

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRABALHO E RENDA DO DISTRITO  
FEDERAL

Gabinete

Parecer SEI-GDF n.º 2/2023 - SEDET/GAB

**CONSELHEIRO RELATOR:** THALES MENDES FERREIRA**PROCESSO n.º:** 00390-00003325/2021-12**INTERESSADO:** PARQUE DE EXPOSIÇÕES GRANJA DO TORTO - PGT.**ASSUNTO:** Deliberação sobre o Plano de Uso e Ocupação.**1. RELATÓRIO**

Trata-se de deliberação acerca do Plano de Uso e Ocupação do Parque de Exposições Granja do Torto. O modelo de exploração tem por objetivo criar um novo espaço de vitrine tecnológica para o agronegócio, onde em sua estrutura terão locais para a instalação de novas empresas, vinculadas ao setor, com tecnologias possíveis de serem adotadas em todo país. Além da criação de espaços de convivência, lazer e entretenimento para os usuários do Parque.

Para tanto o projeto foi apresentado à SEDUH para análise técnica através em 12/05/2021, solicitando elaboração de Termo de Referência para a elaboração do Plano de Ocupação, que foi emitido, dando início a confecção do documento.

O Plano foi apresentado a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e após os ajustes e adequações técnicas necessárias foi emitido o Parecer Técnico n.º 6/2023 - SEDUH/SEADUH/COGEST/DICAD I (111451283), confirmando que o documento está conforme, podendo ser submetido à análise do CONPLAN.

Assim, após análise deste Relator, apresento para deliberação deste Egrégio Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN o Plano de Uso e Ocupação do Parque de Exposições Granja do Torto.

É o relatório.

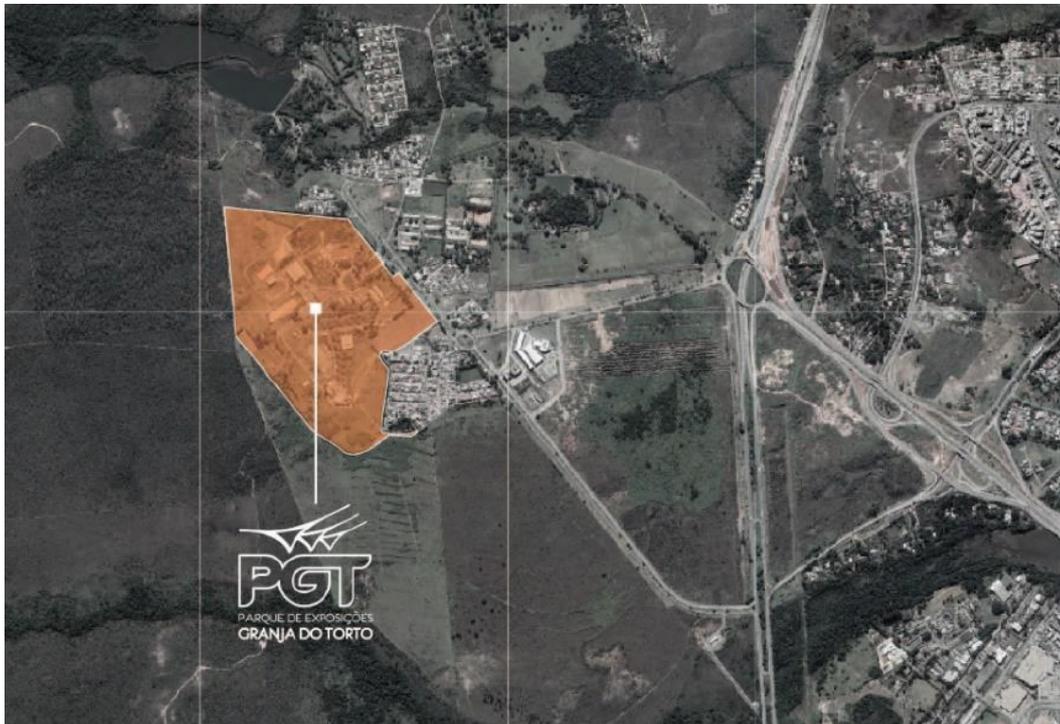
**PARECER E VOTO.**

O Serviço Social Autônomo Parque Granja do Torto – PGT foi criado pela Lei 6.170 de 05 de julho de 2018, regulamentado pelo Decreto 40.268 de 19 de novembro de 2019, e trata-se de pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, de interesse coletivo e de utilidade pública, e tem como finalidade de gerir o Parque de Exposições Granja do Torto.

**2. DA LOCALIZAÇÃO**

O PGT localiza-se na Região Administrativa do Lago Norte na PqEAT - Lago Norte, Brasília, a 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.

A área total da poligonal do Parque é de 73,835 hectares e é categorizada Unidade Especial 14, conforme figuras abaixo.



### 3. DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DO PGT

O imóvel é de propriedade da TERRACAP, conforme Matrícula nº 163.430, registrada no 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Foi firmado Contrato de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU firmada entre a TERRACAP e o Serviço Social Autônomo Parque da Granja do Torto, tendo por intermédio a Secretaria de Agricultura do Distrito Federal – SEAGRI-DF.

### 4. DOS USOS DO PARQUE

Para a ocupação e uso da respectiva área do Parque, foi desenvolvida a tabela com os usos na forma de Zoneamento.

Ficou estabelecido três zonas distintas e uma faixa verde, que é a área de Reserva Legal do Parque: A Zona “A” em amarelo, a Zona “B” em azul e a Zona “C” em laranja, cada uma representa uma extensão e tem sua atividade definida, e cada uma com finalidade específica, 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. Vejamos as figuras abaixo a disposição das Zonas com suas respectivas dimensões.

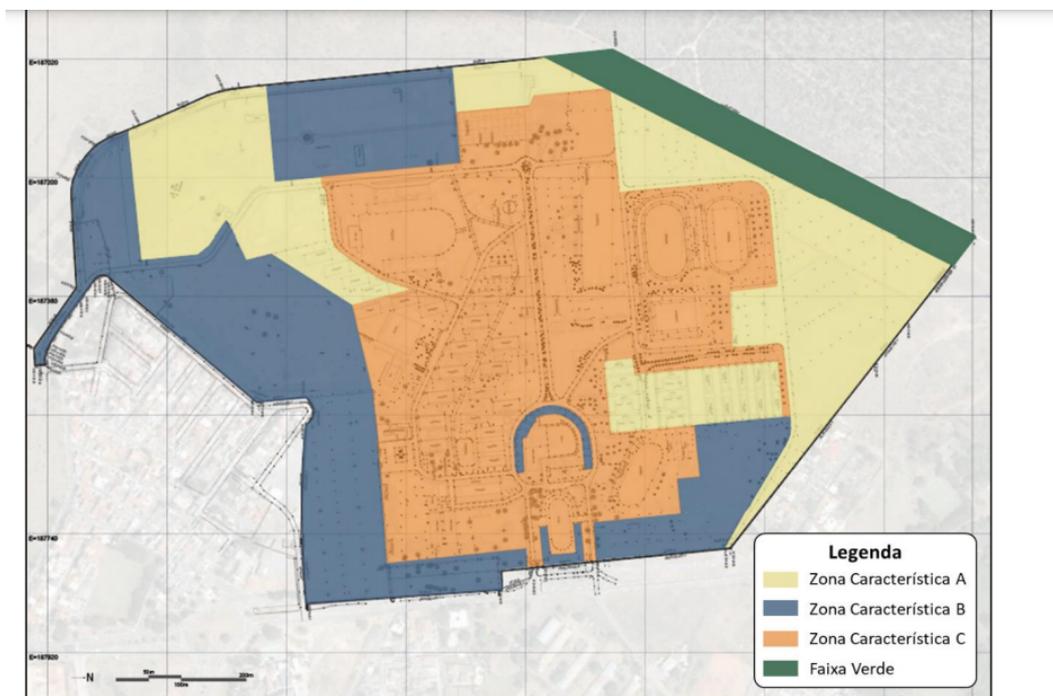


Figura 14 - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação - Para referência da escala, consulte o mapa no Anexo II\_06.

Quadro 5 – Taxa de ocupação, permeabilidade, altura e coeficiente de aproveitamento do PGT, por Zona.

Área de Concessão	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D		Área de Concessão Total m <sup>2</sup>	Parâmetros Totais da Gleba
	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>		
738.356,76 (m <sup>2</sup> )										
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%
Coeficiente 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		-	-
<b>Total de área por zona (m<sup>2</sup>)</b>	<b>187.558,13</b>		<b>202.257,92</b>		<b>318.935,93</b>		<b>29.604,78</b>		<b>738.356,76</b>	

A seguir veremos outro mapa, que dispõe de implementação dos aspectos urbanísticos, com a localização de ciclovias, áreas de paraciclos, áreas destinadas ao público geral e zonas restritas as entidades colaboradoras.

As diretrizes de mobilidade urbana para o Parque Granja do Torto devem incluir vias arborizadas, ciclo faixas e *traffic calm* para garantir a segurança e a qualidade de vida dos usuários.

As vias arborizadas proporcionam benefícios ambientais, como a absorção de dióxido de carbono e a melhoria da qualidade do ar, além de contribuir para a estética e a temperatura das ruas.

As ciclofaixas fornecem segurança e acessibilidade para ciclistas, estimulando o uso da bicicleta como meio de transporte e contribuindo para a redução do tráfego de veículos.

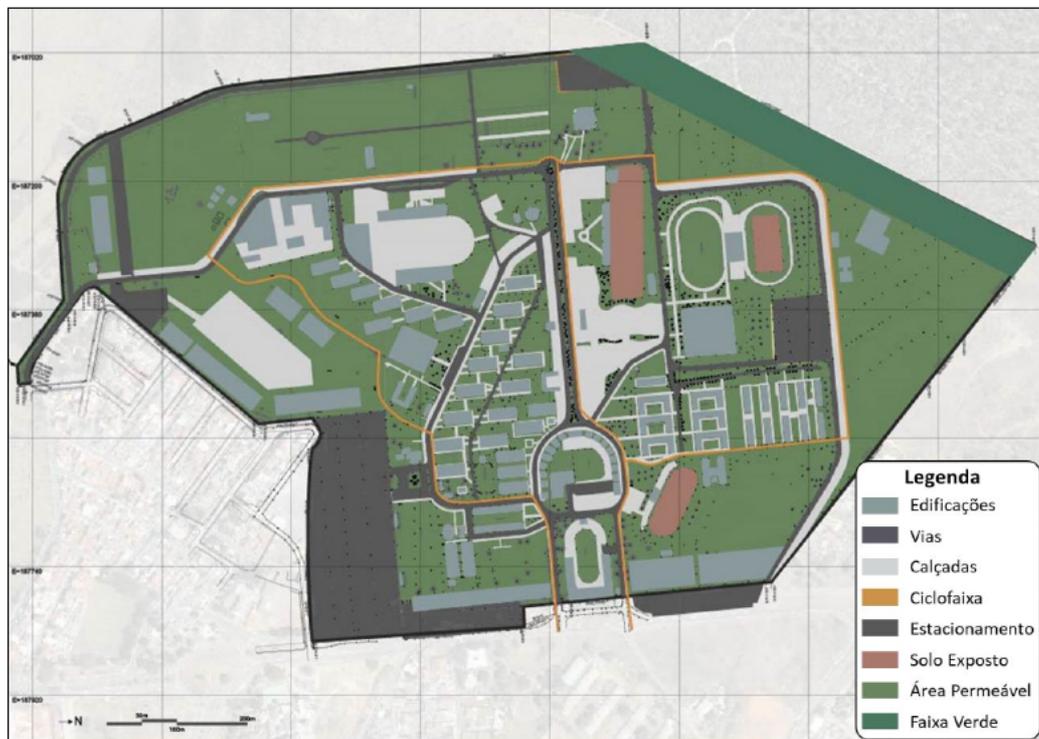


Figura 13 - Mapa Plano de Uso e Ocupação. Para referência da escala, consulte o mapa no Anexo II\_05.

#### CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS DISTRIBUÍDAS PELAS DIVERSAS ZONAS DO PARQUE.

Voltando aos objetivos já descritos para o Parque, veremos a seguir a distribuição das Atividades Econômicas – CNAE em cada espaço, seguindo a planilha apresentada acima acerca do Zoneamento da área do PGT.

Conforme já falado no capítulo anterior, a área está dividida por três zonas: Zona A em amarelo, zona B em azul e zona C em laranja, cada uma representa uma zona que tem seu uso definido, sendo:

- Amarelo (Zona A) para atividades com características rurais, notadamente a pecuária e indústrias afins;
- Azul (Zona B) para atividades com características administrativas, institucionais e comerciais;
- Laranja (Zona C) para espaços destinados a eventos atrativos ao público. A divisão dos CNAEs por zonas facilita no entendimento para quais atividades podem ser exercidas em determinada zona, conforme distribuído abaixo e na planilha.

Quadro 6 – Relação dos CNAEs, permitidos no PGT.

ZONA	CNAE	DESCRIÇÃO
A	0142-3/00	Produção de mudas e outras formas de propagação vegetal, certificadas
	0161-0/99	Atividades de apoio à agricultura não especificadas anteriormente.
	1111-9/01	Fabricação de aguardente de cana de açúcar.
	2013-4/01	Fabricação de adubos e fertilizantes organominerais
	2013-4/02	Fabricação de adubos e fertilizantes, exceto organominerais
	2051-7/00	Fabricação de defensivos agrícolas
	2052-5/00	Fabricação de desinfetantes domissanitários
	38.2	Tratamento e disposição de resíduo
	39.00-5	Descontaminação e outros serviços de gestão de resíduos
	4612-5/00	Representantes comerciais e agentes do comércio de combustíveis, minerais, produtos siderúrgicos e químicos
	5211-7/99	Armazenagem de grãos por conta de terceiros
	10.66-0-00	Fabricação de Alimentos para animais

<b>B</b>	3811-4/00	Coleta de resíduos não-perigosos
	46.2	Comércio Por Atacado, Exceto Veículos Automotores e Motocicletas
	46.23-1	Comércio atacadista de animais vivos
	46.63-0	Comércio atacadista de máquinas e equipamentos para uso industrial; partes e peças
	4623-1/08	Comércio atacadista de matérias primas agrícolas com atividade de fracionamento e acondicionamento associada
	4683-4/00	Comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo
	47.1	Comércio Varejista
	47.2	Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo
	4789-0/05	Comércio varejista de produtos saneantes domissanitários
	5510-8/01	Hotéis
	612-5/00	Carga e descarga
	62.01-5	Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda
	6203-1/00	Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador não customizáveis
	7119-7/01	Serviços de cartografia, topografia e geodésia
	7210-0/00	Laboratório de Pesquisa Química, Comercial e não comercial
	7490-1	Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários
	7490-1/03	Serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas e pecuárias
	7500-1/00	Atividades veterinárias
	77.31-4	Aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas sem operador
	8129-0/00	Atividades de limpeza não especificadas anteriormente
8130-3/00	Atividades de limpeza não especificadas anteriormente	
8531-7/00	Educação superior - graduação	
8541-4/00	Educação profissional de nível técnico	

ZONA	CNAE	DESCRIÇÃO
	9420-1/00	Atividades de organizações sindicais
<b>C</b>	01.52-1	Criação de outros animais de grande porte
	01.52-2	Criação de equinos
	46.92-3	Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de insumos agropecuários
	4649-4/99	Comércio atacadista de outros equipamentos e artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente
	56.11-2	Restaurantes e similares

## 5. DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

O Parque de Exposições da Granja do Torto está enquadrada no artigo 10º como Setor de Entorno 06 - SE-06, e localizado na faixa citada pelo § 2º deste dispositivo, que determina a manifestação do IPHAN sobre qualquer projeto que ultrapasse o limite de 7 (sete) pavimentos, sendo térreo mais 6 (seis), ou 21 (vinte e um) metros de altura.

Contudo, ao observarmos a DIUR 01/2016, estabelece a altura máxima de 11m, pois esta aborda o Setor Habitacional do Torto, estabelecendo diretrizes para a mobilidade urbana, para o sistema de espaços verdes e para o uso do solo.

A analisar toda a legislação incidente sobre a área determinou as premissas para a elaboração das diretrizes que são a grande sensibilidade ambiental da região e o reconhecimento da situação fática das ocupações irregulares.

As diretrizes de uso e ocupação do solo que incidem diretamente no Parque possuem como usos e atividades permitidas:

- Comércio de bens e prestação de serviços;
- Institucional ou comunitário;
- Industrial de baixa incomodidade.

Outras diretrizes específicas:

- Criação da faixa tampão de 50m lindeira ao Parque Nacional de Brasília;
- Proibido o parcelamento do solo e novas construções de uso residencial ou misto;
- Uso coletivo e comercial de bens e serviços;
- Uso comercial de bens e serviços de material genético, pesquisa e inovação tecnológica, ensino e capacitação, produção e comercialização de insumos relacionados ao setor agropecuário;
- Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1;
- Taxa de permeabilidade mínima de 40%;
- Edificações com limite de 12m de altura, decorrente pela padronização adotada na Lei de Uso do Solo - LUOS.

## 6. DA ANÁLISE SOBRE A SUGESTÃO DE RETIRADA DE CNAES DO PLANO DE USO E OCUPAÇÃO

Foi sugerido pelo próprio Serviço Social Autônomo em conjunto com a Federação da Agricultura e Pecuária do Distrito Federal – PAPE/DF, a retirada de alguns CNAEs, com objetivo de manter a simbiose entre o objetivo do Parque Tecnológico voltado para a agropecuária e localização do PGT. Estando ele dentro da cidade, entendeu-se não ser interessante algumas atividades. São elas: Fabricação de adubos e fertilizantes, exceto organominerais, Armazenagem de grãos por conta de terceiros, Fabricação de Alimentos para animais e Carga e descarga.

Após análise específica e minuciosa verificamos que podemos acatar o entendimento exarado pelo PGT e FAPE-DF sem que isso altere de forma o Plano de Uso Ocupação apresentado para deliberação deste Conselho.

## 7. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

### 7.1. Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE

No que se refere as condicionantes ambientais a área do PGT está inserida no Setor Habitacional do Torto que está sobreposto ao conector ambiental do Torto, que faz parte da Estratégia de Integração Ambiental do Território, busca integração e articulação entre os espaços naturais e construídos, favorecendo o fluxo biótico e a manutenção dos aspectos funcionais dos ecossistemas naturais e construídos, respeitando a biodiversidade local.

As propostas de gestão e as atividades desenvolvidas no Parque de Exposições da Granja do Torto devem estar compatíveis com os objetivos dispostos no Artigo 5º da Lei do ZEE, quais sejam:

“I - diversificar a matriz produtiva com inclusão socioeconômica e geração de emprego e renda, de modo compatível com a capacidade de suporte ambiental;

II – Estimular a economia da conservação, como estratégia para manutenção e recuperação da vegetação nativa do Cerrado;

III – estimular atividades produtivas, em especial a industrial, pouco intensivas no uso da água e recursos naturais, e de baixa emissão de poluentes;

V – Incorporar a avaliação dos riscos ecológicos nos instrumentos formais de planejamento e gestão pública e privada para garantia da integridade dos ecossistemas;

VIII – preservar, proteger, promover, manter e recuperar os patrimônios ecológico, paisagístico, histórico, arquitetônico, artístico e cultural de Brasília como capital federal e Patrimônio Cultural da Humanidade e Reserva da Biosfera do Cerrado;

X – Promover a integração do Distrito Federal com a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – Ride/DF, especialmente junto aos municípios limítrofes.”

A área do Setor Habitacional do Torto, onde está o Parque, se insere na Zona Ecológico- Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico, destacando-a como Subzona SZSE-1 – Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 1, destinada à

garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento de atividades N1 e N2, prioritariamente; e à preservação do Parque Nacional de Brasília, área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.

As atividades dos tipos N1 a N5 são utilizadas para indicar, em cada zona e subzona, o conjunto de atividades produtivas que devem ser incentivadas pelas políticas públicas em cada porção territorial, sendo permitido o exercício de atividades de natureza não prioritária. As que se aplicam na subzona SZSE- 1 são as do tipo N1 e N2, assim definidas:

Atividades Produtivas de Natureza 1 – N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

Atividades Produtivas de Natureza 2 – N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária.

No que se refere a SZSE 1, referidas no Art. 16, são as atividades que podem ser exercidas no Parque:

O apoio à implantação de parque tecnológico voltado para pesquisa, desenvolvimento e inovação em tecnologia da informação e comunicação e em biotecnologia.

## 7.2. **Licenciamento Ambiental**

O licenciamento ambiental do PGT está disposto na LICENÇA DE OPERAÇÃO - CORRETIVA\_96045882.

As condicionantes da Licença de Operação Corretiva nº 001/2022, foram extraídas do Parecer Técnico nº 157/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM (78329951), do Processo nº 00391-00007485/2021-11.

Sendo, portanto, aprovado o licenciamento ambiental através da licença de operação corretiva mencionada acima.

## 8. **CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS**

No âmbito do desenvolvimento da análise do Plano de Uso e Ocupação em questão foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento e interferências com redes existentes ou projetadas. Em resposta mostraram a possibilidade de atendimento à ocupação do Parque.

### 8.1. **Água e Esgoto**

O Sistema de Abastecimento de Água é feito através de poços artesianos e o esgoto é feito por meio de controle e tratamento próprio.

### 8.2. **Energia**

Através da Carta n. 086/2023 – CGR Neoenergia, ID. 111107506, informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao Parque, desde que sejam satisfeitas algumas condições, que são possíveis de serem cumpridas pelo PGT.

## 9. **VOTO**

Ante ao exposto, com base nas análises realizadas, pareceres técnicos e jurídicos acostados aos autos, em especial a Nota Técnica 8 (45777117), o presente projeto atende os parâmetros e condicionantes urbanísticas, ambientais e fundiárias, estabelecidos no PDOT e na LUOS. Portanto, voto pela aprovação do Plano de Ocupação ID. 110130670, com a ressalva abaixo:

Acolho a manifestação do Parque de Exposições Granja do Torto, e voto pela retirada dos CNAEs: 2013-4/02: Fabricação de adubos e fertilizantes, exceto organominerais; 5211-7/99: Armazenagem de grãos por conta de terceiros; 10.66-0-00: Fabricação de Alimentos para animais, da ZONA A e, 612-5/00: Carga e descarga da ZONA B, todos do Plano de Utilização.

É como voto.

Brasília-DF, 27 de maio de 2023.

**THALES MENDES FERREIRA**

Conselheiro da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda - DF



Documento assinado eletronicamente por **THALES MENDES FERREIRA - Matr.0274371-X, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal**, em 27/06/2023, às 19:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **116191523** código CRC= **71631FA0**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte - SEPN, Quadra 511, Bloco A - Bairro Asa Norte - CEP 70750-541 - DF