

# POLO 1

# LAGO NORTE

UNIDADE ESPECIAL 4 – LUOS



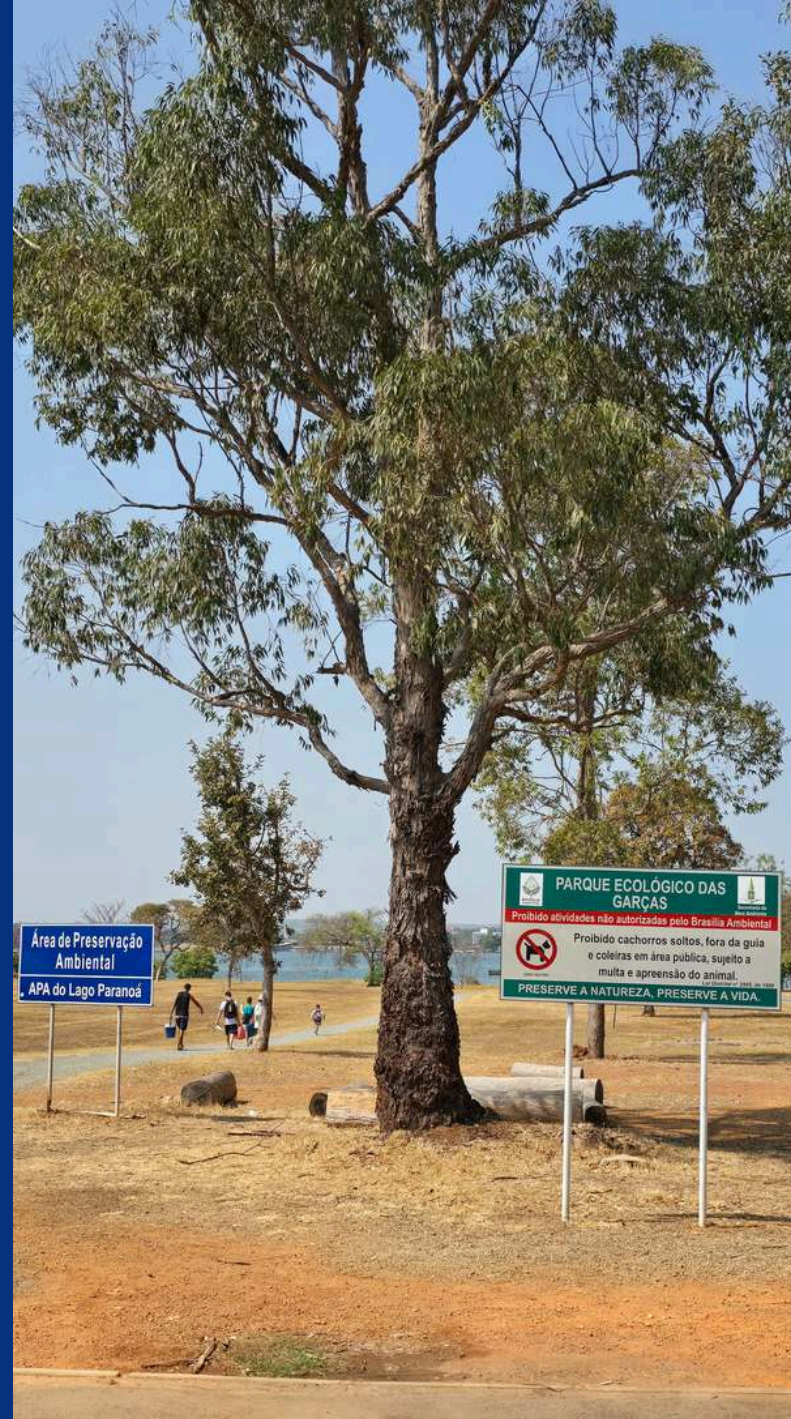
# Sumário

# Plano de Ocupação



- ▶ Introdução
- ▶ Histórico
- ▶ Caracterização da UE 4 e Diagnóstico
- ▶ Diretrizes e Intenções Futuras
- ▶ Proposta Uso e Ocupação | Proposta Sistemas Urbanos

# Introdução



## OBJETIVO

Cumprir o que estabelecem os artigos 38 e 39 da LUOS, no que tange à definição dos parâmetros urbanísticos para a Unidade Especial 4 – Polo 1, Lago Norte.



## DEFINIÇÃO - POC

Constitui o regramento que define a forma de ocupação e distribuição de atividades, a ser observado no licenciamento de novas construções e atividades econômicas.

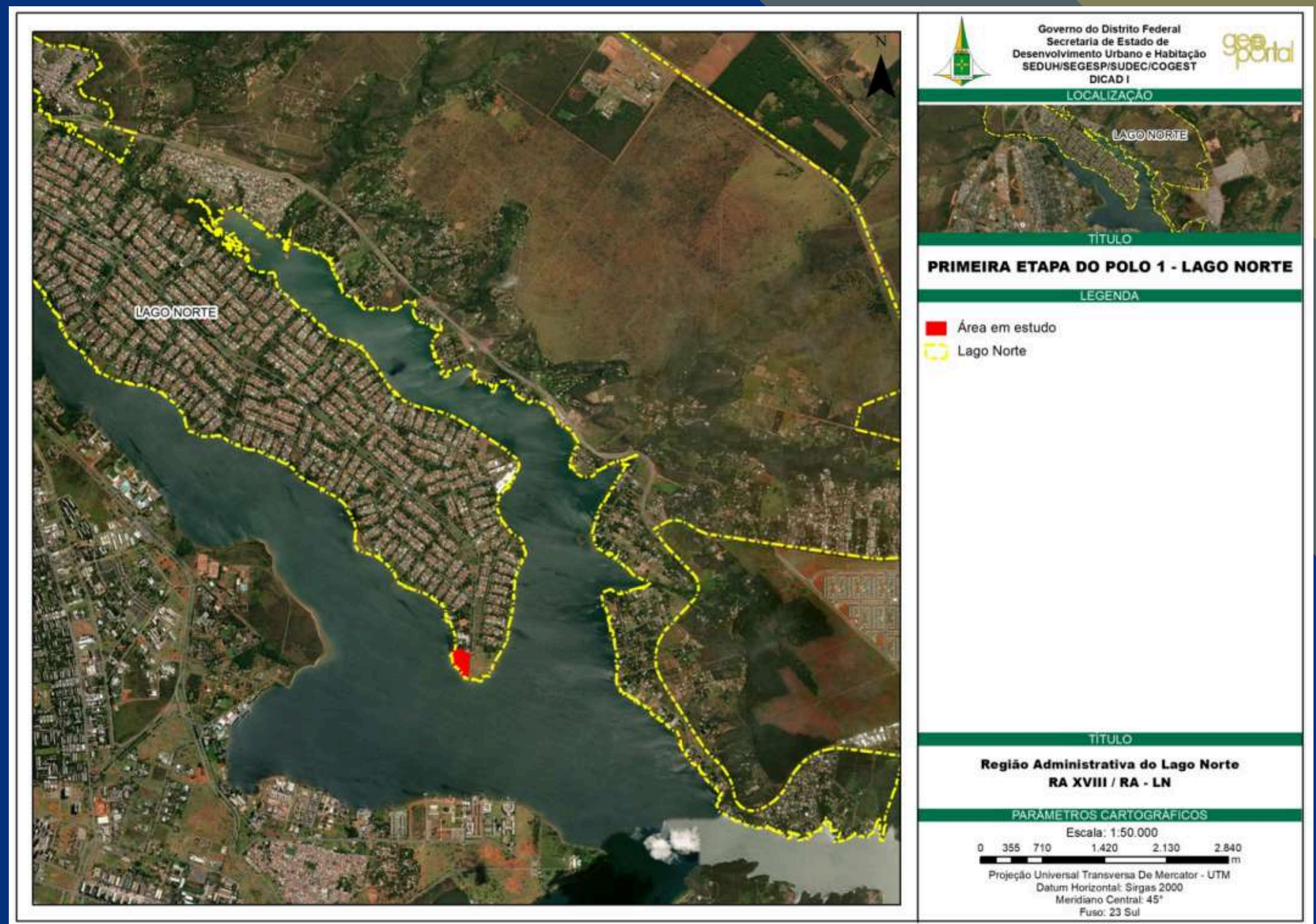


## JUSTIFICATIVA

Constituição do Polo 1 como local de atração de público e ponto turístico, de acordo com sua capacidade mercadológica, atendendo à demanda e ao que estabelece a legislação urbanística do Distrito Federal.

# Localização

Região Administrativa do Lago Norte,  
Setor de Habitações Individuais  
Norte – SHIN, Trechos 15 e 16



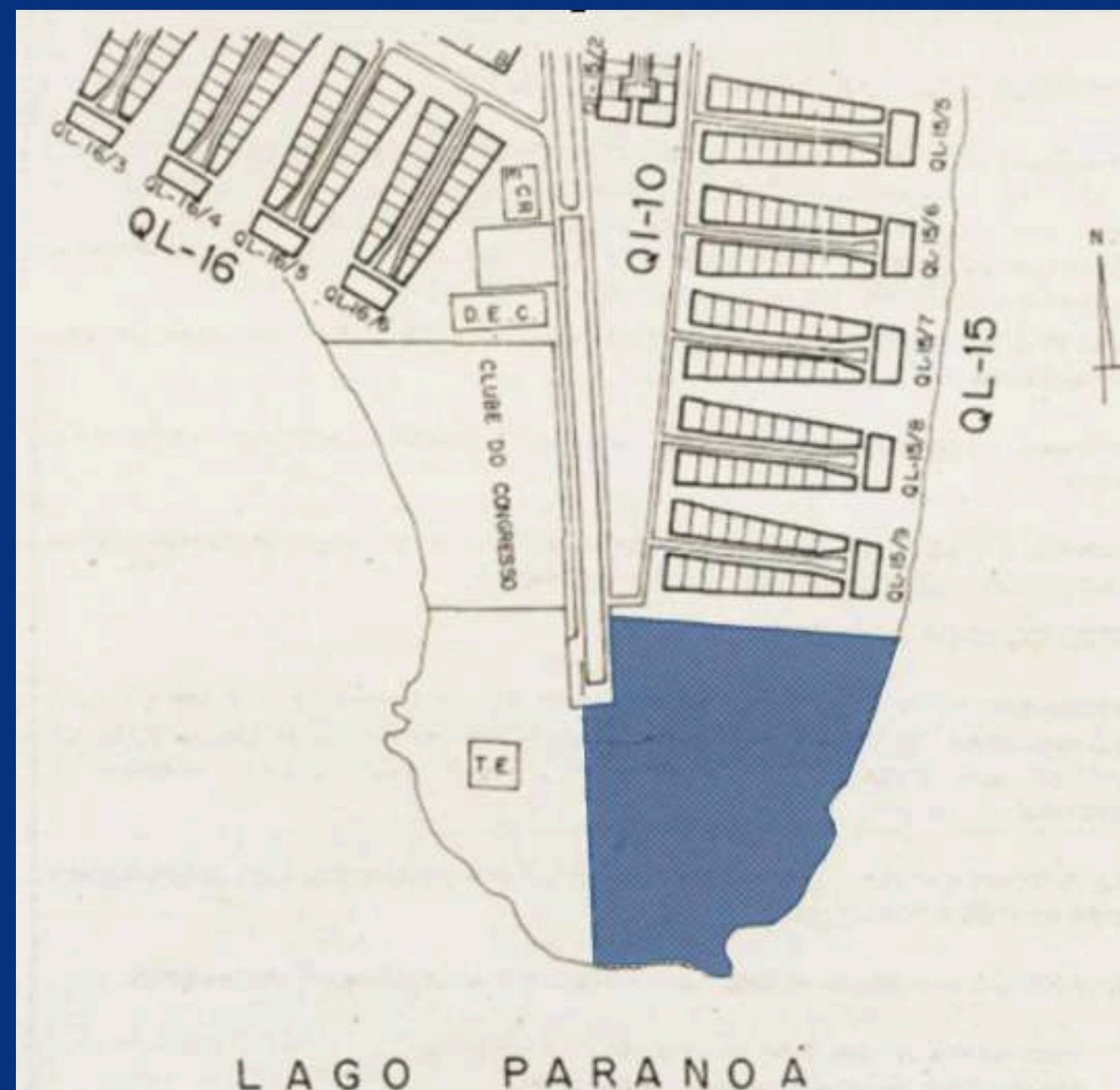
Fonte: DIEPO 03/2023 – UE 4 – Primeira Etapa do Polo 1 – Lago Norte, SEDUH.

# Histórico



SHIN PR 7/1 – criação lotes  
Clube do Congresso e Igreja

1961

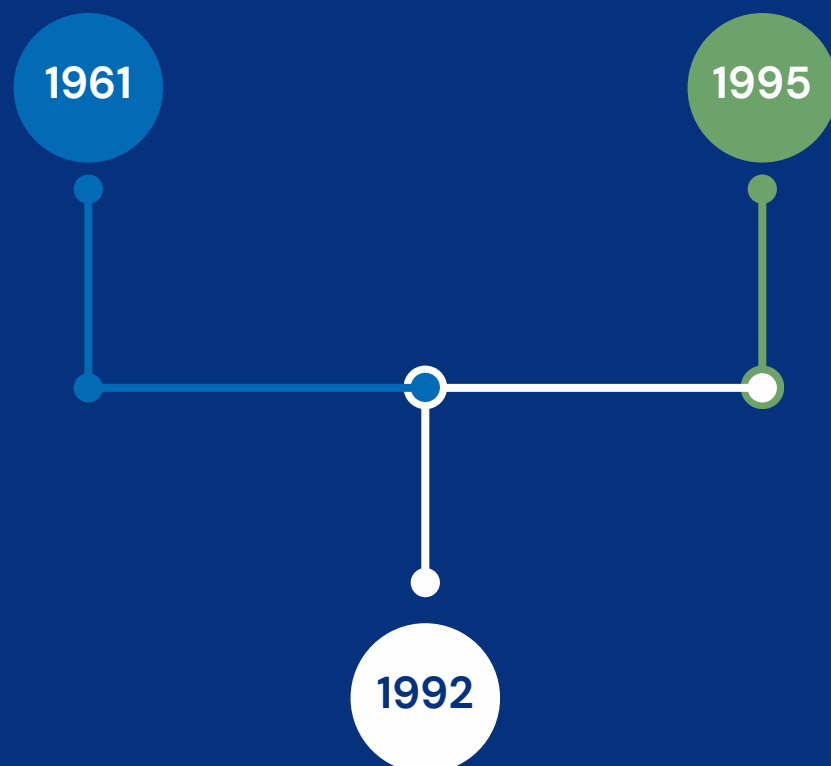


# Histórico



SHIN PR 7/1 – criação lotes  
Clube do Congresso e Igreja

Projeto Orla Lei nº 971/1995  
11 polos – hospedagem,  
cultura, comércio e lazer



Projeto Orla  
Convênio nº017/92  
10 polos – iniciativa privada

Projeto Orla  
Lei nº 971/1995

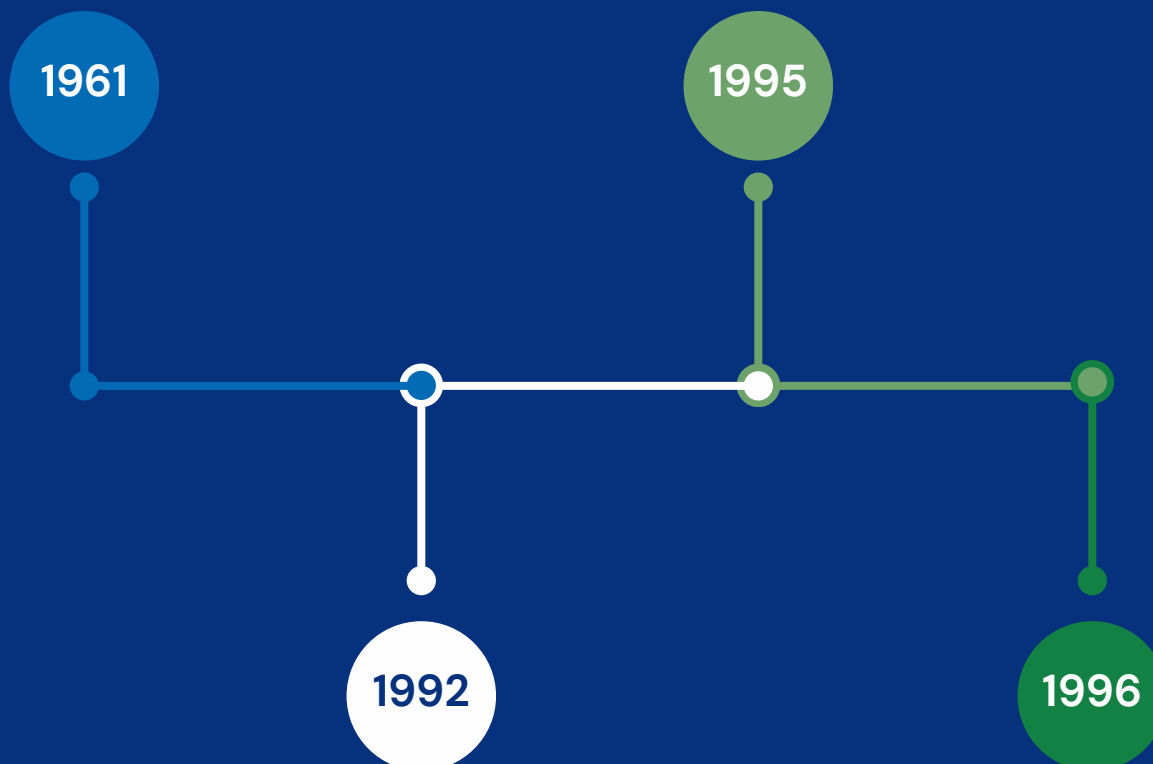


# Histórico



SHIN PR 7/1 – criação lotes  
Clube do Congresso e Igreja

Projeto Orla Lei nº 971/1995  
11 polos – hospedagem,  
cultura, comércio e lazer

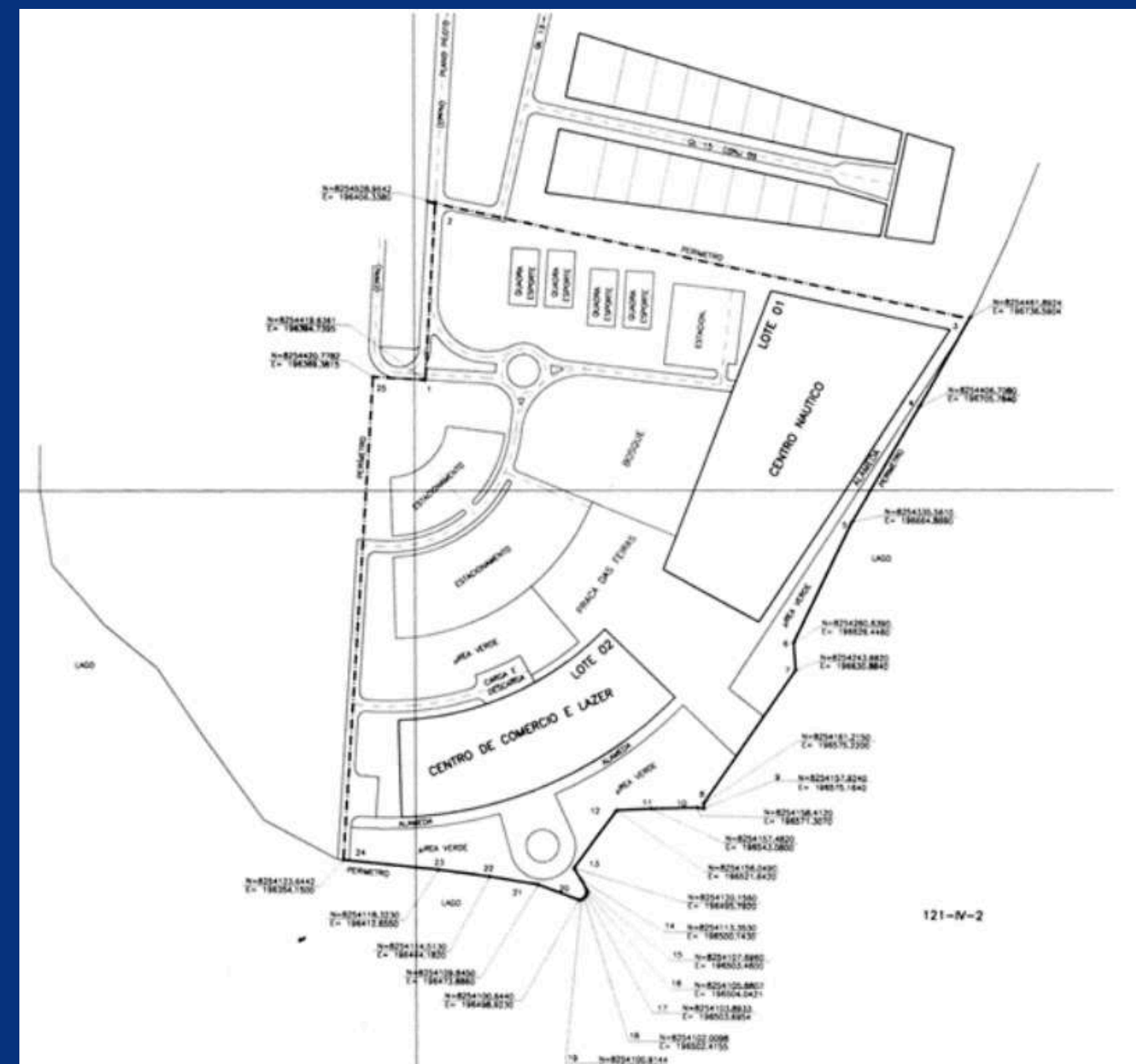


Projeto Orla  
Convênio nº017/92  
10 polos – iniciativa privada

URB MDE 142/96 – Criação  
de Lote para Centro  
Náutico e Lote para Centro  
de Comércio e Lazer.

URB 142/96

Unidades Imobiliárias: 27.328,19 m<sup>2</sup>



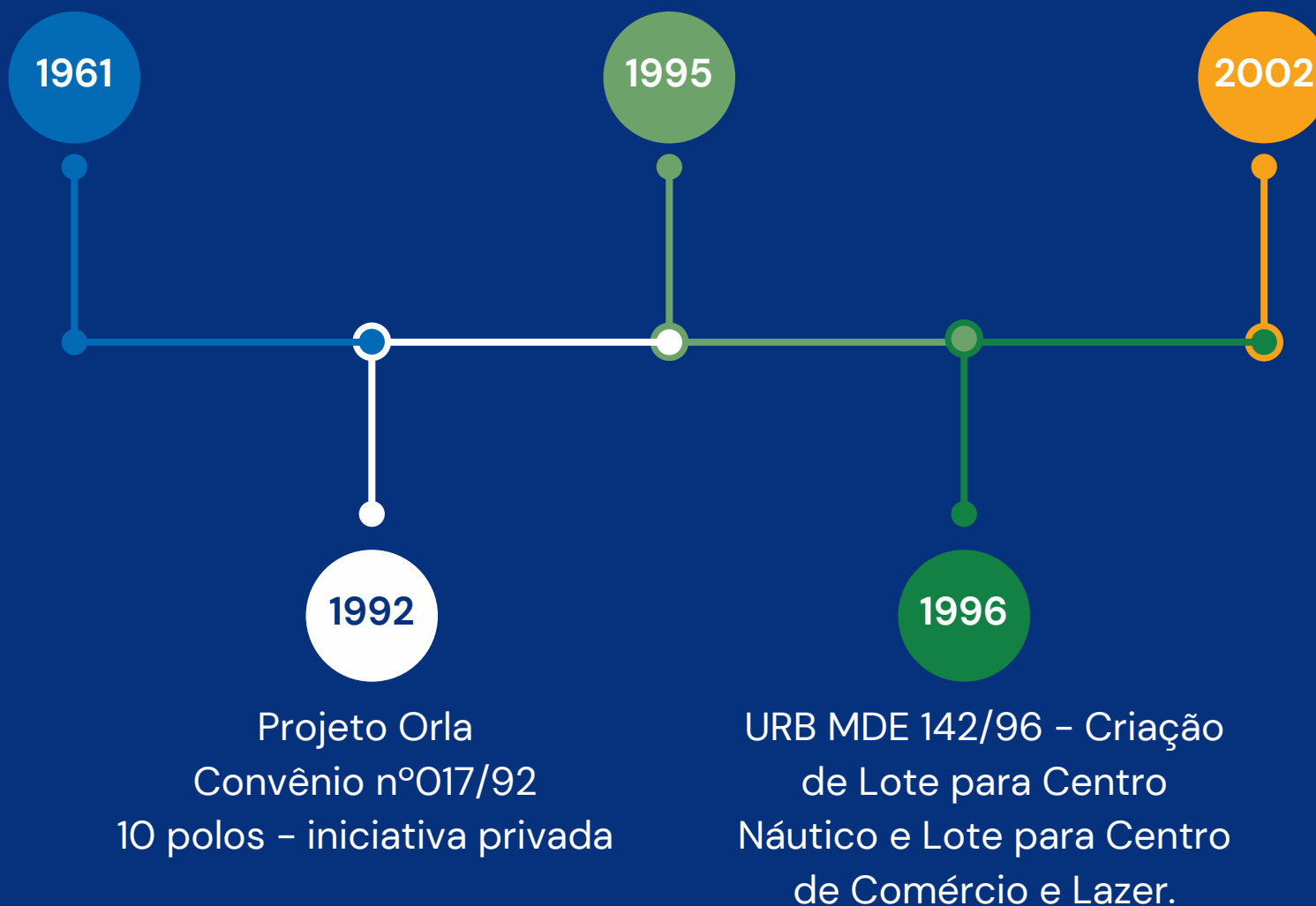
# Histórico



SHIN PR 7/1 – criação lotes  
Clube do Congresso e Igreja

Projeto Orla Lei nº 971/1995  
11 polos – hospedagem,  
cultura, comércio e lazer

Decreto nº 23.316/2002  
criou o “Parque Ecológico  
das Garças”





# Histórico

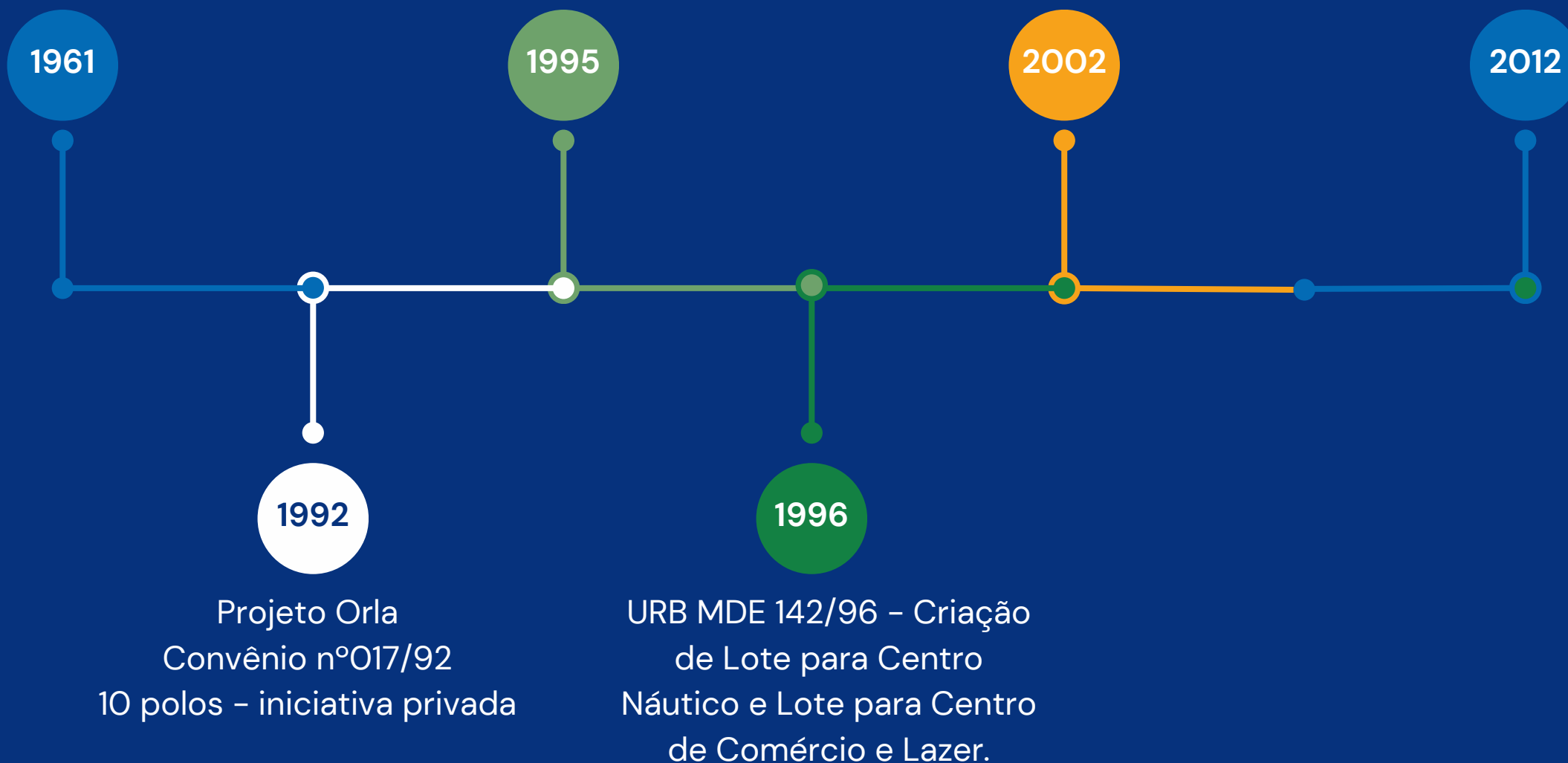


SHIN PR 7/1 – criação lotes  
Clube do Congresso e Igreja

Projeto Orla Lei nº 971/1995  
11 polos – hospedagem,  
cultura, comércio e lazer

Decreto nº 23.316/2002  
criou o “Parque Ecológico  
das Garças”

Zoneamento da Área de  
Proteção Ambiental – APA do  
Lago Paranoá, Decreto nº  
33.537/2012



O Zoneamento Ambiental da APA do Lago Paranoá define, em seu Anexo II (Áreas de Interesse Turístico e de Lazer na APA do Lago Paranoá), a área como Área Especial de Relevante Interesse Turístico 4.



Para a poligonal da SHIN trecho 16 se estabelece a Zona de Ocupação Consolidada do Lago – ZOCL, com ocupação consolidada regularizada ou em vias de regularização e características eminentemente urbanas;

Para a poligonal da SHIN trecho 15 se estabelece a Zona de Conservação da Vida Silvestre- ZCVS;

Em ambos os Trechos, junto à margem do Lago Paranoá, encontra-se na Zona de Preservação da Vida Silvestre- ZPVS, coincidente com a APP do lago.



- Legenda:**
- Lotes regularizados
  - Limites das regiões administrativas
  - Projeto Cota
  - Pontos de abastecimento da Península Norte
  - Área de interesse turístico e de lazer
1. Arfiteiro do Lago Sul
  2. Parque da Fimada Dom Bosco
  3. Parque da Península Sul
  4. Parque das Garças
  5. Parque do Alentejo
  6. Pôr do Sol
  7. Região do Lago Norte
  8. Pôr do Sol do Lago Sul
  9. Fonte JK
  - 10, 11, 12 do Lago Norte
  11. Setor de Hotéis e Turismo Norte
  12. Cota do Lago Paranoá, com exclusão das áreas particulares localizadas no Setor de Clubes Sul e Norte, Setor de Moradia do Lago Norte e lotações de Trabalho Sul e Norte.



# Histórico



SHIN PR 7/1 – criação lotes  
Clube do Congresso e Igreja

Projeto Orla Lei nº 971/1995  
11 polos – hospedagem,  
cultura, comércio e lazer

Decreto nº 23.316/2002  
criou o “Parque Ecológico  
das Garças”

Zoneamento da Área de  
Proteção Ambiental – APA do  
Lago Paranoá, Decreto nº  
33.537/2012

1961

1995

2002

2012

1992

1996

2018

Projeto Orla  
Convênio nº017/92  
10 polos – iniciativa privada

URB MDE 142/96 – Criação  
de Lote para Centro  
Náutico e Lote para Centro  
de Comércio e Lazer.

Como resultado do Concurso, o  
Plano Urbanístico de Uso e  
Ocupação da Orla do Lago Paranoá  
– Masterplan, foi aprovado pelo  
Decreto Nº 39.598/ 2018



Nessa extremidade da península, são preservadas as possibilidades de uso já existentes como as áreas de praia (1) e espaços para prática de kitesurf e futebol (2). Para dar suporte a essas atividades propõe-se a implantação de pavilhão de serviços com bares, lanchonetes, vestiários e sanitários (3). Na porção norte, uma via de serviços organiza e conecta os acessos de veículos aos estacionamentos (4), além de servir como acesso de carga e descarga aos serviços oferecidos. Na área a oeste são estabelecidos cinco lotes destinados ao uso comercial (5) – sugere-se atividades como restaurantes e bares – totalizando uma área parcelada de 6300 m2 conforme solicitação do edital. O principal elemento de articulação formal e identidade visual da península é um passeio constituído de duas vias que se conectam em dois pontos: na praça de chegada (6) – ao norte – e num deck sobre a água (7) – ao sul.

Fonte: Estúdio 41.



- LEGENDA
- Área 3 – Lago Norte
- 01 - Praia
  - 02 - Espaço para prática de kitesurf
  - 03 - Pavilhão de serviços - bares, lanchonetes, vestiários e sanitários
  - 04 - Estacionamentos e paracóios
  - 05 - Cinco lotes destinados a comércio e serviços (6300 m2)
  - 06 - Praça de chegada
  - 07 - Deck sobre a água
  - 08 - Áreas para prática esportiva
  - 09 - Quiosque para piquenique e churrasqueira
  - 10 - Quadra poliesportiva
  - 11 - Restaurantes e áreas de apoio
  - 12 - Deck - passeio sobre a água
  - 13 - Paracóio e equipamentos públicos
  - 14 - Ampliação da largura de passeio - tratamento paisagístico de entrada do hospital
  - 15 - Pista de mountainboard
  - 16 - Preservação de remanescentes de cerrado
  - 17 - Piscina em água aberta 50 metros
  - 18 - Piscina em água aberta 250 metros
  - 19 - Play ground
  - 20 - Arqui/bancada
  - 21 - Parada de ônibus / linha turismo / bike sharing



# Histórico



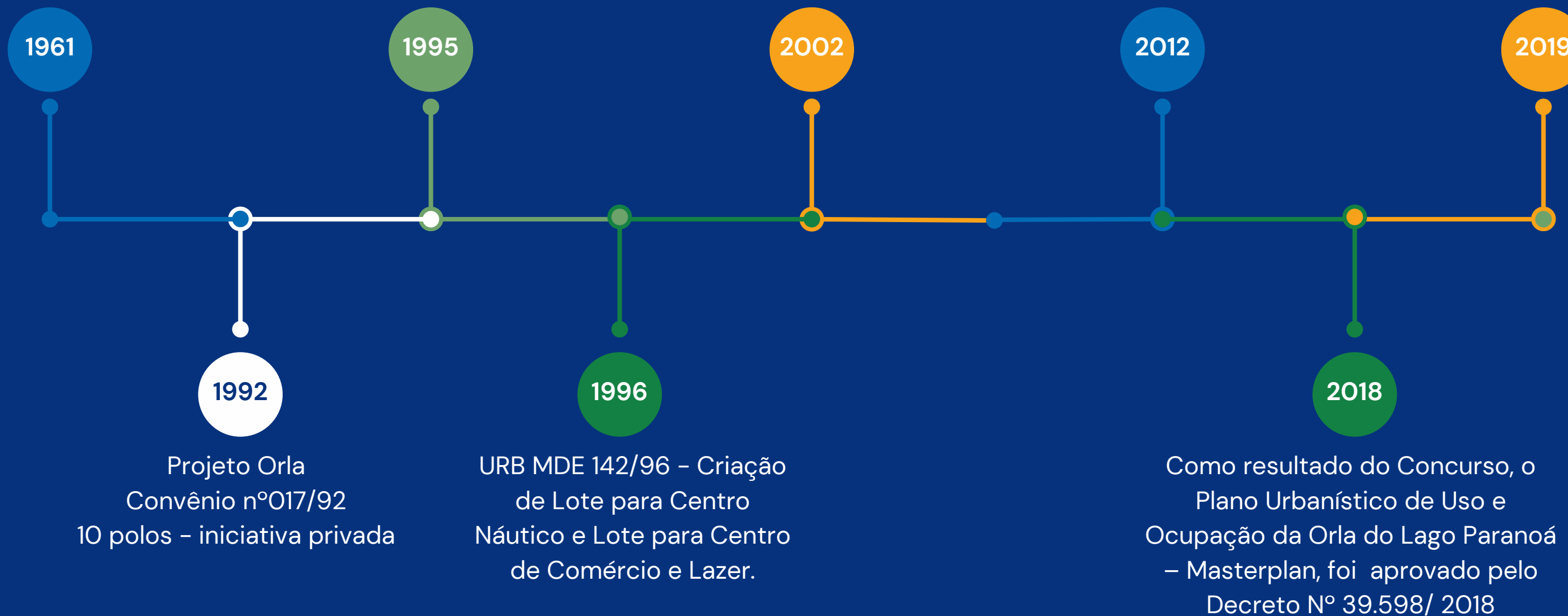
SHIN PR 7/1 – criação lotes  
Clube do Congresso e Igreja

Projeto Orla Lei nº 971/1995  
11 polos – hospedagem,  
cultura, comércio e lazer

Decreto nº 23.316/2002  
criou o “Parque Ecológico  
das Garças”

Zoneamento da Área de  
Proteção Ambiental – APA do  
Lago Paranoá, Decreto nº  
33.537/2012

Aprovação da URB-MDE  
124/2018, criação de 5 lotes  
com a área total de 6.300m<sup>2</sup>



A URB-MDE 124/2018 compreende uma área total de 162.573,07m<sup>2</sup>, sendo 54.106,88m<sup>2</sup> destinados ao parcelamento, com a criação de 5 lotes, que têm, juntos, uma área total de 6.300m<sup>2</sup>.



# Histórico



SHIN PR 7/1 – criação lotes Clube do Congresso e Igreja

Projeto Orla Lei nº 971/1995  
11 polos – hospedagem, cultura, comércio e lazer

Decreto nº 23.316/2002 criou o “Parque Ecológico das Garças”

Zoneamento da Área de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá, Decreto nº 33.537/2012

Aprovação da URB-MDE 124/2018, criação de 5 lotes com a área total de 6.300m<sup>2</sup>

1961

1995

2002

2012

2019

1992

1996

2018

2019

Projeto Orla

Convênio nº017/92

10 polos – iniciativa privada

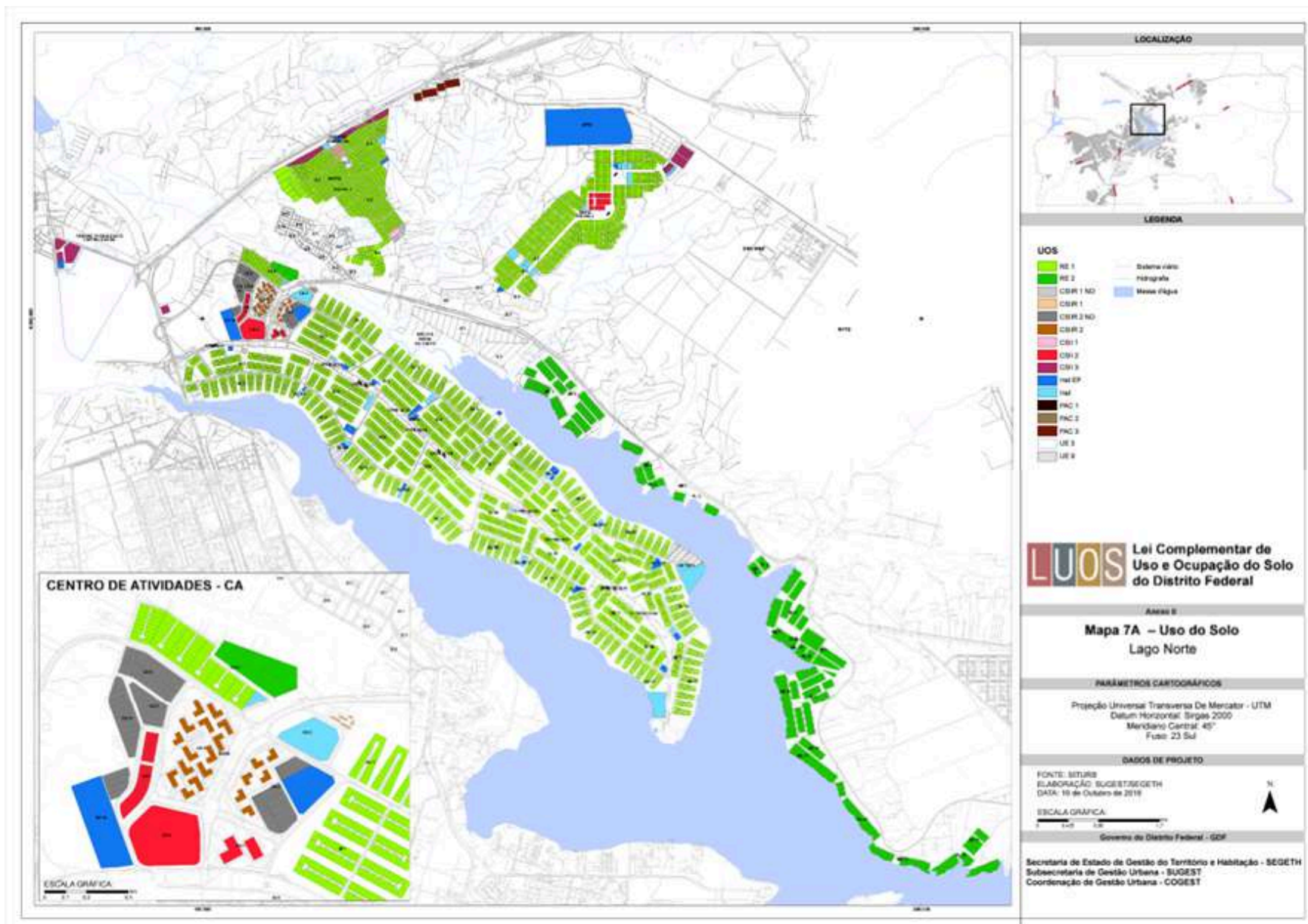
URB MDE 142/96 – Criação

de Lote para Centro

Náutico e Lote para Centro de Comércio e Lazer.

Como resultado do Concurso, o Plano Urbanístico de Uso e Ocupação da Orla do Lago Paranoá – Masterplan, foi aprovado pelo Decreto Nº 39.598/ 2018

LUOS ( LC nº 948 /2019) categorizou o Polo 1 da Região Administrativa do Lago Norte como Unidade Especial – UE 4



**LOCALIZAÇÃO**

**LEGENDA**

**UOS**

- RE 1
- RE 2
- CSRH 1 NO
- CSRH 1
- CSRH 2 NO
- CSRH 2
- CSH 1
- CSH 2
- CSH 3
- PUB
- FNC 1
- FNC 2
- FNC 3
- UR 1
- UR 2

Sistema viário  
Topografia  
Área Alagada

**LUOS** Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal

**Área E**  
**Mapa 7A – Uso do Solo Lago Norte**

**PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS**

Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM  
Datum Horizontal: Sirgas 2000  
Meridiano Central: 48°  
Fuso: 23 Sul

**DADOS DE PROJETO**

FONTE: SITURB  
ELABORAÇÃO: SUGEST/SEGETH  
DATA: 10 de Outubro de 2019

**ESCALA GRÁFICA**

0 0.05 0.1

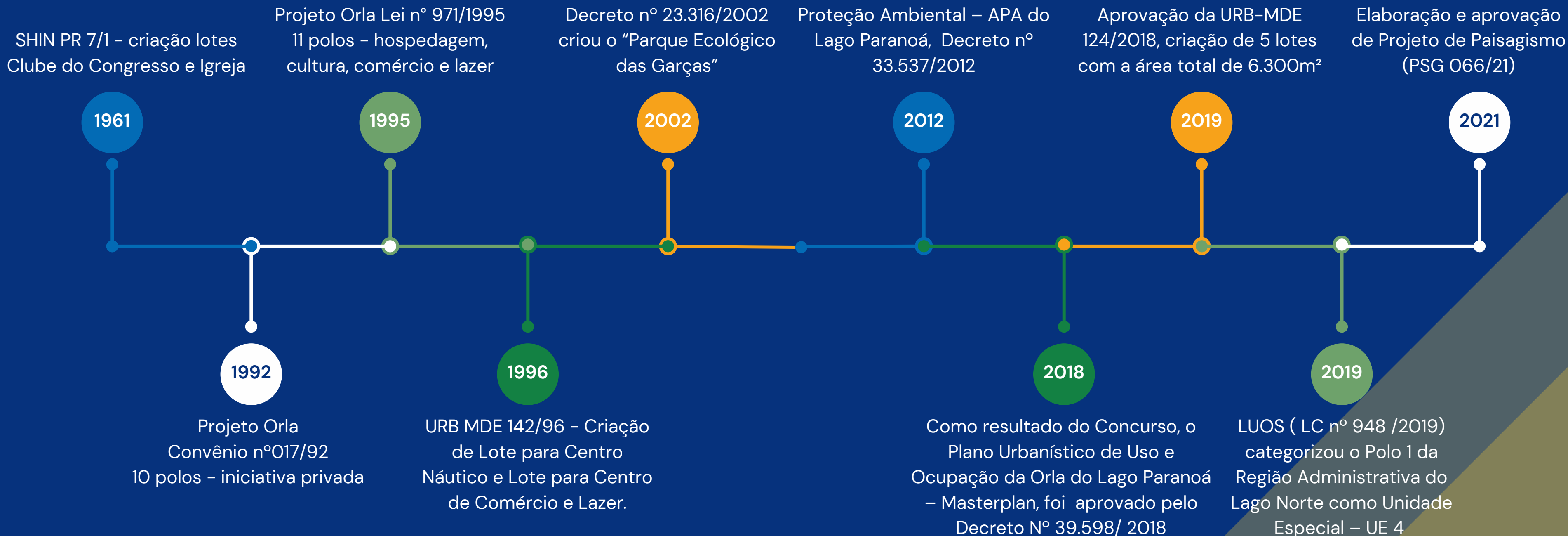
Governo do Distrito Federal - GDF

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH  
Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST  
Coordenação de Gestão Urbana - COGEST

LUOS 2019 – Mapa 16A Uso do Solo da RA Lago Norte



# Histórico





**Projeto de Paisagismo (PSG 066/21)  
elaborado e executado pela Terracap.**



Trecho do passeio e ciclovia  
executados no âmbito do PSG 66/2021

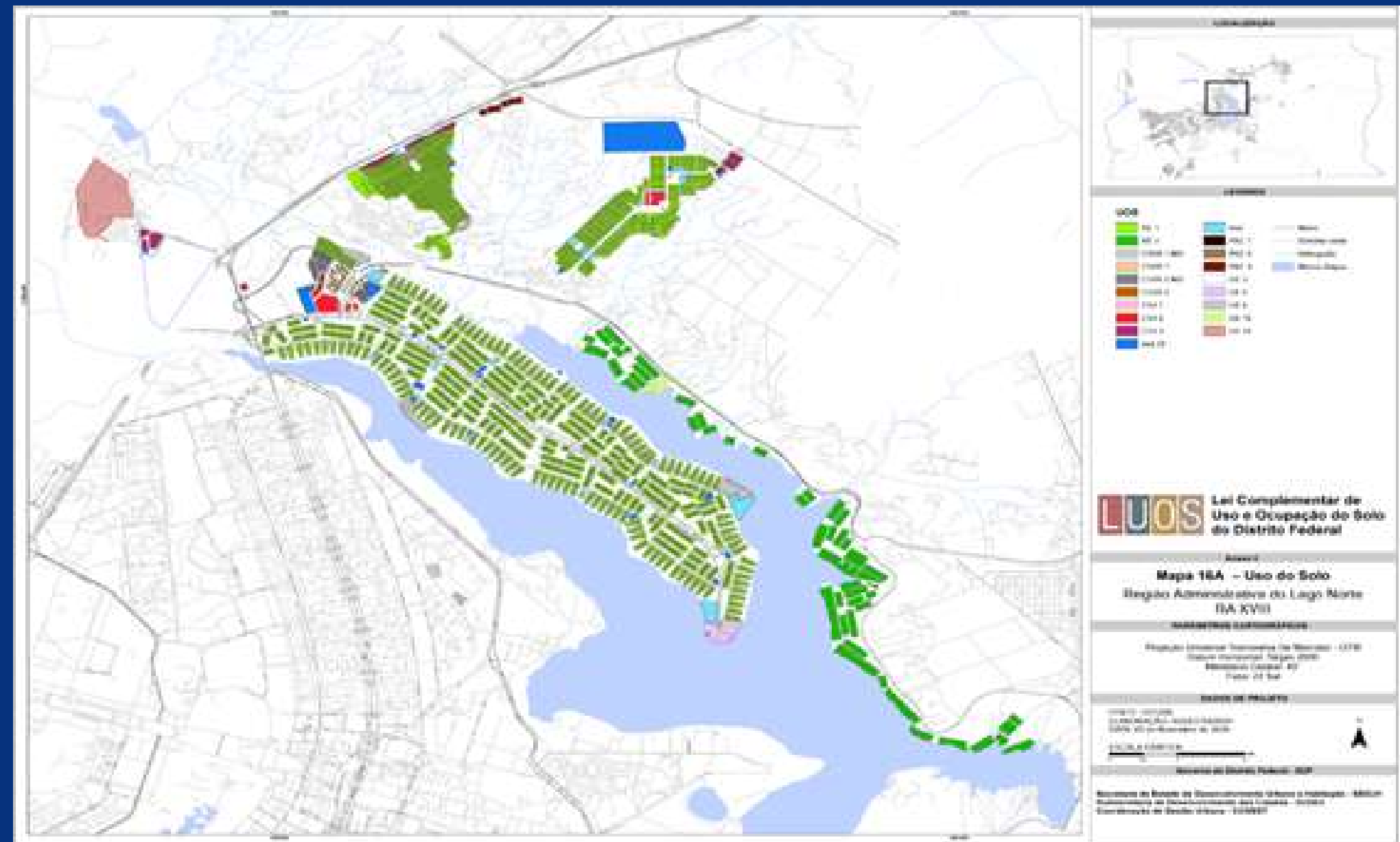
# Histórico

Revisão LUOS – Mapa  
16A Uso do Solo da  
RA Lago Norte

2022

2024

Plano de Ocupação da  
Unidade Especial 4 – Polo 1,  
Lago Norte



LUOS 2022 – Mapa 16A Uso do Solo da RA Lago Norte

# Caracterização da UE4





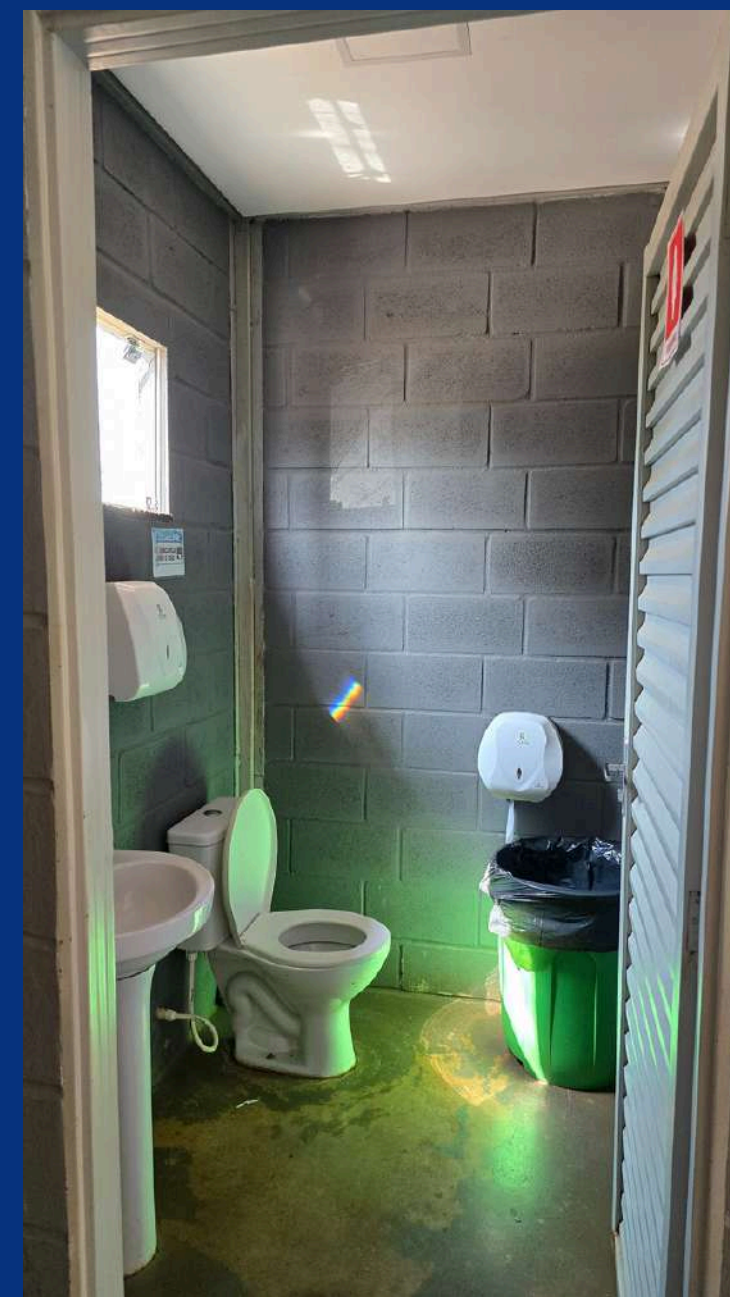


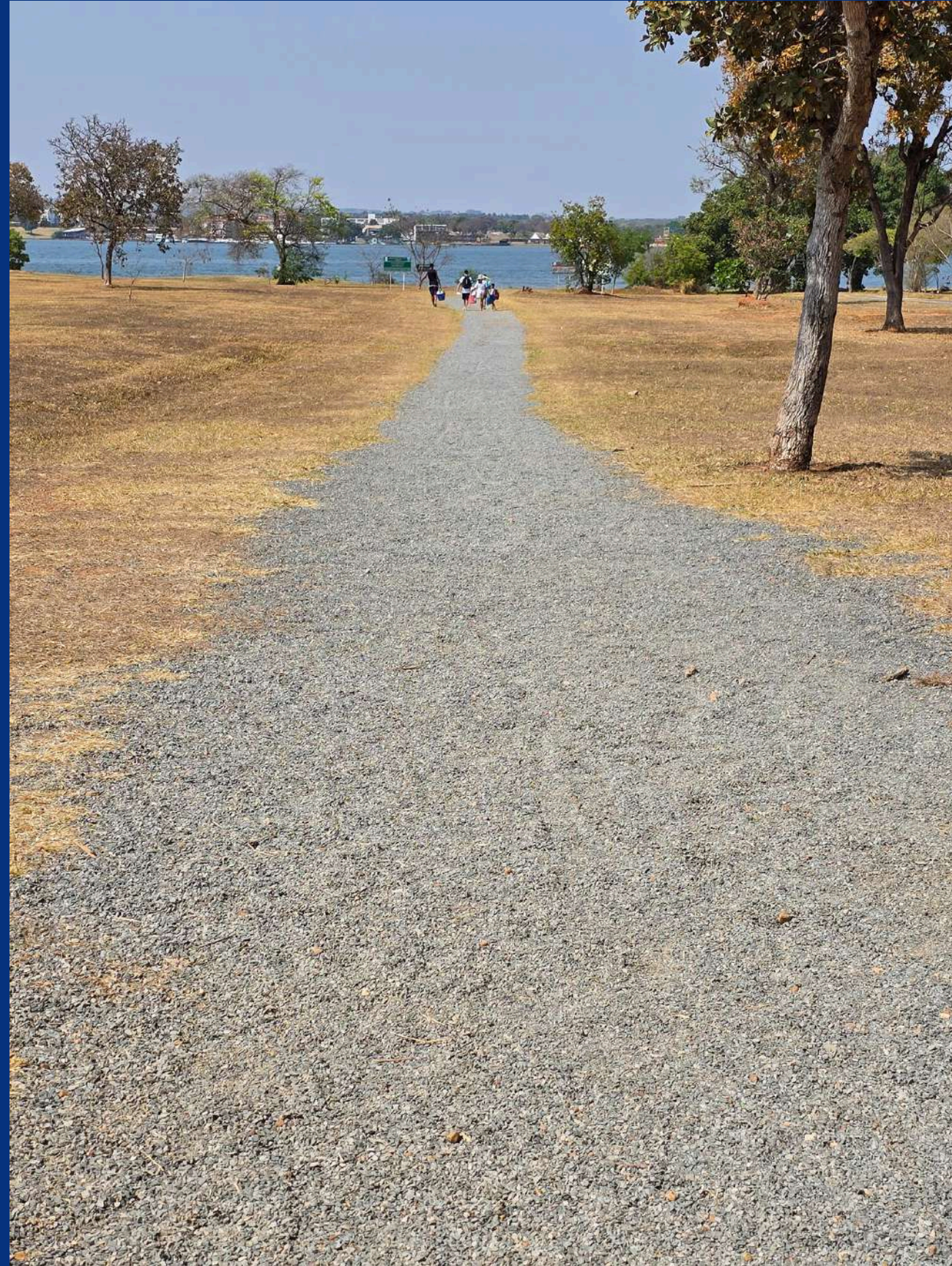
























# Ocupação atual



É tangenciada pelo Lago Paranoá, lindeira ao Clube do Congresso e ao Parque Ecológico das Garças. Está inserida em um contexto urbano predominantemente residencial, de baixa densidade, e dotado de toda infraestrutura urbana. A oferta de estabelecimentos de comércio e serviços no entorno imediato da área é limitada.

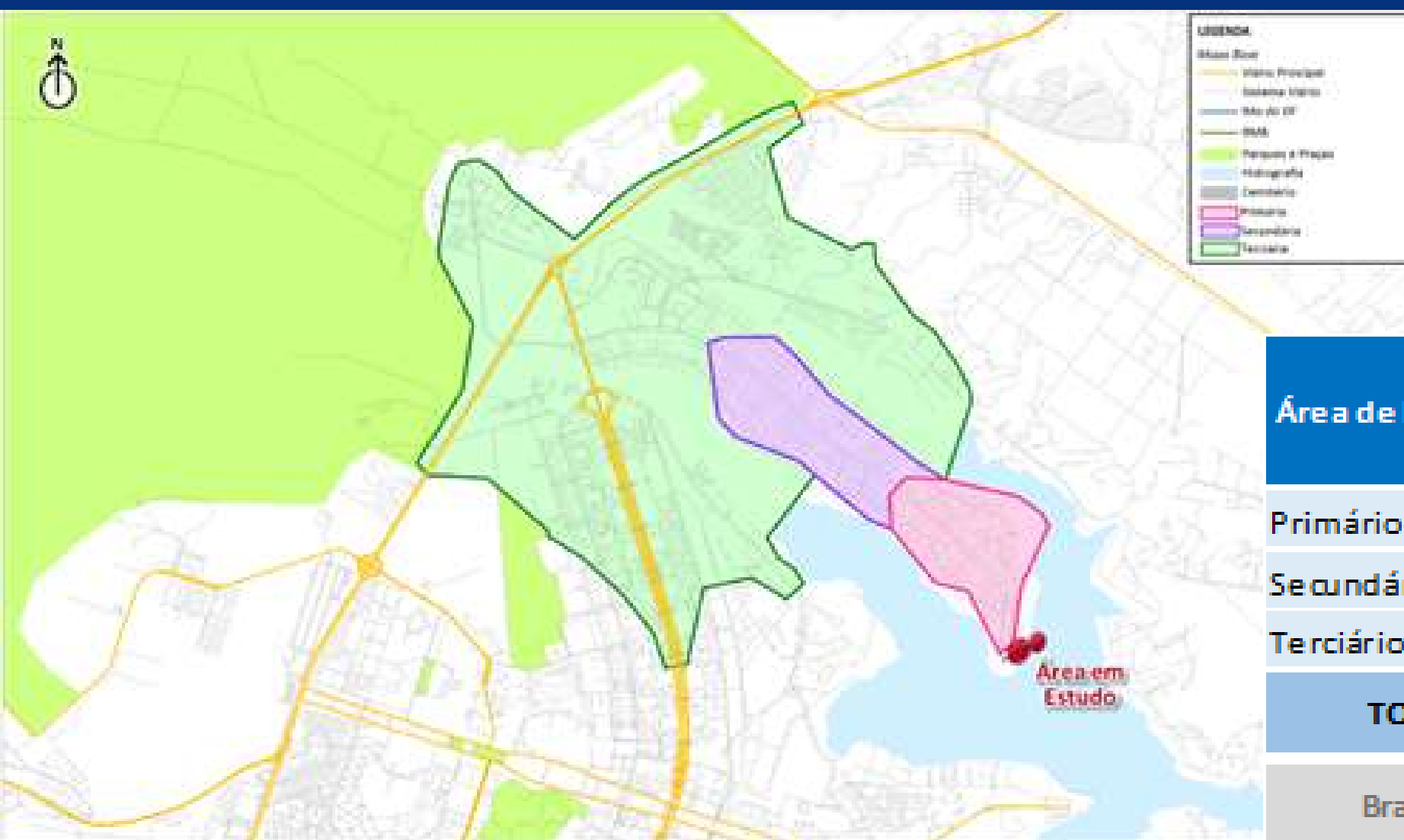
**ATRATIVO CÊNICO**

**PRÁTICAS ESPORTIVAS E LAZER**

**PROJETO DE PAISAGISMO IMPLANTADO**

**MANUTENÇÃO INSATISFATÓRIA E FALTA DE INVESTIMENTOS**

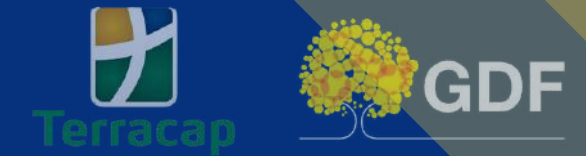
# Estudo Geomarketing



A área de influência total inclui uma população de mais de 140 mil pessoas, distribuídas em mais de 62 mil residências e com renda mensal domiciliar de R\$23.261,04

Área de Influência	População - 2022	TGCA População 2010-2021	Domicílios - 2022	TGCA Domicílios 2000-2010	Renda Média Mensal Domiciliar - 2022 (R\$)
Primário	6.938	0,14%	2.176	1,57%	42.651,30
Secundário	7.851	0,10%	2.463	1,65%	37.439,49
Terciário	125.834	2,50%	57.797	3,96%	21.926,64
<b>TOTAL</b>	<b>140.623</b>	<b>2,21%</b>	<b>62.437</b>	<b>3,75%</b>	<b>23.261,04</b>
Brasília	3.064.295	1,77%	1.187.959	3,50%	10.368,09

# Diagnóstico



## Sensibilidades:

- Presença de APP,
- Proximidade com residências do Lago Norte,
- Existência de um parque ecológico lindeiro, ainda que não implantado.

## Potencialidades e demandas:

- Oferta de opções de gastronomia,
- Atividades voltadas para prática de esportes na areia e também aquáticos de baixo impacto , esportes ligados às bicicletas,
- Contemplação e atividades na natureza,

# Viabilidade econômico financeira



Segundo os resultados dos estudos, em linhas gerais, em 2022, encontrou-se a possibilidade de construção de 6.764 m<sup>2</sup> de ABL que cresce no transcorrer do tempo.

A Terracap, com base nesses estudos de demanda e vocação imobiliária, realizou estudos de viabilidade econômico-financeira com cenários de viabilidade mais conservadores, ou seja, cuja ABL é de 60% da área construída. Tais análises apontam viabilidade mínima econômico-financeira para iniciar a implementação do projeto no local.

# Caracterização Ambiental



## APP do Lago Paranoá

Resolução Conama N.º 302, de 20 de março de 2002

## APPR do Lago Paranoá

Decreto nº 24.499, de 30 de março de 2004



# Caracterização Ambiental



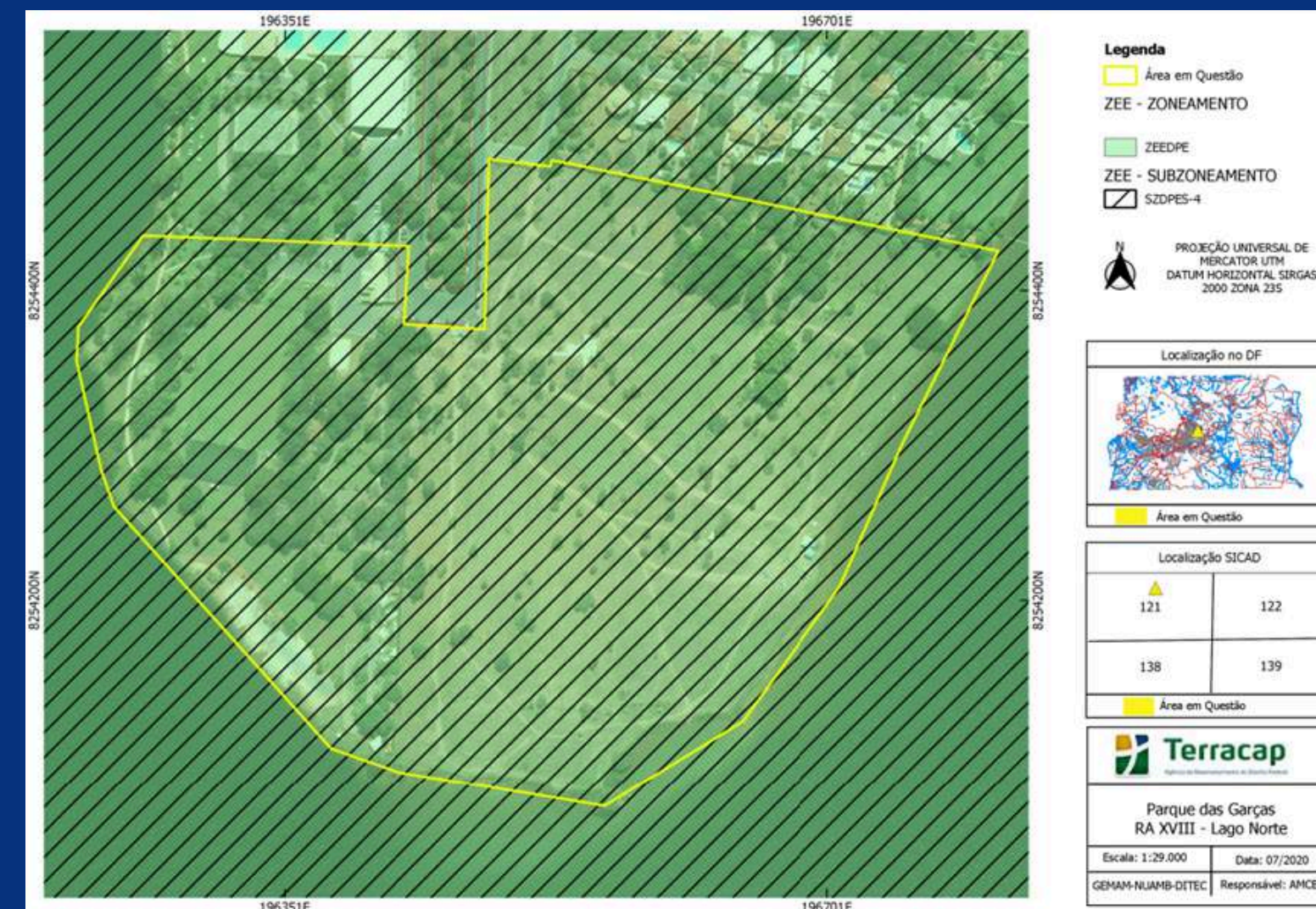
## ZEE-DF

Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE;

Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 – SZDPE 4

Art. 27. São diretrizes para a SZDPE 4:

I – o incentivo à criação de atividades econômicas N3, com a implantação de circuitos turísticos, esportivos e gastronômicos, especialmente o turismo cívico e arquitetônico, articulado com a preservação do patrimônio histórico;



# Caracterização Ambiental



## APA do Lago Paranoá

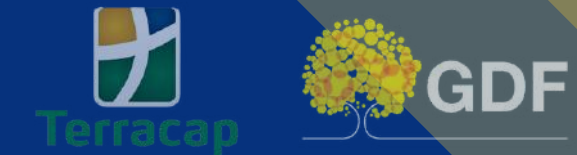
Margem: Subzona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS

Parque: Subzona de Conservação da Vida Silvestre – ZPVS

Polo 1: Zona de Ocupação Consolidada do Lago – ZOCL

Lago: Zona do Espelho D'água – ZEA

# Consulta concessionárias



## NOVACAP

“não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas com a nova poligonal demarcada

## NEONERGIA

“não consta Interferência com Rede Elétrica existente”

## CEB IPES

“não há Ativos de Iluminação Pública no local e não consta projetos para a região, existe a viabilidade técnica de atender a capacidade de abastecimento em relação a iluminação pública, desde que a CEB-IPES, seja demandada para realizar o projeto/orçamento e execução”.

## DER

“não constam em nossos arquivos estudos ou projetos que possam interferir na poligonal da área em questão”.

## SLU

“o serviço de coleta operado pelo SLU não abrange unidades de natureza comercial, mas, tão somente, de unidades domiciliares”.

## ADASA

“não há captações superficiais, subterrâneas outorgados por essa Agência dentro da poligonal”

## IBRAM

manifesta-se favorável à proposta e sugere que sejam incluídas no licenciamento ambiental daquele parcelamento algumas condicionantes.





## CAESB

“existem redes implantadas nas imediações, sendo necessárias medidas de proteção para evitar possíveis danos, observando-se os parâmetros de recobrimento e faixas de servidão informados”

# Diretrizes



- Promover acesso livre e gratuito;
- Dotar a área do caráter de parque, com a implantação do mobiliário urbano e a qualificação paisagística incluindo espécies nativas do Cerrado;
- Assegurar uma ocupação pautada na estética da paisagem e na valorização do espelho d'água do lago como atrativo;
- Oferecer atividades gastronômicas, de lazer, e esportivas, tanto ao ar livre quanto náuticas de baixo impacto ;
- Possibilitar conexões da área com demais pontos turísticos e com o Plano Piloto através do transporte náutico;
- Garantir que o Polo 1 do Lago Norte reforce o convívio social e permitir sua utilização por toda a população do Distrito Federal;

# Diretrizes



- Proporcionar e garantir a participação popular e de associações representativas da comunidade nas discussões, consultas e audiências;
- Realizar o projeto de forma integrada, priorizando os pedestres e os frequentadores, e garantindo a identidade do partido adotado pelo Masterplan da Orla do Lago Paranoá;
- Buscar meios para assegurar que a concessão da Área Especial seja revertida para a consolidação do paisagismo da área, determinando que o retorno financeiro da Terracap seja revertido para a manutenção e conservação da UE e que haja a definição de obrigações contratuais com o adquirente ou parceiro privado que privilegiem a ocupação sustentável;
- Atender ao disposto na Portaria nº 68/2012, que Dispõe sobre diretrizes para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília.

# Intenções Futuras



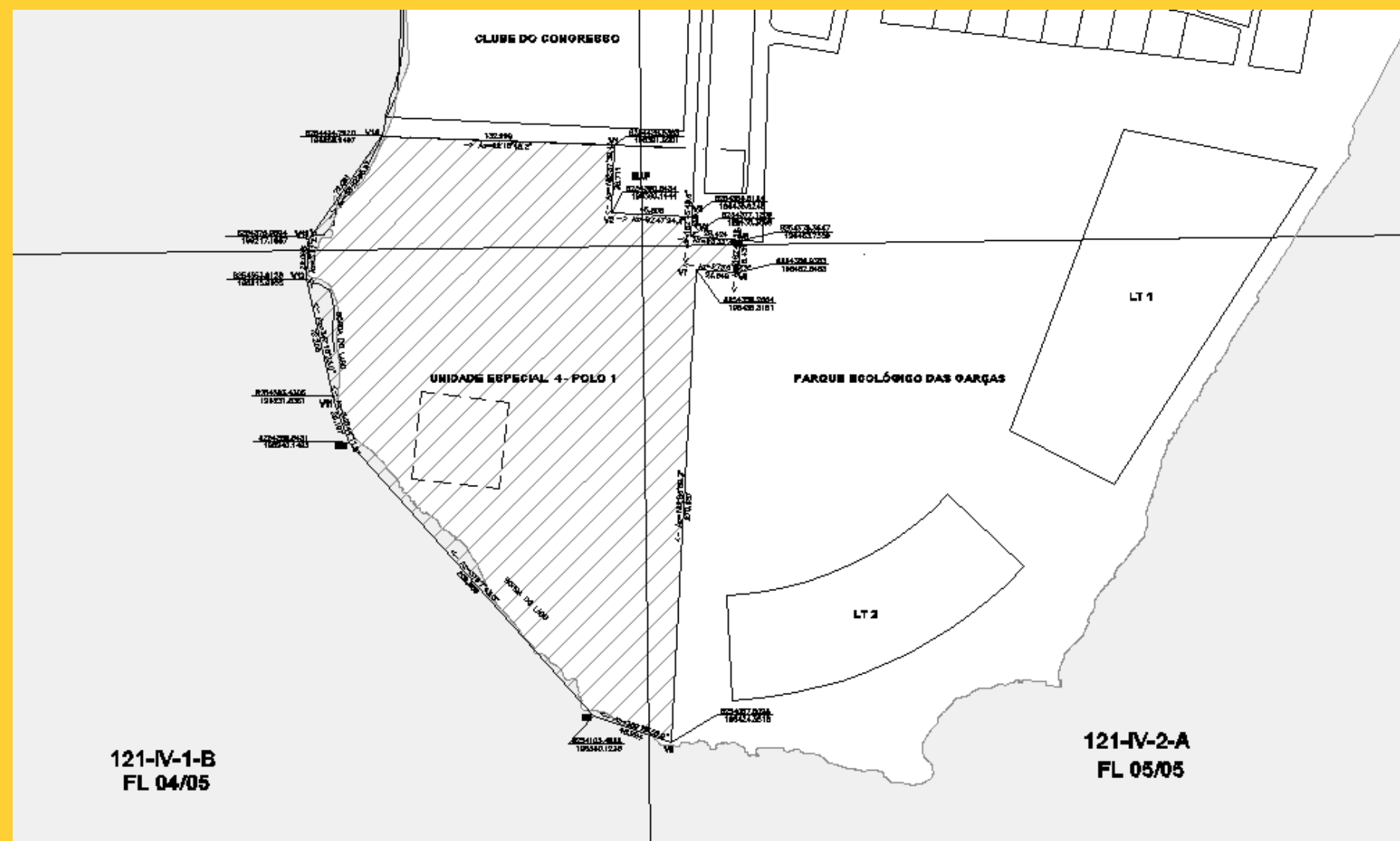
- A Terracap estuda a modelagem de concessão da UE 4, a fim de atender o cronograma estratégico do projeto ajustado com o Governo do Distrito Federal, que prevê a publicação do Edital de Concessão para 2024.
- Os pilares do estudo são Sustentabilidade Ambiental; Viabilidade Econômica e Qualidade de Vida.



# Proposta de Uso e Ocupação



Alteração do parcelamento do solo para efetivar a desconstituição do lote da Igreja e criar unidade imobiliária única para a UE 4 – Polo 1 do Lago Norte.

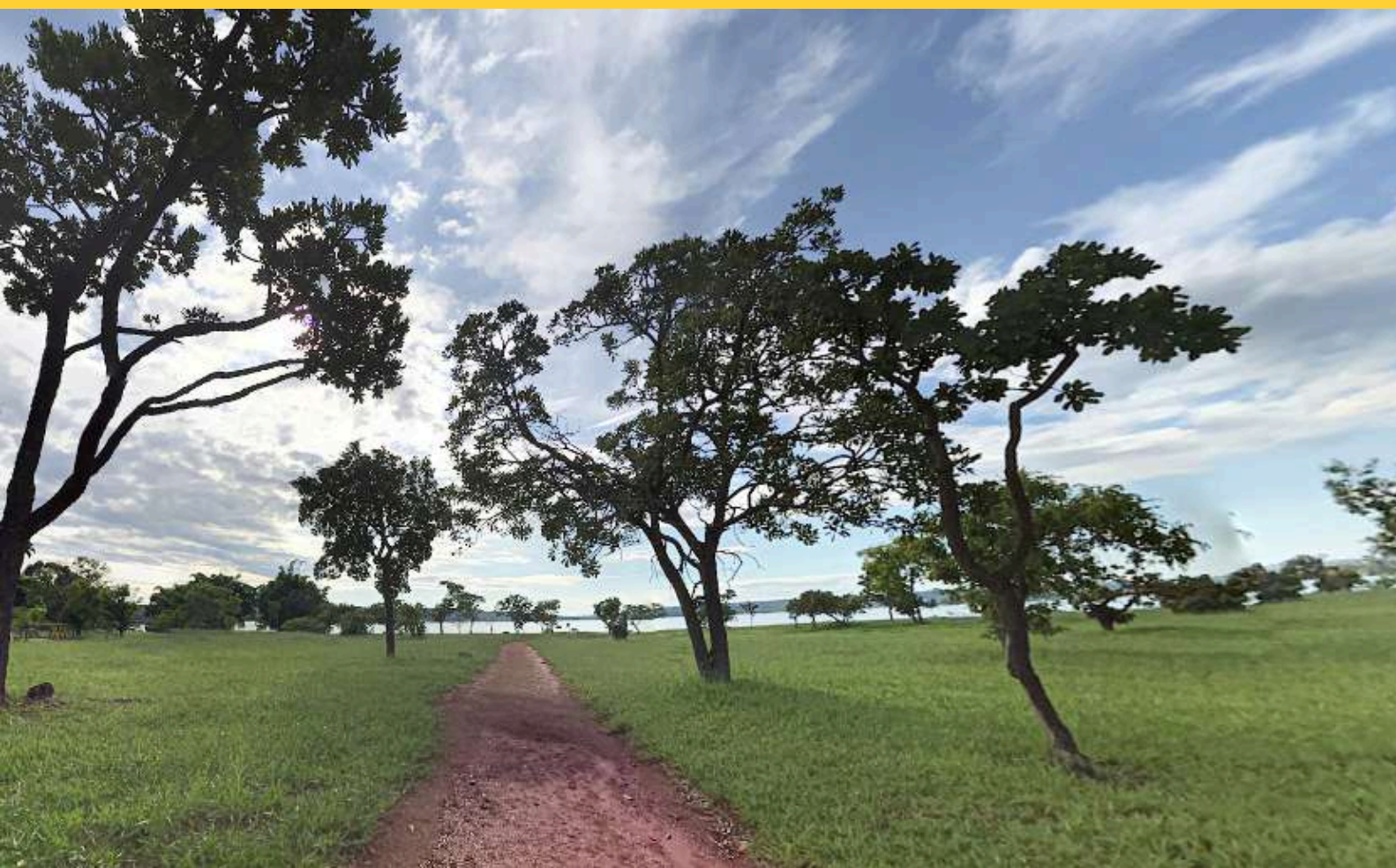


# Proposta de Uso e Ocupação



Parque Ecológico das Garças (10,509 ha)  
Unidade de Conservação  
IBRAM é responsável pelo Plano de Manejo

Polo 1 (5,32 ha)  
Zona de Ocupação Urbana Consolidada  
Terracap é responsável pelo Plano de Ocupação.



# Zoneamento



- ZONA A – engloba a APPR do Lago Paranoá; vocação é para banho, esportes e atividades náuticas; alta permeabilidade e livre de edificações.
- ZONA B – área restante; uso proposto conforme DIEPO 03/2023 é o UOS CSII 1, que a LUOS determina para as áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local. Não engloba uso residencial e os demais são o de menor incomodidade.

# Parâmetros



Parâmetros conforme DIEPO 03/2023 emitida pela SEDUH.

O somatório das ocupações das edificações ficou determinado em 22% da área da Zona B, equivalente a 6.167,82m<sup>2</sup>.

A taxa de permeabilidade foi fixada de forma a atingir 60% de permeabilidade no total da área.

	TOTAL m <sup>2</sup>	PERMEABILIDADE	OCUPAÇÃO	ALTURA MÁXIMA	COEF. APROV. BÁSICO	COEF. APROV. MÁXIMO
ZONA A	24.783,11	90%	-	-	-	-
ZONA B	28.035,55	34%	22%	8,50m	1	1,6
Área Não Edificante (DF-009)	366,29	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>53.184,95</b>	<b>60%</b>	<b>11,6%</b>	<b>8,50m</b>		





# Sistemas urbanos



Deverá ser previsto eixo de acesso de pedestres e deck flutuante. Esse deve ser o principal elemento de articulação formal e de identidade visual da área, constituindo um passeio de duas vias que se conectam em dois pontos: o ponto de acesso – ao norte – e um deque sobre a água – ao sul. O local de chegada deve estar articulado com ponto de ônibus e paraciclo.



# Sistema de Espaços Livres e Verdes

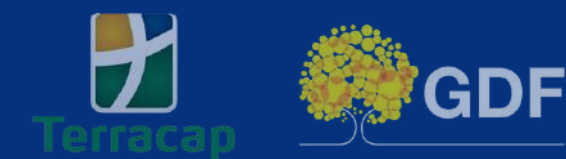


- A Zona A, será mantida a predominância de Espaços Verdes e Espaços Livres sobre os espaços construídos.
- Na Zona B, todas as novas construções serão cercadas por áreas verdes com tratamento paisagístico, e calçamento no entorno.
- São diretrizes ainda:
  - mobiliário urbano padronizado;
  - iluminação adequada e eficiente durante a noite;
  - projeto de sinalização visando à segurança, à orientação e ao conforto dos usuários;
  - adoção de medidas eficazes relacionadas ao constante monitoramento de eventuais interferências de ordem sonora e lumínica em relação aos espaços adjacentes ao empreendimento.

# Sistema de redes de Infraestrutura



- Ao projetar-se a rede para captação de águas pluviais e a rede de esgotamento sanitário, deve-se considerar a capacidade necessária para dar vazão à água, de forma que o escoamento conduza de modo adequado a água, evitando qualquer contaminação ambiental ou poluição possível ao lago.
- O projeto de redes de infraestrutura deve ser elaborado de acordo com as exigências técnicas dos instrumentos de controle e regulação vigentes no Distrito Federal, e podem ser submetidos à análise das concessionárias, caso necessário.



**Obrigada pela  
atenção**

TERRACAP