



**POLO LOGÍSTICO E
CENTRO URBANO PARQUE DAS BÊNÇÃOS
RA XV – Recanto das Emas**

CONPLAN

JULHO 2021

LOCALIZAÇÃO

POLO LOGÍSTICO E CENTRO URBANO



O projeto teve início em 2008, integrando o Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo (PRÓ -DF II), visando:

- Proposição de áreas destinadas à indústria e comércio de médio e grande porte;
- Encerrar o vazio urbano entre Samambaia e Recanto das Emas.

Poligonal do **Polo Logístico Trecho 1** (em azul), que após acordo entre SEGETH e TERRACAP foi **incorporada a área do Centro Urbano Parque das Bênçãos** (em laranja), para garantir a conexão com as Etapas 1 e 2 do S. H. Parque das Bênçãos, registradas em cartório.



OBJETIVOS DO PROJETO

POLO LOGÍSTICO E CENTRO URBANO

- Fortalecer o comércio e a economia;
- Estimular a geração de renda e emprego nas Regiões Administrativas próximas ao parcelamento;
- Atender as demandas por área para comércio do tipo atacadista no Distrito Federal;
- Reduzir o tráfego de veículos pesados no Distrito Federal;
- Criar uma via de integração entre Samambaia e Recanto das Emas;
- Ofertar lotes urbanizados e regularizados.



O parcelamento do solo compreende área total de 160ha 54a 24ca, e será realizado nos seguintes imóveis:

- Parte 1 - Matrícula nº 214.729 (3º CRI) localizada em parte do imóvel Taguatinga, desmembrado do município de Luziânia-GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em terras desapropriadas;
- Parte 2 - Matrícula nº 359.316 (3º CRI) no imóvel Tamanduá, em terras desapropriadas, transferidas e incorporadas ao patrimônio da TERRACAP.



NOVACAP

- Ofício SEI-GDF nº 563/2018 – NOVACAP/PRES/DU, de 03/07/2018;
- Tem interferência de rede;
- Empreendedor elaborará projeto de drenagem.

CAESB

- Termo de Viabilidade de Atendimento EPR-19/031, de 07/08/2019;
- Apresenta interferência de rede de esgoto;
- O fornecimento de água será viável em 2021;
- O atendimento de esgoto será possível após as obras de ampliação/ melhorias na ETE Melchior;

CEB

- Estudo de Conexão SEI-GDF nº 76/2019, de 09/04/2019;
- Possui interferência de redes;
- Há capacidade de atendimento.



CEB

- Criação de faixa de servidão dentro dos limites da unidade imobiliária na área que interfere com a rede de alta tensão;
- O empreendimento será atendido com a construção de aproximadamente 8,5 quilômetros de cabos Al #185mm² XPLE Protegido, desde a Subestação Samambaia Oeste até o ponto de entrega;
- Traçado para fornecimento de energia elétrica (em azul, à direita), com possível lançamento próximo à interseção da BR 060 com a EPCT.

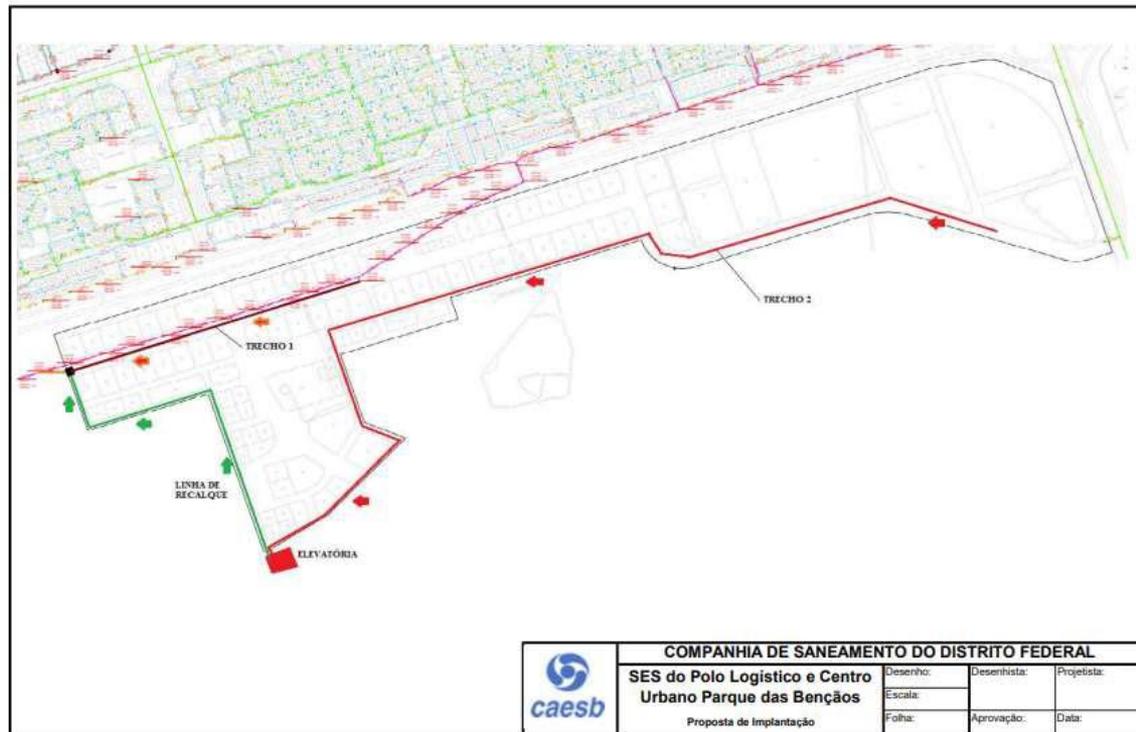


CAESB – água:

- O parcelamento será atendido pelo Sistema Produtor Corumbá, com funcionamento previsto para final de 2021;
- O sistema de abastecimento deverá utilizar o Centro de Reservação do Recanto das Emas.

CAESB – esgoto:

- O sistema de esgotamento sanitário será em sistemas individuais tipo fossa-sumidouro nos primeiros três anos do empreendimento;
- Após melhorias operacionais, a ETE Melchior receberá os efluentes do parcelamento, que contará com o sistema completo de coleta de esgotos e uma estação elevatória.



COMPANHIA DE SANEAMENTO DO DISTRITO FEDERAL

SES do Polo Logístico e Centro
Urbano Parque das Benções

Proposta de Implantação

Desenho:	Desenhista:	Projetista:
Escala:		
Folha:	Aprovação:	Data:

IPHAN

- Ofício nº 18/2018-IPHAN, em 26/04/2021;
- Considerou satisfatório os trabalhos realizados no âmbito do Relatório final do Projeto de Prospecção do Patrimônio Arqueológico e Cultural da Área de Influência Direta do Polo Logístico - Recanto das Emas - RA XV para fins de obtenção de Licença de Instalação e de Operação.

DETRAN

- Documento SEI-GDF DETRAN/DG/DIREN/GEREN/NUPRO de 18/10/2018;
- As diretrizes, indicadores, parâmetros e outras definições de mobilidade e de operação do trânsito fazem parte dos atributos da infraestrutura viária no projeto urbanístico, cuja aprovação é responsabilidade do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal (atual SEDUH). Ao DETRAN compete a análise e aprovação do projeto de sinalização.

ANTT / Triunfo Concebra

- Carta CNB ENG 1581 – ANTT, em 19/10/2015;
- Anui com o projeto urbanístico, uma vez que preserva a distância de 40m a partir do eixo do canteiro central, respeitando os limites da faixa de domínio da BR 060, e não há invasão da faixa não edificante, considerando 15m a partir da faixa de domínio.

DER

- Parecer Técnico SEI-GDF nº 2/2019, SEI/GDF nº de 18/03/2019;
- Baseado na análise do Relatório de Impacto Sobre os Sistemas de Trânsito e Transporte – RISTT – Produto 4;
- Condicionantes apontadas pelo Departamento:
 - Ligação Recanto das Emas – Núcleo Bandeirante;
 - Corredor BRT - Eixo Sudoeste (EPNB);
 - Corredor de ligação Eixo Sul/Eixo Sudoeste (DF-001);
 - Implantação de áreas de integração do sistema de transporte entre o metrô e a DF-075 (EPNB);
 - Adequações geométricas e de sinalização nas interseções;
 - Av. Leste de Samambaia x BR-060 x DF-001 (EPCT);
 - DF-001 (EPCT) x Av. Recanto das Emas x Acesso Riacho Fundo II;
 - Implantação de calçadas ao longo do sistema viário projetado para o empreendimento;
 - Implantação de ciclovias ao longo do sistema viário projetado para o empreendimento que visem integração com a malha cicloviária em implantação.

SEMOB-DF

- Nota Técnica Nº 6/2019 de 27/09/2019;
- Trata da implantação dos corredores de transporte público, em especial no Eixo Sudoeste (DF – 075/ENPB) e a ligação Eixo Sul/Eixo Sudoeste (DF-001/EPCT); e atendimento aos acréscimos de demanda apontados no RISTT;
- Corredor Sudoeste:
 - Em fase de adequação e conclusão do Projeto Executivo de Engenharia e EIA/RIMA – PBA’S por empresa contratada pelo DER/DF (contrato nº 43/2018);
 - Está projetada uma Estação de Embarque/Desembarque de passageiros e uma passarela para travessia da via DF 001, na altura do empreendimento;
 - Transporte público no Distrito Federal: modalidade na qual a empresa responsável por atender a região onde se insere o parcelamento terá a obrigação contratual de atender a demanda atual e futura, quer seja através da ampliação da oferta atual ou através da criação de novas linhas.
- Necessário apresentar projeto adequado para o atendimento das demandas de viagens por modo não motorizado;
- Há viabilidade de atendimento pelo Sistema de Transporte Público Coletivo do Distrito Federal – STPC/D.

- A área do parcelamento está inserida na **Zona Urbana Consolidada - ZUC**;
- Caracterizada por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização;
- Devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos;
- Deve ser incrementada a dinâmica interna e favorecida a integração com áreas vizinhas.



Mapa de Zoneamento do PDOT/2009

O Polo Logístico desenvolve-se na **área de desenvolvimento econômico** do PDOT/2009 (em amarelo), inserida parcialmente na Área Econômica denominada Polo Atacadista como “a implantar”.

O Centro Urbano encontra-se contemplado na estratégia A 31 de **oferta habitacional** do PDOT 2009 (em verde).



Estratégias do PDOT 2009

ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO – ZEE/DF

- SZDPE-2: Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2;
- Destinada à integração dos núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul;
- Consolidação de centralidades urbanas;
- Qualificação urbana;
- Atividades:
 - N3 – comércio, serviços e institucional;
 - N4 – exploração do potencial logístico;
 - N5 – transformação de matérias primas com serviços tecnológicos em polos ou distritos.



Subzoneamento - ZEE/DF
Roxo – SZDPE-2



Risco Ecológico de perda de solo por erosão - ZEE/DF
Verde - **baixo**



Risco de perda de remanescente de cerrado nativo - ZEE/DF
Laranja - ausência de cerrado nativo
Roxo - **muito alto**



Risco Ecológico de contaminação do subsolo - ZEE/DF
Roxo - **alto** - 58,8% do território do DF



Risco Ecológico de perda de área de recarga de aquífero - ZEE/DF
Azul - **alto** - 25,4% do território do DF

RISCOS ECOLÓGICOS COLOCALIZADOS – ZEE/DF

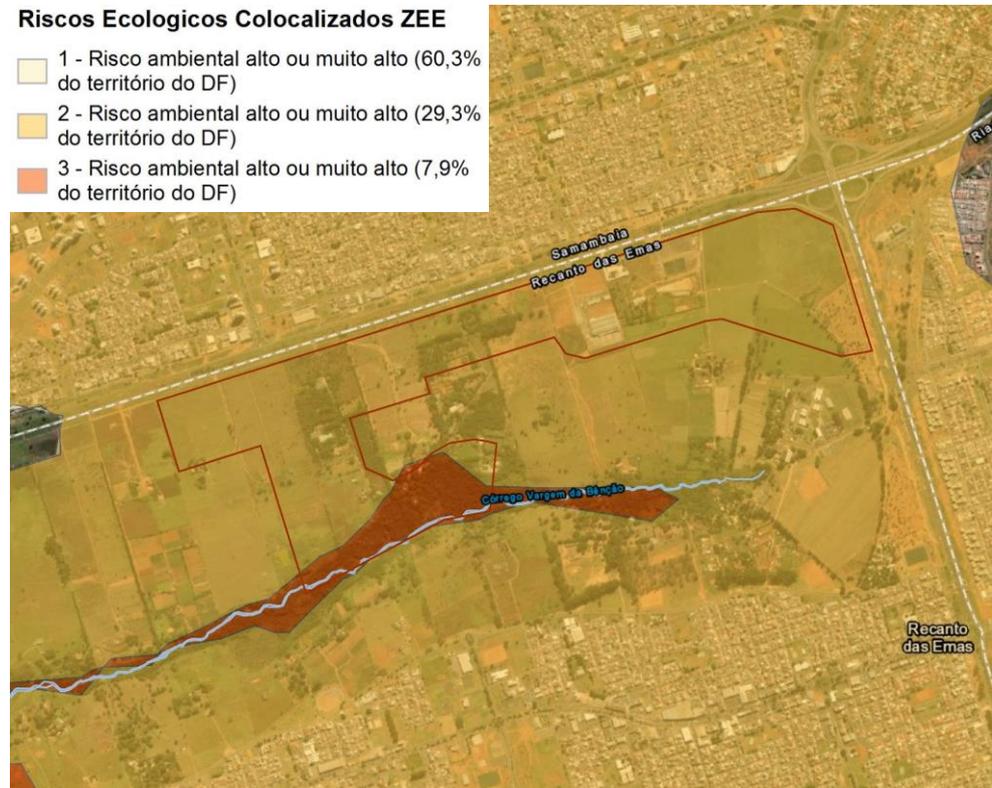
- Maior porção do projeto situa-se em alto risco de:
 - Contaminação de subsolo;
 - Recarga de aquífero;
- A área próxima ao córrego apresenta também alto risco de perda de cerrado nativo.

DIRETRIZES AMBIENTAIS

- Não é permitida a remoção do cerrado nativo na área de alto risco;
- Não é recomendável a implantação de usos com alto potencial poluidor;
- Deve-se preferir o sistema de esgotamento sanitário através de rede de coleta e tratamento;
- Lotes com maiores dimensões e maiores permeabilidades de solo;
- Adotar estratégias para recarga artificial de aquífero.

Riscos Ecológicos Colocalizados ZEE

- 1 - Risco ambiental alto ou muito alto (60,3% do território do DF)
- 2 - Risco ambiental alto ou muito alto (29,3% do território do DF)
- 3 - Risco ambiental alto ou muito alto (7,9% do território do DF)



Riscos Ecológicos Alto e Muito Alto Colocalizados - ZEE/DF

APA DO PLANALTO CENTRAL

- Zona de Uso Sustentável – ZUS;
- Impermeabilização máxima do solo de 50% da área na ZUS;
- Área de projeto na APA: 606.333,93m²;
- Área permeável na porção da APA: 314.976,02m² ≅ 51,94%;
- As áreas permeáveis do parcelamento totalizam 368.031,11m², ≅ 22,92% da poligonal de projeto, atendendo dessa forma o disposto na DIUR 03/2016.

LICENÇA AMBIENTAL

- LP nº 03/2020 de 12/02/2020;
- Válida por cinco anos;
- DODF nº 19, de 19/02/2020.



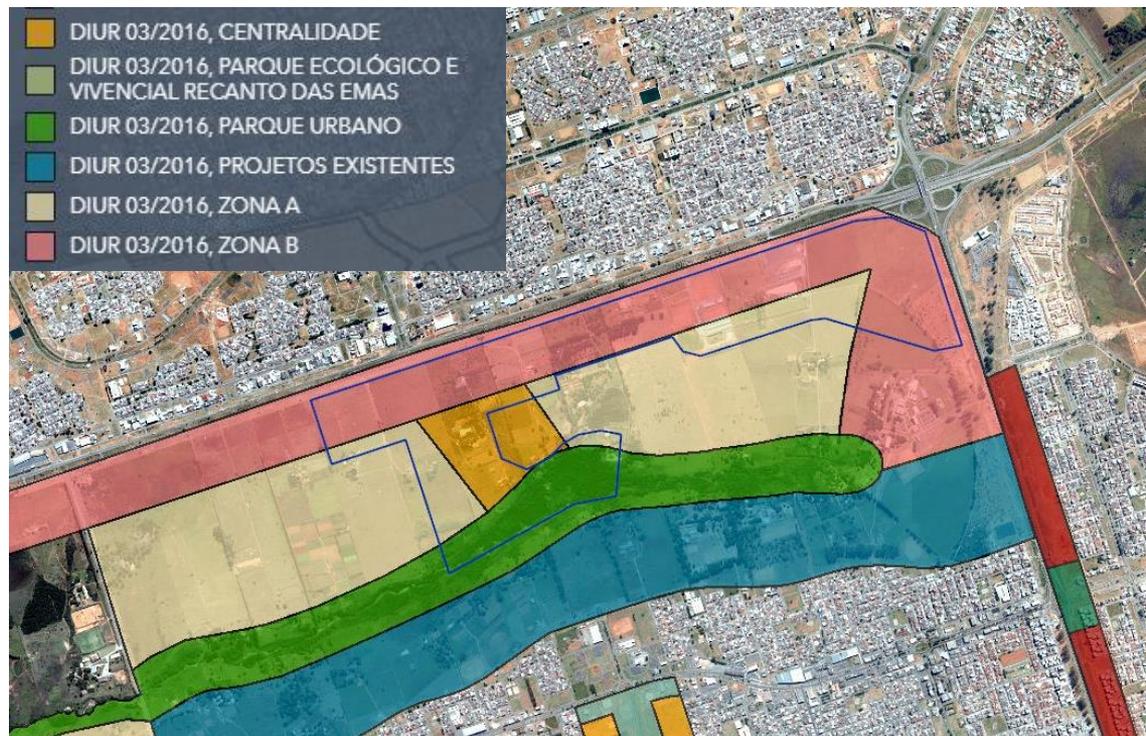
APA do Planalto Central (em salmão) - SISDIA

DIUR 03/2016 e DIUPE 39/2020

- Portaria DIUR nº 95 de 14/07/2016;
- DIUPE exarada em 18/01/2021;
- Uso e ocupação do solo com base nas macrodiretrizes do PDOT/2012 e nos aspectos socioeconômicos e ambientais da região;
- Com a portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, passa a equivaler ao ETU.

ZONAS:

- Zona A: vocação para uso residencial;
- Zona B: uso de comércio, serviços, industrial e institucional;
- Centralidade: destinada à atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social – comércios, institucionais e uso misto.



DIUR 03/2016 - Geoportal

A poligonal de projeto contempla **97 unidades imobiliárias**, sendo:

- 47 lotes CSIInd 2, totalizando 370.911,71m²;
- 03 lotes CSII 2, totalizando 3.416,22m²;
- 05 lotes CSII 3, totalizando 105.967,71m²;
- 16 lotes CSIIIR 2, totalizando 109.202,66m²;
- 12 lotes CSIIIR 2 NO, totalizando 42.780,45m²;
- 01 lote PAC 3 com área de 3.430,25 m²;
- 02 lotes INST, totalizando 164.418,96 m²;
- 11 lotes Inst EP, totalizando 37.952,24 m².



Mapa de uso do solo - MDE 112/10

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		1.514.251,17	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. Uso Comercial, Prestação de Serviços e Industrial (CSIIInd2)	47	370.911,71	24,49%
b. Uso Comercial, Prestação de Serviços, Industrial e Institucional (CSII2)	3	3.416,22	0,22%
c. Uso Comercial, Prestação de Serviços, Industrial e Institucional (CSII3)	5	105.967,71	7,00%
d. Uso Institucional/Coletivo (Inst)	2	164.418,96	10,86%
e. Uso Misto (CSIIIR2)	16	109.202,66	7,21%
e. Uso Misto (CSIIIR2 NO)	12	42.780,45	2,82%
f. Posto de Abastecimento, Lavagem e Lubrificação (PAC3)	1	3.430,25	0,23%
g. Equipamento Público Comunitário (InstEP)	11	37.952,24	2,51%
Total	97	838.080,20	55,34%
2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		311.820,68	20,60%
a. Praças		44.954,32	2,97%
b. ELUP (raio mínimo de 10,00m)		104.105,74	6,88%
c. ELUP (Parque)		162.760,62	10,75%
3. Sistema de Circulação		364.350,20	24,06%
Inst. EP+ ELUP: 1g + 2		349.772,92	23,11%
Inst. EP+ ELUP+ Circulação: 1g + 2 + 3		714.123,12	47,17%

Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo - Polo Logístico / Centro Urbano

UOS	FAIXA ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIInd2	4500<a≤25000	1,00	2,00	70	20	16,00	5,00	5,00	3,00	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
CSIIInd2	25000<a≤61000	1,00	1,50	50	40	16,00	5,00	5,00	3,00	-	proibida	-	ponto médio da edificação	proibido
CSII 2	1000<a≤1500	1,00	3,00	100	-	16,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
CSII 3	1000<a≤20000	1,00	3,00	70	20	16,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
CSII 3	20000<a≤85000	1,00	1,50	40	50	16,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
CSIIIR2 ⁽¹⁾ Polo Logístico	1000<a≤15000	1,00	2,50	75	15	16,00	-	-	-	-	-	obrigatória	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
CSIIIR2 ⁽¹⁾ Centro Urbano	1000<a≤10000	1,00	5,00	75	15	37,00	-	-	-	-	-	obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
CSIIIR2 NO	2000<a≤20000	1,00	5,00	75	15	37,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
Inst	10000<a≤25000	0,60	1,10	40	50	23,00	5,00	5,00	5,00	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
Inst	25000<a≤150000	0,60	1,10	40	50	16,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
PAC 3 ⁽²⁾	900<a≤5500	0,50	1,00	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS / POLO LOGÍSTICO:

- (1) GALERIA: Se o lote tiver testada voltada a 3 ou mais logradouros públicos, deverá haver galeria voltada a pelo menos 2 desses logradouros
 (2) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo - NGB 112/10

PDOT

- Média densidade - de 50 a 150 hab/ha;
- Área do empreendimento - 160,54ha;
- População máxima - 24.152 habitantes;
- Máximo de 7.319 unidades imobiliárias.

DIUR

- Densidade máxima – 150,44hab/ha;
- População por u.d. = 3,3 hab/ud.

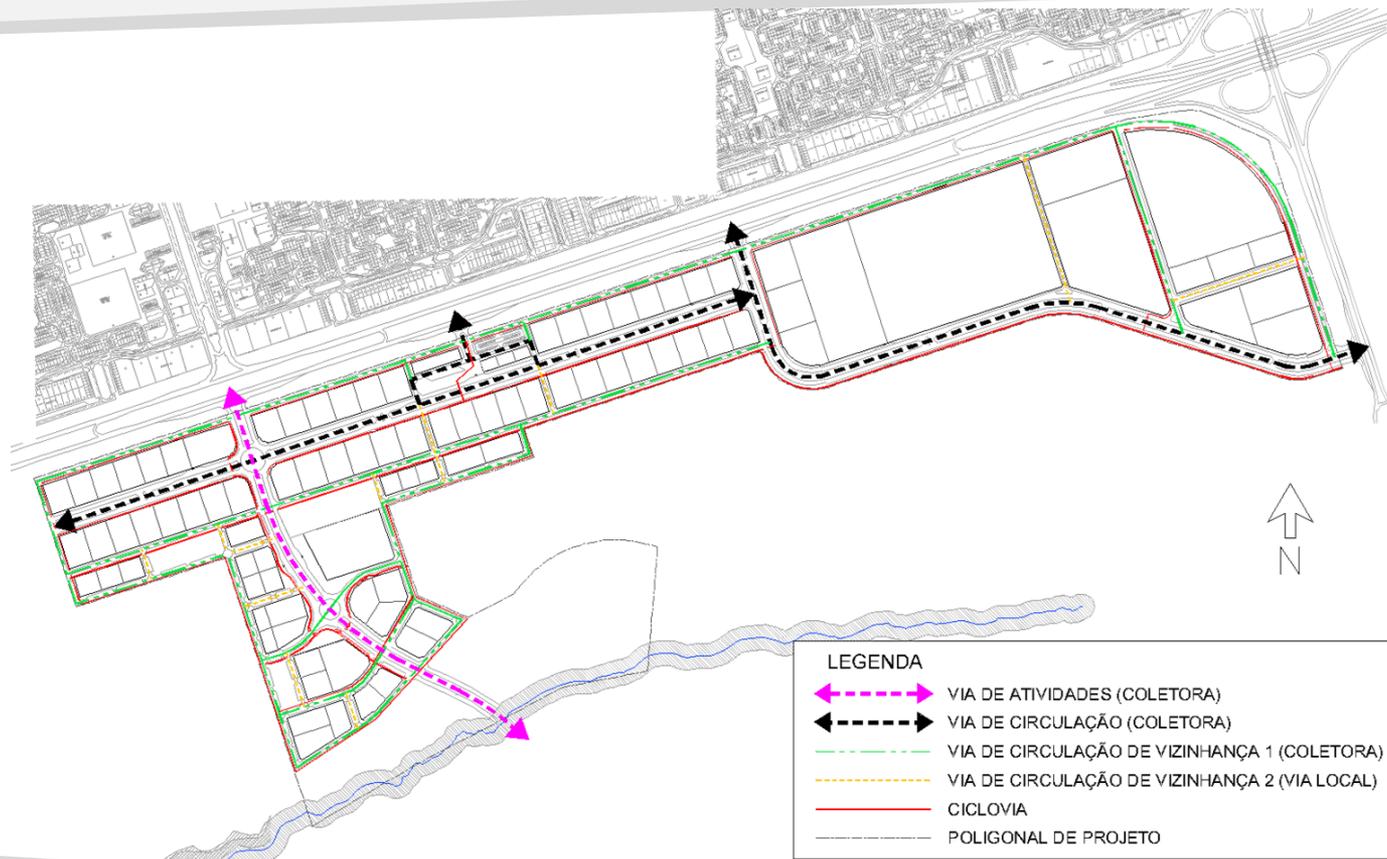
PROJETO

- **6.053 unidades imobiliárias** projetadas;
- População estimada - **19.975 habitantes**;
- Densidade resultante - 124,43 hab/ha.

ÁREA DE PROJETO: 160,54ha						
Uso	Área (m ²)	CA	Número de pavimentos com uso residencial	Área efetiva com ocupação por Uso Residencial (80%)	Nº de Unidades Residenciais (Área Média por Unidade: 70,45m ²)	Nº de hab. (3,3hab/ Unidade)
CSIR2 (POLO LOGÍSTICO)	63.327,90	2,5	4	101.324,64	1.430	4.745
CSIR2 (CENTRO URBANO)	45.874,76	5	11	168.207,45	2.388	7.880
CSIR2 NO	42.780,45	5	11	156.861,65	2.227	7.349
TOTAL					6.053	19.975

Quadro de densidade populacional de projeto - MDE 112/10

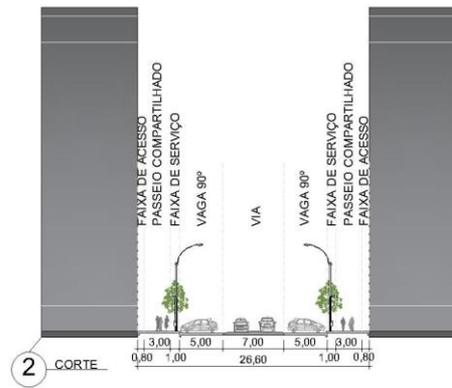
- Incide sobre a poligonal do projeto:
 - o Estratégia de Estruturação do Sistema Viário prevista no PDOT/2009 - Anel de Atividades de Samambaia - Recanto das Emas – Riacho Fundo II;
 - o Diretrizes para a Rede Estrutural de Transporte Coletivo e Áreas Econômicas.
- Estrutura do sistema viário:
 - o Avenida L-O que atravessa a área paralelamente a BR-060, com duas pistas de tráfego de 10,5m e canteiro central de 20m, faixa de desaceleração e raio de giro interno de 8,00 metros nos retornos;
 - o Avenida N-S com características semelhantes que conecta o Polo Logístico ao Centro Urbano, e, por sua vez, ao S. H. Parque das Bênçãos.
- Acessos do parcelamento:
 - o 3 (três) estão conectados na BR-060, sendo que um é desenhado de forma a possibilitar a ligação viária entre Samambaia e Recanto das Emas e se conecta à avenida N-S;
 - o 1 (um) conectado na DF-001, o qual ocorre diretamente na avenida L-O do projeto.
- Ampla rede cicloviária, com ciclovias segregadas nas vias de atividades, de circulação, e de circulação de vizinhança 1, e calçadas compartilhadas nas vias de circulação de vizinhança 2;
- Todas as vias contam com calçadas para pedestres, com medidas que atendem aos normativos vigentes.



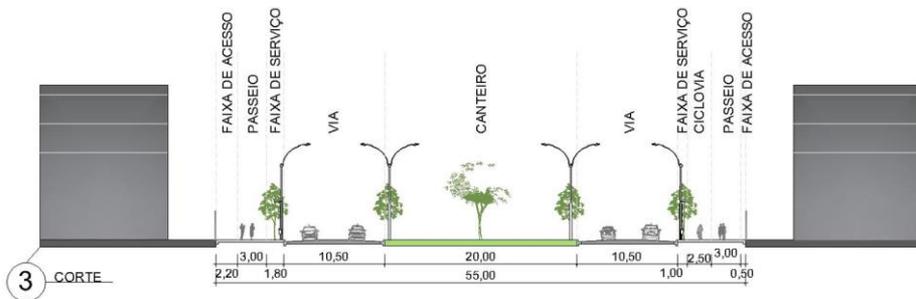
Hierarquia viária - MDE 112/10



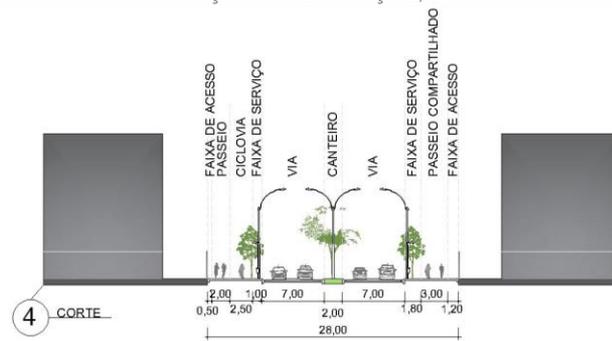
Perfil da via de atividades, no Centro Urbano



Perfil da via de circulação de vizinhança 2, no Centro Urbano



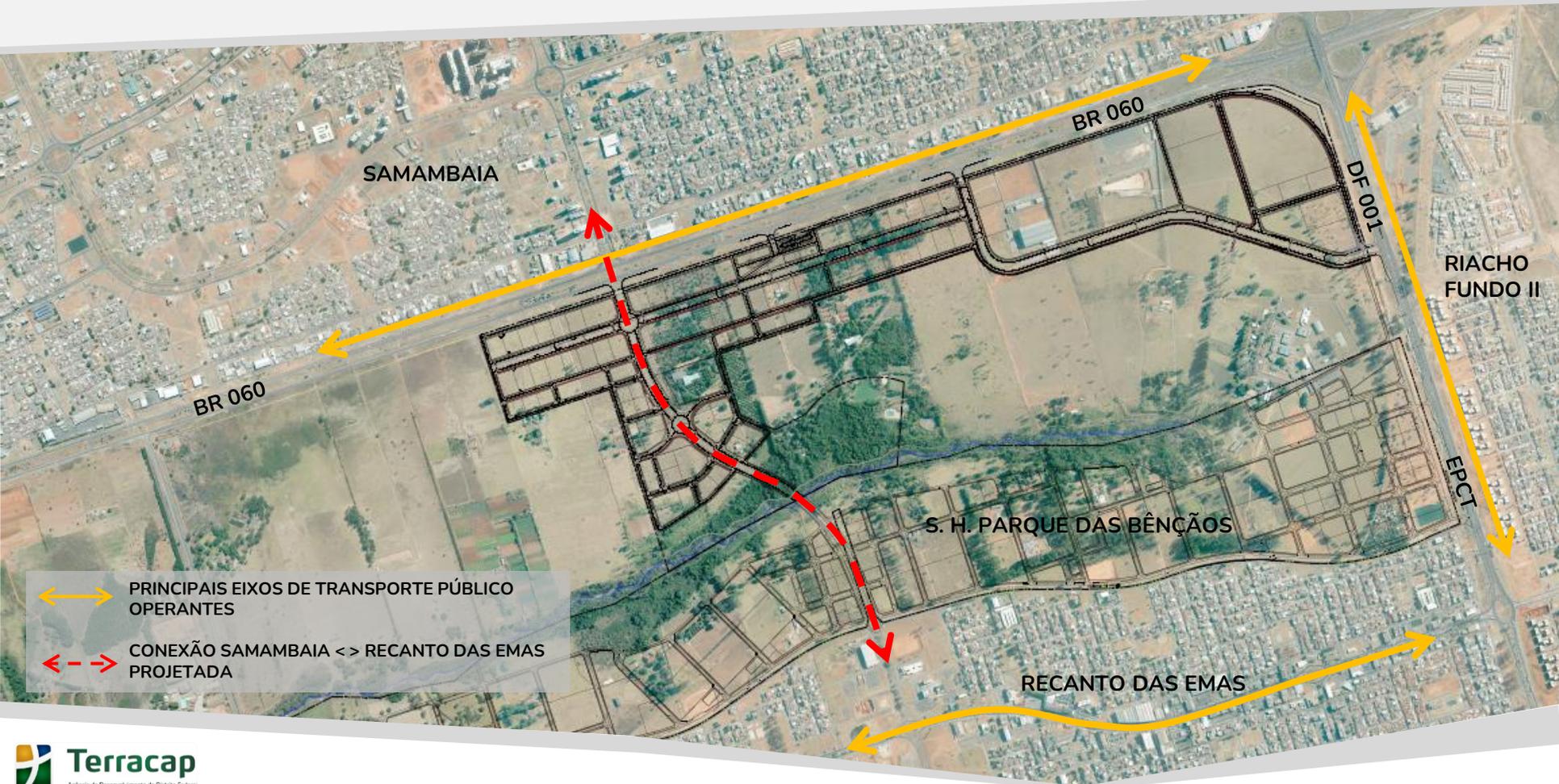
Perfil da via de circulação, no Polo Logístico



Perfil da via de circulação de vizinhança 1, no Polo Logístico

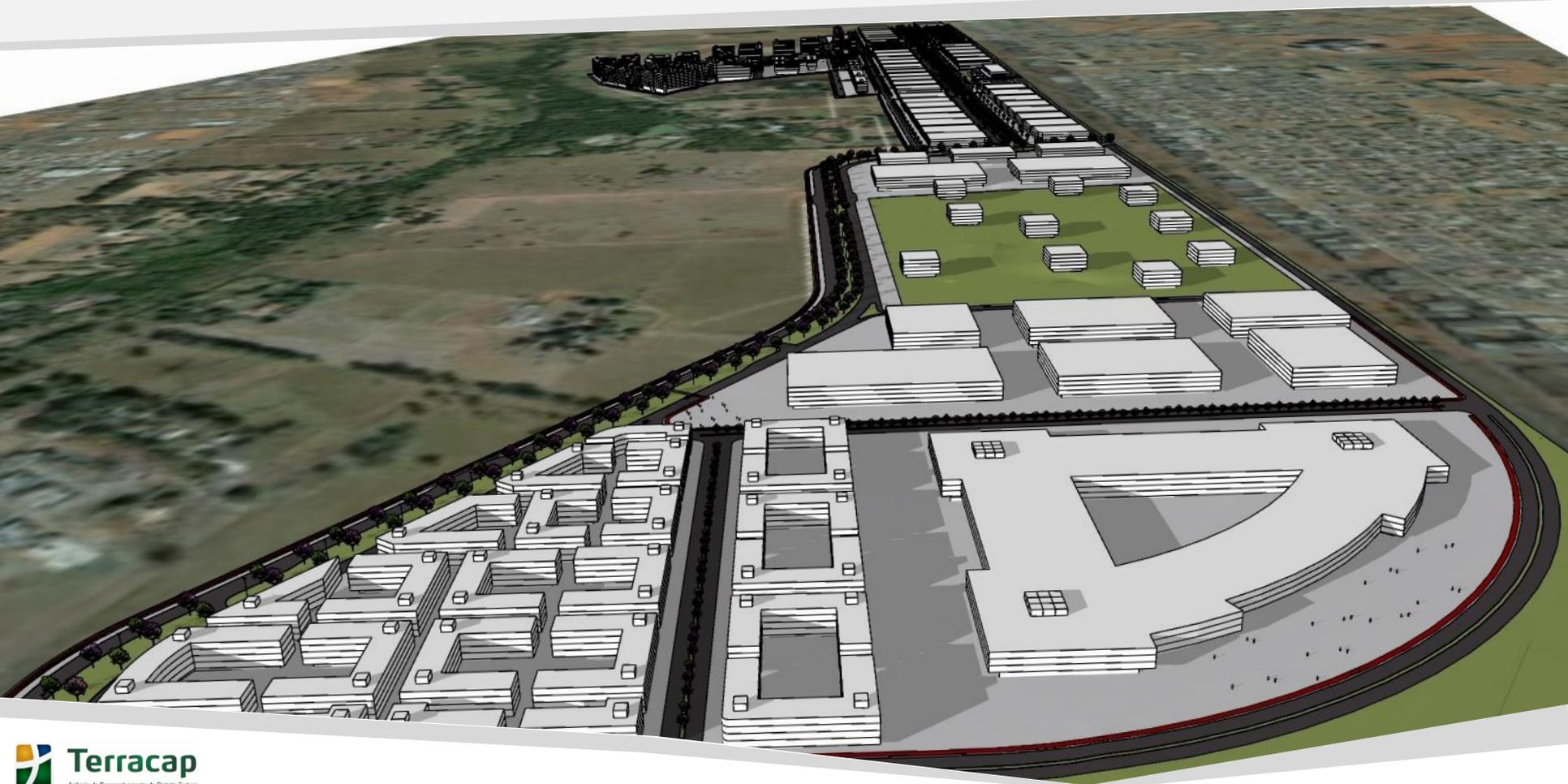
SISTEMA VIÁRIO

POLO LOGÍSTICO E CENTRO URBANO









Projeto

Giulliano Magalhães Penatti - RT - CAU A26719-8

Natália Oliveira de Freitas - CAU A132466-7

Wenceslau Bilu Rodrigues Neto - CAU A21414-0

Supervisão

Bianca Ilha Pereira - CAU A69891-1

Coordenação

Hamilton Lourenço Filho - CREA 8558/D-DF