



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Relatório SEI-GDF n.º 120/2020 - SEDUH/GAB

Brasília-DF, 24 de junho de 2020

PROCESSO SEI-GDF Nº: 00111-00010054/2019-90.

INTERESSADO: TERRACAP/ Governo do Distrito Federal.

ASSUNTO: Aprovação do Plano de Uso e Ocupação para o Polo 11, localizado na Região Administrativa do Lago Sul, denominado *Pontão do Lago Sul*.

CONSELHEIRA: Giselle Moll Mascarenhas - SEDUH

1) Introdução

O presente processo trata da elaboração do Plano de Uso e Ocupação do Pontão do Lago Sul (PUOC), localizado na Região Administrativa do Lago Sul (RA XVI).

A área em questão pertence à TERRACAP e é objeto de contrato de concessão assinado em 23 de outubro de 1996, com base no Projeto de Urbanismo URB 71/1995 e MDE 71/1995.

Dado o tempo decorrido desde então e as novas demandas da população, a TERRACAP solicitou à SEDUH a revisão dos parâmetros de uso e ocupação, o que somente poderá ocorrer por meio da aprovação de novo plano de uso e ocupação.

Tal solicitação é motivada por interesse público, como também pela necessidade de repactuação dos termos da concessão, de maneira a se tornar mais vantajosa para o Governo do Distrito Federal.

Além disso, a elaboração do PUOC tem por objetivo atender ao que estabelece a **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal -**LUOS**, a qual definiu a área do Pontão do Lago Sul como Unidade Especial -UE.

Vale esclarecer que o Plano de Uso e Ocupação constitui regramento de uso e ocupação do solo a ser observado no licenciamento das novas construções e das atividades econômicas instaladas no local, de modo a compatibilizá-los com o que estabelece a legislação urbanística do Distrito Federal. Desta forma, um plano não constitui um projeto, mas estabelece diretrizes específicas para a área de estudo, de acordo com sua vocação e objetivos, e deverá balizar os estudos subsequentes e os projetos de arquitetura e urbanismo.

No caso específico do Pontão do Lago Sul, também denominado Polo 11 da Orla do Lago Paranoá, o Plano de Ocupação foi elaborado com o intuito de promover a sua dinamização como polo de atração de público, a consolidação da área como ponto de atração turística do Distrito Federal e a adequação do empreendimento à capacidade mercadológica, por meio da concessão de novas áreas, promovendo o aumento do potencial edílico e dos usos permitidos.

2) Da Lei de Uso e Ocupação do Solo

A **Lei Complementar nº 948**, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – **LUOS**, estabeleceu em seus artigos 38 a 40 a definição de Unidades Especiais, cujas características específicas requeiram parâmetros de uso e ocupação diferenciados, de acordo com suas funções únicas. São Unidades Especiais as áreas destinadas a presídio, aeroporto, parque tecnológico, campus universitário, parque ferroviário e áreas públicas de

lazer e recreação, entre outros:

“Art. 38. Ficam estabelecidas Unidades Especiais - UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, assim designadas:

...

IV - UE 4 - Polo 1 da Região Administrativa do Lago Norte e Polo 11 da Região Administrativa do Lago Sul;

...

§ 2º Para a implantação de novos mobiliários urbanos, praças e parques infantis, não é exigida a constituição de unidades imobiliárias.

Art. 39. As UE do art. 38, III e V a X, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação.

§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.

§ 3º Nas UE 10 é obrigatória a atividade de estação do sistema de transporte metroviário do Distrito Federal e são admitidos os usos e as atividades previstas para a UOS CSII 2.

§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do Conplan.

Art. 40. Os parâmetros de uso e ocupação do Polo 11 da Região Administrativa do Lago Sul são os estabelecidos no contrato de concessão de uso firmado com a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - Terracap, passível de revisão, motivada por interesse público.” (Grifo nosso)

Tais áreas, também conhecidas como Áreas de Gestão Específica, deverão ter parâmetros de uso e ocupação definidos com base em Plano de Ocupação elaborado pelo responsável por sua gestão, conforme Termo de Referência emitido pelo órgão responsável por sua aprovação, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDUH.

Dessa forma, foi elaborado pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEDUH) o Termo de Referência (TR) para elaboração do Plano de Ocupação do Pontão do Lago Sul constante do Doc. SEI-GDF nº (38107585).

3) Localização

O empreendimento está localizado na SHIS QL 03, Trecho 03 (Atual QL 10), às margens do Lago Paranoá, Centro de Lazer Pontão do Lago Sul, Polo 11, Projeto Orla, Lago Sul (RA XVI).

A poligonal de abrangência do Plano de Ocupação corresponde a 124 mil m² de área pública, conforme Levantamento Topográfico atualizado em outubro de 2019 (processo SEI 00111.00009238/2019-15) pela TERRACAP.

Observou-se, no entanto, que a Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso assinada em 23/10/96 apresenta área concedida para a empresa particular gerenciadora do Pontão do Lago Sul como 134 mil m², constatando-se assim um erro material da Escritura que será corrigido pela Terracap com rerratificação da mesma.



Figura 5 - Imagem da situação atual de ocupação – Geoportal/DF;
em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>.

4) Histórico de Ocupação da Área:

Em 1984, foi elaborado o Projeto Urbanístico URB – 18/1984 e MDE - 18/1984, que criou áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários, comerciais e de prestação de serviços, complementando a estrutura do Setor de Habitações Individuais Sul – SHIS, aprovada pela decisão 51/84 – CAU DF e pelo Decreto n 8.212 de 04 de outubro de 1984 (abaixo). Composta de 71 folhas, o projeto URB/MDE 18/1984 criou lotes para equipamentos, definiu áreas públicas e áreas de parcelamento futuro, estabeleceu diretrizes de ocupação da orla do lago, normas de uso e ocupação para lotes criados, e apresentou o quadro demonstrativo de unidades imobiliárias e quadros de coordenadas de poligonais de projeto.

O MDE 18/84 refere-se à criação de área de lazer neste trecho da Orla do Lago, e descreve que:

A área Parque Pontão Sul, delimitada nas pranchas SICA 137-IV-6-B e 138-III-4-A deverá receber a implantação do projeto de área de recreação já em desenvolvimento no DAU/SVO, para o Pontão Sul. Sugere-se que este projeto se estenda à totalidade da área, verificando a possibilidade de criar um tratamento contínuo entre a ponte Costa e Silva e as áreas de projeto contíguas. Para a complementação deste projeto, sugere-se, ainda que seja verificada a possibilidade de implantar uma marina pública na área e que sejam (para economia de urbanização) criados grandes espaços arborizados, dentro dos quais se dê a particulares a concessão para explorar, por prazo determinado, restaurantes e “drive-in” lacustre, a ser explorado da mesma forma que os restaurantes.

(Grifo nosso).

Posteriormente, em 1992 foi elaborada a primeira versão do Plano de Ordenamento e

Estruturação Turística de Brasília, denominado **Projeto Orla**. O projeto foi contratado pelo então Departamento de Turismo do GDF e pela Empresa Brasileira de Turismo- EMBRATUR, e elaborado pela TCI Planejamento, Projeto e Consultoria Internacional Ltda., com acompanhamento de diversos órgãos governamentais (Departamento de Turismo do DF – DETUR, Secretaria de Obras e Serviços Públicos – SOS, Secretaria de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia – SEMATEC, Administração de Brasília, Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, e Departamento do Patrimônio Histórico – DePHA).

A proposta foi desenvolvida tendo como meta incentivar a iniciativa privada a assumir a responsabilidade pelos principais investimentos que viabilizassem sua implantação. Na primeira versão previa a implantação de 10 polos de atividades, com uma área construída estimada em 780 mil m². Atualizado em 1995, passou a ser composto por 11 polos e um calçadão denominado Alameda, que os interligaria. Nesses polos estariam localizadas diversas atividades que iriam de hospedagem às culturais, passando pelo comércio e pelo lazer. Em cada polo seria permitido o máximo possível de atividades complementares, possibilitando maior dinâmica e variedade na sua utilização, que poderia ser diurna e noturna.

O Pontão do Lago Sul foi classificado então como Polo 11, definido na versão do projeto de 1995.



Figura 2 - Polos do Projeto Orla 1992- 1995. Fonte: Termo de Referência para o Concurso para Masterplan da ORLA do LAGO PARANOÁ. SEGETH - Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, 2017.

Ainda no ano de 1995, em observância ao definido no Projeto Orla, foi aprovado o

Projeto de Urbanismo URB 71/1995 e MDE 71/1995, que modificou e complementou o Projeto URB/MDE 18/84. A modificação consistiu na desafetação de 4.734m² de área pública no Pontão do Lago Sul para a implantação do projeto que criou 30 unidades imobiliárias, incorporadas ao patrimônio da Terracap. O projeto define a ocupação de áreas dentro da Poligonal Pontão Sul definida na URB 18/84 – ou Polo 11 definido no Projeto Orla, destinadas a lazer, esportes, comércio e cultura.

A tipologia das ocupações, entretanto, caracterizava-se por ser rarefeita, espaçada, e composta por pequenos módulos, à guisa de boxes, como se fosse a continuidade da existência da pequena feira de artesanato que havia na época, com apenas 3 ou 4 lotes de maior porte. Até hoje, esses pequenos lotes são os únicos passíveis de abrigar atividades econômicas.

Com base nesse projeto foi assinada, em 1996, a Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso entre o Distrito Federal, a Terracap e a EMSA – Empresa Sul Americana de Montagens S/A, de “área total edificável de 4.734m², incluída na superfície de 134.000m²”. Portanto, foram concedidos os lotes edificáveis registrados pela URB 71/95 e a poligonal definida na URB 18/84, que compreendem o Empreendimento Pontão do Lago Sul.

O prazo de vigência da concessão foi de 30 anos a partir da assinatura do contrato. A concessionária EMSA se obrigou a implantar, construir e deu início à exploração do empreendimento dentro do prazo previsto em contrato. Entretanto, até o momento não foram ocupados todos os lotes existentes e não foram construídos todos os elementos e edificações dispostos no Memorial Descritivo MDE 71/1995.

Portanto, o Polo 11 engloba os lotes e a área pública pertencentes ao Pontão do Lago Sul, conforme poligonal definida na folha 46/136 do MDE 18/84.

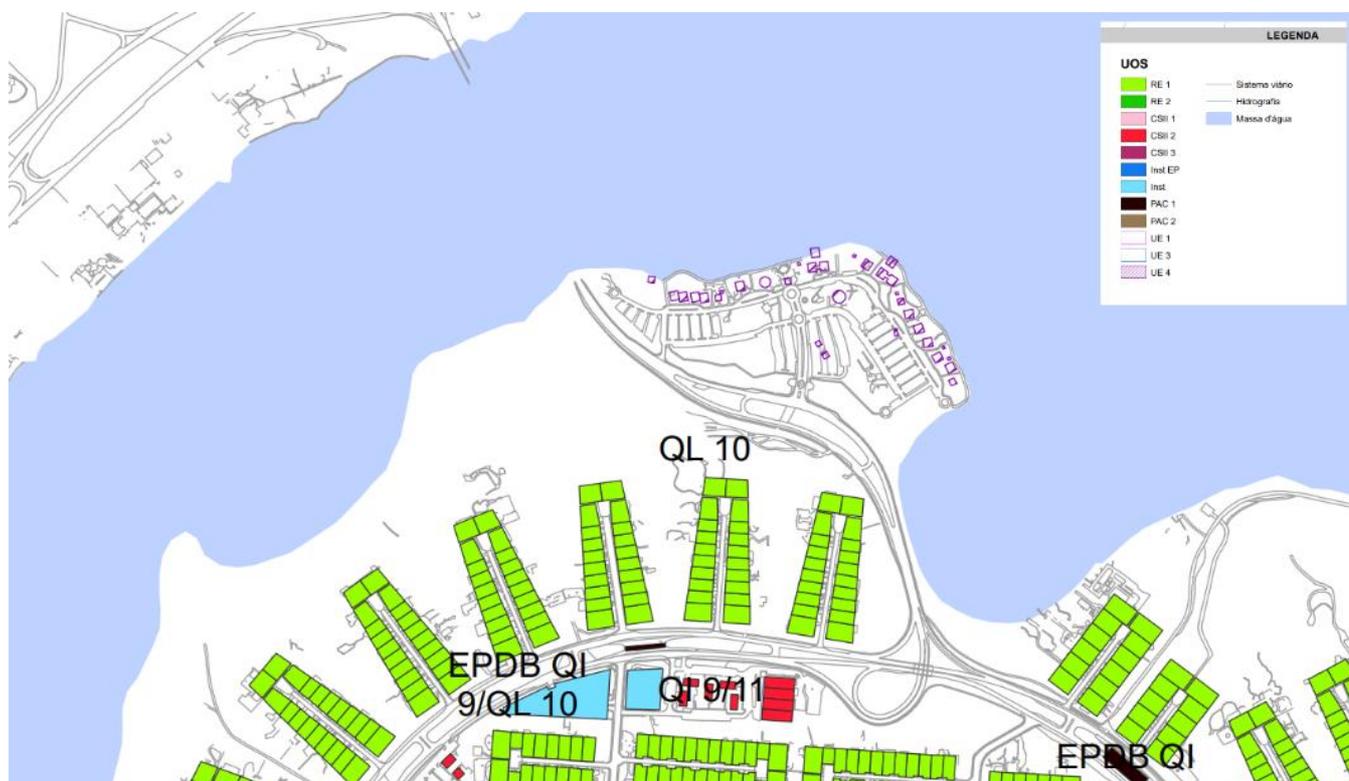


Figura 3 - Trecho do Anexo II – Mapas de Uso do solo por Localidade Urbana – Mapa 8A_Lago Sul.



Figura 4 - Poligonal do Polo 11 (Termo de Referência)

Cabe registrar que o Plano Urbanístico de Uso e Ocupação da Orla do Lago Paranoá – Masterplan da Orla, aprovado pelo Decreto nº 39.598, de 28 de dezembro de 2018, não tratou do Pontão do Lago Sul, por considerar que a área já estava implantada, ao contrario das demais áreas estudadas no documento.

5) Diretrizes de Uso e Ocupação:

As diretrizes urbanísticas de ocupação estão baseadas na diversidade de oferta de usos, mobilidade e acessibilidade à população, permitindo o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura e socialmente inclusiva. A partir do disposto na legislação e nas normas técnicas vigentes, o Plano de Ocupação e o Projeto Urbanístico devem buscar a complementaridade de usos e atividades, visando a integração da população com um equipamento regional de lazer e turismo.

As diretrizes legais para elaboração do Plano de Ocupação estão assim definidas:

- a) Os dispositivos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – **PDOT-DF**, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e suas alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

De acordo com o PDOT-DF, a área do Pontão do Lago Sul insere-se em Zona Urbana de Uso Controlado I – **ZUUC I**.

A ZUUC I apresenta áreas predominantemente residenciais com baixa densidade demográfica, e está inserida “em sua maior parte nas Áreas de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá e das Bacias do Gama e Cabeça de Veado” (Art. 68, PDOT-DF, 2009).

O Art. 69 do PDOT-DF define para a Zona Urbana de Uso Controlado I, que “o uso urbano deve ser compatível com as restrições relativas à sensibilidade ambiental da área e à proximidade com o Conjunto Urbano Tombado, observadas as seguintes diretrizes:

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

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

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

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

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

b) Os dispositivos do **Decreto nº 33.537, de 14 de fevereiro de 2012**, que dispõe sobre o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental – **APA do Lago Paranoá** e estabelece para a Zona de Ocupação Consolidada, Subzona de Ocupação Consolidada do Lago – **ZOCL**, composta pelo Lago Sul e Lago Norte, diretrizes de uso, das quais destacamos:

I - as normas de uso e gabarito devem conter as restrições condizentes à Zona, inclusive no que se refere às taxas de permeabilidade;

II - as atividades e empreendimentos nessa Subzona deverão favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

...

IV - resgate e recuperação ambiental da orla do Lago Paranoá, quando pública;

V - disciplinamento do uso e ocupação privados das áreas públicas;

VI - desenvolvimento de atividades de lazer e turismo na orla do Lago Paranoá.

c) os dispositivos da **Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012**, do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional –**IPHAN**, que dispõe sobre a delimitação e diretrizes para a área de entorno do Conjunto Urbano Tombado –**CUB**, e estabelece que: “Nas áreas urbanizadas deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 9 (nove) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital “(Art. 9º § 1º, Portaria Nº 68, IPHAN, 2012).

Além desses, o Termo de Referencia também cita os dispositivos legais que tratam do regramento para polo atrativo de trânsito (Lei Complementar nº 5.632, de 17 de março de 2016), do conteúdo mínimo e roteiro para elaboração do PUOC e finalmente, das disposições contidas na Lei Complementar nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre a necessidade de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança –EIV nos casos que especifica.

6) Dos Aspectos Ambientais e Urbanísticos:

De acordo com o Zoneamento Ecológico e Econômico do Distrito Federal (ZEE/DF),

instituído pela Lei Distrital nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o empreendimento está situado na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 (SZDPE 4), destinada prioritariamente à promoção das atividades N3 relacionadas à cultura e ao turismo, compatíveis com a preservação do Patrimônio Histórico Nacional e a proteção do Lago Paranoá, resguardadas a quantidade e a qualidade das suas águas e seus usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes e corpos hídricos.

Conforme o Art. 27 da referida Lei, 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;

II - a eliminação progressiva do uso de agrotóxico em APP do reservatório do Lago Paranoá e de seus tributários;

III - a recomposição e conservação dos córregos e tributários do Lago Paranoá e das respectivas matas ciliares e de galeria;

IV - o estabelecimento de mecanismos econômicos voltados à redução do consumo de água residencial;

V - a implantação da infraestrutura de saneamento ambiental necessária para a garantia da qualidade e quantidade de água nos córregos tributários do Lago Paranoá, especialmente o da Unidade Hidrográfica do Riacho Fundo.

Ainda na Lei 6.269/2019 – **ZEE/DF**, a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, definidas no Art. 9º, estabeleceu que as Atividades Produtivas de Natureza 3 (N3), são “atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado, relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo”;

No que compete aos possíveis Riscos Ecológicos, o Mapa 4 do ZEE – *Riscos Ecológicos Co-localizados*, a área apresenta 1(um) Risco Ecológico alto ou muito alto, dentre as 4 (quatro) categorias de riscos ecológicos abordados pelo ZEE/DF, que corresponde ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo (Mapa 7 do ZEE).

Quanto aos demais riscos ecológicos, apresenta:

- Médio Risco Ambiental de Perda de Área de Recarga de Aquíferos (Mapa 5 do ZEE),
- Baixo Risco Ambiental de Perda de Solo por Erosão (Mapa 6 do ZEE), e
- Ausência de cerrado nativo, quanto ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo (Mapa 8 do ZEE).

Depreende-se da análise de riscos do ZEE que o tratamento de resíduos sólidos deverá ser objeto de atenção especial e projeto específico, a fim de mitigar os possíveis impactos.

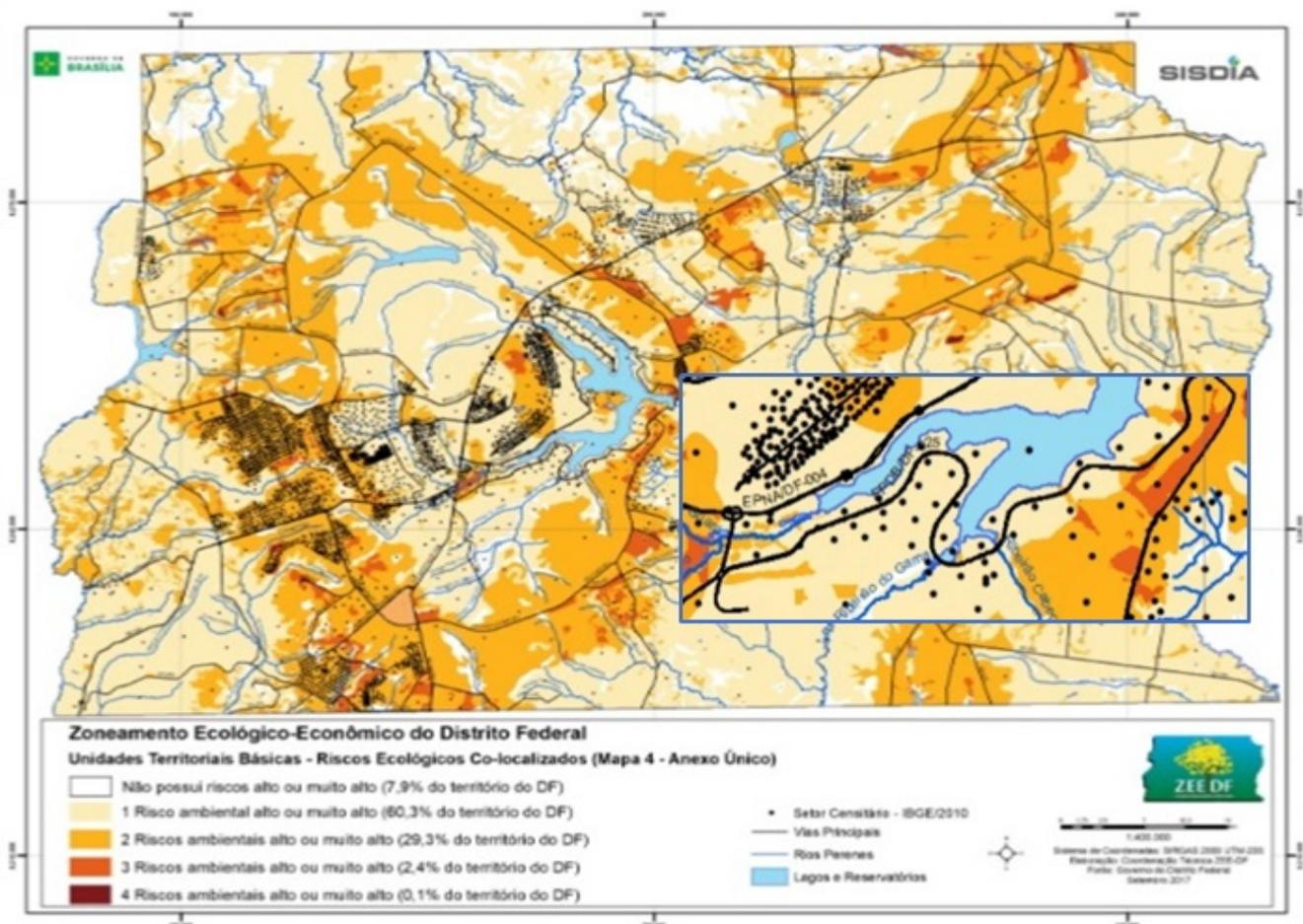


Figura 6: Mapa 4 (ZEE/DF) – UTB – Riscos Ecológicos Co-localizados; Fonte:DODF - Suplemento Nº 21, quarta-feira, 30 de janeiro de 2019.

7) O Plano de Ocupação

Com base nas diretrizes citadas, a TERRACAP encaminhou a proposta do Plano de Ocupação do Parque Pontão do Lago Sul (Doc. SEI-GDF nº 41945388) e seus anexos:

- Mapa Perfil Socioeconômico (39532566),
- Mapa de Usos (39532821),
- Mapa de PDOT (39533031),
- Mapa Zoneamento PUOC (39533383),
- Mapa de Ocupações Existentes (39581807) e
- Mapa de Novas Áreas para Concessão (41946089).

O documento do Plano de Uso e Ocupação inicialmente apresenta a caracterização da área conforme orientações do Termo de Referência, e acata o zoneamento proposto, dividindo a área em zonas A, B, C e D, conforme imagem 01.



Figura 7 - Zoneamento proposto do Pontão do Lago Sul.

A caracterização das zonas está assim definida no **PUOC Pontão**:

- **Zona A:** coincide com a Área de Preservação Permanente de Reservatório – APPR do Lago Paranoá, uma faixa de 30 metros de afastamento da borda do Lago. Embora esta zona possua lotes registrados e edificações construídas, ela deverá ser destinada prioritariamente a passeios, espaços verdes, e espaços livres, para contemplação do Lago Paranoá. Os usos permitidos na Zona A são: comercial, prestação de serviços, e institucional – com exceção da atividade Estacionamento.

As edificações existentes poderão permanecer, e deverá ser mantida a taxa de permeabilidade atual, que é de 70% da área de APPR – conforme levantamento topográfico atualizado em outubro de 2019 pela TERRACAP. A aprovação de projetos para novas edificações nesta Zona depende da comprovação da manutenção da taxa de permeabilidade ou da anuência do Órgão Ambiental competente – IBRAM.

O mobiliário urbano e a iluminação, a serem definidos no projeto urbanístico e paisagístico, devem estar de acordo com o propósito de uso desta zona, que é destinada ao lazer, recreação, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção do lago, e proteção de bens e manifestações culturais.

- **Zona B:** voltada ao lazer e ao consumo, sendo permitidos os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial de pequeno porte e baixa incomodidade – conforme tabela de usos. Nesta zona deve haver concentração de espaços livres e espaços verdes, com equipamentos de lazer e esporte. Os estabelecimentos como restaurantes, bares, lanchonetes, e outras lojas, comporão, juntamente com os passeios, praças e outros espaços livres, um novo Boulevard para pedestres, com objetivo de integração das edificações e equipamentos.

Na Zona B também serão setorizadas áreas destinadas a serviços de apoio ao funcionamento e à

manutenção do Pontão do Lago Sul, tais como a área da administração, o almoxarifado, os containers, as lixeiras e o estacionamento de serviço. Todas as construções devem evitar muros, cercas ou divisórias sem permeabilidade visual, e fachadas cegas. Nesta zona poderá ser prevista área para espera, embarque e desembarque de usuários e veículos de motoristas de aplicativo.

- **Zona C:** destinada aos estacionamentos, sendo permitido o Uso Prestação de Serviços, classes de atividades contidas no grupo 52.2 - *Atividades auxiliares dos transportes terrestres* – conforme tabela de usos abaixo. No projeto, deve ser observada a Tabela do Anexo V – Quadro de exigência de vagas de veículos da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. É facultativa a utilização do subsolo para atendimento da quantidade de vagas exigidas, e deverá ser previsto sistema de drenagem que favoreça o aumento da permeabilidade do solo.
- **Zona D:** deverá ser preferencialmente arborizada, a fim de formar um cinturão verde nos limites do empreendimento, não sendo permitido qualquer uso ou atividade. A permeabilidade deverá ser mantida, sendo permitidas apenas as áreas impermeabilizadas já existentes (vias de acesso, portaria e pórtico).

Os parâmetros que constam no PUOC também foram elaborados de acordo com o que foi solicitado no TR (Imagem 02).

Área de concessão (m²) =	124.336,20	Zona A	m²	Zona B	m²	Zona C	m²	Zona D	m²
Taxa de Ocupação		30%	8.441,97	80%	37.169,28	70%	21.992,11		
Taxa de Permeabilidade		70%	19.697,93	20%	9.292,32	30%	9.425,19	100%	18.317,40
Coefficiente de Aproveitamento		2	16.883,94	2	74.338,56				
Altura Máxima		9,0 metros		9,0 metros		9,0 metros			
Total de área por zona (m²) =			28.139,90		46.461,60		31.417,30		18.317,40

Imagem 02. Tabela de parâmetros do PUOC - Pontão do Lago Sul.

Na Zona B, área onde haverá concentração de edificações, que formarão um boulevard, é exigido no mínimo 25% da Taxa de Ocupação destinada à criação de Espaços Livres, destinados a praças e similares, qualificados com infraestrutura e mobiliário urbano adequados para a apropriação das pessoas, preferencialmente com vegetação e áreas permeáveis.

55% de ocupação, conforme TR	68.384,91
total de ocupação nas ZONAS	67.603,36
45% de permeabilidade, conforme TR	55.951,29
total de permeabilidade nas ZONAS	56.732,84

Imagem 03. Total de ocupação e de permeabilidade, considerando todas as zonas, em m².

Em síntese, o Pontão do Lago Sul deverá ter uma Taxa de Ocupação de aproximadamente 55% e uma Taxa de Permeabilidade Mínima de aproximadamente 45%.

Foi estabelecida uma **Tabela de Atividades** para os usos e atividades a serem implantadas, além de soluções para o sistema viário e de circulação, e para espaços livres e verdes. Deverão ser consideradas para a elaboração do projeto urbanístico e paisagístico as orientações referentes a *Drenagem Urbana* e às exigências para *Polo Gerador de Viagens – PGV*, já que o Pontão do Lago Sul é um empreendimento enquadrado como PGV.

Empreendimentos deste porte, que podem aglutinar várias atividades num mesmo espaço são caracterizadas como potencialmente indutores de impactos urbanos positivos e negativos ao meio em que se inserem. O Pontão do Lago Sul está enquadrado na condição de empreendimento sujeito a EIV, conforme a Lei Complementar nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013. Nesse sentido, a implantação das edificações a serem concedidas deverá ser precedida de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

O PUOC prevê a criação de novas áreas para concessão de direito real de uso, a fim de

regularizar ocupações existentes que extrapolam os lotes e também de permitir novas edificações no Pontão do Lago Sul. As construções existentes que incidem em área pública, por extrapolarem os lotes registrados ou por estarem deslocadas em relação às coordenadas de locação dos mesmos, celebrarão contrato de concessão de acordo com a metragem quadrada ocupada atualmente.

Foram definidas também novas áreas para concessão, respeitando os limites de ocupação para cada zona, as quais terão os mesmos parâmetros de uso e gabarito definidos para os lotes registrados destinados ao uso comercial, institucional, industrial, e de serviço. Nessas áreas serão construídas edificações que irão compor o Boulevard. O mapa de locação das áreas de concessão constituir-se-á um anexo do Estudo Técnico Plano de Uso e Ocupação Pontão do Lago Sul, e subsidiará a avaliação e aprovação dos projetos de arquitetura.

Quadro de áreas existentes e a serem concedidas – PUOC do Pontão -TERRACAP

Área total		28139,9		Área total		46461,6			
ZONA A				ZONA B					
% EDIFICADO DENTRO DE LOTE REGISTRADO ZONA A		% EDIFICADO FORA DE LOTE REGISTRADO ZONA A		% EDIFICADO DENTRO DE LOTE REGISTRADO NA ZONA B		% EDIFICADO FORA DE LOTE REGISTRADO ZONA B		NOVAS ÁREAS DE CONCESSÃO	
Área subtotal	%	Área subtotal*	%	Área subtotal	%	Área subtotal	%	área subtotal	%
639,32	2,27	4573,74	16,25	1501,26	3,23	6306,10	13,57	17164,14	36,94

Por fim, destacou-se que as áreas de concessão deverão respeitar os parâmetros definidos no Termo de Referência e o conceito apresentado no Plano de Uso e Ocupação, de maneira que não haja descaracterização da forma de ocupação. Se houver qualquer sugestão de alteração, a nova proposta das áreas de concessão necessitará ser submetida à SUDEC/SEDUH, que deverá analisar e submeter a nova aprovação. O Mapa definitivo das áreas de concessão será apresentado por ocasião do projeto, e subsidiará a avaliação e aprovação dos projetos dos empreendimentos.

8) Recomendações:

Após análise do disposto no Termo de Referência que deu origem ao plano, bem como do PUOC do Pontão do Lago Sul, elaborado pela TERRACAP, e tendo em vista a importância do Pontão do Lago Sul como elemento de integração social e valorização turística, recomendamos incluir as seguintes diretrizes de projeto:

- As disposições ambientais legais constantes do Decreto 33.537 de 14 de fevereiro de 2012 em seus artigos 2, 4, 7, 12, 14 16 e 26, os quais contém restrições e recomendações que abrangem a área de estudo;
- O disposto no Decreto 39.555 de 20 de dezembro de 2018, que trata do Zoneamento de Usos do Espelho d'Água do Lago Paranoá e dá outras providências.
- Recomendar que o projeto de paisagismo e de tratamento das áreas verdes e espaços públicos contemple a utilização de espécies nativas do Cerrado, de maneira a valorizar as características próprias do Planalto Central.
- Reforçar a necessidade de priorizar a mobilidade ativa, com integração da ciclovia do Pontão à malha cicloviária do bairro, e o acesso por transporte coletivo, com a previsão de “praças de mobilidade” bem dimensionadas e equipadas, como diretriz de projeto.

9) Conclusão:

De acordo com as informações fornecidas pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades -SUDEC, o Plano de Ocupação do Pontão do Lago Sul Polo 11, localizado na Região Administrativa do Lago Sul, R. A. XVI, atende ao conteúdo mínimo exigido, está ajustado ao Termo de Referência emitido, e em condições de aprovação.

Está, ainda, em conformidade com a legislação urbanística e ambiental incidente sobre a área, e adequado às características de indução e dinamização como polo de atração de público, a consolidação da área como ponto de atração turística do Distrito Federal e a adequação do empreendimento à capacidade mercadológica, conforme sua vocação histórica e locacional.

Ressalte-se que, de acordo com o Termo de Referência (pag. 01), a área em questão faz parte da estratégia disposta no eixo Desenvolvimento Econômico do Plano Estratégico do Distrito Federal 2019-2060, que tem como uma de suas metas ser a principal referência para atração de turistas, investimentos e negócios, procurando atingi-la por meio do fortalecimento da economia local, sendo importante que se tenha estratégia de atração de investimentos para ampliação de oportunidade de negócios, além da necessidade de potencializar a atividade turística. Um dos resultados pretendidos é ampliação de 10% na participação do turismo no PIB do Distrito Federal.

Finalmente, conforme exposto pela SUDEC/SEDUH, "*foi verificado que o Plano de Uso e Ocupação do Lago Sul encontra-se de acordo com o que foi solicitado no Termo de Referência e possui informações suficientes para análise do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – Conplan*". (Despacho SEDUH/SUDEC/COGEST/ DICAD 42325388).

VOTO

Em vista das informações contidas neste processo 00111-00010054/2019-90, considero que o **Plano de Ocupação Pontão do Lago Sul, Polo 11 da Orla do Lago Paranoá**, elaborado pela TERRACAP (DOC. SEI-GDF 41945388), encontra-se apto para aprovação por este Colegiado, conforme exige o parágrafo 4º do artigo 39 da Lei Complementar nº 948/2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF. Entendo também que o referido PUOC do Pontão do Lago Sul encontra-se apto para que o empreendedor dê continuidade aos estudos e projetos necessários à sua viabilização, conforme a legislação vigente, atentando para as recomendações contidas no item 8 deste Relato.

Nesse sentido, **voto pela aprovação do Plano de Ocupação Pontão do Lago Sul, Polo 11 da Orla do Lago Paranoá**, nos termos expostos.

Brasília, 24 de junho de 2020.

Giselle Moll Mascarenhas

Secretaria Executiva – SEDUH

Arquiteta e Urbanista CAU A77528-2



Documento assinado eletronicamente por **GISELLE MOLL MASCARENHAS - Matr.0271430-2, Secretário(a) Executivo(a)**, em 25/06/2020, às 18:23, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=42389248 código CRC= **B20C1C34**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101

