

Polo Logístico e Centro Urbano de Parque da Bênçãos

Recanto das Emas – RA XV

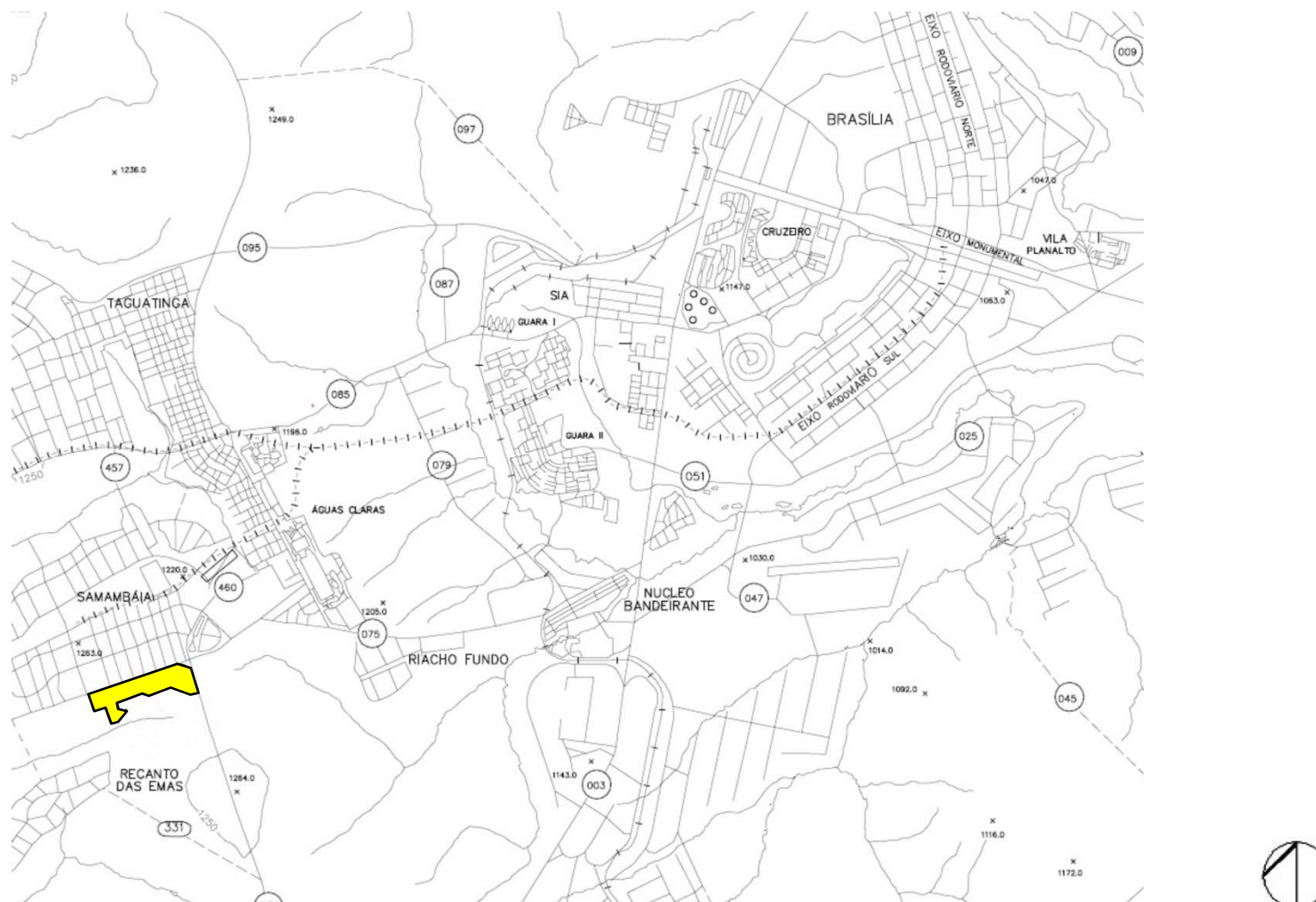


Brasília, abril de 2016

Por meio de um acordo firmado entre a Diretoria Técnica e de Fiscalização da Terracap e a Secretaria de Estado de Gestão de Território e Habitação, o presente projeto urbanístico consiste na integração de dois projetos em andamento, **Polo Logístico de Recanto das Emas e Centro Urbano do Setor Habitacional Parque das Bênçãos**.

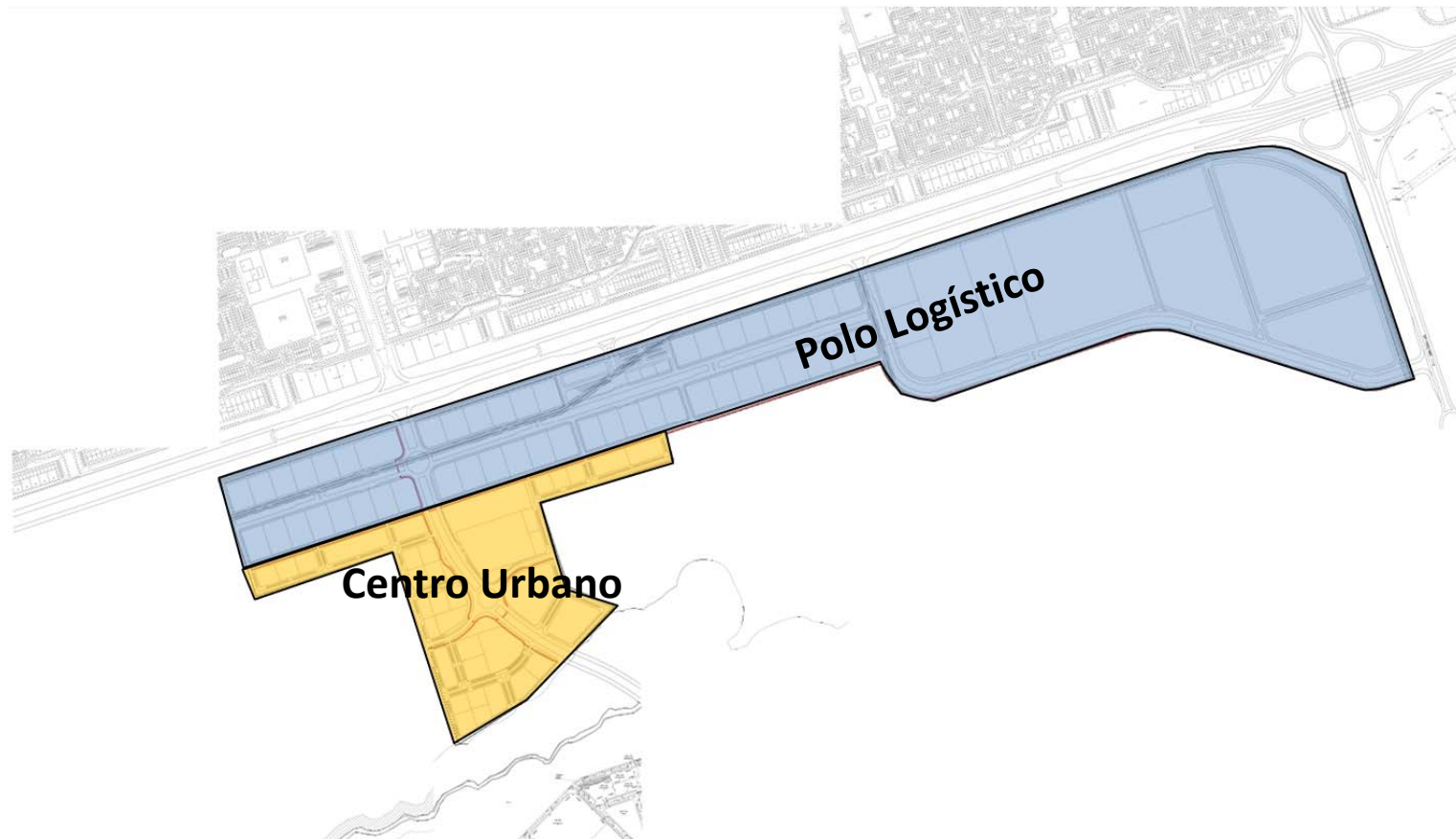
A proposta de lotes comerciais nesta área potencializará a criação de empregos e o crescimento econômico da região, além de facilitar a distribuição de produtos e reduzir o tráfego de veículos pesados no Distrito Federal, bem como dinamizar a circulação dos moradores de Samambaia e Recantos das Emas através da criação de uma via de ligação entre ambas as Regiões Administrativas.



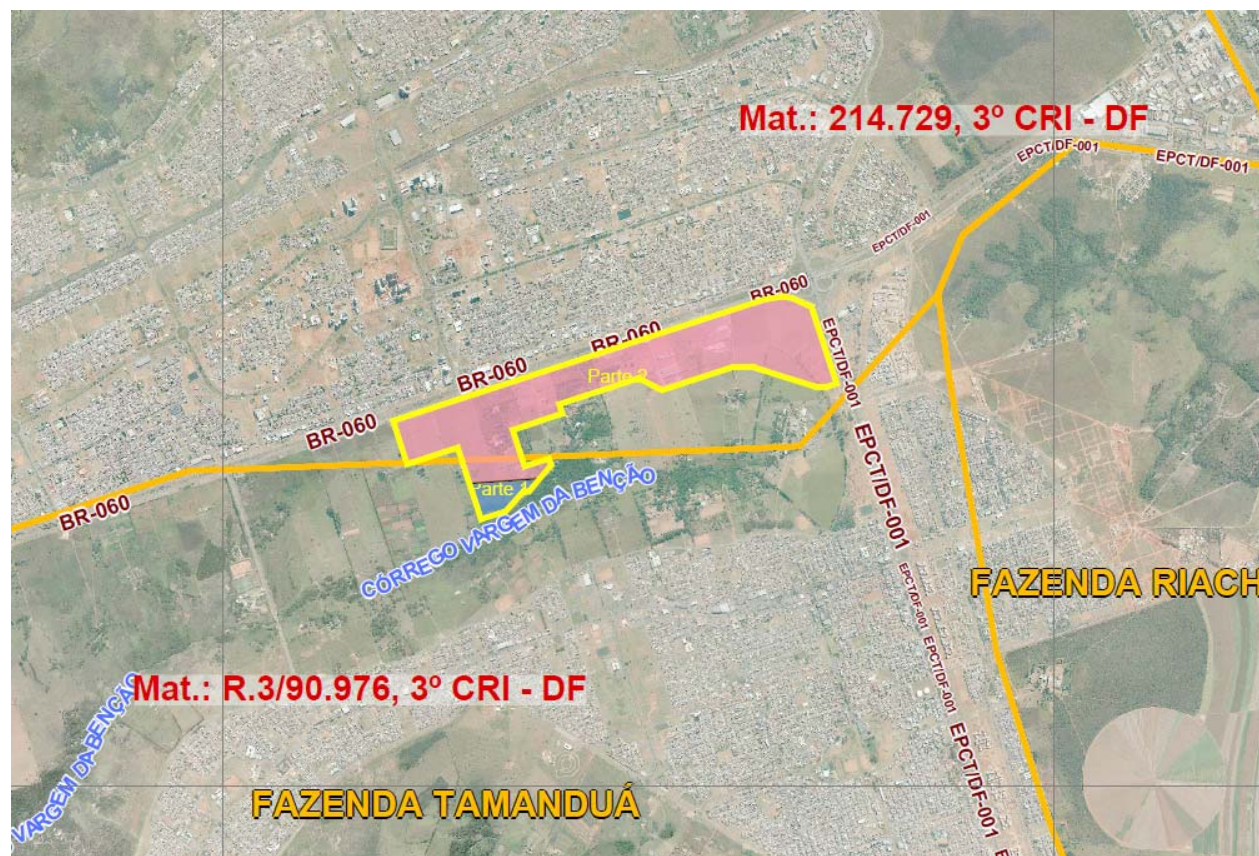


A área de projeto é delimitada, a **Leste** - pela Rodovia DF - 001 , a **Oeste** - pelo área pública, ao **Norte** - pela BR 060 e, ao **Sul** - pelo Setor Habitacional Parque das Benções.









Parte 1) - Destaque em **AZUL**

Imóvel: **TAMANDUÁ**

Situação: **TERRAS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.**

Matrícula: R.3/90.976, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF.

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Parte 2) - Destaque em **SALMÃO**

Imóvel: **TAGUATINGA**

Situação: **TERRAS DESAPROPRIADAS, PARCELAMENTO REGULAR.**

Matrícula: 214.729, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF.

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA





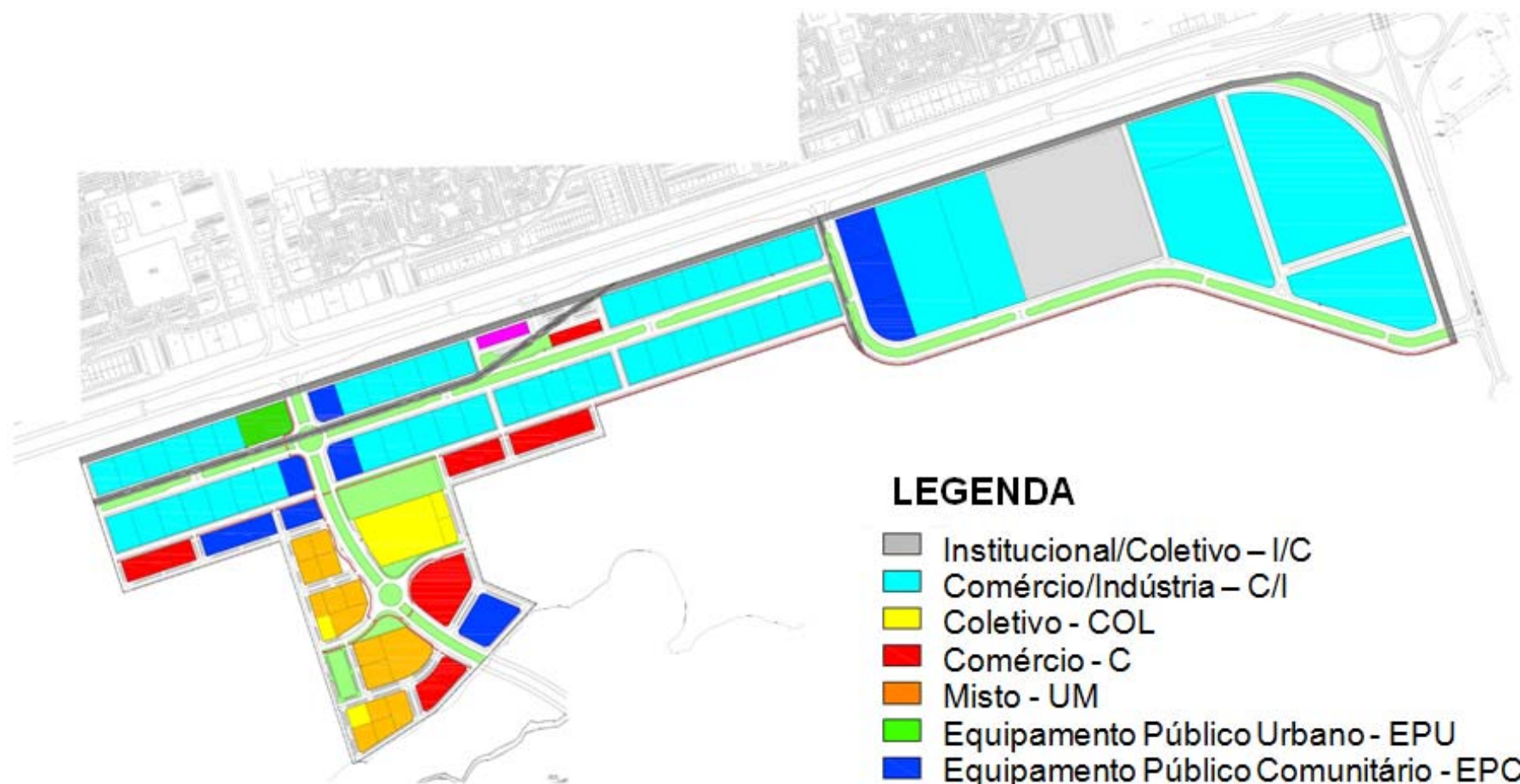
De acordo com PDOT/09, a área está inserida na Zona Urbana Consolidada, caracterizada por áreas predominantemente urbanizadas, ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica. Na ZUC, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna, e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas. Além do PDOT, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas DIUR 02/2012 que subsidiaram o desenvolvimento do projeto.



O partido urbanístico proposto é dividido em duas vertentes, sendo:

- A área destinada ao Polo Logístico que visa buscar a adequação dos fatores condicionantes e ao mesmo tempo atender as demandas fundamentais para um empreendimento caracterizado por atividades produtivas que envolvem comércio de bens e prestação de serviços, indústrias não poluentes, além de atividades de apoio como: os usos institucionais privados, sobretudo aqueles cujas atividades estão destinadas a educação, saúde e assistência sociais designadas para o apoio aos empregados e trabalhadores do comércio.
- A área destinada ao Centro Urbano do Setor Habitacional Parque das Bênçãos tem por objetivo contribuir para encerrar grande vazio urbano, bem como para a articulação do tecido urbano entre as regiões administrativas de Samambaia, do próprio Recanto das Emas e do Riacho Fundo II, na medida em que complementar a via de atividades prevista na Estratégia de Estruturação Viária do PDOT, melhorando a integração entre esses núcleos urbanos.





LEGENDA

-  Institucional/Coletivo – I/C
-  Comércio/Indústria – C/I
-  Coletivo - COL
-  Comércio - C
-  Misto - UM
-  Equipamento Público Urbano - EPU
-  Equipamento Público Comunitário - EPC
-  Espaço Livre de Uso Público - ELUP
-  Posto de Lavagem e Lubrificação – PLL
-  Faixa *non aedificandi*



Área Total da Gleba – Matrícula		Área (m²)	Percentual
Área Urbana		1.381.468,32	100,00
Área Rural		0,00	0,00
Subtotal		1.381.468,32	100,00
Área não passível de Parcelamento			
APP		0,00	0,00
Faixa de domínio da rodovia		0,00	0,00
Faixa de 15 m, inciso III, art.4º da Lei 6.766/79		56.124,92	4,07
Faixa de servidão		18.975,81	1,37
Subtotal		75.100,73	5,44
Área Total Líquida do Empreendimento		1.306.367,59	94,56
1. Unidades Imobiliárias - Destinação	Lotes	Área (m²)	Percentual
a. Uso Comercial e Prestação de Serviços (C)	14	50.418,19	3,86
b. Uso Comercial, Prestação de Serviços e Industrial (C-I)	50	538.455,18	41,22
c. Uso Institucional/Coletivo (I/C)	01	103.950,04	7,96
d. Uso Coletivo (COL)	05	29.988,72	2,29
e. Uso Misto (M)	15	47.972,87	3,67
f. Posto de Abastecimento, Lavagem e Lubrificação (PLL)	01	3.430,00	0,26
g. Equipamento Público Urbano (EPU)	02	8.922,37	0,68
h. Equipamento Público Comunitário (EPC)	09	66.854,61	5,12
Subtotal	98	849.991,98	65,06
2. Sistema de Circulação		335.373,03	25,68
3. Espaços Livres de Uso Público - ELUP			
a. Praças		30.605,35	2,34
b. Equipamento Livre de Uso Público – ELUP (raio mínimo de 10,00m)		90.397,23	6,92
Subtotal		121.002,58	9,26
4. Área Pública (1g + 1h) + 2 + 3 ⁽¹⁾		564.557,67	40,74
5. Área Pública – PDOT/2009 (1g + 1h) + 3 ⁽²⁾		229.184,64	15,06
TOTAL		1.381.468,32	100,00



Especificidade do sistema viário do Polo Logístico

A via principal foi projetada a fim de atender ao tráfego de veículos de carga, sendo caracterizada por duas pistas de tráfego de 10,5 metros de largura, separadas por canteiro central, com largura mínima de 20 metros permitindo a implantação de faixa de desaceleração e raio de giro interno de 8,00 metros nos retornos em padrões aceitável para veículos de carga.

Acessos ao empreendimento

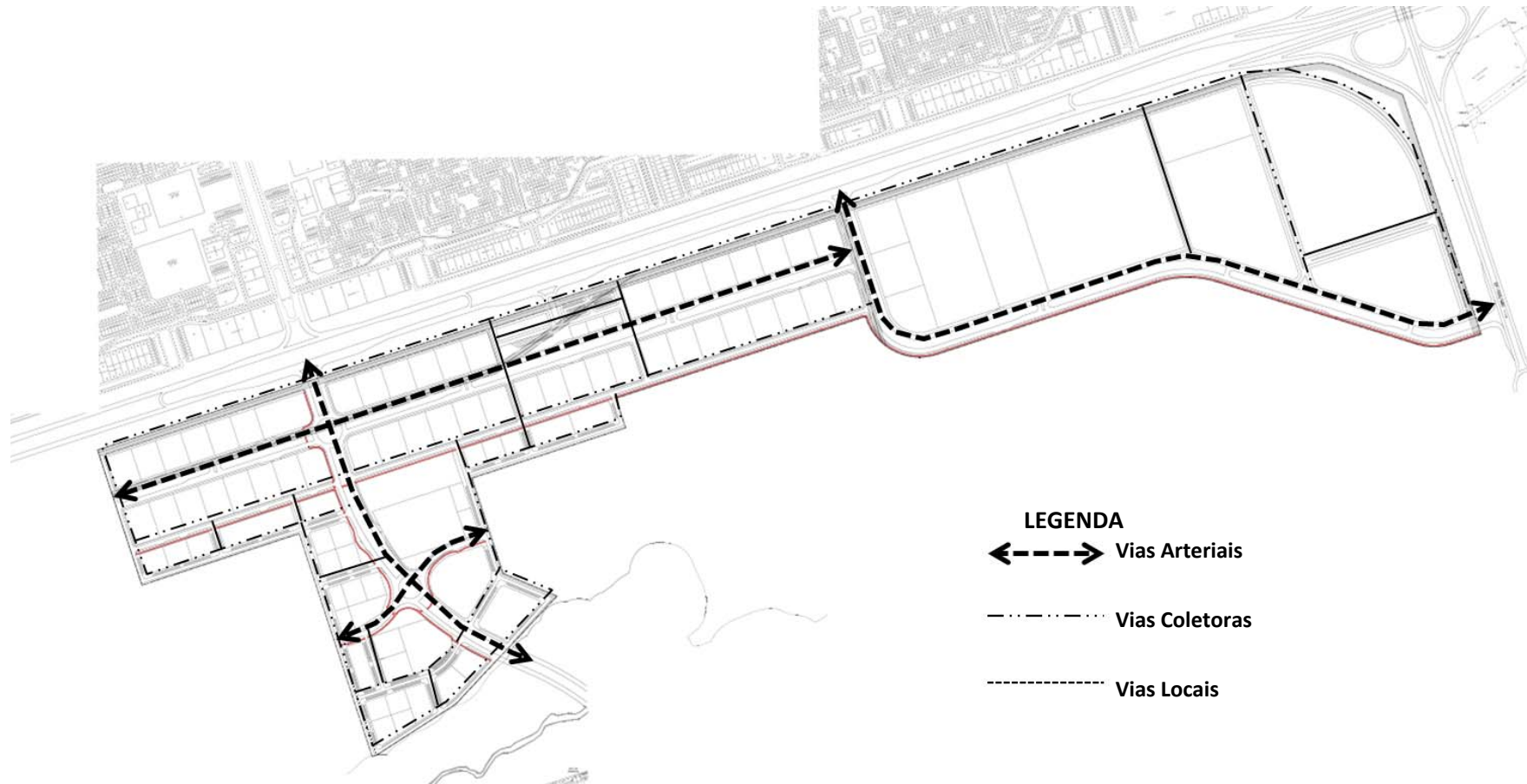
Foram projetados no total 4 acessos, os quais três estão conectados na BR-060 e um na DF-001.

Um dos acessos interligados a BR-060 foi posicionado no alinhamento da via perpendicular de Samambaia, possibilitando, futuramente, o estabelecimento de uma nova ligação viária entre Samambaia e Recanto das Emas. O acesso ao Polo Logístico pela DF-001 ocorre diretamente na avenida principal do projeto, e situa a uma distância de aproximadamente 165 metros do término da alça do trevo viário existente.

Ciclovias

Para a circulação de bicicletas foi adotada uma rede cicloviária associada ao sistema de vias principais, integrando-a as redes das áreas circunvizinhas





Dispensa de apresentação do EIV

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

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



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

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

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



- **Autorização Ambiental nº 11/2014 – Supressão de Vegetação para Instalação do Parcelamento Urbano denominado Parque das Bênçãos, de 18 de fevereiro de 2014.**
 - Validade de 2 (dois) anos.
- **Licença Prévia nº 013/2012 – Polo Logístico, de 30 de agosto de 2012.**
 - Validade de 4 (quatro) anos.
- **Licença Prévia nº 21/2013 –Parque das Bênçãos, de 10 de outubro de 2013.**
 - Validade de 2 (dois) anos.
- **Licença de Instalação nº 53/2013 – Parque das Bênçãos, de 11 de novembro de 2013.**
 - Validade de 6 (seis) anos.
- **Despacho nº390, de 17 de agosto de 2012 – Renovação da outorga prévia de lançamento de águas pluviais no córrego Estiva.**



POLO LOGÍSTICO:**Ofício nº124/2014 – GAB/DU – NOVACAP**

Em resposta, a NOVACAP retifica as informações prestadas anteriormente em atendimento ao Ofício nº310.001.640/2013 – GAB/SEDHAB, quanto as possíveis interferências da rede pública de águas pluviais.

Esclarece ainda que após realização de serviço topográfico foi constatado que o caminhamento de uma das galerias, (galeria 1) que serve de lançamento da drenagem de parte de Samambaia e que foi informado de sua interferência com o Conjunto A, do Trecho 1, da área em questão, não é o indicado anteriormente, não havendo portanto esta interferência.

Entretanto confirma a interferência da galeria existente, nomeada de nº02 com a área do Polo Logístico, devendo ser mantida faixa mínima de 15,00m (quinze) metros de servidão para serviços de manutenção, respeitando 7,50 para cada lado, a partir do eixo desta, conforme indica no levantamento topográfico anexado.

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

Ofício nº637/2013 – GAB/SEDHAB

Em resposta, a CAESB informa que não foram identificadas interferências relevantes com os sistemas de abastecimento de água e coleta de esgotos, que venham a inviabilizar o parcelamento proposto.

Quanto ao abastecimento de água, consideramos o atendimento a área tecnicamente viável, tendo em vista o caráter eminentemente comercial e industrial da área, que não se constituem em populações adicionais que venham a demandar os atuais sistemas produtores de água potável.

Quanto à coleta de esgotos, esta também deverá ser realizada de forma integrada à bacia de esgotamento do Setor Habitacional Vargem da Benção, encaminhando os efluentes para tratamento da Estação de Tratamento de Esgotos Melchior, que possui capacidade hidráulica remanescente para atendimento a esse aporte.



Ofício nº 310.001-558/2013 – GAB/SEDHAB

O SLU informa que não há interferência por parte da empresa na área em questão e esclarece que as execuções das suas atividades são de acordo com a necessidade e dentro dos padrões normais que rege a limpeza urbana.

Carta nº 321/2013/GRCD – Int

A CEB indicou 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.

CENTRO URBANO DO SETOR HABITACIONAL PARQUE DAS BÊNÇÃOS**CAESB****MJ/VB-003/2013, de 24/04/2013**

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

Rede de Esgoto

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

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



CEB**MJ/VB-009/2013, de 30/04/2013**

Em resposta através da Carta nº 037/2013 – SSP, da CEB, de 16/05/2013. A concessionária informou que tem condições técnicas para fornecer energia elétrica ao setor.

A CEB informou também que foi verificada a interferência de redes com a poligonal do projeto. Ressalta que qualquer tipo de edificação deve respeitar os afastamentos de segurança de 15m a partir do eixo das linhas. Caso haja necessidade de remanejamento das redes, é necessário que se encaminhe o projeto de urbanístico final para elaboração de orçamento.

Visando atender ao Parecer Técnico 001/2013 do GRUPOHAB, item V – Infraestrutura básica, foi destinado o lote denominado AE 01, Conjunto 01, Quadra 03 para instalação de uma subestação da energia da CEB.

NOVACAP**MJ/VB-006/2013, de 22/04/2013**

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

O parecer Técnico 001/2013 do GRUPOHAB, , no item V – Infraestrutura básica, define a faixa de servidão de manutenção da rede de águas pluviais.

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



SLU**MJ/VB-011/2013, de 30/04/2013**

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

O memorando nº 177/2013-Ditec/SLU, de 16.05.2013 (fl. 551), informou, ainda, que será necessária definição de espaço para contêineres com especificação de sua localização para resíduo seco e resíduo úmido, que deverão ser locados em espaços separados identificando os diferentes sistemas de coleta. Sugere que seja reservado espaço público (1000m²) para instalação de ecoponto para receber 1m³ de entulho e grandes volumes, além da possibilidade de ser um ponto de entrega voluntária – PEV. Informa que não há sobreposição com dispositivos de gerenciamento de resíduos.



- **Relatório de Impacto de Sistema de Transporte e Trânsito – RISTT - 2013/2014**

O RISTT teve como intuito identificar e avaliar os impactos sobre os sistemas de transporte, circulação, viário urbano e rodoviário decorrentes da implantação dos projetos/estudos urbanísticos.

O Polo Logístico estava inserido em um dos lotes de empreendimentos localizados na região de Taguatinga/Ceilândia/Samambaia/Recanto das Emas e teve como recomendação em caráter regional, a execução das interseções de acesso ao empreendimento e a implantação da continuidade do sistema cicloviário.

- **Relatório de Impacto de Trânsito – RIT – Parque das Bênçãos - 2013**

- **Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental – Parque das Bênçãos - 2013**



Usos e Atividades permitidos

POLO LOGÍSTICO:

Comércio de Bens e Serviços e Indústria (C-I)

Lotes dos Conjuntos A, B, C, D e E – Trecho 01.

Comércio de Bens e Serviços (C)

Lotes 1 a 3 do Comércio Local 1 do Trecho 01.

Posto de Lavagem e Lubrificação (PLL)

Lote 4 do Comércio Local 1 do Trecho 1.

Equipamento Público Comunitário (EPC)

Lote 11 e 12 do Conjunto D do Trecho 1, Lote 1 e 2 do Conjunto E do Trecho 1.

Institucional / Coletivo (I/C)

Lote 5 do Conjunto A do Trecho 1.

As atividades não admitidas são as listadas a seguir:

- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6); e
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49).



Taxa Máxima de Ocupação

POLO LOGÍSTICO:

para Lotes dos conjuntos A, B, C, D e E do Trecho 1 - **T máx Ocup. = 70%**
exceto Lotes CL-1 do Trecho 01 - **T máx Ocup. = 100%**

Coefficiente de Aproveitamento

POLO LOGÍSTICO:

Comércio de Bens e Serviços e Indústria (C-I)

CA Básico = 0,5 e CA Máximo = 2,0

Comércio de Bens e Serviços (C1) e Posto de Lavagem e Lubrificação (PLL)

CA Básico = 2,0 e CA Máximo = 3,2

Institucional / Coletivo (I/C) e Equipamento Público Comunitário (EPC)

CA Básico = 1,0 e CA Máximo = 3,2

Altura

POLO LOGÍSTICO:

Para todos os lotes dos Conjuntos B, C, D e E e CL-1 do Trecho 1 a altura máxima da edificação deverá ser de **14,00 m (quatorze metros)** a partir da cota de soleira fornecida pela administração da RA XV.



Usos e Atividades permitidos

CENTRO URBANO PARQUE DAS BENÇÃOS:

Comércio de Bens e Serviços (C)

Quadra 01, Conjunto 01 e 02 – Comércio Local

Quadra 02, Conjunto 02, Lote 01

Quadra 03, Conjunto 05, Lotes 01 e 02

Quadra 04, Conjunto 02 – Comércio Local

Misto (UM)

Quadra 03, Conjuntos 02, 03, 04 e 06

Coletivo (COL)

Quadra 02, Conjunto 01, Lotes 01 a 03

Quadra 03, Conjunto 03, Lote 02

Quadra 03, Conjunto 06, Lote 06

Equipamento Público Comunitário (EPC)

Quadra 02, Conjunto 03, Lote 01

Quadra 04, Conjunto 01, Lote 01

Equipamento Público Urbano (EPU)

Quadra 03, Conjunto 01, AE 01



Os parâmetros adotados aos lotes localizados no Centro Urbano do Parque das Bênçãos serão os mesmos adotados pelas NGB 042/13, NGB 043/13, NGB 045/13 e NGB 047/13, referentes ao Setor Habitacional Parque das Bênçãos – Trecho 01 e 02, já registrado em cartório.

Coefficiente de Aproveitamento

CENTRO URBANO PARQUE DAS BENÇÃOS:

Comércio de Bens e Serviços (C)

CA Básico = 1,0 e CA Máximo = 4,0

Misto (UM)

CA Básico = 1,0 e CA Máximo = 4,0

Coletivo (COL)

CA Básico = 1,0 e CA Máximo = 1,5

Equipamento Público Comunitário (EPC)

CA Básico = 1,0



Taxa Máxima de Ocupação

CENTRO URBANO PARQUE DAS BENÇÃOS:

Comércio de Bens e Serviços (C)

Tx. de Ocupação = 70%

Misto (UM)

Tx. de Ocupação = 70%

Coletivo (COL)

Tx. de Ocupação = 40%

Equipamento Público Comunitário (EPC)

Tx. de Ocupação = 60%

Altura e Pavimentos

CENTRO URBANO PARQUE DAS BENÇÃOS:

Comércio de Bens e Serviços (C)

Altura = 37,50m e Pavimentos = 10

Misto (UM)

Altura = 37,50m e Pavimentos = 10

Coletivo (COL)

Altura = 15,50m e Pavimentos = 4

Equipamento Público Comunitário (EPC)

Altura = 16,50m e Pavimentos = 4



PROJETO: MDE, URB e NGB		
Nome/Forma e Participação	Categoria Profissional	CREA, CAU ou Matrícula
Supervisão: Júlio César de A. Reis Carlos Antônio Leal	Engenheiro Agrimensor Engenheiro Eletricista	CREA 8628/D-MG CREA 30573/D-MG
Coordenação: Giulliano Magalhães Penatti	Arquiteto e Urbanista	CAU A26719-8
Equipe Técnica: Adriano Bueno Machado	Arquiteto e Urbanista	CAU A44059-0

