

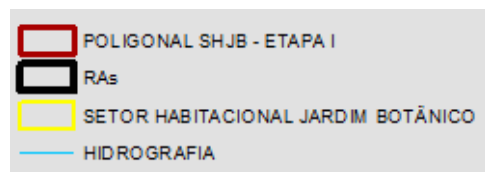
AUDIÊNCIA PÚBLICA
PROJETO DE ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO
SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, ETAPA I
RA XXVII – JARDIM BOTÂNICO

TERRACAP
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL
GEREF / DICOM











Este projeto apresenta alterações no projeto de parcelamento registrado URB 024/98 e MDE 024/98, desenvolvido para o Setor Habitacional Jardim Botânico - Etapa I, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

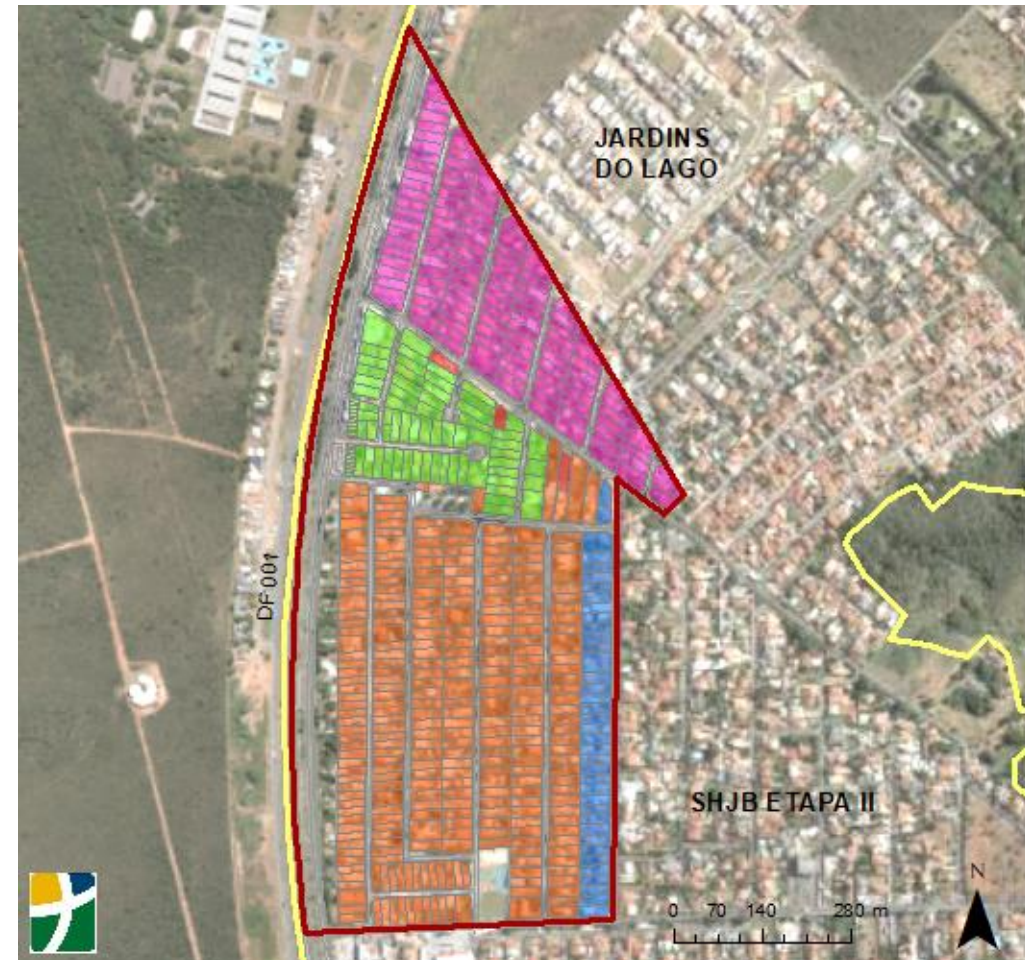
Após o registro do projeto urbanístico da Etapa I, alguns ocupantes protocolaram requerimentos junto à TERRACAP apontando divergências da ocupação efetiva em relação ao projeto registrado. Seguidas de análises, as solicitações consideradas pertinentes foram formalizadas no projeto urbanístico de alteração de parcelamento, consubstanciado na URB 286/22 e MDE 286/22, visando adequar o projeto aprovado a realidade das ocupações.



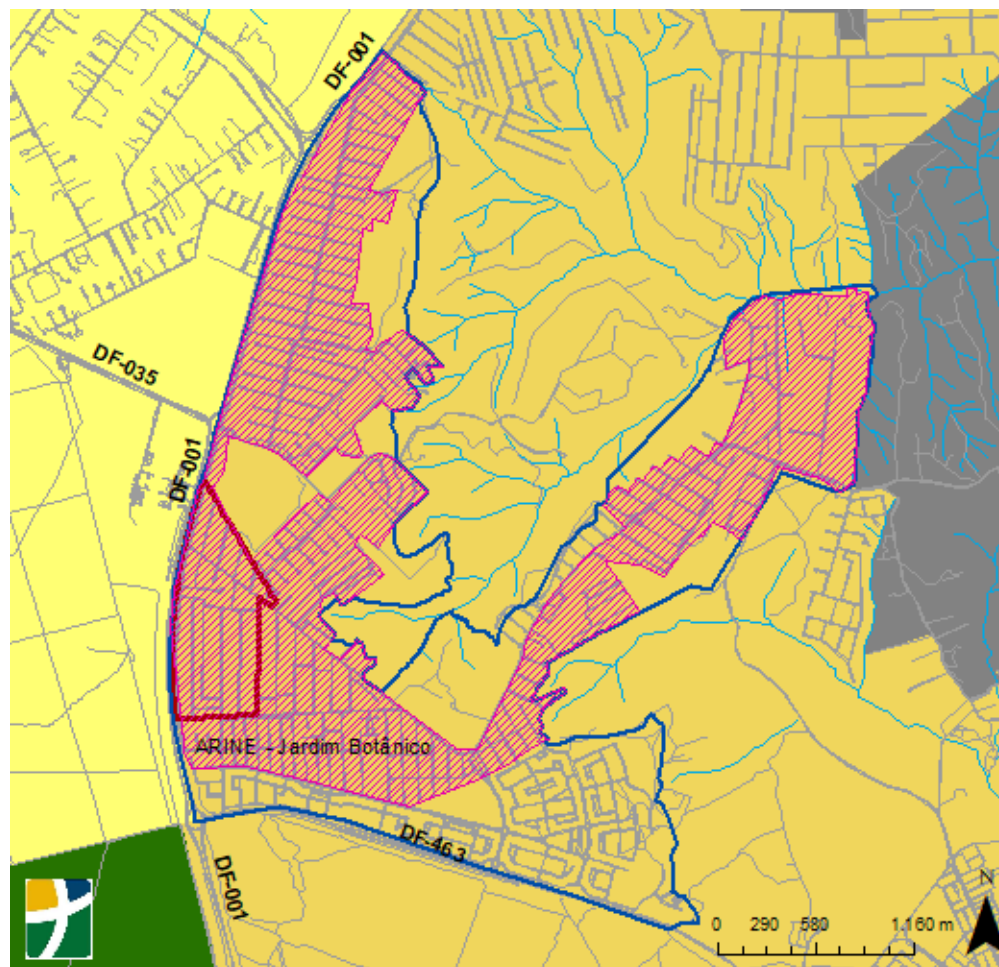
Está delimitada:

- a NORTE pelo parcelamento Jardins do Lago;
- a SUL e LESTE, pela Etapa II do mesmo setor; e
- a OESTE, pela Estrada Parque Contorno – EPCT/DF-001.

LEGENDA	
	POLIGONAL SHJB ETAPA I
	SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO
QUADRAS	
	AV DO SOL
	AV DO SOL QD-1
	AV DO SOL QD-2
	AV DOM BOSCO QD-1
	AV DOM BOSCO QD-3
	URB 24/98 ALTERADA PELA URB 111/10



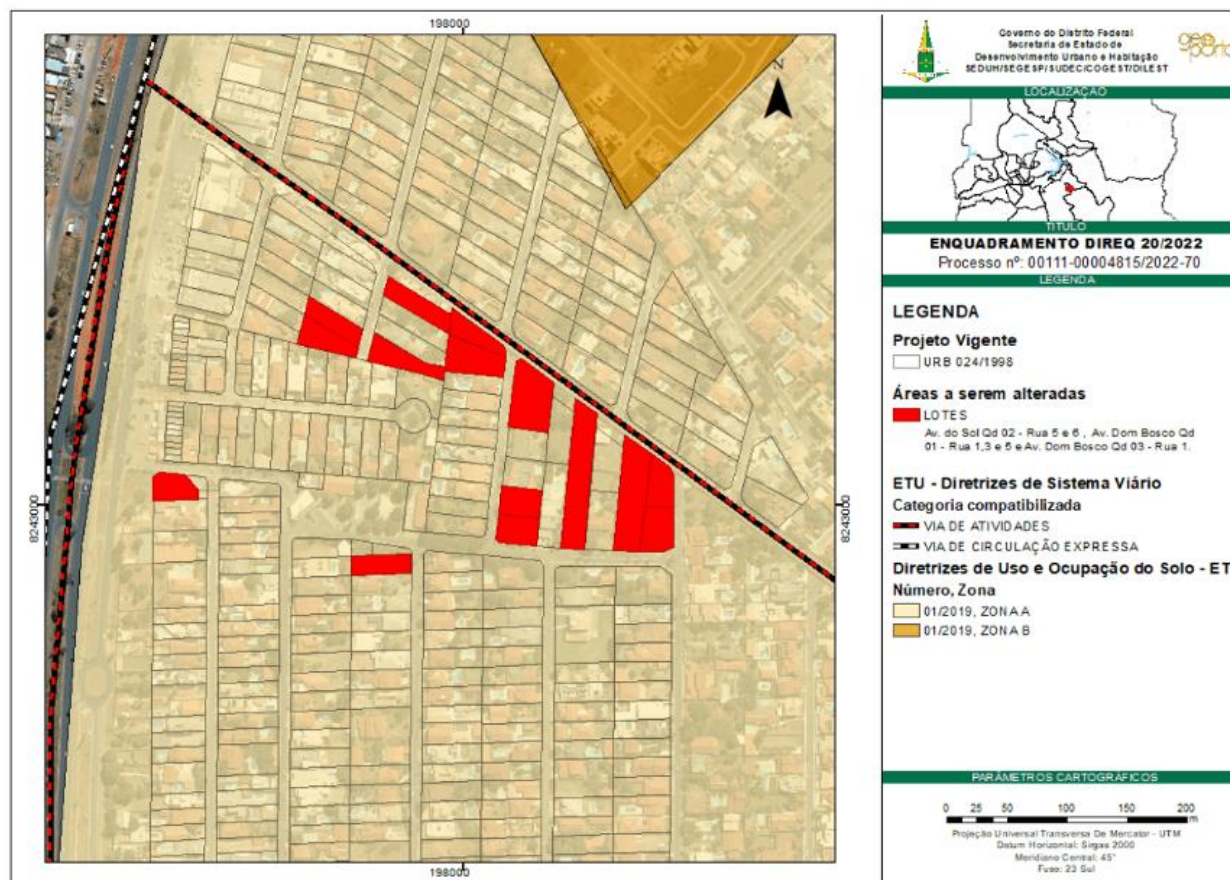
- Inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II. Ela é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de 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.



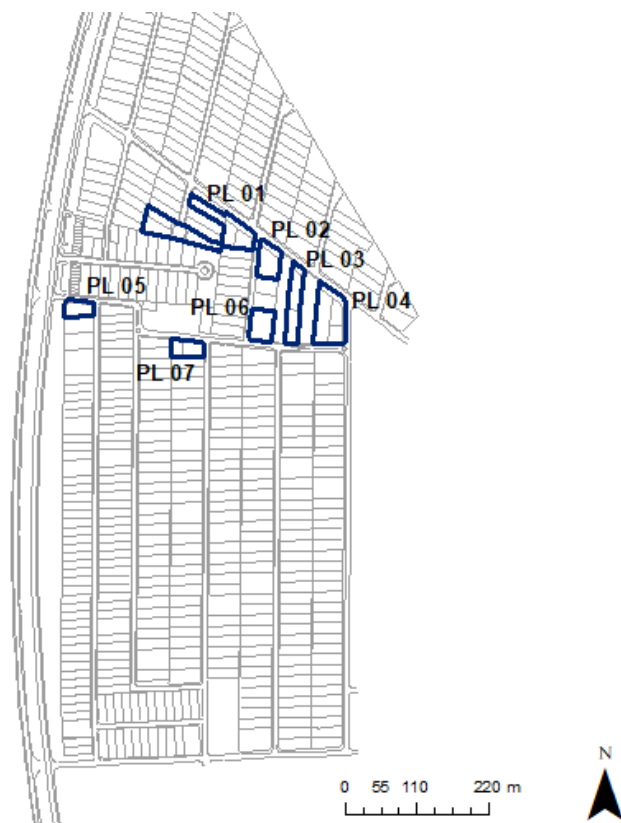
LEGENDA

- SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO
 - ARINE JARDIM BOTÂNICO
 - POLIGONAL SHJB - ETAPA I
 - HIDROGRAFIA
- ZONAS PDOT:
- Macrozona de Proteção Integral
 - Zona Urbana de Uso Controlado I
 - Zona Urbana de Uso Controlado II
 - Zona de Contenção Urbana

- Conforme a DIREQ 20/2022, o Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa I está compreendido na Zona A, 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 Zonas de Centralidades indicadas nas diretrizes, além daquelas propostas por novos parcelamentos.



O projeto consubstanciado na URB 286/22 e MDE 286/22 foi dividido em 7 poligonais cujo somatório de áreas totaliza 1,76 ha.



POLIGONAL	ENDEREÇO URB 286/2022
POLIGONAL 01	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 17
	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 64
	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 65
	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 80
	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16 (PARTE)
	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16A (PARTE)
	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16A (PARTE)
POLIGONAL 02	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 65
POLIGONAL 03	AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 241
POLIGONAL 04	AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 281
	AVENIDA DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 657
	AVENIDA DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 689
POLIGONAL 05	AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 1 LT 849
POLIGONAL 06	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 145
	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 161
POLIGONAL 07	ÁREA VERDE
	AV DOM BOSCO QD 1 RUA 03 LT 625 (PARTE)
	AV DOM BOSCO QD 1 RUA 03 LT 625 (PARTE)
	ÁREA VERDE



ENDEREÇO URB-RP 024/98	ALTERAÇÃO	ENDEREÇO URB 286/2022
AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 17	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 17
AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 64	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 64
AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 65	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 65
AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 80	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 5 LT 80
AVENIDA DO SOL LT 300	DESCONSTITUIÇÃO	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16 (PARTE) AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16A (PARTE)
AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16	SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16 (PARTE) AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16A (PARTE)
AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 65	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 65
AVENIDA DO SOL LT 430	JUNÇÃO E	AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 241
AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 241	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 281
AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 281	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 657
AVENIDA DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 657	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 689
AVENIDA DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 689	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 1 LT 849
AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 1 LT 849	ALTERAÇÃO ÁREA	AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 145 AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 161
AVENIDA DO SOL QD 2 RUA 6 LT 161	SUBDIVISÃO	ÁREA VERDE
AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 70	DESCONSTITUIÇÃO	AV DOM BOSCO QD 1 RUA 03 LT 625 (PARTE) AV DOM BOSCO QD 1 RUA 03 LT 625 (PARTE)
AVENIDA DOM BOSCO QD 1 RUA 3 LT 625	ALTERAÇÃO ÁREA	ÁREA VERDE

LEGENDA

ALTERAÇÕES

- ALTERAÇÃO ÁREA
- DESCONSTITUIÇÃO
- JUNÇÃO
- SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- URB 2498 ALTERADA PELA URB 111/10



A alteração de parcelamento propõe os seguintes usos:

- 13 lotes de uso RO1; e
- 2 lotes de uso Inst;



LEGENDA

— URB 24/98 ALTERADA PELA URB 111/10

UOS

Inst
RO 1



PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



- EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
- LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

ALTERAÇÃO DE PROJETO



- LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 286/22
- ÁREA AFETADA - URB286-2022
- ÁREA DE SAFETADA - URB286-2022
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

Alteração da área dos lotes registrados para adequação aos limites existentes:

- Av. do Sol Qd 02 Rua 05 Lt 64
- Av. do Sol Qd 02 Rua 05 Lt 80



LEGENDA

ALTERAÇÕES

- ALTERAÇÃO ÁREA
- DESCONSTITUIÇÃO
- JUNÇÃO
- SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- URB 24.98 ALTERADA PELA URB 111/10

PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
SHJB I - PROJETO REGISTRADO

ALTERAÇÃO DE PROJETO



LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 286/22
ÁREA AFETADA - URB286-2022
ÁREA DE SAFETADA - URB286-2022
SHJB I - PROJETO REGISTRADO

Alteração da área dos lotes registrados para adequação aos limites existentes:

- Av. do Sol Qd 02 Rua 05 Lt 17
- Av. do Sol Qd 02 Rua 05 Lt 65

Subdivisão com alteração de área e desconstituição de lote:

- Av. do Sol Qd 02 Rua 06 Lt 16

Desconstituição de lote:

- Av. do Sol Lt 30



LEGENDA

ALTERAÇÕES

- ALTERAÇÃO ÁREA
- DESCONSTITUIÇÃO
- JUNÇÃO
- SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- URB 24.98 ALTERADA PELA URB 111/10

PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



- EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
- LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

ALTERAÇÃO DE PROJETO



- LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 286/22
- ÁREA AFETADA - URB286-2022
- ÁREA DE SAFETADA - URB286-2022
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

Alteração da área do lote registrado para adequação aos limites existentes:
- Av. do Sol Qd 02 Rua 06 Lt 65



LEGENDA

ALTERAÇÕES

- ALTERAÇÃO ÁREA
- DESCONSTITUIÇÃO
- JUNÇÃO
- SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- URB 24.98 ALTERADA PELA URB 111/10

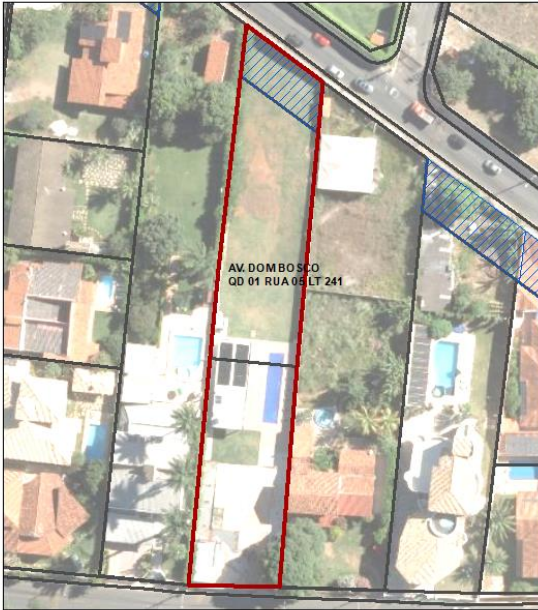


PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



- EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
- LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

ALTERAÇÃO DE PROJETO



- LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 286/22
- ÁREA AFETADA - URB286-2022
- ÁREA DE SAFETADA - URB286-2022
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

Junção e alteração da área dos lotes registrados para adequação aos limites existentes:

- Av. do Sol Lt 430
- Av. Dom Bosco Qd 01 Rua 05 Lt 241






LEGENDA

- ALTERAÇÕES
- ALTERAÇÃO ÁREA
- DESCONSTITUIÇÃO
- JUNÇÃO
- SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- URB 24.98 ALTERADA PELA URB 111/10





PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



-  EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
-  LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
-  SHJB I - PROJETO REGISTRADO

ALTERAÇÃO DE PROJETO









-  LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 286/22
-  ÁREA AFETADA - URB286-2022
-  ÁREA DE SAFETADA - URB286-2022
-  SHJB I - PROJETO REGISTRADO

Alteração da área dos lotes registrados para adequação aos limites existentes:

- Av. Dom Bosco Qd 01 Rua 05 Lt 281
- Av. Dom Bosco Qd 03 Rua 01 Lt 657
- Av. Dom Bosco Qd 03 Rua 01 Lt 689



LEGENDA

- ALTERAÇÕES
-  ALTERAÇÃO ÁREA
 -  DECONSTITUIÇÃO
 -  JUNÇÃO
 -  SUBDIVISÃO
 -  SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
 -  URB 24.98 ALTERADA PELA URB 111/10

PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



- EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
- LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

ALTERAÇÃO DE PROJETO



- LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 286/22
- ÁREA AFETADA - URB286-2022
- ÁREA DESAFETADA - URB286-2022
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

Alteração da área do lote registrado para adequação aos limites existentes:
- Av. Dom Bosco Qd 01 Rua 01 Lt 849



LEGENDA

ALTERAÇÕES

- ALTERAÇÃO ÁREA
- DESCONSTITUIÇÃO
- JUNÇÃO
- SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- URB 24.98 ALTERADA PELA URB 111/10

PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



- EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
- LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

ALTERAÇÃO DE PROJETO



- LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 286/22
- ÁREA AFETADA - URB286-2022
- ÁREA DE SAFETADA - URB286-2022
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

Subdivisão do lote registrado para adequação aos limites existentes:
- Av. do Sol Qd 02 Rua 06 Lt 161



LEGENDA

ALTERAÇÕES

- ALTERAÇÃO ÁREA
- DESCONSTITUIÇÃO
- JUNÇÃO
- SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- URB 24.98 ALTERADA PELA URB 111/10

PROJETO REGISTRADO E AEROLEVANTAMENTO



- EDIFICAÇÕES AEROLEVANTAMENTO 2016
- LOTES AEROLEVANTAMENTO 2016
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

ALTERAÇÃO DE PROJETO



- LOTES ALTERAÇÃO DE PROJETO - URB 286/22
- ÁREA AFETADA - URB286-2022
- ÁREA DE SAFETADA - URB286-2022
- SHJB I - PROJETO REGISTRADO

Alteração da área do lote registrado para adequação aos limites existentes:
- Av. Dom Bosco Qd 01 Rua 03 Lt 625

Desconstituição de lote:
- Av. Dom Bosco Qd 01 Rua 05 Lt 70



LEGENDA

ALTERAÇÕES

- ALTERAÇÃO ÁREA
- DESCONSTITUIÇÃO
- JUNÇÃO
- SUBDIVISÃO
- SUBDIVISÃO E ALTERAÇÃO ÁREA
- URB 24.98 ALTERADA PELA URB 111/10



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

Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
2704	RO 1	300<a≤1600	1,50	1,50	60	10	9,50	3,00	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
2705	RO 1	1600<a≤3000	1,50	1,50	70	20	9,50	3,00	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
2768	Inst - Etapa I	200<a≤1200	1,00	1,20	60	10	8,50	3,00	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
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)								

- Consultas às Concessionárias de Serviços Público (CAESB, CEB, NOVACAP e DER) foram realizadas para aprovação do projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa I e estão contidas em seu MDE 024/98.
- Como não houve alterações que justificassem a necessidade de atualização dessas consultas para o atual projeto de alteração, não foram acrescentadas novas consultas.

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

Av. do Sol; Av. do Sol Quadras 1 e 2, e Av. Dom Bosco Quadras 1 e 3

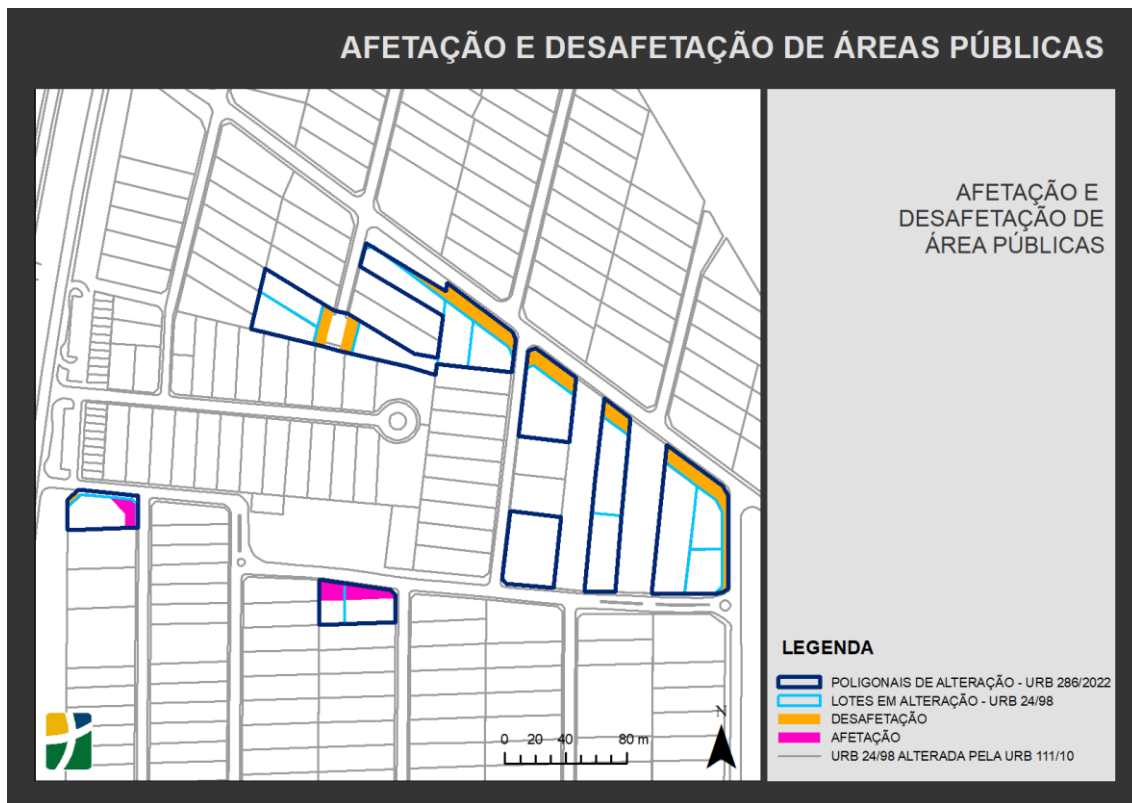
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total das Poligonais de Alteração de Projeto - SHJB Etapa I	17.634,26	100,00
II. Área Passível de Parcelamento:	17.634,26	100,00

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento (*)			
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	13	15.089,55	85,57
b.Inst	2	1.513,74	8,58
Subtotal	15	16.603,29	94,15
2. Área Pública			
a. Sistema de Circulação	-	1.030,97	5,85
Total	15	17.634,26	100,00

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

QUADRO DE INDICAÇÃO DE ÁREAS AFETADAS E DESAFETADAS - URB 286/22

Av. do Sol; Av. do Sol Quadras 1 e 2, e Av. Dom Bosco Quadras 1 e 3



ENDEREÇO DE REFERÊNCIA DA ÁREA PÚBLICA (ÁREA CONFRONTANTE AO LOTE REGISTRADO ABAIXO)	ÁREA DESAFETADA (m ²)	ÁREA DO LOTE REGISTRADO (m ²)	ÁREA RESULTANTE DA JUNÇÃO DO LOTE COM A ÁREA DESAFETADA (m ²)	UOS	ENDEREÇO URB 286/22
AV. DO SOL QD 2 RUA 5 LT 17	150,77	786,84	937,29	RO1	AV. DO SOL QD 2 RUA 5 LT 17
AV. DO SOL QD 2 RUA 5 LT 64	127,34	670,19	797,52	RO1	AV. DO SOL QD 2 RUA 5 LT 64
AV. DO SOL QD 2 RUA 5 LT 65	187,90	810,58	998,03	RO1	AV. DO SOL QD 2 RUA 5 LT 65
AV. DO SOL QD 2 RUA 5 LT 80	80,76	768,91	849,82	RO1	AV. DO SOL QD 2 RUA 5 LT 80
AV. DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16	24,28	640,23	1177,18	RO1	AV. DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16
AV. DO SOL LT 300	528,57	733,44	749,34	Inst	AV. DO SOL QD 2 RUA 6 LT 16A
AV. DO SOL QD 2 RUA 6 LT 65	381,88	1324,35	1706,23	RO1	AV. DO SOL QD 2 RUA 6 LT 65
AV. DO SOL LT 430	218,71	1137,72	2374,15	RO1	AV. DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 241
AV. DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 281	277,76	1727,78	2051,08	RO1	AV. DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 281
AV. DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 657	151,17	663,18	951,50	RO1	AV. DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 657
AV. DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 689	336,71	677,51	831,40	RO1	AV. DOM BOSCO QD 3 RUA 1 LT 689
AV. DOM BOSCO QD 1 RUA 1 LT 849	47,80	903,50	764,40	Inst	AV. DOM BOSCO QD 1 RUA 1 LT 849

ENDEREÇO	UOS	ÁREA DO LOTE REGISTRADO (m ²)	ÁREA AFETADA (m ²)	ÁREA RESULTANTE DO LOTE ALTERADO (m ²)
AV. DO SOL QD 2 RUA 5 LT 17	RO1	786,84	0,32	937,29
AV. DOM BOSCO QD 1 RUA 1 LT 849	Inst	903,50	186,90	764,40
AV. DOM BOSCO QD 1 RUA 3 LT 625	RO1	795,22	258,26	799,99
AV. DOM BOSCO QD 1 RUA 5 LT 70	RO1	470,65	207,61	0,00

No projeto de alteração URB 286/22 foi acrescentado um total de 653,10m² de área pública e foi desafetada uma área total de 2.513,65m².

A desafetação foi prevista na Lei Complementar n° 941/2018 (DODF n° 11/2018), republicada em 28 de fevereiro de 2019 (DODF n° 42/2019).

Diretor de Comercialização
Júlio César de Azevedo Reis
Engenheiro Agrimensor –86.280/D-MG

Gerente de Regularização Fundiária
Giulliano Magalhães Penatti
Arquiteto Urbanista –CAU A26719-8

Projeto
Ana Virgínia Elias Pinho
Arquiteta Urbanista – CAU A74452-2

Thais Borges Sanches Lima
Arquiteta Urbanista – CAU A27381-3