



Minuta do Projeto de Lei Complementar

Estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo e autoriza a alteração do parlamento para o SRPN

Parâmetros para o SRPN

► Contexto:

Não existe norma vigente para o lote no SRPN e encontram-se em curso estudos para celebração de Parcerias Público-Privadas – PPP.

Existência para o SRPS o Plano de Uso e Ocupação do Parque da Cidade (Decreto N° 38.688, de 07 de dezembro de 2017).

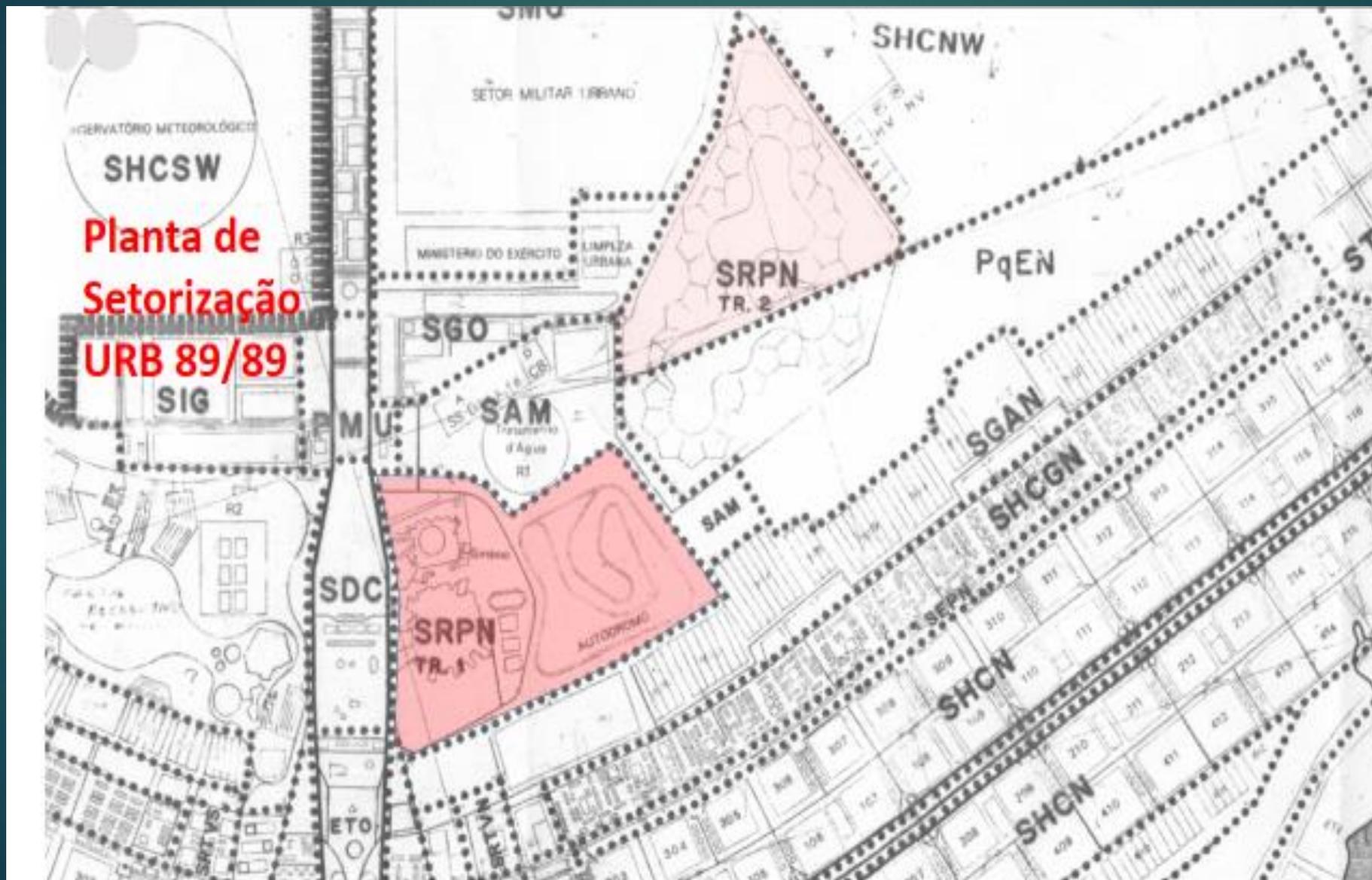
► Objetivo:

Definir critérios de uso e ocupação para o setor, bem como diretrizes para a definição de fluxos de circulação e conformação de espaços livres, dinamização do setor e integração com os setores adjacentes, respeitando os princípios que fundamentaram a inscrição do Plano Piloto de Brasília na lista dos bens tombados.



Desenvolvimento do Plano de Uso e Ocupação – PUOC do Setor de
Recreação Pública Norte – SRPN .

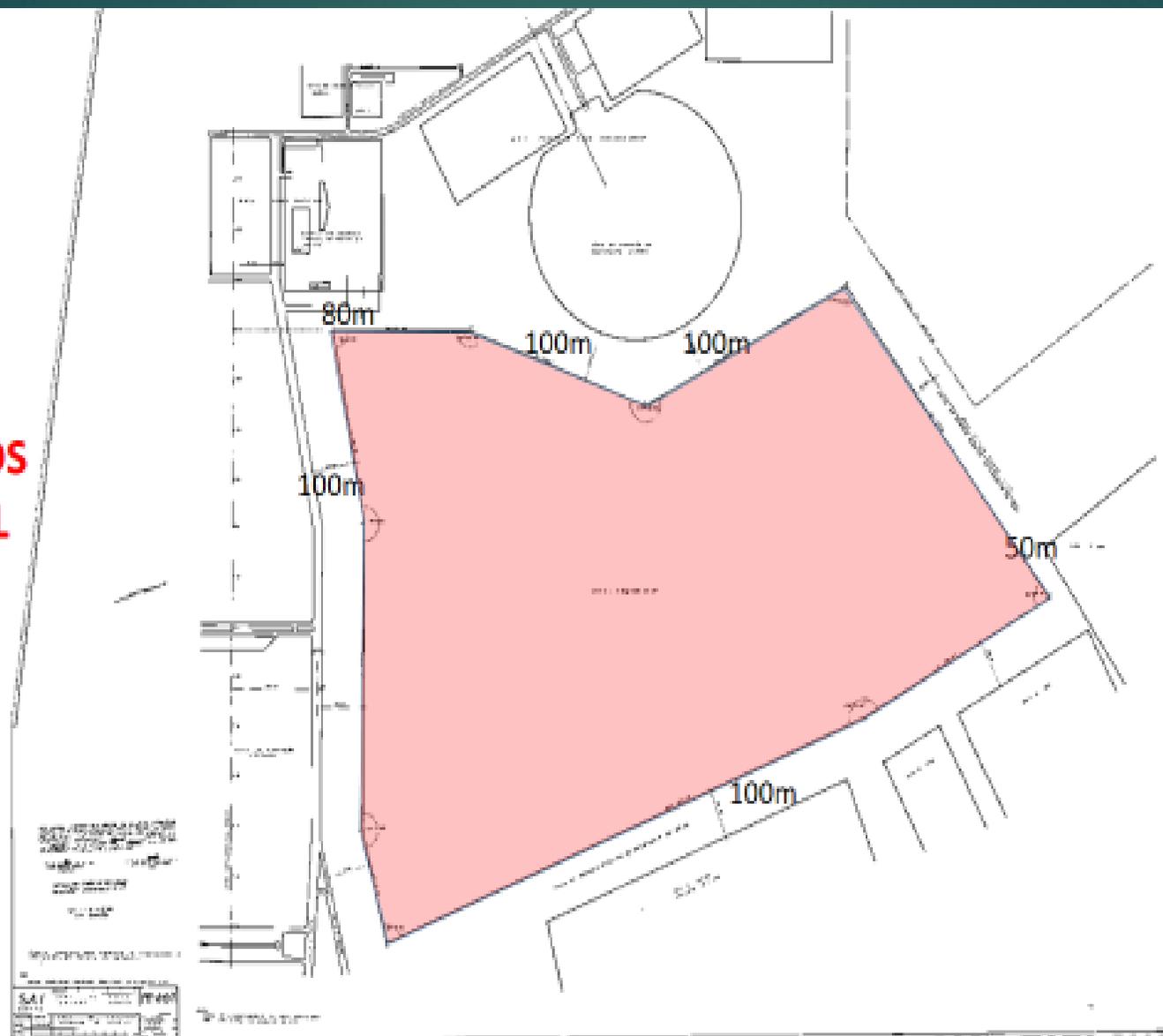
URB 89/89



PR 64/1

PR 64/1

AFASTAMENTOS
DA POLIGONAL
EM VIGOR



Situação antes da ampliação do Estádio



Situação Atual





Pressupostos legais:

- ▶ Arborização de estacionamentos e do entorno do CE – Brasília 57/85
- ▶ Decreto N 596/67 art. 51 e 53: Uso de Esportivo e de Recreação para a área.
- ▶ Portaria 166/2016 – IPHAN: Taxa de Ocupação do Setor de 15%, Altura máxima de 12 metros (com exceções) e os usos de Recreação e Lazer.
- ▶ MDE 128/10 - Criação de faixa verde entre o Parque da Cidade e o Parque Burle Marx)

Diretrizes gerais da Minuta do PPCUB

- ▶ Instituição de instrumentos econômicos e de incentivos fiscais destinados à promoção, preservação, conservação, complementação, restauro e revitalização do CUB.
- ▶ Requalificação de áreas de interesse cultural e arquitetônico degradadas no Conjunto Urbanístico de Brasília.
- ▶ Estímulo ao aproveitamento de áreas ociosas e obsoletas já destinadas a ocupação.
- ▶ Flexibilização de usos, respeitadas as características fundamentais do CUB.
- ▶ Aplicação dos instrumentos jurídicos, econômicos, tributários e financeiros como mecanismos de viabilização da preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Situação Atual

- ▶ A poligonal definida pela URB 89/89 hoje possui apenas um polígono, que é tomado pelo lote criado pela PR 64/1
- ▶ Existe via que divide o lote em duas partes (autódromo e Centro Esportivo)
- ▶ A área está degradada e os grandes equipamentos possuem graves problemas de manutenção.
- ▶ Existem grandes superfícies pavimentadas, sem a arborização idealizada
- ▶ O Complexo Aquático oferece serviços à população (ponto positivo)
- ▶ Existe predominância dos espaços fechados sobre os abertos na Parte A do lote em função do muro e dos taludes implantados, fato que contraria os pressupostos da escala bucólica.

Situação Atual

- ▶ Existe rede aérea cortando o lote
- ▶ O setor é árido, não atendendo às premissas da escala bucólica
- ▶ Não existem elementos de orientação aos usuários nem espaços convidativos
- ▶ Existe grade em volta do Estádio e muro em volta do Autódromo
- ▶ O estacionamento em frente ao Eixo Monumental é utilizado como pátio de ônibus do sistema de transporte coletivo
- ▶ O estacionamento em frente ao TCDF é utilizado como *drive-thru* de processos e estacionamento remoto
- ▶ Foi instalada Subestação da CEB na área do Centro Esportivo





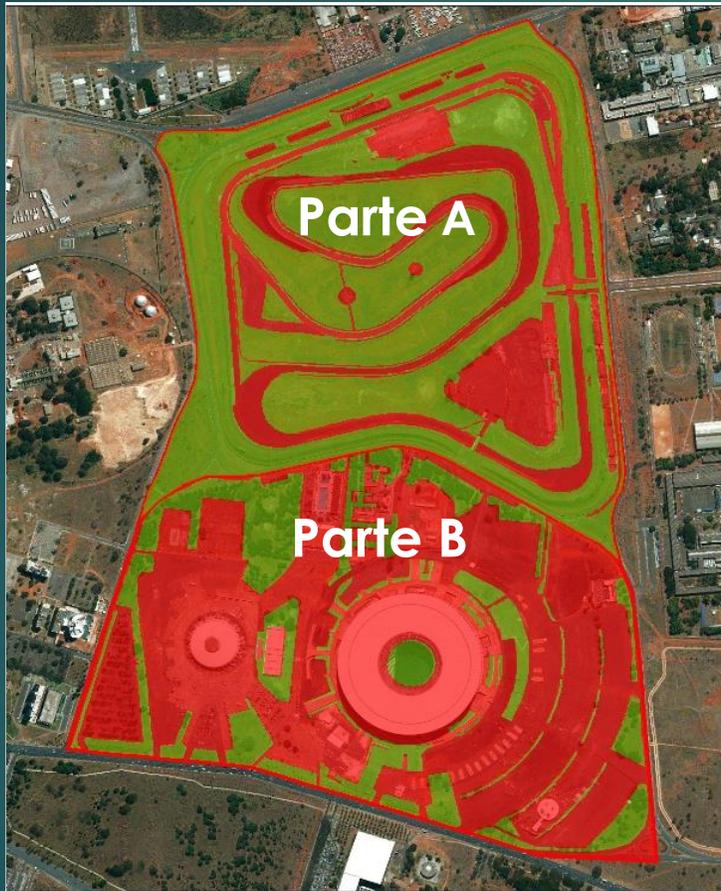
Proposta de Poligonal do SRPN



Poligonal do SRPN : 1.632.400,11 m²

Poligonal do lote: 1.346.278,93 m²

Relação de áreas permeáveis e impermeáveis



	Áreas Permeáveis	Áreas Impermeáveis
Parte A	538.719,38 (67,79%)	255.975,80 (32,21%)
Parte B	204.424,31 (24,40%)	633.280,62 (75,60%)
TOTAL	743.143,69 (45,52%)	889.256,42 (54,48%)

Relação de espaços abertos e fechados existente



Espaços Abertos: 88.144,11 m²
(11,10 %)
Espaços Fechados: 706.551,07 m²
(88,90%)



Espaços Abertos: 736.500,71 m²
(87,92 %)
Espaços Fechados: 101.204,22 m²
(12,08 %)

Proposta PUOC (1/2)

- ▶ Criação de faixa verde interligando os dois Parques
- ▶ Transformação da via de alta velocidade existente entre o Centro Esportivo e o Autódromo em Via de Atividades, com blocos de atividades diversificadas em ambos os lados
- ▶ Resguardo da faixa entre o estádio e o ginásio e a Via N1 e localização das novas edificações preferencialmente ao longo da Via de Atividades.
- ▶ Definição de usos complementares (22% da área construída) de modo a dinamizar e viabilizar financeiramente os grandes equipamentos existentes
- ▶ Arborização do entorno do setor e dos estacionamentos existentes

Proposta PUOC (2/2)

- ▶ Definição de taxa mínima de Área Verde Estruturante da Escala Bucólica – AVEB (40%)
- ▶ Indicação de rotas internas no setor garantindo a circulação de pedestres, ciclistas e veículos e criando conexões com o entorno
- ▶ Diretrizes para orientabilidade dos usuários
- ▶ Diretrizes para sistema viário com prioridade para pedestres e ciclistas
- ▶ Proibição de cercamento dos lotes e edificações
- ▶ Exigência de complementação deste PUOC no caso de desconstituição ou redução do autódromo
- ▶ Definição de “área parcelável para orientar futuros desmembramentos” ou definição da poligonal do lote

Recomendações do GTE – IPHAN/DF e GDF para o PUOC

- ▶ Melhor distribuição do potencial construtivo entre as duas partes do lote
- ▶ Melhor distribuição do potencial na Parte B (Centro Esportivo)
- ▶ Obrigação de parcelamento em vários lotes
- ▶ Exigência de se transformar os novos eixos de circulação em “áreas públicas de uso comum do povo”
- ▶ Limitação da faixa *non aedificandi* a 100 metros do eixo monumental e definição de edificações com baixa interferência na paisagem até o ginásio e o estádio
- ▶ Fazer uma reserva de área para novos equipamentos esportivos
- ▶ Alteração do traçado viário para melhorar segurança no tráfego.

Recomendações do IPHAN/DF

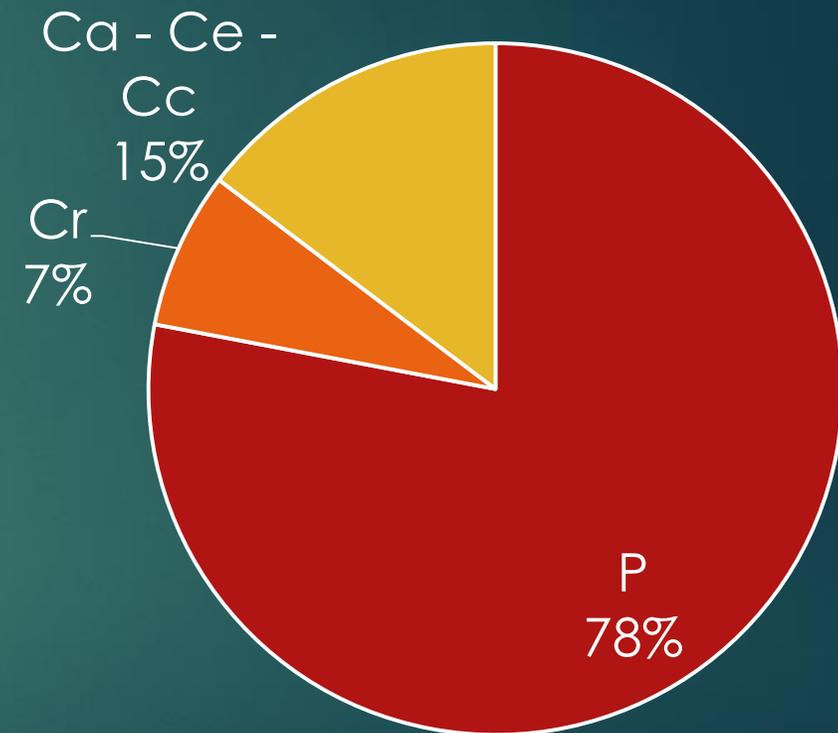
- ▶ Ajustes na poligonal do Setor, utilizando nas rótulas o seu centro.
- ▶ Restrição das atividades consideradas como Predominantes, colocando a atividade de cinema, por exemplo, como uso Complementar.
- ▶ Restrição de atividades médicas e de prestação de serviços à atividades vinculadas com os usos predominantes, de modo a evitar a desvirtuação da destinação original do setor.

Alterações promovidas no PUOC em função das recomendações do IPHAN

- ▶ Ajustes na poligonal, nos trechos de estudo e nos cálculos.
- ▶ Redefinição de usos Predominantes e Complementares e percentuais.
- ▶ Subdivisão dos Usos Complementares em:
 - Cr – Complementares Recreativos;
 - Ce – Complementares vinculados às atividades esportivas
 - Ca – Complementares vinculados à atividade de autódromo
 - Cc – Complementares sem vinculação a atividades específicas

Proposições do PLC

- ▶ Usos e atividades Predominantes (P): no mínimo 78% da área efetivamente edificada dos lotes do setor.
- ▶ Usos e atividades Complementares (C): no máximo 22% da área efetivamente edificada dos lotes do setor.
- ▶ No mínimo 1/3 dos Usos e Atividades Complementares deve ser de uso e atividade Complementar Recreativo – Cr.
- ▶ Referência: Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, aprovada pelo Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2017.
- ▶ O órgão licenciador de atividades deve monitorar e controlar os percentuais de usos estabelecidos neste artigo.



Parâmetros Urbanísticos propostos no PLC

- ▶ **Altura máxima: 9 metros**, excluídas caixa d'água e casa de máquinas, que podem alcançar a altura máxima de 12 metros, exceto estádios, ginásios, pavilhões e quadras cobertas (com laudo técnico e anuência).
- ▶ **Taxa máxima de Ocupação: 12,5%**, a ser detalhado conforme regulamento a ser elaborado pelo Poder Executivo.
- ▶ **Coeficiente de Aproveitamento máximo: 0,26**, a ser detalhado conforme regulamento a ser elaborado pelo Poder Executivo.
- ▶ Taxa mínima de Área Verde Estruturante da Escala Bucólica – **AVEB: 40%** da área do lote.

Parâmetros Urbanísticos propostos no PLC

Área do Setor total: **1.632.400,11 m²**

Área Ocupável (15%): **244.860,02 m²**

Taxa de Ocupação – 12,50%: **204.050,01 m²**

Potencial Construtivo – 0,26: **424.424,03 m²**

AVEB: **652.960,04 m²**

Existente: **105.577,45 m²**

Proposto: **98.472,56 m²**

P 78% - 331.050,74 m²

C 22% - 93.373,29 m²

Cr 31.124,43 m²

Constituição da AVEB

A AVEB é constituída por:

- ▶ **no máx. 50% de estacionamentos** (com 1 árvore / 75 m², não consideradas palmeiras e similares)
- ▶ **no mín. 25% de áreas arborizadas** com árvores de médio e grande porte;
- ▶ o restante: áreas gramadas ou tratadas paisagisticamente, sem pavimentação de qualquer espécie.
- ▶ **Vedação de construção em subsolo** ou qualquer ocupação que possa dificultar o plantio de árvores com raízes profundas.
- ▶ Uso majoritário de **árvores do cerrado, heterogeneidade** das espécies e árvores de **raízes pivotantes nos estacionamentos**.

Diretrizes de Parcelamento e Ocupação

- ▶ Faixa de área verde arborizada com 20 metros, circundando o setor (com exceção);
- ▶ Constituição de massa vegetal no SRPN para de emolduramento da área do projeto original do Plano Piloto.
- ▶ Transformação da via existente entre o Autódromo e o Centro Esportivo em área pública;
- ▶ Garantia da acessibilidade universal e conectividade dos caminhos de pedestres e ciclistas aos setores adjacentes;
- ▶ Passeio de dois metros em volta do SRPN;
- ▶ Priorização da circulação de pedestres e ciclistas nas vias internas do SRPN;

Diretrizes de Parcelamento e Ocupação

- ▶ Proibição de cercamento de lotes ou edificações (exceto autódromo, cujo cercamento deve possuir 70% de permeabilidade visual);
- ▶ Preservação dos eixos de circulação existentes e a criação de novos;
- ▶ Garantia de franca circulação da população nos espaços abertos;
- ▶ Criação de espaços de convívio atrativos nos espaços não edificados;
- ▶ **Proibição de publicidade** de produtos, marcas e serviços visíveis a partir do Eixo Monumental;
- ▶ Incentivo à adoção de configurações edilícias que voltem o acesso às atividades para as áreas abertas, de modo a propiciar maior animação urbana.

Diretrizes de Parcelamento e Ocupação

- ▶ Vedação de de redes aéreas de energia elétrica em todo o SRPN.
- ▶ Prazo de dois anos para enterramento da rede existente.
- ▶ Dispensa da elaboração do Estudo de Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV para a aprovação do projeto de urbanismo de alteração de parcelamento do setor, excluídos os casos de implantação de edificações.



Obrigado pela atenção!

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano
Coordenação de Preservação

3214-4176 3214-4123
www.segeth.df.gov.br

