



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

MINUTA 5 – 16/8/2017

# PUOC – SRPN

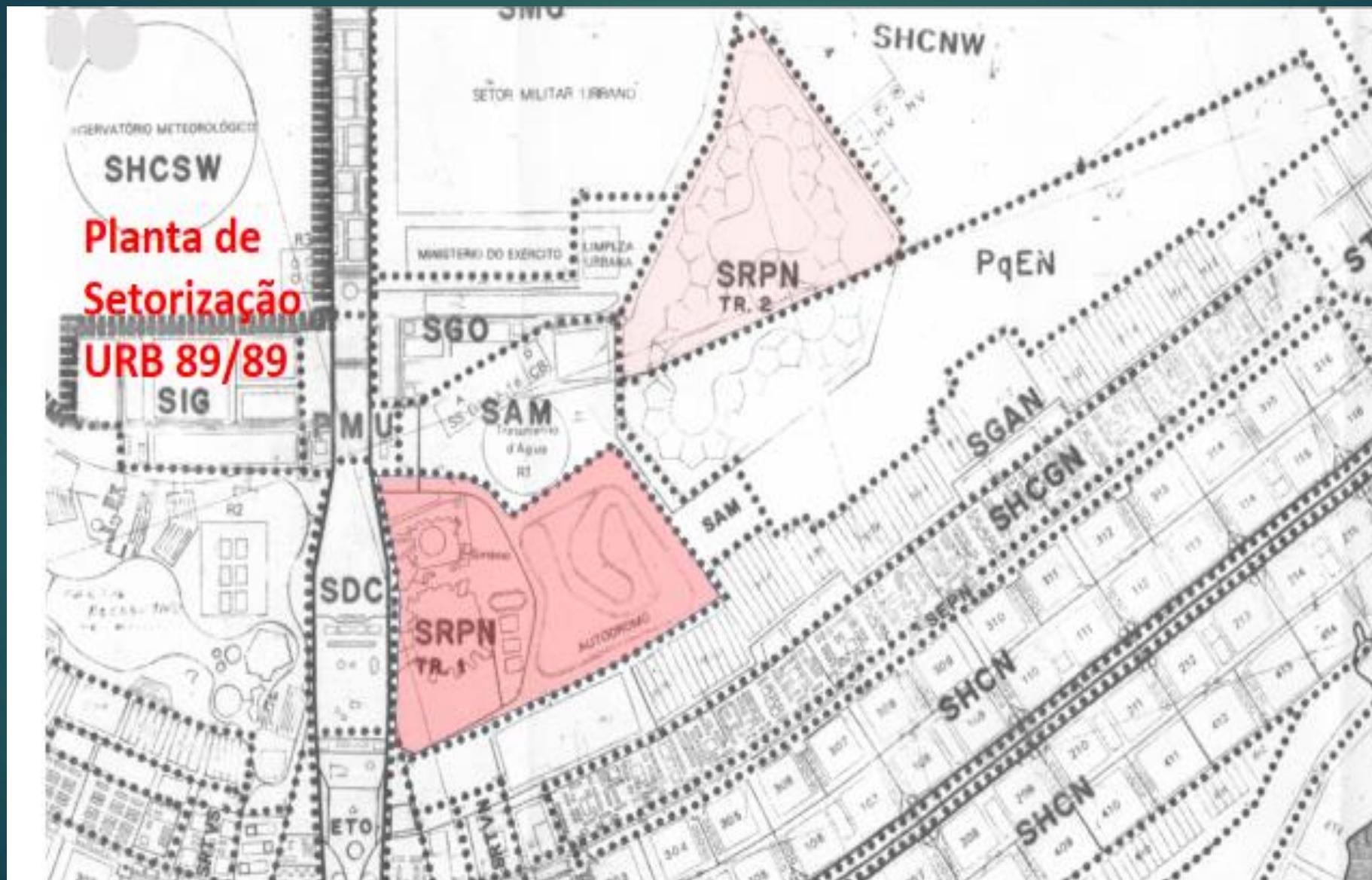
## ► Contexto:

O Plano de Uso e Ocupação do Solo – PUOC do Setor de Recreação Pública Norte – SRPN vem atender demanda da Terracap de definição de parâmetros urbanísticos para o setor visto que não existe norma vigente e encontram-se em curso estudos para celebração de Parcerias Público-Privadas – PPP no setor.

## ► Objetivo:

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

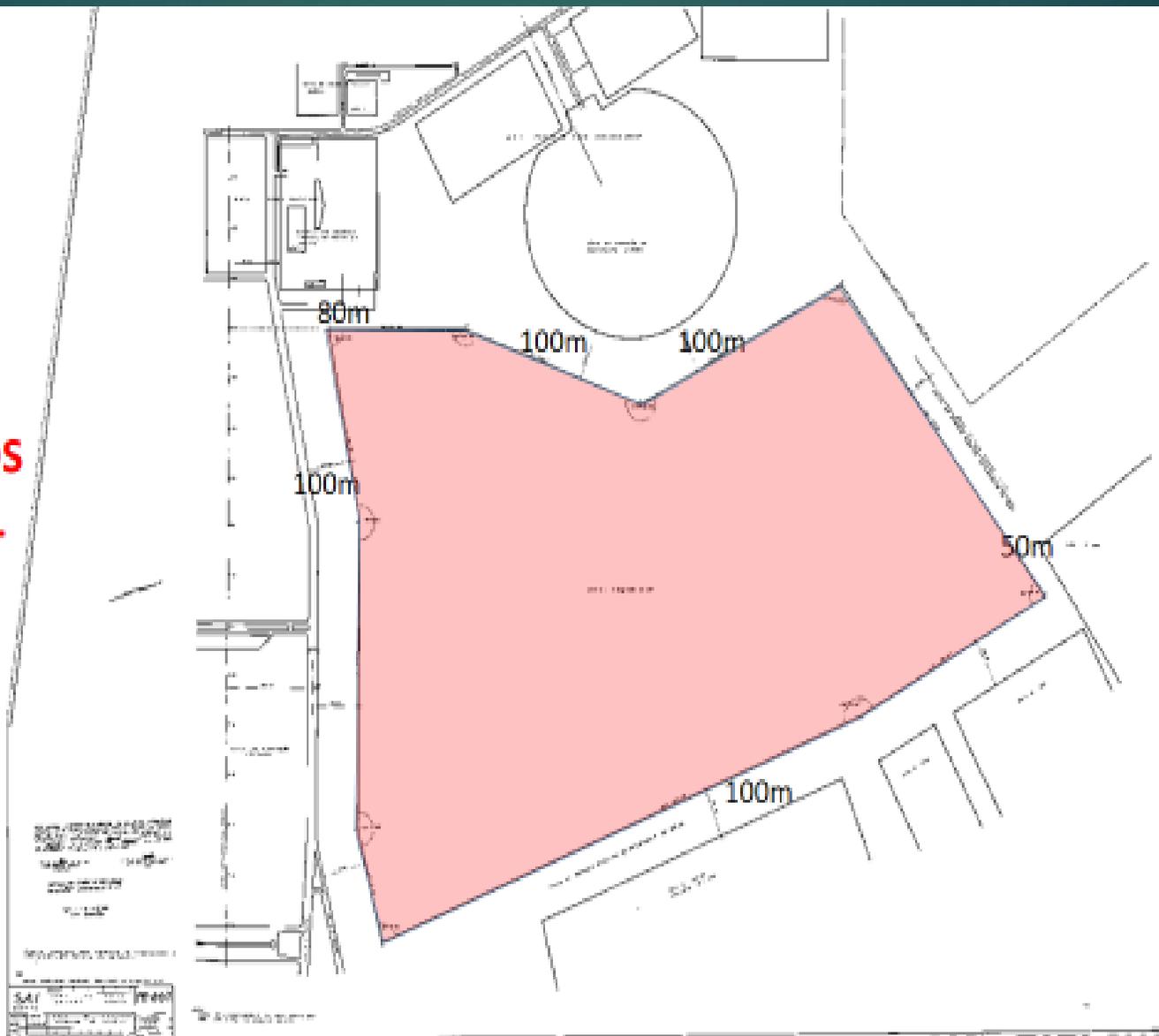
# URB 89/89



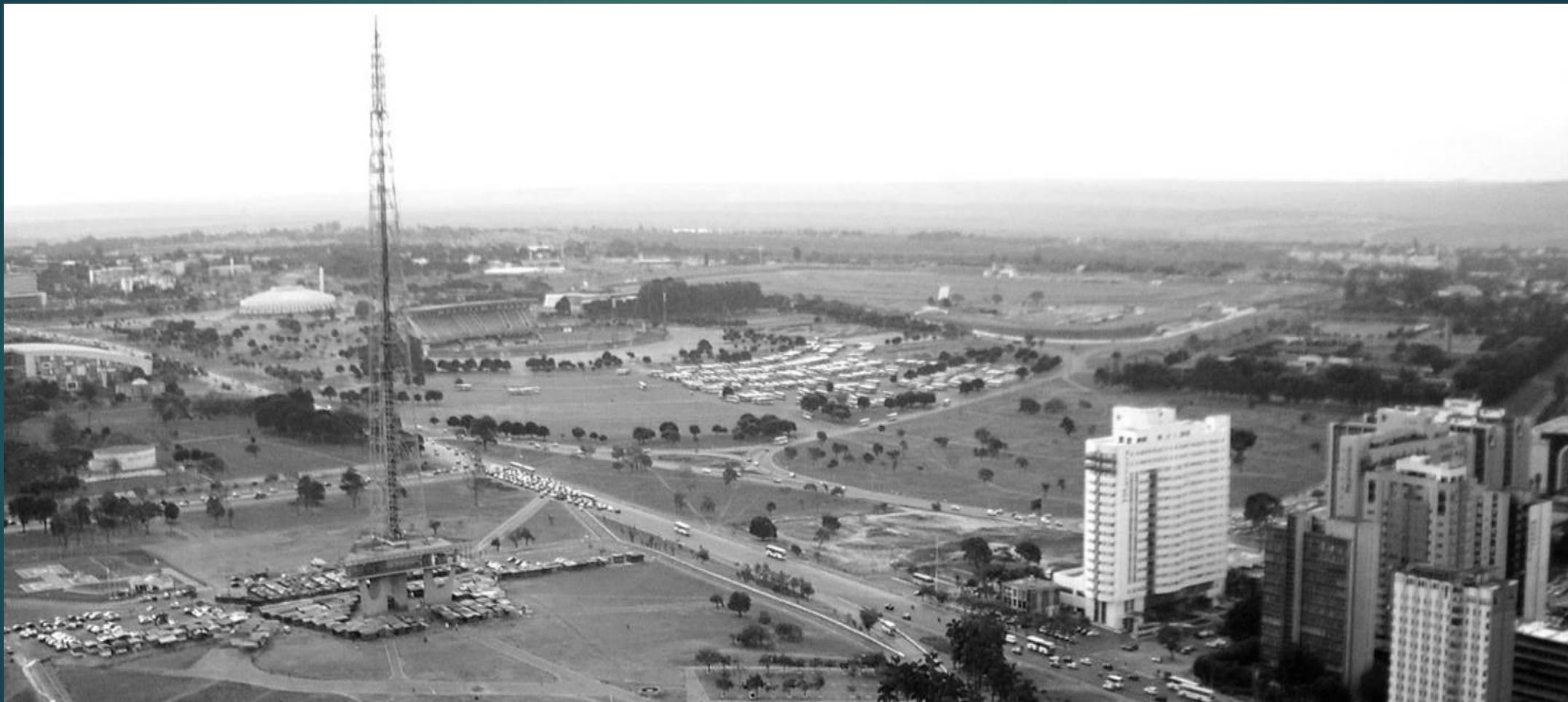
# PR 64/1

**PR 64/1**

**AFASTAMENTOS  
DA POLIGONAL  
EM VIGOR**



# Situação antes da ampliação do Estádio



# Situação Atual



# Pressupostos legais:

- ▶ Uso de Esportivo e de Recreação – Decreto N 596/67 art. 51 e 53 IPHAN.
- ▶ Taxa de Ocupação do Setor de 15% – Portaria 166/2016 – IPHAN.
- ▶ Altura máxima de 12 metros (com exceções) – Portaria 166/2016.
- ▶ Ligação subterrânea entre o SRPN e o Parque da Cidade (MDE 128/10).
- ▶ Criação de faixa verde entre o Parque da Cidade e o Parque Burle Marx (MDE 128/40).
- ▶ Arborização de estacionamentos e do entorno do CE – Brasília 57/85.

# Escalas na Minuta do PPCUB

- ▶ Integração das quatro escalas urbanas.
- ▶ O sentido de unidade e de ordenação, bem como a setorização por funções do espaço urbano.
- ▶ Os conjuntos urbanísticos do Eixo Monumental.
- ▶ Escala Bucólica: 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 cidade-parque com os seus espaços abertos, pressupostos do seu partido urbanístico.
- ▶ A importância do paisagismo.

# Diretrizes da Minuta do PPCUB

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

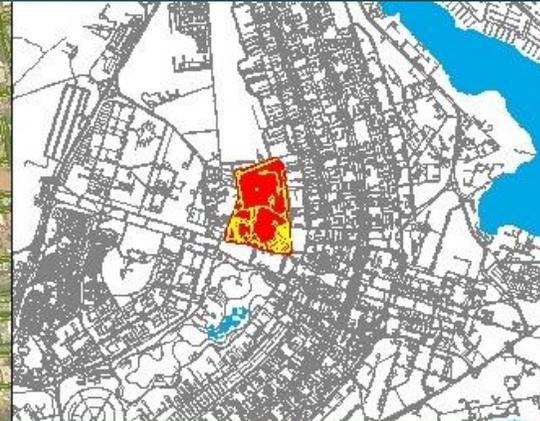
## Situação Atual (1/2)

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

## Situação Atual (2/2)

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

# Necessidade de Correção da Poligonal



## TÍTULO

Setor de Recreação Pública Norte - SRPN

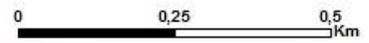
## LEGENDA

- Sistema\_Viário\_Interno
- Sistema\_viario\_externo
- ▭ Área\_URB\_002\_2014 = 1.602.231,70m<sup>2</sup>
- ▭ Área da Diretriz = 1.652.920,52m<sup>2</sup>

## PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

Parâmetro Universal Transversa de Mercator - UTM

Datum Horizontal SIRGAS 2000  
Meridiano Central 45  
Fuso 23S



## ELABORAÇÃO

## DATA

COPRE SB/SUPLAN/SEGETH

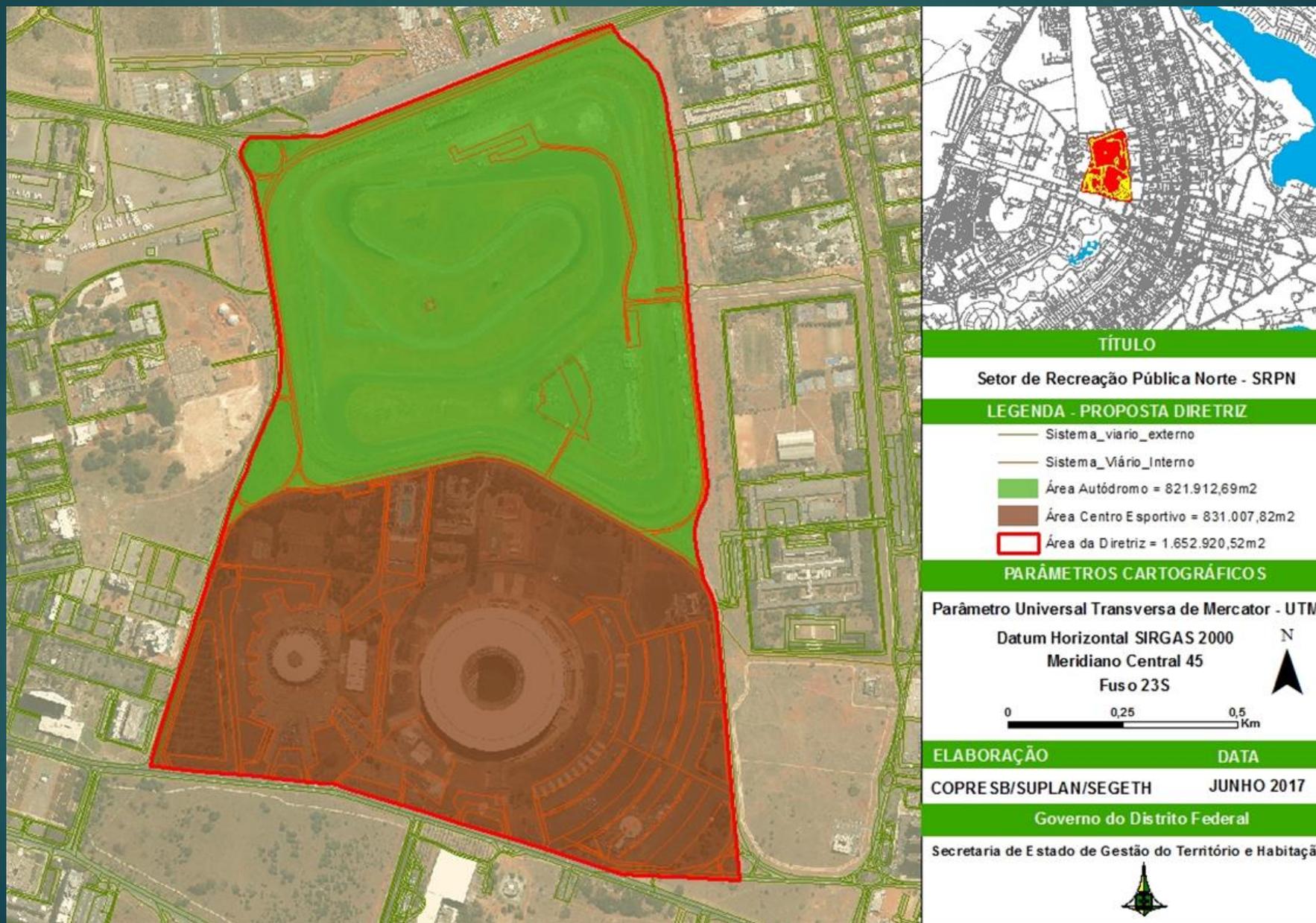
JUNHO 2017

Governo do Distrito Federal

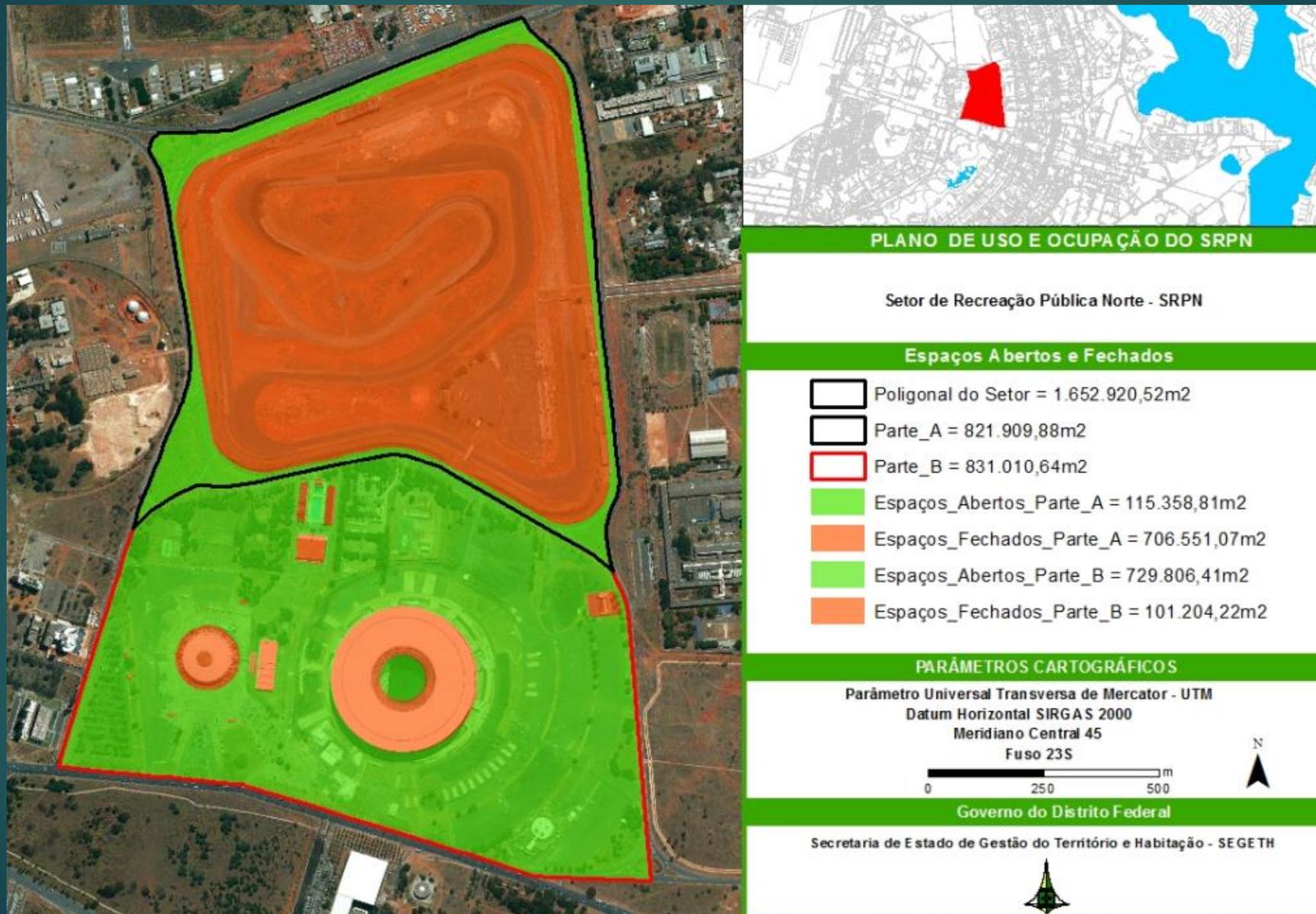
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação



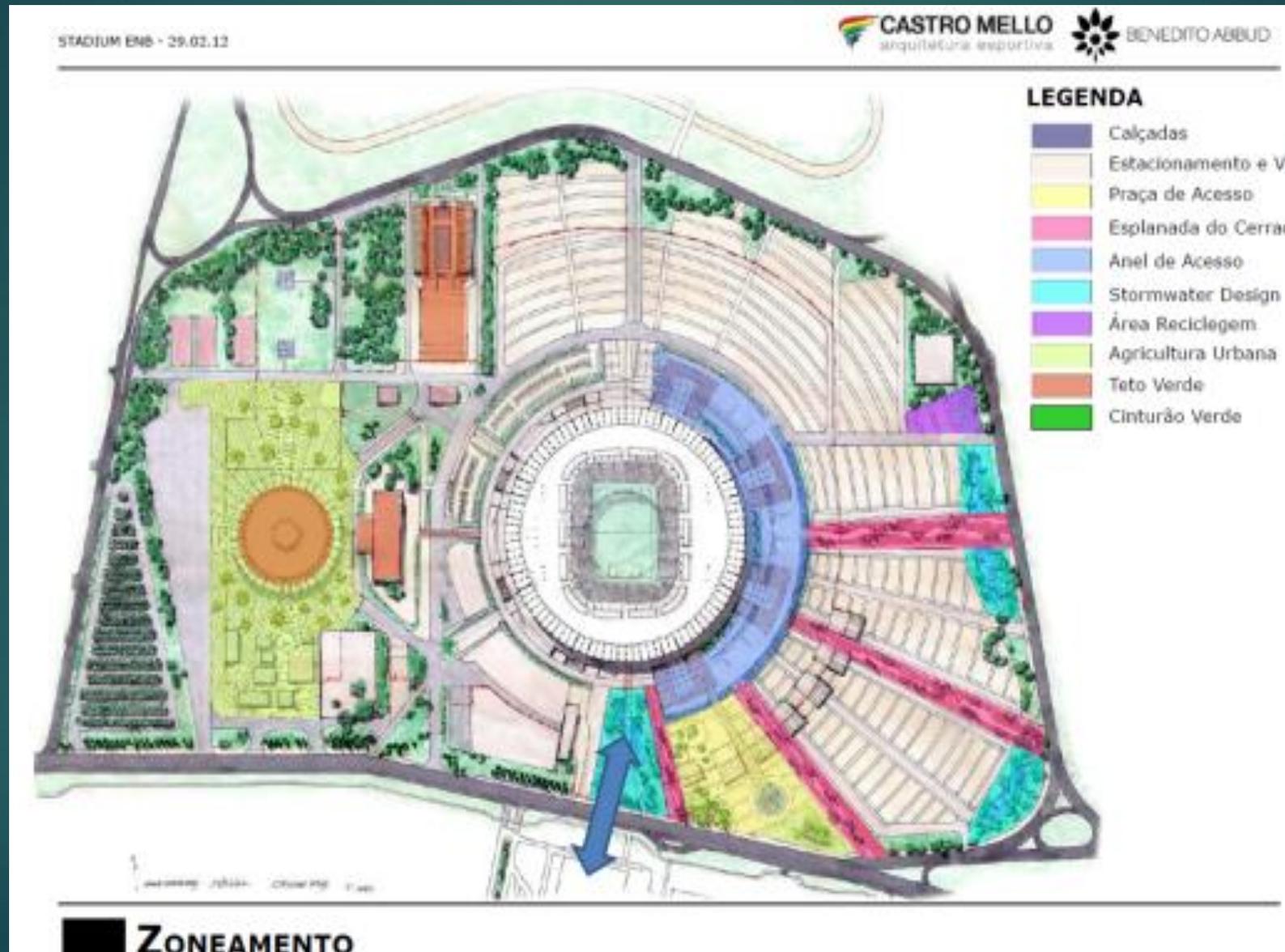
# Proposta de Poligonal do SRPN



# Espaços abertos e fechados – existente



# Projeto de Paisagismo anterior – Antes da Copa



# Projeto de Paisagismo anterior – depois da Copa





Projeto conceitual de paisagismo nos arredores do Mané Garrincha, em Brasília, com árvores, passarelas e lagoas (Foto: Fluxus/Reprodução)

# Proposta PUOC (1/2)

- ▶ Criação de faixa verde interligando os dois Parques
- ▶ Transformação da via existente entre o Centro Esportivo e o Autódromo em via de atividades, com blocos de atividades diversificadas em ambos os lados
- ▶ Resguardo da faixa entre o estádio e o ginásio e a Via N1 e localização das novas edificações preferencialmente ao longo da via de atividades.
- ▶ Definição de usos complementares (20% da área construída) de modo a dinamizar e viabilizar financeiramente os grandes equipamentos existentes
- ▶ Arborização do entorno do setor e dos estacionamentos existentes
- ▶ Definição de taxa de área verde mínima (40%)

## Proposta PUOC (2/2)

- ▶ Indicação por rotas internas no setor garantindo a circulação de pedestres, ciclistas e veículos e conectando-se com o entorno
- ▶ Transformação da via de alta velocidade existente em via de atividades, com atividades diversificadas em ambos os lados
- ▶ Diretrizes para orientabilidade dos usuários
- ▶ Diretrizes para sistema viário com prioridade para pedestres e ciclistas
- ▶ Proibição de cercamento dos lotes e edificações
- ▶ Exigência de complementação deste PUOC no caso de desconstituição ou redução do autódromo
- ▶ Definição de “área parcelável para orientar futuros desmembramentos ou definição da poligonal do lote

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

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

# Proposta PUOC

## Setor de Recreação Pública Norte – SRPN

### Proposta do Plano de Uso e Ocupação do solo

 Área de Parcelamento urbano na área central de Brasília com os diferentes lotes registrados.

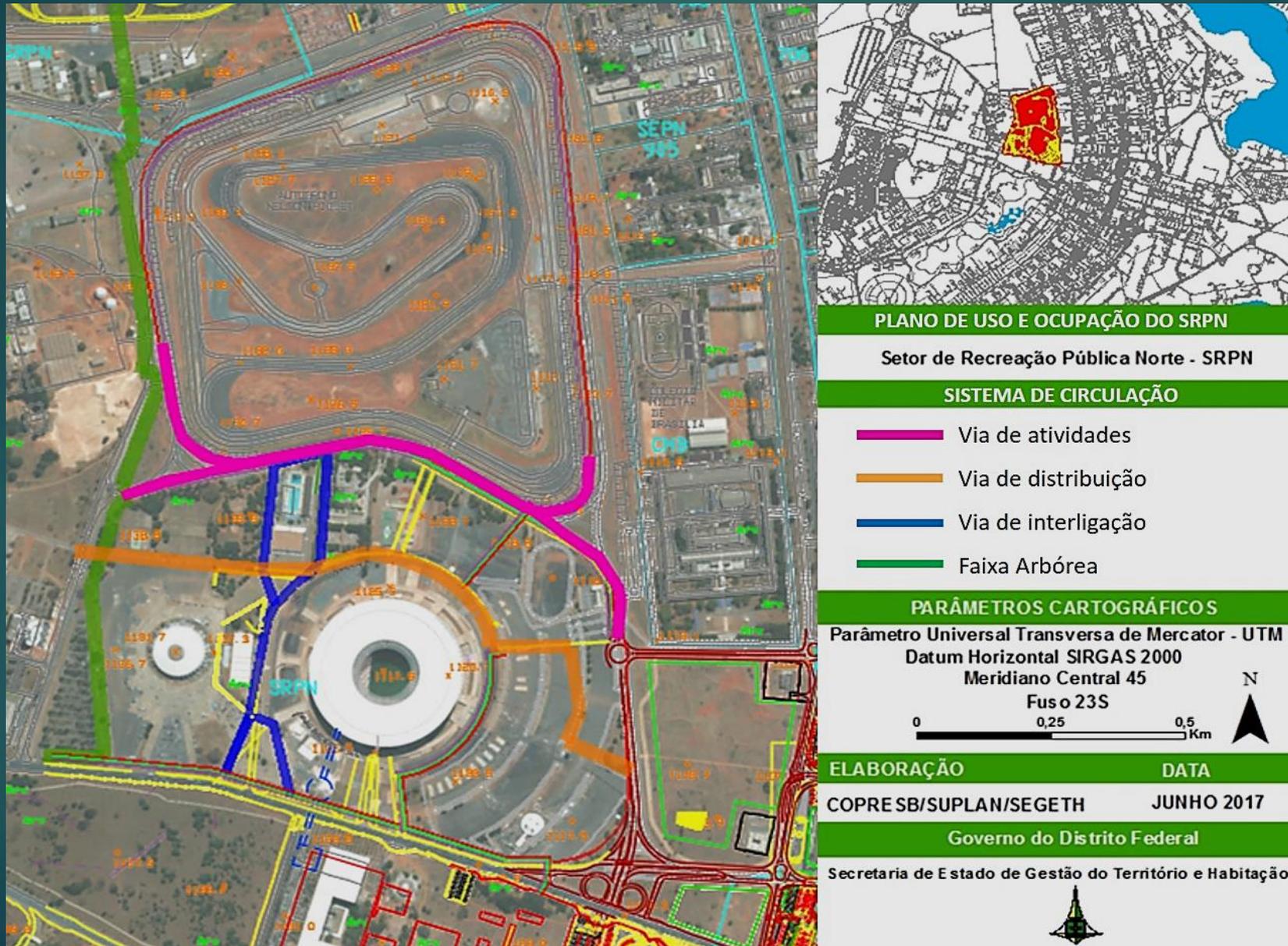
 Proposta de mancha para o corredor verde, com valas para passagem de fauna junto às travessias, entre os Parque da Cidade e o Parque Burle Marx.

 Proposta de faixa “*non aedificanti*” de 85,00 m de afastamento de 15,00 m do meio fio na lateral da Via N1 perfazendo um total de 100,00 m livres na lateral do Eixo Monumental.

**PROPOSTA DE NOVA POLIGONAL – 165,29 ha**



# Eixos de Circulação



# Definição para Parcelamento Futuro



## PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SRPN

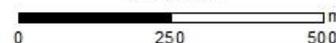
Setor de Recreação Pública Norte - SRPN

### RESTRIÇÕES

-  Área da Poligonal = 1.652.920,52m<sup>2</sup>
-  Poligonal Loteável A = 706.551,07m<sup>2</sup>
-  Poligonal Loteável B = 770.002,28m<sup>2</sup>
-  Restrição\_de\_edificações = 131.564,78m<sup>2</sup>
-  Faixa non aedificandi 100m = 129.157,11m<sup>2</sup>
-  Áreas Livres e de Circulação = 18.170,96m<sup>2</sup>

### PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

Parâmetro Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Horizontal SIRGAS 2000  
Meridiano Central 45  
Fuso 23S



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH



# Setorização e Edificações existentes por Trecho



## PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SRPN

Setor de Recreação Pública Norte - SRPN

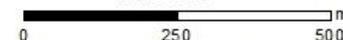
## Ocupações Existentes

-  Trecho A1 = 8.268,72m<sup>2</sup> (Autódromo)
-  Trecho B1\_a = 6.766,14 m<sup>2</sup> (Cláudio Coutinho)
-  Trecho B1\_b = 20.434,75m<sup>2</sup> (Nilson Nelson)
-  Trecho B2 = 70.107,84m<sup>2</sup> (Estádio)

\*Ocupações Existentes (total) = 105.577,45m<sup>2</sup>

## PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

Parâmetro Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Horizontal SIRGAS 2000  
Meridiano Central 45  
Fuso 23S

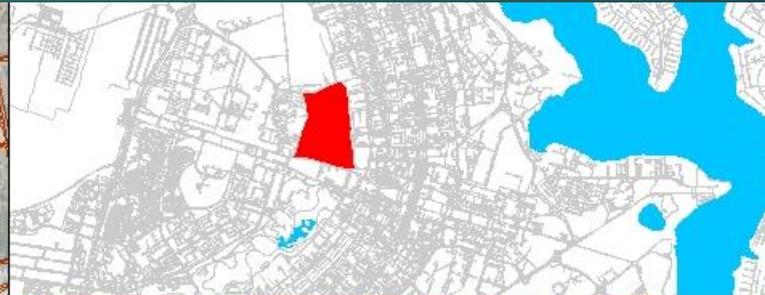


Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH



# Permeabilidade – Atual



## PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SRPN

Setor de Recreação Pública Norte - SRPN

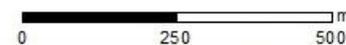
## PERMEABILIDADE

Permeabilidade Parte A = 62,92%      Permeabilidade Parte B = 23,79%

	Poligonal do Setor = 1.652.920,52m <sup>2</sup>
	Parte_A = 821.909,88m <sup>2</sup>
	Parte_B = 831.010,64m <sup>2</sup>
	IMPERMEABILIDADE A = 304.770,33m <sup>2</sup>
	IMPERMEABILIDADE B = 633.280,62m <sup>2</sup>
	PERMEABILIDADE A = 517,139,74m <sup>2</sup>
	PERMEABILIDADE B = 197,730,01m <sup>2</sup>

## PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

Parâmetro Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum Horizontal SIRGAS 2000  
Meridiano Central 45  
Fuso 23S



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH



# Cálculo de Taxas de Ocupação e de Coeficientes de Aproveitamento

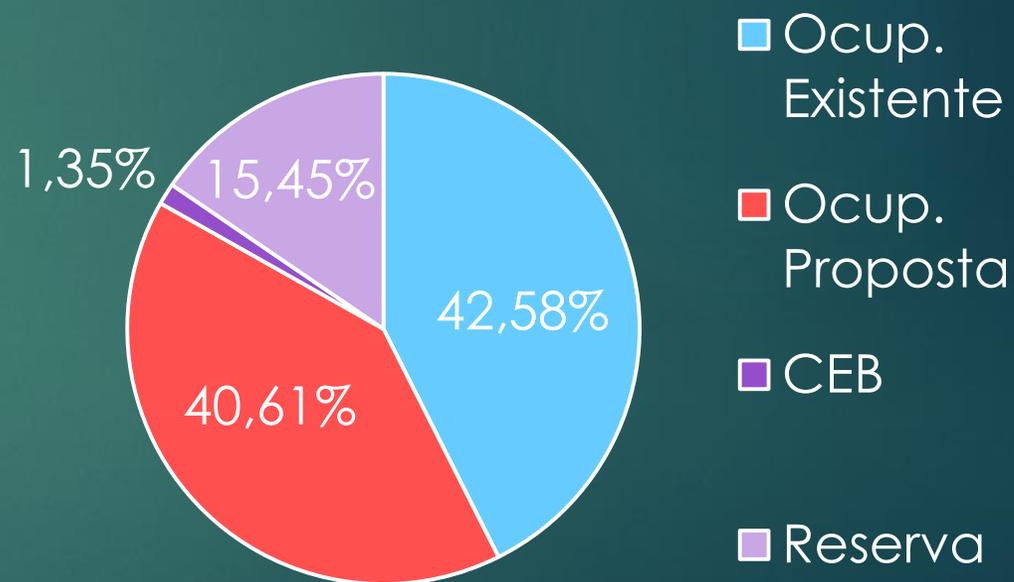
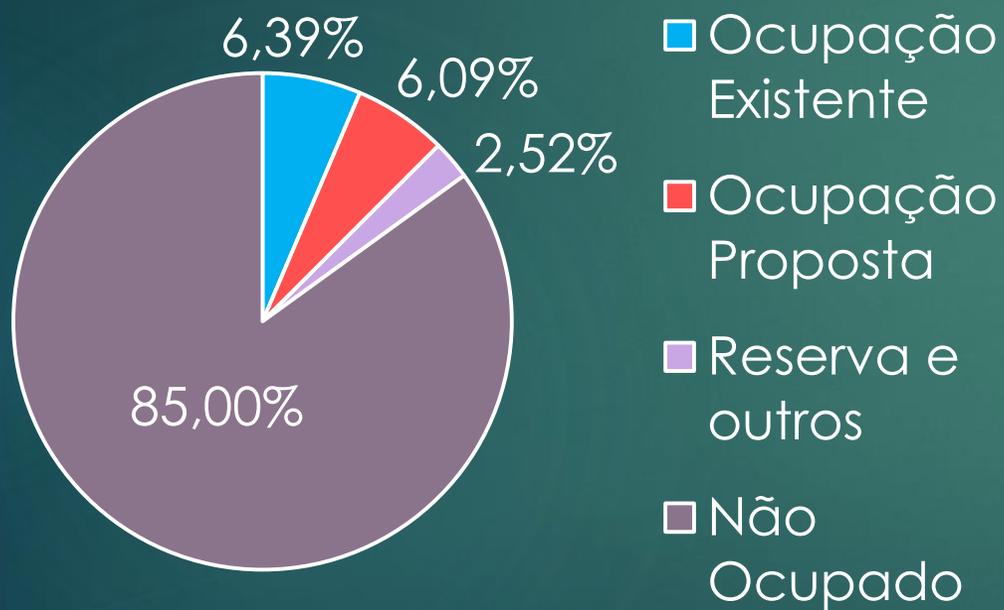
Área do SRPN	1.652.920,52		Taxa Ocup. Prop.:	12,48%		Potencial construtivo (3 pav.)	743.814,23						
Área ocupável no SRPN (15%)	247.938,08		Coef. Aprov. Prop	0,20		Potencial exist. e proposto	322.878,04		Diferença:	420.936,20			
Área de Ocupação	Área	% do SRPN	Área Ocup. Exist.	% do SRPN	% área ocup.	Área Ocup. Acr.	% do SRPN	% área ocup.	Área Ocup. Total	% do SRPN	% área ocup.	Tx O Parte	Coef. Aprov.
Parte A	821.909,88	49,72%	8.268,72	0,50%	3,33%	42.000,00	2,54%	16,94%	50.268,72	3,04%	20,27%	6,12%	0,10
Parte B	831.010,64	50,28%	97.308,73	5,89%	39,25%	58.690,00	3,55%	23,67%	155.998,73	9,44%	62,92%	18,77%	0,29
reserva e outros			3.358,92	0,20%	1,35%	38.311,71	2,32%	15,45%	41.670,63	2,52%	16,81%		
<b>Total</b>	<b>1.652.920,52</b>	<b>100,00%</b>	<b>108.936,37</b>	<b>6,59%</b>	<b>43,94%</b>	<b>139.001,71</b>	<b>8,41%</b>	<b>56,06%</b>	<b>247.938,08</b>	<b>15,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,00%</b>	<b>0,20</b>
Parte A loteável - Autódromo	Área	Tx O Trecho	Área Ocup. Exist.	% do SRPN	% área ocup.	Área Ocup. Acr.	% do SRPN	% área ocup.	Área Ocup. Total	% do SRPN	% área ocup.	Coef. Aprov.	Área Constr.
Trecho A1	671.310,07	4,21%	8.268,72	0,50%	3,33%	20.000,00	1,21%	8,07%	28.268,72	1,71%	11,40%	0,06	40.278,60
Trecho A2	35.240,99	62,43%	-	0,00%	0,00%	22.000,00	1,33%	8,87%	22.000,00	1,33%	8,87%	1,25	44.051,24
<b>Total - Parte A loteável</b>	<b>706.551,06</b>	<b>7,11%</b>	<b>8.268,72</b>	<b>0,50%</b>	<b>3,33%</b>	<b>42.000,00</b>	<b>2,54%</b>	<b>16,94%</b>	<b>50.268,72</b>	<b>3,04%</b>	<b>20,27%</b>	<b>0,12</b>	<b>84.329,84</b>
Parte B - Centro Esportivo	Área	Tx O Trecho	Área Ocup. Exist.	% do SRPN	% área ocup.	Área Ocup. Acr.	% do SRPN	% área ocup.	Área Ocup. Total	% do SRPN	% área ocup.	Coef. Aprov.	Área Constr.
Trecho B1a	74.357,05	29,34%	6.766,14	0,41%	2,73%	15.050,00	0,91%	6,07%	21.816,14	1,32%	8,80%	0,44	28.999,25
Trecho B1b	206.875,45	12,05%	20.434,75	1,24%	8,24%	4.500,00	0,27%	1,81%	24.934,75	1,51%	10,06%	0,15	41.375,09
Trecho B2	325.645,66	21,53%	70.107,84	4,24%	28,28%	-	0,00%	0,00%	70.107,84	4,24%	28,28%	0,24	107.463,07
Trecho B3	159.765,23	24,50%	-	0,00%	0,00%	39.140,00	2,37%	15,79%	39.140,00	2,37%	15,79%	0,37	60.710,79
<b>Total - Parte B loteável</b>	<b>766.643,39</b>	<b>20,35%</b>	<b>97.308,73</b>	<b>5,89%</b>	<b>39,25%</b>	<b>58.690,00</b>	<b>3,55%</b>	<b>23,67%</b>	<b>155.998,73</b>	<b>9,44%</b>	<b>62,92%</b>	<b>0,31</b>	<b>238.548,19</b>
Reserva e outros (CEB)	3.358,92												
<b>TOTAL</b>	<b>Área</b>	<b>Tx O (%)</b>	<b>Área Ocup. Exist.</b>	<b>Tx O SRPN %</b>	<b>% Tx O</b>	<b>Área Ocup. Acr.</b>	<b>Tx O %</b>	<b>% área ocup.</b>	<b>Ocup. Exist.+Prop</b>	<b>Tx O SRPN %</b>	<b>% área ocup.</b>	<b>Coef. Aprov.</b>	<b>Área Constr.</b>
SRPN	1.652.920,52	12,48%	105.577,45	6,39%	42,58%	100.690,00	6,09%	40,61%	206.267,45	12,48%	83,19%	0,20	322.878,04

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.

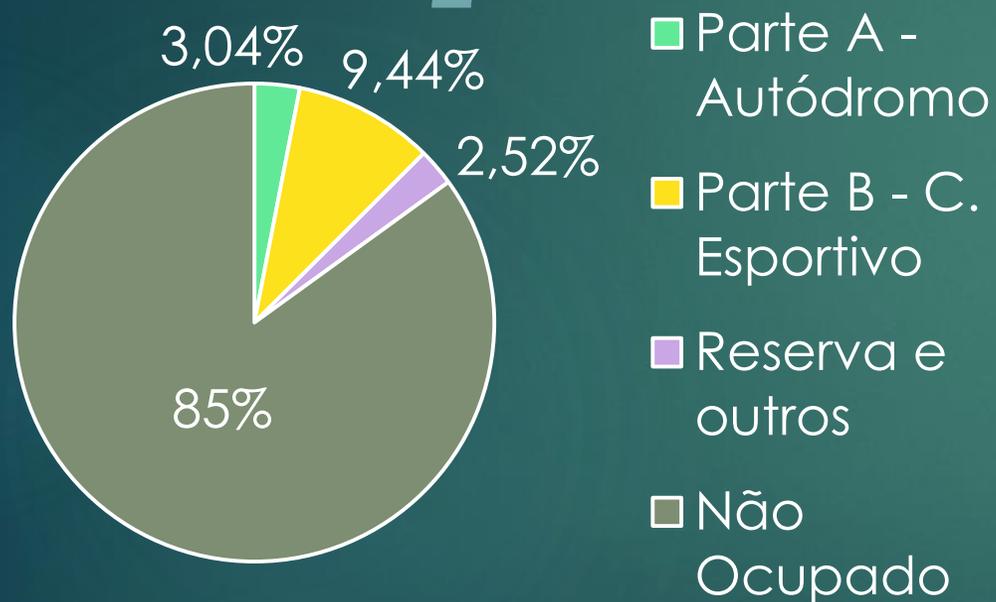
Percentuais de Ocupação Existentes e Propostas no Setor				Áreas de Ocupação Existentes e Propostas			
	EXISTENTE	ACRÉSCIMO	TOTAL		EXISTENTE	ACRÉSCIMO	TOTAL
PARTE A	0,50%	2,54%	3,04%	PARTE A	8.268,72	42.000,00	50.268,72
PARTE B	5,89%	3,55%	9,44%	PARTE B	97.308,73	58.690,00	155.998,73
RESERVA e outros	0,20%	2,32%	2,52%	RESERVA e outr	3.358,92	38.311,71	41.670,63
<b>TOTAL</b>	<b>6,59%</b>	<b>8,41%</b>	<b>15,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>108.936,37</b>	<b>139.001,71</b>	<b>247.938,08</b>

## Ampliação da Ocupação no Setor

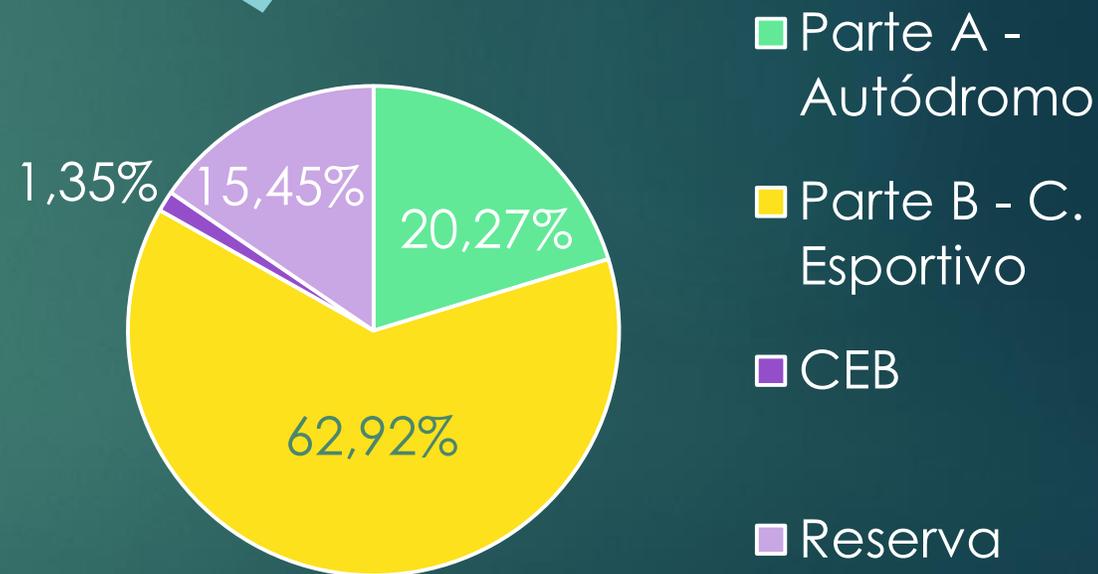
## Aumento da Ocupação



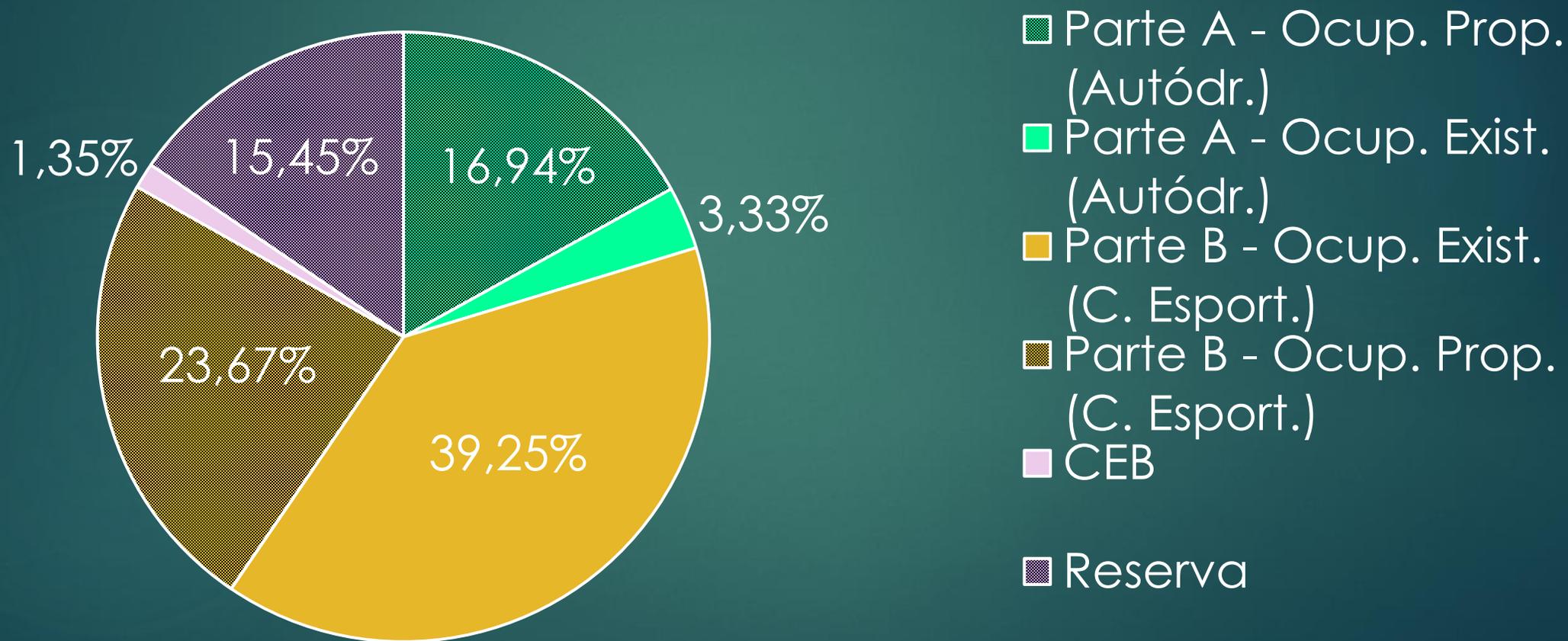
## Proporção da Ocupação no Setor



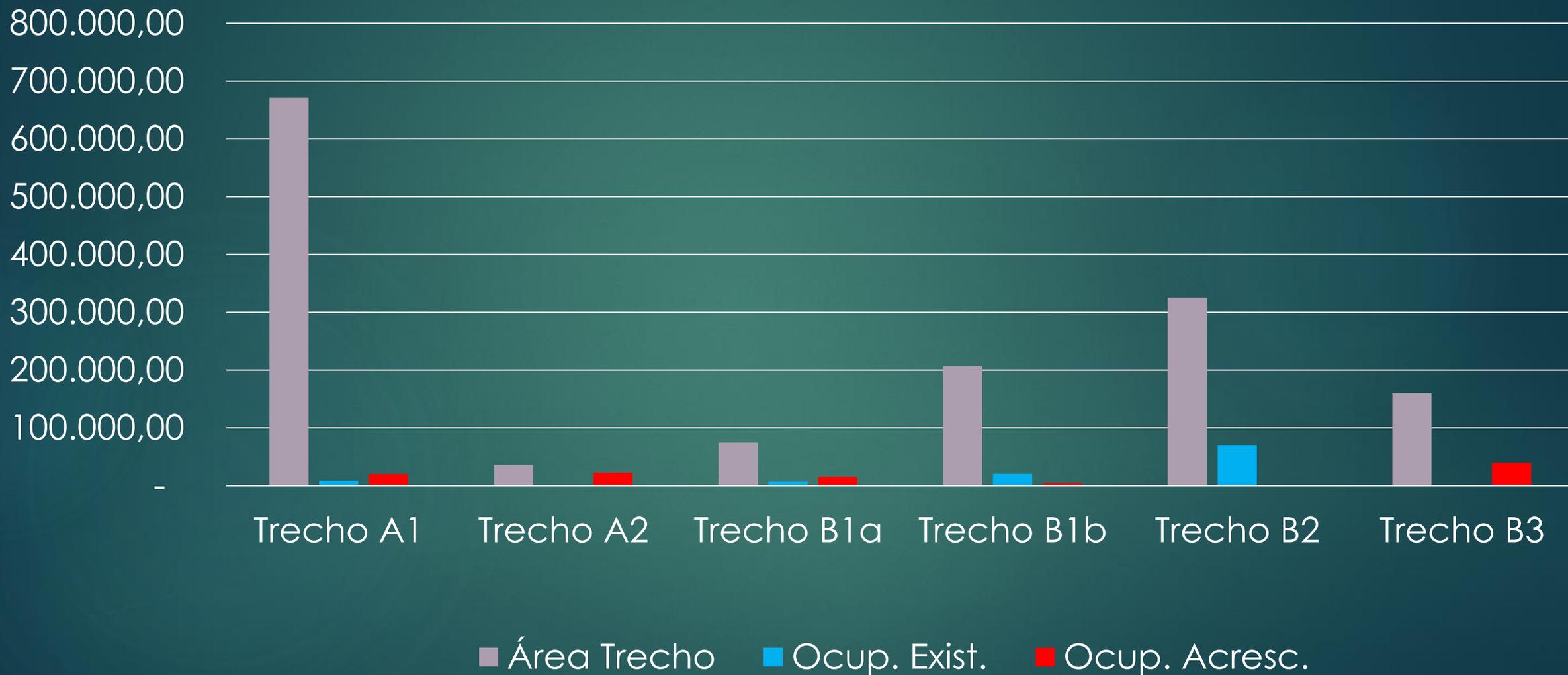
## Distribuição da Ocupação



# Distribuição da Ocupação Existente e Proposta



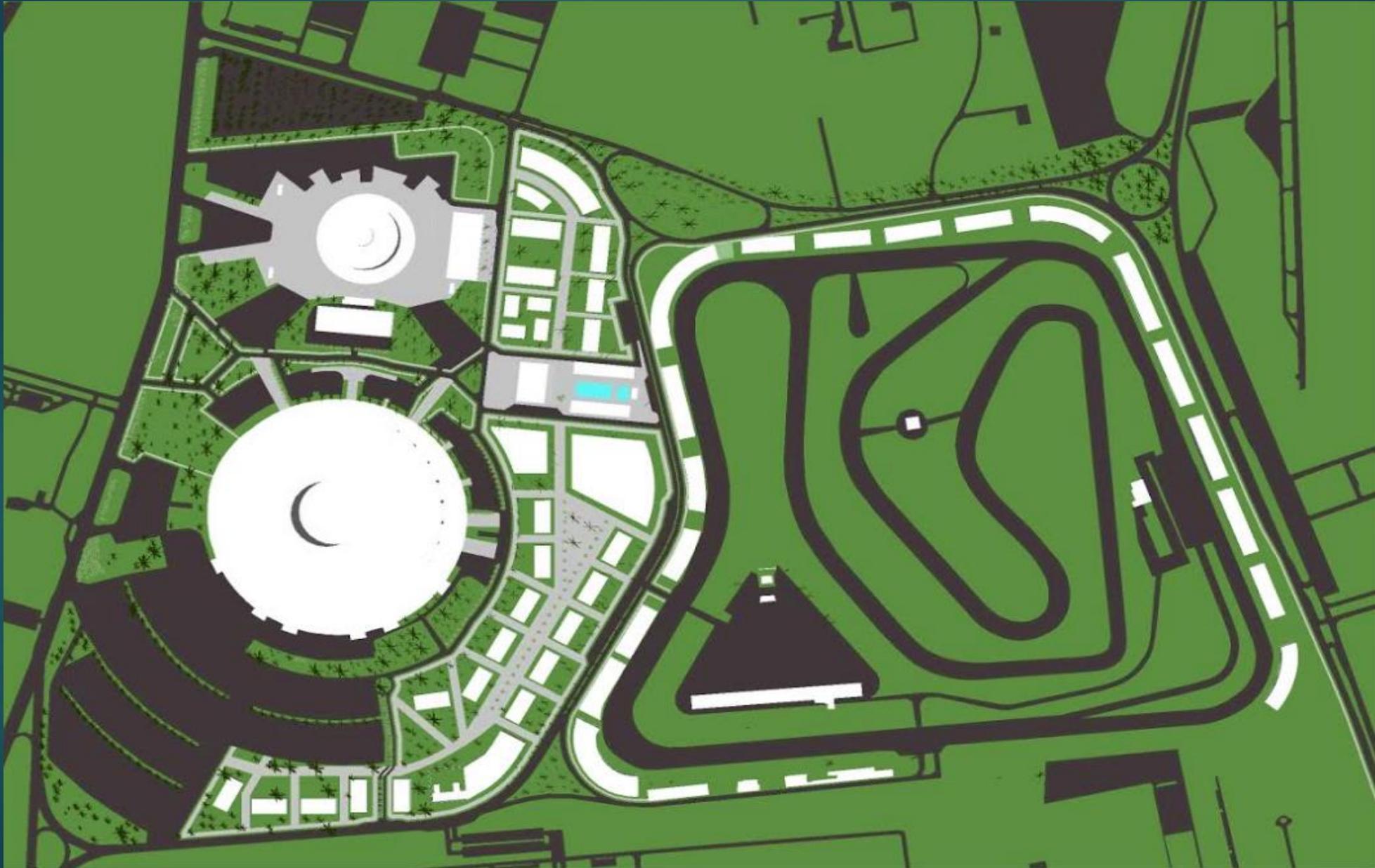
# Distribuição da Ocupação por Trecho



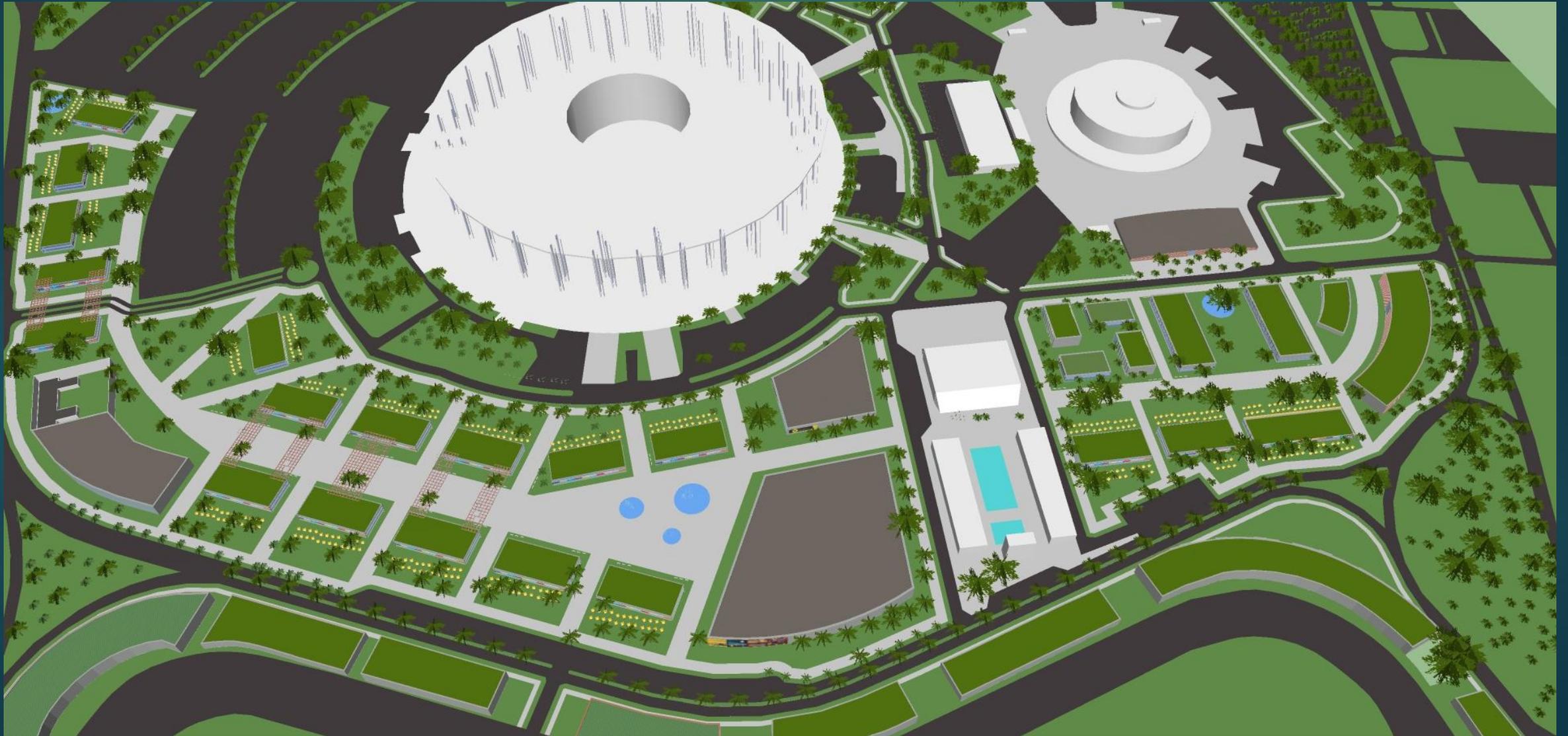
# Perfis de Vias



# Estudo volumétrico de massas



# Estudo volumétrico de massas



# Estudo volumétrico de massas



# Estudo volumétrico de massas



# Estudo volumétrico de massas



# Estudo volumétrico de massas















