



**PLANO ESTRATÉGICO DE OCUPAÇÃO DO
PARQUE DE EXPOSIÇÃO DA GRANJA DO TORTO-PGT**




PGT
PARQUE DE EXPOSIÇÕES
GRANJA DO TORTO



CONTEXTO HISTÓRICO

Inaugurada em 1958, anteriormente à inauguração oficial de Brasília, a Residência Oficial da Granja do Torto, que fica situada na ponta extrema da Asa Norte, às margens do Ribeirão do Torto (origem do nome da residência), a Fazenda do Riacho do Torto, como era conhecida, foi ocupada por Íris Meinberg, e a sua residência foi destinada ao fornecimento de galinhas e ovos – portanto, era uma granja. A Granja do Torto.

de onde viemos...





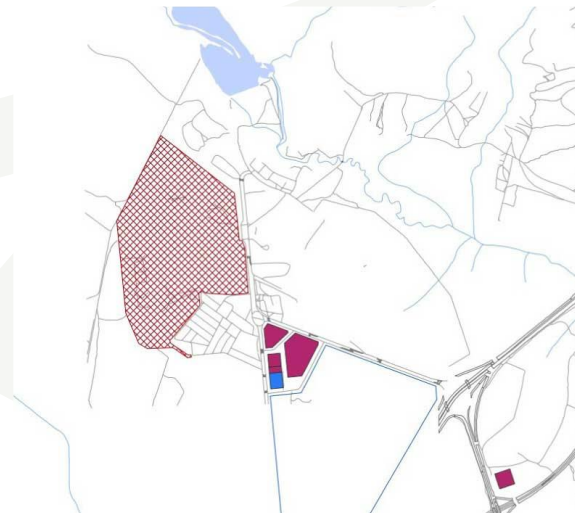
CONTEXTO BRASILEIRO DE PARQUES DE EXPOSIÇÕES

Os Parques de exposições tradicionais dedicados a eventos sazonais para apresentação de animais, máquinas, implementos, sem financiamento privado e interesses econômicos não são mais uma realidade viável no Brasil. Os Governos atuais com maiores responsabilidades fiscais e interesses públicos de maior prioridade não investem em eventos como faziam no passado.

Nesse sentido, espaços com utilização perene ligados a negócios, tecnologia, entretenimento e educação, sem perder a vocação para hospedar eventos são a realidade viável para este setor. Alinhado a estas tendências, o Parque Granja do Torto busca alcançar em curto prazo a conquista pelo primeiro polo tecnológico do Brasil dedicado ao Agronegócio.

LOCALIZAÇÃO

O Setor Habitacional Torto-SHT, está localizado na saída Norte do Plano Piloto de Brasília, junto ao Balão do Torto/EPIA (Estrada Parque de Indústria e Abastecimento/DF-003). Sua Poligonal está localizada à margem esquerda da DF-003 e a direita do Parque Nacional Brasília, a norte margeia o Ribeirão Torto e a sul confronta-se com o a implantação da futura Cidade Digital. Considerando as atividades implantadas e em funcionamento no Parque de Exposições da Granja do Torto e suas dimensões, a área possui todas as características de uma “Unidade Especial” nos termos da Lei Complementar 1007 de 28 de abril de 2022, que categoriza o Parque de Exposições como UE14 (Unidade Especial 14) Parque de Exposições Granja do Torto a ser estabelecida pelo seu Art. 38, inciso XIV conforme Anexo-II-Mapa-16-A Região Administrativa do Lago Norte – RA-XVIII.





HOSPITAL VETERINÁRIO

FACULDADE

ARENA DE SHOWS

AVENIDA CENTRAL

COMPLEXO COMERCIAL

COMPLEXO ADMINISTRATIVO

COMPLEXO CORPORATIVO

SALA EQUIPAMENTO

Serviço Social Autônomo

Pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, de interesse coletivo e de utilidade pública, com a finalidade de gerir o Parque de Exposições Agropecuárias da Granja do Torto.

(Decreto 40.268 de 19/09/2019)





OBJETIVOS

Incrementar e integrar as cadeias produtivas, fomentar as atividades econômicas e o desenvolvimento do setor, na Região Metropolitana do DF.

Promovemos o empreendedorismo, incentivando a transformação do conhecimento em produtos e serviços com valor agregado.

Promovendo, estimulando e coordenando a implantação de projetos agropecuários, agroindustriais e de serviços, voltados ao desenvolvimento de atividades voltadas aos produtores e à sociedade em geral.





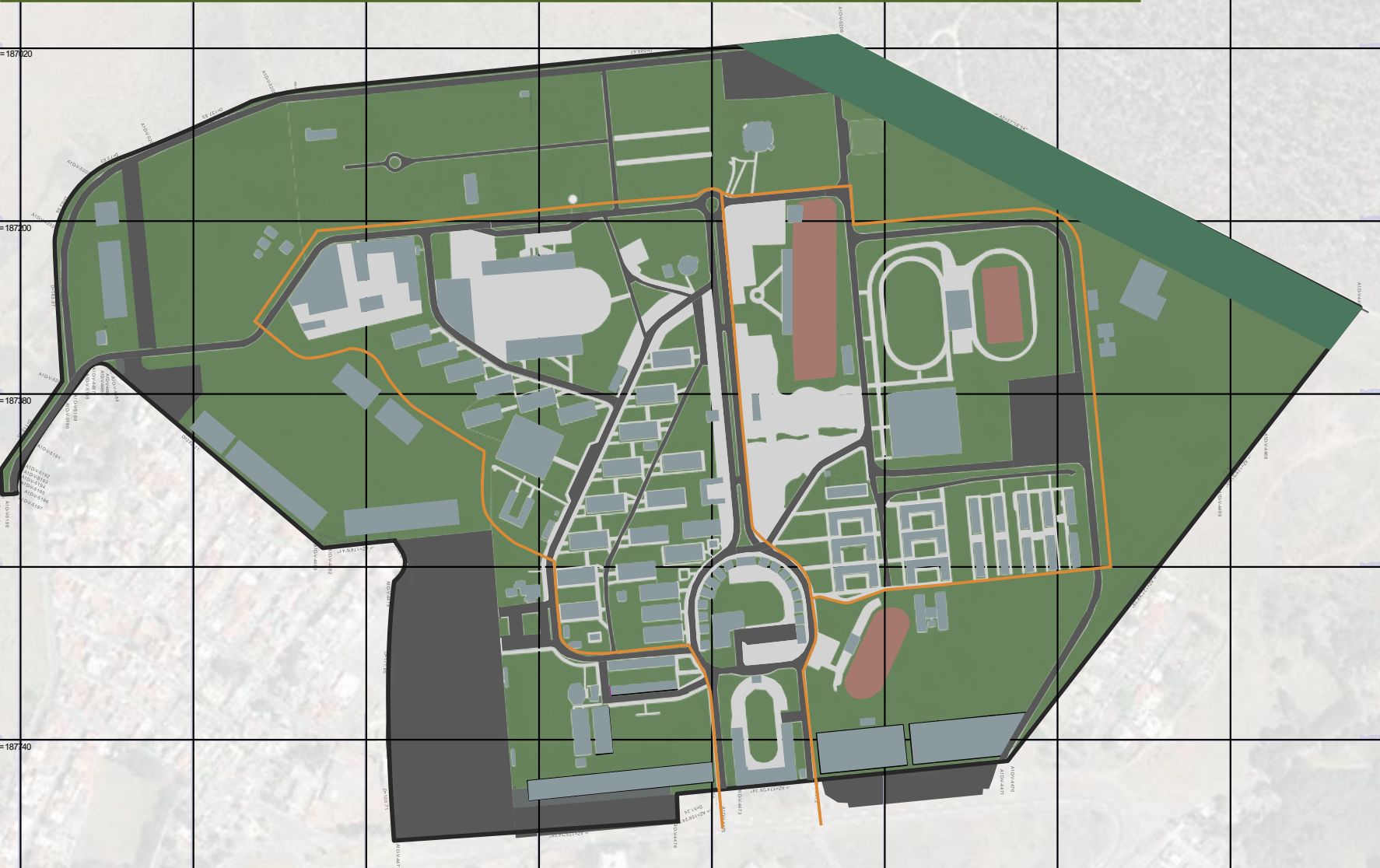
Ser referência de soluções para o agronegócio brasileiro

Criar ambientes tecnológicos para o desenvolvimento do agronegócio

Buscar alternativas para o crescimento sustentável do PGT

Implantar projetos que visem o crescimento do setor e resultem em negócios promissores para o agronegócio do DF

PLANO DE OCUPAÇÃO



LEGENDA

- POLIGONAL
- EDIFICAÇÃO
- VIAS
- CALÇADAS
- CICLOFAIXA
- ESTACIONAMENTO
- SOLO EXPOSTO
- ÁREA PERMEÁVEL
- CINTURÃO VERDE

→ N

50m

100m

200m

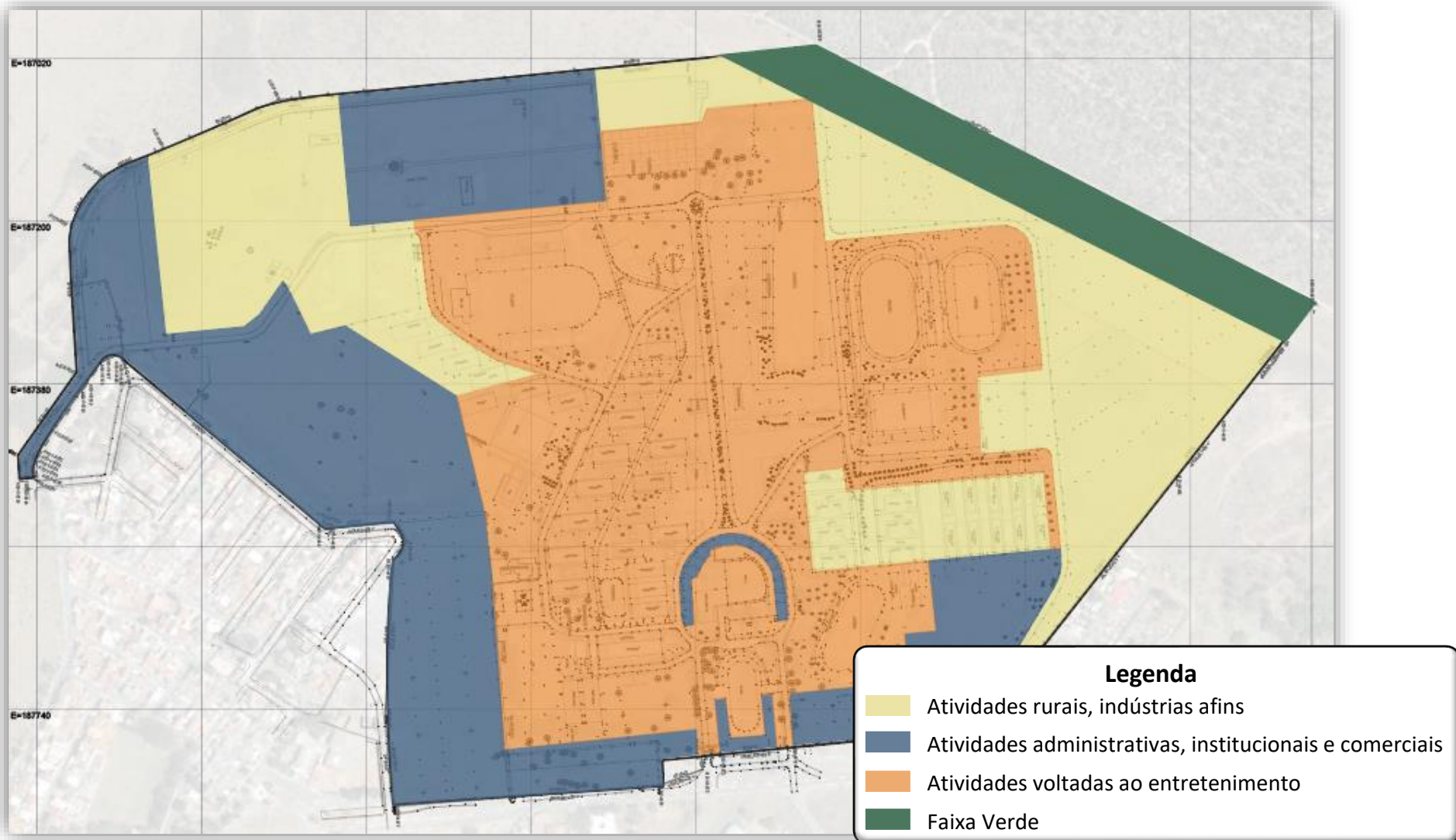


ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO

A ocupação urbana deve proporcionar diversidade de oferta de usos, mobilidade e acessibilidade à população, permitindo o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura e socialmente inclusiva.

Como se sabe, a gleba em estudo é um caso peculiar, pois já é uma área ocupada cuja atividades prestadas concernem os primeiros anos de Brasília. Conforme sua particularidade, seu zoneamento foi definido por usos, que consideram as atividades e edificações já implantadas. Desconsiderando a faixa de proteção do Parque Nacional, determinada pela DIUR 01/2016, o restante da área será designado para um dos três grupos definidos pelo Termo de Referência deste Plano de Ocupação.

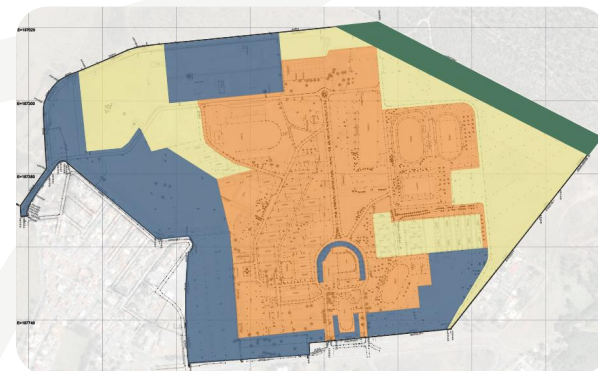
ZONEAMENTO



ZONEAMENTO

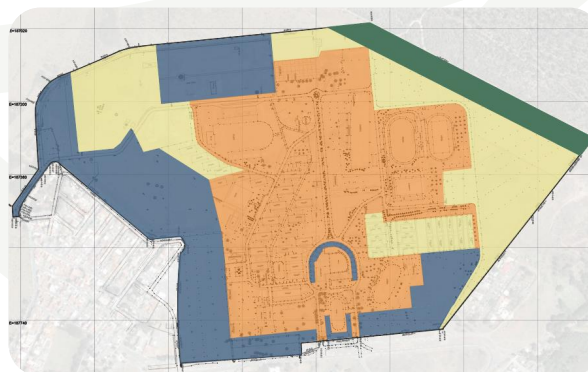
QUADRO DE OCUPAÇÕES ATUAIS E FUTURAS

SITUAÇÃO	CÓD.	ATIV.	EDIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	TX. OCUP. (%)	ALTURA (m)	Nº PAV.	COEF. AP ATUAL
EXIST.	9	ZONA A Áreas para atividades com características rurais, notadamente a pecuária e indústrias afins - 187558,13m²	Pavilhão de Equinos	6.726	0,91	3,35	1	0,0091
	10		Pavilhão de Equinos - Senhorzinho	437	0,06	3,35	1	0,0006
	42		PGTech	2.560	0,35	5,50	1	0,0035
	45		EBF	3358	0,45	4,00	1	0,0045
	46		Campo Experimental Moara	200	0,03	4,00	1	0,0003
	49		Palácio do Mel	312	0,04	6,40	1	0,0004
PROJ. FUTURA	57		Tratamento de Resíduos	2.620	0,35	12,00	3	0,0106
% DA ZONA		25,40	SUBTOTAL	16.213	2,20	-	-	0,0291



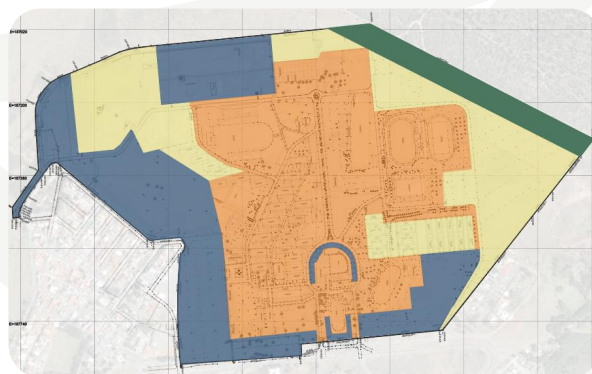
ZONEAMENTO

% DA ZONA		25,40	SUBTOTAL	16.213	2,20	-	-	0,0291
EXISTENTE	1	ZONA B Áreas para atividades com características administrativas, institucionais e comerciais - 202257,92m ²	Administração do Parque	2.074	0,28	3,85	1	0,0028
	5		Complexo da Ferradura	1.836	0,25	3,00	1	0,0025
	47		Galpão	365	0,05	4,75	1	0,0005
	51		Veterinária	135	0,02	4,50	1	0,0002
	52		Casa de Depósito e Apoio	45	0,01	4,00	1	0,0001
PROJ. FUTURA	53		Hospital Veterinário	2.496	0,34	12,00	3	0,0034
	54		Faculdade	9.511	1,29	12,00	3	0,0129
	55		Cidade Agro	8.300	1,12	12,00	3	0,0112
% DA ZONA		27,39	SUBTOTAL	24.762	3,35	-	-	0,0335



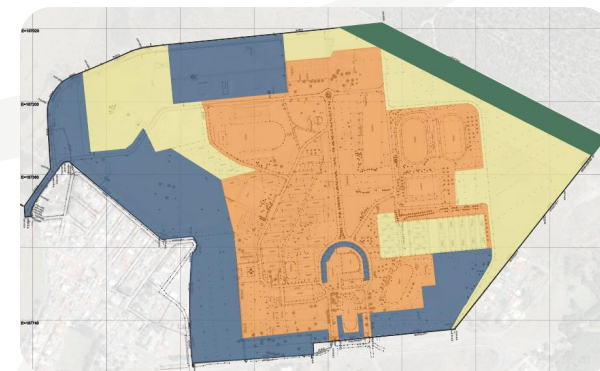
ZONEAMENTO

% DA ZONA		27,39	SUBTOTAL	24.762	3,35	-	-	0,0335
EXISTENTE	3	ZONA C Espaços destinados a eventos atrativos ao público – 318.935,93m ²	Arquibancada	78	0,01	5,30	1	0,0001
	4		Restaurante Granja	893	0,12	4,70	1	0,0012
	6		Banheiro	129	0,02	2,95	1	0,0002
	7		Arquibancada	80	0,01	5,60	1	0,0001
	11		Pista Coberta*	4.780	0,65	13,15*	1	0,0065
	12		Arquibancada Pista Marchador	1.200	0,16	12,00	1	0,0016
	14		Banheiro 07	290	0,04	3,60	1	0,0004
	15		Banheiro 06	290	0,04	3,60	1	0,0004
	17		Mangueira	285	0,04	6,00	1	0,0004
	18		Tatarsal Osvaldo Cunha	860	0,12	7,65	1	0,0012
	19		Bar das Morenas	370	0,05	6,40	1	0,0005
	20		Banheiro 05	115	0,02	3,60	1	0,0002
	21		Banheiro 04	255	0,03	3,60	1	0,0003



ZONEAMENTO

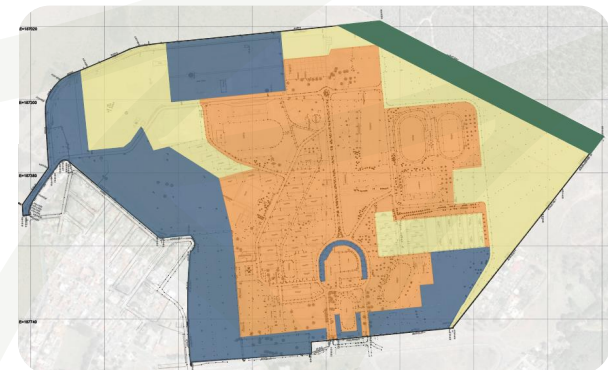
	22		Galpões Bonivos	12.160	1,65	5,20	1	0,0165	
	23		Casa de Madeira	235	0,03	5,00	1	0,0003	
	24		Depósito/Balança/Br et	110	0,01	3,00	1	0,0001	
	25		Camarins	640	0,09	4,90	1	0,0009	
	26		Shopping Rural	300	0,04	5,00	1	0,0004	
	27		Banheiro 03	110	0,01	3,60	1	0,0001	
	28		Alojamento	874	0,12	3,85	1	0,0012	
	29		Restaurante Granja	455	0,06	4,00	1	0,0006	
	30		Banheiro 03	65	0,01	3,60	1	0,0001	
	31		Ordenha	70	0,01	3,25	1	0,0001	
	32		Depósito	85	0,01	3,80	1	0,0001	
	33		Galpão Pássaros	1.280	0,17	3,85	1	0,0017	
	34		Galpão Caprinos e Ovinos	1980	0,27	4,20	1	0,0027	
	35		Apoio	90	0,01	3,60	1	0,0001	
	36		Bilheteria	130	0,02	3,00	1	0,0002	
	37		Guarita	55	0,01	3,00	1	0,0001	
	38		Acesso Principal - Bilheteria	170	0,02	4,40	1	0,0002	
	39		Curral Tatersal Joaquim Roriz	380	0,05	4,20	1	0,0005	
	40		Tatersal Joaquim Roriz	2.760	0,37	8,65	1	0,0037	
	43		Camarote	3.300	0,45	4,90	1	0,0045	
% DA ZONA		43,20	SUBTOTAL		34.874	4,72	-	-	0,05
TOTAL		Zonas A+B+C = 708.751,98m²	TOTAL ÁREA EDIFICADA		75.849				



ZONEAMENTO

Área de Concessão	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D		Área de Concessão Total	Parâmetros Totais da Gleba
738.356,76 (m²)	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	m²	
Taxa de Ocupação	60%	112.534,88	60%	121.354,75	40%	127.574,37	0%	0,00	361.464,00	50%
Taxa de Permeabilidade	30%	56.267,44	30%	60.677,38	50%	159.467,97	100%	29.604,78	306.017,56	42%
Coefficiente de Aproveitamento	1,3	243.825,57	1,3	262.935,30	0,7	223.255,15	0	0,00	730.016,02	0,99
Altura Máxima (m)	12		12		12		0		-	-
Total de área por zona (m²)	187.558,13		202.257,92		318.935,93		29.604,78		738.356,76	

- **Zona A** – Áreas para atividades com características rurais, notadamente a pecuárias e indústrias afins;
- **Zona B** – Áreas para atividades com características administrativas, institucionais e comerciais;
- **Zona C** – Espaços destinados a eventos atrativos ao público;
- **Zona D** – Faixa Verde.

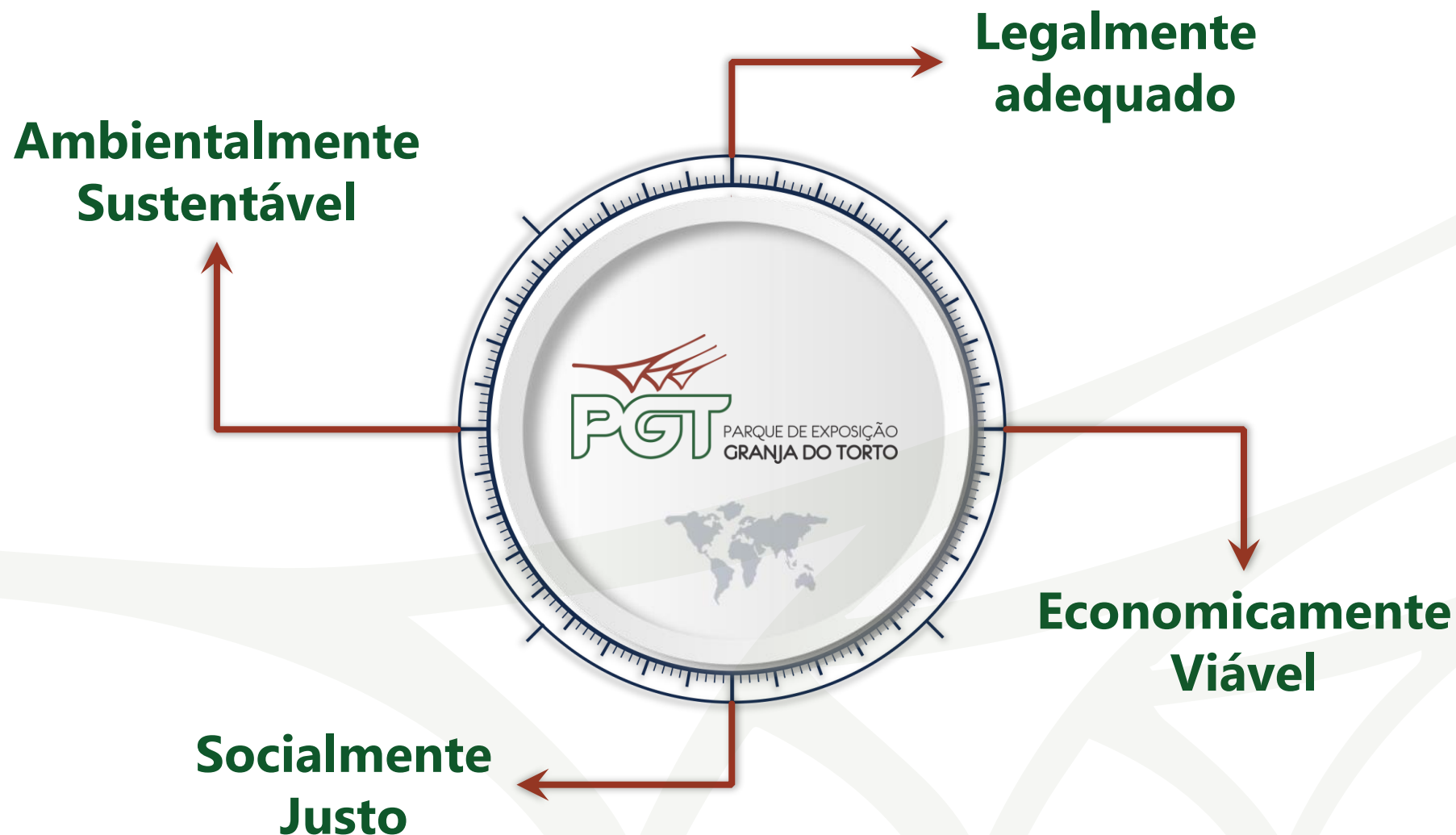




Parque de Exposições da Granja do Torto



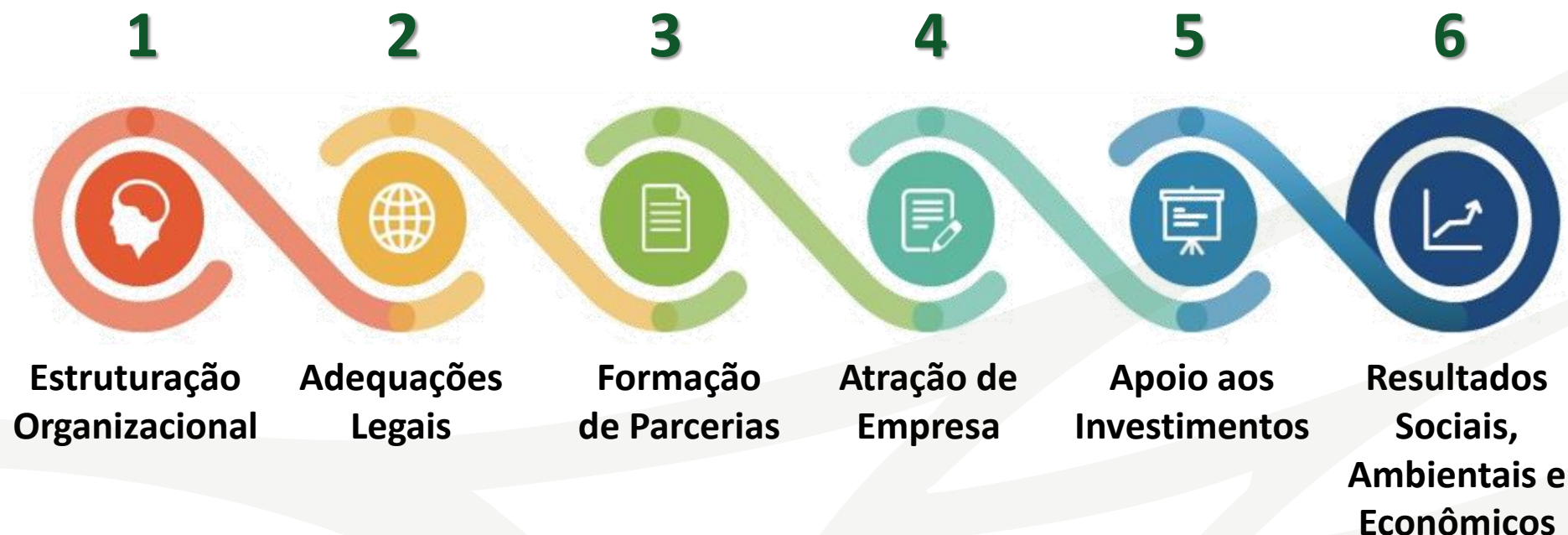
Fundamentos norteadores...



Parque de Exposições da Granja do Torto



Etapas de implementação...



Parque de Exposições da Granja do Torto



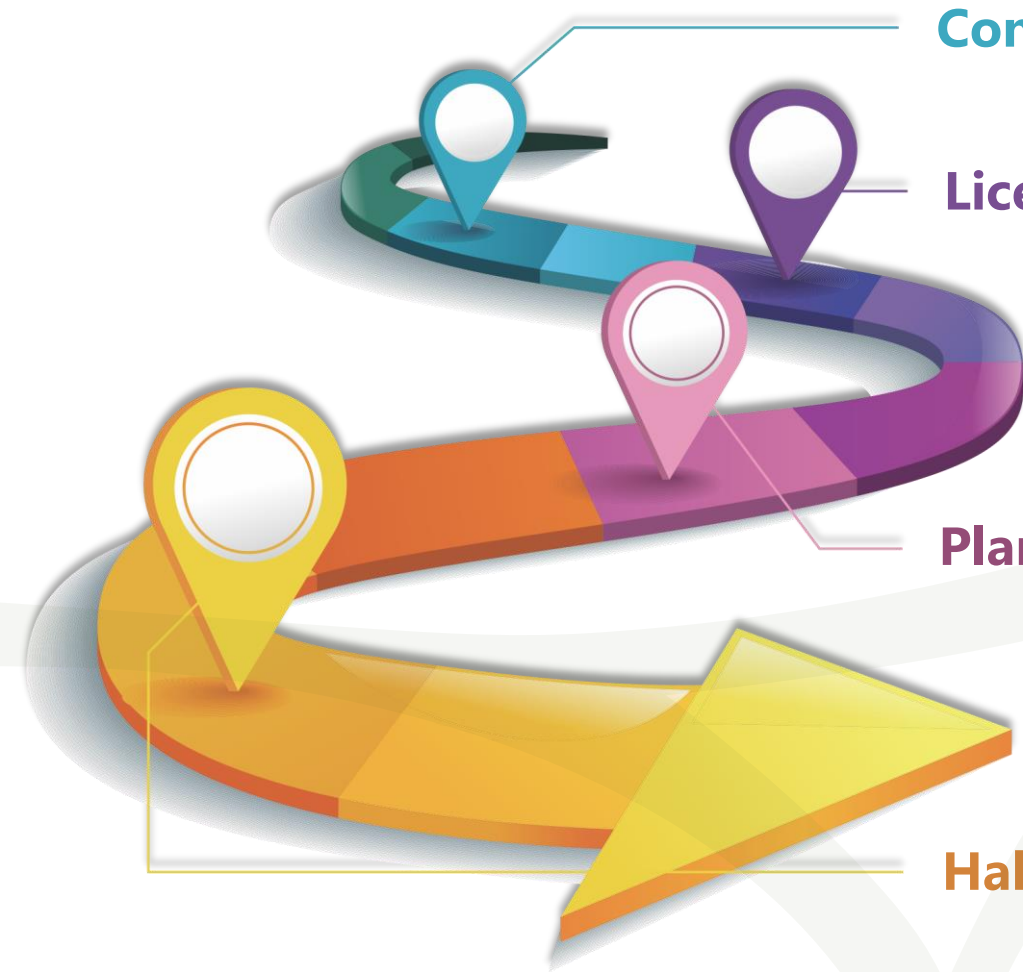
Adequações Legais...

Concessão de Direito Real de Uso - Terracap

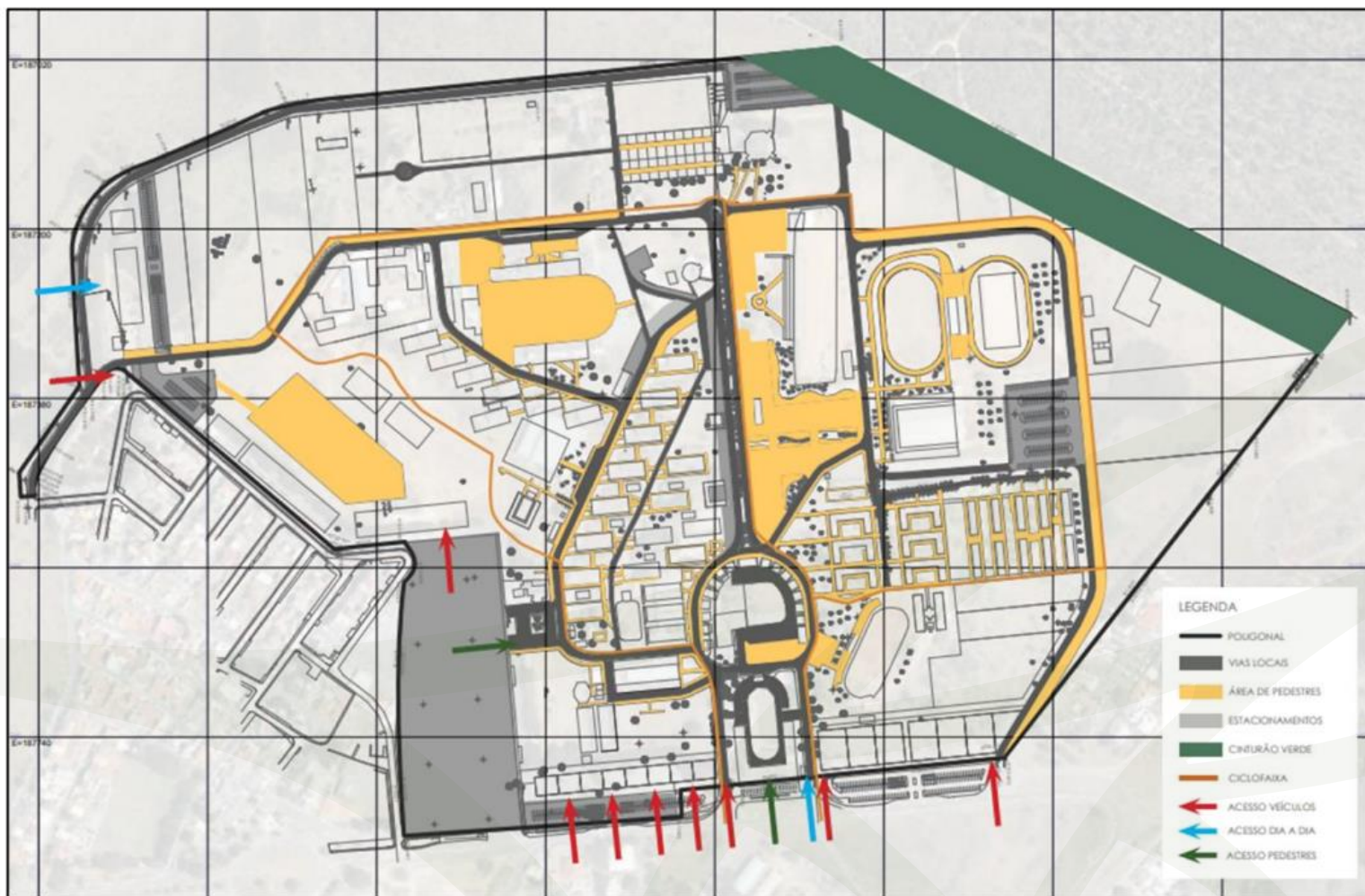
Licenciamento Ambiental - IBRAM

Plano de Uso e Ocupação - SEDUH

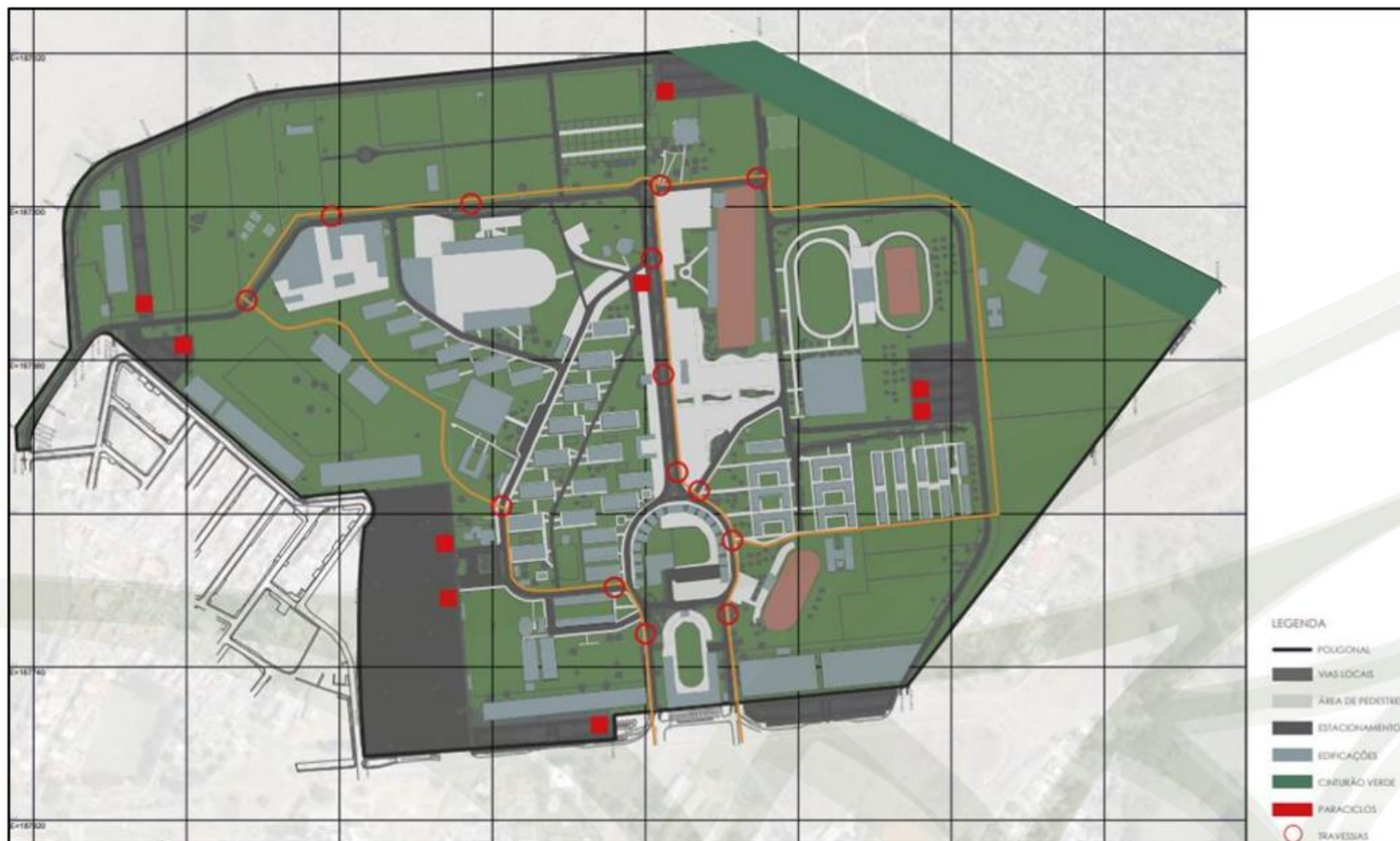
Habilitações Legais atendidas



PLANO DE OCUPAÇÃO



PLANO DE OCUPAÇÃO



PLANO DE OCUPAÇÃO



PLANO DE OCUPAÇÃO



PLANO DE OCUPAÇÃO



PLANO DE OCUPAÇÃO



ARENA DE SHOWS



HOSPITAL VETERINÁRIO



BOULEVARD



AVENIDA CENTRAL

PLANO DE OCUPAÇÃO



ARENA DE SHOWS



HOSPITAL VETERINÁRIO



BOULEVARD



AVENIDA CENTRAL

PLANO DE OCUPAÇÃO



Equipe Técnica

Bruna Coradi Martini - Arquiteta Urbanista CAU nº A131905-5

Juliana Frois Drumond - Arquiteta Urbanista CAU nº A131635-4

Ana Carolina Araújo de Souza - Arquiteta Urbanista CAU nº A134077-8

Priscila Gonçalves Corrêa - Arquiteta Urbanista CAU nº A131559-5