPA IV					
URB	Nº Unidades Residenciais	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal Parcelável (ha)	Densidade (hab/ha)
052/11*	1.063	3,41	3.624,83	151,65	23,90
039/20**	3		10,23		0,07
TOTAL	1.066	3,41	3.635,06	151,65	23,97
População Total - Nº Unidades Residenciais x 3,41					
Densidade = 3635,06 hab / 151,65 ha = 23,97 hab/ha					
Densidade Populacional Acrescida ao Percentual = (0,07 hab/ha / 23,90 hab/ha)*100 = 0,28%					
*Valores referentes à URB-RP 052/11 foram retirados do MDE-RP 052/11 Folha 20 de 67, Tabela 4 - Cálculo de densidade.					
**Lotes acrescidos com as alterações de subdivisão constantes da URB 039/2020.					

3. Parâmetros de uso e ocupação do solo

O projeto de alteração segue os critérios de uso e ocupação do solo conforme apresentado no Anexo I – Tabelas de Usos e Anexo II – Mapas de uso do solo por Região Administrativa, constantes na Lei Complementar nº 1.007/2022 que altera a Lei Complementar nº 941/2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, cuja tabela é reproduzida a seguir:

Tabela 6: Indicação dos parâmetros de ocupação do solo - Código 2709 do Anexo III – 23A – Parâmetros de Ocupação do Solo/ Jardim Botânico da LUOS-DF. Fonte: MDE 039/20.

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
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

4. Condicionantes ambientais

A poligonal de projeto incide 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. Conforme a Lei nº 5.344 de 19 de maio de 2014, que trata do Rezoneamento e do Plano de Manejo desta APA, as poligonais de alteração estão inseridas na Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ.

Segundo o artigo 15, são normas da ZOEQ:

I – é permitido o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;

II – as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais;

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 – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser 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.

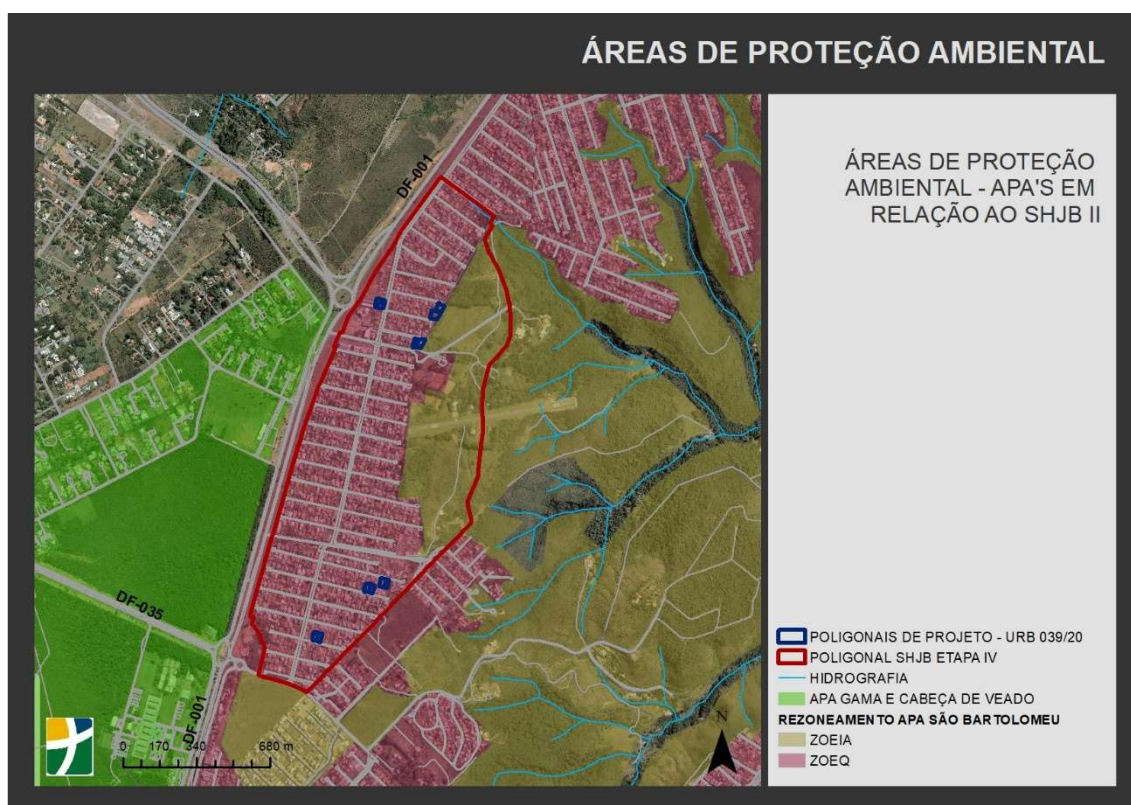


Figura 13: Mapa de Zoneamento Ambiental da APA do São Bartolomeu. Fonte: Terracap.

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”.

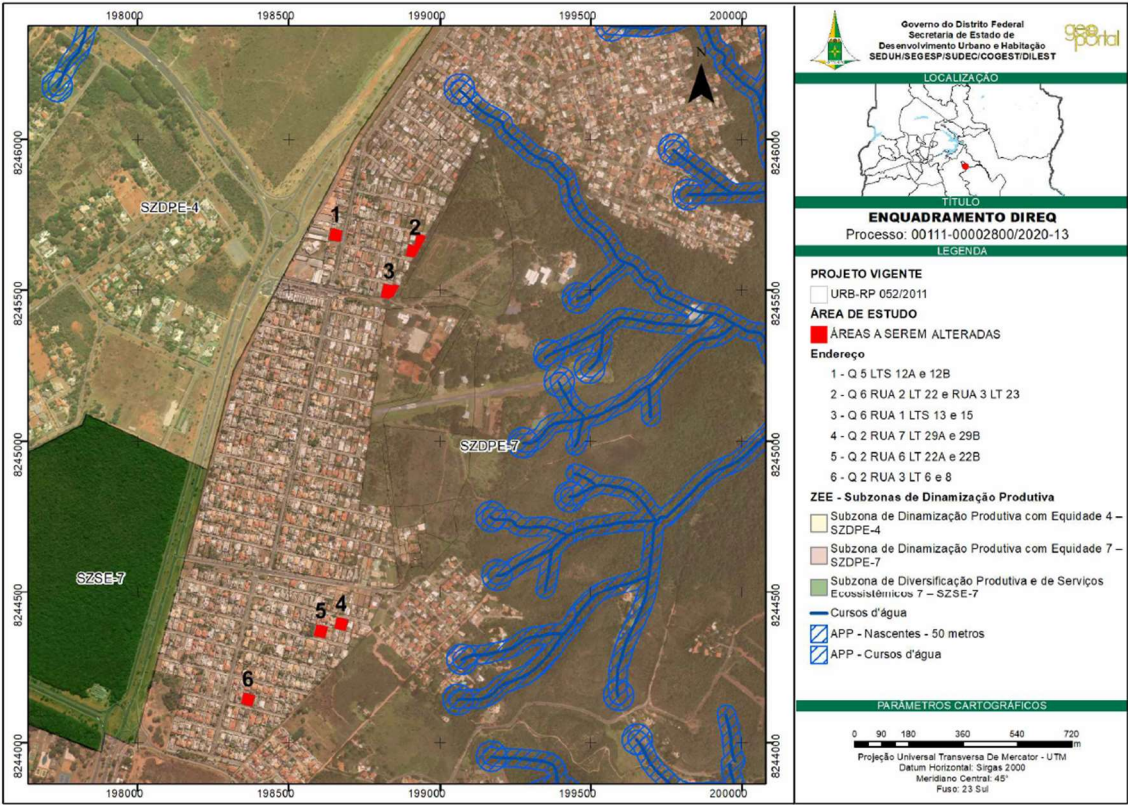


Figura 14: Zoneamento da poligonal em relação ao ZEE/DF. Fonte: DIREQ 09/2022.

Além do zoneamento, o ZEE/DF levanta os seguintes riscos ecológicos da ocupação do solo: perda de área de recarga de aquífero, contaminação do subsolo, perda de solo por erosão, perda de áreas remanescentes de cerrado nativo.

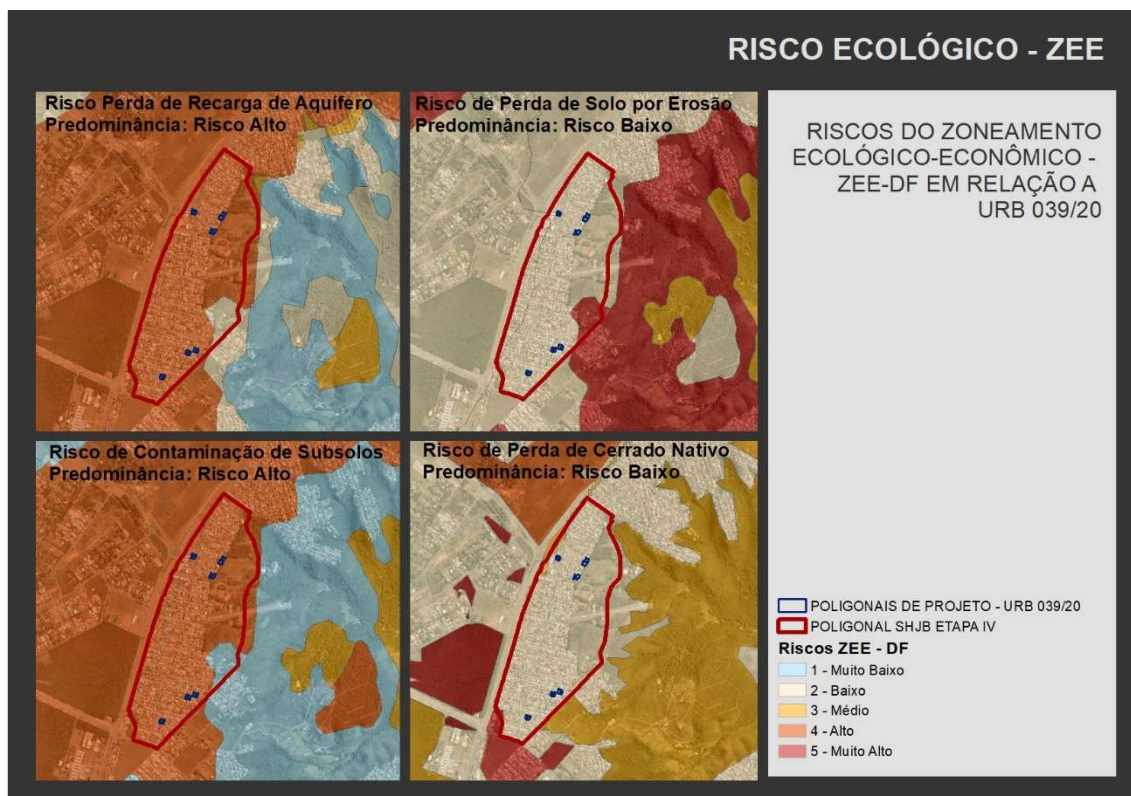


Figura 15: Mapa de risco ecológico - ZEE. Fonte: Terracap.

Quanto ao Risco Ecológico de perda de área de recarga de aquífero, o parcelamento está inserido na região de muito baixo e alto risco, devendo ser dada a atenção à forma de ocupação do solo, considerando o alto risco ecológico predominante sobre a área da poligonal de projeto. Em função disso, a expansão e qualificação das áreas urbanas devem considerar os riscos sobre essas áreas de recarga de aquíferos cuja permeabilidade dos solos à infiltração de águas pluviais é relevante para a manutenção do ciclo hidrológico.

Em relação ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, o Setor está predominantemente em área de alto risco, onde se observa regiões com baixa declividade e baixa densidade de drenagem favorecendo a infiltração pluvial. Desta forma, deve-se atentar a implantação de novas ocupações nestas regiões, não se recomendando a implementação de usos com alto potencial poluidor.

As poligonais de projeto estão inseridas, em sua maior parte, em área de baixo risco no que diz respeito ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, o que corresponde a solos bem estruturados e relevos menos acidentados, e maior capacidade de suportar usos mais intensivos.

Para o Risco Ecológico de Perda de Área do Cerrado Nativo, a poligonal está localizada em sua maior parte em áreas de risco baixo de perda de cerrado nativo.

5. Sistema viário

A poligonal do parcelamento é delimitada, a oeste, pela DF-001, também denominada por EPCT, classificada como Via de Circulação Expressa.

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.

6. Consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos

Consultas às Concessionárias de Serviços Público foram realizadas para aprovação do projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV e estão contidas no MDE-RP 052/2011. Como não houve alterações que justificassem a necessidade de atualização dessas consultas para o atual projeto de alteração, não foram acrescentadas novas consultas. As consultas constantes no MDE-RP 052/2011 estão transcritas a seguir:

- **CEB** – em resposta ao Ofício nº 021/2015 – GAB/SEGETH, a Companhia Energética de Brasília informa, por meio da Carta nº 027/2015 – DI, que a CEB Distribuição S/A possui condições técnicas para fornecer energia elétrica ao empreendimento, esclarecendo que os detalhes do atendimento serão definidos por meio de um estudo técnico, a ser elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado, dando esclarecimentos, inclusive, sobre os documentos que deveriam acompanhar tal pedido. Ainda, informa que existem interferências com a rede aérea de média e baixa tensão, além de postes e cabos de iluminação pública também com interferência, esclarecendo os procedimentos a serem adotados na execução de obras no local, assim como as normas de acessibilidade e de segurança que devem ser atendidas, visando à implantação do projeto de atendimento.
- **CAESB** – em resposta ao Ofício nº 020/2015-CAP/SEGETH, a CAESB informa por meio da Carta nº 090/2015-DE/CAESB que o atendimento do empreendimento será viável, sendo que a CAESB já possui planos de implantação completa de infraestrutura para a região, dando esclarecimentos sobre a infraestrutura existente, tanto quanto ao sistema de abastecimento de água quanto de coleta de esgoto.
- **NOVACAP** – em resposta ao Ofício nº 023/2015 – CAP/SEGETH, a NOVACAP informa, por meio do Ofício nº 403/2015 – PRES, não existir “[...] interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas na [...]. Quanto à possibilidade de atendimento, informamos ser necessária a elaboração de projeto de drenagem específico para o local, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste, inclusive lançamento final, que deverá obedecer restrições/diretrizes ambientais a serem definidas pelo IBRAM e ADASA. [...]”
- **OI** – em resposta ao Ofício nº 750/2010 – DITEC, a empresa Oi Brasília Geo/DF informa, por meio da CT nº 449/2010, que existe interferência de rede telefônica. A empresa ressalta a possibilidade de remanejamento das redes apontadas, por meio de orçamento cobrável a partir da aprovação dos órgãos competentes e conclusão das obras.

- 411 ○ **SLU** – Em resposta ao Ofício nº 024/2015 – CAP/SEGETH, o SLU
412 informa, no Ofício nº 229/2015-DIGER/SLU, por meio da Diretoria de
413 Limpeza Urbana (DILUR), que a Autarquia já realiza a coleta de
414 resíduos domiciliares e comerciais, não havendo impacto significativo
415 quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte,
416 tratamento e destinação final dos resíduos gerados. Em
417 complementação, a Diretoria Técnica (DITEC) elenca informações
418 que visam contribuir na elaboração dos projetos específicos,
419 transcritos parcialmente, no que dizem respeito ao projeto
420 urbanístico, a seguir:

421 • [...] a infra-estrutura necessária para coleta e
422 transporte dos resíduos (lixo) gerados nos
423 estabelecimentos pertencentes à poligonal destacada,
424 deverá se limitar a que favoreça a realização contínua
425 das coletas domiciliar e seletiva em vias e logradouros
426 públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões
427 adequadas), não impedindo a manobra dos
428 caminhões [...];

429 • Não será permitida a locação/ instalação de
430 contêineres e outros recipientes de armazenamento
431 provisório de resíduos em vias e logradouros públicos,
432 portanto, o projeto urbanístico não deverá contemplar
433 áreas específicas de armazenamento de resíduos
434 nesses locais [...];

- 435 ○ Por fim, informa que são atribuições do SLU, conforme Decreto nº
436 27.898, de 23 de abril de 2007, nos termos da Lei federal nº 11.445,
437 de 5 de janeiro de 2007,

438 • promover e realizar com eficiência e eficácia a limpeza
439 urbana e o manejo de resíduos sólidos em seu
440 conjunto de atividades, infra-estruturas e instalações
441 operacionais de coleta, transporte, transbordo,
442 tratamento e destino final do resíduo domiciliar urbano
443 e do resíduo originário da varrição e limpeza corretiva
444 de vias e logradouros públicos em todo território do
445 Distrito Federal [...].

- 446 ○ **DFTRANS** – em resposta aos Ofícios nº 752/2010 – DITEC e nº
447 753/2010 – DITEC, a Gerência de Programação e Monitoramento
448 esclareceu, por meio do Ofício nº 3139/2010-GAB/DFTRANS, que a
449 “[...] a área em estudo não causa interferências no Sistema de
450 Transporte Coletivo do Distrito Federal”. O DFTrans ainda
451 complementa que:

452 ▪ [...] não há impedimentos no tocante ao atendimento de
453 Transporte Público a partir da demanda gerada com a
454 construção de futuras unidades habitacionais, sendo que a
455 rede de transporte atual poderá absorver a demanda adicional
456 com alguns ajustes operacionais, quais sejam a ampliação da
457 oferta de linhas atuais e/ou criação de novas linhas.

- 458 ○ **SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO** – em resposta aos
 459 Ofícios nº 757/2010 – DITEC e nº 766/2010 – DITEC, a Secretaria
 460 informa a necessidade de disponibilidade de unidades de ensino nas
 461 dimensões mínimas de 6.000m² para Jardim de Infância e Escola
 462 Classe; 8.000m² para Centro de Ensino Fundamental; e 11.000m²
 463 para Centro de Ensino Médio.
- 464 ○ **SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA** – em
 465 resposta ao ofício nº 754/2010 – DITEC, a Secretaria informa, por
 466 meio do Ofício nº 198/2011-SOSP/SSP/DF, que: 1) a Polícia Civil do
 467 DF solicitou à Câmara Legislativa um terreno para construção de
 468 delegacia de polícia, doado pela TERRACAP, na RA XXVII, com área
 469 de 10.000m²; 2) a área prevista para a construção de uma unidade
 470 da Polícia Militar do DF é de 12.000m²; e 3) os 3 hidrantes urbanos
 471 instalados na região atendem à demanda do Corpo de Bombeiros
 472 Militar do DF para a localidade.
- 473 ○ **SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE** – em resposta aos Ofícios
 474 nº 755, 768 e 908/2010 – DITEC/TERRACAP, a Secretaria de Estado
 475 de Saúde solicita, por meio do Ofício nº 1897/2011-GAB/SES, a
 476 disponibilização de “[...] um terreno com metragem de 65x40m para
 477 construção de uma Unidade Básica de Saúde, para abrigar até 3
 478 equipes de saúde da família. ”
- 479 ○ **SEDEST** – em resposta ao Ofício nº 758/2010 – DITEC, a Secretaria
 480 de Estado de Desenvolvimento Social e Transferência de Renda
 481 informa, por meio do Ofício nº 20/2010-GEARQ/DAF/UAG/SEDEST,
 482 que existe a necessidade de um Centro de Referência de Assistência
 483 Social – CRAS na localidade.
- 484 ○ **SECRETARIA DE CULTURA** – em resposta ao Ofício nº 759/2010 –
 485 DITEC, foi informado, por meio do Ofício nº
 486 05/2010/DIPRES/SUPHAC/SC, que não existe demanda para a
 487 implantação de equipamentos relacionados àquela Secretaria.
- 488 ○ **DER** – em resposta ao Ofício nº 488/2012 – DITEC/TERRACAP, foi
 489 concedida anuência, por meio do Ofício nº 012/2012-SUOPER, “[...] dos
 490 parcelamentos no que refere às ocupações residenciais já
 491 consolidadas, desde que regularizem as interferências na faixa de
 492 domínio e na área non aedificandi, que não sejam de cunho
 493 residencial e que tenham área suficiente para o afastamento. ”.

494 7. Situação Fundiária

495 Em resposta à consulta fundiária, a Terracap informou a dominialidade da
 496 área objeto do projeto URB-RP 052/2011, correspondente à Etapa IV do Setor
 497 Habitacional Jardim Botânico, por meio do Despacho nº 1.417/11 – NUTOP, de
 498 18 de outubro de 2011:

499 [...] localiza-se no Imóvel Taboquinha, desmembrado do Município de
 500 Luziânia-GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em terras
 501 desapropriadas, transferido e incorporado ao patrimônio da Companhia
 502 Imobiliária de Brasília – Terracap, conforme registro R.1/56.909.

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 matrícula 159.156.

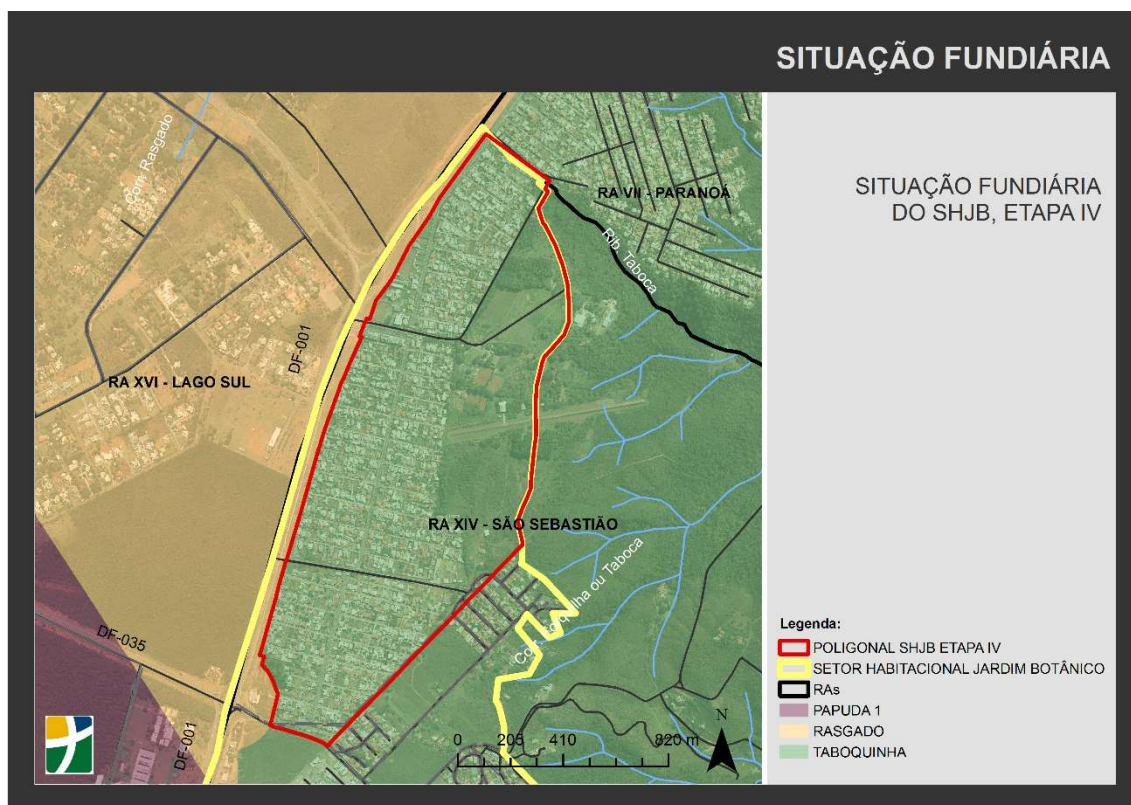


Figura 16: Situação Fundiária. Fonte: MDE 039/20.

8. Licenciamento Ambiental

Em setembro de 2006, foi emitida pela SEMARH a Licença de Instalação (LI) corretiva nº 104/2006, vencida em 05/10/2007. O pedido de renovação foi feito pelo Ofício nº 209/2007 – DITEC/TERRACAP, em 13/06/2007, e reiterado pelo Ofício nº 119/2013 DITEC, de 15/02/2013.

Em 05/05/2015, o IBRAM emitiu a Licença de Instalação nº 007/2015, 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.

9. Equipe técnica

O projeto de parcelamento foi desenvolvido pela equipe técnica composta por Júlio César de Azevedo Reis, CREA 86.280/D-MG, engenheiro agrimensor; Giulliano Magalhães Penatti, CAU A26719-8, arquiteto e urbanista; Karoline Cunha Blanco, CAU A68823-1, arquiteta e urbanista; Fabiana Pinheiro B. Moreira, CAU A38037-7, arquiteta e urbanista; Ana Virgínia Elias Pinho, CAU A74452-2, arquiteta e urbanista; Yan Chermonte Alves Santana, CAU A292971-6, arquiteto e urbanista.

VOTO

Diante do exposto, voto pela aprovação do projeto de alteração do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV – URB 039/20, nos exatos termos constantes no relatório acima, tendo em vista a verificação pela autoridade competente de que estão atendidas as diretrizes e parâmetros estabelecidos no PDOT/2009 (alterado pelo PDOT/2012) e demais parâmetros técnicos e requisitos legais relativos ao parcelamento do solo, submetendo-se à deliberação deste Conselho.

CELESTINO FRACON
JUNIOR:911956406
68

Assinado de forma digital por
CELESTINO FRACON
JUNIOR:91195640668
Dados: 2023.11.01 11:01:36 -03'00'

Celestino Fracon Júnior

Engenheiro Civil CREA 62.854/D -MG

Conselheiro Suplente ADEMI - DF