



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEDUH
SECRETARIA ADJUNTA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEADUH
SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DAS CIDADES – SUDEC
COORDENAÇÃO DE GESTÃO URBANA – COGEST
DIRETORIA DE UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL CENTRAL ADJACENTE I

**PLANO DE INTERVENÇÃO URBANA – PIU
RELATÓRIO TÉCNICO DE LEVANTAMENTO**

REGIÃO ADMINISTRATIVA DO LAGO SUL – RA XVI

**BRASÍLIA
SETEMBRO, 2024**

EQUIPE TÉCNICA

ELABORAÇÃO

Amanda Carvalho Fernandes

Assessora - DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Renata Freitas Carvalho Caldeira - a partir de agosto de 2024

Assessora - DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

David Samuel Dias Pereira

Assessor - DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Eni Wilson de Barros Gabriel – até setembro de 2024

Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura –

DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Hanna Reitsch von Daudt Mohn - até agosto de 2023

Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura –

DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

COLABORAÇÃO

Josiane de Souza Lima – até junho de 2024

Estagiária – DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Karolina Peres de Oliveira

Estagiária – DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Vinícius de Lima Sousa - até julho de 2023

Estagiário – DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

DIREÇÃO

Bruno de Fassio Paulo - até junho de 2024

Diretor - DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Rafaela Silva Marques - a partir de junho de 2024

Diretora - DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

COORDENAÇÃO

Maria Cristina Ribeiro Ferreira – até janeiro de 2024

Coordenadora – COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Ingred Mendes Ribeiro Sampaio – a partir de abril de 2024

Coordenadora – COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Liana Maria Figueiredo de Oliveira – a partir de abril de 2024

Assessora – COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

SUPERVISÃO

Andréa Mendonça de Moura – até fevereiro de 2024
Subsecretária – SUDEC/SEADUH/SEDUH

Letícia Luzardo de Sousa – a partir de abril de 2024
Subsecretária interina – SUDEC/SEADUH/SEDUH

Janaína Domingos Vieira
Secretaria adjunta – SUDEC/SEADUH/SEDUH

MINUTA

SUMÁRIO

EQUIPE TÉCNICA	2
LISTA DE FIGURAS	6
LISTA DE QUADROS	9
LISTA DE TABELAS	10
1. PLANO DE INTERVENÇÃO URBANA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO LAGO SUL	11
1.1. Metodologia	13
2. LEVANTAMENTO E SISTEMATIZAÇÃO DE DADOS	14
2.1. Disposições iniciais	14
2.2. Histórico	15
2.3. Caracterização da ocupação	16
2.4. Dados demográficos	17
2.5. Dados domiciliares	20
2.6. Concepção urbanística	22
2.7. Zoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT	24
2.8. Estratégias do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT	28
2.9. Aspectos ambientais	33
2.9.1. Zonas Ecológicas-Econômicas do Distrito Federal	33
2.9.2. Unidades de Conservação	36
2.10. Projetos urbanísticos	39

2.11.	Uso e ocupação do solo vigente	40
2.12.	Eixo Turístico	44
2.13.	Estudos Territoriais Urbanísticos, Diretrizes Urbanísticas e Planos de Ocupação	50
2.14.	Projetos implantados e ocupações irregulares.....	54
2.15.	Consulta às concessionárias.....	57
2.16.	Condicionantes previstas em legislação	62
2.17.	Reunião com a Administração Regional do Lago Sul	63
3.	Eixos temáticos abordados do Plano de Intervenção Urbana - PIU	64
3.1.	Ocupações em área pública contígua a lotes residenciais	64
3.1.1.	Histórico de ações referentes a área pública	67
3.1.2.	Projeto de Lei Complementar dos becos.....	68
3.1.3.	Metodologia.....	70
3.2.	Ocupações em área pública contígua a lotes comerciais	72
3.3.	Unidades de conservação.....	74
3.4.	Sistema viário, estacionamentos, praças e ELUPs.....	78
3.4.1.	Hierarquia Viária – PDOT/GeoPortal/Sintaxe.....	82
3.4.2.	Sistema ciclovitário.....	84
3.5.	Dinamização da LUOS.....	86
3.5.1.	Considerações iniciais.....	87
4.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	91
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	92

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa da Região Administrativa do Lago Sul.	14
Figura 2: Mapa da Região Administrativa do Lago Sul atualizado com a LC nº 958/2019.	15
Figura 3: Primeiras ocupações do Lago Sul.	16
Figura 4: Setores urbanos do Lago Sul.	23
Figura 5: Tipologias de configuração urbana no Lago Sul.	24
Figura 6: Delimitação de Macrozona no PDOT.	25
Figura 7: Zoneamento do PDOT.	26
Figura 8: Classificação de densidades demográfica.	28
Figura 9: Setores Habitacionais de Regularização previstos no PDOT.	29
Figura 10: Áreas de Regularização de Interesse Específico (ARINE) previstas no PDOT.	30
Figura 11: Estratégias de regularização fundiária: oferta de áreas habitacionais previstas no PDOT.	33
Figura 12: Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal e aplicação ao Lago Sul.	34
Figura 13: Aplicação do ZEEDPSE no Lago Sul.	35
Figura 14: Aplicação do ZEEDPE na RA do Lago Sul.	36
Figura 15: Áreas de Preservação Ambiental.	37
Figura 16: Unidades de Conservação no Lago Sul.	38
Figura 17: Mapa Geral do Lago Sul.	40

Figura 18: Categorias de UOS presentes no Lago Sul.	41
Figura 19: Masterplan consolidado do Plano Urbanístico de Uso e Ocupação da Orla do Lago Paranoá.	50
Figura 20: Zoneamento Diretrizes de Uso do Solo e Ocupação para o Aeroporto.....	51
Figura 21: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação para o Aeroporto.	52
Figura 22: Indicação de poligonais presentes na DIUPE 30/2020.....	53
Figura 23: Diretrizes de Sistema Viário Complementar.	54
Figura 24: Mapa de ocupações irregulares na Região Administrativa do Lago Sul.	55
Figura 25: Indicação de projetos elaborados e aprovados pela SEDUH.	57
Figura 26: Restituição via satélite de 1974 do avanço das ocupações em área pública.	66
Figura 27: Padrões de passagens no Lago Sul.	67
Figura 28: Processo de levantamento para as áreas públicas ocupadas por residências.	71
Figura 29: Método de análise de áreas públicas.	73
Figura 30: Trechos de vistoria.	74
Figura 31: Indicação das Unidades de Conservação que incidem na RA do Lago Sul.	77
Figura 32: Indicação de poligonais de Unidade de Conservação classificadas como “precisas”.	78
Figura 33: Padrão de desenho urbano nas quadras residenciais.	80
Figura 34: Indicação de algumas das Zonas Não Residenciais.	81

Figura 35: Hierarquia viária.....	82
Figura 36: Montagem do Mapa Axial da LUOS.	84
Figura 37: Óbito por via no Distrito Federal.	85
Figura 38: Recorte do sistema cicloviário.	86
Figura 39: Quantidade de processo por RA.....	88
Figura 40: Localidades das demandas de alteração da LUOS via SEI.....	90

MINUTA

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Escolaridade das pessoas com 25 anos ou mais de idade, na RA no Lago Sul.18

Quadro 2: Frequência escolar, por faixa de idade, na RA do Lago Sul.19

MINUTA

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Relação de processos vinculados à iluminação pública no Lago Sul.	58
Tabela 2: Processos encaminhados à esta DICAD I referentes a alteração da LUOS.	89

MINUTA

1. PLANO DE INTERVENÇÃO URBANA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO LAGO SUL

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH tem a competência de definir, coordenar, promover e executar planos, programas, projetos e ações relacionados à implementação das políticas de ordenamento territorial, de desenvolvimento urbano e de controle urbano, conforme consta no inciso VII, Art. 1º da [Portaria nº 227, de 11 de julho de 2022](#).

Compete à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC propor legislação referente normas urbanísticas gerais relativas ao uso e ocupação do solo e de áreas públicas urbanas.

O Plano de Intervenção Urbana – PIU constitui um conjunto de estudos técnicos voltados para a melhoria e dinamização de espaços públicos urbanos em áreas subutilizadas e com potencial de transformação.

As propostas de intervenção devem garantir melhorias na forma e utilização do espaço urbano e, para tanto, é necessário identificar as demandas da população de forma a prover melhorias na cidade.

O presente documento visa subsidiar a elaboração de Planos de Intervenção Urbana - PIU no âmbito da Macrozona Urbana, definida no Plano Diretor Ordenamento Territorial do DF, excluindo-se a Zona Urbana do Conjunto Tombado.

Constitui escopo dos estudos para elaboração do PIU, as áreas da Macrozona Urbana com projetos urbanísticos registrados em cartório e aquelas com parcelamentos consolidados ou já aprovados pelo poder público, elencados no art. 1º, § 4º da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#).

Esses Estudos apresentam um retrato das diferentes questões urbanas que permeiam o espaço público das Regiões Administrativas e visam subsidiar o planejamento e a gestão das cidades pautados em bases mais sustentáveis.

Os Planos de Intervenção Urbana devem ser desenvolvidos por Região Administrativa e divididos por temas:

Estudo de Intervenção Viária - o tema aborda a avaliação da área pública não edificada, para verificar a necessidade de intervenção urbana, com vistas à sua requalificação e adequação à demanda atual, no que se refere ao Sistema Viário, Estacionamentos, Praças e Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

Ocupação de Área Pública Contígua a Lotes - O tema visa ordenar a ocupação do espaço público ora implantado irregularmente, de forma a qualificar os espaços públicos além de proporcionar melhoria das condições de acessibilidade dos pedestres.

Revisão dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS – abrange a análise urbanística dos parâmetros de uso e ocupação do solo da LUOS, com vistas à alteração, complementação e dinamização da LUOS vigente, considerando as demandas e a dinâmica de ocupação atual.

Destacam-se os seguintes princípios dos estudos do PIU:

- a) Garantir visão sistêmica, integrada e sustentável no processo de desenvolvimento urbano, considerando as dimensões social, econômica, ambiental, cultural e espacial;
- b) Assegurar a gestão democrática da cidade com inclusão e participação social;
- c) Garantir a prevalência do interesse coletivo sobre o individual;
- d) Garantir a função social da propriedade urbana;
- e) Promover a otimização da infraestrutura urbana;
- f) Respeitar as características urbanas e morfológicas que conferem identidade a cada Região Administrativa;
- g) Garantir a boa relação entre os espaços públicos e privados;
- h) Promover a transparência e a equidade no tratamento do solo urbano;
- i) Promover a mobilidade ativa e conexões intermodais.

Os estudos visam auxiliar a gestão das cidades com base em análises técnicas que possibilitem:

- a) Otimizar a área pública considerando a infraestrutura implantada e os vazios urbanos, respeitada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental do território;
- b) Melhorar as condições de acessibilidade dos pedestres, ciclistas, portadores de necessidades especiais e veículos automotores;
- c) Adequar o desenho urbano com o sistema de transporte público coletivo, de forma a integrar a rede viária local com a rede viária estrutural;
- d) Identificar carências e a necessidade de intervenções no sistema viário, áreas verdes e Espaços Livres de Uso Público - ELUPs;
- e) Subsidiar estratégias de ação, diretrizes e projetos contribuindo para o planejamento e a gestão do espaço urbano;
- f) Identificar ajustes necessários na LUOS de forma a incentivar o desenvolvimento da área urbana da Região Administrativa;
- g) Viabilizar a qualificação dos espaços públicos.

1.1. Metodologia

A metodologia aplicada pauta-se em estudo comparativo entre a cidade legal (projetada) e a cidade real (situação fática). A partir dos dados levantados e da sistematização do material relativo às deficiências e às potencialidades da cidade, será possível identificar as áreas prioritárias para projetos de intervenção e qualificação urbana, bem como lotes cujos usos e parâmetros devem ser objeto de estudo para alteração na LUOS.

- a) A metodologia apresentada é dividida nas seguintes etapas:
- b) Levantamento e Sistematização de Dados;
- c) Vistoria nas Áreas Prévias de Intervenção;
- d) Diagnóstico;
- e) Formulação de Propostas;
- f) Reuniões com a Administração Regional e Órgãos Envolvidos;
- g) Participação Popular;
- h) Aprovação das Propostas.

2. LEVANTAMENTO E SISTEMATIZAÇÃO DE DADOS

2.1. Disposições iniciais

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT instituiu sete Unidades de Planejamento Territorial - UPTs com o intuito de ordenamento e gestão do território. O Lago Sul pertence à Unidade de Planejamento Central Adjacente 1, concentrando 30,44% da população da unidade de planejamento. A Unidade de Planejamento Central Adjacente 1 também é formada pelas Regiões Administrativas do Lago Norte, Park Way e Varjão. A população total da UPT Central Adjacente I é de 100.019 habitantes (3,32% da população do DF), conforme [Pesquisa Distrital por amostra de domicílios para o Lago Sul](#) emitida pela CODEPLAN.

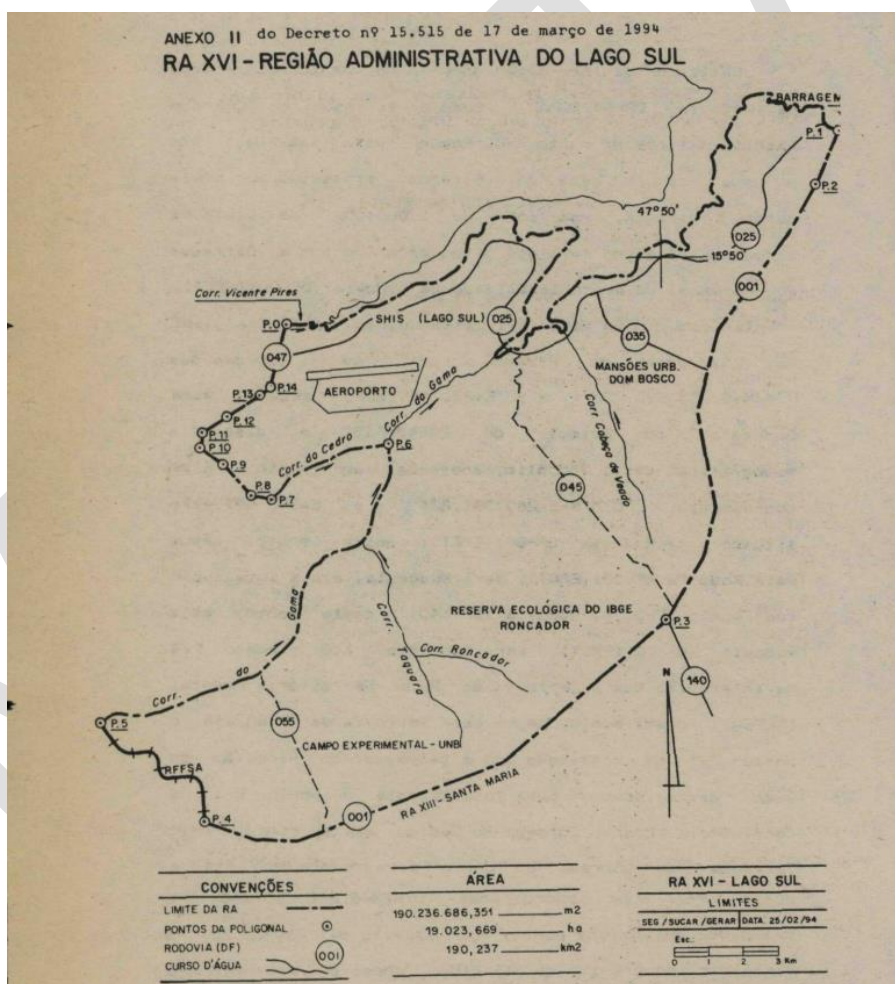


Figura 1: Mapa da Região Administrativa do Lago Sul.

Fonte: [DODF nº 53, seção 1, 2 e 3 de 18/03/1994](#).

De acordo com o [Decreto nº 15.515 de 17 de março de 1994](#), o Lago Sul ocupa uma área de 190,237 km², sendo que 57,07 km² correspondem à malha urbana,

conforme informações do sítio eletrônico da Administração Regional do Lago Sul. Porém, de acordo com a [Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019](#), que define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal, a nova poligonal do Lago Sul conta com 7.604,873ha (**Figura 2**).

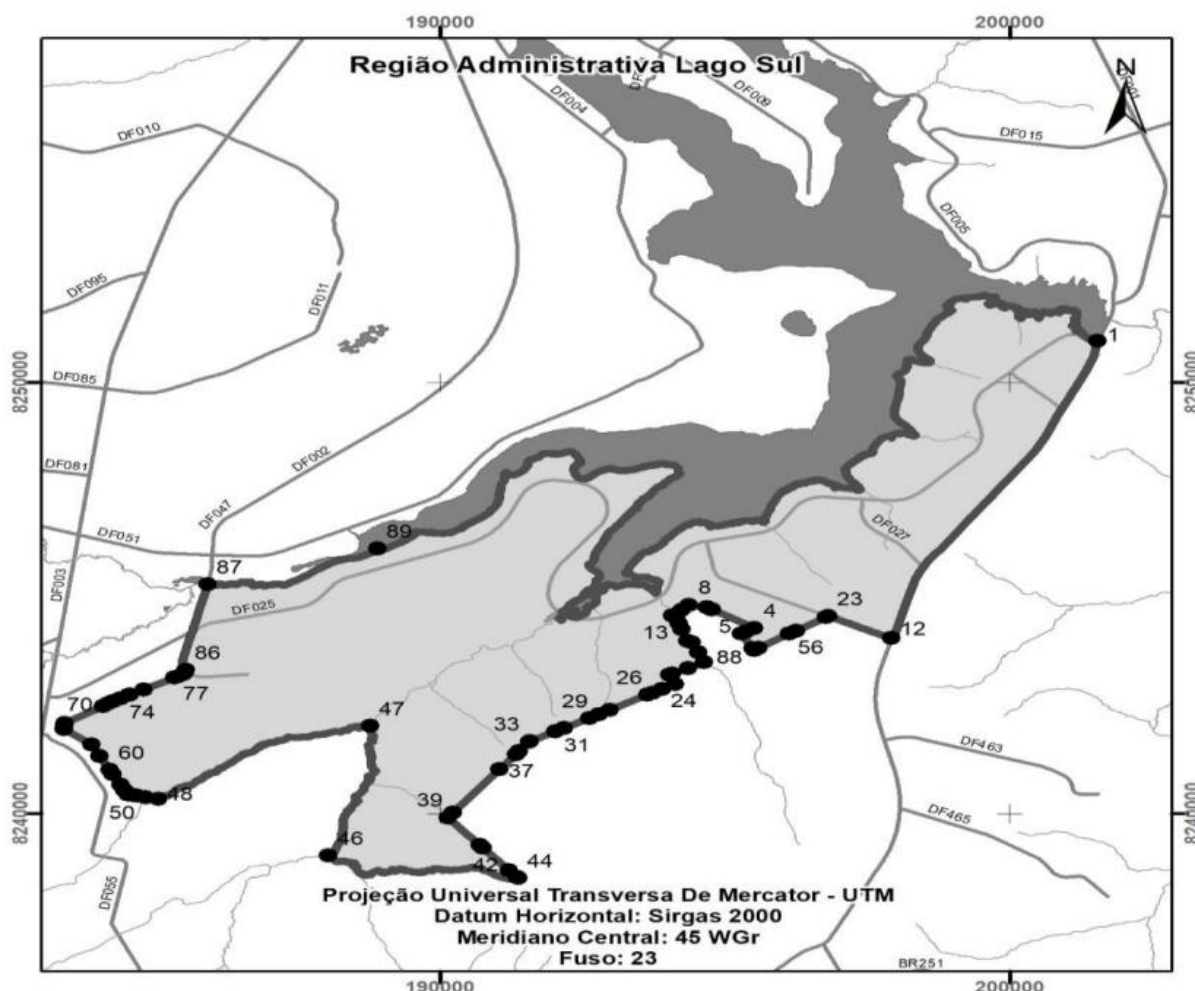


Figura 2: Mapa da Região Administrativa do Lago Sul atualizado com a [LC nº 958/2019](#).

Fonte: [DODF n.º 243, seção 1 de 23/12/2019](#).

2.2. Histórico

O Lago Sul começou a ser ocupado em 1958, nas terras da antiga Fazenda Gama, mas levou anos para se consolidar como Região Administrativa, em função da distância de acesso ao Plano Piloto, pois, à época, ainda não existiam as três pontes que o servem. Naquele momento, era necessário dar a volta pelo aeroporto para ter acesso ao local.

Originalmente, foi batizado de "Loteamento Gama" e foram os moradores que deram o apelido de Lago Sul, em função da sua localização geográfica à margem do

Lago Paranoá. O apelido foi adotado e a localidade foi inaugurada oficialmente em 30 de agosto de 1960, data em homenagem ao sonho profético de Dom Bosco.

Em 1958, foram construídas casas para os diretores da NOVACAP (conjuntos 5, 6 e 7 da QL 1, de acordo com o endereço cartorial, hoje conhecida como QL 8) de forma salteada para estimular outras construções. Quando prontas, aquelas casas não tinham fornecimento de luz ou água.

Em 1959, foram construídas, nas quadras internas do Trecho 0 (endereço usual QI 3), 20 casas para os oficiais da Aeronáutica, devido ao fato de a área ficar próxima à Base Aérea de Brasília.

Ainda em 1962, as casas, ora construídas e disponíveis para venda, aluguel ou apenas empréstimo, não eram ocupadas, pois não havia interesse em se morar em um local longínquo, cercado por mato, com difícil acesso e sem comércio (**Figura 3**).



Figura 3: Primeiras ocupações do Lago Sul.

Fonte: [Infraestrutura de Dados Espaciais - IDE/DF - Geoportal/DF](#).

2.3. Caracterização da ocupação

A Região Administrativa do Lago Sul está dividida em Setores de Habitação Individual Sul - SHIS, formados por quadras do lago (QL) e quadras internas (QI),

Mansões Urbanas Dom Bosco e Estaleiros - MUDB, Aeroporto Internacional Juscelino Kubitschek, Base Aérea de Brasília, Campo Experimental Água Limpa da Universidade de Brasília e vários condomínios que surgiram ao longo dos últimos anos, sem regularização até a presente data.

Atualmente, conta com alguns centros comerciais, escolas públicas e privadas, postos de saúde, hospitais particulares, restaurantes e áreas de lazer, como a Ermida Dom Bosco, o Jardim Botânico de Brasília e o Pontão do Lago Sul.

O Lago Sul apresenta as maiores taxas de envelhecimento da população do DF, indicando a necessidade de infraestrutura e serviços adaptados para essa realidade demográfica, em todos os espaços públicos e privados.

De acordo com a [Pesquisa Distrital por amostra de domicílios para o Lago Sul](#) de 2021, emitida pela CODEPLAN, com amostra de 935 domicílios, temos:

2.4. Dados demográficos

A PDAD 2021 aponta que a população urbana do Lago era de 30.446 pessoas com idade média de 42,5 anos, sendo 51,7% do sexo de nascimento feminino, 61,88% possuíam idade entre 15 e 59 anos, 25,36% tinham 60 anos ou mais e apenas 12,76% tinham menos de 14 anos. O arranjo domiciliar mais comum é de casal com um filho (26,7%), seguido do casal sem filhos (26,2%), casal com 2 filhos (22%) sendo que apenas 3,3% dos domicílios possuem apenas um morador e apenas 6,9% tem o perfil monoparental feminino.

No que diz respeito à raça/cor da pele, verificou-se que a resposta mais comum foi branca, representando 66,8% dos moradores, sendo que apenas 2,4% declararam ser pretos. Sobre o estado civil, 58,1% da população com idade de 14 anos ou mais se declararam casados e 92,7% dos moradores de 18 anos ou mais de idade afirmaram ter carteira nacional de habilitação.

Quanto à origem, 53,2% declaram ter nascido fora do DF, sendo o tempo médio de morada no Lago Sul de 18,5 anos. Dos 4,4% que afirmaram intenção de constituir um novo domicílio nos dozes meses seguintes, 46,2% almejavam morar no Plano Piloto.

No que tange a saúde, 84,8% declararam não ter dificuldade para enxergar, 97,5% declararam não ter dificuldade para escutar e 97,8% declararam não ter dificuldade para caminhar ou subir degraus. 91,2% possuíam plano de saúde privado, sendo que 55,4% informaram ter utilizado consultório particular na última vez que precisaram do serviço. O principal motivo de procura de atendimento foi vacinação (41,6%), tendo sido atendidos predominantemente no Plano Piloto (54,5%), seguido do próprio Lago Sul (29,2%), e apenas 0,9% da população procurou atendimento de emergência público.

Com relação à escolaridade, 99% dos moradores com seis anos ou mais de idade declararam saber ler e escrever. Para as pessoas entre 4 e 24 anos, 83,1% reportaram frequentar escola particular e apenas 8,3% reportaram frequentar escola pública. Considerando-se os estudantes de todas as idades, a modalidade predominante era presencial (para 93,4% dos respondentes), e o turno predominante era matutino (50,7%). Entre aqueles que frequentavam alguma unidade de ensino, 50,9% estudavam na Região Administrativa do Plano Piloto, seguido de 42,2% que estudavam no próprio Lago Sul. O principal meio de transporte para acesso à escola foi automóvel, para 76,9% dos respondentes, seguido de 14,3% que fazem uso de transporte escolar e apenas 5,1% fazem uso do ônibus. O tempo gasto mais reportado foi até 15 minutos para 48,2% dos estudantes e entre 15 e 30 minutos para 41,4%.

Quadro 1: Escolaridade das pessoas com 25 anos ou mais de idade, na RA no Lago Sul.

Escolaridade na RA do Lago Sul	
Fundamental incompleto	1,4%
Ensino médio completo	6,3%
Superior completo	87,2%
Superior incompleto	3,6%

Fonte: [CODEPLAN, 2021.](#)

Quadro 2: Frequência escolar, por faixa de idade, na RA do Lago Sul.

Frequência escolar na RA do Lago Sul	
Até 3 anos	78,4%
Entre 4 e 5 anos	94,7%
Entre 6 e 14 anos	100%
Entre 15 e 17	99,2%

Fonte: [CODEPLAN, 2021](#).

Com relação a trabalho da população com 14 anos ou mais, 48,1% da população estava economicamente ativa, sendo que desta, 98,7% estava ocupada. Dos jovens entre 18 e 29 anos, porém, 15,1% estavam na situação de nem trabalha, nem estuda. Dentre os ocupados, 44% estavam no setor de outros serviços, 19,8% na área de educação, saúde e serviços sociais e 18,7% na administração pública. A ocupação mais comum foi de empregado no setor público (40,7%), sendo 55,1% na área federal e 80,1% estatutário, com um percentual de 20,2% que se declararam autônomos. Os trabalhadores tinham a região administrativa do Plano Piloto (59,3%) como principal local de trabalho, seguido do Lago Sul (27,6%). Para o deslocamento para o trabalho, 97,6% utilizam automóvel, com tempo inferior a 30 minutos para quase 80% dos respondentes.

O valor médio da renda por pessoa foi de R\$ 10.979,10 com coeficiente de Gini de 0,34. A renda domiciliar média foi de R\$ 31.322,90 com coeficiente de Gini de 0,33.

Em comparação ao PDAD de 2018 (3 anos antes), houve um leve acréscimo populacional de 2,2%. A idade média subiu 1,6% (41,8 anos para 42,5), demonstrando o envelhecimento da população. Caiu o número de domicílios com apenas um morador e com arranjo monoparental feminino, e em contrapartida, cresceu a porcentagem de famílias, seja casal sem filhos, com um ou dois filhos.

A cobertura por plano de saúde subiu 8 pontos percentuais.

A frequência de escolas no plano piloto caiu em 10 pontos percentuais, subindo 7 pontos percentuais a frequência no próprio Lago Sul, e o uso de escola pública caiu pela metade, aumentando a frequência das escolas particulares em 14,7 pontos percentuais. Também aumentou o uso de automóvel para acesso à escola, tendo diminuído o tempo necessário para o deslocamento.

Houve um aumento da população economicamente ativa e houve uma diminuição da população entre 18 e 29 anos que nem trabalha e nem estuda.

Com relação ao local de trabalho, houve um decréscimo de 6 pontos percentuais daqueles que exercem seu trabalho na região Administrativa do Plano Piloto e que passaram a exercer suas funções na própria Região Administrativa do Lago Sul. Ainda assim, houve aumento do uso do automóvel para acesso ao trabalho em 10 pontos percentuais, com diminuição do tempo de deslocamento.

2.5. Dados domiciliares

Foram estimadas 9.018 unidades ocupadas, sobre 9.491 domicílios urbanos anteriormente estimados, com uma média de 3,38 moradores por domicílio, com condição permanente em 98,3%. Quanto ao tipo, 83,3% eram casa fora de condomínio, sendo 92,2% na condição de própria já paga, com 94,6% possuindo escritura definitiva registrada em cartório.

Da infraestrutura, verificou-se que 99,5% eram de parede externa em alvenaria com revestimento e 98,9% com piso de cerâmica, porcelanato ou madeira, com telhado de telha e laje em 79,2% dos domicílios. Eram compostos em média por 13,2 cômodos, dos quais 4,3 estavam servindo como dormitório e 4,6 eram banheiros.

Ligados à rede de Abastecimento: 99%, sendo que 98,6% possuíam caixa d'água.

Ligados à rede de Esgoto: 93,3% e 5,6% possuíam fossa séptica.

Ligados à rede de Energia Elétrica: 100% sendo que 3,1% faziam uso de geradores solares.

Recolhimento de lixo: 98,6% possuíam coleta direta não seletiva, sendo que 82,8% também possuíam coleta seletiva. Havia ainda coleta indireta para 84,9% dos domicílios e 93,9% dos moradores separavam o lixo em reciclável e orgânico.

Com relação à infraestrutura urbana, 99,8% dos domicílios possuíam ruas asfaltadas, 99% afirmaram ter calçada, das quais 99,6% tinham meio fio, sendo avaliadas como “boa” segundo 61,2% dos respondentes. Para 99,5% dos entrevistados, havia iluminação na rua principal de acesso ao domicílio, enquanto 94,2% responderam que havia drenagem da água da chuva, sendo que apenas 5% alegaram que as ruas ficavam alagadas em ocasiões de chuva e 4,4% disseram que as ruas próximas eram esburacadas.

Sobre infraestrutura pública nas proximidades dos domicílios, 88,4% responderam que havia ruas arborizadas, 79,9% responderam que havia jardins e parques, 69,2% responderam que existia praça, 59,8% informaram a existência de espaços culturais públicos, 72,4% informaram que existiam academias comunitárias, 65,8% relataram a existência de quadras esportivas, 74,9% afirmaram haver ciclovia/ciclofaixa, 74,7% relataram existir travessia sinalizada para pedestres e 87,2% disseram existir ponto de ônibus.

No que tange às questões de segurança, 82,9% afirmaram haver policiamento militar regular, em 88,6% dos domicílios havia equipamento ou dispositivo de segurança particular e em 76,3% havia tais serviços de segurança compartilhados com mais domicílios.

No que diz respeito à posse de veículos, 99,4% dos entrevistados declararam possuir automóvel, 13,5% informaram ter motocicleta e 53,2% disseram possuir bicicleta.

Com relação a serviços domésticos, 66,1% dos respondentes declararam haver a contratação de empregados domésticos, sejam mensalistas ou diaristas, onde 51,2% com frequência de quatro vezes por mês, 19,3% três vezes ao mês e 26,5% duas vezes ao mês.

Para realização de compras de itens de consumo domiciliar, 78,8% dos respondentes indicaram a RA Lago Sul como a principal localidade. Considerando

como referência os doze meses anteriores, o principal local de compra de eletrodomésticos foi Lago Sul (42,3%), de materiais de construção ou manutenção foi Lago Sul (57,8%) e de serviços em geral (exceto limpeza doméstica) foi Lago Sul (79,9%), nestes casos o segundo colocado, em geral, é o Plano Piloto.

Com relação à segurança alimentar, 98,1% apresentava segurança alimentar e apenas 1,9% apresentava insegurança alimentar leve, que é a preocupação ou incerteza quanto acesso aos alimentos no futuro e/ou qualidade inadequada dos alimentos resultante de estratégias que visam não comprometer a quantidade de alimentos.

Em comparação ao PDAD de 2018 (3 anos antes), houve aumento na condição de domicílio próprio, diminuição do uso de fossa séptica, aumento do acesso à energia elétrica, aumento na abrangência da coleta direta não seletiva e na coleta seletiva também. Relatou-se aumento nas ruas asfaltadas, calçadas, iluminação pública, drenagem de águas pluviais bem como diminuição na percepção de alagamentos em momentos de chuvas.

Em relação à infraestrutura pública, houve aumento na percepção de parques e jardins próximos às residências, acesso a ciclovias, academias comunitárias e quadras poliesportivas.

2.6. Concepção urbanística

A Região Administrativa do Lago Sul possui um parcelamento urbano com predominância de lotes residenciais. Um local de baixa densidade populacional, cercado por áreas de contemplação e trânsito de pedestres, espaços bucólicos, sendo composto por 5 zonas: o aeroporto, as quadras residenciais, as áreas destinadas ao comércio, o Setor de Mansões Dom Bosco e as chácaras (**Figura 4**).

Toda a área do aeroporto está inserida na Região Administrativa do Lago Sul. As quadras residenciais do SHIS, adjacentes ao Lago Paranoá, são denominadas QL's, as demais são as quadras Internas (QI's). Cada quadra possui conjuntos que formam ruas sem saída (*cul de sac*), alargadas para manobra de veículos automotores.

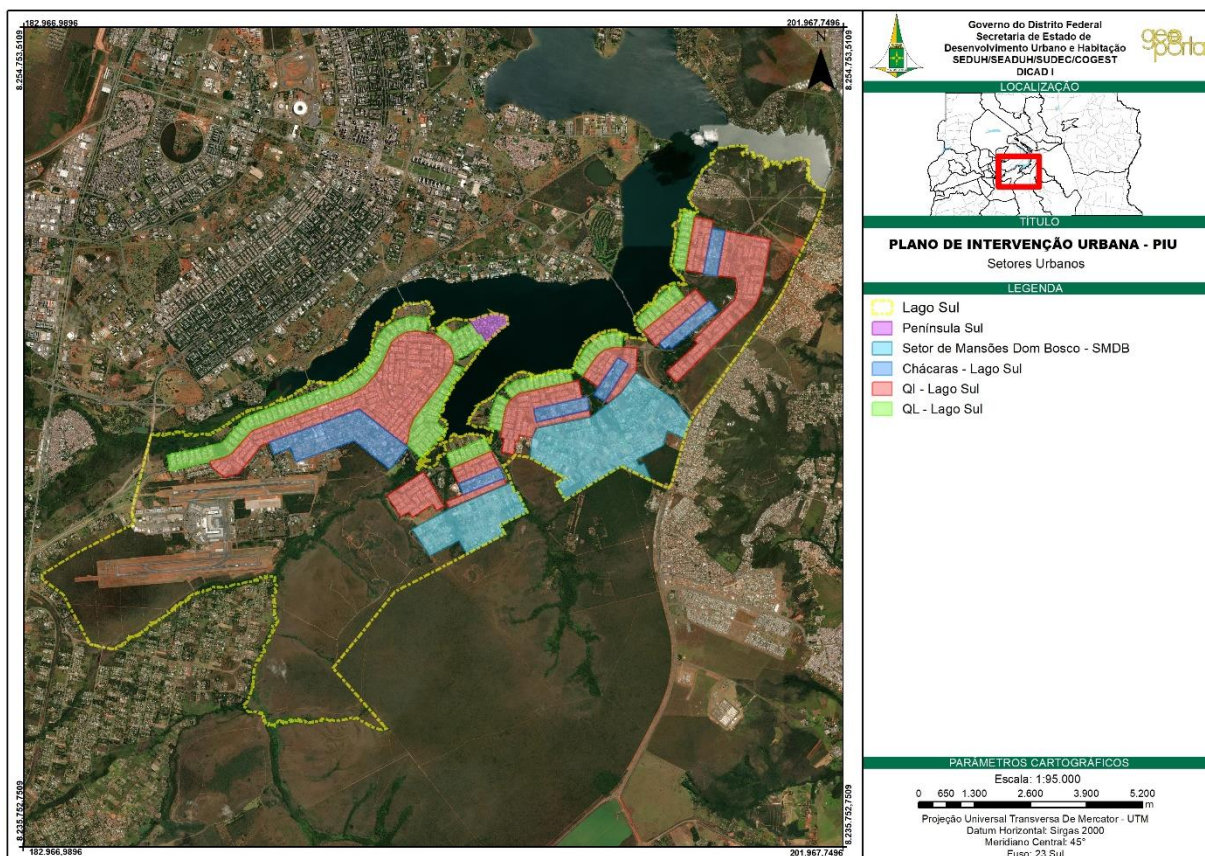


Figura 4: Setores urbanos do Lago Sul.

Fonte: DICAD I/SUDECI/SEADUH/SEDUH

Além das **QL's e QI's**, temos as **chácaras** e o **Setor de Mansões Dom Bosco**, todos de predominância residencial. Ainda, destacam-se os condomínios horizontais, em fase de regularização, localizados na extremidade nordeste da RA-XVI, Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Dom Bosco I e ARINE Dom Bosco II, bem próximos ao Setor de Mansões do Lago Norte.

As chácaras do Lago Sul são lotes em torno de 10 mil metros quadrados, de uso residencial, porém podem ser utilizados por mais de uma unidade habitacional. Estão dispersas próximas às quadras internas do SHIS.

O Setor de Mansões Dom Bosco também apresenta lotes de grandes dimensões e de uso coletivo residencial em tipologia de casas. Esses lotes estão dispostos na borda sul/sudeste do Lago Sul, vizinhos à Região Administrativa do Jardim Botânico.

Tanto as QL's e QI's do SHIS quanto as chácaras possuem uma configuração de acesso do tipo "cul de sac", que tem a intenção de redução de circulação e velocidade dos veículos próximos às residências (**Figura 5**). Apenas o Setor de Mansões Dom Bosco não possui essa conformação, no entanto, como nestes lotes acabaram por se estabelecer condomínios de casas com um único acesso, a restrição de acessos de veículos se preponderou da mesma forma.



Figura 5: Tipologias de configuração urbana no Lago Sul.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

2.7. Zoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), o Lago Sul está quase na sua totalidade inserido na Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Uso Controlado I - ZUUC I, sendo atravessado por alguns trechos da Macrozona de Proteção Integral - MPI, conforme indicado na **Figura 6**.

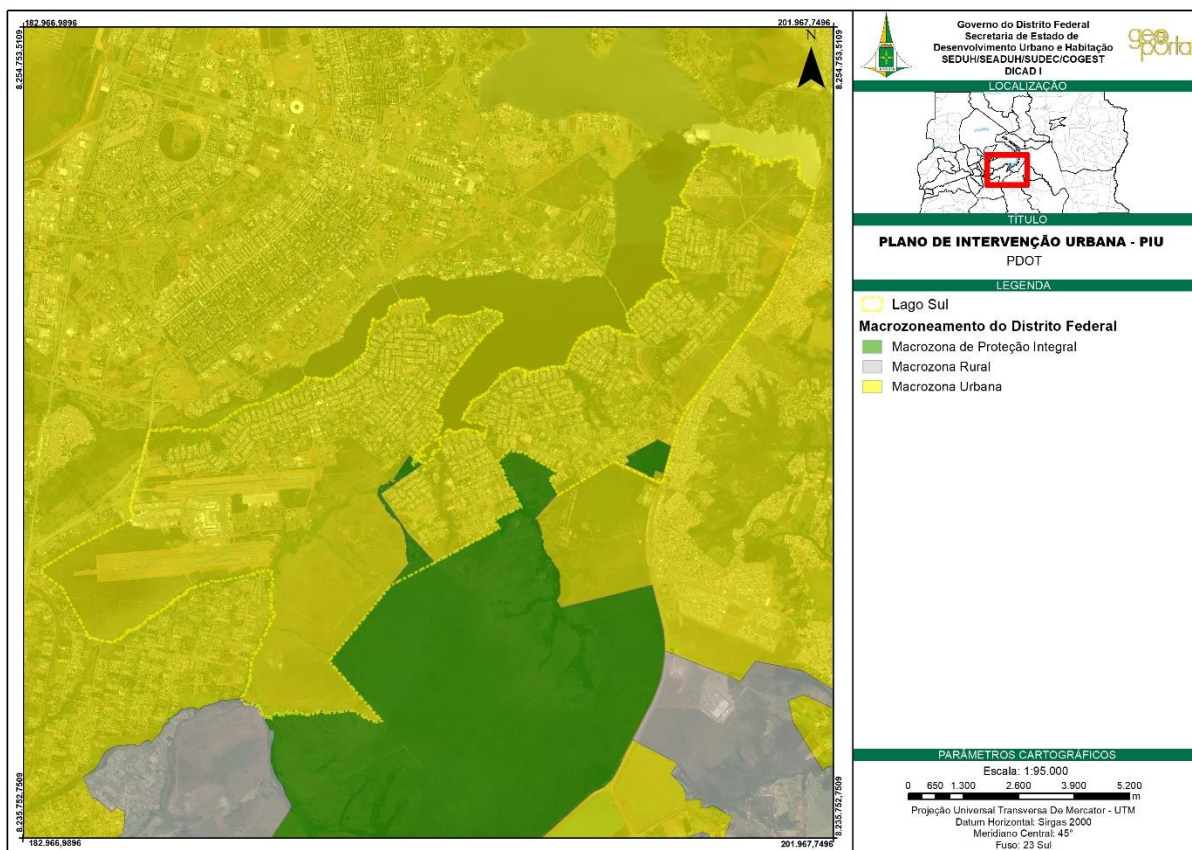


Figura 6: Delimitação de Macrozona no PDOT.

Fonte: DICAD II/SUDEC/SEADUH/SEDUH

O Macrozoneamento divide o território do Distrito Federal, de acordo com as vocações intrínsecas às áreas, a Macrozona Urbana se destina predominantemente às atividades dos setores secundário e terciário.

A Macrozona de Proteção Integral se destina à preservação da natureza sendo que as unidades de conservação que integram esta Macrozona são regidas por legislação específica.

A Zona Urbana de Uso Controlado I é composta predominantemente de áreas habitacionais de muito baixa densidade demográfica com eventuais áreas de baixa, média e alta densidade no seu interior, conforme Anexo III, Mapa do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, de onde verificamos que a densidade demográfica determinada para o Lago Sul é baixa, ou seja, maior que 15 e menor que 50 habitantes por hectare, **Figura 7**.

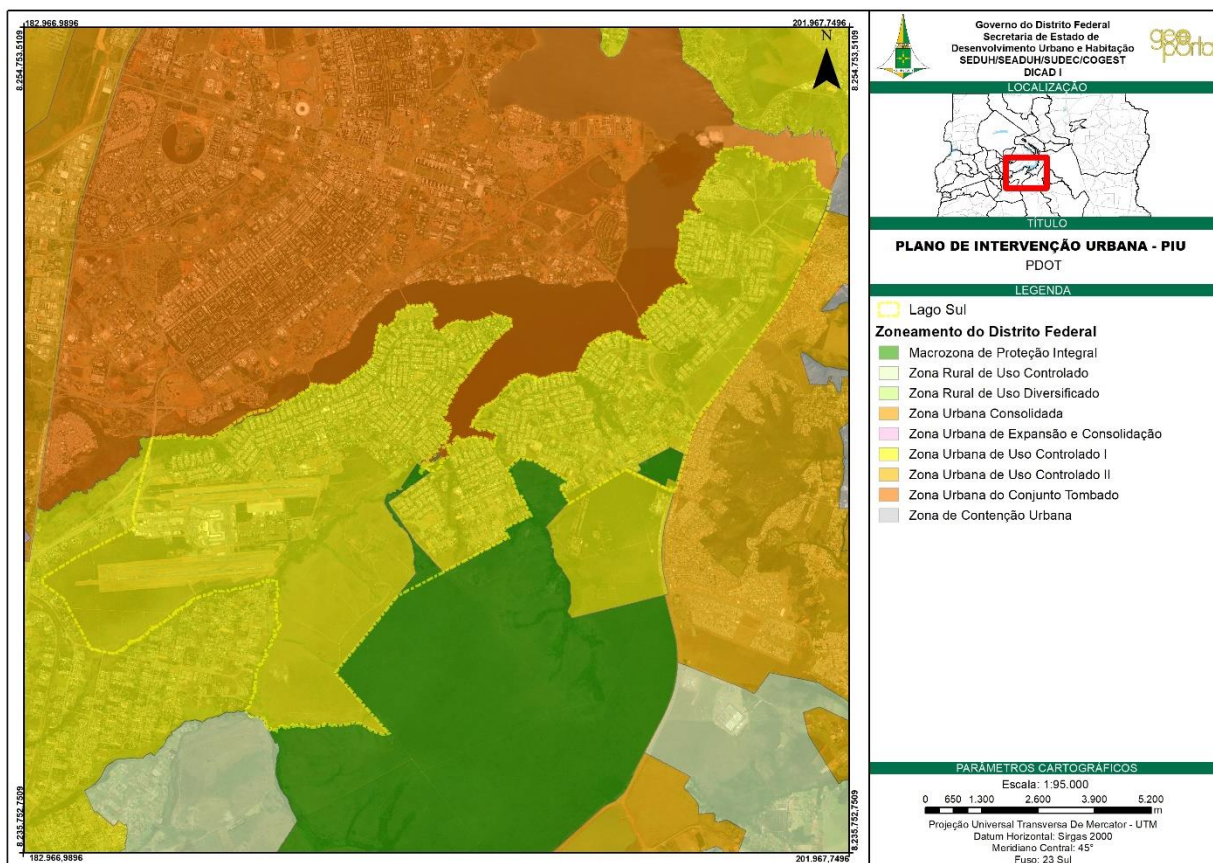


Figura 7: Zoneamento do PDOT.

Fonte: DICAD I/SUDECOGEST/SEADUH/SEDUH

A Zona Urbana de Uso Controlado I está inserida em sua maior parte nas Áreas de Proteção ambiental - APA do lago Paranoá e na Área de proteção Ambiental das bacias do Gama e Cabeça de Veado, devendo seguir as diretrizes do Art. 69, a saber:

"Art. 69. Na Zona Urbana de Uso Controlado I, o uso urbano deve ser compatível com as restrições relativas à sensibilidade ambiental da área e à proximidade com o Conjunto Urbano Tombado, observadas as seguintes diretrizes:

I – manter o uso predominantemente habitacional de baixa densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação;

II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às unidades de conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

III – proteger os recursos hídricos com a manutenção e a recuperação da vegetação das áreas de preservação permanente;

IV – adotar medidas de controle ambiental voltadas para áreas limítrofes às Unidades de Conservação de Proteção Integral e às Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

V – preservar e valorizar os atributos urbanísticos e paisagísticos que caracterizam essa área como envoltório da paisagem do Conjunto Urbano Tombado, em limite compatível com a visibilidade e a ambiência do bem protegido.

Parágrafo único. A aprovação de projetos de fracionamento para instituição de condomínios por unidades autônomas do Setor de Mansões Park Way – SMPW, do Setor de Mansões Dom Bosco – SMDB, das chácaras do Setor de Habitações Individuais Sul – SHIS e do Setor de Mansões do Lago Norte – SMLN fica condicionada à consulta prévia ao órgão ambiental distrital, que estabelecerá as diretrizes ambientais para a ocupação, quando incidentes sobre Áreas de Preservação Permanente e Zonas de Vida Silvestre das APAs.

Art. 42. Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento na macrozona urbana, nos termos do que determinam o art. 28, § 3º, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e o art. 317, § 2º, V, da Lei Orgânica do Distrito Federal, com a redação da Emenda nº 49, de 2007, ficam assim definidos:

(...)

II – na Zona Urbana de Uso Controlado I, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 4,5 (quatro inteiros e cinco décimos)".

O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Uso Controlado I - ZUUC I igual a 4,5 (quatro inteiros e cinco décimos). No entanto, no §5º do art. 42, consta que os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial do DF, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere.

O Lago Sul é composto predominantemente por zonas de baixa densidade e áreas de interesse ambiental, conforme Anexo III, Mapa 5 da LUOS, e indicado na **Figura 8**, em conformidade com o uso predominantemente residencial, de baixa densidade e unifamiliar previsto no projeto original de Brasília.

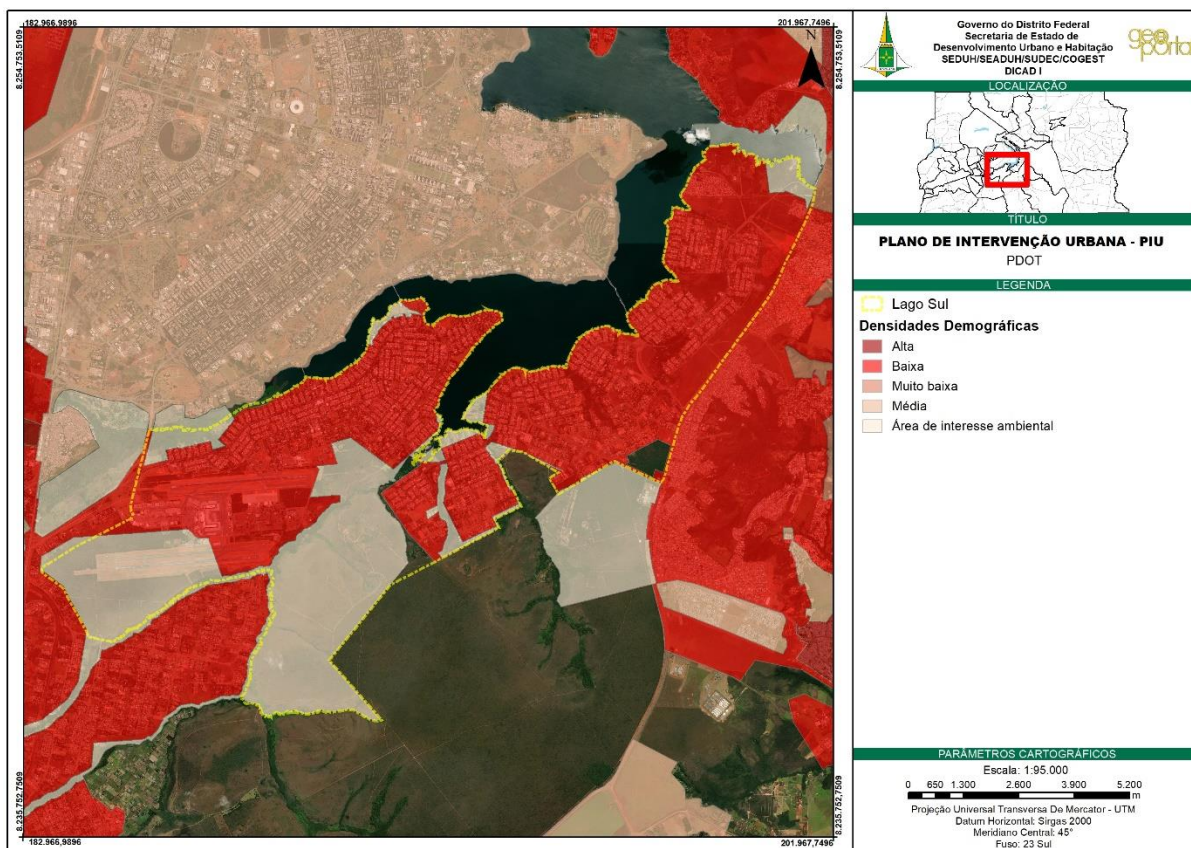


Figura 8: Classificação de densidades demográfica.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

2.8. Estratégias do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT

Enquanto o Macrozoneamento e o Zoneamento expressam a destinação do solo e suas diretrizes gerais de uso e ocupação, as Estratégias de Ordenamento Territorial orientam as políticas públicas, projetos e investimentos futuros, a partir da definição de ações em áreas identificadas no Plano Diretor.

O Art. 105 do PDOT define as estratégias de ordenamento territorial, a saber:

“Art. 105. As intervenções estão materializadas nas seguintes estratégias de ordenamento territorial:

- I – a dinamização de espaços urbanos;*
- II – a revitalização de conjuntos urbanos;*
- III – a estruturação viária;*
- IV – a regularização fundiária;*
- V – a oferta de áreas habitacionais;*
- VI – a implantação de polos multifuncionais;*
- VII – a integração ambiental do território”.*

Das estratégias citadas, o Lago Sul se encaixa na de regularização fundiária, oferta de áreas habitacionais e a integração ambiental do território.

No que tange a estratégia de regularização fundiária do PDOT, o Lago Sul possui um Setor Habitacional de Regularização, 28 - DOM BOSCO (**Figura 9**).

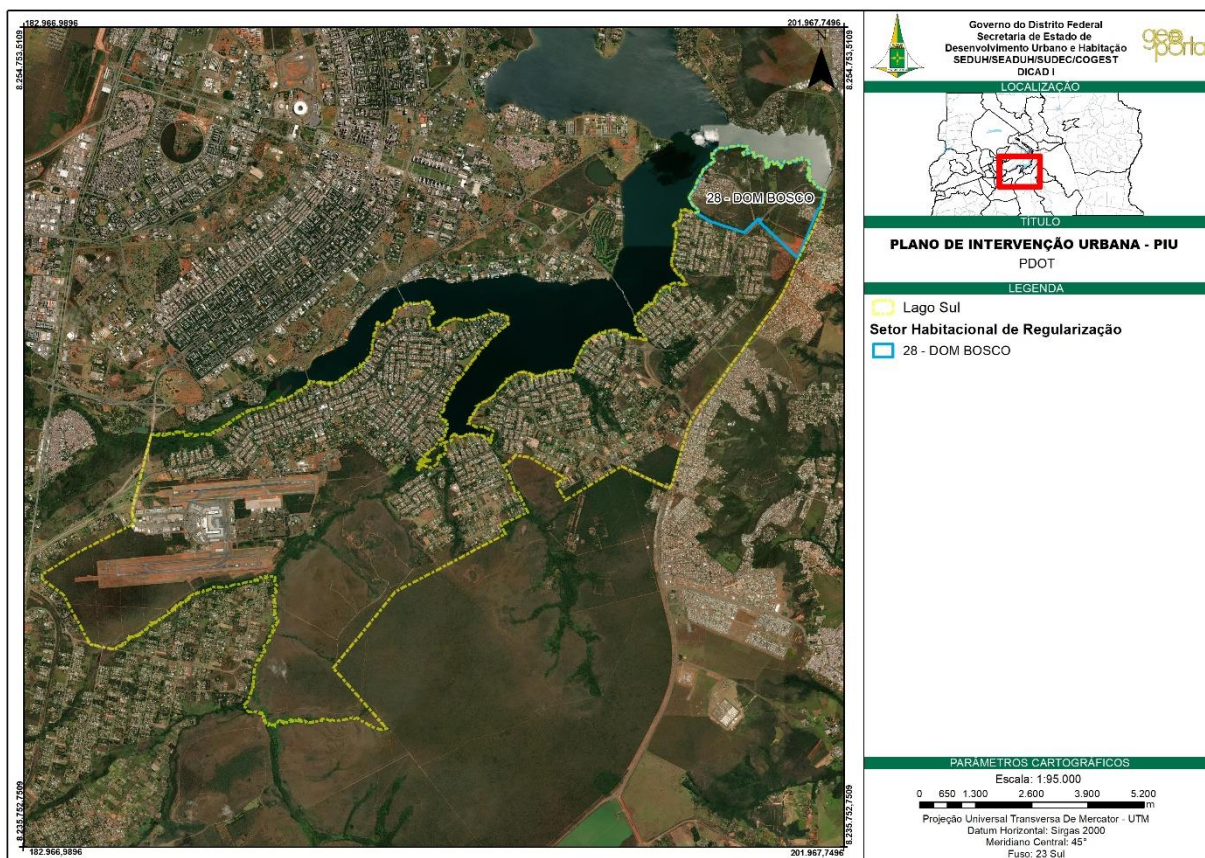


Figura 9: Setores Habitacionais de Regularização previstos no PDOT.

Fonte: DICAD I/SUDECI/SEADUH/SEDUH

O PDOT estabelece três categorias de núcleos urbanos para os quais deve ser elaborado projeto de regularização fundiária. O Setor Habitacional 28 - DOM BOSCO caracteriza-se como um Setor Habitacional de Regularização, o que corresponde à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento.

Dentro do Setor Habitacional 28-DOM BOSCO foram definidas no PDOT duas Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE Dom Bosco I e Dom Bosco II (**Figura 10**).

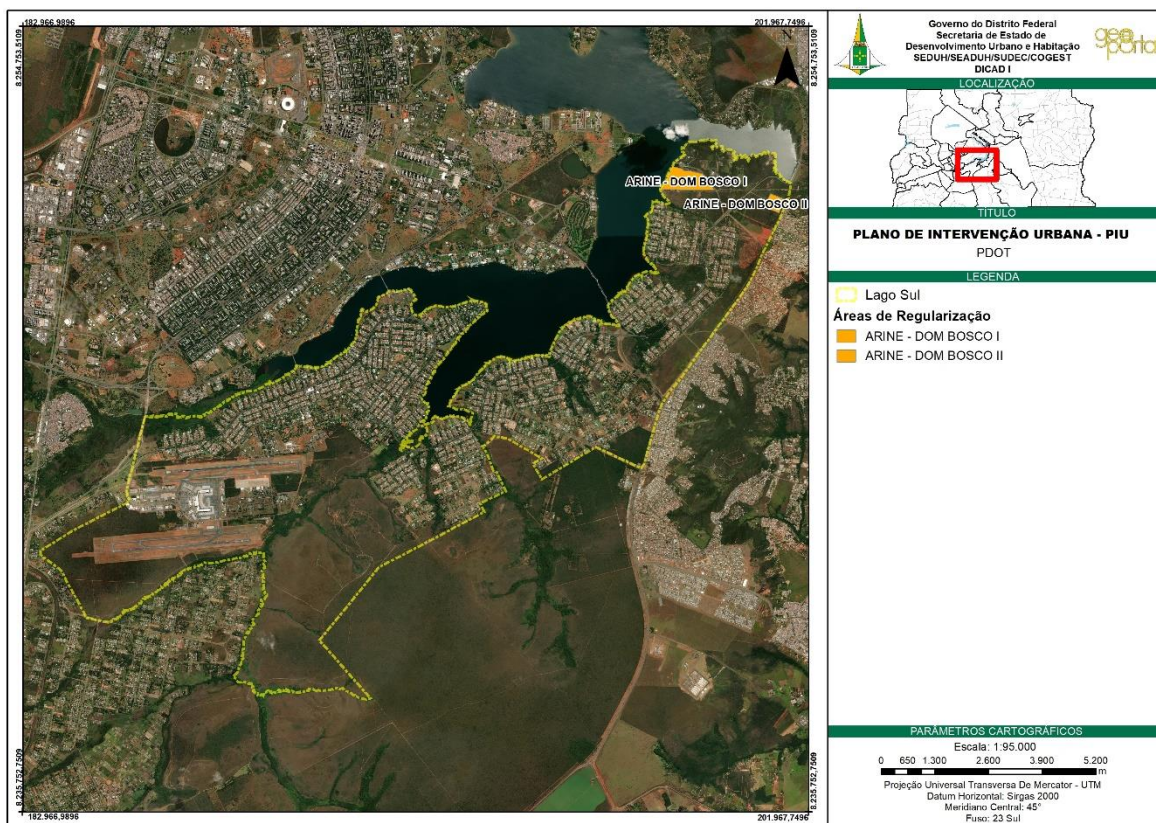


Figura 10: Áreas de Regularização de Interesse Específico (ARINE) previstas no PDOT.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

As áreas de Regularização correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares ocupados com características urbanas, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização.

Para a ARINE Dom Bosco I, de acordo com o [Portal da Regularização](#), está em andamento o processo **0111-000298/2001**, que contém os seguintes projetos urbanísticos:

URB-MDE 25/1999 que trata do Parque Ecológico Dom Bosco e AE-1 a AE-4, aprovado pelo [Decreto nº 22.061, de 05 de abril de 2001](#), porém não registrado em cartório e, portanto, sem validade.

URB-MDE 76/2000 que trata da área da ARINE Dom Bosco 1 e área adjacente e uma área adjacente ambas inseridas no Setor Habitacional 28-DOM BOSCO

também aprovado pelo [Decreto nº 22.061, de 05 de abril de 2001](#) e sem registro em cartório e, portanto, sem validade.

Observa-se que o responsável pela elaboração do projeto de regularização do Setor Habitacional Dom Bosco I é particular, de acordo com o Processo SEI nº **0111-000298/2001**. Ainda, consta no [Portal da Regularização](#) que, das dez etapas de regularização, o projeto referente à ARINE Dom Bosco I ainda está na primeira etapa, de protocolo da documentação inicial, referente à área ocupada pelo Condomínio Villages da Alvorada.

Já com relação à ARINE Dom Bosco II, o responsável pelo Projeto é a TERRACAP, conforme processo 0030-016700/1991. Em consulta ao [Portal da Regularização](#) observa-se que, das dez etapas de regularização previstas, o processo ainda está na quarta etapa, aguardando o cumprimento das exigências dos Estudo Preliminar, referente à área ocupada pelo Condomínio do Lago Sul.

Para a Regularização fundiária são definidas diretrizes no art. 122 do PDOT, a saber:

“Art. 122. São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

I – promover a regularização fundiária por meio do agrupamento dos assentamentos informais, sempre que possível, em áreas com características urbanas e ambientais semelhantes, observada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental;

II – elaborar projetos integrados de regularização fundiária para os Setores Habitacionais, as Áreas de Regularização e os Parcelamentos Urbanos Isolados;

III – assegurar nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social, ambiental e de salubridade ambiental da área ocupada;

IV – realizar a regularização fundiária em etapas, de acordo com as peculiaridades dos empreendimentos, viabilizando soluções concomitantes, sequenciais ou alternadas para questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e cartorárias;

V – viabilizar diferentes formas de parceria entre o Poder Público e os interessados, favorecendo maior integração dos órgãos do Distrito Federal e tornando mais ágil e eficaz o processo de regularização fundiária;

VI – priorizar a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda consolidados;

VII – adotar medidas de compensação por eventuais danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística, diante da irreversibilidade das ocupações e constatada a possibilidade de sua permanência;

VIII – promover a divisão das terras desapropriadas que estejam em comum com terceiros, por meio de ações divisórias;

IX – promover a intervenção do Poder Público no processo de regularização fundiária sempre que os responsáveis não atenderem às exigências e restrições estabelecidas;

X – adotar medidas de fiscalização, prevenção, combate e repressão à implantação de novos parcelamentos irregulares do solo;
XI – viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos informais consolidados na forma de loteamento fechado ou projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas, ora denominados condomínios urbanísticos, de acordo com legislação específica;
XII – promover articulação do processo de regularização dos assentamentos informais com a política habitacional;
XIII – aprimorar os instrumentos e medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais voltadas à regularização de assentamentos informais, visando aumentar a agilidade do processo e facilitar as eventuais intervenções do Poder Público;
XIV – ajuizar ações discriminatórias e demarcatórias, objetivando a regularização fundiária das terras do Distrito Federal”.

De acordo com o art. 135 do PDOT, a estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;
II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;
III – a proximidade com os principais corredores de transporte;
IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.
Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas”.

O Lago Sul possui uma área de oferta habitacional - A3 - Setor Habitacional Dom Bosco, conforme **Figura 11**.

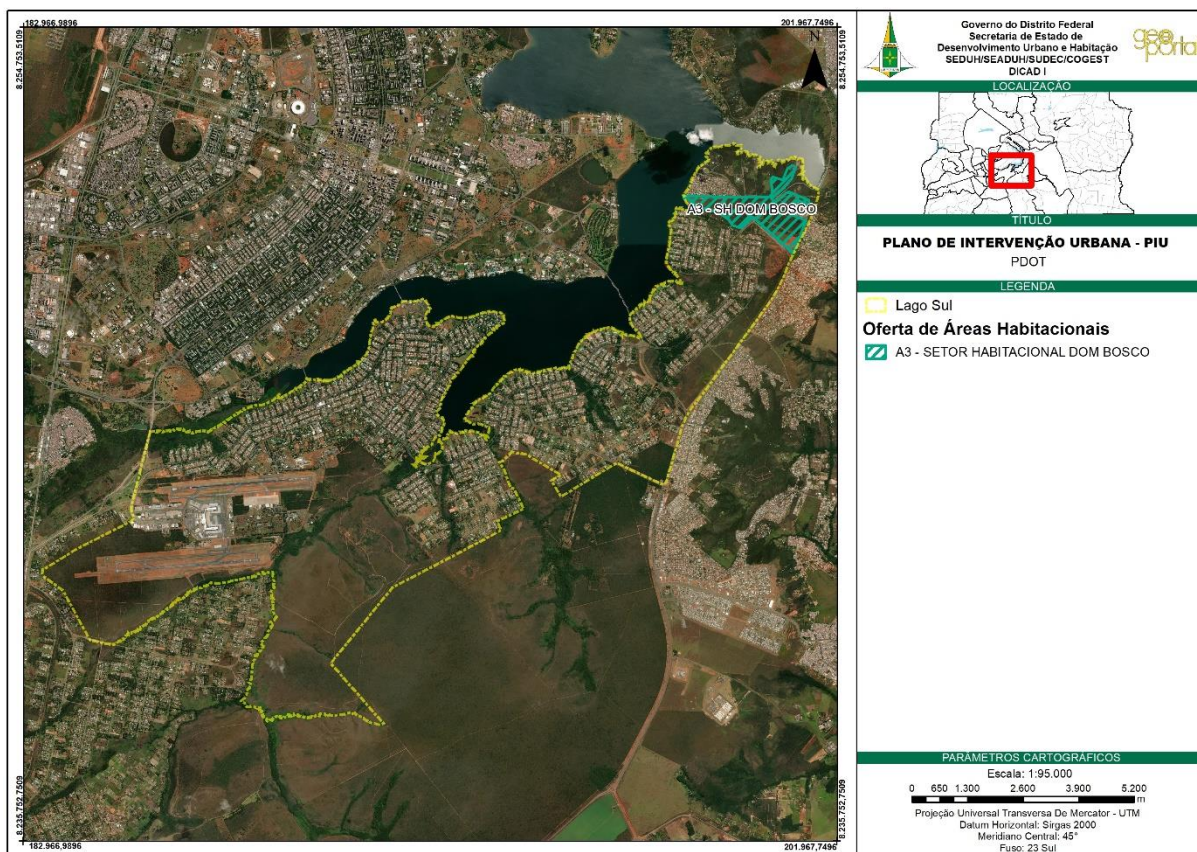


Figura 11: Estratégias de regularização fundiária: oferta de áreas habitacionais previstas no PDOT.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

2.9. Aspectos ambientais

2.9.1. Zonas Ecológicas-Econômicas do Distrito Federal

A [Lei 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), instituiu o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF. É o instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial cujo objetivo é orientar as políticas públicas distritais de desenvolvimento socioeconômico sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população, através do estabelecimento de diretrizes e critérios que orientam tais ações. Conforme parágrafo único da referida lei, citamos a definição do ZEE-DF:

Parágrafo único. O ZEE-DF é um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial.

A Região Administrativa do Lago Sul está inserida em duas Zonas Ecológicas-Econômicas, sendo a ZEE de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos

(ZEEDPSE) e ZEE de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE), conforme **Figura 12.**

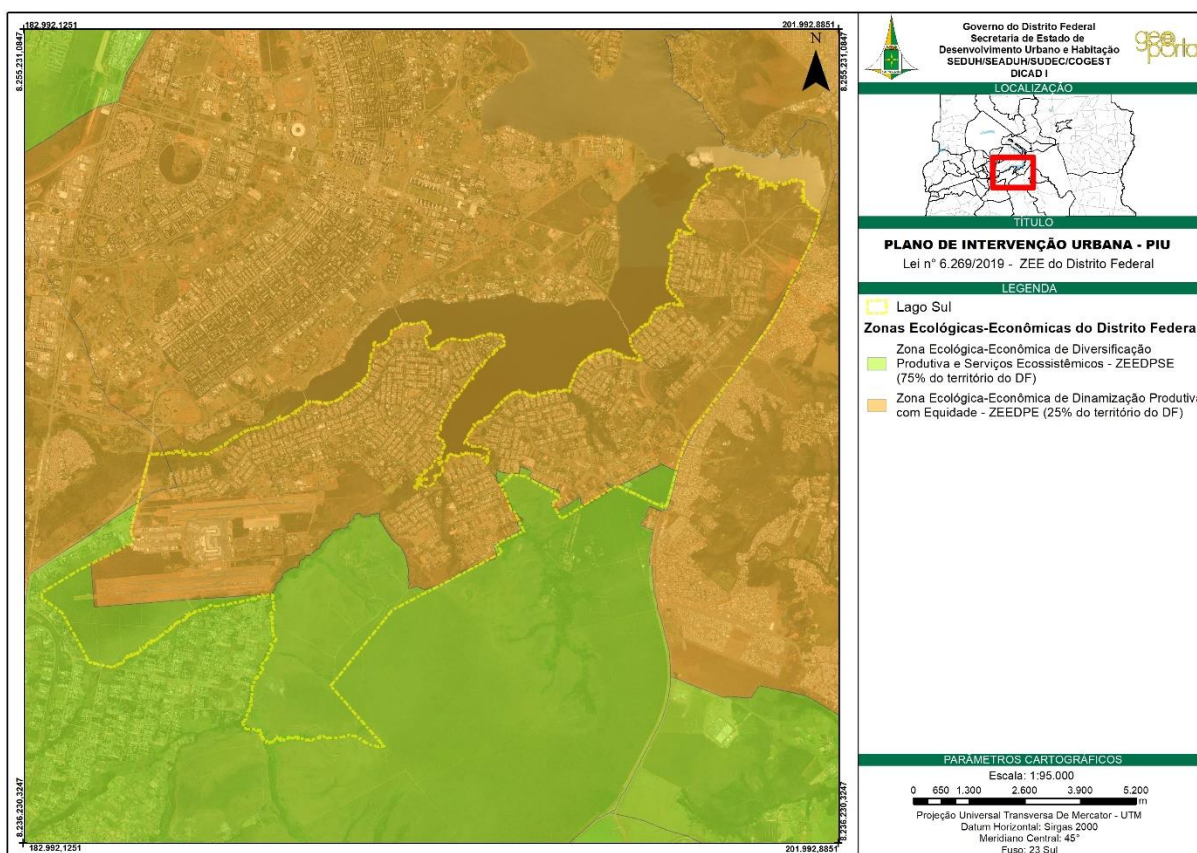


Figura 12: Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal e aplicação ao Lago Sul.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

O Art. 11 da [Lei 6.269/2019](#) define que o Zoneamento do Distrito Federal é organizado por suas características ambientais, sociais e econômicas, definidas a partir dos corredores ecológicos, dos riscos ambientais e das dinâmicas sociais e econômicas inerentes a cada zona. Sendo assim, as ZEE que incidem sobre o Lago Sul são definidas como:

I - Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico;

II - Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão

socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

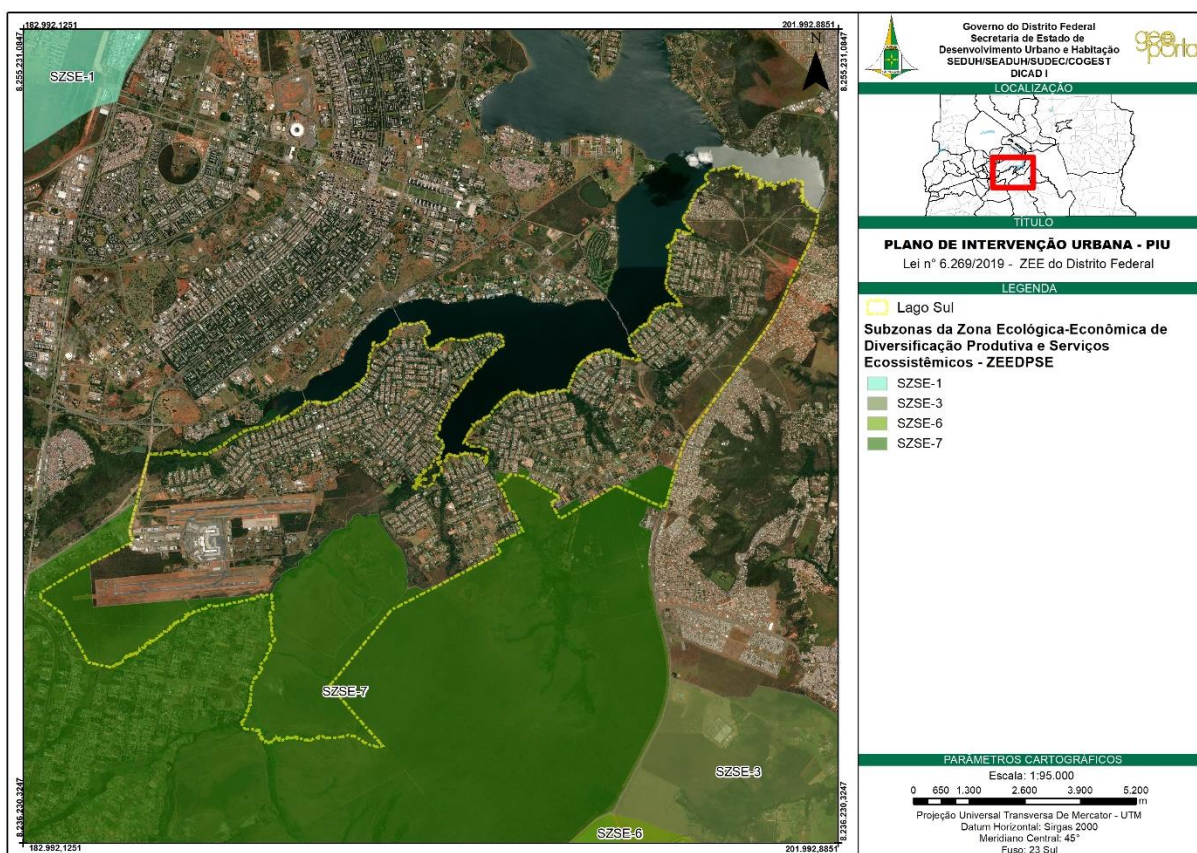


Figura 13: Aplicação do ZEEDPSE no Lago Sul.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

A Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE é dividida em Subzonas, do qual parte do território do Lago Sul incide sobre a Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 7 - SZSE 7, cujo principal objetivo é a preservação e a conservação ambiental, a garantia da produção hídrica, a manutenção dos maciços íntegros de Cerrado nativo e áreas-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado e a manutenção dos baixos níveis de impermeabilização do solo.

Paralelamente, a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE também é dividida em subzonas, do qual parte do território do Lago Sul incide sobre a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 - SZDPE 4, cujo principal objetivo é a promoção de atividades relacionadas à cultura e ao turismo, que sejam compatíveis com a preservação do Patrimônio Histórico Nacional

e a proteção do Lago Paranoá, da manutenção das águas e seus usos múltiplos, exercendo o controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes e corpos hídricos.

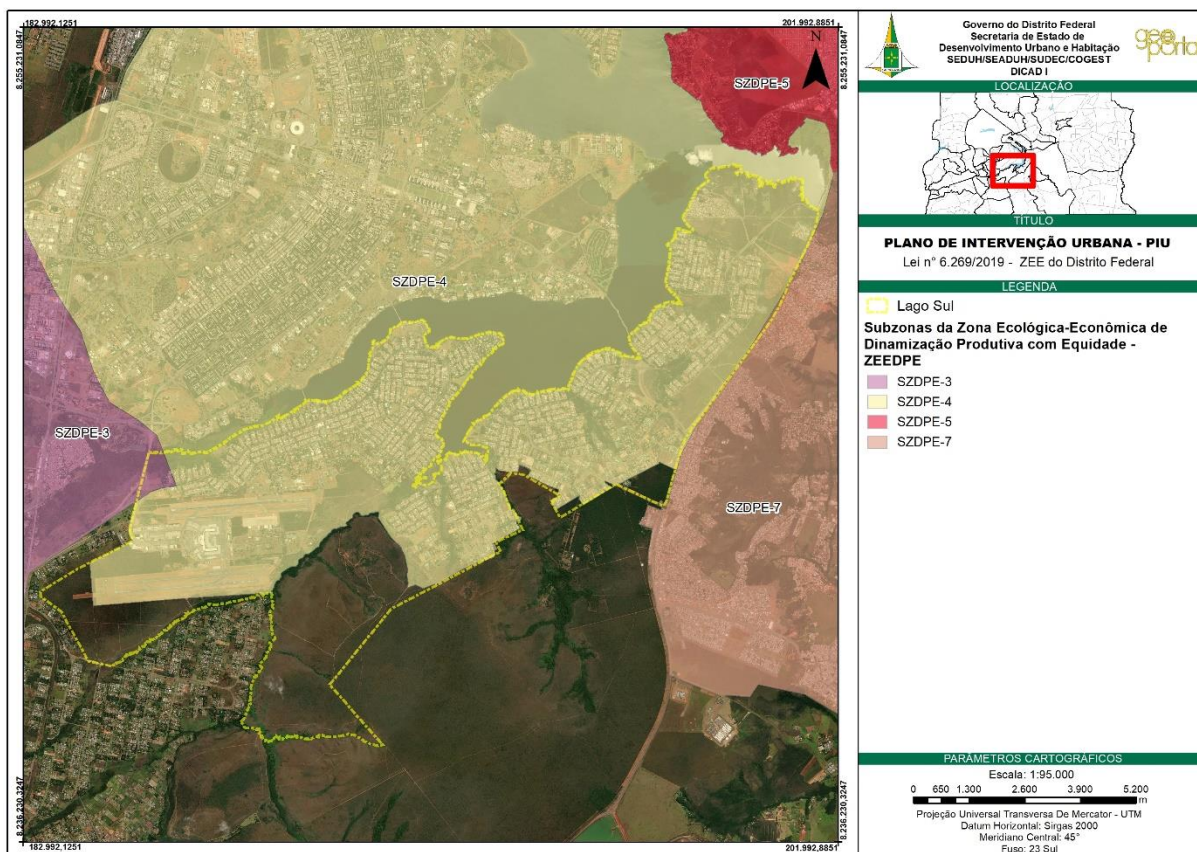


Figura 14: Aplicação do ZEEDEPE na RA do Lago Sul.

Fonte: DICAD I/SUDECI/SEADUH/SEDUH

2.9.2. Unidades de Conservação

O Lago Sul está inserido em duas Áreas de Proteção Ambiental (APA): a APA Gama Cabeça de Veado e a APA do Lago Paranoá, abrangendo parques ecológicos e unidades de conservação. Das quatro áreas de proteção ambiental do DF, três perpassam pelo Lago Sul abarcando toda a área da Região Administrativa, sendo a maior área inserida na APA Gama Cabeça de Veado, parte na APA do Lago Paranoá e um pequeno trecho ainda inserido na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. Além de ser entrecortado por diversos corpos hídricos, como indicado na **Figura 15**.

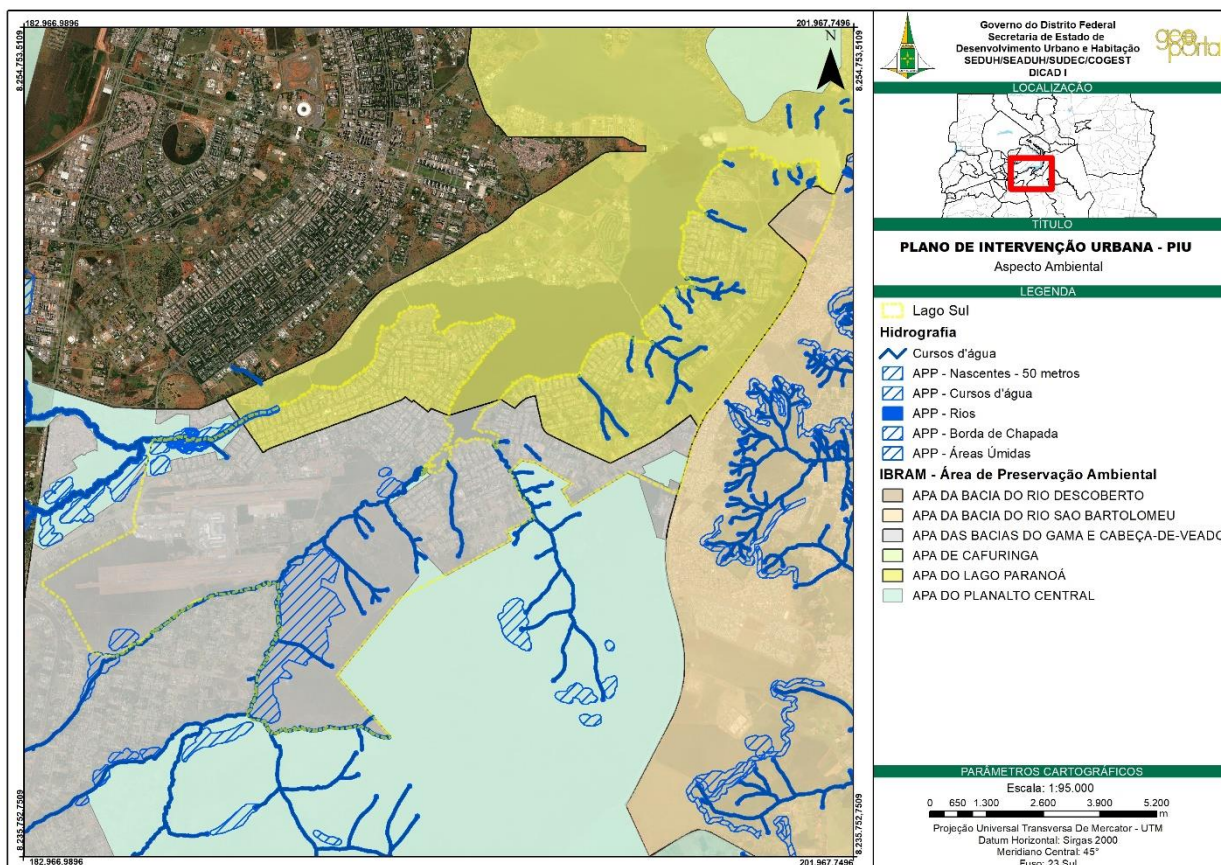


Figura 15: Áreas de Preservação Ambiental.

Fonte: DICAD I/SUDECO/SEADUH/SEDUH

A Região Administrativa do Lago Sul abrange ainda treze Unidades de Conservação de diversas categorias, conforme indicado na **Figura 16**, a saber:

- Reserva da Biosfera do Cerrado – ResBIO do Cerrado
- Estação Ecológica do Jardim Botânico;
- Reserva Biológica - REBIO Cerradão (SMDB 12);
- Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo (QL 02/04);
- ARIE do Bosque (QL 10);
- ARIE do Setor Habitacional Dom Bosco;
- Parque Ecológico Península Sul (QL 12);
- Parque Ecológico do Anfiteatro Natural do Lago Sul (QL 12/14);
- Parque Distrital Bernardo Sayão (QI 27/29);
- Parque das Copaíbas (QI 26/28);
- Refúgio de Vida Silvestre Garça Branca (QL 16/18);

- Monumento Natural Dom Bosco (QL 30);
- Refúgio de Vida Silvestre Canjerana (QI 23/25).

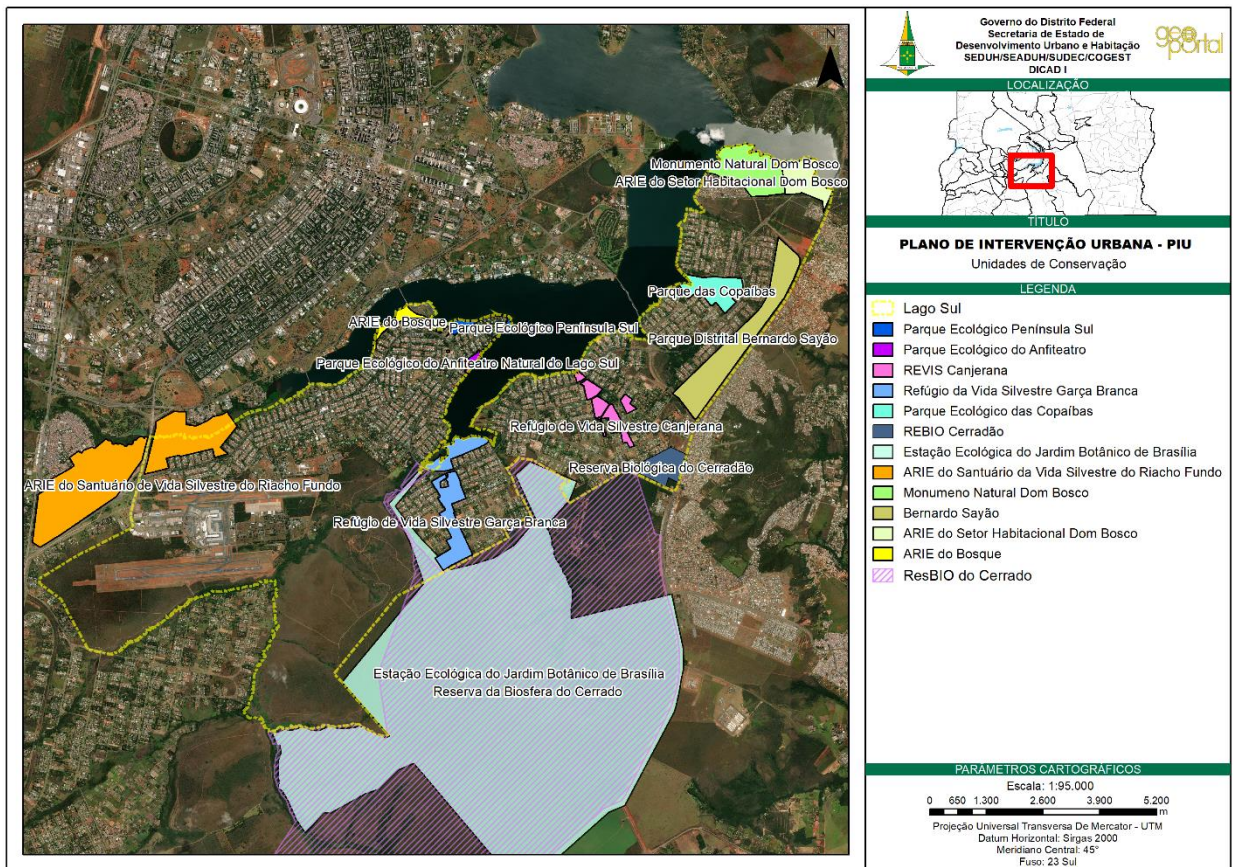


Figura 16: Unidades de Conservação no Lago Sul.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

A Estação Ecológica do Jardim Botânico compõe a Área Núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado (Unesco), juntamente com a Reserva Ecológica do IBGE e a Fazenda Água Limpa da Universidade de Brasília - UnB.

O [Decreto nº 23.276, de 10 de outubro de 2002](#) cria o Parque ecológico denominado “Parque Ecológico do Rasgado”.

O [Decreto nº 27.550, de 22 de dezembro de 2006](#) estabelece a poligonal do Parque Bernardo Sayão, correspondente a 205,6765 hectares.

O [Decreto nº 33.537, de 14 de fevereiro de 2012](#) dispõe sobre o Zoneamento Ambiental da Área de Proteção Ambiental - APA do Lago Paranoá.

A [Lei Complementar nº 57, de 14 de janeiro de 1998](#) institui o Parque Vivencial do Anfiteatro Natural do Lago Sul,

Ainda, o [Decreto nº 17.391, de 29 de maio de 1996](#) cria o Parque Ecológico das Copaíbas.

2.10. Projetos urbanísticos

A Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI/RA-LS abrange os Projetos de Urbanismo indicados, registrados em cartório de registro de imóveis:

AEB PR 2/1, MUDB PR 2/1, MUDB S/N, PAG PR 3/1, PLL PR 21/1, PLL PR 27/1, PLL PR 28/1, PLL PR 29/1, PLL PR 38/1, PR 233/1, SAIS PR 125/1, SAIS PR 137/1, SHI 1/20, SHI 1/21, SHI 1/22, SHI 120/1, SHI 2, SHIS PR 1/2, SHIS PR 100/2, SHIS PR 101/1, SHIS PR 102/1, SHIS PR 103/1, SHIS PR 104/1, SHIS PR 105/1, SHIS PR 106/1, SHIS PR 107/1, SHIS PR 108/1, SHIS PR 109/1, SHIS PR 110/1, SHIS PR 111/1, SHIS PR 112/1, SHIS PR 113/1, SHIS PR 116/1, SHIS PR 118/1, SHIS PR 119/1, SHIS PR 13/1, SHIS PR 143/1, SHIS PR 144/1, SHIS PR 145/1, SHIS PR 147/1, SHIS PR 14B/1, SHIS PR 150/1, SHIS PR 157/1, SHIS PR 158/1, SHIS PR 16/2, SHIS PR 162/1, SHIS PR 166/1, SHIS PR 18/1, SHIS PR 220/1, SHIS PR 23/1, SHIS PR 26/1, SHIS PR 27/1, SHIS PR 274/1, SHIS PR 277/1, SHIS, PR 280/1, SHIS PR 282/1, SHIS PR 29/1, SHIS PR 3/1, SHIS PR 308/1, SHIS PR 309/1, SHIS PR 31/1, SHIS PR 32/2, SHIS PR 34/1, SHIS PR 35/1, SHIS PR 36/1, SHIS PR 364/1, SHIS PR 366/1, SHIS PR 391/1, SHIS PR 4/1, SHIS PR 40/2, SHIS PR 400/1, SHIS PR 43/1, SHIS PR 47/1, SHIS PR 48/1, SHIS PR 48/2, SHIS PR 5/1, SHIS PR 50/1, SHIS PR 53/1, SHIS PR 58/1, SHIS PR 66/1, SHIS PR 67/1, SHIS PR 71/1, SHIS PR 75/1, SHIS PR 76/1, SHIS PR 77/1, SHIS PR 79/1, SHIS PR 8/1, SHIS PR 88/1, SHIS PR 9/1, SHIS PR 90/1, SHIS PR 96/1, SHIS PR 98/1, SHIS PR 99/1, SHIS S/N, SHIS S/N TR 09, SHIS S/N TR 10/11, SHIS S/N TR 6, SHIS S/N TR A,0 A 5, SHIS URB 029/2019, SMDB PR 10/1, URB 134/2019, URB 001/1996, URB 001/2010, URB 007/1995, URB 010/2020, URB 018/1984, URB 018/2012, URB 019/2012, URB 023/2020, URB 029/1997, URB 030/2006, URB 032/2001, URB 033/1991, URB 038/1997, URB 043/1985, URB 044/1985, URB 050/1986, URB 050/2000, URB 051/2017, URB 052/2003, URB 055/1985, URB 060/2009, URB 061/1987, URB 069/1991, URB 071/1995, URB 078/1987, URB 080/1986, URB 087/1993, URB

088/1992, URB 098/1985, URB 112/1996, URB 112/2000, URB 113/2001, URB 119/1998, URB 146/2010, URB 156/1992, URB 160/1992, URB 161/1990 e URB 209/1986.

Na **Figura 17** está indicado o mapa geral do Lago Sul de acordo com os Projetos de Urbanismo registrados.

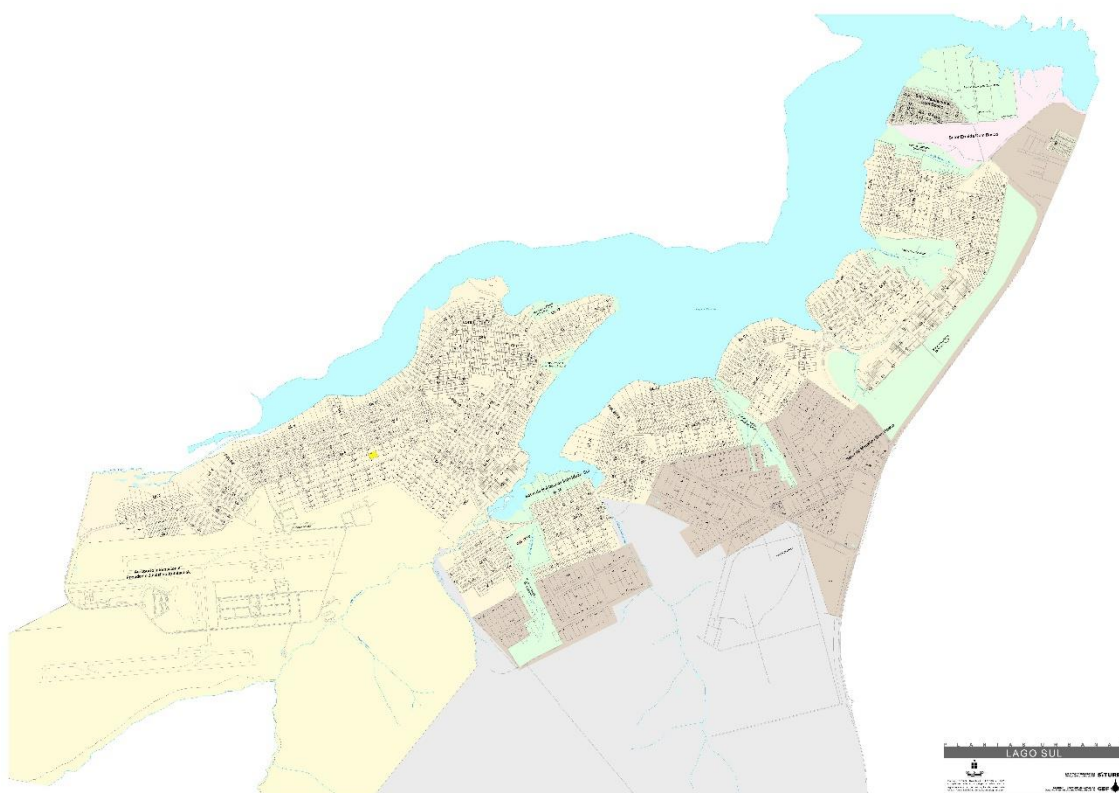


Figura 17: Mapa Geral do Lago Sul.

Fonte: Mapoteca/GDF

2.11. Uso e ocupação do solo vigente

Os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo para a Região Administrativa do Lago Sul – RA-XVI estão consubstanciadas na [Lei Complementar nº 948/2019](#) com alteração da [Lei Complementar nº 1.007/2022](#) – Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

As etapas de construção da LUOS foram baseadas em estudos realizados pela equipe técnica, além de vistorias em todas as Regiões Administrativas, que subsidiaram o cruzamento de dados da cidade legal com informações da cidade real, conforme destacado pela Memória Técnica da LUOS:

“A caracterização das UOS decorreu de leitura da configuração espacial das diversas localidades e teve como base o cruzamento dos seguintes dados:

- normas vigentes para cada núcleo urbano;
- diretrizes e estratégias do PDOT;
- estudos em elaboração no âmbito do ZEE, quanto às áreas para desenvolvimento de atividades econômicas;
- vistorias em campo que permitiram detectar a predominância de usos e atividades instaladas;
- o porte das vias e a sua capacidade de integração;
- as redes de transportes coletivos implantadas;
- os potenciais de centralidade. ” (Fonte: [Memória Técnica – Lei de Uso e Ocupação do Solo](#)).

Na **Figura 18**, inserimos o Mapa de Uso do Solo, definido pelo LUOS.

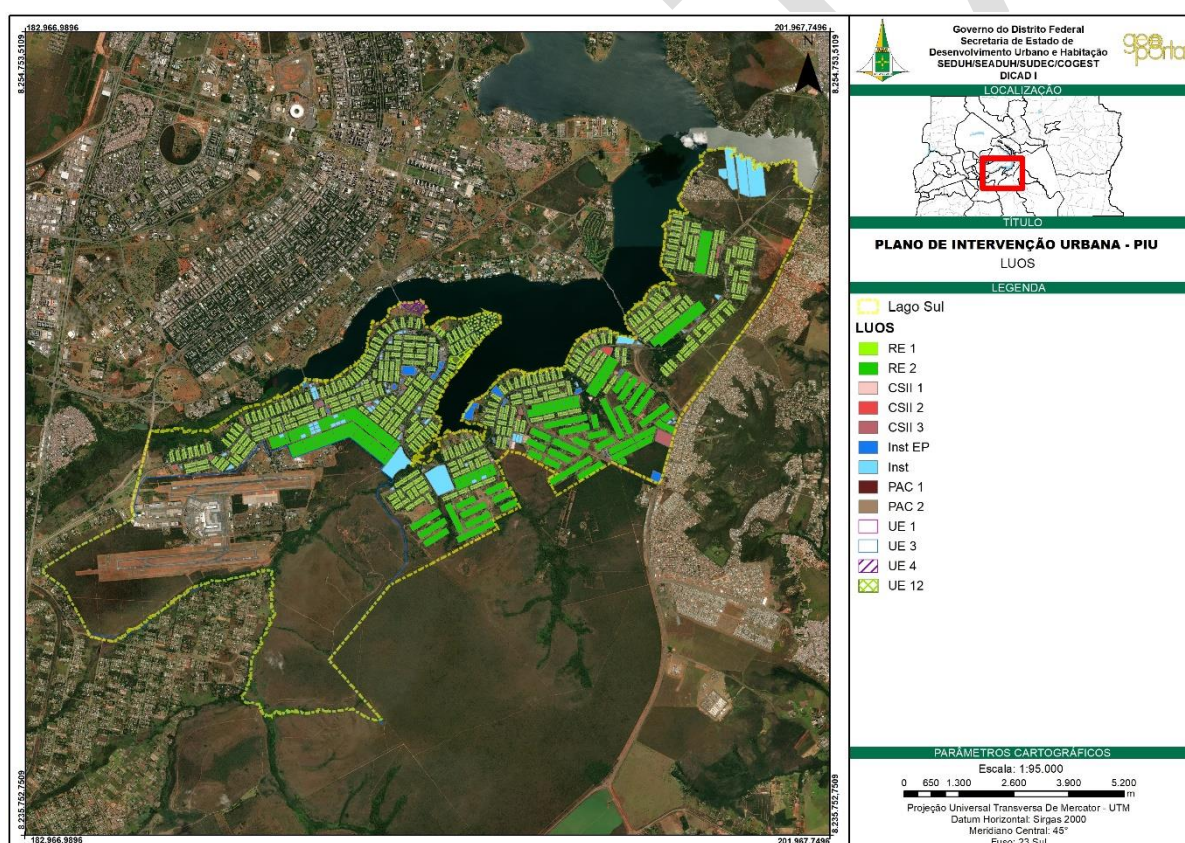


Figura 18: Categorias de UOS presentes no Lago Sul.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Dessa forma, quando consideramos a classificação das atividades, temos a seguinte predominância de categorias de Uso (UOS) para o Lago Sul:

96,65% das unidades imobiliárias são classificadas como **RE – Residencial Exclusivo**, onde é permitido o uso exclusivamente residencial;

1,33% das unidades imobiliárias são classificadas como **CSII – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial**, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial;

0,86% das unidades imobiliárias são classificadas como **Inst – Institucional**, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;

0,41% das unidades imobiliárias são classificadas como **Inst EP - Institucional Equipamento Público**, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

0,32% das unidades imobiliárias são classificadas como **Posto de Abastecimento de Combustíveis – PAC**, onde são obrigatórias as atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes e são permitidas outras atividades comerciais e de prestação de serviços; e

0,41% das unidades imobiliárias são classificadas como **UE – Unidades Especiais**, aplicadas a situações específicas, nos lotes ou áreas públicas que não se enquadram nas definições das UOS. Estes casos não serão abordados neste estudo.

O resultado dos estudos realizados na RA-XVI reforçou a característica predominantemente residencial desta área.

Com isso, a LUOS manteve o uso Residencial Exclusivo nas unidades destinadas originalmente para este fim, cuja classificação adotada foi RE 1 (habitação unifamiliar) para os lotes localizados nas QLS, QIs e Península Sul e RE 2 (habitação unifamiliar ou multifamiliar em tipologia de casas) para as Chácaras e Mansões Dom Bosco.

Além disso, foram permitidos a instalação de consulados e embaixadas, bem como escritório de advocacia e de representação de Estado, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1, e são admitidos nas UOS RE 2, desde que previamente

autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver (LUOS, art. 5º, § 6º). Também, alguns lotes localizados nas áreas de Chácaras e no Setor de Mansões Dom Bosco tiveram seu uso alterado para institucional – Inst. Essas situações foram viabilizadas a fim de regularizar situação fática considerada compatível com a área residencial.

Para as áreas comerciais, localizadas no interstício entre um conjunto de quadras residenciais e outro, o uso definido pela LUOS é o CSII, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial.

Referente aos usos que já eram definidos pela norma originária como institucional (Inst), Institucional Equipamento Público (Inst-EP) e Posto de Abastecimento de Combustível (PAC), estes foram mantidos, uma vez que não houve divergência entre a norma e a situação existente.

Cabe destacar que três áreas na Região Administrativa do Lago Sul foram classificadas como Unidades Especiais – UE, são elas: UE 3 – Aeroporto, UE 4 – Polo 11 (Pontão) e UE 12 – Parque Ecológico do Anfiteatro Natural do Lago Sul (Parque da Asa Delta). A definição de Unidades Especiais é trazida pela Memória Técnica da LUOS:

“As Unidades Especiais são categorias diferenciadas quanto a definição dos parâmetros de uso e ocupação. São áreas caracterizadas pela peculiaridade de sua destinação, em lotes que não se enquadram nas definições da UOS, abrangendo desde pequenas unidades imobiliárias, criadas como mobiliário urbano, praças e parques infantis até lotes de grande dimensão destinados a equipamentos de grande abrangência, como Aeroporto, Penitenciárias, Centrais Elétricas e outros” (Fonte: [Memória Técnica – LUOS](#)).

Definido o uso, as unidades imobiliárias classificadas dentro de uma mesma UOS foram agrupadas por faixa de área, a fim de permitir a correspondência entre as informações relacionadas e os demais atributos referentes à ocupação do solo, como: Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, Altura Máxima, Afastamentos, Marquise, Galeria, Cota de Soleira e Subsolo, conforme disposto no Anexo III – Quadro 14 – Parâmetros de Ocupação do Solo/Lago Sul (LUOS).

Com isso, a LUOS buscou estabelecer parâmetros de uso e ocupação que garantam coerência entre os instrumentos de planejamento e as demandas da

população, considerando as características urbanas que conferem identidade a cada núcleo urbano do Distrito Federal.

2.12. Eixo Turístico

Devido à sua proximidade com a orla do Lago Paranoá e diversas Unidades de Conservação, tais como Parques Ecológicos, Parques Distritais, Monumentos Naturais, ARIE's e Reservas Biológicas, o Lago Sul se consolidou como um ponto turístico de grande interesse e valorização no contexto da cidade de Brasília, possuindo fortes atrativos naturais e áreas propícias à prática de esportes, lazer, reunião e contemplação. Além disso, em geral o Lago Sul possui uma boa infraestrutura implantada para receber os moradores e visitantes, o que contribui para fortalecer seu potencial turístico, ainda que diversas áreas necessitem de manutenção e maior incentivo à infraestrutura voltada aos pedestres e ciclistas, sendo necessária uma melhor integração com o transporte público. Alguns dos principais pontos turísticos e suas características são assinalados a seguir.

- **Pontão do Lago Sul**

Um dos maiores cartões-postais da cidade, o [Pontão](#), está localizado na QL 10 do Lago Sul e é dotado por uma excelente estrutura, sendo um dos maiores centros de lazer e entretenimento da capital federal. Conta com calçadão, banheiros espaçosos, estacionamento amplo e restaurantes diversos. O Pontão do Lago Sul recebe anualmente feiras, exposições, shows e eventos esportivos. Ainda, possui parquinhos e entretenimento para jovens e adultos.

Observa-se que o local possui controle de entrada e saída por guarita, além de ser cercado e abrigar eventos privados ao longo do ano, com segurança e monitoramento.

- **Prainha dos Orixás**

A Prainha dos Orixás é um importante espaço de reverência à cultura afro-brasileira em Brasília. Nela se encontra a famosa Praça dos Orixás, patrimônio imaterial do Distrito Federal, com suas 16 esculturas de divindades africanas – os Orixás – assinadas por Tatti Moreno. Localizada ao lado da Ponte Costa e Silva, a Prainha recebe em fevereiro centenas de visitantes para a tradicional Festa de

Iemanjá. E, em dezembro, é um dos locais mais disputados da cidade para celebrar a virada do ano, com direito a grandes shows e queima de fogos.

- **Parque Deck Sul**

O Parque dos Pioneiros Cláudio Sant'Anna, nome oficial do Parque Deck Sul, está localizado na Avenida L4 Sul, próximo à Ponte das Garças. Trata-se de um local que conta com uma ampla estrutura para a prática de esportes ao ar livre, lazer e contemplação. Sua área de 80 mil metros quadrados dispõe de um extenso calçadão de madeira suspenso sobre as águas do Lago Paranoá, ciclovia, pista para caminhada, quadras de esportes, parques infantis, pista de skate, mesas de xadrez, circuito inteligente para malhação, pergolados com estruturas de madeira para descanso e uma grande área gramada, ideal para piqueniques.

- **Orla JK**

Localizado aos pés da monumental Ponte JK, um sinuoso calçadão margeia a orla do Lago Paranoá com diversas atrações: ciclovia, parque infantil e mirantes com vista para o espelho-d'água. O destaque da Orla fica por conta do seu complexo gastronômico renomado, com bares e restaurantes que oferecem pratos típicos da cozinha regional e internacional. O local também é muito procurado para práticas de stand-up paddle, caiaque e pedalinho.

- **Calçadão da Asa Norte**

O Calçadão da Asa Norte é um extenso cais de madeira suspenso sobre o Lago Paranoá, localizado ao lado da Ponte do Bragueto. Por sua proximidade com o Plano Piloto, é uma das mais movimentadas opções de lazer e contemplação da cidade. Possui fácil acesso, inclusive a pé ou de bicicleta, razão pela qual é bastante frequentado pelo público brasiliense, e um ponto turístico muito indicado para prática de esportes ao ar livre ou contemplação das águas do Lago Paranoá.

- **Prainha do Lago Norte e Mirante do Casal**

Localizada no Setor de Mansões do Lago Norte, a Prainha é um excelente ponto de acesso ao Lago Paranoá e dispõe de diversas opções de lazer. Além de sua vista privilegiada para o espelho-d'água, um deck disponível para prática de esportes náuticos como a natação, stand-up paddle, pedalinho e caiaque. O local também

oferece quiosques com serviços variados, ciclovias, quadra poliesportiva, pista para caminhadas e espaço para piqueniques.

Parques e unidades de conservação

- **Parque Ecológico do Anfiteatro Natural do Lago Sul – Parque Asa Delta**

O [Parque da Asa Delta](#) está situado na QL 12/14, sendo muito frequentado por moradores de todo o DF. A área se consolidou como um ponto de realização de esportes terrestres e aquáticos, sendo próximo ao Pontão e conectado por meio de passarelas e decks, além de compartilhar eventos esportivos. As principais atividades realizadas pela população são pedalar, remar, correr e caminhar. A unidade oferece fácil acesso à margem do Lago Paranoá e possui um morro artificial construído na década de 1980, utilizado para soltar pipa e praticar voo-livre, esporte com tradição na capital.

- **Refúgio da Vida Silvestre - REVIS Garça Branca**

O Parque Garça Branca se localiza na QL 16/18 e possui uma ampla área verde às margens do Lago Paranoá, com forte potencial para atividades de educação ambiental. Está localizado próximo à via EPDB e não existe estrutura própria para a prática de esportes.

- **Refúgio da Vida Silvestre Canjerana**

O Parque Canjerana está localizado na QI 23/25 e trata-se de uma área protegida e densamente arborizada. Observa-se que a área do parque é cercada e nos arredores não há infraestrutura para atividades esportivas, apenas calçadas circundantes.

- **Parque Ecológico das Copaíbas**

O [Parque das Copaíbas](#) foi localizado entre as QLS 26 e 28 do Lago Sul, foi inaugurado no fim de 2019. Além de estar próximo ao Lago, o local apresenta poços, nascentes e trilhas. Os caminhos para passeios de bicicleta ou caminhadas são bem sinalizados e, ao longo do trajeto, observa-se diversas espécies do cerrado.

- **Parque Distrital Bernardo Sayão**

O Parque Bernardo Sayão, cujo nome inicial era "Parque Ecológico do Rasgado", se localiza atrás da QI 27/29. Este parque é um grande fragmento de Cerrado e preserva importantes remanescentes de formações savânicas e campestres. Nele ainda se encontram nascentes do córrego Rasgado, abarcando um trecho de mata de galeria.

- **Parque da Ermida Dom Bosco**

O [Parque Ecológico Dom Bosco](#) possui uma capela brasileira, chamada Ermida Dom Bosco, projetada pelo arquiteto Oscar Niemeyer e inaugurada em 1957, em homenagem a Dom Bosco, padroeiro de Brasília. O lugar de grandes proporções, localizado na QL 30, é *point* de skatistas, graças às suas decidas íngremes e longas, e utilizado por muitos fotógrafos, devido à sua vista privilegiada da cidade, bem em frente ao Palácio da Alvorada. O parque conta com extensa área de Cerrado nativo e espaços para descanso e lazer, tais como anfiteatro, ciclovias, trilhas para caminhada e um deck para banho no Lago Paranoá. Nos arredores há quiosques e os usuários podem fazer piqueniques no local, propício para a prática de atividades ao ar livre. O espaço está bem conservado, uma vez que teve arquibancadas, pontos de iluminação e banheiros reformados recentemente pelo Governo do Distrito Federal (GDF).

- **Parque Ecológico Península Sul**

O Parque Ecológico Península Sul, na QL 12 do Lago Sul, oferece uma das mais belas vistas do Lago Paranoá, que pode ser contemplada num passeio pela trilha asfaltada que margeia a unidade. É um local muito utilizado para a prática de diversos esportes aquáticos, como natação, canoagem e kitesurf. O parque possui entre seus atrativos pista para caminhadas, patins, bicicleta e quadras de tênis, além de um belo gramado onde é possível tomar banho de sol e até fazer piqueniques. Para quem curte esportes de aventura, tem a trilha de aproximadamente 6,5 quilômetros que faz conexão com o Pontão do Lago Sul e com o Parque do Anfiteatro.

- **ARIE do Riacho Fundo**

A Área de Relevante Interesse Ecológico do Riacho Fundo, localizada na QL 02/04, incide na Região Administrativa do Lago Sul, Candangolândia e Plano Piloto, se dividindo na altura da Via DF-047/EPAR. A poligonal abrange em seu interior o córrego Riacho Fundo. Trata-se de uma área densamente arborizada e protegida,

contígua ao Zoológico de Brasília, com restrições de utilização e sem permissão para visitação pública.

- **ARIE do Bosque**

A Área de Relevante Interesse Ecológico do Bosque se localiza na QL 10, próximo à Ponte Honestino Guimarães. Trata-se de uma ampla área verde, cercada e com visitação restrita. Observa-se que a área é bastante vasta e possui acesso à Orla do Lago Paranoá, além de estar em localização privilegiada.

- **ARIE do Cerradão**

A Área de Relevante Interesse Ecológico do Cerradão é densamente arborizada e cercada, localizada no SMDB 12. Não é permitida a entrada de visitantes.

- **Estações Ecológicas do Jardim Botânico**

A Estação Ecológica do Jardim Botânico de Brasília (EEJBB) possui 5.000 hectares e compõe a Área Núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado (Unesco), juntamente com a Reserva Ecológica do IBGE e a Fazenda Água Limpa da Universidade de Brasília - UnB, sendo todas áreas de preservação permanente do Distrito Federal, formando a Área de Proteção Ambiental Gama-Cabeça de Veado (unidade de conservação distrital), com 10.000 hectares de área protegida contígua. A EEJBB foi criada com a finalidade de promover a conservação de espécies nativas do Bioma Cerrado, com gestão pela equipe técnica do Jardim Botânico de Brasília, que desenvolve atividades científicas voltadas para a identificação da flora e fauna do Cerrado, com ações de Educação Ambiental para toda a população do DF.

- **Reserva Ecológica do IBGE**

A Reserva Ecológica do IBGE é uma área protegida no DF, sendo um importante sítio de pesquisas em ecologia do Bioma Cerrado.

Centros comerciais

A Região Administrativa do Lago Sul possui um parcelamento urbano com predominância de lotes residenciais. Um local de baixa densidade populacional, cercado por áreas de contemplação e trânsito de pedestres, espaços bucólicos. Observa-se que os centros de atividade comercial estão localizados ao longo da Via

EPDB, são escassos e estão dispostos de forma isolada uns dos outros, atendendo às residências próximas. Verifica-se que o Lago Sul não possui um grande apelo comercial e o turismo na região está mais concentrado nas áreas próximas à Orla do Lago Paranoá e às Unidades de Conservação existentes;

- **Projeto Orla**

O Concurso 001/2017, lançado pela SEGETH em 15 de novembro de 2017, para o Masterplan da Orla do Lago Paranoá, tinha como objetivo tornar o Lago Paranoá um ponto de encontro mais acessível e democrático para a população do Distrito Federal, além de se consolidar como um eixo turístico e comercial da capital. O vencedor foi o Estúdio 41 Arquitetura, anunciado no início de 2018, com o projeto intitulado Plano Urbanístico de Uso e Ocupação da Orla do Lago Paranoá - *Masterplan*, indicado na **Figura 19**, parte integrante do Projeto Orla Livre.

O Masterplan foi motivado pela desocupação da orla do Lago Paranoá fruto de ação civil pública, que restitui o uso público para trechos do lago até então ocupados indevidamente por residências. O Plano propõe a forma de ocupação e a configuração da paisagem da orla, além de apontar possibilidades de utilização do espelho d'água.

Os produtos finais gerados para o Masterplan consolidado foram:

- [Relatório Técnico Final](#) apresenta o Plano Urbanístico de Uso e Ocupação da Orla do Lago Paranoá com diretrizes gerais e específicas de mobilidade, preservação e recuperação paisagística, acessos e setorizações gerais para os parques do Lago Sul e Lago Norte;
- 11 plantas esquemáticas que mostram os elementos propostos no conjunto urbano com legendas e mapa chave.

O número do processo que trata sobre o Relatório Técnico n.º 4 (**36288600**) elaborado pelo Grupo de Trabalho, instituído pelo Decreto nº39.721/19, é o **00390-00006446/2019-00**.

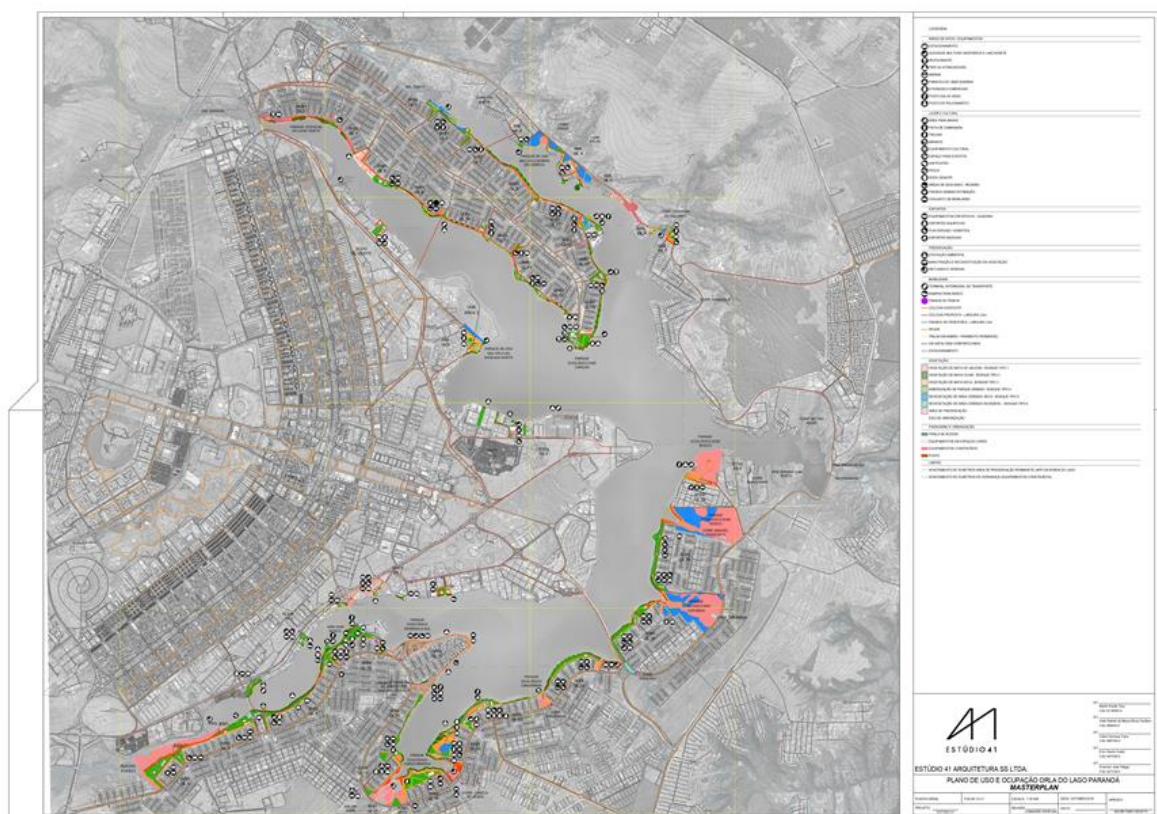


Figura 19: Masterplan consolidado do Plano Urbanístico de Uso e Ocupação da Orla do Lago Paranoá.

Fonte: www.orlalivre.df.gov.br. Acessado em 2023.

2.13. Estudos Territoriais Urbanísticos, Diretrizes Urbanísticas e Planos de Ocupação

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização, [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), com alterações decorrentes também da [Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019](#), e da [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal.

O Estudo Territorial Urbanístico – ETU é regulamentado pela [Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022](#) nos termos da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de](#)

1979, da [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), e da [Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015](#); e dá outras providências.

Incidem na Região Administrativa do Lago Sul as seguintes Diretrizes Urbanísticas/Estudos Territoriais Urbanísticos DIUR/ETU:

[ETU 21/2018 - TR Aeroporto Internacional de Brasília](#) - Processo SEI nº 0039000005995/2018-78, com Plano de Ocupação do Aeroporto aprovado pelo Decreto nº 39.602, de 28 de dezembro de 2018.

O Estudo Territorial Urbanístico trata do Termo de Referência para elaboração do Plano de Ocupação do Aeroporto Internacional de Brasília, e define diretrizes para uso e ocupação e para definição do sistema viário e circulação, conforme **Figuras 18 e 19**.

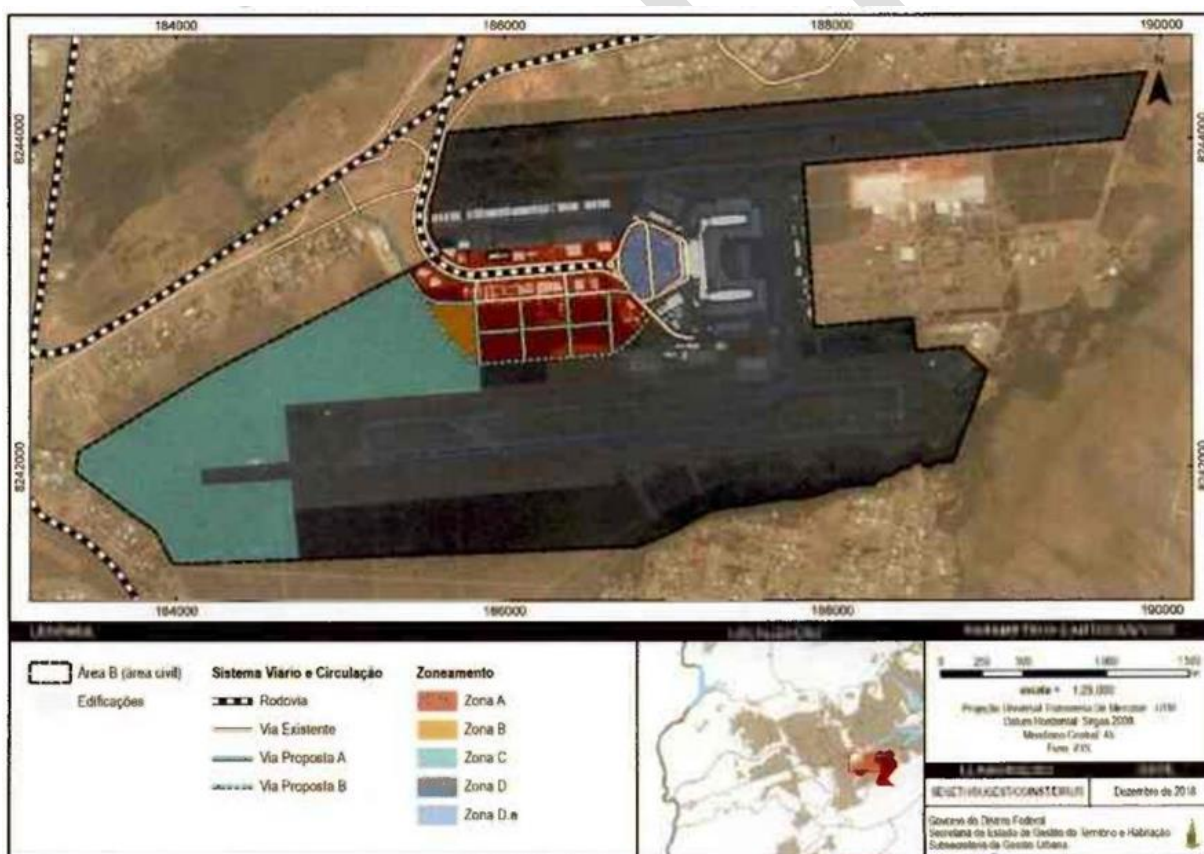


Figura 20: Zoneamento Diretrizes de Uso do Solo e Ocupação para o Aeroporto.

Fonte: [ETU 21/2018](#).

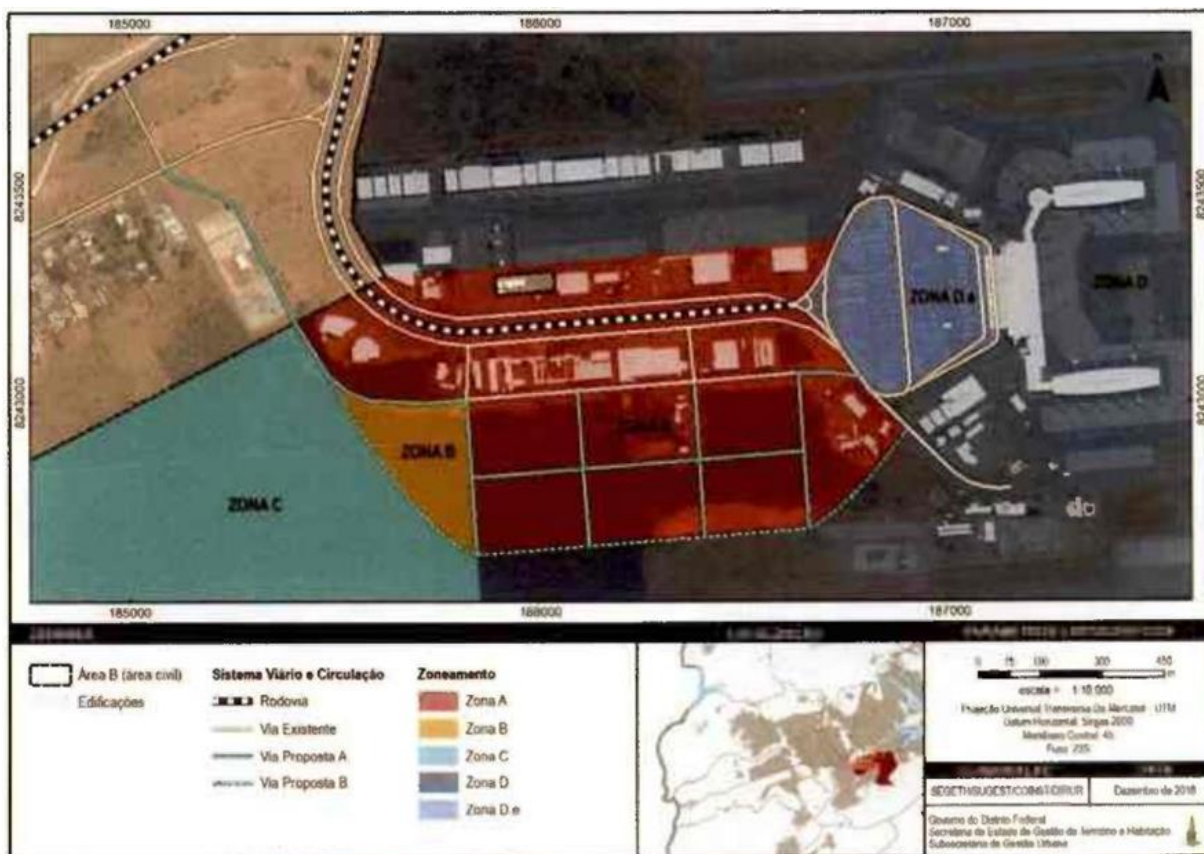


Figura 21: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação para o Aeroporto.

Fonte: [ETU 21/2018](#).

As Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, de acordo com a [Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022](#), que regulamenta a emissão das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE e dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU, são o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos artigos 6º e 7º da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 da [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), e suas atualizações.

A DIUPE deve basear-se no Estudo Territorial Urbanístico – ETU (ou nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR) incidente sobre a área do respectivo parcelamento e tem validade de 4 (quatro) anos, a contar da data de sua emissão (Parágrafo único do art. 7º da Lei Federal nº 6.766/1979), podendo ser revista no prazo de validade em decorrência de atualização do ETU, que implique em alterações na densidade demográfica ou em restrições ambientais, ou em decorrência de desatualização quanto à legislação urbanística e ambiental vigente.

Verifica-se a incidência da Diretrizes Urbanísticas Específicas DIUPE:

01.

A DIUPE 30/2020 indica diretrizes para elaboração de Plano de Ocupação para as Glebas localizadas no Setor de Habitações Individuais Sul QI 6 (atual QI- 17) conjuntos 17, 18, 19 e 20, e define Aspectos Ambientais, Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas e Densidade Populacional.

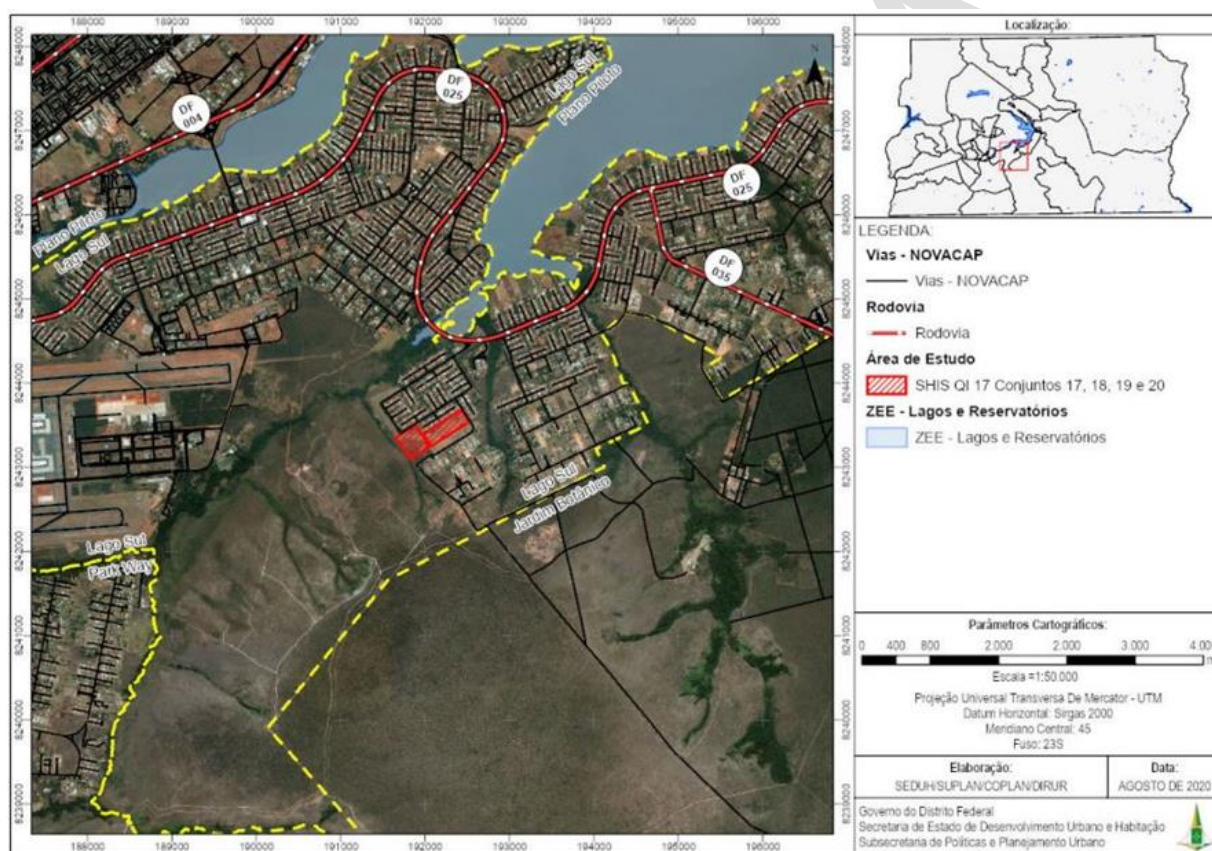


Figura 22: Indicação de poligonais presentes na DIUPE 30/2020.

Fonte: [DIUPE 30/2020planbo](#)

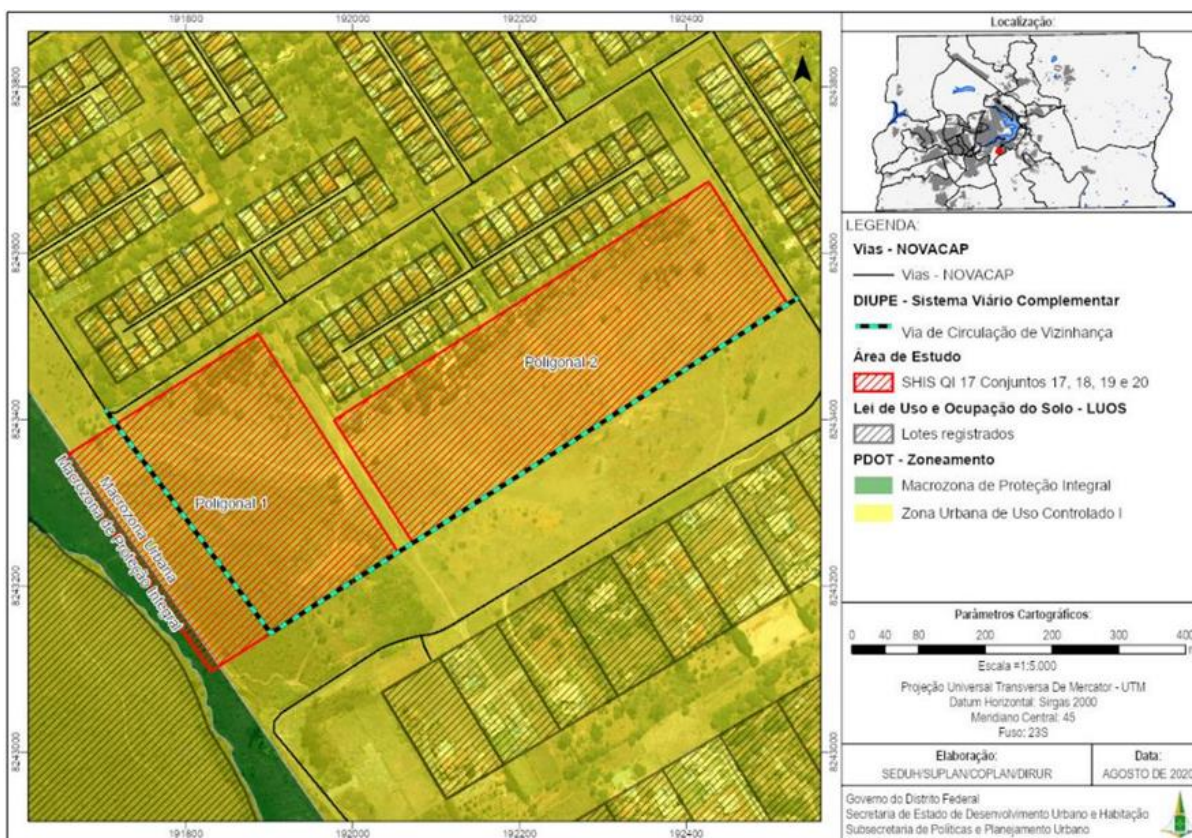


Figura 23: Diretrizes de Sistema Viário Complementar.

Fonte: [DIUPE 30/2020](#)

2.14. Projetos implantados e ocupações irregulares

Observa-se que há inconsistências entre o projeto registrado e as ocupações identificadas na Região Administrativa do Lago Sul. A ocupação das áreas verdes intersticiais aos lotes está, de modo geral, intrinsicamente ligada com a ocupação dos lotes residenciais no Lago Sul, onde a maior parte da área pública que compõe a orla do Lago Paranoá encontra-se obstruída por ocupações irregulares das residências próximas, além das áreas entre conjuntos habitacionais.

Para o levantamento de dados das ocupações irregulares, conforme pode ser verificado na **Figura 24**, foram utilizadas as camadas bases georreferenciadas do Distrito Federal, disponíveis através do GeoPortal, através de um Mapa Base de 2021, considerando que as restituições de áreas ocupadas disponíveis são do ano de 2016. Em rosa, estão indicadas as ocupações de área pública. Em cinza, os lotes registrados.

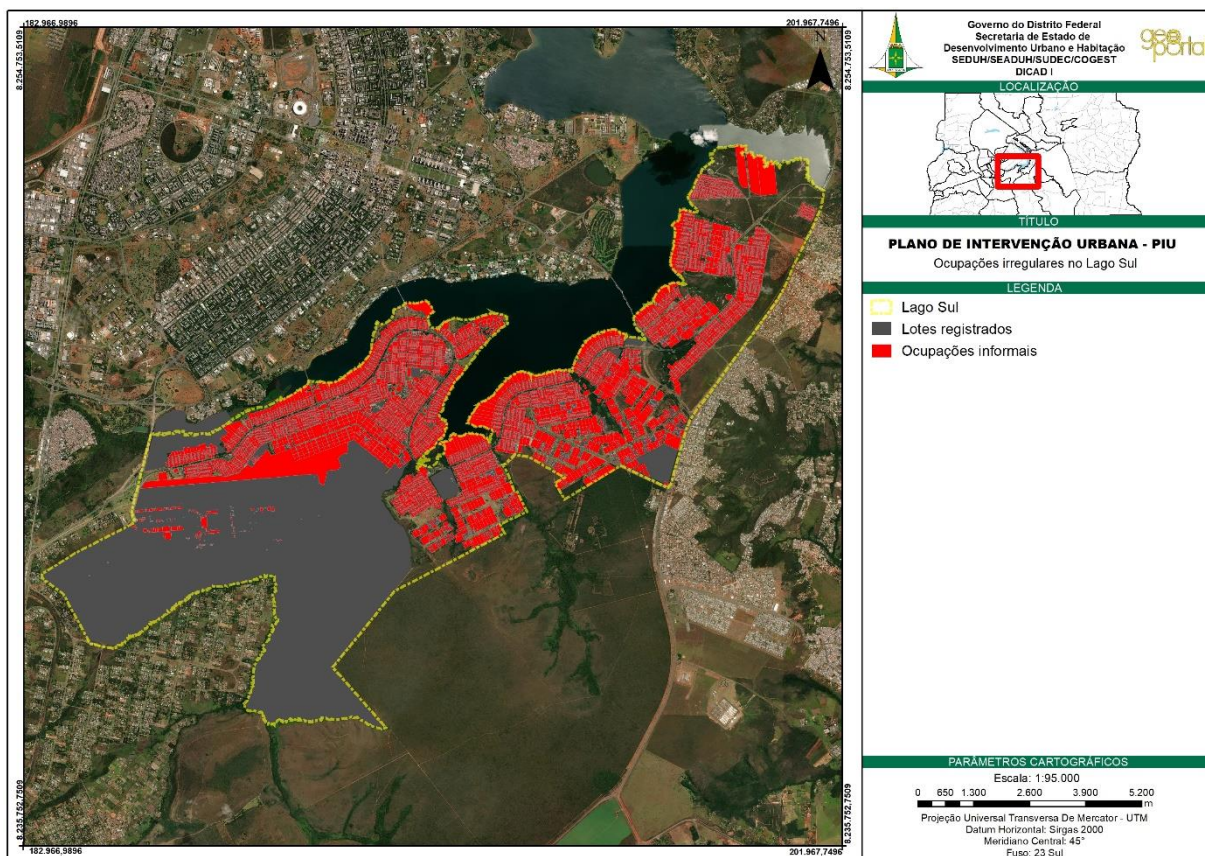


Figura 24: Mapa de ocupações irregulares na Região Administrativa do Lago Sul.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Verificou-se, a partir da análise das camadas georreferenciadas disponíveis no Geoportal/SEDUH, ao comparar a camada "Lotes Registrados" com "Lei de Uso e Ocupação do Solo", que existem inconsistências entre os lotes registrados e os lotes constantes da LUOS, em praticamente toda a área residencial (QIs e QLS) do Lago Sul.

Quanto aos projetos elaborados e aprovados pela SEDUH, tem-se o seguinte:

Projetos aprovados SEDUH - todos são referentes a sistema viário:

1 - Projeto de sistema viário - SIV 062/2019 e do respectivo memorial descritivo – MDE 062/2019 estacionamentos entre os lotes E e F, e no entorno do lote f da qi 7 do Setor De Habitações Individuais Sul – SHIS, LAGO SUL – RA-XVI;

2 - Projeto estacionamento em área pública - TRE;

3 - Projeto escola das nações e francesa no Setor De Habitações Individuais Sul - SHIS;

4 - Projeto de revitalização da área comercial localizada no SMDB conjunto 12;

Projetos elaborados SEDUH:

5 - Projeto de paisagismo– orla da SHIS QL 10 e ARIE do Bosque – ORLA LIVRE Fase 1 - Etapa 2A;

6 - Projeto de paisagismo da orla da Península dos Ministros – SHIS QL 12 – ORLA LIVRE Fase 1 - Etapa 1;

7 - Ajuste de locação do lote 5 SHIS QL 12, conjunto 13 - Lago Sul – RA XVI;

8 - Ajuste de locação dos lotes 3 e 3B SHIS QL 12, conjunto 12 - Embaixada Da Alemanha;

9 - Projeto de estacionamentos e acessibilidade QI 15;

10 - Ajuste de locação do lote G SHIS QI 13 LT G CL;

11 - Projeto de ajuste de parcelamento - SHIS QI 7 (atual QI 21) LOTES K, L e M; SHIS QI 7 (atual EQI 21/23) lotes E, H, I e J;

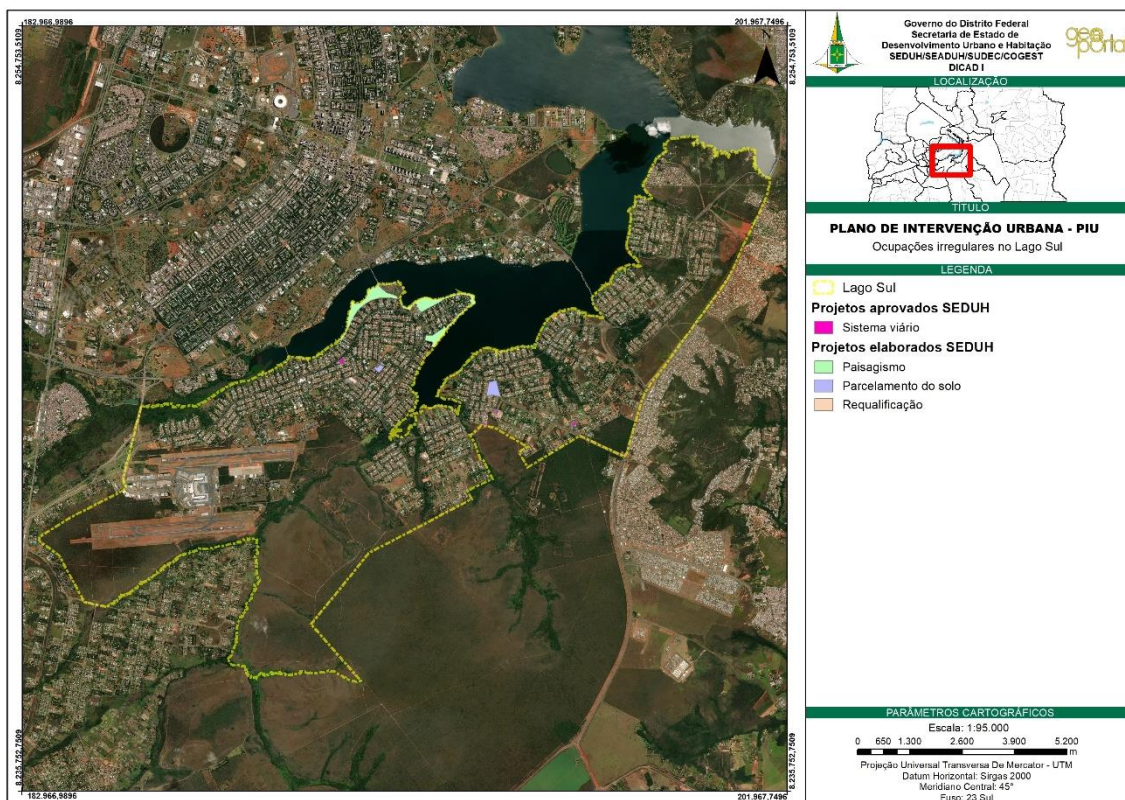


Figura 25: Indicação de projetos elaborados e aprovados pela SEDUH.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

2.15. Consulta às concessionárias

Foi autuado Processo SEI nº [00390-00005625/2022-17](#) para consulta às Concessionárias, com envio de expedientes aos seguintes órgãos e entidades, para manifestação quanto à capacidade de abastecimento, no caso de possível adensamento, existência de estudos e projetos em elaboração para a área urbana da RA do Lago Sul e a indicação da demanda de área (lote), com sugestão de localização, para atender às concessionárias:

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP - Ofício 2521 ([88825913](#));

Resposta por meio do Ofício nº 4550/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE ([95625794](#)), que encaminha manifestação da área técnica da Diretoria de Urbanização daquela Companhia (Doc. SEI/GDF nº [95461931](#) e [95461188](#)). Informa que existe interferência com rede pública implantada e projetada na poligonal de estudo, sugerindo que o interessado compareça à seção de Cadastro SEAU/DU para

fornecimento de cadastros ao solicitante, considerando o alto volume de arquivos digitais.

Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB - Ofício 2536 ([88897302](#));

Resposta contida na Carta nº 145/2022 - CAESB/DE ([100506677](#)). Informa que não existem projetos, em elaboração ou previstos, que necessitem de novas áreas para implantação na região em estudo. Esclarece que, após o desenvolvimento dos projetos urbanísticos pela SEDUH, a Caesb deverá ser consultada sobre novas unidades operacionais e também quanto à viabilidade de atendimento com água e esgoto.

CEB-IPES/DO - Ofício 2540 ([88924531](#));

Resposta contida na Carta nº 407/2022 - CEB-IPES/DG ([92447795](#)). Encaminhamento Despacho - CEB-IPES/DG/SPG ([90009219](#)) da Superintendência de Planejamento e Gestão de Riscos da CEB-IPES, pelo qual apresenta relação dos processos SEI que tratam das demandas vinculadas à Iluminação Pública para a região do Lago Sul:

Tabela 1: Relação de processos vinculados à iluminação pública no Lago Sul.

Processo SEI	Tipo	Local
00146-00000882/2021-91	Eficientização	SHIS QI e QL 28
00001-00000889/2022-11	Expansão	Beco de acesso aos conjuntos 7 e 8 da QI 27
00001-00011899/2022-81	Eficientização	QI 26, RA do Lago Sul
00146-00000474/2022-11	Expansão	Quadra poliesportiva, Quadra de Tênis e Campo de Futebol - SHIS EQL 06/08
00001-00023352/2022-29	Expansão	Via marginal do sítio aeroportuário de Brasília, trecho sentido Brasília-Aeroporto e Aeroporto-Brasília
04009-00000956/2022-60	Expansão	Via SCES trecho 2 Beira Lago, Fonte da Orla JK

Fonte: Ofício 2540 doc. SEI ([88924531](#)).

Informa que a gestão do parque de iluminação pública ocorre nos logradouros e equipamentos públicos, não havendo necessidade de destinação de lote específico para atender a demanda dos serviços.

Grupo Neoenergia - Ofício 2541 ([88925197](#));

Resposta contida no E-mail - Neoenergia ([92394123](#)). Encaminha a Nota Técnica n. 004/2022 ([92394592](#)) emitida pelo Departamento de Gestão da Base de Dados desta Neoenergia, referente aos Estudos de Planejamento do Sistema de Distribuição de Energia na Região Administrativa do Lago Sul – RA XV. Apresenta diagnóstico sobre o sistema elétrico existente e informa que não há obras de expansão do sistema de alta tensão previstas no horizonte de planejamento.

Secretaria de Estado de Transportes e Mobilidade - SEMOB - Ofício 2542 ([88925689](#));

Resposta por meio do Ofício nº 2091/2022 - SEMOB/GAB (93966674). As manifestações técnicas se deram por meio dos Despachos SEI nº ([89354470](#); [92159877](#); [93011698](#) e [93881904](#)). Informa que está em análise a concessão administrativa, por meio de Parceria Público Privada (PPP), que tem por objeto a construção, conservação e manutenção de toda a infraestrutura viária da continuação e duplicação de trecho da DF-001, inclusive Ponte sobre o córrego Paranoá (Via Ponte Paranoá), disponibilizando os estudos e projetos por meio do link <https://www.semob.df.gov.br/consultas-e-audiencias-publicas/>, no campo Via Ponte Paranoá.

Ainda, informa que está sendo desenvolvido um conjunto de projetos pela SEMOB no âmbito do Contrato nº 06/2017, celebrado entre SEMOB e a Empresa TCURBES Arquitetura e Urbanismo Ltda, para implantação de 105km de trechos cicloviários em diversas Regiões Administrativas e para implantação de um Corredor BRT no Eixo Leste, de acordo com as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana - PNMU e do Plano Diretor de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal. Recomenda destinar espaços viários das faixas de domínio dos seguintes trechos para o Corredor BRT, assim como, de áreas públicas a serem destinadas à implantação de Estações, com dimensões suficientes também inseridas no interior dos espaços viários das faixas de domínio:

- Trecho 1 - Interseção EPNA (DF-004) com EPJK (DF-027) / Interseção EPJK (DF-027) com EPCT (DF-001), extensão aproximada de 7.000,00 metros;
- Subtrecho 1.3 - Cabeceira Leste Ponte JK / Interseção EPJK (DF-027) com EPCT (DF-001), extensão aproximada de 2.800,00 metros;
- Trecho 2 - Interseção EPJK (DF-027) com EPCT (DF-001) / Interseção DF-463 com Saída Morro Azul, extensão aproximada de 8.300,00 metros;
- Subtrecho 2.1 - Interseção EPJK (DF-027) com EPCT (DF-001) / Interseção EPCT (DF-001) com EPCV (DF-035), extensão aproximada de 1.700,00 metros;
- Subtrecho 2.2 - Interseção EPCT (DF-001) com EPCV (DF-035) / Interseção EPCT (DF-001) com DF-467, extensão aproximada de 2.400,00 metros;
- Trecho 3 - Interseção DF-463 com Saída Morro Azul / Interseção DF-463 com Saída Terminal São Sebastião, extensão aproximada de 3.800,00 metros;
- Trecho 4 - Trevo da Interseção da EPCT (DF-001) com a EPCV (DF-035) / EPCV (DF-035) com a EPDB (DF-025), extensão aproximada de 4.200,00 metros; (*)
- Fim (Sentido Oeste/Leste) e Início (Sentido Leste/Oeste) da Faixa Exclusiva, encontra-se na Interseção DF-463 com Saída Terminal São Sebastião.

Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP - Ofício 419/2023 (104899366) - solicita manifestação quanto a situação fundiária atualizada da área objeto de estudo;

Resposta contida no Ofício nº 132/2023 - TERRACAP/PRESI/DITAC/ADTEC (105465907). Encaminha as informações constantes do Despacho - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF (105346813) e do Despacho - TERRACAP/DITEC (105389304), onde consta croqui fundiário (105341917), que indica a seguinte situação registral:

Destaque em **SALMÃO** - interfere com:

- o memorial de loteamento do Setor de Habitações Individuais Sul, onde existem diversas plantas e projetos registrados em Cartório, conforme cópia em anexo;

- a Área Destinada a Obra da Divina Providência (Dom Orione)-Setor de Áreas Isoladas Sul, definida pela planta SAIS PR-125/1 registrada em Cartório;

- a Área Especial 01 do Setor Ermida Dom Bosco, definida pelo projeto URB-69/91 registrado em Cartório;

- a Área Destinada ao Mosteiro de São Bento de Olinda - Setor de Áreas Isoladas Sul, definida pelo projeto URB-55/85;

- a Área Destinada a Ensino - Setor de Áreas Isoladas Sul, definida pela planta SAIS PR-137/1 registrada em Cartório;

- os Lotes 01 a 07 do Setor de Estaleiros Sul, definidos pela planta SET PR-1/2 registrada em Cartório.

Destaque em **ROXO** - interfere com:

- a ARIE Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo Área III, definida pelo projeto URB-161/92 registrado em Cartório;

- a Área Destinada ao Jardim Botânico, Setor de Áreas Isoladas Sul, definida pelo projeto URB-77/86 registrado em Cartório;

- ARIE do Cerrado, definida pelo projeto URB-113/01 registrado em Cartório;

Destaque em **VERMELHO** - interfere com a Área Destinada a Base Aérea de Brasília, definida pela planta SAIS PR-2/1 registrada em Cartório;

Destaque em **AZUL** - não interfere com nenhum Memorial de Loteamento Urbano ou área isolada registrada em Cartório por esta Empresa ou sua antecessora;

Destaque em **AMARELO** - não interfere com nenhum Memorial de Loteamento Urbano ou área isolada registrada em Cartório por esta Empresa ou sua antecessora.

2.16. Condicionantes previstas em legislação

A Região Administrativa do Lago Sul é composta por diversos parques ecológicos e unidades de conservação, além de estar inserida em Áreas de Proteção Ambiental (APA) Gama Cabeça de Veado e a APA do Lago Paranoá, com presença de Cerrado Nativo e diversos cursos d'água na região.

Dessa maneira, as principais condicionantes previstas em legislação são aquelas relacionadas a aspectos ambientais e de proteção da fauna e flora locais, sendo que os planos de manejo dos parques ecológicos e as legislações específicas das unidades de conservação são instrumentos essenciais na definição das diretrizes e condicionantes de uso e ocupação.

- ARIE do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo:

Ato legal: Decreto nº 11.138, de 16 de junho de 1988. Não possui plano de manejo.

- ARIE do Bosque:

Ato legal: Lei Complementar nº 407, de 23 de novembro de 2001. Plano de Manejo: Instrução normativa nº 17, de 06 de novembro de 2019.

- ARIE do Setor Habitacional Dom Bosco:

Ato legal: Decreto nº 21.224, de 26 de maio de 2000. Não possui plano de manejo.

- Parque Ecológico Península Sul:

Ato legal: Decreto nº 36.689 de 21 de agosto de 2015 e Decreto nº 21.214 de 12 de novembro de 2003. Não possui plano de manejo.

- Parque Ecológico do Anfiteatro Natural do Lago Sul:

Ato legal: Lei Complementar nº 955, de 28 de novembro de 2019. Não possui plano de manejo.

- Parque Distrital Bernardo Sayão:

Ato legal: Decreto nº 23.276/2002, Decreto nº 24.547/2004. Plano de manejo: Instrução nº 282, de 17 de julho de 2018.

- Parque das Copaíbas:

Ato legal: Decreto nº 17.391/1996, Lei nº 1.600/1997, URB 65/94, MDE 019/01. Plano de manejo: Portaria 129, de 14 de dezembro de 2006.

- Refúgio de Vida Silvestre Garça Branca:

Ato legal: Lei nº 6.414 de 03 de dezembro de 2019. Não possui plano de manejo.

- Monumento Natural Dom Bosco:

Ato legal: Lei Complementar nº 955, de 28 de novembro de 2019. Não possui plano de manejo.

- Refúgio de Vida Silvestre Canjerana:

Ato legal: Lei nº 6.414 de 03 de dezembro de 2019 e Lei nº 1.262/1996, Lei nº 2.667/2001, MDE 010/01. Plano de manejo: MDE 010/01.

2.17. Reunião com a Administração Regional do Lago Sul

No dia 11 de abril de 2023, a equipe técnica da Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente I – DICAD I, da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades, ministrou uma apresentação dos temas desenvolvidos neste documento aos técnicos e estagiários da Administração Regional do Lago Sul.

Os dados levantados pela DICAD I foram disponibilizados através de Powerpoint, encaminhados por correio eletrônico e disponibilizados no dia 17 de abril de 2023, para que pudessem ser analisados pela RA e que fossem propostas possíveis complementações do conteúdo apresentado.

Em resposta a esta solicitação, a equipe da DICAD I se reuniu novamente com os técnicos da Administração Regional do Lago Sul no dia 09 de maio de 2023, na sede da SEDUH, para analisar em conjunto as demandas consideradas pertinentes a serem tratadas pelo PIU.

As reuniões entre as equipes técnicas resultaram em um relatório único, compilando todos os assuntos tratados e disponibilizado no portal do [Plano de Intervenção Urbana](#).

3. Eixos temáticos abordados do Plano de Intervenção Urbana - PIU

Embora todos os assuntos abordados neste documento se sobreponham e pertençam ao mesmo escopo de análise, e tenham como objetivo final pontuar as características, desafios e oportunidades identificadas na RA como um todo, para fins de análise, optou-se por estruturar esta etapa por temas. Portanto, nesta fase de levantamento, serão abordados os seguintes tópicos: ocupações em área pública por lotes comerciais e residenciais, as unidades de conservação, o sistema viário e a Lei de Uso de Ocupação do Solo - LUOS no âmbito do Lago Sul.

3.1. Ocupações em área pública contígua a lotes residenciais

Como mencionado anteriormente, os Setores Habitacionais Individuais Sul e Norte foram previstos pelo projeto vencedor para a construção de Brasília. A posição original desses setores era do lado oposto ao qual foi implantado, que acabou sendo deslocado devido a implantação do Plano Piloto ter sido movida para o leste. Essa alteração na implantação dos setores, entretanto, não descaracterizou sua proximidade com a escala bucólica prevista no desenho original – seguiu-se, de forma menos coesa com os critérios do plano, dada a extensão da nova área, o desenho proposto por Lucio Costa.

Uma das principais características previstas pelo projeto para o SHI Sul e Norte é o uso predominantemente residencial, de baixa densidade e unifamiliar. A configuração espacial dos Lagos Sul e Norte se dividem em Quadras Internas (QI's) e Quadras Lindeiras (QL's), que margeiam o Lago Paranoá. Cada quadra possui conjuntos com as casas ordenadas de forma que o final da rua configure a tipologia cul-de-sac (ruas sem saída com um prolongamento do leito carroçável para manobra dos carros). Esta tipologia de rua tem como benefício principal a redução do impacto viário no interior das residências, pois há um trânsito menor de veículos.

É possível constatar, entretanto, que o projeto elaborado pela Divisão de Urbanismo foi, em sua implantação, excessivo nas dimensões do setor. Isso porque a ocupação das áreas verdes contíguas está, de modo geral, intrinsecamente ligada

com a ocupação dos lotes residenciais no Lago Sul, ocupações essas que se dão, principalmente, a partir dos anos de 1960 com o registro cartorial dos lotes que compõem o SHIS.

Originalmente, as áreas verdes contíguas aos lotes residenciais tinham como objetivo conceder ao Lago Sul a característica bucólica do Plano Piloto considerando sua proximidade com o Lago Paranoá, *“estruturando e caracterizando, como elemento arquitetônico, estético e ambiental, a cidade-parque.”*¹. Essa característica foi progressivamente substituída pelas invasões dessas áreas sob a justificativa de insegurança, degradação, riscos patrimoniais ou físicos às propriedades particulares e aos moradores. Essas justificativas se sustentam, principalmente, pelo fato de não haver destinação clara desses espaços, o que aumenta consideravelmente a possibilidade de se tornarem áreas abandonadas e sem qualificação.

O MDE 18/84, no item 1.4, discorre sobre as áreas públicas:

“No interior das áreas de projeto, entre os lotes criados, foram propostas áreas públicas destinadas à circulação de pedestres e bicicletas, lazer e recreação, as quais deverão de objeto de projetos específicos de paisagismo que as integre na estrutura geral do conjunto e as transforme em espaço integrador dos diferentes lotes que compõem cada área de projeto.”

Cabe mencionar que a cidade é resultado de um processo histórico e, no caso no Lago Sul, onde essas ocupações ocorreram de forma livre e sem restrições (apesar da informalidade), esse padrão de ocupação já é observado nos primeiros anos de desenvolvimento da RA, como é possível ver na **Figura 26**. Na grande maioria dos conjuntos, as áreas que foram cercadas sob a premissa de segurança deram lugar para expansões de áreas construídas e impermeabilização do solo com piscinas, quadras poliesportivas, caminhos pavimentados e até mesmo helipontos. Não

¹ JUCÁ, Jane Monte. **Princípios da Cidade-Parque: categoria urbana concebida no Plano Piloto de Brasília.** *Minha Cidade*, São Paulo, ano 10, n. 113.01, Vitruvius, dez. 2009 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/10.113/1824>>

somente, com o passar dos anos, essas ocupações avançaram sob as faixas de servidão, tornando-se extensão dos lotes que também foram cercadas.



Figura 26: Restituição via satélite de 1974 do avanço das ocupações em área pública.

Fonte: [Infraestrutura de Dados Espaciais - IDE/DF - Geoportal/DF](#).

As faixas de servidão – mais conhecidas como becos – são passagens entre os lotes do final de rua que criam conexões entre os conjuntos, variando a localização e dimensão de acordo com as tipologias, para trânsito não motorizado (**Figura 27**). Os becos foram previstos no desenho urbano para a distribuição de infraestrutura urbana entre os conjuntos (a exemplo da PR 67/1, que caracteriza os becos como área pública *non aedificandi* destinada à passagem de rede), além de servirem como rotas de circulação para os pedestres. Para as QI's, os becos assumem o papel de proporcionar passagens a pé para os equipamentos urbanos e áreas comerciais, que estão concentrados nessa área. Para as QI's, são passagens importantíssimas para facilitar o acesso ao Lago.

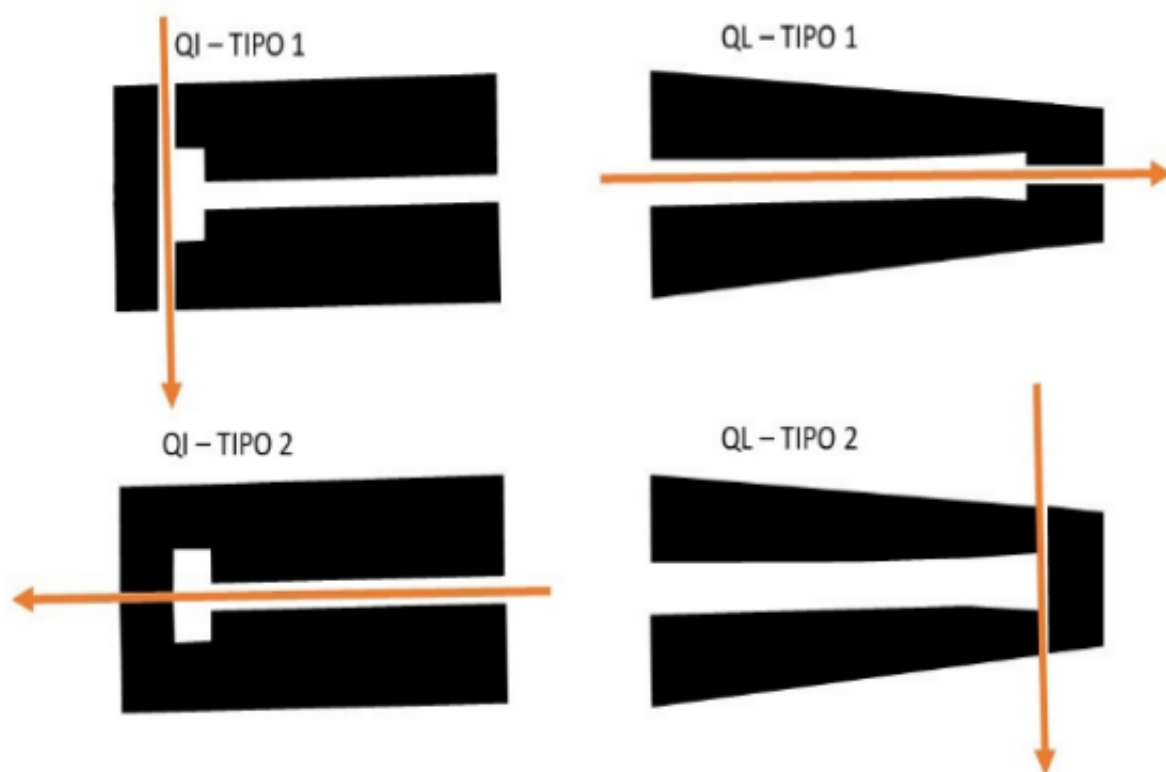


Figura 27: Padrões de passagens no Lago Sul.

Fonte: [Estudo sobre passagens de pedestres e redes de infraestrutura nos lagos Sul e Norte.](#)

3.1.1. Histórico de ações referentes a área pública

O **Plano de Desocupação da Orla do Lago Paranoá** foi elaborado pela AGEFIS e tinha como objetivo principal a desobstrução da faixa de 30 metros da APP do Lago Paranoá. A operação contava com 4 etapas de ação para a desobstrução e foi fruto de uma parceria entre o Poder Executivo local e o Ministério Público, em resposta à uma sentença judicial expedida em 2011. Segundo o [site do concurso](#), foram desobstruídos mais 100km lineares para proteção e requalificação da Orla.

O **Plano Urbanístico de Uso e Ocupação da Orla do Lago Paranoá - Masterplan**, parte integrante do Projeto ORLA LIVRE, resultou do Concurso Público 001/2017 lançado pela SEGETH em 15 de dezembro de 2017, cujo vencedor foi o projeto desenvolvido pelo Estúdio 41 Arquitetura. A causa motivadora para o lançamento do concurso foi a desocupação da orla do Lago Paranoá, fruto de ação civil pública que restitui o uso público para trechos do lago até então ocupados indevidamente por residências. O *Masterplan* propõe a forma de ocupação e a

configuração da paisagem da orla, além de apontar possibilidades de utilização do espelho d'água como forma de democratizar o acesso a Orla.

3.1.2. Projeto de Lei Complementar dos becos

Historicamente, a consolidação urbana do Distrito Federal apresenta problemas quanto ao uso de áreas públicas contíguas a unidades habitacionais residenciais unifamiliares, com a ocupação indiscriminada de áreas públicas. O caso dos becos do Lago Sul não é diferente, onde muitas das passagens e servidões não se consolidaram como locais de circulação efetiva e constante de pessoas e as áreas as quais dariam acesso também não foram urbanizadas. A inexistência de pavimentação e iluminação pública, associada à pouca utilização das passagens pela população e o reduzido alcance das manifestações das concessionárias de serviços públicos, contribuiu para o seu abandono e depreciação enquanto áreas públicas.

Em função disso, muitas passagens foram obstruídas ou ocupadas de forma a evitar a presença de áreas “abandonadas” próximas das residências, em nome da segurança dos moradores. Por outro lado, as referidas obstruções se dão em área pública, as quais em vários casos provocam o aumento do percurso a ser feito por pedestres, podendo dobrar a distância a ser percorrida para acesso ao transporte público, áreas comerciais e institucionais.

Em 2018, o Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios (MPDFT) moveu uma ação jurídica originária de Ação Civil Pública, questionando as ocupações para a AGEFIS - Agência de Fiscalização do Distrito Federal. Foi feito então um estudo acerca da desobstrução das passagens de pedestres entre os lotes residenciais do Setor de Habitações Individuais Sul - SHIS e do Setor de Habitações Individuais Norte – SHIN, que resultou em um levantamento no qual classificava as passagens obstruídas em três categorias 3 categorias distintas, por "impacto urbano": baixo impacto (Masterplan da Orla), médio impacto (acesso a lotes institucionais ou de equipamento público) e alto impacto (acesso à via ou ponto de ônibus ou comércio). Esse levantamento está referenciado no doc SEI **19206095**, do processo **SEI 00020-00017700/2018-04**. Em resumo, concluiu-se que:

“Verificou-se a predominância de impacto alto das obstruções de passagens de pedestres sobre os percursos realizados diariamente pelos usuários dos

modais de transporte público, tanto no Lago Sul como no Lago Norte. No total, foram identificadas 437 passagens com alto impacto urbanístico. Aquelas passagens classificadas como de médio impacto são em número de 286, das 891 cadastradas.

Por outro lado, há passagens que dão acesso a áreas restritas como unidades de conservação sem permissão de visitação pública e instalações de concessionárias de serviços públicos, cuja obstrução tem baixo impacto, representando 168 casos no total. ”

No ano de 2020, em resposta ao levantamento feito pela AGEFIS, a Associação de Amigos do Lago Paranoá (ALAPA) analisou as passagens classificadas como médio e alto impacto no estudo da AGEFIS. Para elas foi feita uma definição de critérios de análise e avaliação dos graus de relevância urbanística, envolvendo aspectos urbanísticos relacionados a mobilidade, acessibilidade e segurança das pessoas nos lugares analisados. Os critérios foram formatados como perguntas, que foram respondidas com base em mapas axiais elaborados pela própria Associação. O estudo concluiu que 64 passagens eram de alto impacto urbanístico, devendo permanecer abertas, sendo apenas 7,18% das 891 passagens existentes. O levantamento feito pelo ALAPA está referenciado no doc. SEI [48001658](#), do processo SEI [00390-00006407/2020-38](#).

Ainda em 2020, outro estudo foi desenvolvido na SUDEC sobre as passagens de pedestres e redes de infraestrutura nos Lagos Sul e Norte. O estudo tinha como objetivo identificar quais passagens deveriam permanecer sem obstáculos, a fim de permitir o trânsito de pedestres, e considerando maior segurança dos transeuntes. Esse último estudo técnico utilizou-se de vários parâmetros e características urbanas a fim de se identificar as passagens que devem permanecer desobstruídas, como aquelas "passagens de pedestres e manutenção de rede que se destacam como promotores de conectividade e incentivos à mobilidade ativa do Lago Norte e Lago Sul". Para a classificação das passagens, foram estabelecidos 12 critérios de prioridade seguindo sua proximidade com pontos de ônibus, lotes institucionais, lotes CSII; além das passagens que conectam às Unidades de Conservação, a outros conjuntos e a passagens necessárias para manutenção da rede das concessionárias. ”

Esse estudo resultou em uma memória técnica, referenciado pelo doc SEI [79234569](#) e disponível para consulta pública no [site da SEDUH](#). O estudo das passagens dos becos está referenciado no processo SEI [00390-00009632/2021-15](#).

Após a análise, constatou-se que das 891 passagens identificadas, 424 passagens devem permanecer desobstruídas e/ou livres de obstáculos e, portanto,

não são passíveis de concessão segundo os critérios estabelecidos. Entretanto, a ocupação do restante das outras 467 passagens, com objetivo de recuperar ocupações indiscriminadas e regulamentar as ocupações passíveis, com compensação financeira ao erário, motivou a elaboração de uma normativa para regularização da ocupação das passagens excluídas das 12 prioridades urbanas apontadas.

Nesse sentido, foi elaborado um Projeto de Lei Complementar com o objetivo de dar início à superação dessas dificuldades e problemas por meio da permissão de uso não qualificada, com a instituição da outorga de uso de área pública, de forma onerosa e a título precário. A minuta do PLC está referenciada no documento SEI [83603882](#), que também está disponível no [site da SEDUH](#) para consulta pública.

Contudo, o Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios (MPDFT) manifestou-se quanto ao encaminhamento da PLC sob a justificativa de que, dada à extensão das ocupações no Lago Sul e no Lago Norte, não somente das passagens, mas também das áreas públicas contíguas em lotes residenciais, a PLC não poderia avançar. Sendo assim, foi requerido que as ocupações de áreas verdes também fossem objeto de estudo, considerando que a mera desobstrução dos becos não poderia resolver o problema de ocupação de área pública nas duas Regiões Administrativas.

3.1.3. Metodologia

O levantamento referente a ocupação de área pública aos lotes residenciais foi motivado por manifestação do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT e incorporado ao Plano de Intervenção Urbana – PIU, elaborado por esta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

É objetivo deste estudo não somente quantificar o número de ocupações em área pública contígua a lotes residenciais, mas também caracterizar como essas ocupações se configuram na Região Administrativa. Seguiu-se o mesmo modelo de levantamento para o Lago Sul e Lago Norte, assim como os estudos prévios, considerando a configuração espacial similar das duas Regiões Administrativas.

Para o levantamento dos dados, foram utilizadas as camadas bases georreferenciadas do Distrito Federal disponíveis através do GeoPortal. Em

sequência, essas camadas foram atualizadas através de um Mapa Base de 2021, considerando que as restituições de áreas ocupadas disponíveis são do ano de 2016. O método utilizado para determinar a área ocupada foi a subtração da camada do lote registrado pela camada da área ocupada, sabendo que a área resultante do processo é a área a ser analisada (**Figura 28**).

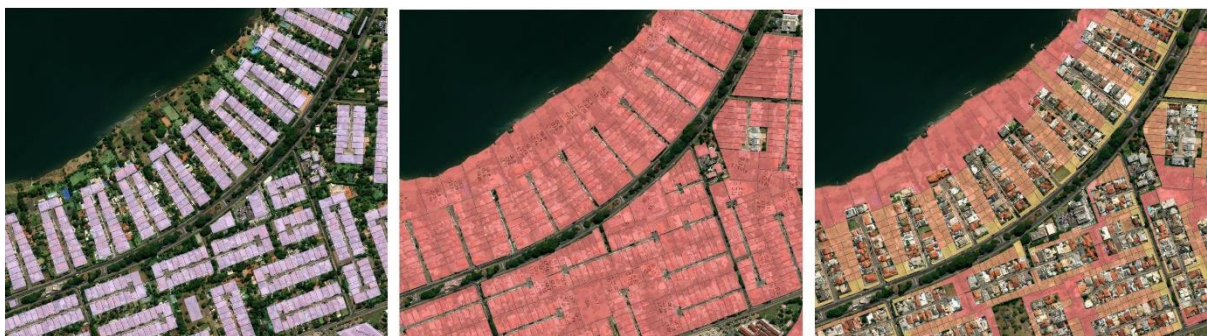


Figura 28: Processo de levantamento para as áreas públicas ocupadas por residências.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Com as áreas ocupadas georreferenciadas e separadas em uma única camada, o próximo passo foi estabelecer perguntas e critérios que ajudariam a dimensionar o impacto das ocupações de área pública na RA como um todo. A análise foi separada em 4 eixos principais com perguntas relativas a cada eixo em estudo, sendo eles:

1) Caracterização das ocupações

- a) Endereço usual
- b) Endereço cartorial
- c) Área do lote registrado
- d) Área contígua ocupada
- e) Porcentagem da área ocupada em relação ao tamanho do lote registrado
- f) Tipo de lote
- g) A área ocupada tem interferência com as áreas de parcelamento futuro?
- h) Existem construções na área contígua ocupada? Se sim, quantos metros quadrados foram construídos?
- i) Existem piscinas na área contígua ocupada? Se sim, qual a metragem?
- j) Existem quadras poliesportivas na área contígua ocupada? Se sim, qual a metragem?

2) Aspectos ambientais

- a) A ocupação invade a faixa de 30m da APP do Lago Paranoá?
- b) A ocupação invade área ambientalmente sensível ou protegida? Se sim, qual?
- c) O lote registrado interfere com alguma Unidade de Conservação?
- d) Se há interferência com Unidade de Conservação, a poligonal é precisa, indicativa ou esquemática?

3) Aspectos de mobilidade

- a) A área ocupada tem relação com os becos de mobilidade ativa? Se sim, qual o ID do beco?
- b) A área contígua ocupada invade a faixa de domínio?
- c) O lote registrado está dentro da faixa de domínio?

4) Concurso para o *Masterplan* da Orla Livre

- a) A ocupação invade a área do *Masterplan* da Orla? Se sim, qual área?

3.2. Ocupações em área pública contígua a lotes comerciais

Esta parte do estudo aborda as áreas públicas contíguas aos lotes destinados ao comércio local, verificando as ocupações irregulares existentes de espaços públicos com o objetivo de qualificar estes espaços, além de proporcionar melhoria das condições de acessibilidade dos pedestres.

Ao todo, foram identificados 156 lotes comerciais na Região Administrativa do Lago Sul, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS em CSII 1 (**16,7%**), CSII 2 (**64,1%**), CSII 3 (**0,64%**), PAC 1 (**9,62%**) e PAC 2 (**8,97%**).

Para a análise das áreas públicas contíguas a lotes comerciais, foram selecionados os lotes comerciais definidos na LUOS. Posteriormente, os lotes identificados foram sobrepostos com a camada de ocupações identificadas, usando a ferramenta de geoprocessamento ArcMap. Para fins de análise, a área resultante sem interseção foi considerada área pública ocupada irregularmente.

Após a etapa inicial, as áreas comerciais do Lago Sul foram analisadas por *Google Maps* e *Street View*, de modo a incluir a ocupação irregular que não foi

possível detectar no passo anterior. O resultado final é uma camada *shape file* que serve como base aos demais levantamentos.



Figura 29: Método de análise de áreas públicas.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Subsequente à primeira etapa do levantamento, foram realizadas vistorias técnicas de modo a complementar a caracterização das áreas comerciais. Considerando a extensão da RA, as vistorias técnicas foram segmentadas em 8 trechos e consolidadas em um único relatório, que inclui outros temas, como a análise do sistema viário, das áreas comerciais e da revisão de parâmetros de uso e ocupação da LUOS.

O Processo SEI nº 00390-00012324/2022-40 trata especificamente das ocupações de áreas públicas por lotes comerciais.

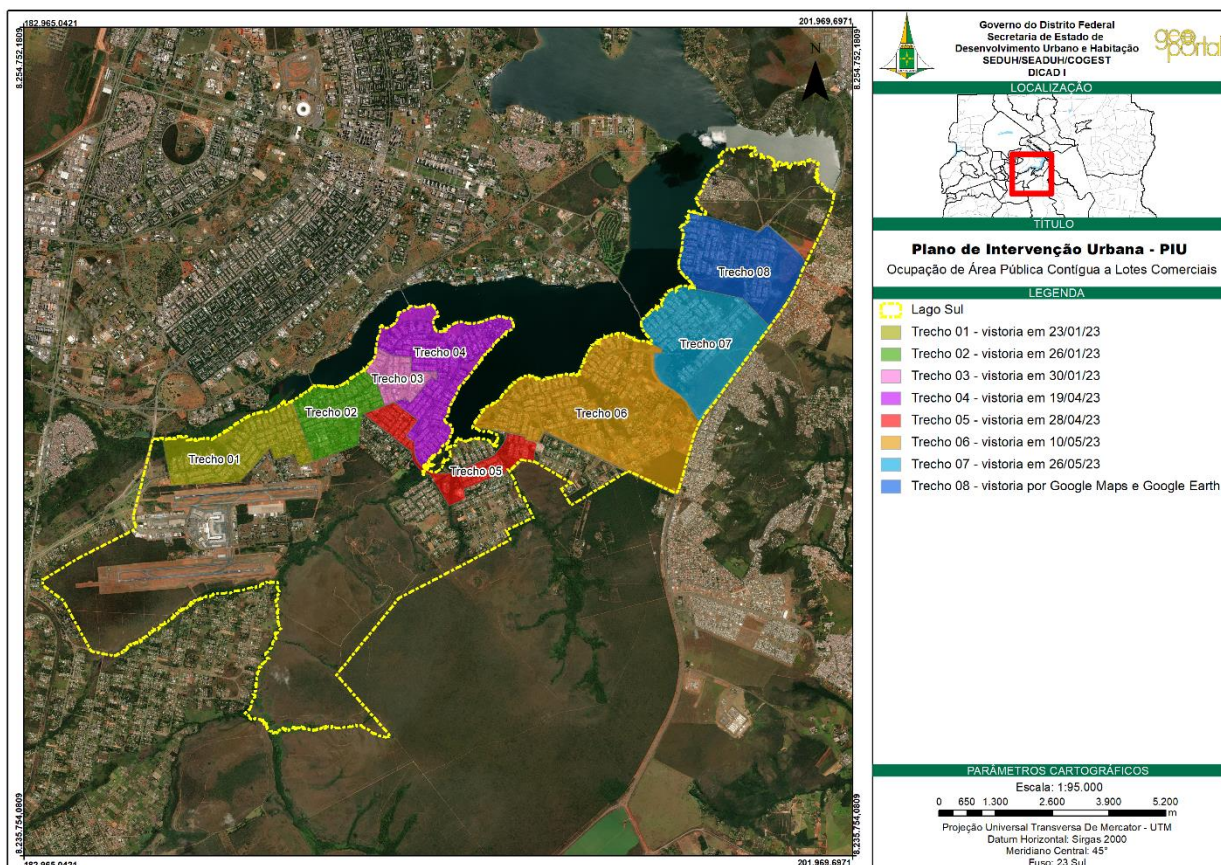


Figura 30: Trechos de vistoria.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

3.3. Unidades de conservação

Unidade de conservação – UC é um espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção. Os critérios e normas para a criação, implantação, alteração e gestão das Unidades de Conservação no DF são determinados pelas Lei nº 9.985, de 18 de junho de 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC) e pela Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010, que instituiu o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza (SDUC).

O **Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC** ([Lei n.º 9.985, de 18 de julho de 2000](#)) rege o conjunto de Unidades de Conservação federais, estaduais e municipais, de forma que sejam planejadas e administradas de maneira

integrada, garantindo que amostras significativas e ecologicamente viáveis das diferentes populações de espécies, habitats e ecossistemas estejam representadas no território nacional.

O **Sistema Distrital de Unidades de Conservação - SDUC** ([Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010](#)) é responsável, entre outros objetivos, por disciplinar a criação, implantação, alteração e gestão das unidades de conservação no Distrito Federal.

As Unidades de Conservação são criadas por meio de decreto presidencial ou estadual após uma avaliação sobre sua importância ecológica e só podem ser alteradas e reduzidas por lei. Toda Unidade de Conservação deverá ter um Plano de Manejo, um documento técnico mediante o qual se estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, incluindo a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade.

O zoneamento é a definição de setores ou zonas em uma unidade de conservação com objetivos de manejo e normas específicas, com o propósito de proporcionar os meios e as condições para que todos os objetivos da unidade possam ser alcançados de forma harmônica e eficaz. O Zoneamento prevê, conforme a categoria da unidade de conservação, diferentes graus de proteção, restrição e permissão.

De acordo com a legislação, as unidades de conservação são classificadas em **Proteção Integral** ou **Uso Sustentável**. Unidades de conservação de **Proteção Integral** tem a função de preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais, com exceção de casos previstos na Lei, e por isso as regras e normas são restritivas.

Já as unidades de conservação de **Uso Sustentável** têm a função de conciliar a proteção ao meio ambiente com as necessidades humanas, com a participação da sociedade civil na gestão pública do acesso e uso do território em questão e seus recursos naturais.

O Lago Sul está totalmente inserido em áreas de proteção ambiental sendo a maior área inserida na APA Gama Cabeça de Veado, parte na APA do Lago Paranoá e um pequeno trecho ainda inserido na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

A abordagem aqui adotada é definida pelas interfaces entre as áreas de conservação e o parcelamento urbano no que toca ao uso e ocupação.

Nesse sentido, o escopo deste trabalho é identificar as unidades imobiliárias que sobrepõem às unidades de conservação, a fim de orientar as futuras ações do órgão ambiental responsável pela gestão dessas áreas sensíveis.

Conforme Processo SEI nº **00390-00000868/2019-63**, que trata de verificação de poligonais de Unidades de Conservação, e Documento SEI nº 123808659 – Relatório Final do GT de poligonais, elaborado por Grupo de Trabalho do Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, conforme Instrução nº 144, de 5 de junho de 2020, tem-se que as poligonais das Unidades de Conservação (UCs) distritais podem ser classificadas em: **precisa, esquemática ou indicativa**.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, [Lei Complementar n.º 948 de 2019](#), atualizada pela [Lei Complementar n.º 1.007, de 28 de abril de 2022](#), define em seu artigo 75:

“Art. 75. Os lotes ou as projeções que estejam comprovadamente sobrepostos a unidades de conservação, parques ecológicos ou urbanos, sistema viário ou infraestrutura estão vedados de utilização dos critérios e dos parâmetros de uso e ocupação desta LUOS.

Parágrafo único. O Poder Executivo deve realizar estudo específico para realocação ou supressão de lotes ou projeções que se enquadrem no caput”.

Desse modo, a fim de elucidar conflitos relacionados à sobreposição de poligonais de Unidades de Conservação e unidades imobiliárias registradas em cartório (lotes registrados), considerou-se que aquelas unidades imobiliárias que estiverem ainda **desocupadas e comprovadamente sobrepostas a poligonais de UCs classificadas como “precisas”** no Relatório Final do GT de poligonais, elaborado pelo IBRAM, **poderão ser futuramente desconstituídas**, conforme estabelecido no art. 75 da LUOS. As unidades imobiliárias sobrepostas a poligonais de UCs classificadas como “esquemáticas” ou “indicativas” não possuem indicação de desconstituição.

São indicadas na **Figura 31** as Unidades de Conservação que incidem na Região Administrativa do Lago Sul, e na **Figura 32** as poligonais de Unidades de Conservação – UCs classificadas pelo IBRAM como “precisas”.

No Diagnóstico, são elencadas aquelas Unidades de Conservação (precisas, esquemáticas ou indicativas) que apresentam alguma interferência com lotes registrados.

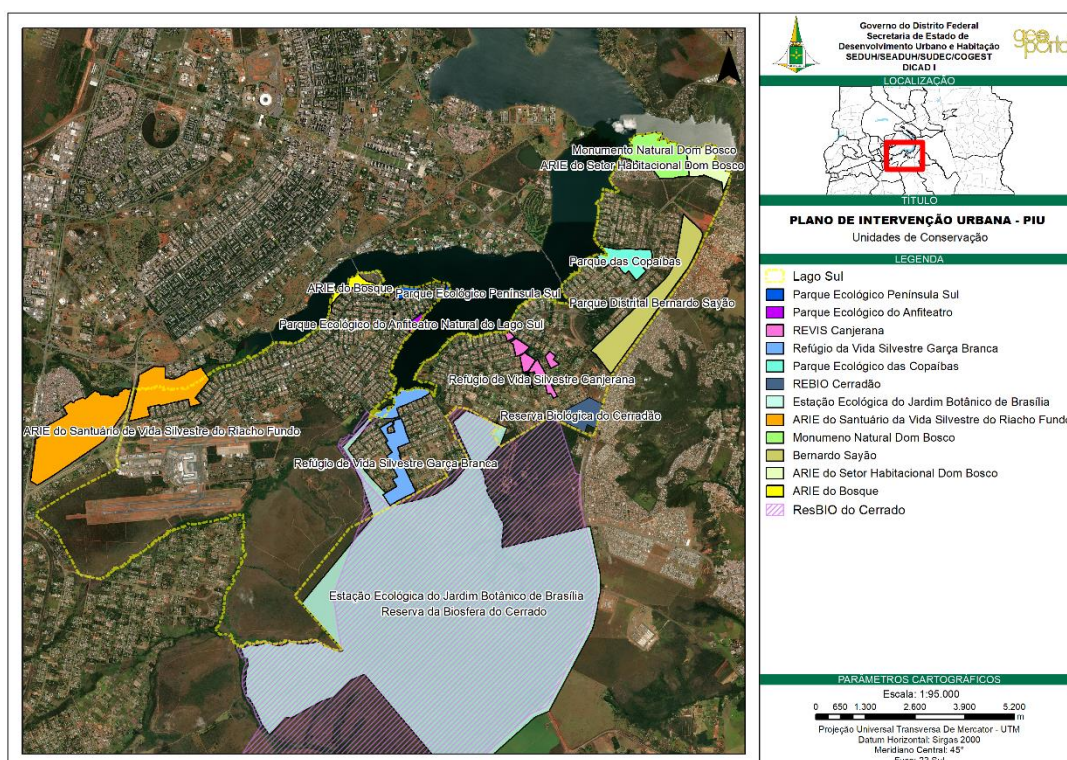


Figura 31: Indicação das Unidades de Conservação que incidem na RA do Lago Sul.

Fonte: DICAD I/SUDECO/SEADUH/SEDUH

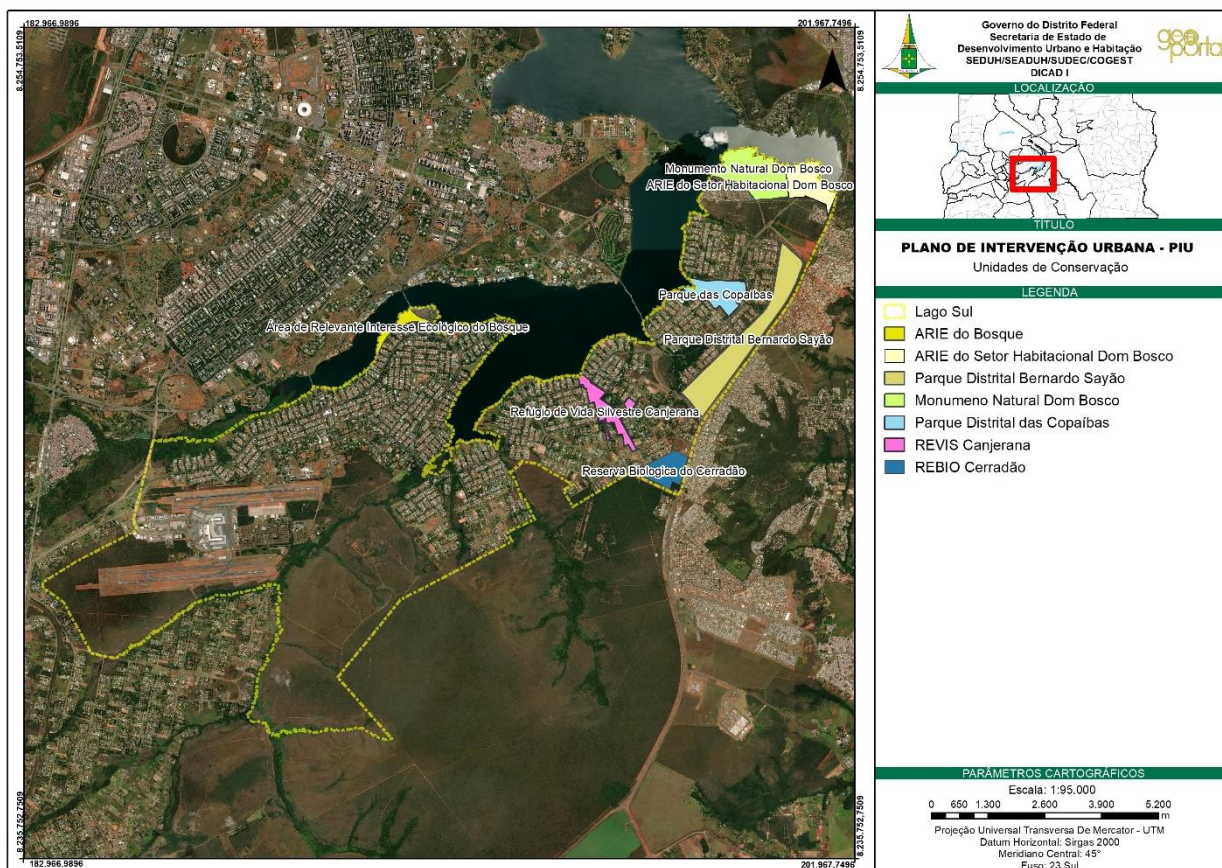


Figura 32: Indicação de poligonais de Unidade de Conservação classificadas como “precisas”.

Fonte: Relatório Final do GT de poligonais, elaborado pelo IBRAM, Processo SEI nº [00390-00000868/2019-63](#)

3.4. Sistema viário, estacionamentos, praças e ELUPs

O presente estudo tem por objetivo verificar a situação do sistema viário, estacionamentos e área pública adjacente, buscado identificar possíveis inconsistências entre a cidade real e a cidade legal, a fim de propor intervenções para melhoria desses espaços.

Dessa forma, o que se pretende é garantir a efetiva destinação das áreas previstas em projeto e não implantadas ou carentes de qualificação.

No que se refere às ocupações dos becos e das áreas verdes, este estudo se restringiu apenas a caracterização, uma vez que estes foram objetos de estudo específico, mas não serão objeto de proposta por este PIU. Além disso, para os becos, foi editada a Lei 7323/2023, que dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas contíguas aos lotes destinados ao uso residencial

localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte e dá outras providências. Por outro lado, as áreas destinadas aos comércios também serão tratadas em matéria específica do PIU.

Como **metodologia** foi utilizada a **comparação** entre a **situação existente** e aquela **prevista em projeto** e, para isso, utilizamos as **imagens de satélite**, as **vistorias** realizadas e o **projeto de urbanização**.

Considerando que o uso predominante da área em análise é o residencial (96,65% das unidades imobiliárias são classificadas como RE – Residencial Exclusivo), e que este se caracteriza pela padronização do desenho urbano, conforme exemplificado na Figura 1, agrupamos esta categoria em 5 zonas, quais sejam:

Zona Residencial Península Sul;

Zona Residencial Quadras do Lago (QL);

Zona Residencial Quadras Internas (QI);

Zona Residencial Chácaras; e

Zona Residencial Mansões Urbanas Dom Bosco (MUDB).



Figura 33: Padrão de desenho urbano nas quadras residenciais.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Para as demais parcelas urbanas, configuradas no interstício entre um conjunto de quadras residenciais e outro, será adotada a nomenclatura de Zona Não Residencial, onde se localiza as áreas comerciais e de prestação de serviços, conforme exemplificado na **Figura 34**.

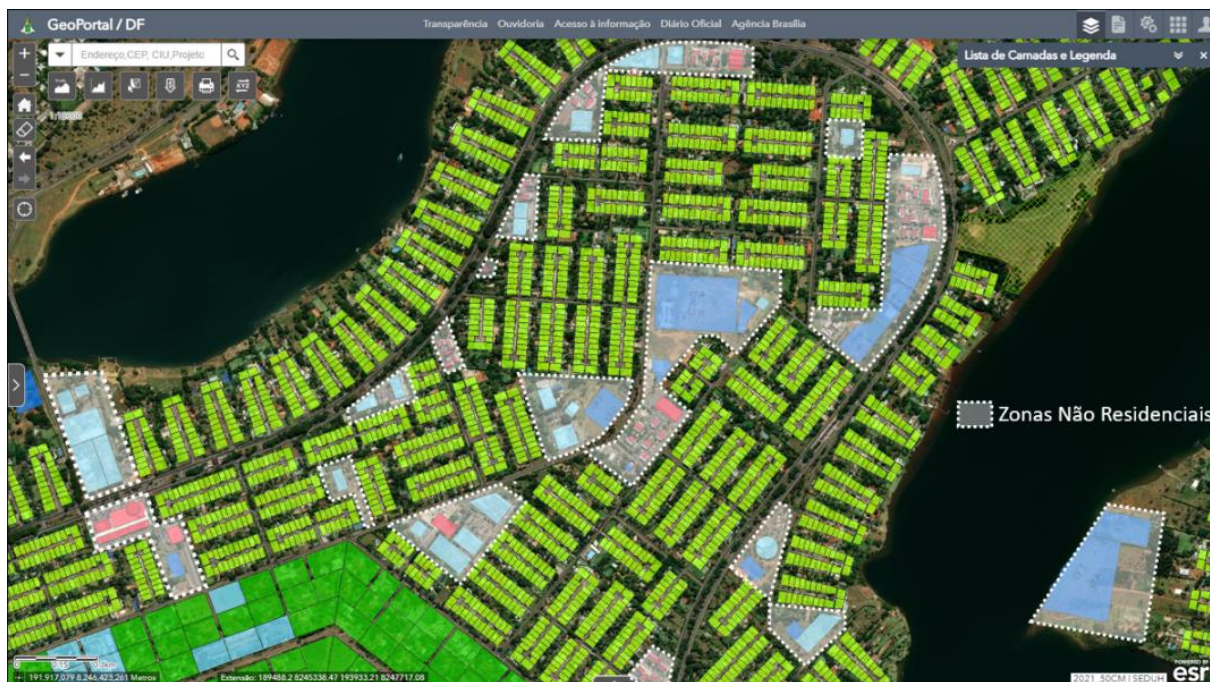


Figura 34: Indicação de algumas das Zonas Não Residenciais.

Fonte: [Infraestrutura de Dados Espaciais - IDE/DF - Geoportal/DF](#).

Com isso, compilamos os parcelamentos que guardam características espaciais entre si, de acordo com as zonas supracitadas. Para, posteriormente, por meio de amostragem, identificar os aspectos recorrentes dessas áreas.

Os lotes localizados na Zona Residencial, que na LUOS tiveram seu uso alterado para institucional (Inst), foram mantidos em nossa análise no setor originalmente previsto no parcelamento, uma vez que as suas características morfológicas permanecem. O que será considerado é o possível impacto que esta alteração tenha produzido na área públicas, como, por exemplo, a instalação de estacionamento para atender sua demanda.

Segundo dados da Pesquisa Distrital por Amostra Domiciliar – PDAD 2018, o principal meio de transporte no Lago Sul é o automóvel, chegando a **83,6%** quando se considera o deslocamento para a **escola**, e de **86,9%** quando se considera o deslocamento para o **trabalho**.

Portanto, uma vez que o automóvel é o meio de deslocamento priorizado na região, o elemento central deste trabalho é qualificar a mobilidade ativa, a fim de garantir que a cidade retorne para as pessoas, principalmente nos deslocamentos relacionados à vida doméstica, como ir à padaria, mercado e lazer.

Consoante a essa análise, conforme figura 35, cabe mencionar que Lago Sul possui uma infraestrutura ciclovária que conecta quase 100% da RA pela EPDB – DF 025 que, apesar de atualmente apresentar problemas de sinalização, segurança e acessibilidade, possui um grande potencial de incentivo à mobilidade ativa e descentralização dos espaços destinados apenas circulação de automóveis.

3.4.1. Hierarquia Viária – PDOT/GeoPortal/Sintaxe

Conforme podemos observar na **Figura 35**, disponível do sítio do [GeoPortal/DF](#) – camada “Institucionais - Novacap”, as vias do Lago Sul são classificadas em:

- Rodovia, formadas pelas DF 025, DF 035, DF 027 e DF 001;
- Vias Arteriais, formadas pelas vias de acesso às três pontes, HI 4 e HI 6;
- Vias Coletoras, formadas pelas vias HI 9, HI 10, HI 23, HI 28, HI 32 e HI 42;
- Vias Locais, formada pelas demais vias;

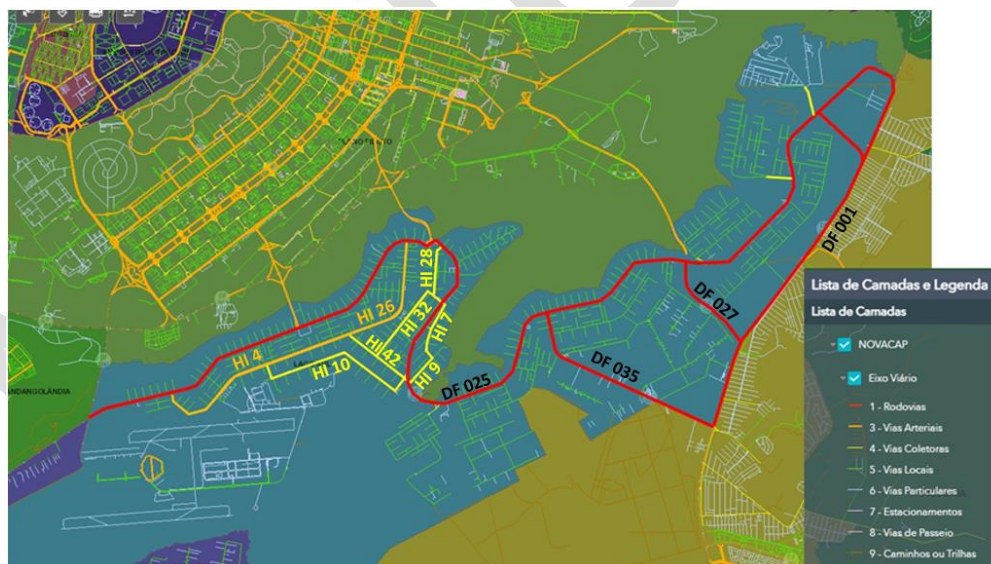


Figura 35: Hierarquia viária.

Fonte: [Infraestrutura de Dados Espaciais - IDE/DF - Geoportal/DF](#).

Segundo o Código de Trânsito Brasileiro – CTB (Lei nº 9.503/1997), as vias urbanas são formadas por ruas, avenidas, vielas ou caminhos e similares abertos à circulação pública, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificadas ao longo de sua extensão. O CTB, em seu Anexo I, apresenta as seguintes definições:

- Rodovia: via rural pavimentada;
- Via arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- Via coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- Via local: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

A Estrada Parque Dom Bosco – EPDB (DF 025) é a principal via de circulação do Lago Sul, que se estende desde a QI 1 até a QI 29, permitindo o acesso às três pontes de conexão com o Plano Piloto de Brasília. Pelo balão do aeroporto também temos conexão com o Plano Piloto e com o Park Way. Por essa via, ocorre os acessos aos principais comércios da região e a característica de ponto chegada foi dando lugar, nas últimas décadas, a um local de passagem e conexão para as Regiões Administrativas do Jardim Botânico e São Sebastião.

A rodovia DF 027, saída da ponte JK, caracteriza-se pelo fluxo intenso de automóveis em direção aos diversos condomínios localizados limítrofes à DF 001. Observa-se também um movimento considerável no trecho entre a ponte JK e a barragem do Lago, na conexão com a Região Administrativa do Paranoá. Da mesma forma, a DF 035 apresenta um volume considerável no tráfego para a Região Administrativa do Jardim Botânico.

Verifica-se que nas áreas residenciais buscou-se, na medida do possível, adotar uma atmosfera particular, permitindo ao morador usufruir de um ambiente com o tráfego controlado de automóveis.

Quanto às vias arteriais e coletoras, identificamos que estas apresentam, em grande parte, maior integração, ou seja, são potencialmente agregadoras. Situação corroborada pela “Nota Técnica n. 01/2017 – Considerações sobre a Teoria da Lógica do Espaço ou Sintaxe do Espaço”, consubstanciada na Memória Técnica da LUOS, que apresenta o mapa com os eixos mais integrados (**Figura 36**).



Figura 36: Montagem do Mapa Axial da LUOS.

Fonte: [Memória Técnica – Lei de Uso e Ocupação do Solo](#)

Salientamos que o Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal – PDTU/DF (Lei nº 4.566/2011) estabelece como uma de suas diretrizes a implantação de medidas para ampliar o uso da bicicleta e os deslocamentos de pedestres nas viagens diárias, assegurando-se conforto e segurança para os ciclistas e para os pedestres (art. 4º, inciso IX).

Dessa forma, a cidade deve coordenar as diferentes modalidades de circulação e a classificação viária é um dos elementos fundamentais para preservar a ambiência pretendida para cada localidade.

O Processo SEI nº **00390-00008019/2022-53** trata especificamente do sistema viário, estacionamentos, praças e espaços livres de uso público – ELUPS.

3.4.2. Sistema cicloviário

Conforme disponível no sítio: [SEMOB/DF](#), a malha cicloviária do Distrito Federal possui 636,890 km de extensão, sendo considerada uma das maiores do país.

O planejamento de ciclovias compete à Secretaria de Transporte e Mobilidade (Semob), com articulação feita com órgãos que realizam ou executam projetos de infraestrutura viária: DER/DF, Detran-DF, Novacap, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) e Secretaria de Obras.

No Distrito Federal, os espaços destinados à circulação de bicicletas são classificados em:

- **Ciclovia:** via segregada exclusiva para ciclistas.
- **Ciclofaixa:** faixa exclusiva para ciclista na via.
- **Ciclorrota:** via compartilhada por motoristas e ciclistas.
- **Rua compartilhada:** via compartilhada por motoristas, ciclistas e pedestres.
- **Passeio compartilhado:** calçada compartilhada por pedestres e ciclistas.

O Plano de Mobilidade Ativa do Distrito Federal – PMA-DF/2020, desenvolvido pela Semob, é um instrumento de planejamento que visa orientar e coordenar as ações governamentais voltadas a Mobilidade a Pé e a Ciclomobilidade, tendo como foco os seguintes objetivos:

- Melhorar as infraestruturas de mobilidade para a população que se desloca a pé ou por bicicleta;
- Incentivar a migração dos usuários dos modos motorizados para os modos ativos de deslocamento; e
- Melhorar e fomentar a integração entre os modos ativos e o transporte público coletivo.

De acordo com o diagnóstico do PMA-DF/2020, quando avaliada a segurança viária, a DF 025 (EPDB) está entre os destaques de óbitos por via, responsável por 5% do total (**Figura 37**).

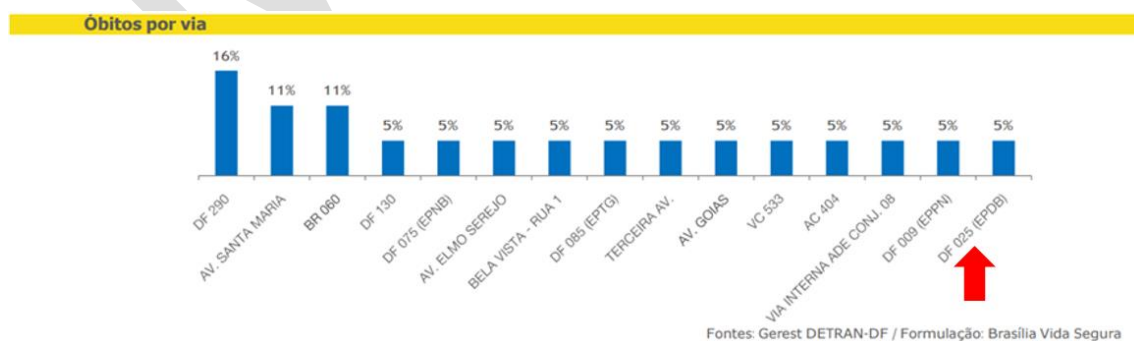


Figura 37: Óbito por via no Distrito Federal.

Fonte: PMA-DF/2020, caderno 2.

Na **Figura 38** podemos observar que no Lago Sul a maior parte das áreas reservadas aos ciclistas recebeu o tratamento de ciclofaixa, com destaque para a DF 025, onde foi feita adaptação em acostamento, o que pode gerar uma situação de insegurança para os usuários no trecho.

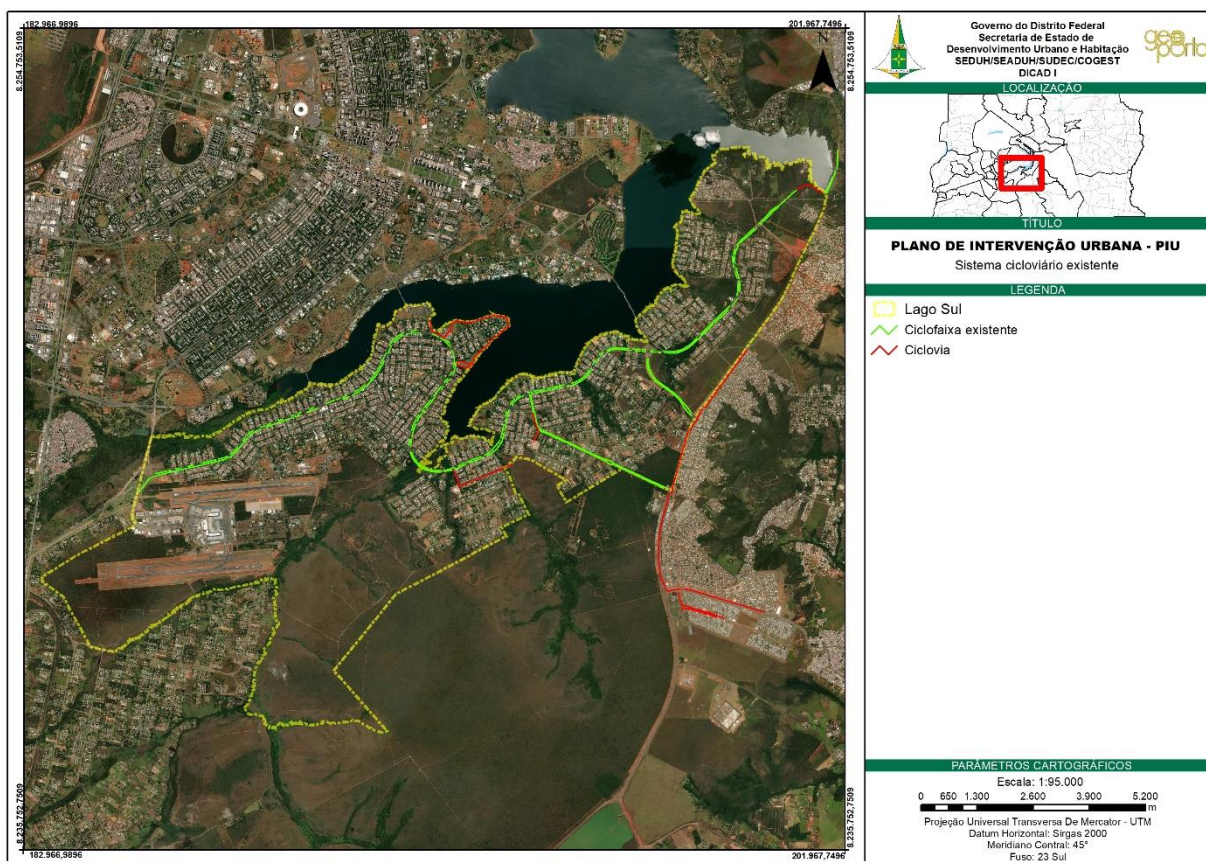


Figura 38: Recorte do sistema cicloviário.

Fonte: [Infraestrutura de Dados Espaciais - IDE/DF - Geoportal/DF](http://infraestrutura.de.dados.espaciais-ide/df-geoportal/df/).

3.5. Dinamização da LUOS

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT estabelece que a “estratégia de dinamização está voltada à configuração de novas centralidades, promovendo o desenvolvimento urbano, econômico e social e a indução do crescimento local e regional, mediante a diversificação de uso do solo, a implantação de centros de trabalho e renda e a melhoria dos padrões de mobilidade e acessibilidade, observada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental do território” (art. 106).

Quando consideramos o Lago Sul, nos deparamos com um setor predominantemente residencial (96,65% das unidades imobiliárias são classificadas como RE – Residencial Exclusivo). Dessa forma, a dinamização proposta deve considerar aspectos relacionados às potencialidades daquela região sem deixar de lado o sossego inerente das áreas habitacionais.

Portanto, para atendimento coeso com o contexto urbano fático quanto à dinamização prevista pelo PDOT, neste trabalho buscamos a valorização dos espaços públicos e a possibilidade de criação de novas centralidades, a fim de gerar maior diversidade na região.

3.5.1. Considerações iniciais

O **Princípio da Coesão Dinâmica** no Direito Urbanístico **considera** que **as cidades e as necessidades urbanas** se encontram em um **processo constante de transformação**. Logo, a regra é o **desenvolvimento de estratégias** que auxiliem as cidades **a buscar a harmonia** entre a **legislação** sobre a matéria urbana e **a realidade social** observada, a fim de **ordenar as funções sociais** das cidades e **assegurar o bem-estar coletivo**.

Nessa toada, um dos **princípios estruturadores da LUOS** é a **garantia da função social da propriedade urbana**.

Segundo a **Constituição Federal**: “a **propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade** expressas no plano diretor” (art. 182, § 2º).

O dispositivo acima mencionado é reforçado pelo **Estatuto das Cidades** (Lei nº 10.257/2001), que estabelece como uma de suas **diretrizes** a ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar a utilização inadequada dos imóveis** (art. 2º, III, VI, a).

Referente à diversidade de usos, destacamos um trecho retirado do livro “Morte e vida das grandes cidades”, em que a autora Jane Jacobs cita Eugene Raskin:

“Na arquitetura, tanto quanto na literatura e no teatro, é a riqueza da diversidade humana que dá vitalidade e colorido ao meio humano (...) a maior falha das nossas leis de zoneamento encontra-se no fato de permitirem que toda uma área seja reservada para um único uso.”

Por fim, as demandas elencadas serão avaliadas à luz da metodologia da LUOS, para garantir a coerência deste instrumento, **desconsiderando** a possibilidade de atendimentos pontuais.

Além disso, julgamos pertinente abordar a análise dos parâmetros urbanísticos neste estudo do PIU, uma vez que o período de vigência da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS nos permitiu, ao longo de todo processo, amadurecer o olhar sobre os aspectos capazes de garantir o direito à cidade para todos, procurando meios que proporcionem maior sociabilidade e trocas humanas.

Nossa análise tem início pelo **Sistema de Gestão**, que corresponde a uma aplicação do **GeoPortal/DF** utilizada para o controle do andamento dos processos SEI.

Quando consideramos apenas a Região Administrativa do Lago Sul, temos um total de 272 pontos registrados (**Figura 39**).

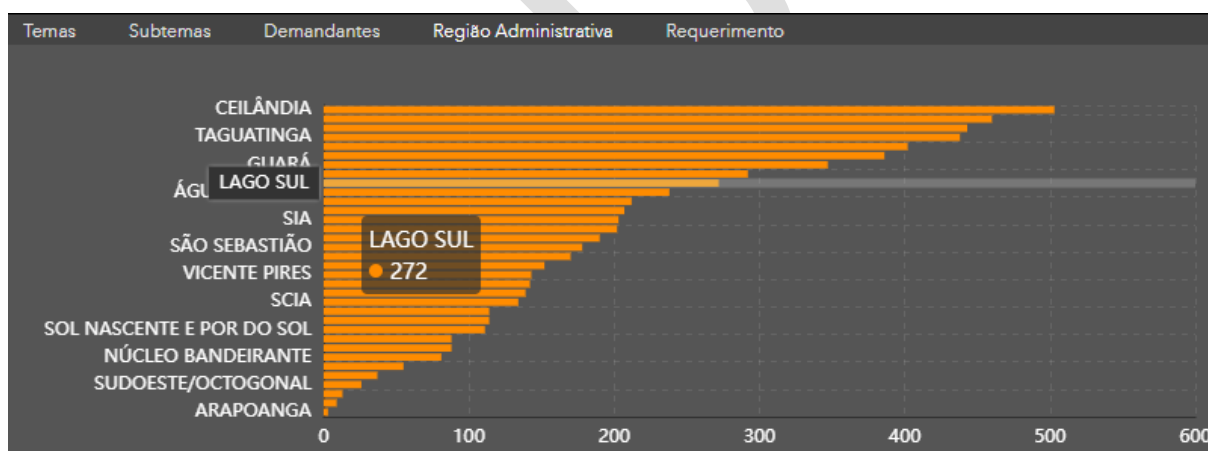


Figura 39: Quantidade de processo por RA.

Fonte: [Infraestrutura de Dados Espaciais - IDE/DF - Geoportal/DF](#).

Desses, aqueles que tinham pertinência com o tema “Dinamização” e que não foram abordados na revisão da LUOS, que culminou na Lei Complementar 1.007/2022, estão relacionados a seguir, e correspondem a um total de 8 demandas.

As demandas elencadas referentes às solicitações de alteração da LUOS encaminhadas via processo SEI entre 2020 e 2023 (**Tabela 2**):

Tabela 2: Processos encaminhados à esta DICAD I referentes a alteração da LUOS.

Processos referentes a alteração da LUOS	
Número processo SEI	Assunto
00146-00000118/2023-88	Particular solicitou a concessão de viabilidade de localização para a instalação de barbearia (CNAE 9602-5/01 - CABELEIREIROS, MANICURE E PEDICURE) no SMDB, Conj. 12, Lote 2 – PLL. Como a área em tela é classificada pela LUOS como PAC 2 ;
00390-00008679/2019-39	Referente ao Lote SHIS Trecho 1 PLL, particular solicita alteração do uso PAC 1 para CSII2 ;
00390-00007439/2020-51	Referente ao endereço SMDB Conj. 19 Chácara 2, Escola das Nações solicita alteração do uso RE 2 para Inst ;
00390-00006932/2022-15	Particular solicita alteração do uso RE 1 para Comercial ou Misto , referente ao lote 19 do conjunto 17 da QI 5;
00111-00000190/2023-58	Referente ao endereço QL 9 (atual QL 24) Lote B, Terracap propõe a alteração do uso UOS Institucional – Inst para o uso UOS Unidade Especial – UE.
00390-00001929/2020-43	Referente ao endereço Trecho 4 (atual QI 13) Lote G, particular apresenta alteração da UOS Inst para CSII 2 e também dos parâmetros de ocupação.
00390-00002231/2022-15	Hospital Daher solicita desafetação de área pública adjacente ao seu lote para expansão de suas atividades.
00390-00001042/2024-89	Associação dos Moradores da QL 12 solicitam alteração para a categoria de RE 1 dos seguintes

	lotes localizados na QL 12: Cj. 11 Lt 9 (Inst), Cj. 12 Lt 11 (Inst-EP) e Cj. 15 Lt 4B (Inst-EP).
00390-00003472/2024-35	Interessado solicita através de Relatório Técnico análise de alterações de usos e parâmetros para o lote SMDB CJ 28 Área Especial 02.
00390-00006238/2020-36	Particular solicita alteração dos parâmetros e faixa de área.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

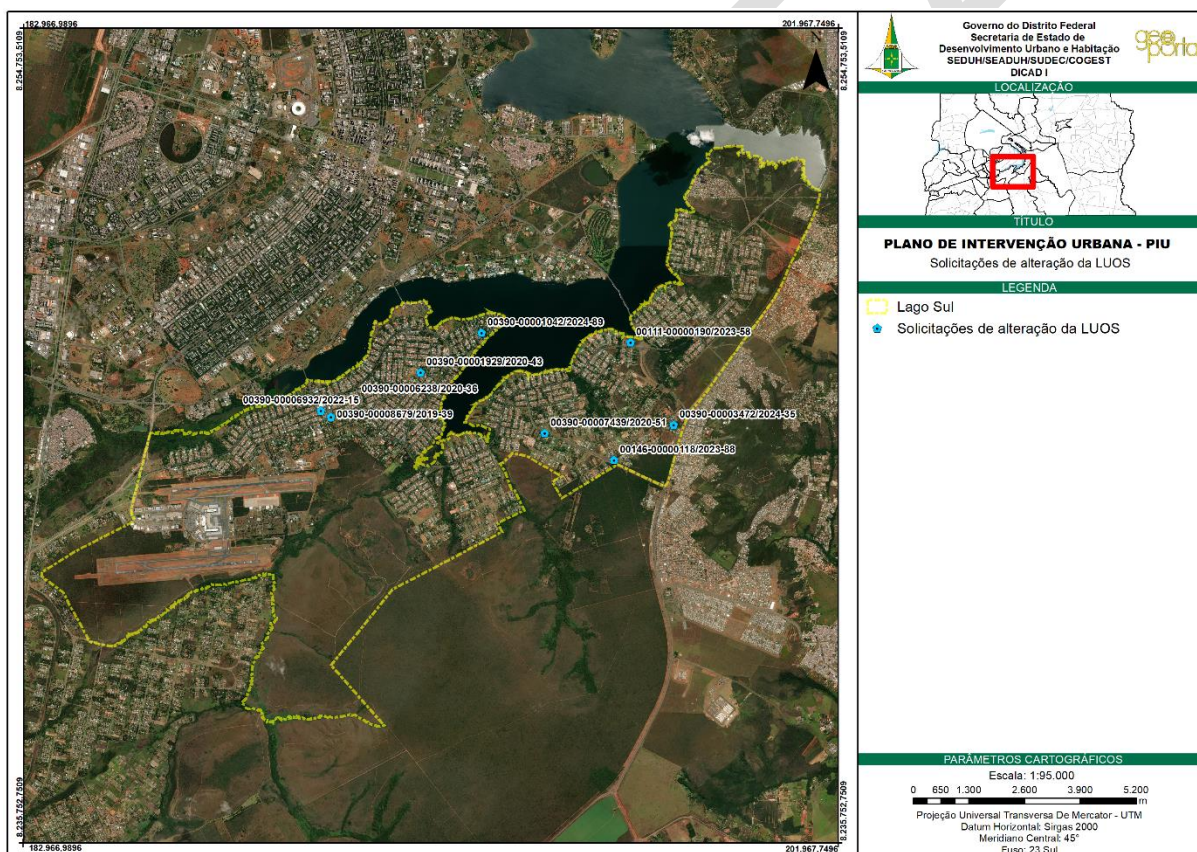


Figura 40: Localidades das demandas de alteração da LUOS via SEI.

Fonte: DICAD I/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Ressalta-se que esta DICAD I considera de fundamental importância, do ponto de vista do interesse público, inserir nesta análise os seguintes pontos:

- Lotes classificados como Inst que estão desocupados.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante o exposto, observa-se que os dados levantados auxiliam a compor um diagnóstico das problemáticas e potenciais urbanos com relação ao espaço público da Região Administrativa do Lago Sul, a fim de subsidiar uma gestão mais efetiva dos espaços da cidade, de forma mais sustentável e baseada na situação fática encontrada.

A partir das análises técnicas elencadas, verifica-se que foram identificadas áreas prioritárias de intervenção e qualificação urbana, a serem detalhadas na etapa de diagnóstico, com o desenvolvimento de propostas conforme os temas de estudo, a serem posteriormente encaminhadas às Administrações Regionais e disponibilizadas para consulta pública, para serem ajustadas e analisadas a partir da percepção dos demais órgãos e da população, com o objetivo de compor uma frente de ações de forma integrada, compondo o Plano de Intervenção Urbana do Lago Sul.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, 20 dez. 1979.

BRASIL. **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.** Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Diário Oficial da União, 19 jul. 2000.

Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN. Pesquisa por Amostra de Domicílio – PDAD, Relatório CODEPLAN 2021, Lago Sul. Brasília, Distrito Federal. 2021.

Conheça o Parque das Copaíbas, no Lago Sul, que tem trilha de 4km. Metrôpoles, Brasília, 20 mai. 2020. Disponível em: www.metropoles.com/distrito-federal/conheca-o-parque-das-copaibas-no-lago-sul-que-tem-trilha-de-4km. Acesso em: 2023.

Decks que ligam parque Asa Delta, Península e Pontão são inaugurados. Metrôpoles, Brasília, 20 mai. 2018. Disponível em: www.metropoles.com/distrito-federal/decks-que-ligam-parque-asa-delta-peninsula-e-pontao-sao-inaugurados. Acesso em: 2023.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 57, de 14 de janeiro de 1998.** Cria o Parque Vivencial do Anfiteatro Natural do Lago Sul, na Região Administrativa XVI. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 10. Seção 1, 2 e 3, pág. 8. Brasília, DF, 15 jan. 1998.

DISTRITO FEDERAL. **Anexo II do Decreto nº 15.515, de março de 1994.** Diário Oficial do Distrito Federal. Brasília, DF, 18 mar. 1994.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 11.138, de 16 de junho de 1988.** Dispõe sobre a criação de Área de Relevante Interesse Ecológico do Santuário de Vida

Silvestre do Riacho Fundo - ARIE. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 113. Seção 1, 2 e 3, pág. 1. Brasília, Distrito Federal, 17 jun. 1988.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 14.442, de 26 de novembro de 1992.** Cria a Estação Ecológica do Jardim Botânico de Brasília. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 147. Seção 1, 2 e 3, pág. 5. Brasília, Distrito Federal, 22 nov. 1994.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 17.391, de 29 de maio de 1996.** Cria o Parque das Copaíbas, em área que menciona e das outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 104. Seção 1, 2 e 3. Brasília, DF, 30 mai. 1996.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 17.391, de 29 de maio de 1996.** Cria o Parque das Copaíbas, em área que menciona e das outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 104. Seção 1, 2 e 3, pág. 4409. Brasília, Distrito Federal, 30 mai. 1996.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 19.213, de 06 de maio de 1998.** Dispõe sobre a criação da Área de Relevante Interesse Ecológico do Cerradão e dá providências.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 21.224, de 26 de maio de 2000.** Dispõe sobre a criação de Área de Relevante Interesse Ecológico do Setor Habitacional Dom Bosco. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 101. Seção 1, 2 e 3, pág. 6. Brasília, Distrito Federal, 29 mai. 2000.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 22.061, de 05 de abril de 2001.** Aprova Projetos Urbanísticos de Parcelamento do Setor Habitacional Dom Bosco da Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI. Brasília, DF, 05 abr. 2001.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 23.276, de 10 de outubro de 2002.** Cria o Parque ecológico denominado "Parque Ecológico do Rasgado" na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 196. Seção 1, pág. 10. Brasília, DF, 11 out. 2002.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 24.214, de 12 de novembro de 2003.** Cria o Parque Ecológico Península Sul, na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 27.550, de 22 de dezembro de 2006.** Estabelece a poligonal do Parque Ecológico Bernardo Sayão. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 245. Seção 1, pág. 38. Brasília, DF, 26 dez. 2006.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 33.537, de 14 de fevereiro de 2012.** Dispõe sobre o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 34. Brasília, DF, 15 fev. 2012.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 39.598, de 28 de dezembro de 2018.** Aprova o Plano Urbanístico de Uso e Ocupação da Orla do Lago Paranoá - Masterplan, e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 247. Seção 1, 2 e 3, pág. 31. Brasília, Distrito Federal, 31 dez. 2018.

DISTRITO FEDERAL. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 243. Seção 1, 23 dez. 2019. Página 1.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022.** Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 79. Seção 1, pág. 1. Brasília, Distrito Federal, 29 abr. 2022.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.** Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT. Diário Oficial do Distrito Federal, Seção I, pág. 1. Brasília, DF, 27 abr. 2009

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010.** Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 141. Seção 1, pág. 1. Brasília, Distrito Federal, 23 jul. 2010.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.** Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. Diário Oficial do Distrito Federal, Seção suplemento, pág. 1. Brasília, DF, 17 out. 2012.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.** Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 17 jan. 2019.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019.** Altera o art. 135 e anexos da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 57. Seção 1, pág. 1. Brasília, Distrito Federal, 26 mar. 2019.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019.** Define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 243. Brasília, DF. Seção I, 23 dez. 2019.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.** Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências, e altera a Lei nº 5.135, de 12 de julho de 2013, que dispõe sobre alienação de imóveis na Vila Planalto e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 123. Seção 1, 2 e 3, pág. 1. Brasília, Distrito Federal, 02 jul. 2021.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 1.594, de 25 de julho de 1997.** Dispõe sobre a criação do Parque Ecológico Garça Branca, na Região Administrativa XVI – Lago Sul. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 148. Seção 1, 2 e 3, pág. 5920. Brasília, Distrito Federal, 05 ago. 1997.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 4.506, de 30 de setembro de 2010.** Cria o Parque Ecológico Canjerana, define sua poligonal, revoga a Lei nº 1.262, de 13 de novembro de 1996, e a Lei nº 2.667, de 5 de janeiro de 2001, e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, nº 191. Seção 1, pág. 1. Brasília, Distrito Federal, 05 out. 2010.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 5.547, de 06 de outubro de 2015.** Dispõe sobre as autorizações para localização e funcionamento de atividades econômicas e auxiliares e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 742, de 28 de julho de 1994.** Define os limites, funções e sistema de gestão da Reserva da Biosfera do Cerrado no Distrito Federal e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 15.515, de 17 de março de 1994.** Fixa os limites da Região Administrativa do Lago Sul (RA XVI). Brasília, DF, 18 mar. 1994.

Ermida Dom Bosco de cara nova. Agência Brasília, Brasília, 28 ago. 2020. Disponível em: www.agenciabrasilia.df.gov.br/2020/08/28/ermida-dom-bosco-de-cara-nova. Acesso em: 2023.

Infraestrutura de Dados Espaciais do Distrito Federal - IDE/DF (2024). Geoportal/DF. Disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>.

JUCÁ, Jane Monte. **Princípios da Cidade-Parque: categoria urbana concebida no Plano Piloto de Brasília.** *Minha Cidade*, São Paulo, ano 10, n. 113.01, Vitruvius, dez. 2009
<<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/10.113/1824>>

Pontão do Lago Sul: uma volta pelos restôs do oásis urbano. **Metrópoles**, Brasília, DF, 24 ago. 2018. Disponível em: www.metropoles.com/prato-feito/pontao-do-lago-sul-uma-volta-pelos-restos-do-oasis-urbano. Acesso em 2023.

Relatório Técnico Final do Masterplan. Concurso Orla Livre. Disponível em: concurso.orlalivre.df.gov.br. Acesso em 2022.

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH. Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica – SISDUC. Disponível em: <https://www.sisduc.seduh.df.gov.br/v1/>. Acesso em: 2023.

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH. Inciso VII, Art. 1º, **Portaria nº 277, de 11 de julho de 2022.** Brasília, Distrito Federal.

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH. Portal da Regularização. Disponível em: portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH. Memória Técnica da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal. 2017. Disponível em: <https://www.seduh.df.gov.br/texto-luos/>. Acesso em: 2024

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH. **Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022**. Brasília, Distrito Federal.

Secretaria de Transporte e Mobilidade – SEMOB. Malha cicloviária do Distrito Federal. Disponível em: semob.df.gov.br/bicicletas-compartilhadas. Acesso em 2023.

Secretaria de Transporte e Mobilidade – SEMOB. Plano de Mobilidade Ativa do Distrito Federal – PMA-DF/2020. Disponível em: www.semob.df.gov.br/plano-de-mobilidade-ativa. Acesso em 2023.

MINUTA