

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

Data: 19 de maio de 2016

Conselheiro: Mateus Leandro de Oliveira – FECOMÉRCIO

Processo n.º: 111.000.883/2011

Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP

Assunto: Aprovação do projeto de parcelamento urbano - Polo Logístico do Recanto das Emas

RELATO

O processo em referência trata da aprovação do projeto de parcelamento do solo denominado o "Polo Logístico do Recanto das Emas", de interesse da Companhia Imobiliária de Brasília ("TERRACAP"), localizado na Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV, compreendendo área total de 140ha 65a 02ca, a serem destacados das glebas objeto das matrículas nº 214.729 (3º CRI) e nº 24.791 (4º CRI), de propriedade do interessado.

O pedido de aprovação de parcelamento do solo foi analisado pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal ("SEGETH"), por meio da Coordenação de Urbanismo – COURB, em conjunto com o Grupo Intersectorial de Urbanismo – GIURB, da Central de Aprovação de Projetos – CAP, que verificou estarem atendidos todos os parâmetros técnicos e requisitos legais, razão pela qual submeteu o processo à apreciação deste Conselho.

I - HISTÓRICO

O presente processo foi autuado em 13/06/2011 visando à aprovação do projeto de parcelamento do solo para a implantação do então denominado "Polo Atacadista do Recanto das Emas", atendendo à demanda da extinta Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo – SDET, solicitada por meio do Ofício nº 115/2008 – SUBPOLOECON/SDET de 10/06/2008 (fl. 02) e Ofício nº 145/2009 – SUBPOLOECON/SDET de 28/10/2009 (fl. 03).

A TERRACAP deu início à elaboração do projeto a partir da realização de vistoria no local, indicando dados relacionados à qualificação dos habitantes; levantamento das benfeitorias realizadas, relatório fotográfico e caracterização da área em pauta e das chácaras da Colônia Agrícola Vargem da Benção que interferem com a mesma (folhas 04 a 12 dos autos).

Para o desenvolvimento dos trabalhos, foi apresentado pela TERRACAP:

- Plano de Ocupação (fls. 19 a 25) elaborado pela GEPRO/TERRACAP;
- Diretrizes Urbanísticas (fls. 29 a 37), emitidas em 30/10/2009, elaboradas pelo Grupo de Trabalho, constituído pela Portaria nº 27, de 15/04/2008, para o desenvolvimento e acompanhamento dos Projetos Estratégicos da extinta SEDUMA, atual SEGETH;



- 32 • Consultas realizadas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos (folhas
33 59 a 118).

34 O projeto inicial consta das folhas 200 a 298, encaminhado pela TERRACAP
35 à antiga SEDHAB, atual SEGETH, em 10/06/2011 (fl. 299 e 300), cuja versão foi analisada
36 pela equipe da GESUL/DIDUL/SPLAN/SEDHAB, que relacionou diversas exigências às
37 folhas 452 a 456.

38 Após correções, a TERRACAP encaminhou nova versão do Projeto
39 Urbanístico, consubstanciado no MDE 112/10, URB 112/10 e NGB 112/10 (fls. 461 a 557),
40 cuja versão foi analisada novamente pela equipe da GESUL/DIDUL/SUPLAN/SEDHAB, que
41 relacionou novas exigências às folhas 562 a 565.

42 Após ajustes e atendimento à demanda da Secretaria de Desenvolvimento
43 Econômico, que solicitou um lote de 150.000 m² para destinação ao setor de pré-fabricados,
44 a TERRACAP encaminhou nova versão do projeto em 24/10/2012 (folhas 575 e 576), cuja
45 versão foi analisada pela equipe da GESUL/DIDUL/SUPLAN/SEDHAB, em 17/04/2013,
46 listando novas exigências às folhas 674 e 675.

47 Em 10/07/2013, a TERRACAP informou pelo Despacho nº 0142/2013 –
48 GEPRO (fl. 758) que o projeto foi modificado em função das novas demandas apresentadas
49 pelo Governo do Distrito Federal. Informou ainda que, em razão da necessidade de
50 retificação de matrícula junto ao cartório constatou-se que não seria possível o registro total
51 do parcelamento. Deste modo, naquele momento o projeto foi dividido em duas partes, sendo
52 que a primeira, objeto da presente análise, manteve o mesmo número de URB. A segunda
53 etapa contará com a reformulação dos lotes projetados e será enviada posteriormente para
54 análise da SEGETH.

55 Isto posto, o referido Despacho encaminhou os seguintes produtos:

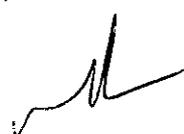
- 56 • Ofício nº 772/2013 – DG de 24/06/2013 do DER (fl. 682) o qual informa que o
57 material encaminhado pela TERRACAP para avaliação sobre as questões do
58 impacto do trânsito não eram suficientes, sendo necessária a apresentação de
59 RIT. Esclarece que a cota do parcelamento Vargem da Benção confronta com o
60 Polo Atacadista, sendo necessário levar em consideração o RIT elaborado para
61 aquele parcelamento. Por fim, informa que em relação à faixa de domínio da BR
62 060 e o fluxo viário da região, deverá ser consultado o DNIT;
- 63 • Projeto urbanístico para o Polo Atacadista (fls. 683 a 732).

64 Foram realizadas novas consultas às concessionárias de serviços públicos
65 em função do tempo decorrido desde o início da elaboração do projeto de parcelamento do
66 solo, bem como em razão da influência do outro projeto de parcelamento do solo lindeiro,
67 destinado à habitação de interesse social denominado Parque das Bênçãos aprovado por
68 este Conselho em 2014 (folhas 760 a 782).

69 Em 04/12/2013, pelo Despacho nº 0093/2013 – NUARQ (fl. 849), a
70 TERRACAP encaminhou nova versão do projeto urbanístico (fls. 785 a 848). Após análise
71 do material, em 20/02/2014, a equipe da GESUL/DIDUL II/SUPLAN/SEDHAB apresentou
72 pendências no projeto e ressaltou necessidade de solicitação de consultas junto ao DER,
73 DNIT e NOVACAP (fl. 856 a 858).

74 Em 07/04/2014, a TERRACAP, pelo Ofício nº 0020/2014 – DEHAB (fl. 952)
75 encaminhou o seguinte material para análise:

- 76 • Ofício nº 124/2014 – GAB/DU de 12/03/2014 - NOVACAP (Fl. 861 a 866);
- 77 • Projeto Urbanístico para o Polo Atacadista (fls. 875 a 938).



78 À folha 956, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico - SDE
79 pelo Ofício nº 130/2014-GAB/SDE, de 15/05/2014, solicita revisão do projeto urbanístico em
80 caráter de urgência em função do PRO-DF II.

81 Ao término das análises pelos técnicos da extinta SEDHAB, atual SEGETH,
82 no despacho de 21/07/2014 (fl. 957) são apresentadas novas pendências. Nesse mesmo
83 expediente é sugerido ainda o encaminhamento dos autos à extinta SUPLAN para revisão
84 das diretrizes em função da alteração do dimensionamento dos lotes do parcelamento para
85 atender solicitação feita pela SDE a qual sugere alteração das áreas dos lotes de
86 4.500,00m² para 20.000,00 m² (fl. 956).

87 A TERRACAP, em 11/11/2014, pelo Despacho nº 0096/2014 – NUARQ (fl.
88 1.261) encaminhou à SEDHAB nova versão do projeto urbanístico acompanhado dos
89 seguintes produtos:

- 90 • Relatório de Impacto do Sistema de Transporte e Trânsito – RISTT para o Polo
91 Logístico (fls. 964 a 1177);
- 92 • Projeto Urbanístico (fls. 1180 a 1243);
- 93 • Licença Prévia nº 013/2012 emitida em 30/08/2012, com validade de 4 anos e o
94 Parecer nº 33/2009 – GEUNI/DICON/SUGAP relativo às condicionantes e
95 restrições (fls. 1246 a 1260);

96 A partir de tal data, tendo em vista a alteração da estrutura administrativa do
97 Governo do Distrito Federal, conforme estabelecido no Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro
98 de 2015, as atribuições relacionadas à análise urbanística de parcelamentos do solo foram
99 transferidas para a Coordenação de Urbanismo – COURB da Central de Aprovação de
100 Projetos – CAP, em conjunto com o Grupo Intersetorial de Urbanismo – GIURB.

101 Em 15/06/2015, foi realizada reunião entre a equipe técnica da Coordenação
102 de Urbanismo – COURB/CAP e da TERRACAP para apresentação de solicitação de ajustes
103 no projeto, tanto no âmbito documental quanto formal de apresentação (fls.1265 a 1269).
104 Em 19/06/2015, os autos foram encaminhados ao órgão para subsidiar o cumprimento das
105 exigências (fl. 1270).

106 Em 20/08/2015, pelo Despacho nº 446/2015 – NUARQ da TERRACAP (fl.
107 1336) foi encaminhada nova versão do projeto para análise (fls. 1276 a 1335).

108 Em 25/09/2015, foi exarada Memória de Reunião (fls. 1340 a 1343) da
109 COURB/CAP que solicita ajustes no projeto urbanístico apresentado. Nesta oportunidade foi
110 informado à TERRACAP que o processo seria encaminhado a Subsecretaria de Informação,
111 Normatização e Controle – SINC, da SEGETH, para avaliação da necessidade ou não da
112 elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e para analisar o padrão de
113 endereçamento adotado no parcelamento.

114 Em resposta, a SINC manifestou-se no sentido de que a Lei 5.022/2013,
115 publicada no Diário Oficial – DODF de 06 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre o EIV,
116 estabelece em seu Artigo 49, que *“Ficam dispensados de apresentação de EIV os*
117 *parcelamentos do solo, os condomínios urbanísticos e os projetos urbanísticos com*
118 *diretrizes especiais que, até a publicação desta Lei, já possuam estudo urbanístico, estudo*
119 *ambiental ou plano de ocupação aprovados.”*

120 Em 28/09/2015, a Ata de Reunião conjunta entre a DIMPO/SINC e a
121 COURB/CAP (fl. 1345), consolida o entendimento quanto à dispensa de EIV com fulcro no
122 Art. 49 da lei 5.022/2013, uma vez que consta das folhas 29 a 43 o “de acordo” da extinta
123 SEDUMA, datado de 11/11/2009 sobre o presente projeto urbano, bem como Licença Prévia
124 - LP nº 13/2012 emitida pelo IBRAM em 29/08/2012 (fls. 1246 a 1249) publicada no DODF



125 de 05/09/2012. No entanto, foi ressaltado que no MDE deverá constar a informação quanto
126 à obrigatoriedade de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança para as atividades
127 se enquadrem nos requisitos estabelecidos pela Lei nº 5.022/2013 quando da análise dos
128 seus respectivos projetos de arquitetura.

129 Os autos foram encaminhados novamente à TERRACAP, em 08/10/2015,
130 para adequação do projeto urbanístico, nos termos da Memória de Reunião (fl. 1351 e 1352)
131 e manifestação da SINC, citadas acima. Anexo ao processo foi enviado CD contendo
132 material referente aos Estudos de Tráfego aprovados para os projetos do Parque das
133 Bênçãos e do Riacho Fundo II – Parque do Riacho, os quais englobam a área de influência
134 do Polo Logístico, para subsidiar as manifestações do DNIT e DER tendo em vista a
135 manifestação prévia do DER relacionada à elaboração de RIT.

136 Em 24/12/2015, o Despacho nº 0107/2015 – NUARQ da TERRACAP (fl.
137 1526) encaminha à SEGETH material que trata da consulta realizada junto ao DNIT e ao
138 DER e da anuência destes órgãos quanto à implantação do projeto para o Polo Atacadista
139 do Recanto das Emas.

140 Em relação à BR-060, consta o Ofício nº 1595/2014/DG/DNIT, de 08/10/2014
141 (fl. 1370), que informa que “[...] o referido trecho está concedido à exploração pela iniciativa
142 privada” e sugere o encaminhamento do pleito à ANTT, responsável pela administração das
143 concessões. Esclarece que o trecho de interferência foi concedido à Concessionária das
144 Rodovias Centrais do Brasil S.A – CONCEBRA (fl. 1386) e sugere que a TERRACAP entre
145 em contato com a concessionária (fl. 1390).

146 Assim, a Carta nº 0079/2015 – DITEC de 16/10/2015 (fl. 1399) solicitou
147 anuência da Triunfo CONCEBRA quanto à conexão do projeto do Polo Logístico com a BR-
148 060 e em relação à faixa de domínio limítrofe à poligonal. Em resposta, no dia 19/10/2015
149 (fl. 1406), a CONCEBRA informa não encontrar óbices à sua implantação uma vez que “[...]
150 após análise da documentação encaminhada [...] foi constatado que os pontos que fazem
151 limite com a rodovia preservam a distância de 40 metros a partir do eixo do canteiro central,
152 respeitando os limites da faixa de domínio, e não há invasão da faixa não edificante,
153 considerando 15 metros a partir da faixa de domínio [...]”. Então, em 11/11/2015, foi emitida
154 a Certidão / Termo de anuência da ANTT para o projeto do Polo Logístico (fl. 1410).

155 Quanto à manifestação do DER/DF, por meio do Ofício nº 938/2015 – DG de
156 15/09/2015 (fl. 1394) informou que não há óbices quanto à proposta prevista no referido
157 projeto. Porém, acrescenta que quando de sua implantação, deverão ser apresentados os
158 projetos das interferências com o sistema viário existente.

159 Outrossim, pelo do despacho nº 0107/2015 – NUARQ (fl. 1256), a
160 TERRACAP encaminhou a manifestação da empresa OI Telecom, da Novacap e nova
161 versão do Projeto Urbanístico para o Polo Logístico (fls. 1465 a 1525).

162 Após análise do inteiro teor do material apresentado e do projeto urbanístico
163 acostado às folhas nº 1465 a 1525, foi realizada reunião em 15/02/2016 entre a equipe
164 técnica da COURB/CAP e da TERRACAP. Nesta oportunidade, foi informado que o projeto
165 estava apto a ser submetido à apreciação do CONPLAN para deliberação uma vez que
166 foram cumpridas as etapas necessárias à aprovação do projeto de urbanismo, no entanto,
167 foram apresentadas exigências formais e solicitadas correções decorrentes de erros
168 materiais constantes da minuta do MDE, URB e NGB (fls. 1532 a 1534).

169 II – PROJETO DE URBANISMO

170 O parcelamento do solo denominado Polo Logístico do Recanto das Emas,
171 consubstanciado nos seguintes documentos:

- 172 • Projeto de Urbanismo - URB 112/10;



- 173
- Memorial Descritivo - MDE 112/10;
- 174
- Normas de Edificação Uso e Gabarito - NGB 112/10, para o Polo Logístico;
- 175
- Normas de Edificação Uso e Gabarito – NGB 042/13, NGB 043/12, NGB 045/13
- 176
- e NGB 047/13, para o Centro Urbano.

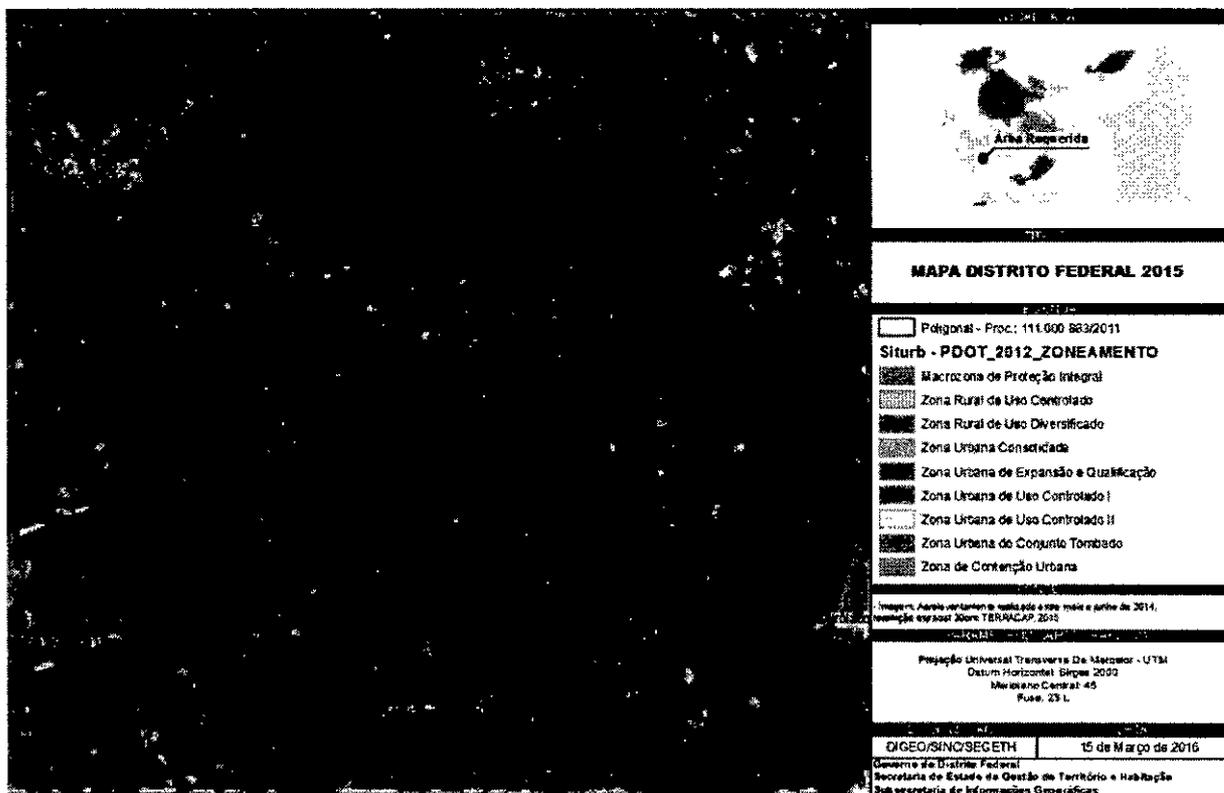
177 O projeto foi analisado com base no Plano Diretor de Ordenamento Territorial
 178 - PDOT/2009, nas Diretrizes Urbanísticas Vargem da Benção - DIUR 02/2012, na Instrução
 179 Técnica - INTC nº 02/98 e legislação urbanística aplicável.

180 O projeto de parcelamento apresenta os seguintes índices e características:

181 1. Zoneamento e Uso do Solo

182 Quanto ao zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento
 183 Territorial – PDOT/2009, a área de projeto está inserida em Zona Urbana Consolidada –
 184 ZUC, conforme mapa a seguir.

185 De acordo com o artigo 72 do PDOT/2009 esta zona “é composta por áreas
 186 predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta
 187 densidade demográfica [...] servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários”. No
 188 artigo 73, é estabelecido que “[...] devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos
 189 urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se a sua integração com áreas
 190 vizinhas [...]”.

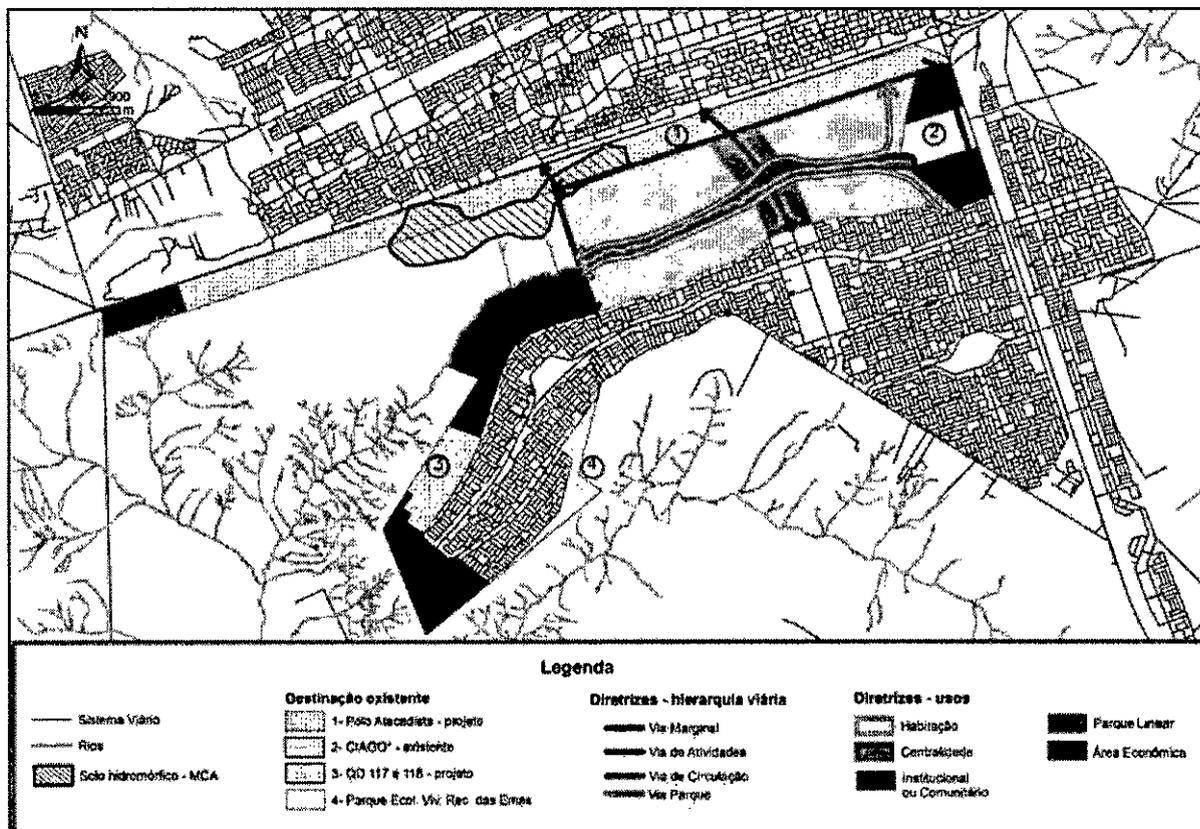


191

192

Mapa de Zoneamento PDOT/2009

193 Quanto ao zoneamento estabelecido pela DIUR 02/2012, a poligonal do
 194 projeto está inserida parte na mancha denominada Área Econômica, parte prevista para o
 195 Polo Atacadista e parte inserida na mancha denominada Centralidade, conforme mapa de
 196 uso do solo abaixo.



197

198

DIUR 02/2012 - Diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário

199

200

201

202

203

204

205

A área denominada Área Econômica localiza-se ao longo da BR-060 e DF-001 e se caracteriza pela facilidade de acesso. De acordo com as Diretrizes Urbanísticas devem ser previstos os usos comercial e de serviços, industrial e institucional. O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é permitido, mas o uso residencial deve ser admitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.

206

207

208

209

210

211

O Polo Logístico (número 1 no Mapa Diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário) integra a Estratégia de Áreas Econômicas prevista no Anexo IV, Mapa 6 e Tabela 6C do PDOT/2009. As Áreas Econômicas a serem implantadas *"correspondem às áreas já definidas para instalação de atividades econômicas por meio de programas setoriais de desenvolvimento, devendo ser adotadas ações que possibilitem o seu desenvolvimento e implementação"*.

212

213

214

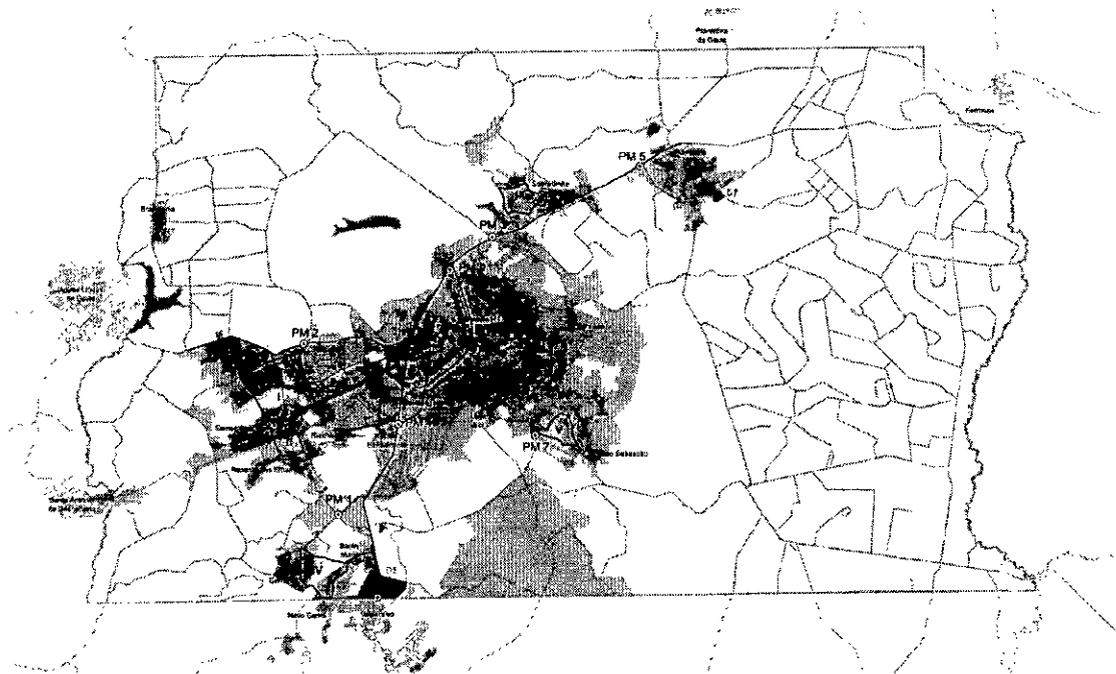
215

216

217

218

A área destinada à centralidade localiza-se ao longo do Anel de Atividades previsto no PDOT/2009 (mapa abaixo) que visa promover a ligação entre as cidades do Recanto das Emas e Samambaia. Deve, portanto, ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Estas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, serviços, restaurantes, lanchonetes) e institucionais ou comunitários (especialmente atividades relacionadas a cultura, como centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus, bibliotecas).



MAPA 3 - Estratégias de Estruturação Viária, de Implantação de Pólos Multifuncionais, de Dinamização de Espaços Urbanos e de Revitalização de Conjuntos Urbanos

219

220

221

Deste modo o partido adotado no projeto urbanístico se divide em duas vertentes:

222

223

224

225

226

227

- Área destinada ao Polo Logístico visa atender as demandas por empreendimentos destinados a atividades produtivas que envolvem comércio de bens e prestação de serviços, indústrias não poluentes, além de atividades de apoio como: usos institucionais públicos e privados, sobretudo aqueles destinados à educação, saúde, assistência social para apoio aos empregados e trabalhadores do comércio e indústria.

228

229

230

231

232

233

234

235

- Área destinada ao Centro Urbano que se integra ao projeto de parcelamento do solo denominado Parque das Bênçãos, parte da política habitacional de interesse social do Distrito Federal, tratado no âmbito do Processo n.º 390.000.175/2013. O Centro Urbano tem por objetivo contribuir para encerrar o vazio urbano e articular o tecido urbano entre as cidades do Recanto das Emas e Samambaia, na medida em complementa a Via de Atividades prevista na Estratégia de Estruturação Viária do PDOT/2009, contribuindo com a integração desses dois Núcleos Urbanos.

236

237

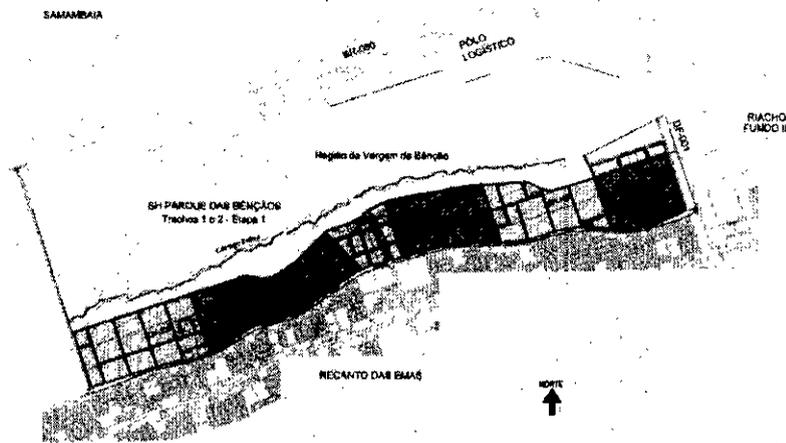
238

239

240

241

Em razão das diferentes situações fundiárias das glebas que compunham o parcelamento Parque das Bênçãos, o projeto de urbanismo deste setor foi dividido em diferentes trechos (URBs distintas) visando o registro cartorial adequado em função desta situação. Deste modo, a porção sul do parcelamento, enquadrada como “área de parcelamento futuro”, na ocasião do registro do projeto de urbanismo da cidade do Recanto das Emas, foi submetida ao registro cartorial com a poligonal ilustrada abaixo:



242

243

Projeto de Urbanismo Parque das Bênções Trecho 1 e 2 – Registrado em Cartório

244

245

246

247

248

249

250

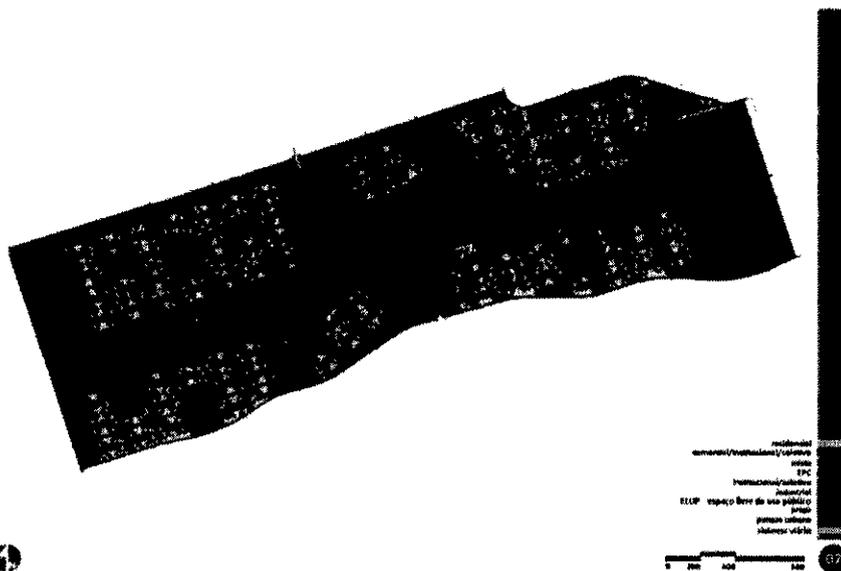
251

Os demais trechos do projeto Parque das Bênções são incidentes em glebas de fazendas ainda não parceladas. Como estes trechos ainda não tiveram seus projetos de parcelamento do solo concluídos e aprovados, restaria prejudicada a conexão viária e urbana entre o Núcleo Central do Recanto das Emas, o Polo Logístico e a Região Administrativa de Samambaia. Este fato motivou a decisão firmada entre a TERRACAP e SEGETH por integrar os dois projetos em andamento, destacando-se da poligonal do projeto Parque das Bênções a área correspondente ao centro urbano para sua inclusão no projeto de urbanismo do Polo Logístico.

252

253

O mapa abaixo representa a totalidade do projeto Parque das Bênções inicialmente proposto, onde se observa as considerações acima expostas:



254

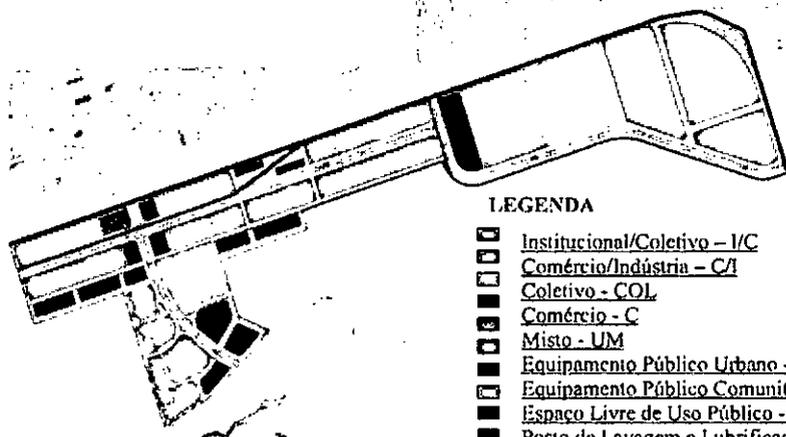
255

MDE 112/10 – Uso do Solo - projeto de urbanismo do Polo Logístico do Recanto das Emas

256

257

O mapa de uso do solo, ilustrado abaixo consolida a proposta de parcelamento do solo tratado no presente processo.



258

259 A seguir estão caracterizados no quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e
 260 Áreas Públicas as áreas a serem destinadas à Equipamentos Públicos Comunitários,
 261 Equipamentos Públicos Urbanos e Espaços Livres de Uso Público, sistema viário e seus
 262 respectivos percentuais de ocupação em relação à poligonal do projeto:

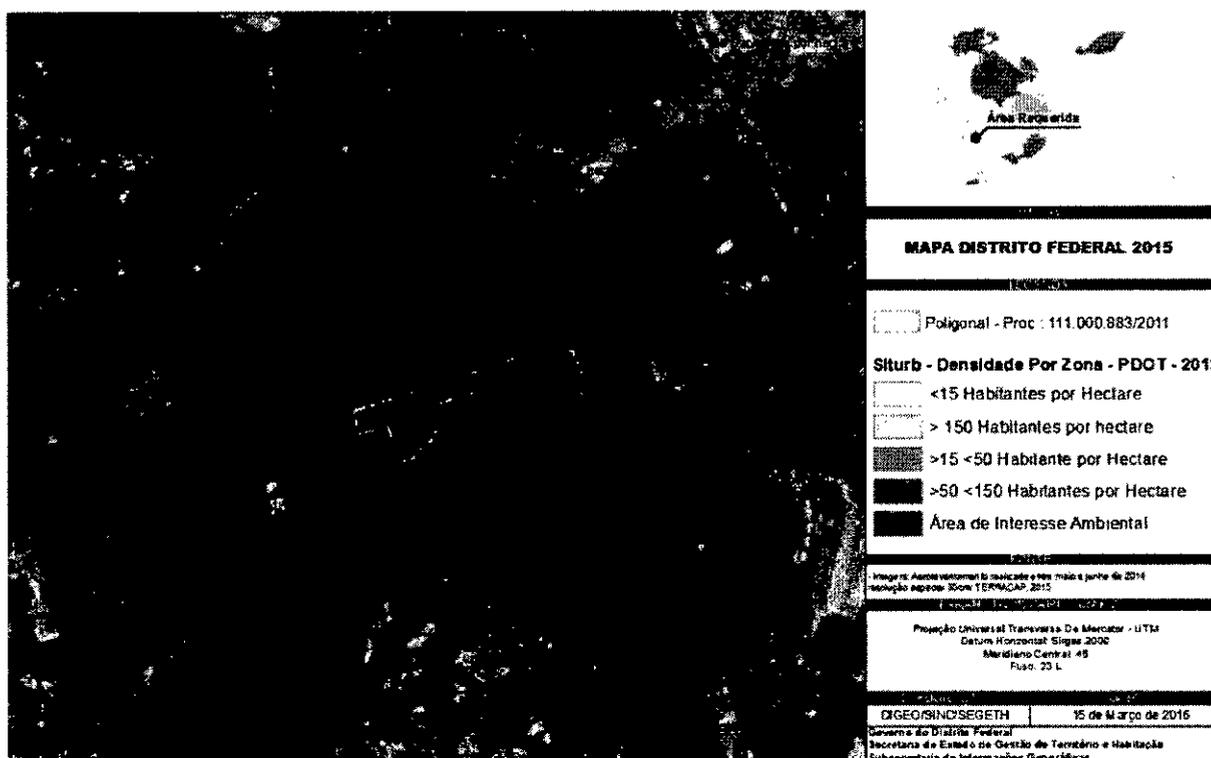
Área Total da Gleba – Matrícula	Área (m ²)	Percentual	
Área Urbana	1.381.468,32	100,00	
Subtotal	1.381.468,32	100,00	
Área não passível de Parcelamento			
Faixa de 15 m, inciso III, art.4º da Lei 6.766/79	56.125,05	4,23	
Subtotal	56.125,05	4,23	
Área Total Líquida do Empreendimento	1.325.343,27		
1. Unidades Imobiliárias - Destinação	Lotes	Área (m²)	Percentual
a. Uso Comercial e Prestação de Serviços (C)	14	50.547,29	3,81
b. Uso Comercial, Prestação de Serviços e Industrial (C-I)	50	538.015,86	40,59
c. Uso Institucional/Coletivo (I/C)	06	131.675,19	9,94
d. Uso Misto (M)	15	48.379,70	3,65
e. Posto de Abastecimento, Lavagem e Lubrificação (PLL)	01	3.430,25	0,26
f. Equipamento Público Urbano (EPU)	01	8.923,01	0,68
g. Equipamento Público Comunitário (EPC)	09	66.852,55	5,04
Subtotal	96	847.823,85	63,97
2. Sistema de Circulação		352.772,64	26,62
3. Espaços Livres de Uso Público - ELUP			
a. Praças		36.034,72	2,72
b. Equipamento Livre de Uso Público – ELUP (raio mínimo de 10,00m)		88.712,05	6,69
Subtotal		124.746,77	9,41
4. Área Pública (1g + 1h) + 2 + 3⁽¹⁾		553.294,67	40,74
5. Área Pública – PDOT/2009 (1g + 1h) + 3⁽²⁾		200.522,33	15,06
TOTAL		1.325.343,27	100,00

263

264 **2. Densidade**

265 O Art. 39 do PDOT/2009 considera como densidade demográfica ou
 266 populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das
 267 porções territoriais indicadas no Anexo III, Mapa 5, daquela Lei Complementar.

268 A área de projeto está inserida na mancha definida como média densidade
269 cujos valores de referências são superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta)
270 habitantes por hectare. Considerando a área total do parcelamento de 140ha 65a 02ca,
271 obtém-se uma população máxima de 21.097 habitantes. Aplicando-se o índice médio de 3,7
272 habitantes por domicílio, definido pela DIUR 02/2012, obtém-se um máximo de 5.702
273 unidades imobiliárias.



274

275

Mapa de Densidade dado pelo PDOT/2009

276 Considerando a inserção da área objeto do projeto, na Estratégia de
277 Dinamização de Espaços Urbanos do PDOT/2009 e sua classificação com Área Econômica,
278 destinada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda, com o objetivo de oferta
279 de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional, foi admitida pela Diretriz
280 Urbanística apenas o uso misto (uso residencial + uso institucional, comércio e/ou serviços
281 obrigatórios no pavimento térreo).

282 Deste modo, foram previstos no projeto 16 lotes destinados ao uso misto,
283 totalizando aproximadamente 49.000 m², que, multiplicados pelo número de pavimentos
284 permitidos (10 pavimentos) e estimando unidades habitacionais de aproximadamente 65 m²,
285 obtém-se uma população residente estimada em torno de 20.000 habitantes, resultando na
286 densidade populacional de 142 hab./ha.

287 3. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

288 Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto de urbanismo estão
289 definidos nas seguintes Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB:

- 290 • NGB – 112/10, para a Área Econômica;
- 291 • NGB – 042/13 do Setor Habitacional Parque da Benção para o uso comercial de
292 bens e serviços do Centro Urbano;
- 293 • NGB – 043/13 do Setor Habitacional Parque da Benção para o uso misto do
294 Centro Urbano;

295
296
297
298

- NGB – 045/13 do Setor Habitacional Parque da Benção para o uso de Equipamentos Públicos do Centro Urbano;
- NGB – 047/13 do Setor Habitacional Parque da Benção para o uso institucional do Centro Urbano.

299
300
301

As NGBs foram desenvolvidas com base nas definições constantes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 e Diretrizes Urbanísticas Vargem da Bêncão – DIUR 02/2012, conforme sintetizado no quadro abaixo:

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO						
ZONA	USO	COEF. BÁSICO	COEF. MÁXIMO	Nº DE PAVIMENTOS	ALTURA MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)
Área Econômica (Polo Logístico)	Comércio	2,0	3,2	4	14	-
	Industrial	0,5	2,0	-	14	20
	PLL	2,0	3,2	-	14	-
	Institucional	1,0	3,2	4	14	20
	Institucional EPC	1,0	3,2	4	14	25
	Institucional EPU	1,0	3,2	4	14	25
Centralidade	Comércio	1,0	4,0	10	37,5	20
	Institucional (QNC 104, CJ. 13, LT 2; CJ. 7, LT 1)	1,0	1,5	4	15,5	20
	Institucional (QNC 102; QNC105, QNC 106)	1,0	1,5	4	15,5	30
	Misto	1,0	4,0	10	37,5	20
	Institucional EPC	1,0	-	4	16,5	25

302

303 4. Sistema Viário Proposto

304 Incide sobre a área em questão a Estratégia de Estruturação do Sistema
305 Viário prevista no PDOT/2009, bem como diretrizes para a Rede Estrutural de Transporte
306 Coletivo e Áreas Econômicas, conforme mapas abaixo extraídos das Diretrizes Urbanísticas
307 do Setor – DIUR 02-2012.

308 Um dos projetos de estruturação viária incluídos na estratégia é o de
309 configuração do Anel de Atividades de Samambaia-Recanto das Emas-Riacho Fundo II -
310 inciso II do art. 115 do PDOT/2009.

311 A Estratégia de Estruturação Viária destina-se à melhoria da acessibilidade
312 das áreas urbanas consolidadas do Distrito Federal, de forma a melhor aproveitar a
313 infraestrutura instalada, mediante as seguintes ações (Art. 114):

314 I – revisão do desenho viário;

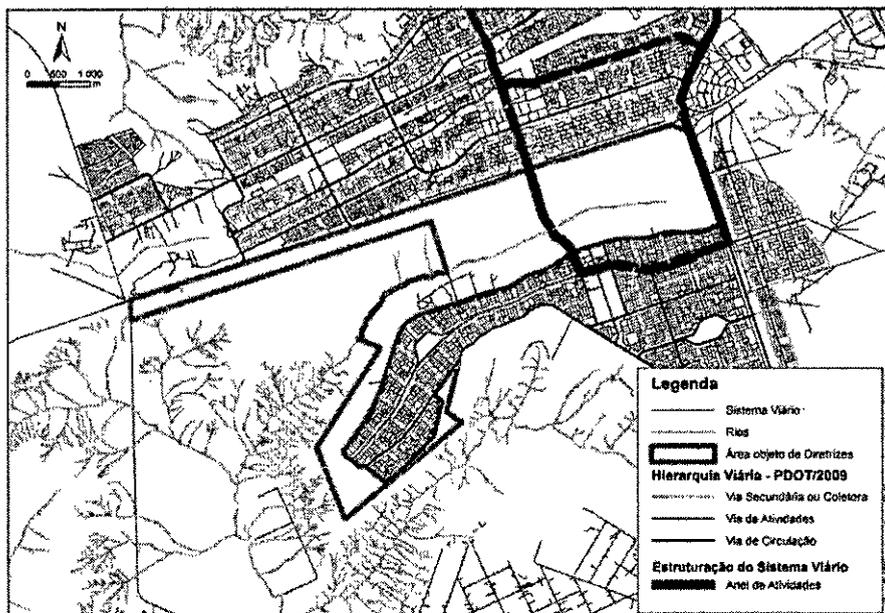
315 II – execução de novos trechos viários;

316 III – execução de melhorias nas vias existentes;

317 IV – modificações na hierarquia viária;

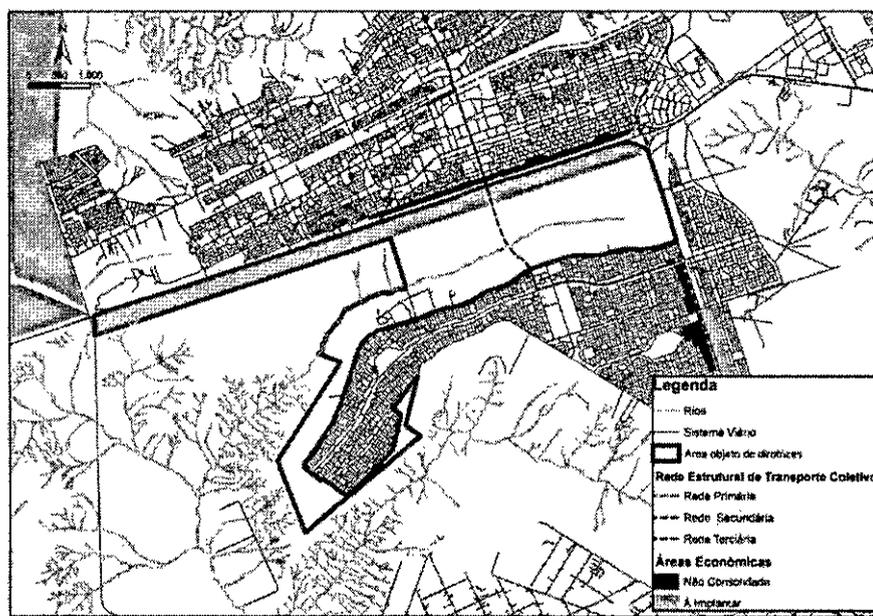
318 V – articulação entre as áreas urbanas em ambos os lados da via;

319 VI – otimização da ocupação na faixa de até 100m das vias, nos anéis de
320 atividades.



321

322 Hierarquia Viária e Estruturação do Sistema Viário e Áreas Lindeiras. PDOT/2009



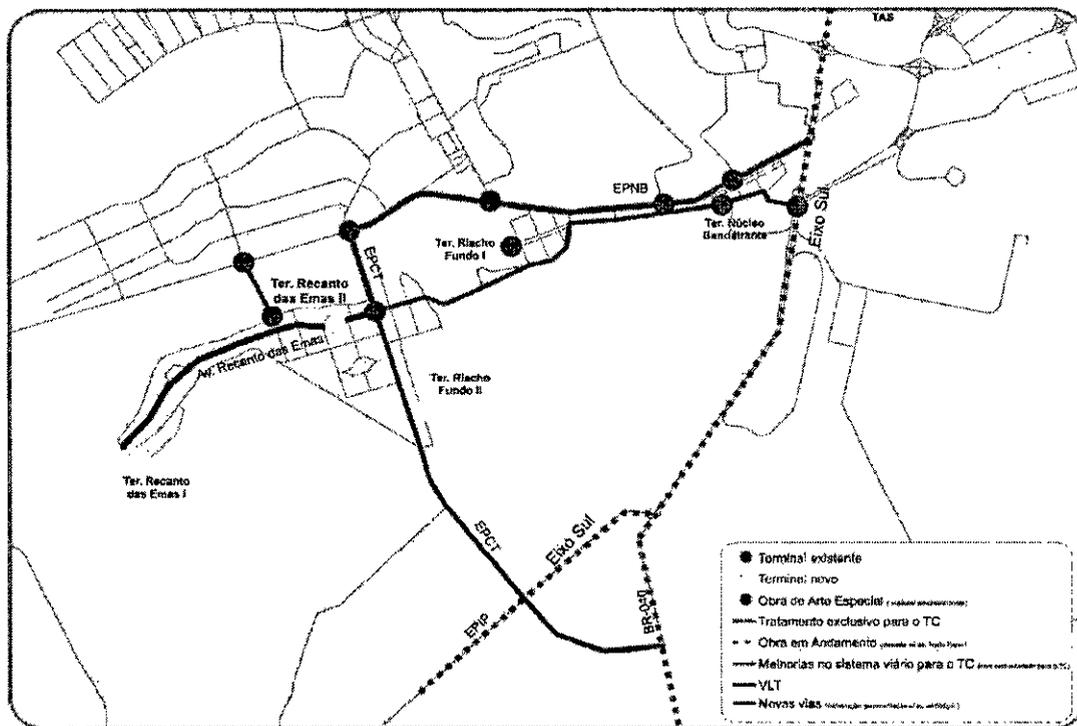
323

Rede Estrutural de Transporte Coletivo e Áreas Econômicas. PDOT/2009

324 Conforme mostra a figura acima, o PDOT/2009 indica na poligonal de estudo
325 uma via classificada como rede terciária de transporte coletivo, a qual tem como definição:

326 "vias utilizadas para o transporte coletivo de média capacidade, destinadas à integração de
327 localidades internas aos núcleos urbanos, interligando-se à rede secundária, com prioridade
328 desta categoria sobre as de menor capacidade, conforme Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A,
329 desta Lei Complementar." (art.19, III).

330 O Relatório Técnico do Plano Diretor de Transporte Urbano- PDTU (outubro
331 de 2010), da Secretaria de Estado de Transporte do DF, indica nas Estratégias para o Eixo
332 Sudoeste (Núcleo Bandeirante, Riacho Fundo I e II, Recanto das Emas e Santo Antonio do
333 Descoberto) uma nova via que atravessa a Vargem da Benção e a construção de obras de
334 artes especiais nas duas extremidades desta via, conforme ilustrado na figura abaixo.



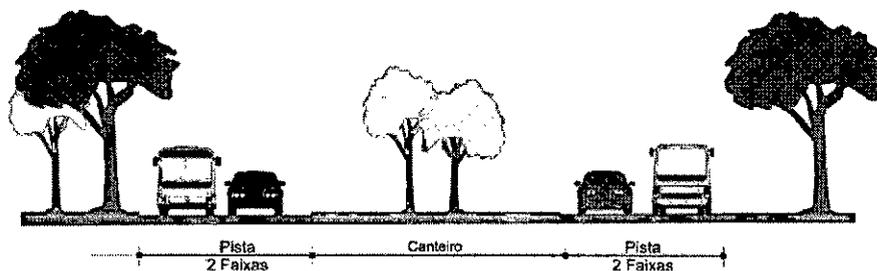
336 PDTU – Eixo Sudoeste

337 A via em questão corresponde àquela prevista no PDOT/2009 como Anel de
338 Atividades e como Rede Terciária de Transporte Coletivo.

339 Esta nova via é assim definida pelo PDTU/2010 (pág. 193):

340 d) Via de ligação entre Recanto das Emas e Samambaia

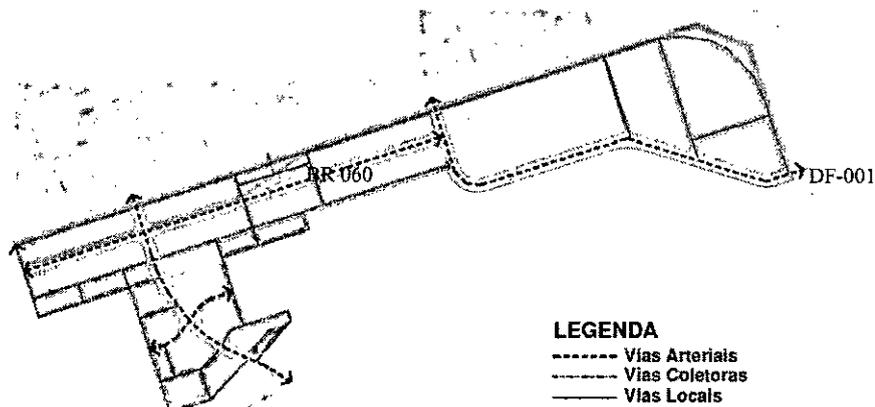
341 Como continuação da via de ligação Ceilândia – Samambaia é proposta a
342 implantação de uma nova pista com canteiro central, ligando a BR-060 à Av. Recanto das Emas, com
343 duas faixas de rolamento por sentido de circulação.



345 Vale ressaltar que o croqui de corte de via apresentado é um desenho
346 esquemático, pois, como o próprio PDTU recomenda (pág 299 e 300), são também
347 necessárias ações que visem garantir:

- 348 • a circulação, conforto e segurança ao pedestre, como implantar calçadas e
349 travessias de acordo com as normas de acessibilidade, tratar locais críticos (faixa de
350 pedestre, passarelas e semáforo para pedestres,).
- 351 • infraestrutura, segurança e monitoração ao ciclista, como identificar e implantar
352 trechos cicloviários e paraciclos ou bicicletários com ligação aos terminais de ônibus,
353 elaborar projetos de sistema cicloviário com sinalização específica.

354 As vias previstas para o parcelamento classificam-se em: vias arteriais, vias
355 coletoras e vias locais. O sistema viário foi estruturado a partir de uma avenida principal
356 paralela à BR 060 induzindo a circulação de veículos na parte interna do parcelamento,
357 evitando tráfego de passagem e manobras na via marginal que serve de acesso aos lotes
358 voltados à rodovia. Esta via foi projetada com caixa de 10,50m largura composta por um
359 canteiro central de 19,00m. As demais vias foram projetadas com dimensões estabelecidas
360 pelo Decreto nº 33.741/2012, que trata do sistema viário do Distrito Federal. O projeto prevê
361 ainda ciclovias ao longo das vias artérias e coletoras, com largura mínima de 3,00 m.



362

363

Hierarquia Viária - MDE 112/10

364 5. Consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos

365 Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços
366 públicos do Distrito Federal para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou
367 interferências em redes projetadas e/ou instaladas, tanto da área referente ao Polo
368 Logístico, quanto à área do Parque das Bênçãos, conforme detalhado abaixo:

369

Em relação ao Polo Logístico:

370

• **NOVACAP:**

371

372 A NOVACAP pelo Ofício nº 124/2014 – GAB/DU – NOVACAP retifica as
373 informações prestadas anteriormente, confirmando a interferência da galeria existente,
374 nomeada de nº 02 com a área do Polo Logístico, devendo ser mantida faixa mínima de
375 15,00m (quinze metros) de servidão para serviços de manutenção, respeitando 7,50m (sete
376 metros e cinquenta centímetros) para cada lado, a partir do eixo desta, conforme indica no
levantamento topográfico apresentado pelo documento.

377

378 A referida faixa foi respeitada pelo projeto urbanístico com a criação da via de
acesso ao loteamento, entre o Conjunto A e o Conjunto B do Trecho 01 do Polo Logístico.

379 Com relação à drenagem, em 09/12/2014, a NOVACAP, em resposta ao
380 Ofício nº 1061/2014-DITEC/TERRACAP, fazendo referência ao parcelamento do solo do
381 Parque das Bênçãos, lideiro ao Polo Logístico, informou que "o empreendimento em
382 questão foi considerado como área contribuinte no dimensionamento do sistema projetado,
383 sendo considerado 10% das áreas dos lotes e 100% das demais áreas urbanas. Assim
384 sendo, quando da elaboração do projeto de drenagem da área interna dos lotes, deverão
385 ser projetadas estruturas para amortecimento de 90% da vazão gerada, devendo para tal
386 ser previsto na NGB e MDE espaços que possibilitem este amortecimento, bem como a
387 obrigatoriedade de construção destes".

388 O MDE e a NGB contemplam a obrigatoriedade de atendimento da solicitação
389 acima feita pela NOVACAP.

390 • **CAESB - Água**

391 A CAESB informou, em resposta ao Ofício nº637/2013 – GAB/SEDHAB, que
392 não foram identificadas interferências relevantes com os sistemas de abastecimento de
393 água, que venham a inviabilizar o parcelamento proposto. Considera o atendimento
394 tecnicamente viável, tendo em vista o caráter eminentemente comercial e industrial da área,
395 que não se constituem em populações adicionais que venham a demandar os atuais
396 sistemas produtores de água potável.

397 • **CAESB - Esgoto**

398 A CAESB informa pela Carta nº 0073/2006-TEEI/TEE/DT e Carta nº 73/2007-
399 DT, que existe um interceptor de esgotos pertencente ao sistema da cidade de Samambaia,
400 que interfere com a área em estudo. Esse interceptor caracteriza-se por material em
401 concreto armado, diâmetros variando de 700mm a 800mm e sua profundidade atinge 5,78 m
402 ao longo do trecho interferente, cuja faixa de servidão recomendada é de 7,5 metros para
403 cada lado do eixo. A CAESB ressaltou que o remanejamento do referido interceptor é difícil
404 e oneroso.

405 O Projeto Urbanístico garante a faixa de servidão exigida pela CAESB.

406 Sobre a coleta de esgotos, a informação mais recente, em resposta ao Ofício
407 nº637/2013 – GAB/SEDHAB orienta que deverá ser realizada de forma integrada à bacia de
408 esgotamento do Parque das Bênçãos, encaminhando os efluentes para tratamento da
409 Estação de Tratamento de Esgotos Melchior, que possui capacidade hidráulica
410 remanescente para atendimento a esse aporte.

411 • **SLU**

412 Pelo Ofício nº 274/2007 – SOCFLU e Carta Nº 88/2010-DG/SLU, o SLU
413 recomenda a elaboração de um Plano de Gestão Interna de Resíduos Sólidos que indique o
414 tipo e o quantitativo de resíduos a fim de dimensionar a necessidade de coleta.

415 Em resposta a PRG-CT-34/2010, o SLU, mediante Carta Nº 88/2010-DG/SLU
416 considera oportuna a instalação de uma Unidade de Triagem e de um Posto de Coleta
417 Voluntária – PEV de resíduos recicláveis com a indicação de um lote localizado em área de
418 aproximadamente 33.000 m² em um novo trecho do Polo Logístico.

419 Em correspondência recente o SLU informa que não há interferência por
420 parte da empresa na área em questão e esclarece que as execuções das suas atividades
421 são de acordo com a necessidade e dentro dos padrões normais que rege a limpeza
422 urbana.

423



424

- **CEB**

425

426

427

A CEB indicou pela Carta nº 025/2009 – GRRA e Carta Nº 98/2010-SPP/CEB, a interferência da área em questão com redes aéreas de transmissão de energia elétrica, em baixa e alta tensão. A linha de alta tensão segue paralela à rodovia BR-060.

428

429

430

431

Em Carta Nº 98/2010-SPP a CEB sugere reservar no parcelamento um lote retangular com lados em torno de 80m para implantação de uma subestação, localizado preferencialmente em frente a BR-060 facilitando a conexão das linhas de distribuição à subestação e a saída dos alimentadores de distribuição.

432

433

434

435

A Carta nº 321/2013/GRCD – Int, indica a interferência da área em questão com linhas de distribuição de 138 kV dentro dos limites e nas proximidades da poligonal indicada, devendo assim ser respeitado o afastamento de segurança mínimo de 15 metros a partir do eixo de linhas.

436

437

Em atendimento à solicitação da CEB, foi contemplado no projeto o lote necessário, bem como o afastamento de segurança.

438

- **Brasil Telecom**

439

440

441

442

443

A Brasil Telecom informa pela CT Nº 0054/1161/2007 em 15/06/2007, que existe interferência da área com unidades existentes de rede telefônica. Dentre as unidades informadas, destaca-se o cabo ótico, que se caracteriza como tronco Samambaia Sul e Recanto das Emas. A empresa alerta para o cuidado da preservação de tais unidades existentes, principalmente quanto às obras de terraplanagem e escavações em geral.

444

Em relação ao Centro Urbano:

445

- **CAESB (MJ/VB-003/2013, de 24/04/2013)**

446

447

448

449

450

A concessionária informou pela Carta nº 234/2013-CAESB/DE, de 24/05/2013, que a área não apresenta interferências diretas com componentes dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgotos operados pela CAESB. O abastecimento de água e o esgotamento sanitário são viáveis, sendo necessária a implantação de alguns equipamentos públicos auxiliares, conforme segue abaixo:

451

➤ **Rede de Água Potável**

452

453

454

455

456

Como o cronograma de implantação, desde que o abastecimento dos sistemas existentes seja complementado com a implantação de poços profundos e de um centro de reservação com capacidade para 1/3 do consumo diário, específico para o Setor Habitacional, fica assegurada a sua viabilidade. Tais equipamentos irão otimizar a utilização dos recursos hídricos disponíveis.

457

Desse modo, o abastecimento de água deve ser estruturado em duas etapas:

458

459

460

461

462

✓ 1ª etapa com duração de 1 a 2 anos: abastecimento de água através de poços profundos, implantados dentro da poligonal do Setor, com adoção de um reservatório central para atendimento à área de projeto, com complementação do sistema de abastecimento CAESB implantado no Recanto das Emas.

463

464

465

466

467

✓ 2ª etapa com configuração definitiva do sistema: a rede de abastecimento de água do novo setor habitacional deverá ser alimentada com excedentes de água do Sistema Produtor do Descoberto, gerados pela entrada em operação dos Subsistemas Bananal e Corumbá, que atualmente se encontra em obras. A operação do centro de reservação

468 implantado na 1ª etapa será mantida na configuração definitiva do
469 sistema.

470 ➤ **Rede de Esgoto**

471 A rede coletora interna ao novo parcelamento é de responsabilidade do
472 empreendedor, e deve acompanhar, por gravidade, o percurso do córrego Vargem da
473 Benção até uma nova estação elevatória de esgotos, a ser implantada à jusante da área do
474 no setor habitacional, lançando os esgotos coletados no interceptor da face Sul de
475 Samambaia. Essa nova estação elevatória será equipada com tanques de equalização que
476 permitam o amortecimento de picos de vazão, acumulando ainda a função de tanque de
477 segurança, além de gerador de emergência, para atuação em eventuais panes no
478 fornecimento de energia, aumentando a segurança do sistema.

479 Os esgotos coletados na localidade serão tratados na Estação de Tratamento de
480 Esgotos Melchior, que ainda possui capacidade hidráulica remanescente para este aporte.

481 • **CEB (MJ/VB-009/2013, de 30/04/2013)**

482 Em resposta apresentada por meio da Carta nº 037/2013 – SSP, datada de
483 16/05/2013, a CEB informou que tem condições técnicas para fornecer energia elétrica ao
484 setor. Será feito estudo técnico, após formalização do pedido por parte do interessado, que
485 avaliará a necessidade de áreas para instalação de equipamentos públicos, bem como a
486 capacidade de atendimento da rede existente e podendo, ainda, indicar a necessidade de
487 melhorias e expansão do sistema de distribuição.

488 A CEB informou também que foi verificada a interferência de redes com a poligonal
489 do projeto. Ressalta que qualquer tipo de edificação deve respeitar os afastamentos de
490 segurança de 15,00m (quinze metros) a partir do eixo das linhas. Caso haja necessidade de
491 remanejamento das redes, será necessário que se encaminhe o projeto de urbanístico final
492 para elaboração de orçamento.

493 Visando atender ao Parecer Técnico 001/2013 do GRUPOHAB, item V –
494 Infraestrutura básica, segundo o qual "(...) *toda a infraestrutura necessária, interna a*
495 *poligonal, incluindo a subestação de transmissão será executada pela empresa selecionada*
496 *conforme voto do representante da empresa.*", foi destinado o lote denominado AE 01,
497 Conjunto 01, Quadra 03 para instalação de uma subestação da energia da CEB.

498 • **NOVACAP (MJ/VB-006/2013, de 22/04/2013)**

499 A companhia informou que existe interferência de rede de águas pluviais, onde deve
500 ser mantida faixa mínima de 20,00m (vinte metros) de servidão de manutenção. Não se
501 manifestou quanto à capacidade das redes de drenagem, posto que não foi informada a
502 estimativa de vazão a ser gerada. Entretanto, informou que a possibilidade de utilização das
503 estruturas de drenagem existentes deve fazer parte do escopo dos trabalhos da empresa.

504 O parecer Técnico 001/2013 do GRUPOHAB, no item V – Infraestrutura básica,
505 define a faixa de servidão de manutenção da rede de águas pluviais da seguinte forma: "(...)
506 *devido à presença de galerias implantadas antes do parcelamento em questão, foi*
507 *estabelecida uma faixa de servidão a ser aplicada a cada rede existente, que contará como*
508 *área não edificável, respeitada a distância de 15,00m (quinze metros), sendo 7,50m (sete*
509 *metros e cinquenta centímetros) contados a partir do eixo, para cada lado.*"

510 Ressalte-se neste caso que a interferência detectada na área onde está sendo
511 proposto o Centro Urbano da Vargem da Benção não interfere com a parte que está em
512 desenvolvimento, mas sim com uma poligonal maior que visava à aprovação do Trecho 03 e
513 04 do Setor Habitacional Parque das Benções.



514 • **SLU (MJ/VB-011/2013, de 30/04/2013)**

515 O órgão de limpeza urbana informou que é responsável pelo recolhimento de
516 resíduos, em coleta domiciliar. Os resíduos acima de 100 litros ou de 30 quilos são de
517 responsabilidade do Governo. Não haverá impacto significativo quanto à capacidade de
518 realização dos serviços de coleta. O gerador de resíduos, no caso, o empreendimento em
519 questão, deverá providenciar os recipientes necessários ao acondicionamento dos resíduos
520 sólidos de acordo com a ABNT para recipientes estacionários.

521 O memorando nº 177/2013-DITEC/SLU, de 16.05.2013, informou, ainda, que será
522 necessária definição de espaço para contêineres com especificação de sua localização para
523 resíduo seco e resíduo úmido, que deverão ser locados em espaços separados identificando
524 os diferentes sistemas de coleta. Sugere que seja reservado espaço público (1.000m²) para
525 instalação de ecoponto para receber 1m³ de entulho e grandes volumes, além da
526 possibilidade de ser um ponto de entrega voluntária – PEV. Informa que não há
527 sobreposição com dispositivos de gerenciamento de resíduos.

528 • **Brasil Telecom (MJ/VB-010/2013, de 30.04.2013)**

529 A empresa informou que existe interferência de rede telefônica na área de projeto,
530 indicada em plantas anexas ao documento. Ressalta que existe viabilidade técnica de
531 atendimento com serviços de telecomunicações da empresa com a conclusão das obras,
532 aprovação dos órgãos competentes do GDF e liberação de verba pela comercial da
533 empresa Oi. A possibilidade de remanejamento da rede será cobrada, mediante orçamento,
534 com projeto construtivo com as devidas cotas e amarrações. Caso haja necessidade de
535 remanejamento a empresa pede o prazo, mínimo, de 90 dias de acionamento formal.

536 6. Situação Fundiária

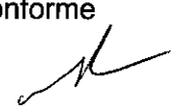
537 O parcelamento do solo compreende área total de 140ha 65a 02ca, a ser
538 destacada das glebas objeto das matrículas nº 214.729 (3º CRI) e nº 24.791 (4º CRI),
539 ambos imóveis de propriedade da TERRACAP, sobre os quais não recaem quaisquer ônus
540 e declara a TERRACAP não haver nesta data nenhuma decisão judicial em vigor que
541 impossibilite a aprovação do projeto de parcelamento do solo e a deliberação deste
542 Conselho a esse respeito.

543 Não obstante, é de conhecimento que parte da área objeto do parcelamento
544 encontra-se atualmente ocupada por particulares, que originalmente figuraram como
545 concessionários em contratos de concessão de uso da Fundação Zoobotânica. Registre-se,
546 porém, que informou a presidência da TERRACAP a decisão tomada pela companhia de
547 que aos ocupantes será assegurado o direito de preferência na aquisição de suas
548 respectivas unidades imobiliárias ocupadas, em processo de licitação pública, em igualdade
549 de condições com terceiros interessados.

550 7. Licenciamento Ambiental

551 Para o licenciamento ambiental do parcelamento foi solicitado pelo órgão
552 ambiental um Relatório de Impacto de Área Complementar – RIAC. Esse estudo, de 2007,
553 complementa o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental
554 (RIMA) realizado para a Zona de Expansão Urbana 1 – 2 ZEU1 RA II – Gama, e faz parte do
555 processo de Licenciamento Ambiental para a instalação do empreendimento denominado
556 Polo Atacadista, na Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV.

557 Em 21/08/2013 foi emitida a Licença Prévia – LP – nº 013/2012 para o
558 empreendimento (fl. 1.246 a 1.249), cuja validade é de 4 anos, até 20/08/2016, em
559 conformidade com o Parecer Técnico nº 36/2012 – GEUSO/COLAM/SULFI. Esta licença
560 aprova a viabilidade ambiental do parcelamento do solo denominado Polo Logístico –
561 Recanto das Emas, impondo condicionantes, exigências e restrições constantes, conforme



562 cópia que integra este relato como anexo, em relação às quais declara a TERRACAP que
563 vem sendo cumpridas integralmente.

564 8. Equipe Técnica

565 O projeto de parcelamento foi desenvolvido pela equipe técnica composta por
566 Júlio César de A. Reis, CREA 8628/D-MG, Eng. Agrimensor, Giulliano Magalhães Penatti,
567 CAU A26719-8, Arquiteto/Urbanista, e Adriano Bueno Machado, CAU A44059-0,
568 Arquiteto/Urbanista (RT).

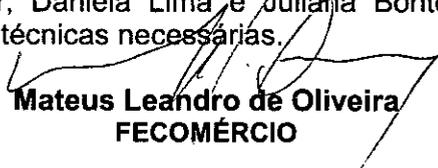
569

VOTO

570 Diante do exposto, voto pela aprovação do parcelamento do solo do "Polo
571 Logístico do Recanto das Emas", nos exatos termos constantes do relatório acima, tendo
572 em vista a verificação pela autoridade competente de que estão atendidas as diretrizes e
573 parâmetros estabelecidos no PDOT/2009 e demais parâmetros técnicos e requisitos legais
574 relativos ao parcelamento do solo, submetendo-se à deliberação deste Conselho.

575 Registre-se os agradecimentos devidos à equipe da COURB/CAP,
576 especialmente Tereza Lodder, Daniela Lima e Juliana Bontempo, pela contribuição no
577 fornecimento das informações técnicas necessárias.

578
579


Mateus Leandro de Oliveira
FECOMÉRCIO