ANEXO 2

NORMAS DE USO, OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO DA

ÁREA OBJETO DA

CONCESSÃO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE 2017

(autoria do Projeto: Poder Executivo)

Estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo e autoriza a alteração do parcelamento para o Setor de Recreação Pública Norte – SRPN da Região Administrativa do Plano Piloto – RA I e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Nos termos que estabelece o art. 56 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF ficam aprovados os índices de ocupação e uso do solo para o Setor de Recreação Pública Norte – SRPN da Região Administrativa do Plano Piloto – RA I.

Art. 2º Os usos e atividades definidos para os lotes do SRPN são classificados com Predominante e Complementar, conforme Anexo I.

§ 1º A categoria de usos e atividades Predominante (P) deve corresponder a no mínimo 70% da área efetivamente edificada dos lotes do setor.

§ 2º A categoria de usos e atividades Complementar (C) deve corresponder a no máximo 30% da área efetivamente edificada dos lotes do setor, subdividindo-se em:

I – Cc – Uso Complementar livre de vinculação a atividades específicas;

II – Ca – Uso Complementar vinculado obrigatoriamente à atividade de autódromo;

III – Ce – Uso Complementar vinculado obrigatoriamente a atividades esportivas;

IV – Cr – Uso Complementar recreativo.

§ 3º No mínimo um terço das áreas edificadas inseridas na categoria de usos e atividades Complementar deve ser destinado a atividades inseridas na categoria de uso e atividade Complementar Recreativo - Cr.

§4º As atividades permitidas para os usos mencionados no caput estão de acordo com a 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.

§ 5º O órgão licenciador de atividades deve monitorar e controlar os percentuais de usos estabelecidos neste artigo.

Art. 3º Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de ocupação para o SRPN:

I – Altura máxima: 9 metros, excluídas caixa d'água e casa de máquinas, que podem alcançar a altura máxima de 12 metros.

II – Taxa máxima de ocupação: 12,5% a ser detalhado conforme regulamento a ser elaborado pelo Poder Executivo.

III – Coeficiente de aproveitamento máximo: 0,26 a ser detalhado conforme regulamento a ser elaborado pelo Poder Executivo.

IV – Taxa mínima de Área Verde Estruturante da Escala Bucólica – AVEB: 40% da área do lote.

§ 1º Excetuam-se da altura máxima estabelecida no inciso I os estádios, ginásios, pavilhões e quadras cobertas, que terão sua altura justificada por laudo técnico e mediante anuência dos órgãos responsáveis pela preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB.

§ 2º A AVEB de que trata o inciso IV é constituída por:

a) no máximo 50% de estacionamentos arborizados na proporção mínima de 1 árvore de médio ou grande porte para cada 70 m² de superfície de estacionamento e

b) no mínimo 25% de áreas arborizadas na proporção de uma árvore para cada 50 m²;

c) o restante de áreas tratadas com paisagismo, sem pavimentação de qualquer espécie.

§ 3º Nas áreas destinadas a AVEB é vedada a construção em subsolo ou qualquer ocupação que possa dificultar o plantio de árvores com raízes profundas.

§ 4º Serão desconsiderados do cálculo da arborização de estacionamentos da AVEB palmeiras e similares.

§ 5º A arborização deve ser majoritariamente com árvores do cerrado, observada a necessária heterogeneidade das espécies, sendo que no caso de estacionamentos devem ser utilizadas árvores de raízes pivotantes.

Art. 4º É permitida a alteração do parcelamento do SRPN, que deve observar as seguintes diretrizes:

I – Resguardo de uma faixa de área verde arborizada e *non aedificandi* com largura mínima de 20 metros interna e lindeira ao sistema viário que circunda o setor, admitida a redução para 15 metros nos locais onde houver conflito com o traçado da pista do autódromo;

II – Definição de passeio com largura mínima de três metros em volta do SRPN;

III – Constituição de massa vegetal que garanta que o SRPN cumpra sua função de emolduramento da Macroárea de Proteção A definida pela Portaria nº 166, de 11 de maio de 2016 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

IV – Garantia da acessibilidade universal e conectividade dos caminhos de pedestres e ciclistas aos setores adjacentes;

V – Preservação dos eixos de circulação existentes no interior do SRPN, bem como a criação de novos eixos;

VI – Transformação da via existente entre o Autódromo e o Centro Esportivo em área pública;

VII – Priorização da circulação de pedestres e ciclistas nas vias internas do SRPN;

VIII – Proibição de cercamento de lotes ou edificações, à exceção da área destinada ao Autódromo, cujo cercamento deve possuir 70% de permeabilidade visual;

IX – Garantia de franca circulação da população nos espaços abertos;

X – Criação de espaços de convívio atrativos nos espaços não edificados;

XI – Proibição de publicidade de produtos, marcas e serviços visíveis a partir do Eixo Monumental;

XII – Incentivo à adoção de configurações edilícias que voltem o acesso às atividades para as áreas abertas, de modo a propiciar maior animação urbana.

Parágrafo único. A alteração de parcelamento de que trata o caput deve respeitar a distribuição dos usos predominantes e complementares definidos no art. 2º e dos parâmetros de ocupação definidos no art. 3º.

Art. 5º Para efeito do cálculo das áreas passíveis de ocupação e construção será utilizada como referência a poligonal do SRPN constante do Anexo II.

Art. 6º Fica vedada a implantação de redes aéreas de energia elétrica em todo o SRPN.

Parágrafo único. A rede aérea de energia elétrica existente no sistema viário do setor deve ser alterada por rede subterrânea no prazo de dois anos.

Art. 7º O Poder Executivo deve elaborar regulamento que detalhe o uso e ocupação do setor no prazo 180 dias, observando as disposições desta Lei Complementar.

Art. 8º Fica dispensada a elaboração do Estudo de Prévio de Impacto de Vizinhança para a aprovação do projeto de urbanismo de alteração de parcelamento do setor.

Parágrafo único. A dispensa de que trata o caput não se aplica às implantações das edificações internas ao setor quando da aprovação ou visto de projeto de arquitetura e de licenciamento de atividade com porte que se enquadre nos critérios definidos no referido instrumento.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, de novembro de 2017

130º da República e 58º de Brasília

RODRIGO ROLLEMBERG

ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		A1
COMERCIAL				
	4511-1/01	Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários novos		Ca
	4511-1/02	Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários usados		Ca
	4541-2/03	Comércio a varejo de motocicletas e motonetas novas		Ca
	4541-2/04	Comércio a varejo de motocicletas e motonetas usadas		Ca
	4541-2/05	Comércio a varejo de peças e acessórios para motocicletas e motonetas		Ca
	4713-0/01	Lojas de departamentos ou magazines		Cc
	4713-0/02	Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines (comércio varejista não especializado sem predominância de gêneros alimentícios em estabelecimentos de pequeno porte que oferecem miudezas, quinquilharias e outras mercadorias variadas)		Cc
	4721-1/02	Padaria e confeitaria com predominância de revenda		Cc
	4721-1/03	Comércio varejista de laticínios e frios		Cc
	4721-1/04	Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes (**baleiro** constituído com microempreendedor individual)		Cc
	4723-7/00	Comércio varejista de bebidas		Cc
	4729-6/01	Tabacaria		Cc
	4729-6/02	Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência		Cc
	4729-6/99	Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente (**sorveteiro** constituído como microempreendedor individual)		Cc
	4731-8/00	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores		Ca
	4732-6/00	Comércio varejista de lubrificantes		Ca
	4751-2/01	Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática		Cc
	4751-2/02	Recarga de cartuchos para equipamentos de informática	*	Cc
	4752-1/00	Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação		Cc
	4753-9/00	Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo		Cc
	4756-3/00	Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios		Cc
	4761-0/01	Comércio varejista de livros		Cc
	4761-0/02	Comércio varejista de jornais e revistas		Cc
USOS	**SUB CLASSE**	**ATIVIDADES**		**A1**
COMERCIAL				

	4761-0/03	Comércio varejista de artigos de papelaria		Cc
	4762-8/00	Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas		Cc
	4763-6/01	Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos (brinquedos, jogos - eletrônicos ou não - e artigos recreativos)		Cc
	4763-6/02	Comércio varejista de artigos esportivos (equipamentos e materiais esportivos, artigos do vestuário e acessórios especializados para a prática de esportes)		Cc
	4763-6/03	Comércio varejista de bicicletas e triciclos; peças e acessórios		Cc
	4763-6/04	Comércio varejista de artigos de caça, pesca e camping		Cc
	4771-7/01	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas		Cc
	4771-7/02	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas		Cc
	4771-7/03	Comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos		Cc
	4772-5/00	Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal		Cc
	4773-3/00	Comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos		
	4774-1/00	Comércio varejista de artigos de óptica		Cc
	4781-4/00	Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios		Cc
	4782-2/01	Comércio varejista de calçados		Cc
	4782-2/02	Comércio varejista de artigos de viagem		Cc
	4783-1/01	Comércio varejista de artigos de joalheria		Cc
	4783-1/02	Comércio varejista de artigos de relojoaria		Cc
	4785-7/01	Comércio varejista de antiguidades		Cc
	4785-7/99	Comércio varejista de outros artigos usados (numismática, filatelia, sebo, móveis, utensílios domésticos, materiais de demolição e outros)		Cc
	4789-0/01	Comércio varejista de souvenires, bijuterias e artesanatos		Cc
	4789-0/02- A	Comércio varejista de plantas e flores naturais (floriculturas)		Cc
	4789-0/03	Comércio varejista de objetos de arte		Cc
	4789-0/08	Comércio varejista de artigos fotográficos e para filmagem		Cc
	5911-1/01	Estúdios cinematográficos	*	Cc
	5911-1/02	Produção de filmes para publicidade	*	Cc
	5911-1/99	Atividades de produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente	*	Cc
USOS	**SUB CLASSE**	**ATIVIDADES**		**A1**
COMERCIAL				
	5912-0/01	Serviços de dublagem (**dublador** constituído como microempreendedor individual)	*	Cc
	5912-0/02	Serviços de mixagem sonora em produção audiovisual	*	Cc
	5912-0/99	Atividades de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente	*	Cc

	5914-6/00- A	Atividades de exibição cinematográfica - drive in		**P**
	5914-6/00- B	Atividades de exibição cinematográfica (salas de cinema, cineclubes, ao ar livre, exceto drive-in)		Cr
	5920-1/00	Atividades de gravação de som e de edição de música	*	Cc
	6010-1/00	Atividades de rádio	*	Cc
INSTITUCIONAL				
	8425-6/00	Defesa Civil (direção e funcionamento do corpo de bombeiros, serviços de lanchas contra incêndios)	*	Cc
	8591-1/00	Ensino de esportes		**P**
	8592-9/01	Ensino de dança	*	**P**
	8592-9/02	Ensino de artes cênicas, exceto dança	*	Cc
	8592-9/03	Ensino de música **(instrutor de música** constituído como microempreendedor individual)	*	Cc
	8592-9/99	Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente	*	Cc
	8593-7/00	Ensino de idiomas (**instrutor de idiomas** constituído como microempreendedor individual)	*	Cc
	8599-6/01	Formação de condutores		Cr
	8599-6/02	Cursos de pilotagem		Cr
	8630-5/03	Atividade médica ambulatorial restrita a consultas	*	Ce
	8650-0/02	Atividades de profissionais da nutrição	*	Ce
	8650-0/04	Atividades de fisioterapia		Ce
	8650-0/99	Atividades de profissionais da área de saúde não especificadas anteriormente	*	Ce
	8690-9/01	Atividades de práticas integrativas e complementares em saúde humana (cromoterapia, shiatzu, do-in e similares)	*	Ce
	8690-9/03	Atividades de acupuntura	*	Ce
	8690-9/04	Atividades de podologia	*	Cc
	9001-9/01	Produção teatral (produção e promoção de apresentações - companhia de teatro (**humorista e contador de histórias** constituídos como microempreendedor individual)	*	Cr
	9001-9/02	Produção musical (produção e promoção de grupos musicais)	*	Cr
USOS	**SUB CLASSE**	**ATIVIDADES**		**A1**
INSTITUCIONAL				
	9001-9/03	Produção de espetáculos de dança (produção e promoção de grupos de dança)	*	Cr
	9001-9/04	Produção de espetáculos circenses, de marionetes e similares (produção e promoção de espetáculos)	*	Cc
	9001-9/06- A	Atividades de sonorização e de iluminação (exclusivamente **disc jockey ou vídeo jockey** constituído como microempreendedor individual - escritório)	*	Cc
	9001-9/06- B	Atividades de sonorização e de iluminação (produção e promoção de atividades de apoio às atividades artísticas (inclusive disc jockey ou vídeo jockey)	*	Cc
	9001-9/99	Artes cênicas, espetáculos e atividades complementares não especificados anteriormente (produção e promoção de espetáculos de luz e som, de		Cr

		pirotecnia, atividades de diretores, produtores, apresentadores de televisão e rádio, cenografia, elaboração de roteiros, outros)		
	9002-7/01	Atividades de artistas plásticos, jornalistas independentes e escritores	*	Cr
	9003-5/00	Gestão de espaços para artes cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas	*	Cr
	9101-5/00	Atividades de bibliotecas e arquivos	*	Cr
	9102-3/01	Atividades de museus e de exploração de lugares e prédios históricos e atrações similares		Cr
	9311-5/00	Gestão de instalações de esportes (estádios, arenas, hipódromos, ginásios, quadras, ...)	*	P
	9312-3/00	Clubes sociais, esportivos e similares		P
	9313-1/00	Atividades de condicionamento físico (academias, centros de saúde física, …)		P
	9319-1/01	Produção e promoção de eventos esportivos (produção, regulação, organização de eventos, ...)	*	P
	9319-1/99	Outras atividades esportivas não especificadas anteriormente (pesca esportiva e de lazer, atividades de árbitros, atletas, …)	*	P
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				
	2950-6/00	Recondicionamento e recuperação de motores para veículos automotores		Ca
	4520-0/01	Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores - oficinas		Ca
	4520-0/02	Serviços de lanternagem ou funilaria e pintura de veículos automotores		Ca
	4520-0/03	Serviços de manutenção e reparação elétrica de veículos automotores - oficinas		Ca
USOS	**SUB CLASSE**	**ATIVIDADES**		**A1**
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				
	4520-0/04	Serviços de alinhamento e balanceamento de veículos automotores - oficinas		Ca
	4520-0/07	Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores		Ca
	4543-9/00	Manutenção e reparação de motocicletas e motonetas		Ca
	4950-7/00	Trens turísticos, teleféricos e similares		Cr
	5223-1/00	Estacionamento de veículos (edifícios garagem e parques de estacionamento)	*	Cc
	5310-5/01- A	Atividades do Correio Nacional - posto de coleta		C
	5590-6/99	Outros alojamentos não especificados anteriormente (alojamentos coletivos para estudantes)	*	Ce
	5611-2/01	Restaurantes e similares		Cc
	5611-2/02	Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas		Cc
	5611-2/03	Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares		Cc
	5612-1/00	Serviços ambulantes de alimentação - preparação dos alimentos	*	Cc
	6201-5/01	Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda	*	Cc
	6201-5/02	Web design	*	Cc

	6204-0/00	Consultoria em tecnologia da informação	*	Cc
	6209-1/00	Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação	*	C
	6391-7/00	Agências de notícias		Cc
	6421-2/00	Bancos comerciais		Cc
	6423-9/00	Caixas econômicas		Cc
	6432-8/00	Bancos de investimento	*	Cc
	6438-7/01	Bancos de câmbio		Cc
	6619-3/03	Representações de bancos estrangeiros	*	Cc
	6619-3/04	Caixas eletrônicos		Cc
	7311-4/00	Agências de publicidade	*	Cc
	7312-2/00	Agenciamento de espaços para publicidade, exceto em veículos de comunicação	*	Cc
	7319-0/01	Criação de estandes para feiras e exposições	*	Cc
	7319-0/02	Promoção de vendas	*	Cc
	7319-0/03	Marketing direto	*	Cc
	7319-0/04	Consultoria em publicidade	*	Cc
	7319-0/99	Outras atividades de publicidade não especificadas anteriormente		Cc
	7410-2/02	Design de interiores	*	Cc
	7410-2/03	Design de produto	*	Cc
USOS	**SUB CLASSE**	**ATIVIDADES**		**A1**
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				
	7410-2/99	Atividades de design não especificadas anteriormente (serviços de design gráfico e de diagramação)	*	Cc
	7420-0/01- A	Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina (fotógrafos independentes)		Cc
	7420-0/01- B	Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina (fotos para documentos, para fins comerciais, …)		Cc
	7420-0/02	Atividades de produção de fotografias aéreas e submarinas		Cc
	7420-0/03	Laboratórios fotográficos (**revelador fotográfico** constituído como microempreendedor individual)	*	Cc
	7420-0/04	Filmagem de festas e eventos	*	Cc
	7490-1/05	Agenciamento de profissionais para atividades esportivas, culturais e artísticas (agências de modelos, empresários de artistas, …)	*	Cc
	7721-7/00	Aluguel de equipamentos recreativos e esportivos (barcos, bicicletas, cadeiras e guarda sois, mesas de sinuca e bilhar, brinquedos não eletrônicos, ...)		Cc
	7722-5/00	Aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares		Cc
	7723-3/00	Aluguel de objetos do vestuário, joias e acessórios		Cc
	7911-2/00	Agências de viagens		Cc
	7912-1/00	Operadores turísticos		Cc
	7990-2/00	Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente (guia turístico)		Cc

	8030-7/00	Atividades de investigação particular	*	Cc
	8211-3/00	Serviços combinados de escritório e apoio administrativo (prestação de serviços a empresas e escritórios virtuais, serviços de recepção, planejamento financeiro, contabilidade, arquivamento, preparação de material para envio pelo correio, ...)	*	Cc
	8219-9/01	Fotocópias	*	Cc
	8230-0/01	Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas	*	Cc
	8230-0/02	Casas de festas e eventos		Cr
	8299-7/04	Leiloeiros independentes (inclusive autônomo)	*	Cc
	8299-7/06	Casas lotéricas		Cc
	8299-7/07	Salas de acesso à internet		Cc
	8299-7/99	Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas não especificadas anteriormente (estenografia, taquigrafia, captação de imagens de reuniões, serviços de clipping, impressão e de colocação de código de barras para endereços postais, avaliadores, exceto de seguros e imó veis, despachantes exceto...	*	Cc
USOS	**SUB CLASSE**	**ATIVIDADES**		
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				
	9200-3/01	Casas de bingo		Cr
	9321-2/00	Parques de diversão e parques temáticos		**P**
	9329-8/01	Discotecas, danceterias, salões de dança e similares		**P**
	9329-8/02	Exploração de boliches		**P**
	9329-8/03	Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares		**P**
	9329-8/04	Exploração de jogos eletrônicos recreativos		**P**
	9329-8/99	Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente (**animador de festas e mágico** constituídos como microempreendedores individuais)	*	**P**
	9529-1/01	Reparação de calçados, bolsas e artigos de viagem (**sapateiro** constituído como microempreendedor individual)	*	Cc
	9529-1/02	Chaveiros		Cc
	9529-1/03	Reparação de relógios	*	Cc
	9529-1/04	Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos não-motorizados		Cc
	9529-1/06	Reparação de jóias	*	Cc
	9602-5/01	Cabeleireiros, manicure e pedicure	*	Cc
	9602-5/02	Atividades de estética e outros serviços de cuidados com a beleza (depilação, massagem, limpeza de pele, …)	*	Cc

OBSERVAÇÕES:

***** – Atividade que não pode ser desenvolvida no térreo

P – Uso Predominante (no mímimo 70% da área efetivamente construída)

C – Uso Complementar (no máximo 30% da área efetivamente construída), sendo que no mínimo um terço devem ser obrigatoriamente de atividades Cr.

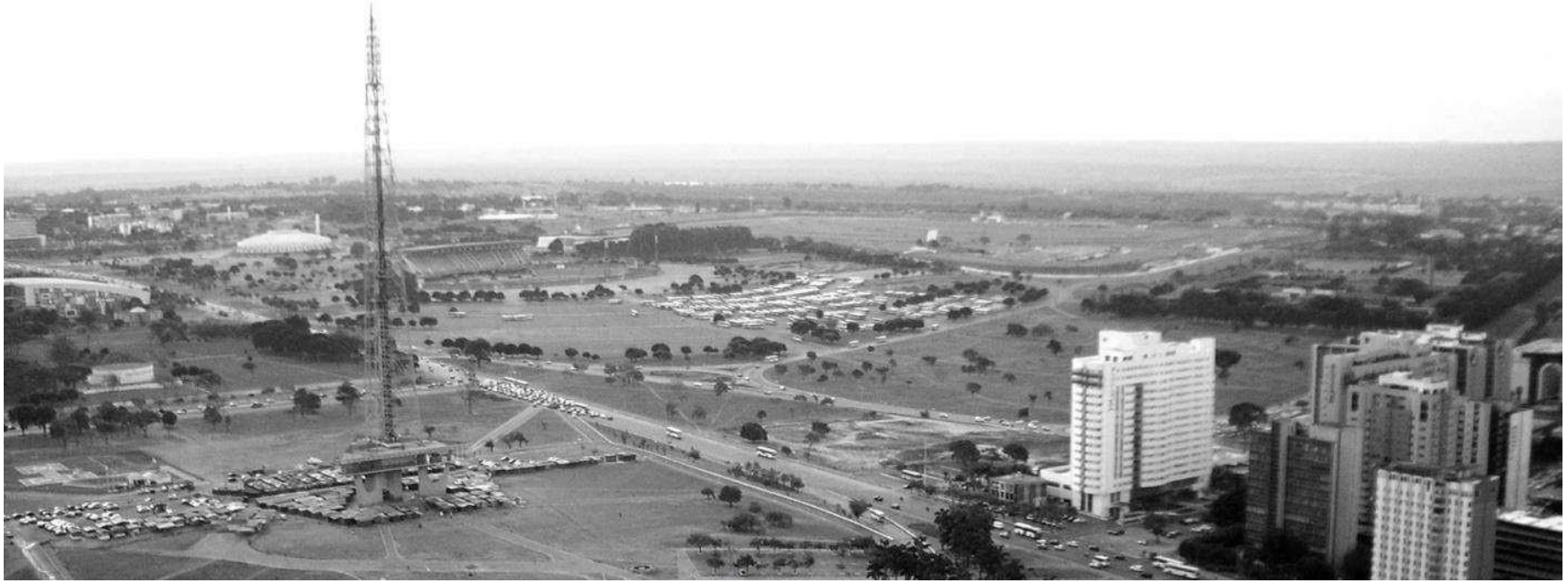
Cc – Uso Complementar sem vinculação a atividades específicas

Ca – Uso Complementar vinculado obrigatoriamente à atividade de autódromo Ce –
Uso Complementar vinculado obrigatoriamente a atividades esportivas Cr – Uso
Complementar recreativo

ANEXO II – POLIGONAL DE REFERÊNCIA DO SETOR



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano Coordenação de Preservação



Plano de Uso e Ocupação do Solo – 12 de dezembro de 2017

Setor de Recreação Pública Norte – SRPN

APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta a proposta de Plano de Uso e Ocupação do Setor de Recreação Pública Norte – SRPN.

No item 1 – Introdução, apresentamos as motivações que ensejaram a elaboração, neste momento, do Plano de Ocupação do SRPN. No

item 2 – Caracterização da Área, apresentamos as características básicas do setor.

No item 3 – Condicionantes, apresentamos os condicionantes legais e os estudos e projetos já realizados para o setor.

O item 4 – Diagnóstico apresenta a análise das características físicas e urbanas do setor juntamente com as condicionantes indicadas, os problemas verificados e apontando diretrizes de uso e ocupação.

O item 5 – Diretrizes descreve os conceitos e as diretrizes que levaram à formatação daproposta.

O item 6 – Proposta apresenta as diretrizes para elaboração de projetos de urbanismo e normas de uso e ocupação do solo para o setor. A proposta é descrita em detalhe para uma compreensão clara dos objetivos do plano, que inclui aspectos relativos à compatibilização da proposta com os pressupostos de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, ajustes relativos à mobilidade urbana e à interrelação do setor com a malha urbana da cidade.

O item 7 – Conclusão e Proposições Finais apresenta sugestões para condução de ações futuras fundamentais para que as alterações propostas possam se desenvolver satisfatoriamente.

SUMÁRIO

1. Introdução 04

2. Caracterização da Área 05

3. Condicionantes 08

4. Diagnóstico 23

5. Diretrizes 30

6. Proposta 43

7. Conclusão e Proposições Finais 60

Anexo I – Listagem de Usos e Atividades Permitidos 61

Anexo II – Cálculo de áreas e percentuais 73

1. INTRODUÇÃO

O Setor de Recreação Pública Norte situa-se ao lado do Eixo Monumental e abriga os principais equipamentos esportivos da cidade. Esta área foi idealizada para ser, juntamente com o que hoje é o Parque Burle Marx, um dos pulmões da cidade, assim como é o Parque da Cidade, situado na porção Sul do Plano Piloto.

Atualmente não existem normas de ocupação do solo definidas para o Setor de Recreação Pública Norte – SRPN. O Decreto N nº 596, de 8 de março de 1967 indica para a área apenas o uso esportivo e de recreação, o que foi confirmado pela Portaria nº 166/2016 do Iphan, que definiu ainda um patamar máximo de ocupação de 15% do setor. Os projetos do setor eram aprovados individualmente pelo extinto Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, atual Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

Os altos custos de manutenção do Estádio e do Autódromo levaram a Terracap, proprietária do lote único existente, a estudar alternativas para viabilizar a gestão privada desses equipamentos. Para tanto, faz-se necessária a definição dos parâmetros urbanísticos para o setor. Este Plano de Uso e Ocupação para o Setor de Recreação Pública Norte da Região Administrativa de Brasília – RA I – PUOC/SRPN visa preencher esta lacuna legislativa. A definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo irá permitir que sejam desenvolvidos os estudos necessários à celebração da Parceria Público-Privada – PPP denominada Arenaplex.

A despeito da área do SRPN ser efetivamente um lote único, o fato de não haver cercamento e até mesmo de existir uma via urbana que divide o lote em duas porções, o cidadão comum tende a ver o Autódromo como um lote autônomo e cada um dos equipamentos do Centro Esportivo como unidades imobiliárias independentes. As amplas áreas (livres e de estacionamentos) que circudam os equipamentos são então entendidas pela população como áreas públicas, tais como são os bens de uso comum do povo as praças e vias, o que, no entanto, não corresponde à realidade. Entendemos ser da maior relevância para a cidade e para a aceitação da população que as alterações ora propostas no setor para as áreas hoje livres (à exceção dos estacionamentos), permaneçam de franco acesso e circulação, com a inserção de tratamento paisagístico nos espaços de modo a manter e qualificar o uso da população.

A elaboração do PUOC/SRPN sempre foi a intenção deste órgão de planejamento urbano, desde que se iniciou a elaboração do Plano de Uso e Ocupação do Solo do Setor de Recreação Pública Sul – SRPS, que abriga o Parque da Cidade: PUOC – PqC. Essa necessidade também foi apontada pelo Grupo Técnico Executivo – GTE do Acordo de Cooperação Técnica – ACT celebrado entre o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN e o Governo do Distrito Federal – GDF. A demanda de definição dos parâmetros urbanísticos em função da intenção de realização de PPP acelerou o processo de sua elaboração

O PUOC/SRPN visa indicar parâmetros urbanísticos para o setor e alternativas de regularização do lote existente, que hoje é informalmente dividido em dois por uma via que separa o Autódromo (denominado neste Plano de "Parte A") do Centro Esportivo (denominado neste Plano de "Parte B"), seja com a manutenção do lote único existente, seja com o seu desmembramento ou outra alternativa julgada adequada.

O presente Plano de Ocupação objetiva balizar a elaboração do projeto urbanístico, memorial descritivo e normas de edificação, uso e gabarito consubstanciados em URB, MDE e NGB do setor.

Esse primeiro exercício foi apresentado ao Grupo Técnico Executivo – GTE do Acordo de Cooperação Técnica entre o IPHAN e o GDF e à Câmara Técnica do PPCUB. A primeira avaliação de ocupação foi considerada excessiva e uma nova alternativa foi elaborada. Posteriormente foi disponibilizado uma versão que considerava as ponderações até então recebidas em Consulta Pública no site da Segeth e apresentada à população em 16/8/2017. Em seguida este PUOC foi submetido à aprovação da Superintendência do IPHAN no Distrito Federal, que emitiu o Parecer Técnico nº 15/2017, no âmbito de Processo SEI 00390-00010448/2017-23. As equipes reuniram-se posteriormente e discutiram os pontos divergentes e esta versão do PUOC/SRPN é fruto desse processo.

As taxas de construção para cada trecho foram definidas a partir das taxas de ocupação permitidas, considerando-se as alturas desejadas e o potencial construtivo pleiteado pela Terracap, ajustadas de modo a conservar-se a predominância dos espaços verdes sobre os espaços construídos e demais princípios da preservação do CUB.

Foi tomado especial cuidado na definição da Taxa de Construção e no Coeficientes de Aproveitamento de cada trecho, uma vez que as dimensões do setor são muito grandes e resultam em valores absolutos significativos.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

O SRPN situa-se na parte noroeste do Plano Piloto, ao lado da Via N1 – Eixo Monumental, confrontando-se a oeste com o Setor de Administração Municipal – SAM; ao norte com o Parque Burle Marx – PQEN; a leste com o Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN; e ao

sul com o Setor de Divulgação Cultural – SDC. Trata-se de área com declividade suave, situada nas proximidades do Setor Hoteleiro Norte e do Setor de Administração Municipal (Figura 1).

A privilegiada posição geográfica, situada entre a área central da cidade e a Estrada Parque de Indústria e Abastecimento – EPIA (DF 003) confere ao empreendimento um caráter regional, em função do acesso fácil e do rápido reconhecimento na paisagem.

Atualmente a área é conhecida como complexo esportivo Ayrton Senna e abriga, na Parte "A" do lote, o Autódromo Internacional, o cinema drive-in, pista de moto Cross e de Kart e, na Parte "B" do lote, o Estádio Mané Garrincha (com capacidade para 70.000 pessoas), o Ginásio Esportivo Nilson Nelson (com capacidade para 45 mil pessoas), o Complexo Aquático Cláudio Coutinho (com piscina olímpica, tanque de saltos ornamentais e arquibancada para 5 mil pessoas), o Ginásio Cláudio Coutinho (com capacidade para 2.400 pessoas, atualmente interditado por problemas estruturais), e o conjunto de quadras polivalentes, de tênis e pista de atletismo.

A via que corta o lote é citada no Memorial Descritivo – MDE 57/89, referente ao Projeto Planimétrico – PLN 57/89 que, ao criar rótula na via N2-W, menciona e indica a citada via, denominando-a Via de Contorno do Centro Esportivo Presidente Médici – CEPM. A mesma via é desenhada na URB 89/89 e no MDE 54/98.

A área em questão está incluída nos limites de preservação da poligonal de tombamento de Brasília, definida pelo Decreto Lei n° 10.829, de 14/10/87 e pela Portaria n° 314, de 8/10/92 – IBPC. A Portaria IPHAN nº 166, de 11 de maio de 2016, do IPHAN a insere na Macrozona A.



Figura 1 – Mapa de Declividade

3. Condicionantes:

3.1 Condicionantes Legais:

- O Relatório do Plano Piloto de Brasília, de autoria de Lúcio Costa, assim descreve:

"Como decorrência dessa concentração residencial os centros cívico e administrativo, o setor cultural, o centro de diversões, o centro esportivo (grifo nosso), o setor administrativo municipal, os quartéis, as zonas destinadas à armazenagem, ao abastecimento e às pequenas indústrias locais, e, por fim, a estação ferroviária, foram-se naturalmente ordenando e dispondo ao longo de eixo-monumental do sistema. "

...

O setor esportivo, com extensíssima área destinada exclusivamente ao estacionamento de automóveis, instalou-se entre a Praça da Municipalidade e a torre radioemissora, que se prevê de planta triangular (...)

...

De um lado, o estádio e mais dependências, tendo aos fundos o Jardim Botânico; do outro, hipódromo com as respectivas tribunas e vila hípica e, contíguo, o Jardim Zoológico constituindo essas duas imensas áreas verdes, simetricamente dispostas em relação ao eixo monumental, como que pulmões de nova cidade. "

...

Percorrido assim de ponta a ponta esse eixo monumental, vê-se que a fluência e unidade do traçado desde a Praça do Governo até a Praça Municipal, não exclui a variedade e cada setor, por assim dizer, vale por si como organismo plasticamente autônomo na composição do conjunto. Essa autonomia cria espaços adequados à escala do homem e permite o diálogo monumental localizado sem prejuízo do desempenho arquitetônico de cada setor na harmonia da integração urbanística do todo"

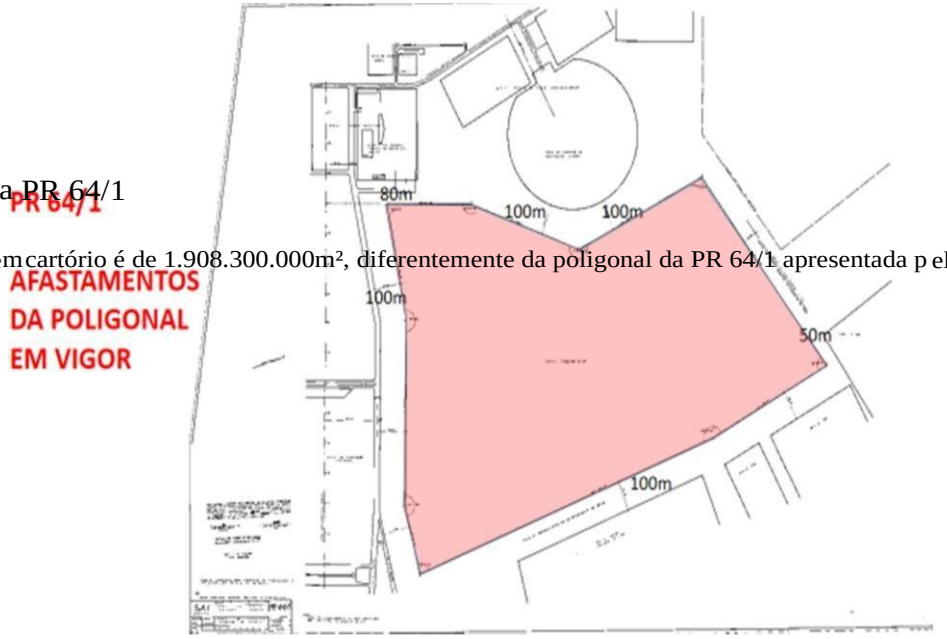
- Decreto "N" nº 596/1967, que aprovou o Código de Edificações de Brasília, estabeleceu a Zona Verde, que continha áreas especiais de proteção paisagística, com baixa densidade de construção e uso relacionado à recreação e ao lazer da população. Uma das áreas integrantes dessa zona era o Setor de Estádios Nacionais, que compreendia o conjunto de áreas e estádio para a prática de esporte e realização de espetáculos esportivos (art. 51 e 53).

O art. 116 do Decreto N n° 596, 8 de março de 1967, dispõe que as construções devem obedecer a projetos elaborados pelo CAU (atual CONPLAN) estabelecendo normas a cada caso.

- SAIN PR 64/1: O projeto de parcelamento que cria a unidade imobiliária registrada em cartório em 20/6/72 (processo administrativo n° 76.884/70, Secretaria de Viação e Obras, aprovada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, reunião 30/6/71 e Conselho de Administração, 688ª sessão de 12/1/72). A Figura 2 dá ênfase aos afastamentos existentes, que são de 100

metros a partir do meio-fio do Eixo Monumental (via N1) e do lote da CAESB, 80 metros do lote do TCDF e 50 metros do eixo da via Contorno do Bosque.
Observamos que a área de registro cartorial é de 1.908.300.000 m², que diverge da área obtida a partir dos limites indicados na PR 64/1, que é de aproximadamente 1.334.351,00 m².
A planta registrada PR 64/1 indica que o SRPN possui um lote único. Este lote é dividido informalmente em duas porções por via urbana existente, indicada na URB 89/89.

Figura 2 – Trecho da PR 64/1



Área do lote registrada em cartório é de 1.908.300.000m², diferentemente da poligonal da PR 64/1 apresentada pelo desenho, que calculamos como aproximadamente 1.334.351,00 m².



Figura 3 – Trecho da

- Já o documento "Brasília 57-85: do plano piloto ao Plano Piloto" recomenda:

... "arborizar estacionamentos com uma árvore para cada dois carros" e "definir faixas em torno do Centro Esportivo que devem ser consideradas "não- aedificandi" e arborizadas na forma de bosque com diversidade de espécies".

- No documento Brasília Revisitada (1985/1987), Lucio Costa enuncia:

"As extensas áreas livres, a serem densamente arborizadas ou guardando a cobertura vegetal nativa, diretamente contígua a áreas edificadas, marcam a presença da escala bucólica."
"E a intervenção da escala bucólica no ritmo e na harmonia dos espaços urbanos se faz sentir na passagem, sem transição, do ocupado para o não- ocupado — em lugar de muralhas, a cidade se propôs delimitada por áreas livres arborizadas."

"... não insistir na excessiva setorização de usos no centro urbano — aliás, de um modo geral, nas áreas não residenciais da cidade, excetuando o centro cívico. O que o plano propôs foi apenas a predominância de certos usos, como ocorre naturalmente nas cidades espontâneas."
"... o importante ao se pensar na complementação, na preservação, no adensamento ou na expansão de Brasília é ... lembrar-se que a cidade foi pensada "para o trabalho ordenado e eficiente, mas ao mesmo tempo cidade viva e aprazível, própria ao devaneio e à especulação intelectual, capaz de tornar-se, com o tempo, além de centro de governo e administração, num foco de cultura dos mais lúcidos e sensíveis do país.""

- URB 89/89: A planta de setorização do Plano Piloto, ainda vigente, indica que o SRPN é consubstanciado em duas poligonais. No entanto, esta setorização já sofreu alterações por ocasião da criação da poligonal do Setor Habitacional Noroeste e do Parque Burle Marx. O que restou do SRPN foi apenas a poligonal junto ao Eixo Monumental.

Na Figura 3 vemos trecho desta planta, onde a área do antigo Camping correspondia ao Trecho 2 do SRPN.

Constata-se que a URB 89/89 deve ser objeto de atualização. Além disso, a planta tem baixo grau de detalhamento das informações para definição precisa da poligonal do setor.

É importante destacar que uma parte do lote foi cedida à CEB para instalação Subestação Transformadora de Energia Elétrica.

- Lei Complementar nº 265/99, que dispõe sobre a criação dos Parques Ecológicos e de Uso Múltiplo do Distrito Federal.

- A Lei Complementar n° 803, de 25/4/2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, atualizada pela Lei Complementar n° 854, de 15/10/2012, prevê:

"Art. 11. São diretrizes para a preservação do patrimônio cultural do Distrito Federal:

I – proteger o patrimônio cultural do Distrito Federal, com a participação da comunidade, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação, planos de preservação e outras formas de acautelamento e preservação, com estímulo à educação patrimonial;

II – instituir instrumentos econômicos e incentivos fiscais destinados à promoção, preservação, conservação, recuperação e revitalização do patrimônio cultural;

...

IV – revitalizar áreas degradadas de interesse cultural;

V – associar o desenvolvimento de projetos turísticos, de lazer, cultura e educação à preservação do patrimônio cultural;

VI – consolidar as potencialidades do patrimônio cultural do Distrito Federal como fator de desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;

...

Art. 13. Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por:

IV – conectores ambientais: porções de ecossistemas naturais, parques e equipamentos urbanos como vias públicas, calçadas, canteiros centrais, praças e playgrounds, providos de arborização e áreas verdes, utilizados como elementos de conexão entre espaços naturais preservados e demais unidades de conservação e áreas protegidas, possibilitando maior fluxo genético entre as espécies vegetais e o trânsito da fauna local.

Art. 14. São diretrizes setoriais para o meio ambiente:
VIII – incentivar a arborização como elemento integrador e de conforto ambiental na composição da paisagem territorial, urbana e rural, observando-se, na escolha das espécies, critérios ambientais e de saúde pública;
...
Art. 66. A Zona Urbana do Conjunto Tombado é composta por áreas predominantemente habitacionais de média densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, correspondendo à área do conjunto urbano construído em decorrência do Plano Piloto de Brasília e às demais áreas incorporadas em função de complementações ao núcleo original.
§ 1º Esta zona compreende o lago Paranoá e a poligonal da área tombada em âmbito federal e distrital, delimitada a leste pela orla do lago Paranoá, incluído seu espelho d'água, a oeste pela Estrada Parque de Indústria e Abastecimento – EPIA, ao sul pelo curso d'água Riacho Fundo e ao norte pelo córrego Bananal, e integrada pelo Plano Piloto de Brasília, Vila Planalto, Cruzeiro, Octogonal, Sudoeste e Candangolândia, conforme Anexo I, Mapa 1A.
§ 2º Nesta zona, o uso e a ocupação do solo devem respeitar as normas que tratam das definições, critérios e restrições estabelecidos para preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, tombado como Patrimônio Histórico Nacional e reconhecido como Patrimônio Cultural da Humanidade pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura – UNESCO.
§ 3º Os índices urbanísticos adotados para os setores a serem edificados na área objeto do tombamento como Patrimônio Histórico Nacional que façam parte da escala residencial de que tratam a Portaria nº 314, de 8 de outubro de 1992, do Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural e o Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987, consideradas as complementações e expansões incluídas pelo anexo do referido decreto sob a denominação "Brasília Revisitada", serão aqueles constantes dos referidos documentos de tombamento.

Art. 67. São diretrizes para a Zona Urbana do Conjunto Tombado:
I – zelar pelo Conjunto Urbanístico de Brasília, bem tombado em âmbito federal e distrital;
II – harmonizar as demandas do desenvolvimento econômico e social e as necessidades da população com a preservação da concepção urbana de Brasília;
III – consolidar a vocação de cultura, lazer, esporte e turismo do lago Paranoá, mediante criação e promoção de espaços adequados para o cumprimento de suas funções;
IV – promover e consolidar a ocupação urbana, respeitando-se as restrições ambientais, de saneamento e de preservação da área tombada;
V – preservar as características essenciais das quatro escalas urbanísticas em que se traduz a concepção urbana do conjunto tombado, a monumental, a residencial, a gregária e a bucólica;
VI – manter o conjunto urbanístico da área tombada como elemento de identificação na paisagem, assegurando-se a permeabilidade visual com seu entorno.
Parágrafo único. O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília é o instrumento de planejamento e gestão do Conjunto Urbano Tombado e deverá considerar a legislação federal e distrital competente, observando a especificidade do sítio urbano e a singularidade de sua concepção urbanística e de sua expressão arquitetônica.
...

Art. 113. A estratégia de revitalização, conforme indicado no Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3D, desta Lei Complementar, deverá ser adotada prioritariamente nas seguintes áreas:
I – setores centrais do Plano Piloto, compreendendo os Setores Comercial, Bancário, de Autarquias, Hoteleiro, de Diversões, de Rádio e Televisão Sul e Norte e de Recreação Pública Norte, na Região Administrativa do Plano Piloto;
...
§ 1º No SRPN, poderá ser admitido o uso comercial, desde que o respectivo plano urbanístico e o Estudo de Impacto de Vizinhança sejam aprovados pelo CONPLAN e pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.
...
Art. 142. A integração ambiental será reforçada pela configuração e implantação de conectores ambientais e de corredores ecológicos.
...
Art. 145. A presente estratégia comporta ações ao longo dos conectores ambientais de:
I – integração e articulação da gestão das unidades de conservação e demais áreas protegidas;
II – criação de parques lineares com a finalidade de interligar unidades e áreas protegidas já constituídas e de estabelecer espaços contínuos que reforcem a vocação de conexão;
..."

ANEXO II – TABELA 3D – ÁREAS DE REVITALIZAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS

Área de Revitalização	Áreas Compreendidas	Importância Estratégica	Diretrizes de Intervenção
...	...	...	...
R4-Setor de Garagens Oficiais e de Administração Municipal	Setor de Garagens Oficiais (SGO) e Setor de Administração Municipal (SAM).	Centralidade regional.	Objetivo: rever as normas de uso e ocupação do solo; adequação do sistema viário e integração dos setores ao futuro Setor Noroeste, Autódromo e SRPN; dinamização do centro administrativo com fomento às novas atividades. Usos: multifuncionais.
...	...	...	...

▪ MDE 128/10: elaborado para possibilitar a ampliação do Estádio Nacional Mané Garrincha para a Copa de 2014, traça o histórico do Setor, dá diretrizes urbanísticas para a área de entorno e define parâmetros urbanísticos para o estádio. Resgatando as ideias expressas nos documentos deixados por Lucio Costa, reforça a necessidade de implementação do cinturão verde ligando

os parques da Cidade e o Burle Marx e a arborização dos estacionamentos e complementa: "Além do benefício da continuidade de um espaço verde, tal superfície promoverá melhoria bioclimática com a diminuição da ilha de calor e contribuirá para a manutenção das baixas taxas de ocupações e de edificação do Centro Esportivo de Brasília".

- A Lei n° 4.558, 23 de março de 2011, autoriza o Poder Executivo a proceder a reversão do imóvel Centro Esportivo de Brasília, pertencente ao Distrito Federal, para patrimônio da TERRACAP, com cláusula de inalienabilidade e das benfeitorias ali implantadas. Além disso, obriga a Empresa e o GDF a apresentarem à Câmara Legislativa do Distrito Federal os critérios de utilização, bem como as condições e os instrumentos contratuais de gerenciamento e exploração econômica do complexo.

O art. 2° da Lei n° 4.558/2011 determina que a TERRACAP deve implantar um complexo desportivo para eventos esportivos, sociais, culturais e religiosos, incluindo espaço de lazer.

- O Decreto 34.275, de 11 de abril de 2013, define como de interesse público o Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha.

- A Portaria IPHAN n° 166/ 2016, estabelece:

"Art. 12. A escala bucólica, que confere o caráter de cidade-parque, é constituída pelo ambiente natural ou agenciado pelo homem, presente nas áreas verdes livres destinadas à preservação ambiental, à composição paisagística, ao lazer e à contemplação.

Art. 13. As características essenciais da escala bucólica se configuram nos seguintes elementos: I. áreas livres gramadas ou ajardinadas e arborizadas;

II. áreas livres com remanescentes da cobertura vegetal nativa do Cerrado;
III. margem oeste do Lago Paranoá e córregos tributários; e,
IV. conjunto de parques e áreas públicas depreservação ambiental." Parágrafo único. Fica mantida a predominância dos espaços livres sobre os espaços construídos.

...

Art. 14. A manutenção dos valores do Conjunto Urbanístico de Brasília será assegurada pela preservação das suas características essenciais, considerando-se:
...
IV. a concentração de funções cívicas e da administração pública federal e distrital ao longo do Eixo Monumental via arterial contínua em direção Leste- Oeste, que vai da Praça dos Três Poderes até a EPIA;
...

VII. a paisagem urbana integrada à natural, mantendo-se a relação predominante dos espaços não edificados sobre os construídos, com amplas áreas verdes, livres e arborizadas, que definem o caráter de cidade-parque;

VIII. o conjunto de parques públicos e as áreas de preservação ambiental existentes.

...

Art. 17. A Macroárea de Proteção A compreende a porção territorial decorrente do projeto vencedor do concurso para a nova capital do Brasil, em 1957, englobando a área do Plano Piloto de Brasília os setores acrescidos ao projeto original ainda na fase pioneira de construção da cidade e a porção leste do conjunto urbano, até à margem do Lago Paranoá.
Parágrafo único. A Macroárea A é delimitada a leste pela margem oeste do Lago Paranoá, ao norte pelo córrego Bananal até sua interseção com a Estrada Parque Indústria e Abastecimento-EPIA –, a oeste pela EPIA até sua interseção com via principal do Setor Terminal Norte, desta até sua interseção com o limite oeste do Parque Burle Marx, prosseguindo pelas vias limítrofes a leste e sul do Setor de Administração Municipal-SAM até a Estrada Parque Armazenagem e Abastecimento–EPAA/DF010, desta até sua interseção com a via N1, incluindo integralmente o Eixo Monumental (entre as vias N1, EPIA e S1) e o setor Praça Municipal-PMU (sedes dos poderes locais), prosseguindo pelo limite oeste do Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek, deste pelo limite oeste do Cemitério Campo da Esperança-CES, incluindo o Cemitério, deste até sua interseção com a Estrada do Setor Policial, desta até sua interseção com o Eixo Rodoviário Sul, deste até sua interseção com a via L4 Sul, desta até sua interseção com o curso d'água do Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul, e deste até a margem oeste do Lago Paranoá, conforme mapa de delimitação no Anexo 2.

...

Art. 57. A Zona de Preservação 4 da Macroárea A– ZP4A corresponde à porção territorial do CUB situada a oeste da ZP3A, que possui grandes áreas verdes e ocupação rarefeita, o que lhe confere o papel de zona de amortecimento entre a Macroárea A e a Macroárea B.

Art. 58. A ZP4A é composta de 4 (quatro) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 7:

I. Área de Preservação 1 – Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek – Setorde Recreação Pública Sul-SRPS;
II. Área de Preservação 2 – Parque de Uso Múltiplo Burle Marx;
III. Área de Preservação 3 – Setor de Recreação Pública Norte – SRPN;
IV. Área de Preservação 4 – Cemitério Campo da Esperança – CES.

...

Art. 63. Para a Área de Preservação 3 da ZP4A - Setor de Recreação Pública Norte – SRPN, ficam estabelecidos os seguintes critérios:
I. uso predominante para atividades recreativas e esportivas; II. taxa máxima de ocupação de 15% (quinze por cento) do setor;
III. altura máxima das edificações em até 12m (doze metros), à exceção de estádios, ginásios, pavilhões e quadras cobertas. Parágrafo único. Será admitido o reparcelamento do setor, desde que sejam mantidos a altura máxima, o uso predominante e a taxa máxima de ocupação fixados neste artigo. (grifos nossos)

Art. 64. Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP4A: I. o cercamento de qualquer natureza das áreas adjacentes ao Ginásio de Esportes Nilson Nelson e ao Estádio Nacional Mané Garrincha; II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

...

Art. 85. Para efeito de cumprimento do disposto nessa Portaria, os projetos de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília serão submetidos a análise e aprovação do Distrito Federal, cabendo obrigatoriamente à tramitação e análise do IPHAN apenas no caso de intervenções que impliquem em:

I. alteração de usos e classes de atividades; (grifo nosso)
II. alteração de parâmetros urbanísticos referentes à altura, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos; (grifo nosso)
III. alteração do sistema viário principal, na Macroárea A;
IV. criação, desmembramento, remembramento e reparcelamento de lotes, na Macroárea A; (grifo nosso)
V. planos de ocupação para instalação de engenhos publicitários, quiosques e estruturas de telecomunicação, na Macroárea A;
VI. alteração do projeto padrão de sinalização, constante do Plano Diretor de Sinalização do Distrito Federal, e do padrão de endereçamento urbano."

Figura 4 – Conceito de tratamento para o SRPN



- Ligar com densa massa arbórea, desde o Parque da Cidade até o Parque Burle Marx;
- Criar travessias/túneis que permitam este caminho ininterrupto;
- Implantar caminhos para pedestres que permitamcaminhadas;
- Criar uma ciclovia de passeio interagindo com os caminhos;
- Implantar atividades desportistas e de deleite ao longo destes percursos;
- Entrelaçar com vias que distribuem os fluxos no setor e que delimitam cada mancha de uso criando a interligação entre as atividades.

Massa arbórea entre os dois parques



Figura 5 – Indicação de conector ambiental para o SRPN

3.2 Documentos, Atos Administrativos e Trâmites Processuais relativos ao SRPN

- Processo Administrativo nº 429.000.082/2014, cujo assunto principal é a aprovação de projeto arquitetônico de modificação para o Autódromo Internacional no Complexo Esportivo Ayrton Senna. Neste processo chegou-se a propor nova poligonal para o lote do Centro Esportivo de Brasília, mantendo a mesma área total. Questão que, posteriormente, seria tratada pelas minutas de URB e MDE 02/2014.

- Parecer Técnico nº 07/2015 – DIPRE/SUAT/SEGETH, de 27 de julho de 2015, apresenta considerações urbanísticas e ritos necessários para aprovação e licenciamento de projetos de intervenções no SRPN, além de apresentar análise do projeto de arquitetura de modificação no Autódromo Internacional Nelson Piquet quanto à compatibilidade da proposta, sob o ponto de vista da preservação das características essenciais do setor e da salvaguarda dos princípios do tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília, consagrados pela legislação específica. O Parecer Técnico nº 07/2015 foi submetido ao Grupo Técnico Executivo – GTE, do Acordo de Cooperação Técnica IPHAN-DF/GDF – ACT 01/2015, que delibera sobre as questões de preservação do CUB. Conforme consta da Memória da 21ª reunião ordinária do GTE, realizada no dia 6 de janeiro de 2016, foi endossada a análise e o posicionamento técnico manifestado no Parecer Técnico nº 07/2015.

- Parecer Técnico nº 63/2016 – DIPRE/COPRESB/SUPLAN/SEGETH, de 12 de dezembro de 2016, analisa o pleito de aprovação do projeto arquitetônico de reforma do Autódromo Internacional Nelson Piquet, localizado no Complexo Esportivo Ayrton Senna, situado no SRPN.

- O projeto de modificação do Autódromo Internacional Nelson Piquet estava na lista de assuntos pautados para apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, em 31 de outubro de 2016, quando a NOVACAP encaminhou a esta SEGETH uma nova versão do projeto arquitetônico do Autódromo com as alterações necessárias para atendimento às exigências de federações e confederações que promovem provas nacionais e internacionais de automobilismo e motociclismo. Assim, ainda resta pendente a apreciação do projeto arquitetônico pelo CONPLAN, antes da sua aprovação e licenciamento pelos órgãos competentes do Governo.

- Memorando n° 54/2016 – DIPRE/TERRACAP, constante do processo administrativo nº 429.000.082/2014, propõe concessão à iniciativa privada da gestão, operação e manutenção das unidades físico-funcionais do Centro Esportivo de Brasília (Estádio Nacional de Brasília – Mané Garrincha, Ginásio de Esporte Nilson Nelson, Conjunto Aquático Cláudio Coutinho e Quadras Poliesportivas). Solicita desmembramento da unidade imobiliária em duas partes, devido a modelos de negócios diferenciados para as atividades de autódromo e Centro Esportivo. Informa que foram feitas tratativas neste sentido junto ao Secretário da SEGETH e à equipe técnica da DIPRE/SUPLAN/SEGETH.

- Ofício 911.000.178/2016 – GAB/SUPLAN, de 1º de dezembro de 2016, e respectiva resposta enviada pela TERRACAP, em março de 2017, com avaliação de cenário e viabilidade do empreendimento. Estes documentos foram considerados na elaboração deste Plano de Ocupação.

- Diagnóstico de Plano de Negócios para o Centro Esportivo de Brasília, elaborado pela GENEP/DIPRE/TERRACAP, que apontou edificações fora dos limites da poligonal.

- Processo Administrativo nº 111.000.090/2014. Neste processo, consta o Ofício n° 358/2017 – DITEC/TERRACAP, de 25 de maio de 2017, com a revisão da proposta de desmembramento do lote.

- Projeto Urbanístico composto de URB e MDE 02/2014, de autoria do NUARQ/GEPRO/DITEC/TERRACAP e datado de maio 2017, atualmente em análise no IPHAN. Este projeto urbanístico propõe ajuste da poligonal, a alteração do parcelamento do SRPN de uma para três unidades imobiliárias distintas (Autódromo, Complexo Esportivo de Brasília e Subestação da CEB), e afetação da área referente ao sistema viário para bem de uso comum do povo. A TERRACAP solicita que a SEGETH defina os parâmetros urbanísticos que serão aplicados às unidades imobiliárias resultantes do desmembramento.

- Foi contratado projeto de paisagismo da área externa ao estádio, anteriormente à Copa de 2014, com proposta para o estacionamento da Parte B do SRPN (Figuras 6 e 7).

O Escritório Castro Mello e o escritório do Paisagista Benedito Abbud são responsáveis pela proposta, então contratada pela Novacap. A figura mostra o croqui da poligonal do projeto contratado. O projeto consiste em uma fase para a copa: previstas calçadas; estacionamentos e vias; praça de acesso; esplanada do cerrado, anel de acesso; stormwater design; área de reciclagem; agricultura urbana; teto verde e cinturão verde. Em uma segunda etapa, depois da copa, seriam plantadas mais de 1.600 árvores no estacionamento.

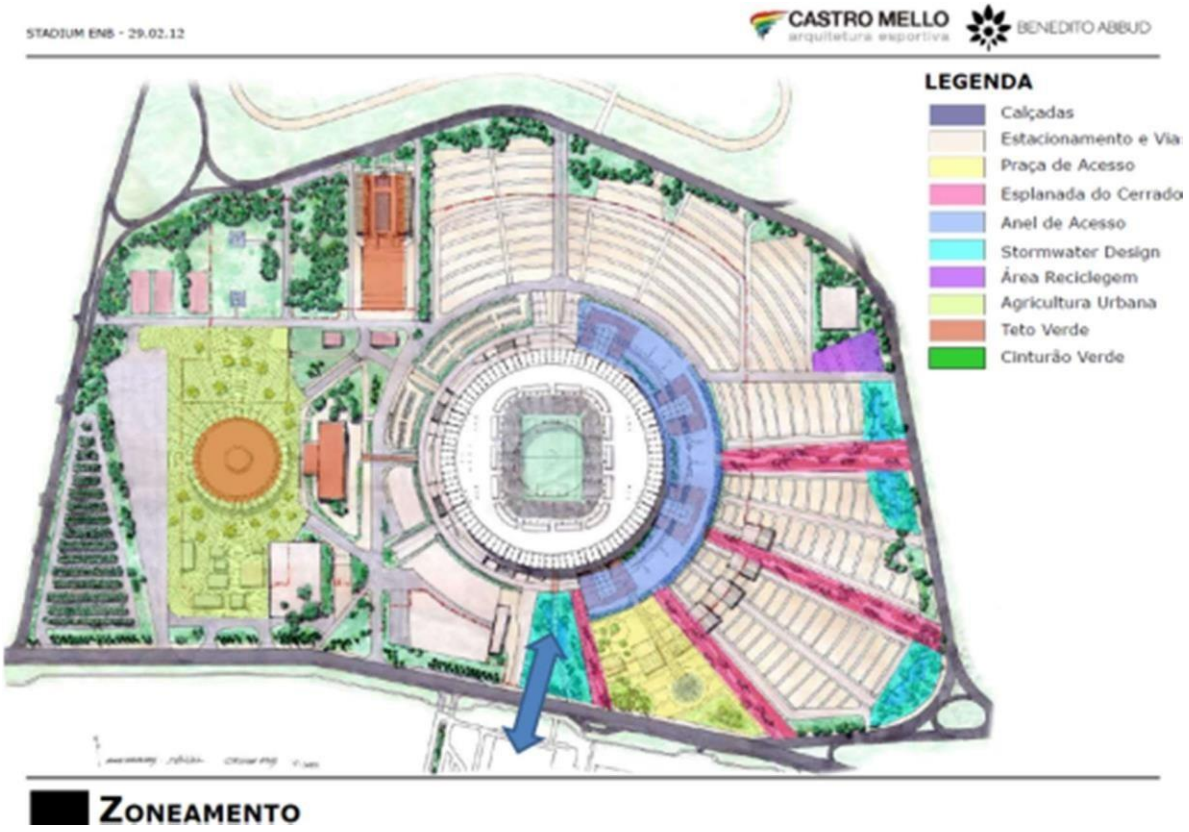


Figura 6 – Proposta de Paisagismo para o Complexo Esportivo (antes da Copa de 2014)

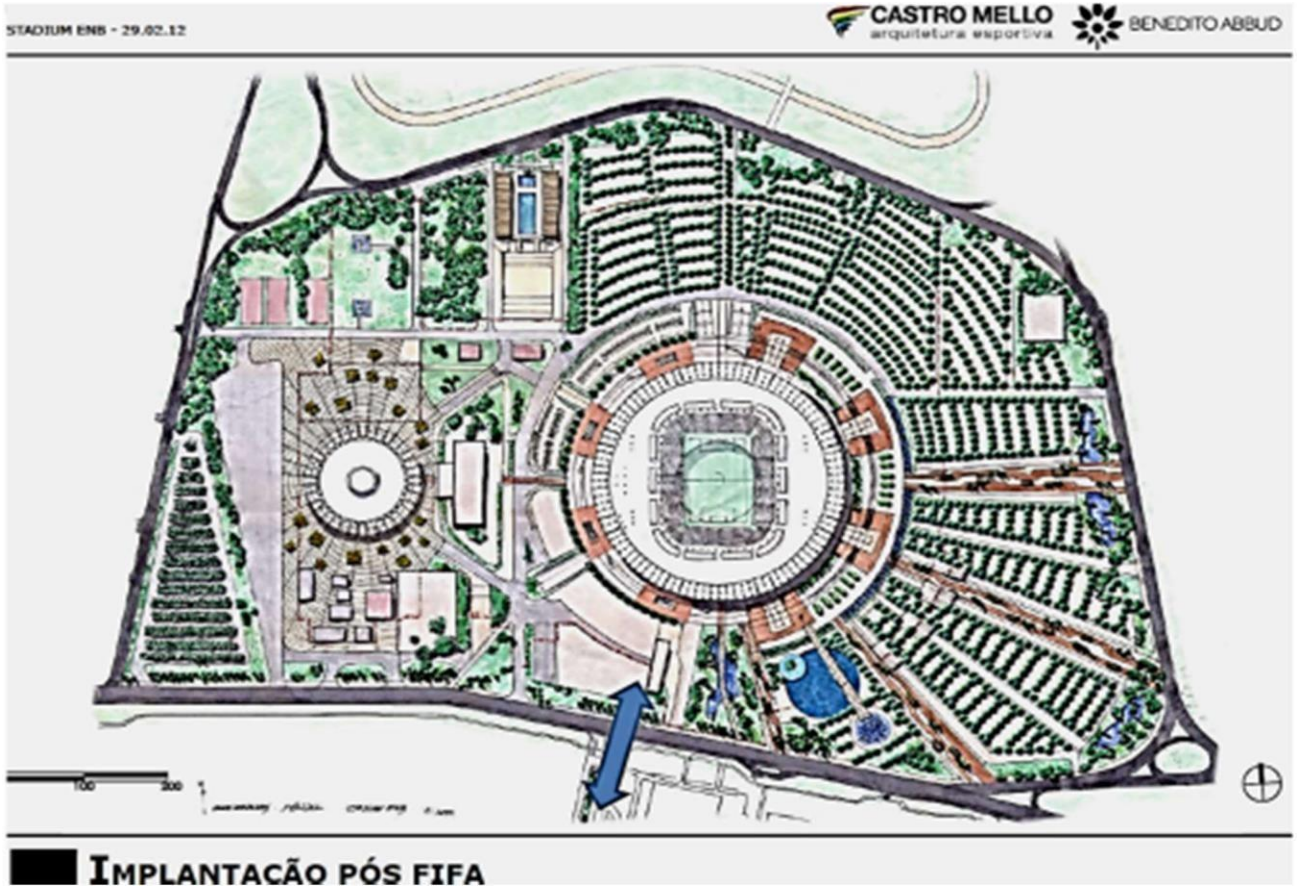


Figura 7 – Proposta de Paisagismo para o Complexo Esportivo (período posterior à Copa de 2014)

3.3 Discussões e entendimentos para o SRPN no âmbito do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB

O Documento apresentado na 5ª Audiência Pública do PPCUB definiu, entre outros, os seguintes atributos para o Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, que foram observados na elaboração deste PUOC/SRPN:

- A interação das quatro escalas urbanas: a monumental, a residencial, a gregária e a bucólica no Conjunto Urbanístico de Brasília.
- A definição da Escala Bucólica como escala de lazer que confere à Brasília o caráter de cidade-parque e que está configurada nas áreas livres destinadas à preservação ambiental, ao paisagismo e ao lazer. Em lugar de muralhas, as áreas verdes estabelecem a transição do ocupado para o não ocupado.
- A estrutura viária como arcabouço integrador das várias escalas urbanas.
- O sentido de unidade e de ordenação, bem como a setorização por funções do espaço urbano.
- Os conjuntos urbanísticos do Eixo Monumental.
- A cidade-parque com os seus espaços abertos, pressupostos do seu partido urbanístico.
- A presença do céu e a visão da linha do horizonte.
- A importância do paisagismo.

O Documento apresenta como Diretrizes do PPCUB:

- Instituição de instrumentos econômicos e de incentivos fiscais destinados à promoção, preservação, conservação, complementação, restauro e revitalização do Conjunto Urbanístico de Brasília.
- 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 Conjunto Urbanístico de Brasília.
- Aplicação dos instrumentos jurídicos, econômicos, tributários e financeiros como mecanismos de viabilização da preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

4. DIAGNÓSTICO

A localização do Centro Esportivo ao lado do Eixo Monumental possibilitou proporcionar espaços de porte adequado para a prática de atividades esportivas e recreativas necessárias ao cotidiano dos cidadãos e aos grandes eventos. O lote existente, criado pela PR 64/1, toma praticamente todo o espaço atualmente útil do SRPN, porém, em algum momento, foi executada a via de contorno do Centro Esportivo, que divide o lote em duas porções. A via que cruza o lote, apesar de possuir indicação de velocidade máxima de 50 km/h, funciona como via de trânsito rápido em função da sua geometria viária. Além disso, não possui passeios ou arborização nas suas margens e é contornado por rede aérea de distribuição de energia elétrica.

Existe a possibilidade de a Terracap regularizar a situação do lote único que compõe o setor, oficializando o desmembramento que de fato existe em relação ao lote oficial e afetando como bem de uso comum do povo a área hoje ocupada por sistema viário.

A existência do Estádio Mané Garrincha, do Ginásio Nilson Nelson, do Complexo Aquático Cláudio Coutinho e do Autódromo orientam a vocação da área para atividades esportivas e de lazer. A ampla infraestrutura existente indica a necessidade de otimização da utilização da área. Para tanto, a poligonal do lote existente precisa ser corrigida, pois além da interferência com a via existem outras interferências. Também é importante propiciar a conectividade das ocupações do SRPN com os demais setores da cidade, de modo a aproveitar sua localização para conformação de espaços de convívio e lazer.

Para efeito de estudos das duas partes do lote, que são morfologicamente muito distintas, a dividimos em Parte A e Parte B (Figura 8).

Na Parte A, na segunda metade da década de 90, foi executado um muro cercando toda a área ocupada pelo autódromo, que interfere negativamente tanto na relação de espaços abertos e fechados quanto na paisagem urbana, conflitando com a ideia de permeabilidade visual idealizada para a escala bucólica (Figura 9).

Já na Parte B existe uma excessiva pavimentação de áreas livres (75,60%) e os extensos estacionamentos que não foram arborizados, conferindo aos espaços um aspecto de aridez e prejudicando o conforto térmico dos usuários. É acentuada a falta de orientação dos espaços e a sinalização para os usuários é inexistente (Figura 10).

Poligonal SRPN: 1.632.400,

Parte B (centro esportivo): 8

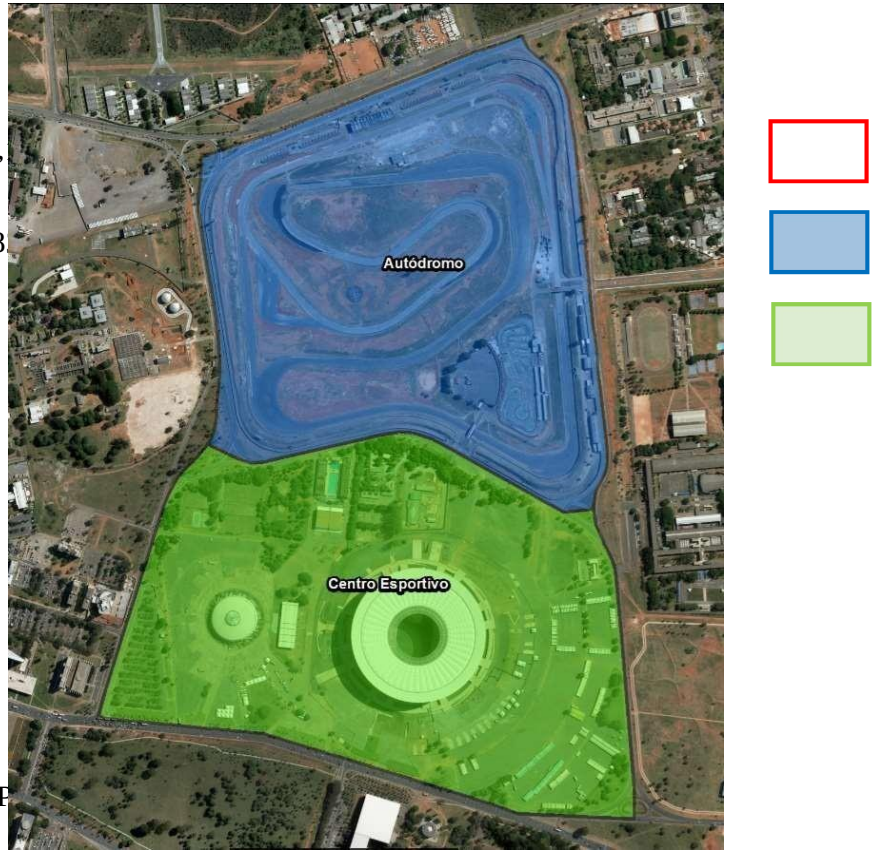


Figura 8 – Delimitação das P

A faixa da Parte B próxima ao Setor de Administração Municipal funciona como estacionamento do Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF. Nesse estacionamento localizam-se o Protocolo Expresso do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFT e o Transporte de Integração da Ordem dos Advogados do Brasil –OAB.

Figura 9 – Relação de espaços abertos e fechados



Relação entre espaços abertos e fechados – Parte A Espaços Abertos: 88.144,11m² (11,10 %)
Espaços Fechados: 706.551,07 m² (88,90%)



Relação entre espaços abertos e fechados – Parte B Espaços Abertos: 736.500,71 m² (87,92 %)
Espaços Fechados: 101.204,22 m² (12,08 %)

Poligonal S



áve

	Área Permeável	Área Impermeável
Parte A (Autódromo)	538.719,38 (67,79%)	255.975,80 (32,21%)
Parte B (Centro Esportivo)	204.424,31 (24,40%)	633.280,62 (75,60%)
Total	743.143,69 (45,52%)	889.256,42 (54,48%)

Figura 10 - is

A área do estacionamento do Ginásio Nilson Nelson é utilizada por Centros de Formação de Condutores para aulas práticas de condução. As provas do Detran/DF também são realizadas nesse local, sendo que este órgão tem utilizado o espaço de uma das bilheterias do ginásio para guardar material utilizado nos exames, segundo diagnóstico elaborado pela Terracap em 2012.

Parte dos estacionamentos do Estádio é utilizada como estacionamento de ônibus do sistema de transportes coletivos, fato que confere ao setor um aspecto de área residual, sem uso, o que é absolutamente indesejável devido à sua centralidade, especialmente quando localizada ao lado do Eixo Monumental, no trecho referenciado no art. 14 da Portaria nº 166/2016 do IPHAN.

O Ginásio Cláudio Coutinho encontra-se interditado há alguns anos, face a problemas estruturais. Contudo, o Complexo Aquático Cláudio Coutinho é intensamente utilizado, sendo tradicional e muito importante a oferta de atividades esportivas aquáticas para a população.

A despeito do caráter inóspito dos espaços livres existentes da Parte B (Centro Esportivo), a inexistência de cercamento dos seus limites e da gratuidade dos estacionamentos o cidadão comum tem a impressão de tratar-se de área pública, por ser um espaço de livre fruição. Entendemos ser este um aspecto muito positivo. Acreditamos que o cercamento dos espaços livres, além de prejudicar a paisagem e afrontar a Portaria nº 166/2016 do Iphan, repercutiria negativamente junto à população, que seria privada da fruição de espaços antes disfrutados coletivamente.

Dos documentos e da legislação que trata do CUB, percebe-se a intenção de conferir ao setor um caráter bucólico, o que foi tratado no MDE 128/10. Vê-se que existe a preocupação em buscar a harmonia na integração urbanística do conjunto urbano com a variedade arquitetônica das edificações.

A Portaria IPHAN n° 166/2016 insere o SRPN na Macroárea A, definindo o uso predominante do setor para atividades recreativas e esportivas, a altura máxima de 12 metros (à exceção de estádios, ginásios, pavilhões e áreas cobertas) e a taxa de ocupação máxima do setor de 15%. Além disso, permite o reparcelamento do setor e proíbe o cercamento do entorno do Estádio e do Ginásio Nilson Nelson e a instalação de redes aéreas no setor.

A utilização praticamente monofuncional do setor tem levado à sua ociosidade e deterioração. A utilização dos equipamentos esportivos somente em eventos especiais (à exceção do Complexo Cláudio Coutinho) deixam subaproveitado este setor de localização tão estratégica, contíguo a linhas de transporte coletivo e dotado de amplas redes de infraestrutura urbana.

Para avaliar a relação de espaços abertos e fechados foi feito um levantamento onde se constatou que na Parte A do lote esta relação é extremamente prejudicada em função do muro e talude existentes. Apesar da baixa taxa de ocupação na Parte A, seu percentual de área fechada (para a cidade) é de 88,90%, enquanto que na Parte B, com maior índice de ocupação, o percentual de espaços fechados (incluindo as cercas com grades em volta de Estádio) é de 11,10%. Deve-se estudar alternativas para conferir maior permeabilidade visual e de circulação à Parte A do lote e de retirada das cercas da Parte B (Figura 9).

A amplitude da paisagem configurada no local (Figura 11) traz a necessidade de integração entre as diversas atividades a serem desenvolvidas e a necessidade de intensa arborização e tratamento paisagístico.



Figura 11 – Visão geral do SRPN
Fonte – Imagem G1/DF

A despeito da importância desse setor para a cidade, é uma área com aspecto de abandono e de área residual que necessita tratamento mais adequado. Identificamos os seguintes problemas mais marcantes:

a) O Estádio Mané Garrincha tem enfrentado graves dificuldades de manutenção;

b) O Ginásio Cláudio Coutinho encontra-se interditado em função de problemas estruturais;

c) Os amplos estacionamentos em volta do Estádio, em mau estado de conservação, são ocupados em grande parte como estacionamento de ônibus, interferindo negativamente na paisagem do Eixo Monumental e dando um aspecto de borda de cidade a este setor com localização tão estratégica;

d) Existe cercamento com grades em volta do estádio, o que compromete visualmente a área situada ao lado do Eixo Monumental e o livre circular, fato já foi notificado pelo IPHAN;

e) Apesar das duas pequenas edificações existentes no estacionamento da divisa oeste (Protocolo Expresso do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFT e o Transporte de Integração da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB) diminuírem a ociosidade dos estacionamentos, estes usos não contribuem para que o setor exerça sua função primordial de recreação, cultura e lazer;

f) Falta conexão entre os diversos estacionamentos, que possuem problemas na pavimentação, arborização inexpressiva e nenhuma sinalização;

g) A paisagem é extremamente árida, com extensas áreas pavimentadas e pouquíssimosombreamento.

h) Ao longo da via que corta o lote, e em outros trechos do setor existem linhas aéreas de transmissão de energia elétrica, o que contraria a orientação, desde o início da construção da capital, da obrigatoriedade de implantação de rede subterrânea e também determinação da Portaria nº 166/2016 do IPHAN;

i) A despeito do Estádio ter sido aparentemente concluído, não foram arborizados os estacionamentos nem inserido nenhum elemento que ordene a circulação e melhor defina os espaços;

j) Apesar da ampliação das instalações do Centro de Convenções foi condicionada à execução da passagem subterrânea;

k) O autódromo encontra-se todo murado, o que compromete a relação predominante dos espaços não edificados sobre os construídos desejada para o setor e traz um impacto altamente indesejado, que deteriora a paisagem e em nada contribui para a animação urbana;

l) O autódromo também está subutilizado.

m) Não foram arborizadas as faixas non aedificandi em volta do setor, o que compromete a ideia das amplas áreas verdes, livres e arborizadas, que definem o caráter de cidade-parque e deveriam caracterizar o setor;

n) O setor como um todo carece de sinalização de orientação aos usuários, bem como suas edificações. Há a necessidade de tornar o espaço inteligível aos pedestres;

o) De uma maneira geral, o setor encontra-se ocioso e necessita de diversificação de atividades, considerando sua destinação para recreação e lazer, para sua revitalização.

5. DIRETRIZES:

A localização central do SRPN, sua declividade suave e suas grandes dimensões coadunam com a necessidade de otimizar a sua utilização, pois já possui infraestrutura urbana e demanda parâmetros urbanísticos para ser consolidada. O Plano de Uso e Ocupação para o SRPN deve se adequar às necessidades da organização do espaço geográfico da região tanto do ponto de vista urbano e econômico- financeiro, quanto ambiental. Sua inserção entre o Parque da Cidade, na parte sul da cidade, e o Parque Burle Marx, na parte norte, cria a possibilidade de tratar de maneira sustentável e bucólica o que há muito era apenas intenção de Lúcio Costa. Deve-se buscar efetivar a criação do emolduramento verde do setor, conforme indicado no Documento Brasília 57-85.

No que diz respeito às novas construções e ocupações, é fundamental que se mantenha o caráter de livre fruição dos espaços abertos, sem nenhum tipo de cercamento, de modo a mantê-los como espaços para usufruto da população, bem como a predominância dos espaços livres e abertos sobre os espaços fechados. Já no que tange os estacionamentos, estes podem ter o acesso controlado, mas sem cercamento.

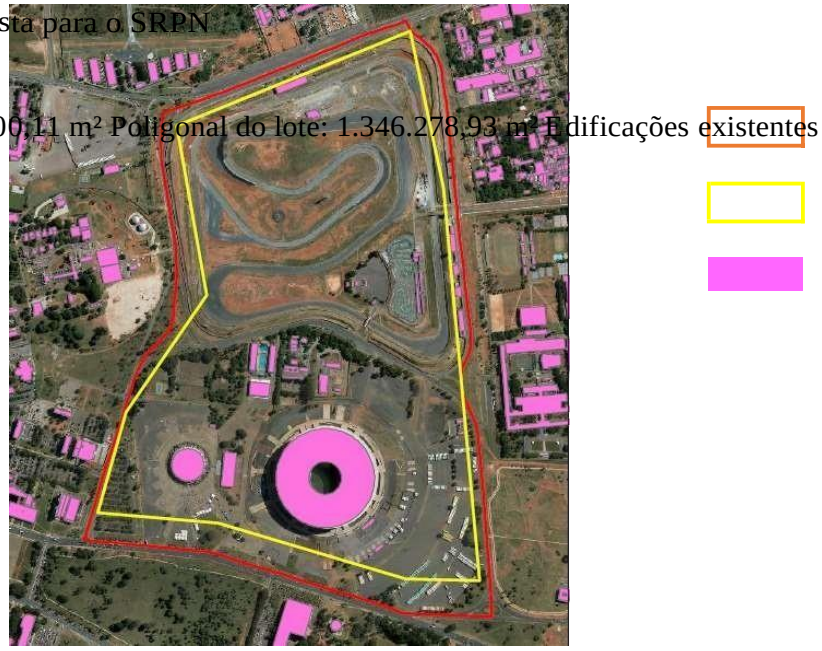
Em função das amplas dimensões existentes e do importante significado dos grandes equipamentos para a população, é importante que o processo de reconfiguração do setor e da PPP possuam mecanismos que evitem a gentrificação e garantam que os espaços e atividades possam ser desfrutados por todas as faixas sociais e etárias.

5.1 Da nova poligonal do Setor:

Inicialmente foi delimitada uma nova poligonal para o Setor (Figura 12), visto que a definida pela URB 89/89 está ultrapassada e as poligonais propostas esbarram em problemas de imprecisão ou falta de critérios que possam ser adotados para outros setores da cidade. Para tanto, foram considerados eixos de vias, de canteiros centrais e centro geométrico dos balões. No caso do Eixo Monumental, o meio-fio da Via N1 foi o parâmetro utilizado. Pequenos ajustes foram feitos no traçado da Poligonal em função do Parecer Técnico nº 15/2017 do Iphan/DF. Os critérios para definição destas poligonais serão utilizados para definição das poligonais dos outros setores no PPCUB.

Para a elaboração do presente Plano de Ocupação, as primeiras diretrizes adotadas foram a definição de medidas que possam proibir a edificação na faixa de 100 metros contados a partir do meio-fio da via N1, conforme indicado na PR 64/1 e a definição de eixo de massa vegetal que possibilitará a formação de um conector ambiental, nos termos previstos no PDOT, entre o Parque da Cidade e o Parque Burle Marx e nos termos previstos no MDE 128/2010 (Figuras 4e 5).

Figura 12 – Poligonal proposta para o SRPN



5.2 Dos Usos Predominantes e Complementares:

A intensificação e diversificação dos usos possibilitam gerar mais dinamismo e vitalidade para a área em questão, que atualmente se encontra em processo de deterioração urbana. A definição dos usos deve respeitar as definições do Decreto N nº 596/67, da Portaria nº 166/2016 do IPHAN e do art. 2° da Lei n° 4.558/2011, determina que a TERRACAP deve implantar um complexo desportivo para eventos esportivos, sociais, culturais e religiosos, incluindo espaço de lazer.

Deve-se ter o cuidado de evitar que atividades complementares, que poderão constituir-se no apoio financeiro da PPP, desvirtuem o uso predominante definido para o setor e para tanto deve ser definido um percentual máximo.

5.3 Da estruturação de eixos de circulação e áreas livres:

Para definir as propostas de estruturação dos eixos de circulação e de áreas livres foram consideradas as seguintes diretrizes:

- O sistema viário do parcelamento deve se integrar à malha urbana já existente, de forma a evitar a segregação física e social. Os setores, já implantados, de diferentes padrões e data de implantação, devem estar interligados pelos espaços públicos tanto física como visualmente.

- A malha viária deverá, sempre que possível, acompanhar as curvas de nível do terreno, de modo a reduzir a velocidade de escoamento das águas pluviais e promover o conforto dos pedestres.

- O dimensionamento das vias públicas urbanas deve garantir a adequada implantação de infraestrutura de drenagem pluvial, energia elétrica, telefonia e fibras óticas, água e esgotamento sanitário, bem como de mobiliário urbano, de forma a não comprometer ou obstruir a livre circulação de pedestres e veículos.

- As vias públicas (o que engloba todo o espaço de circulação, como caixas de rolamento, calçadas, canteiros, meio-fio) e outros espaços de uso público, devem ser definidos de acordo com a legislação pertinente, respeitando os princípios de acessibilidade (considerando-se igualmente as pessoas com deficiência de locomoção), mobilidade sustentável e inclusão social.

No sentido de estimular a circulação de pedestres e ciclistas no setor e favorecer sua conexão com setores vizinhos devem ser definidas medidas para melhorar as condições de quem anda a pé, de transporte público ou de bicicleta, deixando o transporte individual em um patamar secundário sem, contudo, eliminá-lo do contexto. Modalidades de tratamento com ênfase no transporte coletivo e no transporte ativo, devem ser as metas das propostas a serem executadas no setor, atendendo assim, a acessibilidade e

mobilidade para todos. Cuidados especiais quanto à localização e o distanciamento entre os acessos às garagens devem diminuir os obstáculos para os pedestres e ciclistas, promovendo maior conforto esegurança.

Devem ser inseridos, nos eixos de circulação, mobiliários urbanos que promovam maior conforto e segurança e configurem espaços convidativos, assegurem a segurança dos usuários, favoreçam o convívio da população e facilitem a acessibilidade aos equipamentos implantados. A boa utilização e localização dos mobiliários urbanos, unidas ao tratamento paisagístico e bioclimático, também ajudam no incentivo à permanência dos usuários e não só à passagem pelo setor, criando um espaço com mais vitalidade e maior sensação de segurança.

Apresentamos como ações a serem implementadas:

- Aumento do tempo de travessia nos semáforos para os pedestres e ciclistas, garantido o funcionamento também no período noturno (a ser demandado futuramente junto ao Detran);
- Implantação de sinalização de trânsito adequada (de preferência com faixas de travessia elevadas para os pedestres e ciclistas além do uso de elementos orientadores de fluxos);
- Qualificação das calçadas, que devem ser feitas com pavimento antiderrapante e sinalização adequada, bem como permitir uma circulação livre de obstáculos, com sombreamento e disponibilização de mobiliários urbanos e iluminação, dentre outros;
- Incremento do transporte público, inclusive com possibilidade de um sistema integrado aos setores centrais da cidade, com maior frequência em alguns horários e dias da semana (a ser demandado futuramente junto ao DFTrans – Transporte Urbano do DF);
- Localização dos acessos às garagens subterrâneas pelas ruas de distribuição e não pela rua de atividades;
- Proibição de sobreposição de patamares de acomodação de veículos nas saídas de garagens com os passeios propostos e linhas de fluxos de pedestres e ciclistas.
- Implantação de massa arbórea, com largura mínima de 20 m, como um sistema de manchas verdes interligadas de diferentes tamanhos e formas, com a predominância de árvores nativas e as já adaptadas à região, criando massas que componham a paisagem e se misturem aos diversos espaços a serem criados.

- Criação de espaços ao longo dos caminhos de pedestres que possibilitem a ocupação e apropriação dos lugares com eventos esporádicos ou periódicos, sempre não permanentes que incrementem as atividades oferecidas aos usuários e propiciem o convívio social (a exemplo de feiras, disputa de jogos informais, áreas para meditação, aulas de condicionamentofísico, e outras).

- Estruturação dos espaços verdes, definição de taxa mínima de área verde e exigência de arborização dos estacionamentos de modo a imprimir ao setor o caráter de cidade-parque.

- Implantação de soluções de microdrenagem, de modo a contribuir para a diminuição dos problemas de drenagem pluvial que hoje a cidade vivencia.

- Estabelecimento de iluminação diferenciada para melhor atender ao pedestre. São necessários, além dos postes de iluminação convencionais, postes adequados à altura dos pedestres que consigam iluminar as calçadas e balizar os caminhos.

Em relação à integração do setor à malha urbana, considerou-se a transformação da via de contorno do Centro Esportivo, no trecho que confronta com o autódromo, em uma rua de atividades, com baixa fluidez de tráfego e alta conectividade às atividades lindeiras. Devem ser dispostas edificações nas margens dessa via, tanto do lado do Autódromo como do lado do Centro Esportivo, em ambos os casos, com fachada térrea ativa voltada para a rua de atividades. A caixa da via seria reestruturada, incorporando um canteiro central arborizado e amplas calçadas arborizadas com passeios contínuos e livres de obstáculos e ciclovia.

As Ruas de Atividades são os eixos com maiores conexões no conjunto do sistema viário e que possuem maior continuidade ao longo da cidade, de forma que constituem eixos de atividades potenciais e onde o uso misto é incentivado. Esta via deve se conectar com as vias internas e externas ao setor. Nessas vias deve ser privilegiado o transporte coletivo e o tráfego de pedestres e ciclistas. No caso do SRPN o uso habitacional não é permitido, mas a inserção de atividades de comércio, serviços e os usos de recreação e cultura devem se complementar de maneira a criar vitalidade diuturna ao longo da mesma. Estes devem:

- Conectar e integrar a parte consolidada e as partes a serem implantadas;

- Estar localizados os principais equipamentos urbanos e comunitários;

- Desimpedir a passagem e o desenho do espaço público deve favorecer o pedestre, o ciclista e o transporte coletivo.

A Rua de Atividades deve ser estruturada com amplas calçadas em cada lado; duas faixas de pistas de rolamento em cada sentido de tráfego separadas por canteiro central mínimo de 3 metros, densamente arborizado. Esta via deve se conectar com vias internas e externas ao setor. Devem ser previstas faixas de travessia de pedestres, sempre buscando as melhores rotas. Esta via deve oferecer características diferenciadas de ocupação, devendo se configurar com uma tipologia de ocupação contínua.

As Vias de circulação e distribuição (interligação), internas ao setor, devem fazer a costura de distribuição e direcionamento entre os vários blocos de atividades. O tratamento para estas vias de distribuição deve dar preferência à circulação e permanência de pedestres e ciclistas, utilizando-se de pisos diferenciados e associando mobiliários urbanos como bancos, lixeiras, iluminação tanto direcional como de segurança e destaque, bebedouros, paraciclos, mesas, pergolados, dentre outros.

Se necessário, podem ser utilizados balizadores, sobrelevados e restrição ao uso indiscriminado dos veículos. Devem ser criadas grandes alamedas e conjuntos de vegetação, predominantemente do cerrado ou já adaptadas à região, que direcionem o fluxo dos pedestres e ciclistas.

São propostas vias de interligação:

- A criação de via de interligação compartilhada no prolongamento da futura via a ser criada entre o Colégio Militar e a Quadra 901 do SGAN, com inserção de elementos de diminuição de velocidade e constituição de espaço de circulação convidativo, por meio da constituição de fachadas ativas ao longo do caminho.

- Estruturação das ligações existentes (situada entre a via N1 e a via de contorno do Centro Esportivo, situada entre o Estádio e os Ginásios e margeando ambos os lados do Complexo Esportivo Cláudio Coutinho) também com tratamento de via compartilhada, todas com baixa fluidez de tráfego e associadas a largos passeios arborizados e ciclovias.

Em relação ao caminho existente no projeto da Quadra 901 Norte, que divide a quadra ao meio, foi proposta o seu prolongamento e inserção do fluxo no SRPN, passando pelo Complexo Aquático e alcançando a divisa oeste do setor. Conferido uma costura qualificada para os usuários e integrando os setores.

Em relação ao Autódromo, é muito importante a retirada do muro existente, e se possível, também o enorme talude, que formam uma grande barreira urbana sem em nada contribuir para a paisagem da cidade. A retirada do talude é rentável ao empreendedor, já que a terra removida pode ser comercializada. A remoção dos obstáculos visuais gera grandes benefícios para a integração e segurança

da área pública, que se torna mais permeável e com maior inteligibilidade e visibilidade. Seria desejável que ali se instalassem atividades que melhor se conectassem ao tecido urbano e conferissem maior dinamismo urbano ao setor.

5.4 Da priorização do pedestre:

Estabeleceu-se como prioridade ajustar os espaços urbanos de modo a torná-los mais convidativos ao pedestre, criando possibilidades de apropriação dos espaços. Devem ser observados os seguintes aspectos:

- Garantir que as circulações de acesso a lojas, restaurantes e equipamentos esportivos e recreativos sejam externas, de modo a constituir "fachadas ativas".
- Garantir a permeabilidade dos espaços e a livre circulação dos pedestres.
- Garantir caminhos contínuos e com acessibilidade universal.
- Dotar os passeios de condições adequadas de conforto bioclimático, por meio de sombreamento e instalação de mobiliários urbanos considerados apropriados e dispostos levando em consideração o "efeito de borda", para garantir que sejam utilizados pela população.
- Dotar os passeios de iluminação adequada ao pedestre e configurar os espaços de modo a permitir a permeabilidade visual.
- Distribuir as atividades ao longo dos passeios e dos grandes eixos de circulação propostos para interconectar internamente as atividades do setor de modo a promover o dinamismo urbano e evitar fachadas cegas e sem aberturas para os espaços abertos.
- Garantir fachadas térreas ativas, voltadas para o exterior e com permeabilidade física e visual (portas, janelas e vitrines que se abram para a área pública de modo a promover a vitalidade e segurança da área.
- Interagir os fluxos internos do SRPN com as distribuições dos fluxos restantes do sistema viário circundante inserido na malha urbana existente e/ou projetadas.
- Criação de eixos de pedestres e ciclistas integrados com o transporte coletivo, os equipamentos urbanos e de recreação.

- Manutenção da continuidade do nível do passeio público. Caso haja desnível, este deve ser vencido com a continuidade da calçada em rampas amplas e adequadas quanto à acessibilidade para a livre circulação de pedestres, pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida, atendendo a legislação quanto à Norma de Acessibilidade, NBR 9050 dentre outros itens que propiciem a continuidade da circulação.

- Definição da cota de soleira para os lotes a partir do ponto médio da testada frontal da unidade, tendo como referência o greide da rua de acesso e a calçada, de modo a evitar a descontinuidade e representar obstáculo à circulação de pessoas com dificuldade de locomoção. Quando houver diferença entre o nível da calçada na divisa entre unidades, deve ser obrigatória a construção de rampas para acomodação das diferenças de cotas de soleira.

- Atendimento às seguintes normas:
  - Portarias Nº 314/1992 e 166/2016 do IPHAN.
  - Normas de Acessibilidade (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ABNT 9050.
  - Normas do Sistema Viário, Decreto nº 38.047, de 9/3/2017.
  - Normas de Urbanização, Decreto 38 247 de 1º junho de 2017 DODF.
  - Norma da cidade sustentável – NBR ISO 37120 de 18/01/2017, Desenvolvimento sustentável de comunidades — Indicadores para serviços urbanos e qualidade de vida.

5.5 Diretrizes de Desenho Urbano:

- Vedar edificações com mais de 100 metros de comprimento.

- Garantir a distância mínima de 10 metros entre edificações.

- Garantir “fachadas ativas” nos estabelecimentos, com circulações externas de acesso a unidades imobiliárias.

- Vedar circulações internas, exceto quando essenciais para o funcionamento da atividade.

- Estabelecer para a localização dos acessos às garagens um distanciamento de no mínimo 100m.

- Manter os espaços livres franqueados ao uso de toda a população.
- Incentivar a valorização e o uso dos espaços livres pela comunidade, evitando cercas vivas e artifícios na paisagem que limitam e individualizam os espaços.
- Projetar para o pedestre. Os edifícios devem se adequar ao coletivo e não o contrário.
- Garantir que as testadas das unidades voltadas para os espaços livres sejam estreitas, o que garante dinamismo ao pedestre e sensação de caminhos mais curtos.
- As unidades imobiliárias devem ter tamanhos diferentes, maiores e menores, possibilitando que tanto empreendedores maiores quanto menores possam investir no espaço.
- Buscar soluções que induzam a permanência dos pedestres, qualificando o espaço nos seguintes termos:
  - Inserir mobiliários urbanos que atendam às necessidades locais, locados nas bordas dos espaços e com conforto térmico, tratamento paisagístico, entre outros.
  - Garantir que o tratamento do microclima local seja trabalhado diminuindo as ilhas de calor e tornando a estadia do pedestre mais agradável;
  - Instalar iluminação própria para pedestres além da iluminação para veículos.
  - Garantir a permeabilidade física e visual.
  - Evitar ao máximo fachadas cegas voltadas para os eixos de circulação, buscando garantir a permeabilidade.
  - Buscar a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento) em todas as fachadas das edificações. Esta permeabilidade deve ser tratada de maneira a se obter fachadas interativas e atrativas aos usuários que estejam passando ou permanecendo na área.
  - Criar acessos, portas e janelas se abrindo para o espaço público. Quanto mais portas e janelas conectando os espaços, mais qualificado e seguro ele se torna.

- Garantir permeabilidade visual e tratamento paisagístico para o cercamento, quando o mesmo existir, para que não se torne uma barreira física ou psicológica.

- Voltar os acessos às edificações para os caminhos e tratar os espaços externos de modo a minimizar o impacto da incidência solar e intempéries com artifícios de pergolados, marquises, galerias, sombreamento com arborização bem como o uso de vidros, totens e outros elementos que criem a sensação de continuidade e de pertencimento.

- Criar vários tipos de espaços livres de uso público, que devem permear o tecido urbano do setor, tendo em vista a qualificação da paisagem, a diversidade do desenho urbano e o conforto ambiental.

- Assegurar continuidades dos caminhos de interligação, que são consideradas as veias de capilaridade dentro do setor e suas ocupações adjacentes do tecido urbano já implantado. É por meio deste sistema que se produz a dinamização das ocupações, a fluidez e a apropriação dos espaços de convívio.

5.6 Diretrizes de tratamento paisagístico:

Com o tempo, o setor passará a mudar sua paisagem, formando uma massa viva tanto com vegetação como de atratividade dinâmica. Dentro de uma dinâmica, a área passa por manter sua história, configurar seus atributos quanto a predominância do verde (maciços de vegetação); a permanência das atividades já existentes, reforçadas por atividades que atribuem à área uma dinâmica de transformação. Este setor passa a ter um caráter de articulador na dinâmica dos espaços da cidade.

A orientação quanto ao projeto de paisagismo:

- Configuração do setor como parte da massa verde, compondo o emolduramento do Plano Piloto e, criando a simetria em relação ao SRPS.

- Conexão entre os setores adjacentes e a cidade como um todo.

- Previsão de faixa arborizada no entorno do setor.

- Sistematização de passeios, ciclovias e sistema viário de distribuição.

- Entremeio de áreas verdes em toda a extensão das intervenções, criando microclima adequado à permanência.
- Estruturação de faixa verde de ligação entre o Parque da Cidade (SRPS), o SDC e o Parque Burle Marx, estruturando um conector ambiental, nos termos previstos pelo PDOT.
- Tratamento de arborização e frenagem das áreas de estacionamentos e impermeabilizadas em todo o setor.
- A inserção de vegetação nativas do Cerrado e com espécies já adaptadas à região.
- Preocupação quanto às espécies para não danificar, ou interferir com o livre caminhar dos usuários, criando sombreamento.
- Criação de grandes pergolados.
- Adoção de sistema de reaproveitamento das águas de chuva e de águas cinzas, de modo a minimizar o consumo de água tratada.
- Promoção da inserção de elementos físicos de modo a dar identidade aos espaços e garantir conforto, segurança e orientação nos "eixos de acessos" através de coberturas, ventilação, pergolados, iluminação, mobiliário urbano, arborização, esculturas e dispositivos especiais para informação;
- Inserção das novas edificações de modo a preservar a visão do espaço ao redor dos pontos de interseção de modais, resguardando seu "domínio" pelos usuários, observando questões como topografia, paisagem e sistema viário para valorizar e amenizar eventuais problemas decorrentes destas características e integrá-las às necessidades de segurança.
- Definição de parâmetros complementares, no projeto urbanístico, visando à unidade visual das fachadas voltadas para os eixos de circulação e a possibilidade de interligação entre as edificações.

5.7 Diretrizes para a ocupação do Setor:

Além da taxa de ocupação de 15% e da altura máxima de 12 metros estabelecidos pela Portaria nº 166/2016 do IPHAN, deve-se atender o que se segue:

- Manter as características da Parte B de prevalência de vazios sobre os espaços construídos e maximizar a relação de espaços abertos e fechados na Parte A.
- Estabelecer o limite de ocupação em cada trecho em 30%, a exemplo do admitido no Setor de Clubes.
- Manter o livre trânsito e acesso ao setor, retirando todo o cercamento existente nas Partes A e B.
- Arborizar a faixa entre a Via N1 e o Ginásio Nilson Nelson e o Estádio Mané Garrincha e também e o entorno do setor.
- Criar uma predominância de verde no SRPN por meio da inserção de áreas verdes ajardinadas e arborizadas, bem como da arborização intensiva dos estacionamentos.
- Inserir faixa de vegetação na lateral oeste do setor, com densa arborização, simulando um conector ambiental ligando o Parque Burle Marx até o Parque da Cidade.
- Para a travessia subterrânea prevista no MDE 128/10 para permitir a circulação de pedestres, ciclistas e eventuais faunas sugere-se a discussão de alternativas que garantam maior segurança ao pedestre e menores custos, devendo ser estudada possibilidade de instalação de semáforo com funcionamento 24 horas, 7 dias porsemana.
- Garantir a taxa de áreas verdes destinadas a configurar a escala bucólica de no mínimo 40% da área do lote, para as quais 50% pode-se contabilizar estacionamentos arborizados e 50% deve ser de áreas necessariamente ajardinadas e arborizadas, em ambos os casos sem ocupação em subsolo. Serão desconsiderados do cálculo de área verde palmeiras e similares.
- Prever revestimentos que facilitem a percolação das águas e que permitam o seu reuso como irrigação.

5.8 Diretrizes para definição dos índices de ocupação e construção:

Foram utilizados os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

- Buscar diversidade de usos para o SRPN, garantindo que o espaço não concentre usos somente em alguns dias da semana ou horários comerciais, nem que atenda apenas a um público específico seja relacionado a faixa etária ou classe social.

- Garantir que as fachadas térreas sejam ativas, privilegiando usos comerciais que gerem movimentação de pessoas em diferentes horários.

- Garantir um padrão mínimo de homogeneidade da paisagem através da definição da altura máxima para edifícios de 9,00m (nove metros). Deve-se incentivar um pé direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

A definição dos trechos também auxiliou a definição dos percentuais de ocupação e construção. Esta definição se deu no sentido de evitar impacto visual junto ao Eixo Monumental e aproveitar o traçado da Rua de Atividades para criação de um eixo de interligação entre o SAM e a Quadra 901 Norte e demais setores próximos. Também se considerou a limitação de ocupação na área destinada ao Autódromo. Para tanto, foi estimada a área de ocupação e construção das edificações existentes no setor e estudadas ocupações possíveis. Os trechos foram definidos de acordo com os eixos de circulação propostos e foram simuladas possibilidades de inserção de novas edificações com taxas de ocupação variadas, de modo a verificar a compatibilidade com os princípios e diretrizes do trabalho, preservando as características da escala bucólica.

As taxas de ocupação de cada trecho do Plano de Uso e Ocupação do SRPN foram definidas de acordo com a nova poligonal a ser considerada e seguem com uma proposta de articulação entre as principais atividades e espaços. As novas edificações possibilitarão dar sustentabilidade financeira à gestão do Centro Esportivo.

Com o objetivo de definir as taxas de ocupação no setor, partiu-se do potencial máximo de ocupação permitido pela Portaria nº 166/2016 do IPHAN que define como 15% da área do setor (vide Anexo II). A partir da definição da poligonal do setor, proposta no âmbito da reformulação da minuta do PPCUB, com área de 1.632.389,82 m² (163,24 ha), foi possível estabelecer o máximo de área de ocupação no setor, que restou definida como 244.858,47 m². A partir desse potencial máximo de ocupação foram definidos trechos nas duas Partes do lote, considerando as edificações existentes e estudando potenciais de acréscimo de ocupação possíveis. Esses dados possibilitaram o estudo da distribuição de volumes no setor, a partir dos fluxos desejados e da revitalização proposta para o setor, sem deixar de considerar as limitações de ocupação na área do autódromo e a baixa ocupação nos trechos contíguos ao eixo monumental. Foi estabelecido como parâmetro a taxa de ocupação máxima de 30% para cada trecho.

6. PROPOSTA

6.1 Nova Proposta de Poligonal do Setor

Com o objetivo de detalhar e adequar a poligonal expressa na URB 89/89 estamos propondo uma nova poligonal para o setor, considerando especialmente as novas vias existentes. A poligonal foi traçada com os seguintes parâmetros:

- No lado sul, a partir do meio-fio da via N1 do Eixo Monumental;
- No lado oeste, no eixo da via existente e, quando existente, no eixo do canteiro central da via;
- No lado norte e no lado leste, no eixo do canteiro central;
- Aonde existem rótulas, foi considerado o meio-fio que menos recortes acrescentasse à poligonal.

Esta poligonal será incluída na minuta do PPCUB em elaboração e os parâmetros adotados serão utilizados para a definição das poligonais dos demais setores. A área resultante da poligonal proposta é de 1.632.389,82 m² (163,24 ha). Para garantir a permeabilidade de circulação foram definidas faixas destinadas a espaços livres e de circulação, orientadas em função dos fluxos e integração desejada.

Para efeito de orientação para elaboração de projeto futuro de reparcelamento, foi criada uma poligonal de área parcelável, que resultou nas poligonais "Parte A loteável" e "Parte B loteável" – Figura 13. Os critérios para definição desta poligonal foram:

- Afastamento de 15 metros a partir da via N1 do Eixo Monumental, de modo a preservar as calçadas e o paisagismo recentemente implantados pelo governo;
- Afastamento nas demais divisas considerando as ocupações existentes e a largura idealizada de calçadas;
- Definição de uma faixa para inserção da Rua de Atividades com largura mínima de 36 metros e de 20 metros para as vias de distribuição.

Deve-se considerar a conveniência de alteração do traçado da Rua de Atividades de modo a reduzir a velocidade e melhorar a segurança do tráfego no local. Nesse caso, a poligonal da área loteável deve ser ajustada.

Poligonal SRPN: 1.632

Parte A parcelável (aut

Parte B parcelável (cen

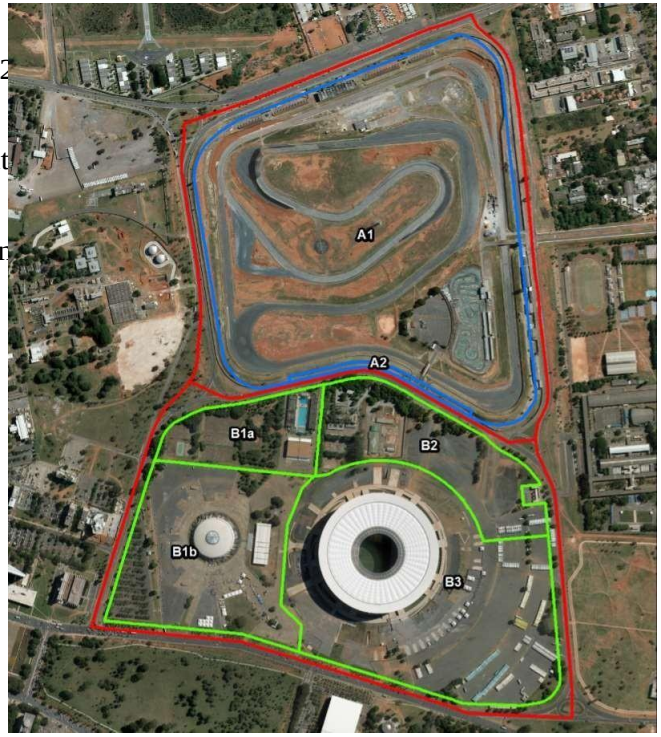


Figura 13 – Proposta de áreas parceláveis nas Partes A e B

Poligonal SRE

Área Parceláv

Área Parceláve

Trech

Trecho B2: 35

Figura 14 – Pr



A1: 673.009,84 m²

Trecho B1b: 190.227,42 m²

6.2 Da integração do SRPN com os setores adjacentes:

A faixa verde proposta deverá funcionar como conector ambiental, junto à divisa oeste do lote, margeando o SRPN até atingir o Parque Burle Marx. Essa massa de vegetação deve criar um bosque/parque, com ciclovias e pistas para caminhadas, formatando uma grande mancha verde. Deverá ter uma média de largura de 20 metros.

Essa faixa deve se prolongar em volta de todo o setor de modo a configurar faixa non aedificandi de emolduramento e de reforço da função de descolamento do desenho do plano piloto do restante do tecido urbano.

Para garantir que os trechos para os quais estão sendo permitidas novas edificações tenham características que assegurem a conformação de espaços agradáveis aos pedestres e constituidores da animação urbana, é importante que os edifícios sejam projetados de modo a garantir a conexão entre os trechos do SRPN propostos e os setores vizinhos, por meio de fachadas ativas e permeabilidade de circulação.

6.3 Perfis das vias:

A Rua de Atividades deve ser estruturada com amplas calçadas arborizadas; duas pistas de rolamento em cada sentido de tráfego separadas por canteiro central mínimo de 3 metros, densamente arborizado e ciclovia bidirecional em um de seus lados. Esta rua deve se conectar com as vias internas e externas ao setor. Devem ser previstas faixas de travessia de pedestres, sempre buscando as melhores rotas. Esta deve possuir características diferenciadas de ocupação, devendo-se configurar com uma tipologia de ocupação contínua (edificações em fita, com trechos abertos destinados a garantir a permeabilidade de fluxos de pedestres), com as seguintes características:

- Oferta de serviços, comércio, e atividades recreativas e culturais espraiadas ao longo de sua extensão, criando um eixo de atividades para uso cotidiano;
- Implantação de facilitadores para a travessia em determinados espaços;
- A criação de passarelas aéreas, de ligação entre as atividades a serem desenvolvidas ao longo da Rua de Atividades é bem-vinda.

As Vias de Distribuição, internas ao setor, devem fazer a costura de distribuição e direcionamento entre os vários blocos de atividades, com pista de 7,00m em duas mãos, circundada por calçadões com largura mínima de 5 metros em cada lado da pista, ciclovia de 2,5 metros e faixa arborizada sombreando os caminhos de pedestres e ciclistas e intercalados com áreas de sombra, pergolados, mobiliário urbano e iluminação específica.

O tratamento para estas vias de integração deve dar preferência à circulação e permanência de pedestres e ciclistas, utilizando-se de pisos diferenciados e associando mobiliários urbanos como bancos, lixeiras, iluminação tanto direcional como de segurança e destaque, bebedouros, paraciclos, mesas, pergolados, dentre outros.

Se necessário, podem ser utilizados balizadores, sobrelevados e restrição ao uso indiscriminado dos veículos.

6.4 Áreas de interligação e uso para o convívio dapopulação

Devem ser criadas áreas de interligação e uso para o convívio da população, como alamedas e conjuntos de vegetação, predominantemente do cerrado ou já adaptadas à região, que direcionem o fluxo dos pedestres e ciclistas, e com pisos diferenciados, conectando-se com o sistema viário de distribuição.

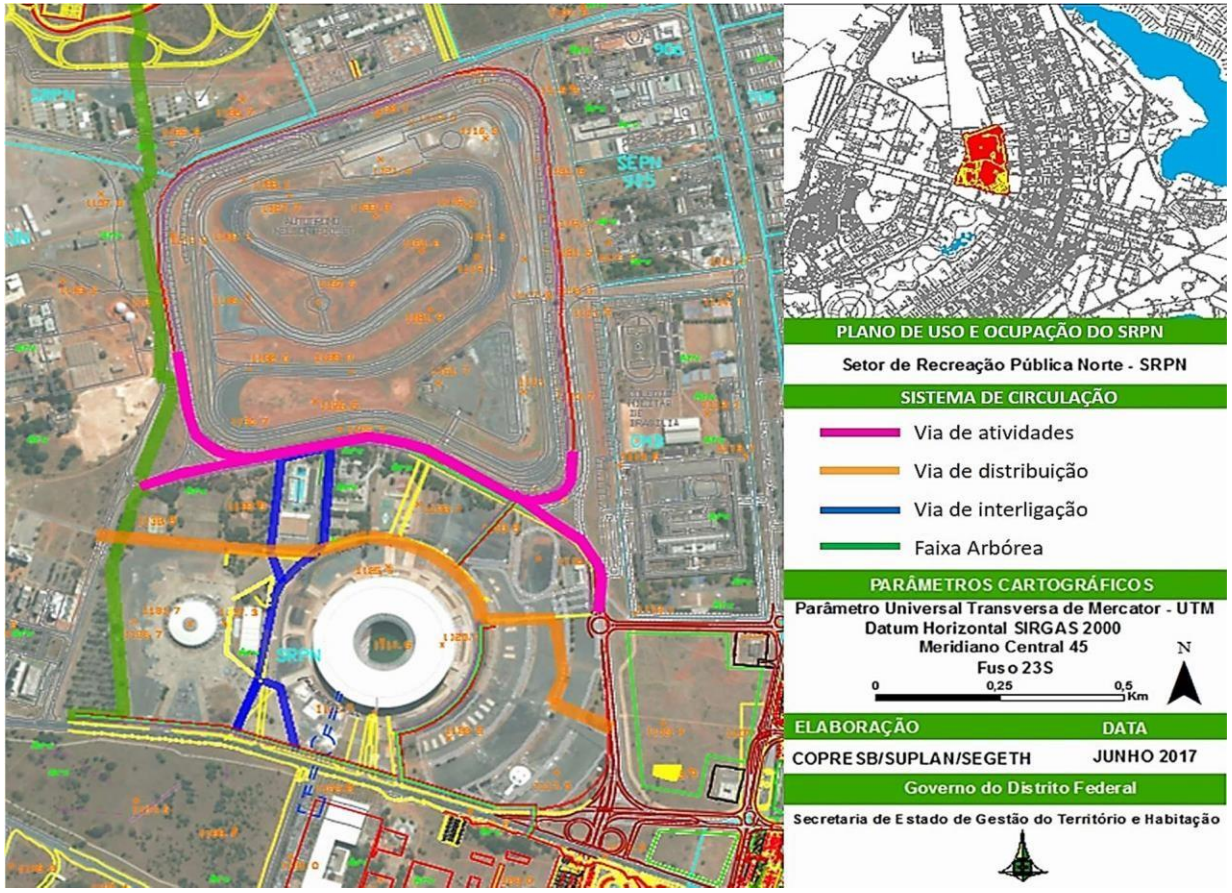


Figura 15 – Organização do Sistema de Circulação do SRPN

6.5 Definição de Usos no SRPN:

Adefiniçãodosusosconsiderouadestinaçãooriginaldosetorconfirmadapela Portarianº166/2016doIPHAN(atividadesrecreativas eesportivas) como usos predominantes e definiu usos complementares vinculados a essas atividades de modo a dinamizar o uso diurno e noturno da área e para os distintos públicos, considerando-se aspectos como renda e perfil etário.

A definição de usos complementares também é necessária para possibilitar atividades que gerem retorno financeiro como contrapartida à manutenção dos grandes equipamentos existentes e atratividade nas diferentes horas do dia, o que a dinâmica existente não consegue proporcionar. As atividades vinculadas ao esporte e lazer, entremeadas com grandes espaços de áreas livre arborizadas passam a ser premissas para este Setor.

Foram assim definidos Usos Predominantes – P e Usos Complementares – C, que se subdividem em Usos Complementares recreativos – Cr, Uso Complementar vinculado obrigatoriamente à atividade de autódromo – Ca; Usos Complementar vinculado obrigatoriamente a atividades esportivas – Ce; e Uso Complementar sem vinculação a atividade específica – Cc. Essa definição permite evitar que seja utilizado o uso complementar apenas para um tipo de atividade, sem cumprir sua função que é de fato dinamizar a ocupação da área mantida sua vinculação com a finalidade precípua do setor.

Desse modo, as atividades Cr, que possuem caráter cultural e recreativo, possuem um percentual mínimo de ocorrência. Foram identificadas as atividades Ca e Ce de modo a explicitar a necessidade de sua vinculação com os usos predominantes específicos.

Atendendo à demanda apresentada pela Terracap de criação de uma área para instalação de atividades de comércio e serviços ligadas ao uso de lazer e recreação na Parte B do lote existente, foram propostas, entre o Estádio e a Via de Contorno do Centro Esportivo, além das atividades esportivas, culturais e recreativas, atividades complementares a estas. A definição das atividades considera o objetivo de dar maior vitalidade ao setor nos vários períodos do dia e nos vários dias da semana, sempre observando sua interatividade com os usos predominantes do setor.

Estima-se que as atividades de cinemas e casas noturnas, juntamente com academias, restaurantes e teatros, bem como com atividades outras atividades complementares vinculadas, possibilitarão mesclar atividades diurnas e noturnas. Essas atividades devem interagir com os espaços abertos e a Rua de Atividades, mantendo nos eixos de circulação suas fachadas ativas.

Com o objetivo de evitar a desvirtuação dos usos predominantes do setor, foi definido o limite máximo de 22% da área construída para o licenciamento de atividades complementares, sendo que deste percentual no mínimo um terço deve ser de atividades complementares recreativas – Cr. Deve constar da norma urbanística que o órgão licenciador manterá controle das áreas licenciadas para atividades complementares, observando os limites máximos permitidos. Além disso, foi estabelecido para algumas atividades a restrição de sua ocorrência no pavimento térreo, de modo a assegurar o dinamismo desejado.

Na Parte "A" do setor são definidos dois trechos (Figura 14). No Trecho "A1" são propostas, além das atividades existentes de autódromo, Kartódromo e drive in, atividades de pistas de Skate, Velódromo, atividades de cultura e lazer, comércio e serviços de apoio e complementares às atividades principais. No Trecho "A2" são propostas atividades serviços, comércio, cultura e lazer, propiciando assim a dinâmica de uso desejada para a Rua de Atividades proposta.

Na Parte "B" do lote (Figura 14), nos Trechos "B1a", "B1b" e "B2" devem-se manter os usos existentes, podendo agregar usos complementares para otimizar sua utilização. Especialmente em relação ao Complexo Aquático Cláudio Coutinho, os serviços hoje prestados à comunidade devem ser mantidos. No Trecho "B3" são indicadas atividades que confiram dinamismo ao setor e suas adjacências, possibilitando a conexão e complementariedade com os setores vizinhos.

Apresentamos no Anexo I a listagem das atividades permitidas, indicadas de acordo com o Decreto nº 38.047, de 9 de março de 2017, que aprova a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal. Nessa tabela estão indicados os usos predominantes (atividades esportivas e recreativas) e os usos complementares. Também são indicados os usos que não podem acontecer no nível térreo, de modo a garantir a conectividade das áreas abertas com os espaços construídos.

A área hoje ocupada pela CEB dentro do lote existente deve ser convertida em área pública para formalização de Contrato de Concessão de Uso nos termos da LC 755/2008.

6.6 Definição das Taxas de Construção e dos Coeficientes de Aproveitamento dos trechos:

A definição das taxas de ocupação e dos coeficientes de aproveitamento considerou a demanda da Terracap (Tabela 1). No entanto, como a Parte A não admite muita ocupação em função da existência do Autódromo e a Parte B possui uma grande faixa ao lado do Eixo Monumental, o acréscimo de ocupação ficou muito concentrado nos trechos B1a e B3. Foi então reduzida a área de ocupação de modo a estabelecer uma melhor relação de espaços abertos e fechados que é uma característica da escala bucólica. Estabeleceu-se a taxa de ocupação máxima de 30% para cada trecho, a exemplo do que ocorre nos setores de clubes.

Tabela 1 – Resumo do Cenário de Ocupação 1 – Terracap

Cenário 1 – Solicitação Terracap			
	ACT	Térreo	Sobreloja
Loja Satélite	12.000	11.000	1.000
Loja Âncora	9.000	8.000	1.000
Cinema	11.250	10.950	300
Casa Noturna	2.160	1.760	400
Restaurantes	4.500	4.500	-
Clínicas	11.700	-	11.700
Teatro	13.000	11.500	1.500
Praça de Alimentação	7.200	7.200	-
Academia	10.000	9.500	500
Subtotal	80.810	64.410	16.400
Adequações	15.000	5.500	9.500
Total	95.810	69.910	25.900

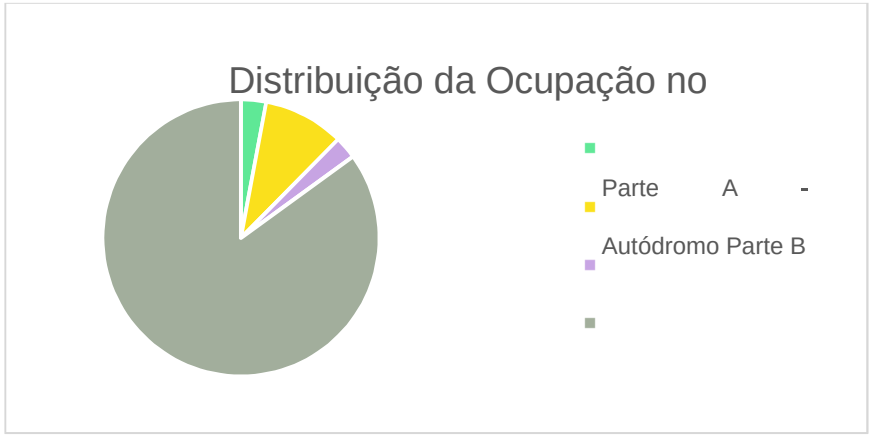
A partir dos estudos realizados e das ponderações colhidas junto ao GTE e a CT/PPCUB, foi feita a presente proposta com a redução da taxa de ocupação solicitada pela Terracap, mas conservando o potencial construtivo. A despeito da Portaria do IPHAN indicar a Taxa de Ocupação Máxima do setor em 15%, a proposta ora apresentada prevê uma ocupação de 12,48%, variável em cada trecho. Paralelamente, o coeficiente de aproveitamento, acaso se considerasse a edificação em três pavimentos de toda a área ocupada, seria 0,45. Nossa proposição é um coeficiente de 0,2 para o setor, diferenciado em cada um dos trechos, conforme Tabela 2.

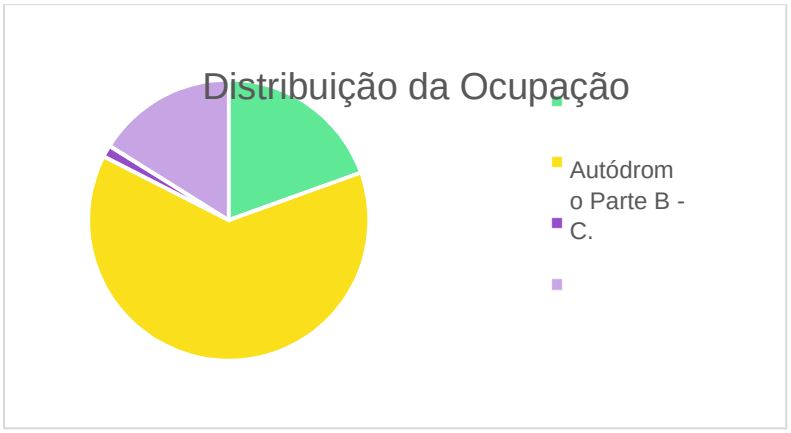
Tabela 2 – Distribuição da Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento para os trechos A e B do SRPN

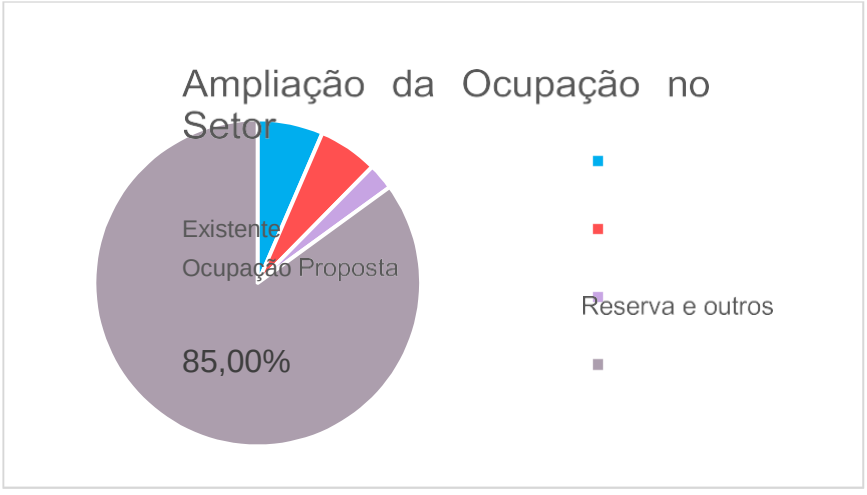
	Trecho A1	Trecho A2	Trecho B1a	Trecho B1b	Trecho B2	Trecho B3
Taxa de Ocupação	5,56%	29,80%	29,34%	12,06%	21,53%	24,50%
Coeficiente de Aproveitamento	0,10	0,60	0,42	0,21	0,61	0,49

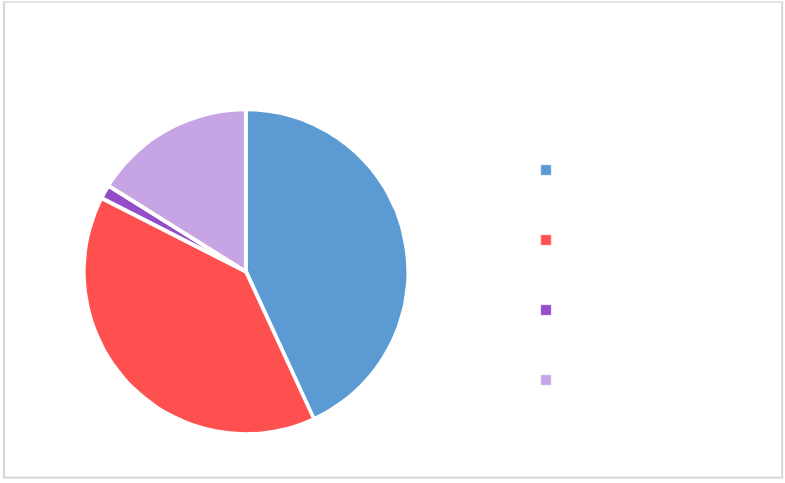
A proposta leva em consideração a ocupação estimada das ocupações e a área das construções, bem como as áreas mínimas apresentadas pela Terracap para viabilizar a gestão do Complexo. A Terracap deve providenciar o levantamento dos dados de ocupação e construção de cada uma das edificações existentes, pois os valores devem ser ajustados quando da elaboração do projeto urbanístico e da norma de uso e ocupação do solo, que devem manter os valores absolutos de ocupação e construção de acréscimo aqui definidos. A falta de acuidade nos dados das edificações existentes prejudicará a aprovação e o licenciamento futuro de novas edificações.

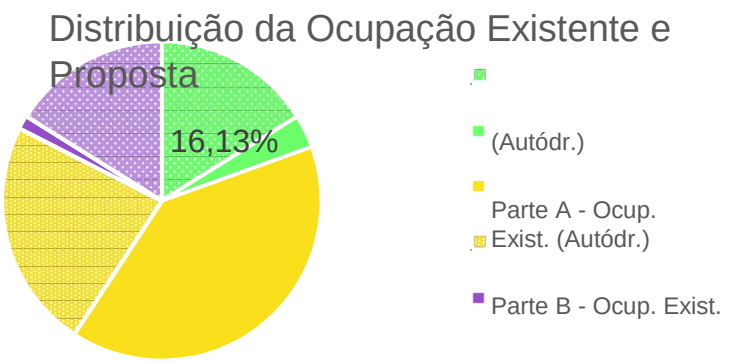
Apresentamos a seguir um conjunto de gráficos e tabelas comparativas do aumento das áreas de ocupação considerando cada uma das Partes e Trechos definidos neste Plano e das áreas de construção e ocupação existentes e propostas. As planilhas relativas aos cálculos constam do Anexo II.

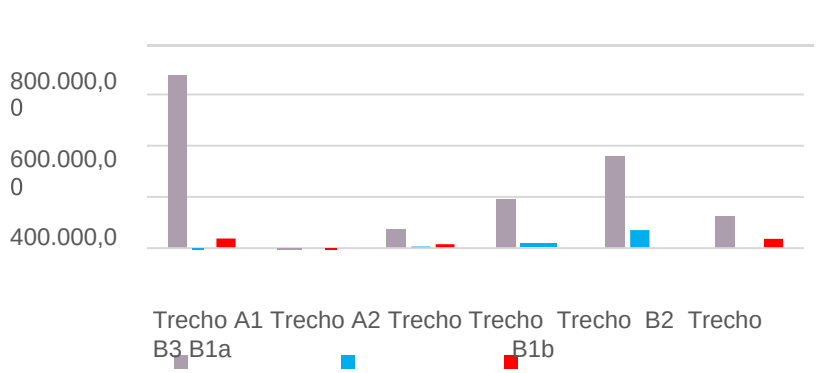

Distribuição da Ocupação no
Parte A -
Autódromo Parte B


Distribuição da Ocupação
Autódrom
o Parte B -
C.


Ampliação da Ocupação no
Setor
Existente
Ocupação Proposta
85,00%
Reserva e outros




Distribuição da Ocupação Existente e Proposta
16,13%
(Autódr.)
Parte A - Ocup. Exist. (Autódr.)
Parte B - Ocup. Exist.


800.000,00
600.000,00
400.000,0
Trecho A1 Trecho A2 Trecho Trecho Trecho B2 Trecho
B3 B1a B1b

Áreas de Ocupação Existentes e Propostas			
	EXISTENTE	ACRÉSCIMO	TOTAL
PARTE A	8.268,72	39.500,00	47.768,72
PARTE B	97.308,73	56.950,00	154.258,73
RESERVA e outros	3.358,92	39.473,65	42.832,57
TOTAL	108.936,37	135.923,65	244.860,02

Cálculo de vagas para novas construções				
	Vagas Novas	Subtotal	Área Garagem	Subtotal
Trecho A1	1.116	1.208	27.900	30.200
Trecho A2	92		2.300	
Trecho B1a	422	1.916	10.550	47.905
Trecho B1b	300		7.500	
Trecho B2	-		-	
Trecho B3	1.194		29.855	
Total	3.124	3.124	78.105	78.105

Ajuste da demanda da Terracap					
		Cenário 1 - Sol. Terracap		Cenário 2 - Pós GTE	
	ACT	Térreo	Sobreloja	Térreo	Sobreloja
Loja Satélite	12.000	11.000	1.000	7.500	4.500
Loja Âncora	9.000	8.000	1.000	6.000	3.000
Cinema	11.250	10.950	300	9.750	1.500
Casa Noturna	2.160	1.760	400	1.400	760
Restaurantes	4.500	4.500	-	3.000	1.500
Clínicas	11.700	-	11.700	-	11.700
Teatro	13.000	11.500	1.500	8.600	4.400
Praça de Alimentação	7.200	7.200	-	5.500	1.700
Academia	10.000	9.500	500	9.000	1.000
Subtotal	80.810	64.410	16.400	50.750	30.060
Adequações	15.000	5.500	9.500	5.500	9.500
		69.910	25.900	56.250	39.560
Total	95.810	95.810		95.810	
A área da Academia foi reduzida em 3.500m² pois sua construção se dará com a demolição do Ginásio Cláudio Coutinho, para o qual estimamos essa área de ocupação.					

Distribuição da Área de Ocup. Solic. (Térreo) por Trecho			
	Térreo	Sobreloja	Total
Trecho B1a	14.925	6.175	21.100
Trecho B1b	5.500	9.500	15.000
Trecho B2			-
Trecho B3	36.525	23.185	59.710
Total - Lote B	56.950	38.860	95.810

Áreas de Ocupação na Parte B loteável				
	Área	Ocup. Exist.	Ocup. Acr.	Ocup. Total
Trecho B1a	72.626,01	6.766,14	21.100,00	27.866,14
Trecho B1b	190.227,42	20.434,75	15.000,00	35.434,75
Trecho B2	357.790,11	70.107,84	-	70.107,84
Trecho B3	122.389,63	-	59.710,00	59.710,00
TOTAL B parcelável	743.033,17	97.308,73	95.810	193.118,73

6.7 Diretrizes para as redes de infraestrutura urbana:

As redes aéreas existentes ao longo da via que cruza o lote hoje existente devem ser removidas, face ao que determina o inciso II, do art. 64, da Portaria nº 166/2016 do IPHAN.

As infraestruturas a serem implantadas devem considerar os atributos ambientais e de preservação. A permeabilidade, drenagem, proteção do solo e iluminação subterrânea devem ser tratados com prioridade e de maneira a trazer uma tecnologia propositiva de requalificação.

As concessionárias de serviços públicos devem ser consultadas quanto a:

- existência de interferências com redes e serviços existentes e/ou projetados para a área do parcelamento;
- capacidade de atendimento à demanda prevista pelo projeto;
- necessidades de áreas para uso da respectiva concessionária, se for o caso.

Deverão ser consultadas as seguintes concessionárias: Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP (sistema viário e drenagem pluvial); Companhia Energética de Brasília – CEB (abastecimento de energia elétrica); Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB (abastecimento de água e esgotamento sanitário) e Serviço de Limpeza Urbana – SLU (resíduos sólidos).

As consultas deverão ser realizadas com base neste Plano de Ocupação para a elaboração do projeto e das normas urbanísticas.

Devem ser observadas as curvas de nível existentes no setor e previstas tecnologias que permitam a percolação das águas pluviais em suas áreas com diferentes tratamentos de piso e captações. A implantação de estruturas de amortecimento das águas pluviais e reservatórios subterrâneos para a captação destas, são modalidades necessárias no setor, diminuindo inclusive a sobrecarga sobre

as redes de drenagem existentes. As águas captadas devem ser utilizadas na manutenção das áreas abertas do entorno das edificações e mesmo para a manutenção da vegetação a ser ali implantada.

- As instalações necessárias devem receber tratamento paisagístico.
- As redes aéreas devem ser enterradas.
- As certificações do Estádio emitidas por ocasião da Copa do Mundo devem ser mantidas.

6.8 Definição de Taxa Mínima de Áreas Verdes para garantir a caracterização da escala bucólica:

Por se tratar de um setor em que deve predominar a escala bucólica, adotou-se o conceito de Área Verde Estruturante da Escala Bucólica – AVEB de modo a garantir a sua qualificação como o outro "pulmão" da cidade, a exemplo do que acontece com o Parque da Cidade, no Setor de Recreação Pública Sul – SRPS.

Foi feito um levantamento quantitativo das áreas verdes e impermeabilizadas no setor que permitiu a definição da Taxa mínima de área verde para configuração da sua escala bucólica.

As áreas verdes destinadas a configurar a escala bucólica devem ser de no mínimo 40% da área do lote, para as quais 50% pode- se contabilizar estacionamentos arborizados. Nos 50% restantes, metade deve ser de áreas e arborizadas com árvores de médio e grande porte e metade gramadas ou tratadas paisagisticamente. Serão desconsiderados do cálculo de área verde palmeiras e similares e deve ser dada preferência a árvores nativas do cerrado na arborização. Em nenhuma hipótese será computada como AVEB áreas com ocupação em subsolo, de que a viabilizar o crescimento das árvores do cerrado, que possuem raízes que alcaçam profundidades de 10 a 15 metros, atingindo até 18 metros.

7. CONCLUSÃO E PROPOSIÇÕES FINAIS

O presente estudo urbanístico foi elaborado com o objetivo de apresentar alternativa de viabilização para a gestão equilibrada e eficaz do Centro Esportivo situado no SRPN e teve como premissa atender à demanda de tratamento e utilização de espaços descontínuos na malha urbana central da cidade. Para isto, buscou-se a exploração das alternativas de uso e ocupação urbana para a área, criando a possibilidade de constituir uma área dinâmica, atrativa e com a mescla nas atividades predominantes de recreação, esportes, cultura e lazer, ajustando a necessidade de melhor aproveitamento da área de modo respeitar os princípios de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília. Acreditamos que os novos pressupostos de ocupação irão contribuir para que o Setor se consolide como polo esportivo e recreativo e que desempenhe um papel de integração entre setores hoje totalmente desconexos da malha da área central da cidade, consolidando-se ainda como mancha verde estruturante da escala bucólica e emolduradora do Plano Piloto de Brasília.

Para a elaboração do projeto urbanístico e elaboração das normas devem ser feitos estudos de tráfego que avaliem o impacto das alterações na cidade e possibilite a escolha de soluções adequadas.

É fundamental para o sucesso das ocupações propostas que o sistema de circulação de transporte coletivo seja ajustado de modo a aumentar a frequência em dias de eventos, finais de semana e feriados, atendendo ao setor e integrando-o à malha de transporte público, inclusive proporcionando o transporte público ao longo das horas da noite/madrugada, preferencialmente adentrando o setor pela Rua de atividades.

Entendemos que a ampla disponibilização dessa proposta de Plano de Uso e Ocupação para a sociedade e a realização de momentos de discussão com a população é fundamental para o aprimoramento e êxito da proposta e para sua compreensão e aceitação por parte da sociedade.

Recomendamos também que seja dada ampla transparência ao processo de gestão da área, apresentando sistematicamente e de maneira objetiva e organizada os dados referentes aos licenciamentos expedidos pelo Poder Público.

ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDAS POR TRECHO

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
COMERCIAL				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	4511-1/01	Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários novos		Ca					
	4511-1/02	Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários usados		Ca					
	4541-2/03	Comércio a varejo de motocicletas e motonetas novas		Ca					
	4541-2/04	Comércio a varejo de motocicletas e motonetas usadas		Ca					
	4541-2/05	Comércio a varejo de peças e acessórios para motocicletas e motonetas		Ca					
	4713-0/01	Lojas de departamentos ou magazines			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4713-0/02	Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines (comércio varejista não especializado sem predominância de gêneros alimentícios em estabelecimentos de pequeno porte que oferecem miudezas, quinquilharias e outras mercadorias variadas)			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4721-1/02	Padaria e confeitaria com predominância de revenda			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4721-1/03	Comércio varejista de laticínios e frios			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4721-1/04	Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes (baleiro constituído com microempreendedor individual)			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4723-7/00	Comércio varejista de bebidas			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4729-6/01	Tabacaria			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4729-6/02	Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
COMERCIAL				A1	A2	B1a	B1B	B2	B3
	4729-6/99	Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente (sorveteiro constituído como microempreendedor individual)		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4731-8/00	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores		Ca					
	4732-6/00	Comércio varejista de lubrificantes		Ca					
	4751-2/01	Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4751-2/02	Recarga de cartuchos para equipamentos de informática	*		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4752-1/00	Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4753-9/00	Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo							
	4756-3/00	Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4761-0/01	Comércio varejista de livros			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4761-0/02	Comércio varejista de jornais e revistas			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4761-0/03	Comércio varejista de artigos de papelaria			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4762-8/00	Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4763-6/01	Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos (brinquedos, jogos - eletrônicos ou não - e artigos recreativos)			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4763-6/02	Comércio varejista de artigos esportivos (equipamentos e materiais esportivos, artigos do vestuário e acessórios especializados para a prática de esportes)		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
COMERCIAL				A1	A2	B1a	B1B	B2	B3
	4763-6/03	Comércio varejista de bicicletas e triciclos; peças e acessórios		Cc	Cc				
	4763-6/04	Comércio varejista de artigos de caça, pesca e camping			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4771-7/01	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4771-7/02	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4771-7/03	Comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos			Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4772-5/00	Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal		Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	4773-3/00	Comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos			Cc	Cc	Cc		Cc
	4774-1/00	Comércio varejista de artigos de óptica		Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	4781-4/00	Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios		Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	4782-2/01	Comércio varejista de calçados		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4782-2/02	Comércio varejista de artigos de viagem		Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	4783-1/01	Comércio varejista de artigos de joalheria		Cc	Cc				Cc
	4783-1/02	Comércio varejista de artigos de relojoaria		Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	4785-7/01	Comércio varejista de antiguidades		Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	4785-7/99	Comércio varejista de outros artigos usados (numismática, filatelia, sebo, móveis, utensílios domésticos, materiais de demolição e outros)		Cc	Cc	Cc	Cc		Cc

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
COMERCIAL				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	4789-0/01	Comércio varejista de souvenires, bijuterias e artesanatos		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4789-0/02-A	Comércio varejista de plantas e flores naturais (floriculturas)		Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	4789-0/03	Comércio varejista de objetos de arte		Cc					
	4789-0/08	Comércio varejista de artigos fotográficos e para filmagem		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5911-1/01	Estúdios cinematográficos	*	Cc	Cc		Cc		Cc
	5911-1/02	Produção de filmes para publicidade	*		Cc				Cc
	5911-1/99	Atividades de produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente	*	Cc	Cc		Cc		Cc
	5912-0/01	Serviços de dublagem (dublador constituído como microempreendedor individual)	*		Cc				Cc
	5912-0/02	Serviços de mixagem sonora em produção audiovisual	*		Cc				Cc
	5912-0/99	Atividades de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente	*			Cc	Cc		Cc
	5914-6/00-A	Atividades de exibição cinematográfica - drive in		P					
	5914-6/00-B	Atividades de exibição cinematográfica (salas de cinema, cineclubes, ao ar livre, exceto drive-in)		Cr	Cr	Cr	Cr		Cr
	5920-1/00	Atividades de gravação de som e de edição de música	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	6010-1/00	Atividades de rádio	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
INSTITUCIONAL				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	8425-6/00	Defesa Civil (direção e funcionamento do corpo de bombeiros, serviços de lanchas contra incêndios)	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
INSTITUCIONAL				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	8591-1/00	Ensino de esportes		P	P	P	P	P	P
	8592-9/01	Ensino de dança	*	P	P	P	P	P	P
	8592-9/02	Ensino de artes cênicas, exceto dança	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	8592-9/03	Ensino de música (instrutor de música constituído como microempreendedor individual)	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	8592-9/99	Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	8593-7/00	Ensino de idiomas (instrutor de idiomas constituído como microempreendedor individual)	*	Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	8599-6/01	Formação de condutores		Cr	Cr	Cr	Cr		Cr
	8599-6/02	Cursos de pilotagem		Cr	Cr	Cr	Cr		Cr
	8630-5/03	Atividade médica ambulatorial restrita a consultas	*		Ce	Ce	Ce		Ce
	8650-0/02	Atividades de profissionais da nutrição	*		Ce	Ce	Ce		Ce
	8650-0/04	Atividades de fisioterapia			Ce	Ce	Ce		Ce
	8650-0/99	Atividades de profissionais da área de saúde não especificadas anteriormente	*		Ce	Ce	Ce	Ce	Ce
	8690-9/01	Atividades de práticas integrativas e complementares em saúde humana (cromoterapia, shiatzu, do-in e similares)	*		Ce	Ce	Ce		Ce
	8690-9/03	Atividades de acupuntura	*		Ce	Ce	Ce		Ce
	8690-9/04	Atividades de podologia	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	9001-9/01	Produção teatral (produção e promoção de apresentações - companhia de teatro...)	*	Cr	Cr	Cr	P	P	Cr

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
INSTITUCIONAL				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	9001-9/02	Produção musical (produção e promoção de grupos musicais)	*	Cr	Cr	Cr	P	P	Cr
	9001-9/03	Produção de espetáculos de dança (produção e promoção de grupos de dança)	*	Cr	Cr	Cr	P	P	Cr
	9001-9/04	Produção de espetáculos circenses, de marionetes e similares (produção e promoção de espetáculos)	*	Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	9001-9/06-A	Atividades de sonorização e de iluminação (exclusivamente disc jockey ou vídeo jockey constituído como microempreendedor individual - escritório)	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	9001-9/06-B	Atividades de sonorização e de iluminação (produção e promoção de atividades de apoio às atividades artísticas (inclusive disc jockey ou vídeo jockey)	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	9001-9/99	Artes cênicas, espetáculos e atividades complementares não especificados anteriormente (produção e promoção de espetáculos de luz e som, de pirotecnia, atividades de diretores, produtores, apresentadores de televisão e rádio, cenografia, elaboração de roteiros, outros)		Cr	Cr	Cr	P	P	Cr
	9002-7/01	Atividades de artistas plásticos, jornalistas independentes e escritores	*	Cr	Cr	Cr	P	P	Cr
	9003-5/00	Gestão de espaços para artes cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas	*	Cr	Cr	Cr	P	P	Cr
	9101-5/00	Atividades de bibliotecas e arquivos	*		Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	9102-3/01	Atividades de museus e de exploração de lugares e prédios históricos e atrações similares		Cr	Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	9311-5/00	Gestão de instalações de esportes (estádios, arenas, hipódromos, ginásios, quadras, ...)	*	P	P	P	P	P	P

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
INSTITUCIONAL				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	9312-3/00	Clubes sociais, esportivos e similares		P	P	P	P	P	P
	9313-1/00	Atividades de condicionamento físico (academias, centros de saúde física, …)		P	P	P	P	P	P
	9319-1/01	Produção e promoção de eventos esportivos (produção, regulação, organização de eventos, ...)	*	P	P	P	P	P	P
	9319-1/99	Outras atividades esportivas não especificadas anteriormente (pesca esportiva e de lazer, atividades de árbitros, atletas, …)	*	P	P	P	P	P	P
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	2950-6/00	Recondicionamento e recuperação de motores para veículos automotores		Ca					
	4520-0/01	Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores - oficinas		Ca					
	4520-0/02	Serviços de lanternagem ou funilaria e pintura de veículos automotores		Ca					
	4520-0/03	Serviços de manutenção e reparação elétrica de veículos automotores - oficinas		Ca					
	4520-0/04	Serviços de alinhamento e balanceamento de veículos automotores - oficinas		Ca					
	4520-0/07	Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores		Ca					
	4543-9/00	Manutenção e reparação de motocicletas e motonetas		Ca					
	4950-7/00	Trens turísticos, teleféricos e similares		Cr	Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	5223-1/00	Estacionamento de veículos (edifícios garagem e parques de estacionamento)	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	5310-5/01-A	Atividades do Correio Nacional - posto de coleta		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5590-6/99	Outros alojamentos não especificados anteriormente (alojamentos coletivos para estudantes)	*					Ce	
	5611-2/01	Restaurantes e similares		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5611-2/02	Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5611-2/03	Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5612-1/00	Serviços ambulantes de alimentação - preparação dos alimentos	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	6201-5/01	Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	6201-5/02	Web design	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	6204-0/00	Consultoria em tecnologia da informação	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	6209-1/00	Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação	*	Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	6391-7/00	Agências de notícias			Cc	Cc	Cc		Cc
	6421-2/00	Bancos comerciais			Cc	Cc	Cc		Cc
	6423-9/00	Caixas econômicas			Cc	Cc	Cc		Cc
	6432-8/00	Bancos de investimento	*		Cc	Cc			Cc
	6438-7/01	Bancos de câmbio			Cc	Cc			Cc
	6619-3/03	Representações de bancos estrangeiros	*		Cc	Cc			Cc

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	6619-3/04	Caixas eletrônicos		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	7311-4/00	Agências de publicidade	*		Cc	Cc			Cc
	7312-2/00	Agenciamento de espaços para publicidade, exceto em veículos de comunicação	*		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	7319-0/01	Criação de estandes para feiras e exposições	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	7319-0/02	Promoção de vendas	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	7319-0/03	Marketing direto	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	7319-0/04	Consultoria em publicidade	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	7319-0/99	Outras atividades de publicidade não especificadas anteriormente			Cc	Cc	Cc		Cc
	7410-2/02	Design de interiores	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	7410-2/03	Design de produto	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	7410-2/99	Atividades de design não especificadas anteriormente (serviços de design gráfico...)	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	7420-0/01-A	Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina (fotógrafos independentes)			Cc	Cc	Cc		Cc
	7420-0/01-B	Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina (fotos para documentos, para fins comerciais, …)			Cc	Cc	Cc		Cc
	7420-0/02	Atividades de produção de fotografias aéreas e submarinas			Cc	Cc	Cc		Cc
	7420-0/03	Laboratórios fotográficos (revelador fotográfico constituído como microempreendedor individual)	*		Cc	Cc	Cc		Cc

	7420-0/04	Filmagem de festas e eventos	*		Cc	Cc	Cc		Cc

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	7490-1/05	Agenciamento de profissionais para atividades esportivas, culturais e artísticas (agências de modelos, empresários de artistas, …)	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	7721-7/00	Aluguel de equipamentos recreativos e esportivos (barcos, bicicletas, cadeiras e guarda sois, mesas de sinuca e bilhar, brinquedos não eletrônicos, ...)			Cc	Cc	Cc		Cc
	7722-5/00	Aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares			Cc	Cc	Cc		Cc
	7723-3/00	Aluguel de objetos do vestuário, joias e acessórios		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	7911-2/00	Agências de viagens			Cc	Cc	Cc		Cc
	7912-1/00	Operadores turísticos			Cc	Cc	Cc		Cc
	7990-2/00	Serviços de reservas e outros serviços de turismo não espec. anteriormente (guia turístico)			Cc	Cc	Cc		Cc
	8030-7/00	Atividades de investigação particular	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	8211-3/00	Serviços combinados de escritório e apoio administrativo (prestação de serviços a empresas e escritórios virtuais, serviços de recepção, planejamento financeiro, contabilidade, arquivamento, preparação de material para envio pelo correio, ...)	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	8219-9/01	Fotocópias	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	8230-0/01	Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	8230-0/02	Casas de festas e eventos		Cr	Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	8299-7/04	Leiloeiros independentes (inclusive autônomo)	*		Cc	Cc	Cc		Cc

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	8299-7/06	Casas lotéricas			Cc	Cc	Cc		Cc
	8299-7/07	Salas de acesso à internet			Cc	Cc	Cc		Cc
	8299-7/99	Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas não especificadas anteriormente (estenografia, taquigrafia, captação de imagens de reuniões, serviços de clipping, impressão e de colocação de código de barras para endereços postais, avaliadores, exceto de seguros e imóveis, despachantes exceto...	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	9200-3/01	Casas de bingo		Cr	Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	9321-2/00	Parques de diversão e parques temáticos		P	P	P	P	P	P
	9329-8/01	Discotecas, danceterias, salões de dança e similares		P	P	P	P	P	P
	9329-8/02	Exploração de boliches		P	P	P	P	P	P
	9329-8/03	Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares		P	P	P	P	P	P
	9329-8/04	Exploração de jogos eletrônicos recreativos		P	P	P	P	P	P
	9329-8/99	Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente (animador de festas e mágico constituídos como microempreendedores individuais)	*	P	P	P	P	P	P
	9529-1/01	Reparação de calçados, bolsas e artigos de viagem (sapateiro constituído como microempreendedor individual)	*		Cc				Cc
	9529-1/02	Chaveiros		Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	9529-1/03	Reparação de relógios	*	Cc	Cc	Cc	Cc		Cc

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS					
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS				A1	A2	B1a	B1b	B2	B3
	9529-1/04	Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos não-motorizados		Cc					
	9529-1/06	Reparação de joias	*	Cc	Cc	Cc	Cc		Cc
	9602-5/01	Cabeleireiros, manicure e pedicure	*		Cc	Cc	Cc		Cc
	9602-5/02	Atividades de estética e outros serviços de cuidados com a beleza (depilação, massagem, limpeza de pele, …)	*		Cc	Cc	Cc		Cc

OBSERVAÇÕES:

P – Uso Predominante

* – Atividade que não pode ser desenvolvida no térreo

Ca – Uso Complementar vinculado obrigatoriamente à atividade de

ANEXO II – Cálculo de Áreas de Ocupação no SRPN

Cálculo de Áreas de Ocupação no SRPN - Cenário 2

Área do SRPN	**1.632.400,11**		**Taxa Ocup. Prop.:**	**12,50%**		**Pot. de ocupação exist e acresc**	**204.050,01**
Área ocupável no SRPN (15%)	**244.860,02**		**Coef. Aprov. Prop**	**0,26**		**Pot. Constr. exist. e de acréscim**	**424.424,03**

Área de Ocupação	Área	% do SRPN	Área Ocup. Exist.	% do SRPN	% área ocupável	Área Ocup. Acr.	% do SRPN	% área ocupável	Área Ocup. Total	% do SRPN	% área ocupável	Tx O Parte	Coef. Aprov.
Parte A	794.695,18	48,68%	8.268,72	0,51%	3,38%	**39.500,00**	2,42%	**16,13%**	**47.768,72**	2,93%	19,51%	**6,01%**	**0,09**
Parte B	837.704,93	51,32%	97.308,73	5,96%	39,74%	**56.950,00**	3,49%	**23,26%**	**154.258,73**	9,45%	63,00%	**18,41%**	**0,42**
reserva e outros			3.358,92	0,21%	1,37%	**39.473,65**	2,42%	**16,12%**	**42.832,57**	2,62%	17,49%		
Total	**1.632.400,11**	**100,00%**	**108.936,37**	**6,67%**	**44,49%**	**135.923,65**	**8,33%**	**55,51%**	**244.860,02**	**15,00%**	**100,00%**	**15,00%**	**0,26**

Parte A loteável - Autódromo	Área	Tx O Trecho	Área Ocup. Exist.	% do SRPN	% área ocupável	Área Ocup. Acr.	% do SRPN	% área ocupável	Área Ocup. Total	% do SRPN	% área ocupável	Coef. Aprov.	Área Constr.
Trecho A1	673.009,84	**6,76%**	8.268,72	0,51%	3,38%	**37.200,00**	2,28%	**15,19%**	**45.468,72**	2,79%	18,57%	0,10	67.300,98
Trecho A2	7.734,01	**29,74%**	-	0,00%	0,00%	**2.300,00**	0,14%	**0,94%**	**2.300,00**	0,14%	0,94%	0,60	4.640,41
Total - Parte A loteável	**680.743,86**	**7,02%**	**8.268,72**	**0,51%**	**3,38%**	**39.500,00**	**2,42%**	**16,13%**	**47.768,72**	**2,93%**	**19,51%**	**0,11**	**74.881,82**

Parte B - Centro Esportivo	Área	Tx O Trecho	Área Ocup. Exist.	% do SRPN	% área ocupável	Área Ocup. Acr.	% do SRPN	% área ocupável	Área Ocup. Total	% do SRPN	% área ocupável	Coef. Aprov.	Área Constr.
Trecho B1a	72.626,01	**29,87%**	6.766,14	0,41%	2,76%	**14.925,00**	0,91%	**6,10%**	**21.691,14**	1,33%	8,86%	0,42	30.502,92
Trecho B1b	190.227,42	**13,63%**	20.434,75	1,25%	8,35%	**5.500,00**	0,34%	**2,25%**	**25.934,75**	1,59%	10,59%	0,21	39.947,76
Trecho B2	357.790,11	**19,59%**	70.107,84	4,29%	28,63%	-	0,00%	**0,00%**	**70.107,84**	4,29%	28,63%	0,61	218.251,97
Trecho B3	122.389,63	**29,84%**	-		0,00%	**36.525,00**	2,24%	**14,92%**	**36.525,00**	2,24%	14,92%	0,49	59.970,92
Total - Parte B loteável	**743.033,17**	**20,76%**	**97.308,73**	**5,96%**	**39,74%**	**56.950,00**	3,49%	23,26%	**154.258,73**	**9,45%**	**63,00%**	**0,47**	**349.225,59**

Reserva e outros (CEB)	3.358,92

TOTAL	Área	Tx O (%)	Área Ocup. Exist.	% do SRPN	% área ocupável	Área Ocup. Acr.	% do SRPN	% área ocupável	Ocup. Exist.+Prop.	% do SRPN	% área ocupável	Coef. Aprov.	Área Constr.
SRPN	1.632.400,11	**12,38%**	105.577,45	6,47%	43,12%	96.450,00	5,91%	39,39%	**202.027,45**	**12,38%**	**82,51%**		
totais arredondados		12,50%							**204.050,01**	12,50%	**83,33%**	0,26	**424.424,03**

Os números em roxo são de áreas estimadas. Para a elaboração do Projeto de Urbanismo e das normas estes dados devem ser ajustados, mantendo-se a área de ocupação a ser acrescida de cada trecho.

Cálculo dos Percentuais e Áreas de Ocupação na Parte B loteável

Área B - Centro Esportivo	Área	Tx O	Área Ocup. Exist.	% do SRPN	Tx O exist	Área Ocup. Acr.	% do SRPN	Tx O acréscimo	Área Ocup. Total	% do SRPN	Tx O
Trecho B1a	72.626,01	29,87%	6.766,14	0,41%	2,76%	14.925,00	0,91%	6,10%	21.691,14	1,33%	8,86%
Trecho B1b	190.227,42	13,63%	20.434,75	1,25%	8,35%	5.500,00	0,34%	2,25%	25.934,75	1,59%	10,59%
Trecho B2	357.790,11	19,59%	70.107,84	4,29%	28,63%	-	0,00%	0,00%	70.107,84	4,29%	28,63%
Trecho B3	122.389,63	29,84%	-	0,00%	0,00%	36.525,00	2,24%	14,92%	36.525,00	2,24%	14,92%
Total - Parte B loteável	**743.033,17**	**20,76%**	**97.308,73**	5,96%	39,74%	**56.950,00**	**3,49%**	**23,26%**	**154.258,73**	9,45%	63,00%

Cálculo da Área de Ocupação por Trecho

	Área Trecho	Ocup. Exist.	Ocup. Acresc.	Subtotal Acr.	Ocup. Total	Tx O Trecho	Tx O Arr.	Ocup. Arr.
Trecho A1	673.009,84	8.268,72	37.200,00	39.500,00	45.468,72	6,7560%	5,56%	37.419,35
Trecho A2	7.734,01	-	2.300,00		2.300,00	29,7388%	29,80%	2.304,73
Trecho B1a	72.626,01	6.766,14	14.925,00	56.950,00	21.691,14	29,8669%	29,34%	21.308,47
Trecho B1b	190.227,42	20.434,75	5.500,00		25.934,75	13,6335%	12,06%	22.941,43
Trecho B2	357.790,11	70.107,84	-		70.107,84	19,5947%	21,53%	77.032,21
Trecho B3	122.389,63	-	36.525,00		36.525,00	29,8432%	24,50%	29.985,46
Total A e B parcelável	**1.423.777,02**	**105.577,45**	**96.450,00**	**96.450,00**	**202.027,45**	**14,1895%**	**14,01%**	**190.991,65**
SRPN	**1.632.400,11**	**105.577,45**	**96.450,00**		202.027,45	12,3761%	**12,50%**	**204.050,01**

Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento por **Trecho**

	Área Trecho	Constr. Exist.	Constr. Acr.	Subtotal Acr.	Constr. Total	Subtotal	Coef. Aprov.	Coef. Apr. Arr.	Constr. Tt Final	C. Final Partes	Coef. A. Partes	Constr. Arr. Partes
Trecho A1	673.009,84	10.828,95	55.800,00	**60.400,00**	66.628,95	**71.228,95**	0,099001	**0,10**	67.300,98	**71.941,39**	**0,11**	**87.416,47**
Trecho A2	7.734,01	-	4.600,00		4.600,00		0,594776	**0,60**	4.640,41			
Trecho B1a	72.626,01	9.398,11	21.100,00	**95.810,00**	30.498,11	**344.943,52**	0,419934	**0,42**	30.502,92	**348.673,57**	**0,47**	**393.721,32**
Trecho B1b	190.227,42	24.436,06	15.000,00		39.436,06		0,207310	**0,21**	39.947,76			
Trecho B2	357.790,11	215.299,35	-		215.299,35		0,601748	**0,61**	218.251,97			
Trecho B3	122.389,63	-	59.710,00		59.710,00		0,487868	**0,49**	59.970,92			
Total A e B parcelável	**1.423.777,02**	**259.962,47**	156.210,00	**156.210,00**	416.172,47	**416.172,47**	0,292302	0,30	420.614,96	**420.614,96**	0,30	420.614,96

Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento por **Parte**

	Área Trecho	Constr. Exist.	Coef. Aprov. Exist.	Constr. Acr.	Coef. A. Acr.	Constr. Total	Coef. Aprov.	Coef. Apr. Arr.	Constr. Tt Final
Parte A parcelável	**794.695,18**	10.828,95	0,01	60.400,00	0,08	71.228,95	**0,08963**	0,09	**71.522,57**
Parte B parcelável	**837.704,93**	249.133,52	0,30	95.810,00	0,11	344.943,52	**0,41177**	0,42	**351.836,07**
SRPN	**1.632.400,11**	259.962,47		156.210,00		416.172,47	**0,25495**	**0,26**	**424.424,03**