

1 **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO**
2 **DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

3 **RELATÓRIO**

4 REFERÊNCIA: Processo nº 111.002.020/2011

5 INTERESSADO: NUPRA – TERRACAP

6 ASSUNTO: Alteração do Projeto de Urbanismo de Regularização do Setor
7 Habitacional Jardim Botânico Etapa IV

8
9 Trata o presente processo de proposta de alteração do Projeto Urbanístico de
10 Regularização URB-RP 052/11 e Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento
11 – MDE – RP 052/11 referente ao Setor Habitacional Jardim Botânico – Etapa IV,
12 denominado condomínio “Solar de Brasília”.


13 Inicialmente destacamos que o presente processo já passou por todas as etapas de
14 análises pertinentes e necessárias para sua aprovação, inclusive tendo sido apreciado com
15 parecer favorável, por unanimidade, neste conselho – CONPLAN (decisão nº 74/2015 de
16 14/05/2015). Apesar disso, uma vez que a nova proposta modifica o desenho urbano
17 previamente apresentado, foi considerada necessária a retomada do rito processual
18 previsto para a aprovação de projetos urbanísticos, incluindo nova apreciação pelo
19 CONPLAN, conforme descrito no ofício nº 390.001.482/2016 – GAB/SEGETH, datado
20 de 30/12/2016 (folha 818 do processo).

21 Importante ressaltar que a análise feita para este relato se restringiu apenas ao
22 objeto em questão, ou seja, às alterações propostas, não cabendo nenhum tipo de revisão
23 a todo o processo anteriormente licenciado.

24 *...”Conforme quadro demonstrativo que faz um comparativo das áreas destinadas
25 a Equipamentos Públicos (EPC, EPU e ELUP) e a Unidades Imobiliárias residenciais e
26 comerciais, podemos constatar que a proposta de alteração praticamente não alterou os
27 quantitativos inicialmente aprovados, ou seja de uma área total de projeto de 151,65 ha,
28 a nova proposta prevê uma alteração de apenas 0,6% (de 25,12 ha para 25,28 ha) nas
29 áreas públicas e 0,4% (de 97,85 ha para 97,45 ha) nas áreas de Unidades Imobiliárias.*

30 *Ressaltamos ainda que a área prevista para EPC (Parque de Uso Múltiplo) foi alterada
31 para se localizar em uma área que atualmente está provida de um grande quantitativo
32 de árvores nativas e exóticas, que do ponto de vista de preservação do meio ambiente é
33 a área mais adequada para criação de um Parque de Uso Múltiplo.”...* Transcrição do
34 despacho nº 0336/2017 – DITEC (folha 818 do processo), que descreve de forma
35 resumida as alterações propostas e que foram, de fato, identificadas na análise deste
36 processo.

37 A seguir apresentamos quadros demonstrativos com as alterações propostas:



Proposta de alteração – Setor Habitacional Jardim Botânico IV

EQUIPAMENTO	TIPO (EPC ou EPU)	ENDEREÇO	ÁREA INICIAL (m²)	ÁREA FINAL (m²)	TOTAIS PARCIAIS
Escola Classe – Jardim de Infância	EPC	SHJB – Av. do Parque, Quadra 4, Lote 5	6.318,67	6.318,01 (-0,66)	Diferença = (+) 1.661,56m ²
Ensino Fundamental	EPC	SHJB – Av. Village, Quadra 4, Lote 1	8.209,22	8.209,54 (+0,32)	
Delegacia de Polícia	EPC	SHJB – Av. do Parque, Quadra 4, Lote 3	14.854,38	14.844,92 (-9,64)	
Ensino Médio	EPC	SHJB – Av. do Village, Quadra 4, Lote 2	12.732,00	12.732,73 (+0,73)	
Parque de Uso Múltiplo	EPC	SHJB – Av. do Parque, Quadra 4, Lote 2 e Av. Taboca, Quadra 6, Lote 1	161.390,05	161.390,02 (-0,03)	
ELUP	ELUP	SHJB – Av. do Parque, Quadra 4	6.546,30	8.217,14 (+1.670,84)	
Área Comercial	C	SHJB – Av. do Parque, Quadra 4, Lote 4	73.981,33	62.215,21	Diferença = (-) 11.766,12m ²
9 Unidades Residenciais	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SHJB – Av. do Parque, Quadra 4, Rua 1, Lotes 1 à 9.		7.781,23	Diferença = (+) 7.781,23m ²

38

39

Antes da alteração

Depois da alteração

CATEGORIA	ÁREA (ha)	ÁREA (% sobre a área da poligonal de projeto)	CATEGORIA	ÁREA (ha)	ÁREA (% sobre a área da poligonal de projeto)
EPC	22,45	14,80	EPC	22,45	14,80
EPU	0,11	0,07	EPU	0,11	0,08
ELUP	2,56	1,69	ELUP	2,71	1,79
TOTAL*	25,12	16,56	TOTAL*	25,27	16,67

40

41

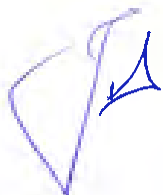
42

43

44

45

*EC/ EU/ ELUP (Anexo II Tabela 2A – PDOT) = Somatório das áreas dos lotes destinados a Equipamento Público Comunitário/Urbano e Espaços Livres de Uso Público.



ÁREAS	PROJETO APROVADO Áreas em há	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO Áreas em há
Área de Projeto	151,65	151,65
Áreas Públicas (EPC, EPU, ELUP)	25,12	25,28
Área de Unidades Imobiliárias (Área Comercial e Unidades Residenciais)	97,85	97,45

- Percentual de áreas públicas exigido pelo PDOT, Anexo II, Tabela 2ª – Setores Habitacionais de Regularização é de 10% correspondendo a 15,16 há da área de Projeto.

46

47

48 A seguir plantas mapas de uso do solo do projeto URB – RP 052/11:

49

50 Antes da alteração

Depois da alteração



51

52

53

54 Conforme despacho nº 0468/2017 – DITEC – TERRACAP, segue abaixo as razões que
55 motivaram a proposta de alteração do projeto:

56 ... *“Em reuniões ocorridas na Terracap com ocupantes da área localizada no Setor*
57 *Habitacional Jardim Botânico – Etapa IV, mais especificamente na Quadra 4, foi*
58 *solicitada a inclusão no processo de regularização de algumas residências ocupadas há*
59 *algum tempo, não contempladas no projeto e alteração do parque proposto.*

60 *Foi comunicado aos requerentes que as residências objeto do pleito embora*
61 *estejam localizadas na poligonal do Setor Habitacional Jardim Botânico, não estão*
62 *inseridas na poligonal da ARINE Jardim Botânico. Quanto ao parque, foi esclarecido*
63 *que o rezonamento da APA do São Bartolomeu estabeleceu que em Zona de Ocupação*
64 *Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, a área destinada em projeto para:*

65 Equipamentos Públicos deveria possuir impermeabilização máxima de 50% para novas
66 ocupações urbanas.

67 Em outras oportunidades, os moradores relataram que a área inicialmente
68 prevista para o Parque de Uso Múltiplo não apresentaria condições tão adequadas
69 (vegetação/arborização) quanto a do local onde foi proposto no projeto de urbanismo os
70 Lotes para Equipamentos Públicos e comércio. Alegavam, portanto, que a área onde
71 foram previstos os equipamentos já se encontrava reflorestada, com inúmeras espécies
72 nativas e exóticas já consolidadas, ou seja, do ponto de vista de preservação do meio
73 ambiente seria a mais adequada para a localização do parque proposto.

74 Considerando que já houve a republicação do decreto de aprovação do projeto
75 em 31/03/2016, com validade de 180 dias, portanto já expirada, e que ainda permanecem
76 as exigências de retificação da matrícula da gleba para registro do parcelamento,
77 entendemos ser oportuna a promoção de uma alteração do projeto de regularização para
78 atendimento das solicitações da comunidade, objetivando com isso a redução da
79 probabilidade de enfrentamento de impugnações ao registro cartorial, haja vista os
80 acontecimentos recentes enfrentados pela Companhia no processo de regularização dos
81 setores habitacionais Jardim Botânico – Etapa II e Vicente Pires – Trechos 1.

82 Nesse cenário, foi solicitado a essa GEREFE a elaboração de uma proposta de
83 alteração da área onde se localizam os Equipamentos Públicos no projeto, que
84 contemplasse os pleitos elencados. Em 26/10/2016, por meio do OF. nº 674/2016 (fl.815),
85 essa proposta de alteração do Projeto de Urbanismo URB/RP 052/11 foi direcionada à
86 SEGETH, para análise e manifestação, consultando, ainda, com relação a necessidade
87 de nova apreciação do projeto pelo CONPLAN.” ...

88

89 Naquela oportunidade, demonstrou-se que a alteração proposta praticamente
90 não alterava os percentuais das áreas públicas e de Unidades Imobiliárias do projeto
91 aprovado. Com efeito, comparando-se as áreas destinadas a Equipamentos Públicos
92 (EPC, EPU e ELUP) e a de Unidades Imobiliárias residenciais e comerciais, constata-
93 se que a proposta de alteração do projeto não modifica os quantitativos inicialmente
94 previstos e aprovados, ou seja, de uma área total de projeto de 151,65 ha, a nova
95 proposta previa um aumento de apenas 0,6% (de 25,12 ha para 25,28 ha) nas áreas
96 públicas e diminuição de 0,4% (de 97,85 ha para 97,45 ha) nas áreas de Unidades
97 Imobiliárias.” ...

98 Conforme informado através de consulta feita por este relator à DITEC –
99 TERRACAP, por não haver alteração de densidade populacional e pelo remanejamento
100 proposto na alteração não implicar em novas demandas ou modificações na infraestrutura,
101 não foi necessário a renovação das consultas às concessionárias.

102 O empreendimento recebeu do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos
103 Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, no âmbito do processo
104 nº 191.000.834/1996, em 05 de maio de 2015, a Licença de Instalação nº 007/2015, para
105 o parcelamento do solo - Jardim Botânico – Etapa IV, com validade de 03 (três) anos
106 (Folha 425 a 426). Em cumprimento ao item 4 da LI 007/2015 (“Qualquer alteração nos
107 projetos previstos para o empreendimento deverá ser precedida de anuência

108 *documentada deste Instituto”) foi encaminhado ao IBRAM o Ofício nº 347/2017-DITEC,*
109 *conforme cópia anexada à folha 958. A Terracap obteve como resposta, pelo Sistema*
110 *Eletrônico de Informações SEI-GDF nº 00391-00015465/2017-29 (cópia às fls. 965 a*
111 *971) a anuência do IBRAM nas alterações da Proposta de Urbanismo para o Setor*
112 *Habitacional Jardim Botânico – Etapa IV, encaminhadas pelo Ofício SEI-GDF nº*
113 *261/2017 – IBRAM/PRESI (fl. 968-verso), pelo qual é solicitado, ainda, que o Parque a*
114 *ser criado faça parte da área verde do setor, não sendo considerado Parque ou Unidade de*
115 *Conservação sob gestão do IBRAM.*

116 Pelo Ofício nº 453/2017 – DITEC/TERRACAP (fls. 972 a 978) foi encaminhado
117 a modificação do projeto, conforme sugestão do IBRAM de mudança do Parque de Uso
118 Múltiplo para Parque Urbano compondo assim área verde do Parcelamento.

119 Após nova apreciação a Coordenadoria de Urbanismo – CAP – SEGETH conclui
120 no parecer técnico nº 279.000/2017 que:

121 *... “Sendo assim, não havendo mais nenhuma alteração, consideramos que o*
122 *estudo revisado pela TERRACAP para nova concepção do Projeto Urbanístico do Setor*
123 *Habitacional Jardim Botânico – Etapa IV possui os requisitos necessários para o*
124 *prosseguimento de seu processo de regularização visando dar continuidade ao*
125 *desenvolvimento do Projeto Executivo.”*

126

127

VOTO

128 Diante do exposto, voto favoravelmente pela alteração da proposta de modificação
129 do Projeto Urbanístico de Regularização URB-RP 052/11 e Memorial Descritivo de
130 Regularização de Parcelamento – MDE – RP 052/11 referente ao Setor Habitacional
131 Jardim Botânico – Etapa IV, denominado condomínio “Solar de Brasília”.

132

133

Em 28 de julho de 2017

134

135


JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY

136

Conselheiro Titular – SINDUSCON/DF

137

1-27-1948 (10/1/48)

1-27-1948 (10/1/48)