

PROCESSOS: 111.001.254/98

DECISÕES/ATOS:

DECRETOS: 19.599/98 de 15/09/98

PUBLICAÇÃO: 16/09/98 DODF nº 176

REGISTRO NO CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em: 31/01/06

### PARTE A

#### APRESENTAÇÃO

Setor Habitacional Jardim Botânico localiza-se na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, totalmente inserida na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, sendo este um dos aspectos fundamentais, que juntamente com a ocupação existente direcionaram e condicionaram esta proposta. O trecho do SHJB localizado em terras públicas deu início à regularização do Setor, cuja opção foi elaborá-la em etapas. A primeira etapa já depositada em Cartório e, a segunda em elaboração, privilegiam áreas já ocupadas como forma de agilizar a regularização. A terceira etapa, objeto deste projeto, visa a integração com as outras duas, assumindo o aspecto e a configuração de núcleo urbano.

#### LEGISLAÇÃO E DOCUMENTOS NORMATIVOS DO PROJETO.

- Leis autorizativas de regularização dos loteamentos irregulares em Terras Públicas no DF, Lei nº 954 de 17.11.95.
- Lei Federal autorizativa que estabelece, entre outros, o Rezzoneamento da APA do Rio São Bartolomeu e a possibilidade de venda das terras públicas da APA - Lei nº 9.262 de 12.01.96
- Lei nº 1.832 de 13.01.98 – Aprova áreas objeto da Lei nº 954 de 17.11.95 que dispõe sobre alienação de lotes de parcelas de Terras Públicas.
- Estudo Urbanístico do Setor Habitacional Jardim Botânico, de autoria da NCA – Engenharia, Arquitetura e Meio Ambiente Ltda.; TERRACAP – out/96.
- EIA-RIMA do Setor Habitacional Jardim Botânico, de autoria da NCA – Engenharia, Arquitetura e Meio Ambiente Ltda.; TERRACAP – set/97.
- Procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo – IPDF, Decreto nº 19.045 de 20.02.98.
- Normas Técnica nº 3 – Índices e Indicadores Urbanísticos – IPDF, anexo ao Decreto nº 16.242 de 29.12.94.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

R.T.: JOSUÉ MACEDO  
CREA 2675/D – 12ª Região

## M E M O R I A L D E S C R I T I V O

**MDE – 106/98**

SÃO SEBASTIÃO – RA XIV  
SHJB – SETOR HABITACIONAL JADIM BOTÂNICO  
Av. das Paineiras Q.01 à 12 e Av. Bela Vista Lt. A ao S

FOLHA: 01 / 09

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: 30 / 07 / 1998

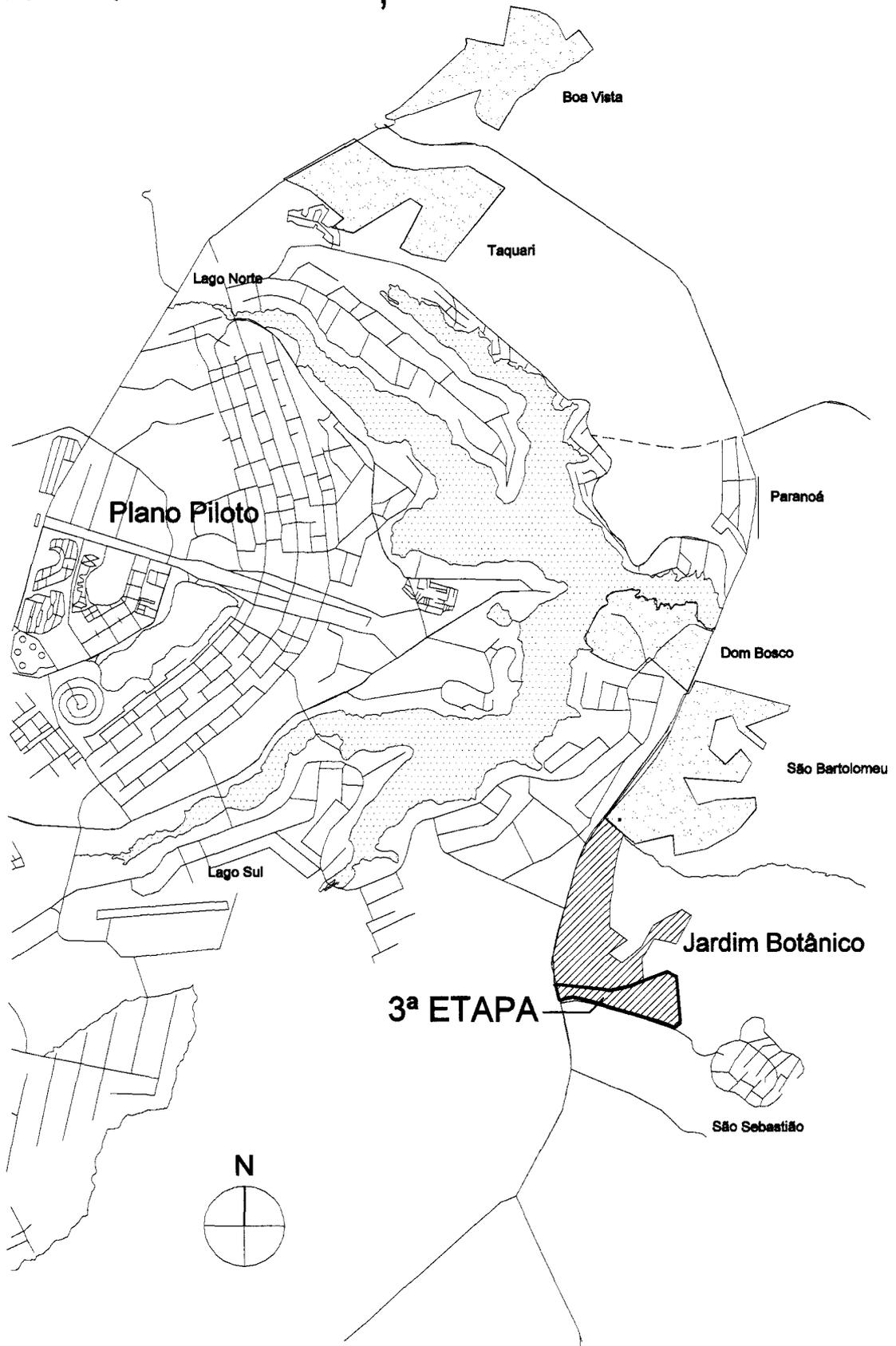
SEPRO - PAULO/ALICE

SEPRO - PAULO

Diretor IPDF

Presidente IPDF

# CROQUI DE SITUAÇÃO



SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO  
SÃO SEBASTIÃO - RA XIV

*[Handwritten signatures and initials]*

- Classificação de Usos e Atividades – IPDF, anexo I do Decreto nº 19.071 de 06.03.98.
- Licença Prévia nº 582 emitida pelo Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do DF IEMA/DF, em 20.04.98.
- Decreto nº 15.831, de 08.08.94 e Decreto nº 16.465 de 04.05.95 regulamentam as Classes e Faixas de Domínio das Rodovias do Distrito Federal.

### OBJETIVOS DO PROJETO

Este projeto foi elaborado para definir o parcelamento da Etapa 3 do SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, em área prevista no Estudo Urbanístico como Área Passível de Urbanização 2, localizada na RA XIV – São Sebastião. A poligonal para esta etapa do Setor envolve uma superfície de 190,75 ha ou 1.907.548,99 m<sup>2</sup>, com uso predominantemente residencial, com uma densidade bruta aproximada de 18,5 habitantes por hectares, através de lotes unifamiliares, devendo abrigar uma população em torno de 2530 habitantes com características de média a alta renda. Além dos Equipamentos Institucionais ou Comunitários e, de Comércio de Bens e Serviços, calculados especialmente para esta área, foi previsto um dimensionamento maior de áreas para estes fins, procurando suprir a deficiência da área atualmente ocupada.

### COMPOSIÇÃO DO PROJETO

O projeto é constituído por este Memorial Descritivo – MDE 106/98, sendo a Parte A com 09 folhas, o Anexo I com 56 folhas e a Parte B com 13 folhas, pelo Projeto de Urbanismo (Parcelamento) – URB 106/98.

SIGLA	SICAD	FOLHA
URB 106/98	170-II - Geral	1/18
URB 106/98	171-I - Geral	2/18
URB 106/98	170-II-2-D	3/18
URB 106/98	170-II-3-C	4/18
URB 106/98	170-II-3-D	5/18
URB 106/98	170-II-6-B	6/18
URB 106/98	171-I-1-C	7/18
URB 106/98	171-I-1-D	8/18
URB 106/98	171-I-4-A	9/18
URB 106/98	171-I-4-B	10/18
URB 106/98	171-I-2-A	11/18
URB 106/98	171-I-2-B	12/18
URB 106/98	171-I-2-C	13/18
URB 106/98	171-I-2-D	14/18
URB 106/98	171-I-5-A	15/18
URB 106/98	171-I-5-B	16/18
URB 106/98	171-I-5-C	17/18
URB 106/98	171-I-5-D	18/18

Este Memorial Descritivo – MDE será complementado pelas Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB's 106/98, 107/98, 108/98, 109/98, 110/98, 111/98, 128/98, 129/09, 130/98 e 131/98.

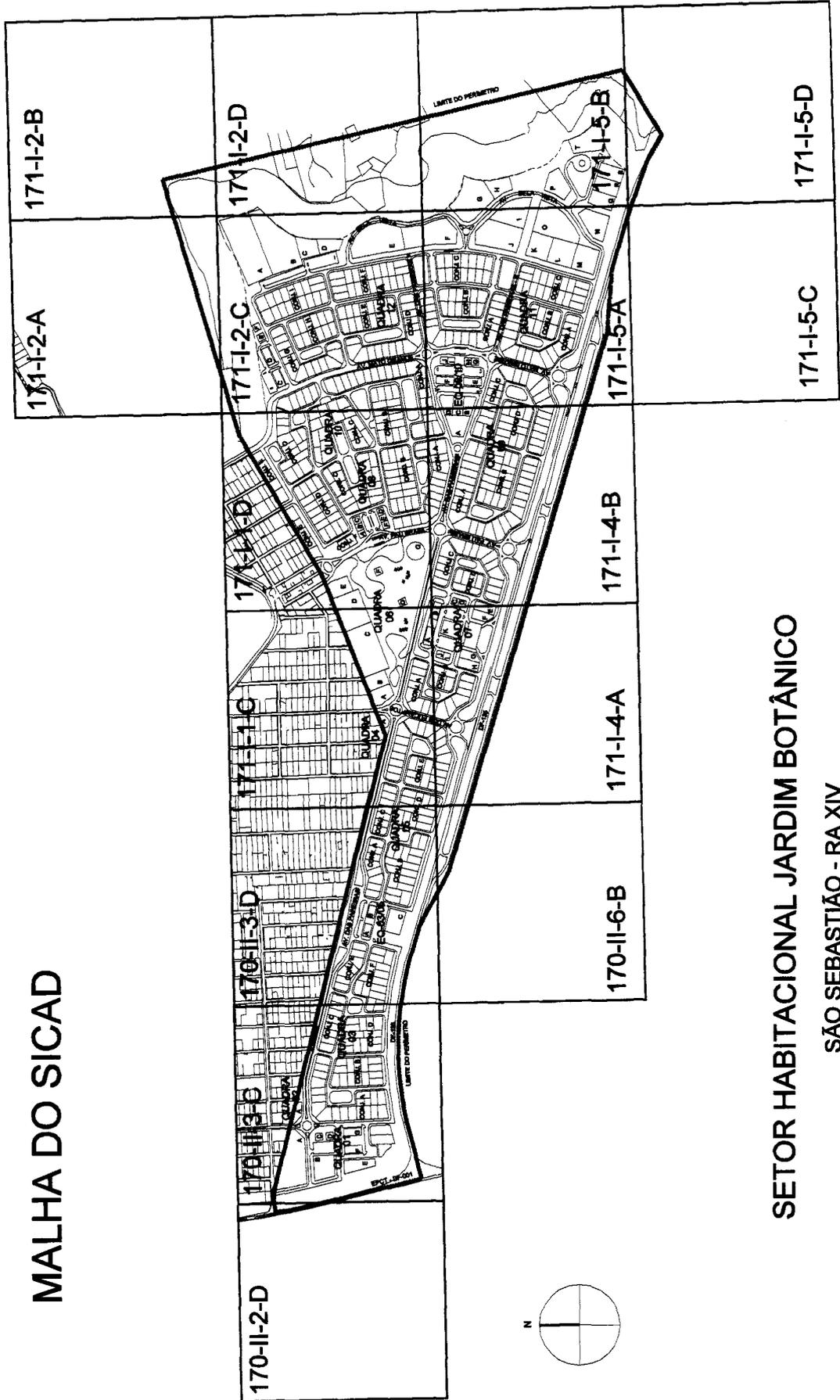
Os projetos do Parque e das praças, da circulação de pedestre, da vegetação, da pavimentação, da sinalização e travessia para deficientes físicos deverão estar no Projeto de Paisagismo – PSG; da geometria viária no Altimétrico – ALT; e da condução das águas pluviais no de Drenagem – DRN, que serão apresentados posteriormente e se incorporarão a este memorial.

A seguir estão caracterizadas no Quadro Síntese, as unidades imobiliárias e áreas públicas, a serem destinadas aos equipamentos comunitários, ao sistema de circulação e aos espaços livres de uso público e seus respectivos percentuais de ocupação em relação à gleba, tomando-se como base, a área parcelável com 1.369.569,18m<sup>2</sup>.

**QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS**

DESTINAÇÃO	LOTES unidades	ÁREA %
<b>1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS</b>		
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	602	38,55
COMERCIAIS	52	2,83
EPC – EDUCAÇÃO	06	2,28
EPC – CULTURA E ESPORTE	01	0,18
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	15	5,76
INSTITUCIONAIS	06	2,33
USO MÚLTIPLO	12	2,85
POSTO ABAST. COMBUSTIVEL	01	0,09
<b>Subtotal</b>	<b>695</b>	<b>54,87</b>
<b>2 – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO</b>		<b>38,83</b>
<b>3 – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO</b>		<b>6,30</b>
<b>Total</b>		<b>100,00</b>
<b>ÁREA PÚBLICA (Lei nº 6.766/79) (*)</b>		<b>45,13</b>

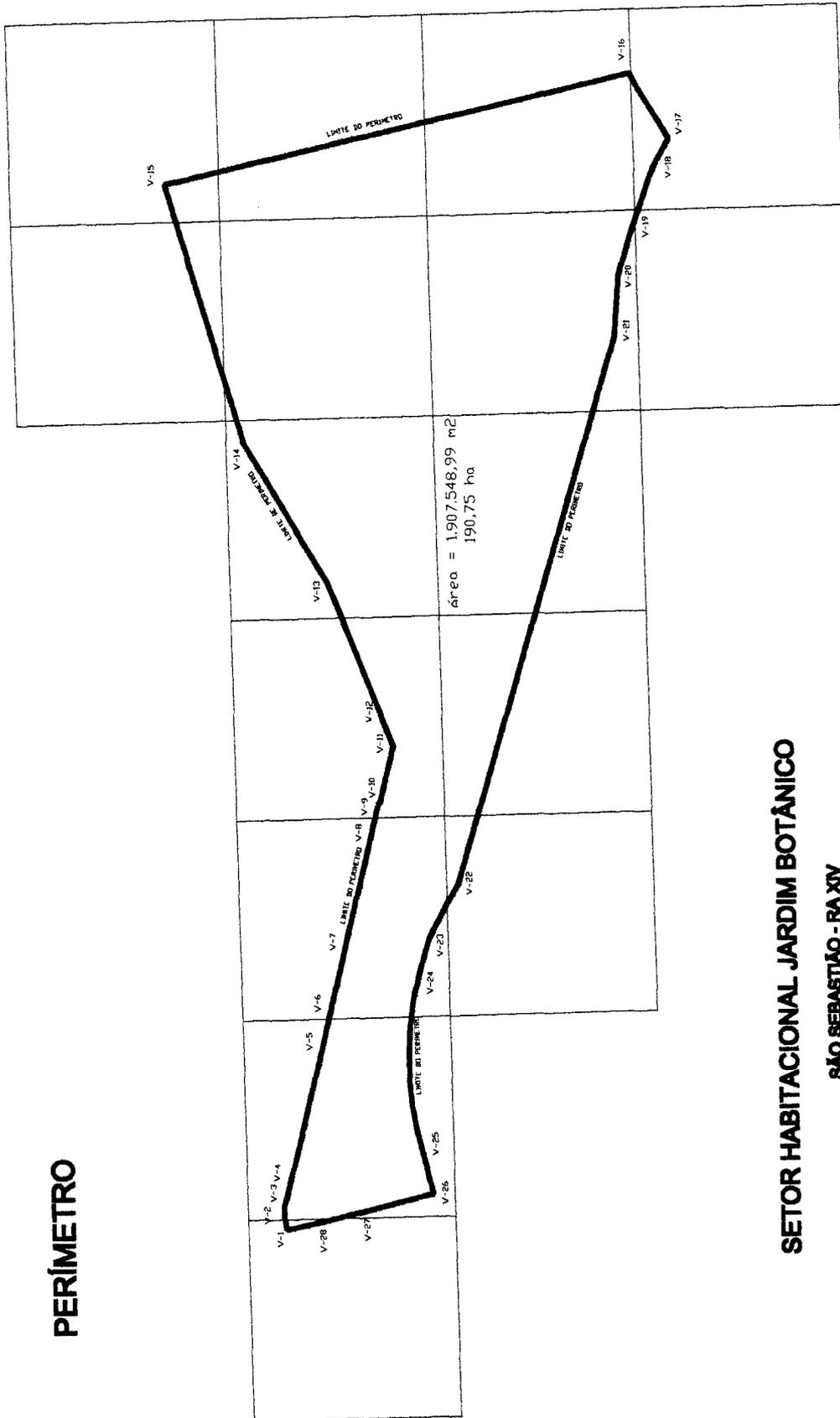
# MALHA DO SICAD



# SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO

SÃO SEBASTIÃO - RA XIV

# PERÍMETRO



## SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO

SÃO SEBASTIÃO - RA XIV

# QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Kr = 1.0005380

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
V-1	8.242.147,9622	197.648,6100	41,828	79°58'04.4"	
V-2	8.242.155,2589	197.689,8561	26,390	93°00'50.8"	
V-3	8.242.153,8705	197.716,2235	22,908	108°29'39.5"	
V-4	8.242.146,6000	197.737,9600	416,799	103°57'08.3"	
V-5	8.242.046,0500	198.142,6800	96,938	103°43'39.7"	
V-6	8.242.023,0336	198.236,8994	186,856	103°35'21.8"	
V-7	8.241.979,1061	198.418,6216	389,420	103°47'48.1"	
V-8	8.241.886,1876	198.797,0109	41,802	103°43'51.6"	
V-9	8.241.876,2600	198.837,6400	2,594	178°08'51.7"	
V-10	8.241.873,6000	198.837,7300	163,718	104°20'35.9"	
V-11	8.241.833,0200	198.996,4300	90,655	68°59'28.0"	
V-12	8.241.865,5386	199.081,1044	399,139	68°52'45.8"	

*Handwritten signature and initials*

# QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Kr = 1.0005380

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
V-13	8.242.009,4387	199.453,6315	454,699	60°01'45.1"	
V-14	8.242.236,7100	199.847,7400	749,479	74°02'58.9"	
V-15	8.242.442,7804	200.568,7525	1.324,625	167°13'53.4"	
V-16	8.241.150,2175	200.861,6686	211,427	239°20'31.6"	
V-17	8.241.042,3508	200.679,6956	87,859	299°45'41.8"	
V-18	8.241.085,9866	200.603,3847	188,683	289°31'28.9"	
V-19	8.241.149,0808	200.425,4557	126,761	286°44'48.8"	
V-20	8.241.185,6259	200.304,0060	178,062	275°14'48.8"	
V-21	8.241.201,9180	200.126,5943	1.576,406	286°44'48.8"	
V-22	8.241.656,3951	198.616,2368	178,062	298°14'48.8"	
V-23	8.241.740,7124	198.459,2943	78,390	286°44'16.8"	



PROCESSOS: 111.001.254/98
DECISÕES/ATOS:
DECRETOS: 19.599/98 de 15/09/98
PUBLICAÇÃO: 16/09/98 DODF nº 176
REGISTRO NO CARTÓRIO DO (Nº) OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em (data) 2º em 31/01/06

**PARTE B**

**JUSTIFICATIVA E CONDICIONANTES DE PROJETO**

A concepção do Setor Habitacional Jardim Botânico tem por escopo, não somente a deflagração do processo de regularização, mas o ordenamento das ocupações humanas ali existentes, a reparação dos danos ambientais, a proteção dos recursos naturais, a fim de proporcionar aos atuais e futuros habitantes, um melhor nível na qualidade de vida.

Os parcelamentos existentes na área do Setor foram surgindo de forma dispersa e o processo de ocupação urbana se deu de maneira gradual, desordenada e sem os critérios básicos que configurassem um núcleo urbano com espaços públicos dignos para o desenvolvimento pessoal e social. Desta forma, os condomínios não apresentam a preocupação com áreas para equipamentos institucionais e comunitários, lazer, praças, parques e mobiliários urbanos.

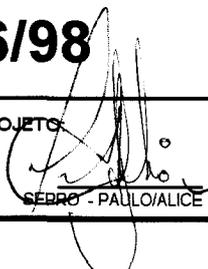
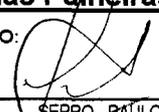
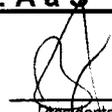
A partir da análise dos condicionantes físicos, legais e ambientais e, da definição da área passível de parcelamento, a proposta estabelece para este trecho do Setor, considerada Etapa 3, um uso predominantemente residencial, assegurando os espaços necessários à satisfação dos requisitos adicionais de conforto, bem-estar, segurança e lazer, com a previsão das atividades de apoio para a população a ser alocada e suprimindo a carência de equipamentos públicos e urbanos de parte dos condomínios ali aglomerados e em processo de regularização.

**ANÁLISE DO SITIO**

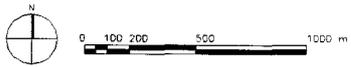
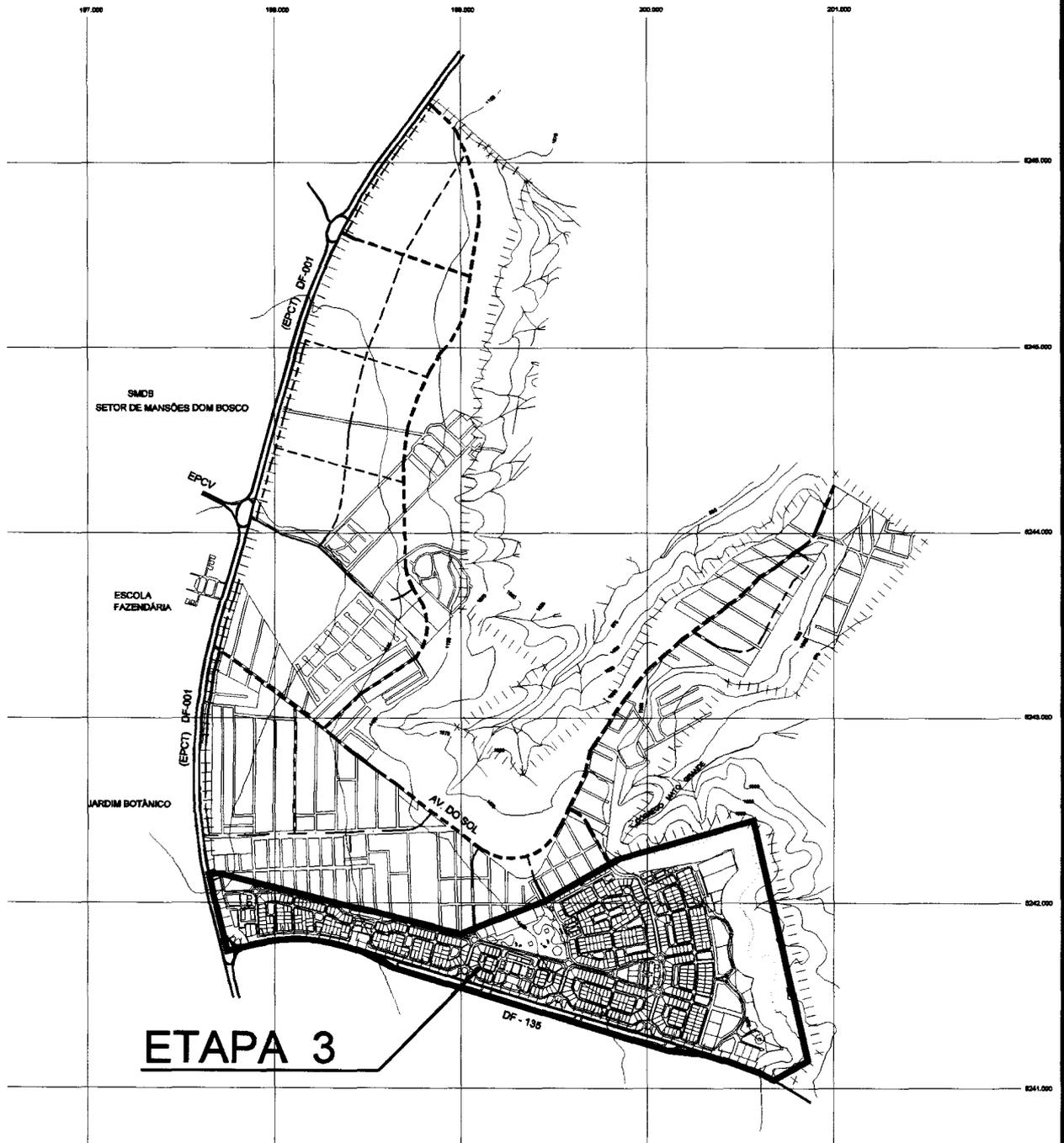
As informações contidas neste subitem, foram basicamente extraídas do Estudo Urbanístico e do EIA/RIMA do Setor Habitacional Jardim Botânico.

**Localização**

Delimita-se ao norte por parcelamentos existentes no Setor, conhecidos por Condomínios Jardim das Paineiras, Estância Jardim Botânico, Jardim Botânico VI e pelo córrego Mato Grande; ao sul pela DF-135; a oeste pela DF-001 (EPCT); e a leste pelas terras íngremes do vale do córrego Mato Grande.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP		R.T.: JOSUÉ MACEDO CREA 2675/D - 12ª Região	
<b>M E M O R I A L   D E S C R I T I V O</b>			
<b>MDE - 106/98</b>		SÃO SEBASTIÃO - RA XIV SHJB - SETOR HABITACIONAL JADIM BOTÂNICO Av. das Paineiras Q.01 a 12 e Av. Bela Vista Lt. A a S	
FOLHA: 01 / 13	PROJETO: 	REVISÃO: 	VISTO: 
DATA: 30 / 07 / 1998	SEBRO - PAULO/ALICE	SEPRO - PAULO	Diretor IPDF
			APROVO: 
			Presidente IPDF

# CROQUI DE LOCAÇÃO



**SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO**  
SÃO SEBASTIÃO - RA XIV

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a circular stamp and several scribbles.

### **Superfície**

A poligonal definida no Estudo Urbanístico sofreu adequação, eliminando as distorções mais significativas de perímetro, com base no aerolevanteamento realizado pela ENGEFOTO – Engenharia e Aerolevanteamento S.A., contratado pela TERRACAP em 1997, e pelo levantamento planialtimétrico elaborado pela SETOC/DITEC/TERRACAP, em maio de 1998, para conferência de alguns elementos em campo.

A área da poligonal deste projeto é de 1.907.548,99m<sup>2</sup>, ou seja, de aproximadamente 190,75há. A área parcelada é de 1.369.569,18m<sup>2</sup> ou 136,95ha sendo 751.598,02m<sup>2</sup> ou 75,16ha correspondentes às unidades imobiliárias e 620.036,28m<sup>2</sup> ou 62,00ha destinados ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público.

### **Solo**

Os Latossolos predominam na área do parcelamento e estão localizados em terreno onde a declividade é inferior a 10%. Sob o ponto de vista de suporte geotécnico, para obras de pequeno porte, este solo não apresenta restrições. Para obras maiores, deve ser sempre prevista execução de sondagens para o dimensionamento adequado das fundações. Existem, ainda, pequenos trechos com cambissolos, em áreas localizadas à leste do parcelamento, com declividades inferiores e superiores a 10%.

Nas proximidades da DF-135, existem caixas de empréstimo, com retirada de solo e cascalho laterítico, localizadas no extremo leste, em áreas próximas à Área de Preservação Permanente - APP dos 100m da borda de chapada.

### **Ventos**

O potencial da distribuição de frequência aponta a predominância da direção leste, com o período de maior incidência entre os meses de março a setembro. Os outros meses a frequência possui variações médias a nordeste e noroeste.

### **Declividade**

A declividade da área ocupada com o parcelamento proposto é de 0 a 5%, com uma média regular de 3%.

### **Cobertura Vegetal**

Caracteriza-se por uma área devastada da vegetação natural, com alguns espécimes representativos de Eucalyptus sp., remanescente de reflorestamento. Na extremidade leste junto a APP da borda de chapada e ao longo dos córregos, a vegetação natural esta presente, sob a forma de cerrado e mata de galeria, respectivamente.

### **Hidrografia**

A área do parcelamento está, na quase totalidade, inserida na microbacia do córrego Mato Grande e, apenas, uma pequena parte a oeste encontra-se na microbacia do córrego Forquilha da Taboca. Estas microbacias pertencem às sub-bacias do ribeirão Santo Antônio da Papuda e do Ribeirão Taboca, ambos afluentes do Rio São Bartolomeu.

## **SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

Segundo informações fornecidas pela SETOC/TERRACAP, o parcelamento proposto está situado em terras desapropriadas e incorporadas ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP.

## INTERFERÊNCIA DE REDES

Por ocasião da duplicação proposta na DF-135 no trecho que viabiliza os acessos ao parcelamento, deverá ser consultada a CEB quanto as interferências com a rede aérea existente ao longo da rodovia. Nas informações prestadas pela CEB, constatou-se a existência de uma rede aérea de baixa tensão, localizada no extremo leste do parcelamento, para o abastecimento de algumas chácaras existentes situadas na APP da borda de chapada. Esta rede poderá ser substituída por ocasião da implantação do parcelamento e o abastecimento incorporado ao projeto a ser elaborado pela CEB para esta etapa.

As consultas feitas às demais Concessionárias de Serviços Públicos - CAESB (água e esgoto), TELEBRASÍLIA e NOVACAP, não apresentaram interferências de redes, nem oposição à criação do parcelamento proposto.

## CRITÉRIOS DE ORGANIZAÇÃO ESPACIAL

A proposta tem o comprometimento com a integração entre os loteamentos urbanos já implantados e o novo parcelamento, de forma a propiciar a característica de bairro na área como um todo;

A estrutura urbana resgata a permeabilidade dos espaços urbanos comprometidos no parcelamento implantado pelos condomínios;

Os aspectos cênicos existentes nesta área foram considerados e valorizados na configuração urbana proposta;

A malha viária já implantada foi avaliada e incorporada, dentro do possível, no sistema viário proposto, de forma hierarquizado e dimensionado de modo a se tornar a estrutura da configuração urbana;

Os eixos principais de circulação abrigam ao longo de seus trajetos, áreas e atividades de convergência da comunidade;

Os estacionamentos públicos foram previstos ao longo da malha viária, de acordo com a demanda estimada para as áreas de uso coletivo;

Algumas áreas públicas, como parques e praças, e alguns lotes para equipamentos abrigam estacionamentos públicos de acordo com o dimensionamento previsto para cada área;

As praças poderão constituir referencial urbano, se tomando um importante ponto de articulação, bem como, contribuir na melhoria da qualidade de vida. Estes espaços deverão ser tratados com farta arborização e mobiliários urbanos, com o propósito de oferecer aos usuários maior bem-estar;

A configuração urbana cria espaços dinâmicos e flexíveis, a serem utilizados efetivamente pela comunidade local e regional e, que não proporcionem áreas ociosas;

As atividades de comércio local e institucionais ou comunitários foram localizados ao longo dos eixos de transporte coletivo, onde demandam maior frequência de pessoas;

Os usos das áreas ao longo dos eixos de transporte propiciam flexibilidade e liberdade, permitindo-se a superposição de usos e promovendo vitalidade ao tecido urbano;

Os pontos de parada dos transportes coletivos, juntamente com outros mobiliários urbanos estão associados a locais de convergência da população. Nestas áreas as vias deverão ser sinalizadas com faixas de pedestre e faixas de retenção;

A proposta para o transporte coletivo teve a preocupação com os acessos e distâncias a serem percorridas pelos usuários, proporcionando conforto, segurança e espaços atrativos à população.

A malha urbana entremeada de áreas verdes deverá ter tratamento paisagístico para amenizar a ação antrópica negativa sobre o ambiente natural;

A proposta permite a diversificação das tipologias de construção, que irão constituir espaços ricos, variados e atraentes, com a utilização, essencialmente, de lotes em lugar de projeções, propiciando dinamismo na configuração urbana;

Nas áreas de uso residencial é permitido o uso misto, de forma controlada, com atividades não incômodas à comunidade envolvida, onde deverão ser consideradas a intensidade de geração de ruídos; geração de efluentes poluidores; envolvimento de risco de segurança; atração de automóveis e de veículos pesados; e, com a anuência da vizinhança imediata.

Para evitar os conflitos de tráfego, os acessos dos lotes residenciais, com divisas voltadas para as vias arteriais, foram previstos por vias internas ao conjunto.

#### **CONDICIONANTES LEGAIS**

A proposta de ocupação urbana ora apresentada, teve como base os condicionantes mais restritivos estabelecidos para o projeto urbanístico do SHJB:

Densidade média bruta de ocupação inferior a 50 hab/ha, conforme disposto na Lei Complementar nº 17/97-PDOT e, preestabelecida no Estudo Urbanístico num máximo de 35,3 hab/ha para o Setor como um todo;

Destino de uso urbano, nas zonas ZUI-1 definida no Rezzoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, conforme Lei nº 1.149/96;

Reserva de 35% da área total da gleba para áreas públicas, incluindo o sistema viário, conforme dispõe a Lei nº 6.766/79;

Vias traçadas de maneira a respeitarem a inclinação máxima de 10%. Da mesma forma, essa limitação de respeito à declividade, é estendida aos lotes comercializáveis, conforme estabelece a Resolução CONAMA nº 10/88.

Área verde mínima de 20% entendida como área não impermeabilizada do lote, aumentada para as áreas não ocupadas, visando maior infiltração das águas pluviais e, ainda, limitar os lotes residenciais com permissão para uso misto, conforme Parecer Técnico nº 152/98, elaborado pelo IEMA/SEMATEC e constante da Licença Prévia nº 582.

Manter uma faixa mínima de 100m das bordas de chapadas, sem ocupação, como área de preservação permanente, acompanhando a linha de ruptura do relevo, conforme Lei nº 4771/65 – Código Florestal.

Reserva de faixas de domínio de rodovias dentro da poligonal do projeto, de 50,00m a partir do eixo da pista existente para a DF-001 (EPCT) que será duplicada no sentido oposto ao parcelamento e, de 25,00m para a DF-135, conforme estabelecem os Decretos de nº 15.831 de 08.08.94 e de nº 16.465 de 24.05.95. Em ambos os casos acresceu-se uma faixa de 15,00m de

área "non aedificandi", com base na Lei nº 6.766/93. Ainda, reserva de área no trecho do cruzamento das duas rodovias, a partir da interseção dos eixos, com raio de 135,00m para a definição do trevo, por solicitação do DER.

## PROPOSIÇÕES

O partido adotado busca a organização espacial do novo Setor, com base, principalmente, na integração do parcelamento existente na área com as novas ocupações e, suprir a carência de equipamentos públicos e urbanos dos condomínios em processo de regularização. A proposta esta direcionada a possibilitar, aos atuais e futuros moradores do bairro, o melhor aproveitamento da área e a valorização das vantagens oferecidas pelo local, ressaltando-se, ainda, o que se refere aos aspectos cênicos.

Outro aspecto considerado foi a conveniência de se manter uma baixa densidade de ocupação, inferior mesmo àquela estabelecida no PDOT e, garantir tanto quanto possível, que essa densidade não seja desrespeitada em futuro, devido a necessidade de se manter as condições de não degradação da bacia de drenagem do Rio São Bartolomeu, evitando, também, inviabilizá-lo como alternativa de manancial para abastecimento público do Distrito Federal.

Somado à necessidade imposta pelas restrições ambientais e, conciliado às diretrizes preestabelecidas de uma baixa densidade de ocupação, esta proposta foi estruturada em função de uma predominância de lotes residenciais unifamiliares com áreas em torno de 800m<sup>2</sup>, obtendo-se uma densidade bruta de aproximadamente 18,5 hab/ha, computando-se apenas a área passível de parcelamento para a obtenção deste resultado. Com isto, manteve-se os níveis de permeabilidade do solo exigidos.

A Etapa 3 do Setor Habitacional Jardim Botânico tem como estrutura viária básica, as rodovias existentes DF-001/EPCT e DF-135, que liga a EPCT à Cidade Satélite de São Sebastião. Esta DF foi duplicada no trecho frontal ao parcelamento, para permitir retornos de circulação e, entrada e saída em três pontos básicos, interligando a estrutura interna por meio de rótulas, cujo projeto foi desenvolvido com a consulta e aprovação do DER, atendendo às Normas estabelecidas por esse Órgão.

Ao norte, a área parcelada tem seu sistema viário principal interligado aos dos Condomínios existentes (Jardim das Paineiras, Estância Jardim Botânico e Jardim Botânico VI), através da Rua Califórnia (existente), Av. dos Eucaliptos, Av. Pau Brasil e Av. Mato Grande. Juntos, os acessos descritos alimentam e dão escoamento à circulação viária da malha básica interna do parcelamento, definida segundo as categorias dos tipos: arterial principal, arterial, coletora/distribuidora, locais e uma do tipo parque.

A malha viária proposta segue a forma do sitio, que se estende em uma estreita faixa de terra pelo lado oeste, entre o muro dos condomínios e a DF-135, alargando-se em forma triangular à medida que se aproxima de seu lado extremo leste, em direção à borda de chapada.

O dimensionamento das vias e rótulas foi executado levando em consideração a hierarquia viária e os raios de giro para veículos de grande porte, cujas medidas foram calculadas e plotadas na planta de parcelamento, à exceção dos raios padronizados. Assim, todos os raios não cotados em planta serão de 10,00 m.

A via arterial principal, denominada Av. das Paineiras, corta longitudinalmente o parcelamento de oeste a leste, com pista dupla, separadas por um canteiro central com largura de 2,00m, bifurcando-se e, dividindo a circulação em mãos específicas na sua parte final. Esta avenida foi projetada com faixas separadas, para assegurar em futuro, a sua interligação, sem conflitos de

tráfego, à malha viária dos condomínios que a ladeiam, pela possível e esperada eliminação dos muros confrontantes.

De acordo com o plano de ocupação, a ligação principal com a EPCT deverá ser feita através do Condomínio Jardim das Paineiras, objeto da Etapa 2, e que dependerá da regularização deste trecho. Esta proposta tenta viabilizar a acessibilidade à Etapa 3, com uma outra ligação, ou seja, interligando diretamente a Av. das Paineiras com a EPCT, sem passar por dentro dos condomínios. Este acesso será desenvolvido pelo DER, quando da elaboração da duplicação da EPCT, segundo informações fornecidas pelo próprio DER.

As vias arteriais, denominadas Av. dos Eucaliptos, Av. Pau Brasil e Av. Mato Grande de mão dupla, cortam o parcelamento transversalmente, interligando os acessos principais pela DF-135 aos condomínios vizinhos, viabilizando o escoamento franco do tráfego e das linhas de transporte coletivo. Também, interceptam a via arterial principal onde são previstas rótulas de circulação e distribuição de tráfego.

A via do tipo parque, sinuosa, de mão dupla, definida como Av. Bela Vista, poderá ser acrescida, em futuro, de mais uma faixa de rolamento nos dois sentidos, em sua porção sul. Esta via acompanha, sempre que possível, a linha dos 100m da borda de chapada, ocupando a área bucólica do parcelamento, valorizando os aspectos cênicos locais, dando acesso a lotes grandes, destinados a uso múltiplo, institucionais e de lazer, além da área aberta ao público, tratada como um belvedere, para a contemplação da paisagem natural com visão panorâmica do entorno.

Ao longo da DF-135, na faixa dos 15.00m "non aedificandi" além da faixa do domínio da rodovia, foi prevista uma Via Marginal, de mão dupla, dando acesso às quadras lindeiras e ao lote de PLL existente na área. Em função da criação da marginal a área de PLL teve seu acesso reajustado à nova estrutura viária, eliminado, assim, a ligação direta à rodovia.

As vias locais, internas às quadras residenciais, não possuem nomenclatura e apresentam um traçado em "looping", circundando pequenas praças, e têm, geralmente, ligações diretas em dois pontos, ao sistema viário de coleta e distribuição de tráfego. Estas pracinhas deverão ter tratamento paisagístico desenvolvido em conjunto com a comunidade envolvida, tornando-se um ponto atrativo e marcante de referencial urbano, visando, ainda, a melhoria da qualidade de vida e contribuindo para a permeabilidade do solo.

O transporte coletivo que passa exclusivamente pelas vias arteriais, poderá futuramente, com base na demanda local, ter linhas alternativas que ofereçam maior acessibilidade a seus usuários. Os pontos de parada foram localizados nos locais onde a proposta cria pequenos centros de convergência da população.

A circulação de pedestre se faz por calçada, com larguras que variam de 1.80m a 3.00m, e se estendem ao longo das caixas viárias, junto aos limites dos lotes lindeiros, para inviabilizar a invasão de cercas privadas. A exceção fica na Av. das Paineiras, onde o espaço proposto permite que a circulação de pedestre possa simplesmente se estender ao longo da caixa de via ou criar espaços diferenciados, oferecendo a população perspectivas diferentes, e diminuindo a sensação de grande distância a ser percorrida. A definição destas calçadas será objeto do projeto de paisagismo.

Foi previsto no projeto, espaço para a implantação de uma ciclovia que se estende ao longo do parcelamento, junto a via marginal e ao longo da Av. Bela Vista. No trecho sul da avenida a ciclovia criará ramais até atingir o belvedere. No trecho norte, passará próximo ao Comércio da Quadra 12 e entrará pelas quadras residenciais 08 e 10, seguindo até o Parque de Vizinhança. A ciclovia poderá ser encerrada no parque, como também, fechar o circuito, acompanhando a circulação de pedestre ao longo da Av. das Paineiras. O projeto da ciclovia será desenvolvido no projeto de paisagismo.

As soluções do sistema viário consideram na sua definição, resposta à boa drenagem pluvial, viabilizando o franco escoamento das águas. A medida adotada no projeto, foi a criação de uma avenida coletora (Av. Mato Grande) das microdrenagens, com o objetivo de disciplinar e encaminhar adequadamente as águas e, outra circundante à faixa de 100m da borda de chapada (Av. Bela Vista). Destas avenidas vários emissários deverão ser projetados até atingir a drenagem natural, evitando o processo erosivo. Nos conjuntos residenciais das Quadras onde não foi possível o escoamento através de vias de tráfego, foram previstas aberturas de 3.00m entre lotes, nas partes mais baixas, para possibilitar passagem de rede pluvial.

As dimensões e áreas dos lotes foram definidas com base nas diretrizes de se estimular maior dinamismo e variedade na configuração urbana. Assim os lotes residenciais foram intencionalmente criados com formas regulares e irregulares e de tamanhos diversos, com áreas que variam entre 600m<sup>2</sup> a 1.600m<sup>2</sup>, prevalecendo os lotes com área média na faixa de 800m<sup>2</sup> a 900m<sup>2</sup>.

Os lotes residenciais com divisas voltadas para as vias arteriais terão seus acessos pelas vias internas, a fim de não criarem conflitos de trânsito, com várias entradas e saídas de veículos, onde o escoamento do tráfego e do transporte coletivo deve fluir livremente.

Os lotes criados para atividades comerciais e para os equipamentos de apoio residencial, foram dispostos em pontos estratégicos e concentrados junto às avenidas arteriais, promovendo com isto pequenos centros de vivência para a população residente nas quadras vizinhas. A concentração pontual destas atividades criou pequenos Centros Locais que contribuirão para a criação de uma vida própria de bairro.

Um destes centros, localizado estrategicamente na parte mais central do parcelamento, e que somado à área do Parque de Vizinhança, propõe uma maior concentração de usos, assumindo um caráter de Centro de Bairro, como uma área multifuncional. É limitada por vias arteriais e abrigará, além de atividades comerciais e prestação de serviços, atividades comunitárias públicas e particulares, de educação, cultura e lazer e, atividades de usos variados. Neste trecho foi incorporado ao projeto, sem nenhuma alteração, um lote de Posto de Abastecimento de Combustíveis, registrado em Cartório e não alienado.

Os lotes de pequeno porte criados para comércio e prestação de serviços, com dimensão de 20m x 20m, tiveram as configurações e critérios de uso diferenciados das áreas previstas para comércio local, criadas como um bloco único, subdivido em pequenas salas. Assim, o projeto privilegia médios e pequenos empresários a se instalarem no local.

O Parque de Vizinhança destinado a incentivar a vida comunitária, como um espaço livre de cultura, lazer e recreação, com predominância do componente vegetal, onde serão implantadas quadras poliesportivas e teatro de arena com degraus irregulares formando a arquibancada, podendo ser utilizados pelas escolas ali localizadas; quiosques para lanchonetes, sorveterias, artesanatos, revistas, souvenirs, artigos de conveniência; e ainda, lotes para restaurante, atividades culturais, tais como, biblioteca, salas de projeção, sala de exposições, auditório, etc. e, um lote para um posto de administração, que terá a missão de abrigar um escritório para o intercâmbio das negociações entre as comunidades diretamente interessadas e a Administração Regional, bem como, a própria administração do parque.

A proposta apresentada para o Parque de Vizinhança, a ser detalhada no projeto de paisagismo, induz a um tipo de utilização. Contudo, não é uma proposta fechada e limitada por um programa preestabelecido. O que se propõe, é que antes da implantação do parque, a comunidade local, através de seus representantes, seja ouvida, e em conjunto com o Órgão responsável possa, aprovar o que foi proposto ou apresentar uma adequação ao projeto inicial, para que sejam materializados seus desejos e necessidades.

Os estacionamentos propostos nesta área, servem tanto às atividades ali previstas, como aos usuários do parque, numa tentativa de não se ter espaços ociosos, vez que os horários de pico são específicos e distintos.

Os lotes situados ao longo da Av. Bela Vista, seguiram sempre que possível a linha de 100m da Borda de Chapada, criando em alguns pontos lotes com divisas curvas, procurando aproveitar ao máximo a terra parcelável e limitar expansões futuras que invadam a Área de Proteção Permanente.

Os equipamentos públicos comunitários que requerem uma população suporte de 20.000 hab. ou mais, não foram definidos por estarem previstos em área mais central do Setor, portanto, fora da área do projeto, à exceção da unidade de Centro de Ensino Médio (2º grau) incluída nesta etapa.

As unidades imobiliárias propostas, destinadas a equipamentos públicos comunitários – EPC, foram dimensionados à razão da população total do Setor, prevista pelo Estudo Urbanístico do SHJB em 21.550 habitantes. Para uma melhor distribuição destes equipamentos, a população foi caracterizada em duas unidades de vizinhança, compostas de 10.775 habitantes cada, localizados na porção sul e norte do Setor, respectivamente.

Assim, a unidade de vizinhança da porção sul, objeto desta proposta, composta da parte dos condomínios implantados e da parte projetada, considerada a Etapa 3 do SHJB, obedece os parâmetros de proporcionalidade estabelecidos pela Norma Técnica nº 3 do IPDF, conforme disposição no Quadro que se segue:

<b>QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS</b>			
<b>ITEM</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>ÁREA - m<sup>2</sup></b>	<b>SECRETARIA</b>
1	Quadra 01 lote H	3.046,92	Educação
2	Entre Quadra 03/05 lote C	3.006,83	Educação
3	Quadra 06 lote C	11.000,00	Educação
4	Quadra 06 lote D	8.000,00	Educação
5	Quadra 06 lote E	3.002,32	Educação
6	Quadra 12 lote B	3.119,35	Educação
7	Quadra 06 lote G	2.463,01	Cultura e Esporte
8	Quadra 01 lote A	10.305,35	Institucional
9	Quadra 04 lote A	812,78	Institucional
10	Quadra 06 lote O	400,00	Institucional
11	Av. Bela Vista lote I	6.363,52	Institucional
12	Av. Bela Vista lote O	4.784,09	Institucional
13	Av. Bela Vista lote P	9.319,95	Institucional
<b>TOTAL</b>		<b>65.624,12</b>	

As normas de uso, ocupação e edificação do Setor Habitacional Jardim Botânico serão definidas em documento próprio, obedecendo as diretrizes de uso predominantemente habitacional, de baixa densidade e de maior permeabilidade do solo. Contudo, as regras deverão se caracterizar por elementos mínimos de controle, permitindo uma maior flexibilidade e o máximo de liberdade possível para as edificações. Embora, obedecendo à regras básicas, não terão restrições que impeçam a criatividade e a contribuição dos projetos arquitetônicos, evitando a monotonia dos gabaritos rígidos e estimulando a constituição de uma paisagem mais rica e diversificada.



## Endereçamento

O sistema de endereçamento foi estruturado conforme previsto no Estudo Urbanístico, ou seja, a partir dos eixos principais de articulação e de integração das áreas já implantadas com as propostas para o Setor.

No caso específico da Etapa 3, a identificação é feita pela Av. das Paineiras. Cada unidade urbana foi denominada de Quadra e, estará sempre referenciada a esta Avenida. Estas quadras foram subdivididas com conjuntos e lotes, com numeração seqüencial a partir do acesso aos mesmos. A única exceção fica por conta dos lotes para atividades no extremo leste do parcelamento que têm como referência a Av. Bela Vista.

Exemplos: Avenida das Paineiras  
Quadra 3 – Conj. A – Lote 8  
Setor Habitacional Jardim Botânico  
São Sebastião – DF

Avenida Bela Vista  
Lote A  
Setor Habitacional Jardim Botânico  
São Sebastião – DF

## **EQUIPE TÉCNICA**

### **Supervisão**

Arq. Josué de Carvalho Macedo – CREA 2675/D - DF

### **Coordenação**

Arq. Paulo Rogério de Paiva Fonseca – CREA 5903/D - DF

### **Equipe Técnica**

Arq. Alice Quintaes de Oliva – CREA 1334/D - GO

Arq. Paulo Rogério de Paiva Fonseca

Eng.Agr. Fabrício Benjamin Leal – CREA 8777/D - DF

### **Equipe de Apoio**

Arq. Heiza França de Araújo – CREA 9754/5 - RJ

Arq. Suzete de Araújo Lafene – CREA 3822/D - BA

Eng.Agr. Cleber Santana – CREA 3820/D - DF

Eng.Agr. Eduardo José Araújo Lafene – CREA 11235/D - BA

Jule Aparecida Meira Campos – Cadista

José Evandro Barbosa – Cadista

Jonatan de Souza Rangel – Digitação

Marcos Cícero Carvalho Simões – Digitação

### **Colaboradores**

Arq. Luis Alberto de Campos Gouvêa

Lício Tavares Gomes de Souza – Cadista

Maria Auxiliadora B. de Barros – Digitação

Teresa Maria de Carvalho Vieira – Digitação

Vera Lúcia Sousa de Sena – Digitação

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

R.T.: JOSUÉ MACEDO  
CREA 2675/D - 12ª Região

**MEMORIAL DESCRITIVO - ALTERAÇÕES DE PROJETO**

**MDE - 106/98**

SÃO SEBASTIÃO - RA XIV  
SHJB - SETOR HABITACIONAL JADIM BOTÂNICO  
Av. das Paineiras Q.01 a 12 e Av. Bela Vista Lt. A a S

FOLHA: 13 / 13

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: 30 / 07 / 1998

SEPRO - PAULO/ALICE

SEPRO - PAULO

Diretor IPDF

Presidente IPDF