



Plano de Ocupação do Pontão do Lago Sul

Apresentação relatores CONPLAN 25/06/2020



ROTEIRO

1. Contexto Histórico
2. Atributos do Empreendimento
3. Remodelagem do Projeto
4. Marco Legal e Normatização
5. Plano de Uso e Ocupação

1

CONTEXTO HISTÓRICO

Área concebida para aproveitamento do valor paisagístico da Orla do Lago Paranoá e implantação de espaços de lazer e áreas a serem exploradas por meio de concessão.



DESTAQUES



URB 18/1984 –
SHIS, delimitação
da área Parque
Pontão do Lago
Sul.

Escritura Pública
que outorgou “área
total edificável de
4.734m², incluída na
superfície de
134.000m².

Início da remodelagem
do Empreendimento
para readequação do
contrato e Projeto
Original.

Desenvolvimento
do Plano de Uso
e Ocupação.

1984

1995

1996

2001

2015

2019

2020

Inclusão do Polo
11 – Projeto
Orla.

URB 71/1995 -
implantação de
30 unidades
imobiliárias.

URB 71/2001 -
sistema viário.
Início da exploração
comercial.

Lei Complementar
Nº 948/2019 (LUOS)
Polo 11 - Unidade
Especial.

2

ATRIBUTOS DO EMPREENHIMENTO

Pioneiro como espaço público
qualificado às margens do Lago
Paranoá.





LOCALIZAÇÃO

Situado na QL 10 do Lago Sul, encontra-se a aproximadamente 5km da Esplanada dos Ministérios e a menos de 10km de outros Pontos de Interesse Turístico da Capital Federal.

Considerado Área de Interesse Turístico e de Lazer, consolidou-se na dinâmica do turismo brasiliense.



AVALIAÇÃO DOS USUÁRIOS



O Pontão do Lago Sul lidera o *ranking* de Pontos Turísticos e de Interesse de Brasília, conforme avaliação dos usuários do site especializado Tripadvisor.



Pontão do Lago Sul

12.956 avaliações

N.º 1 de 220 atividades em Brasília

Pierres e calçadões

Visão geral

À beira do lago, o Pontão é o centro gastronômico mais especial da cidade de Brasília, reunindo seis dos melhores restaurantes.

Aberto agora: 07:00 - 00:00

Endereço: Shis QI, Lotes 1/30 Lago Sul, Brasília, Distrito Federal 71630-100 Brasil





PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS



ESPAÇO PÚBLICO
QUALIFICADO E
LOCALIZAÇÃO
PRIVILEGIADA



LAZER E CONTEMPLAÇÃO
DA ORLA DO LAGO
PARANOÁ



EVENTOS E
ENTRETENIMENTO

3

REMODELAGEM DO PROJETO

Parceria entre Terracap, GDF e Concessionária (EMSA – Empresa Sul Americana de Montagens S.A.) para atualização e modernização do Empreendimento.



MOTIVAÇÕES



Adequação à pesquisa de demanda e mercado - viabilidade do plano de negócios e do modelo de concessão.

Requalificação do espaço público à beira do Lago Paranoá - valorização da paisagem, da singularidade da experiência do usuário, da fruição democrática da orla, da melhoria da mobilidade, da diversificação de atividades, adequados às orientações atuais de sustentabilidade socioambiental.

Cumprimento da função social - atender ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo e também condicionar o uso pela proprietária, que é a Terracap, à garantia do bem estar coletivo.

IMPACTOS EM NÚMEROS



Empregos Diretos



400



1.200

Empregos Indiretos



1.000



3.000

Geração de Renda



R\$ 165 milhões/ano



R\$ 500 milhões/ano

Usuários



200 mil/mês



640 mil/mês

4

MARCO LEGAL E NORMATIZAÇÃO

Contrato e Normatização Urbanística
vigente.



[illegible]

diretamente por eventuais reclamações de terceiros; CLÁUSULA XXII) - É facultada à CONCESSIONÁRIA propor a modificação ou ajustamento do Projeto de Construção que for aprovado, objetivando atender exigências técnicas, ambientais ou comerciais, desde que não se altere a substância da sua proposta técnica, bem como poderá propor modificação do parcelamento da área, desde que com a prévia anuência dos órgãos Técnicos responsáveis do Distrito Federal arcando, em caso de aprovação, com os custos respectivos; CLÁUSULA XXIII) - A CONCESSIONÁRIA fica obrigada

* Decreto de Lei Federal nº271, de 28 de fevereiro de 1967 e art. 1225 do Código Civil.

NORMATIZAÇÃO URBANÍSTICA



PROCESSOS:	030.003.995/95
DECISÕES:	
DATAS:	
DECRETOS:	
DATAS:	
PUBLICAÇÃO:	

PROCESSOS:	030.003.995/95
DECISÕES:	
DATAS:	
DECRETOS:	
DATAS:	
PUBLICAÇÃO:	

1. LOCALIZAÇÃO

RA XVI - Setor de Habitações Individuais Sul
Trecho 03 - QI 03 (atual QI 10)
Lotes 9, 10, 19, 27, 28, 29 e 30.

2. PLANTAS DE PARCELAMENTO

URB 71/95 - folhas 01/02 e 02/02

3. USO PERMITIDO

3.1. Para o lote 9:

3.1.1. Uso Principal: Institucional ou Comunitário, com atividade cultural, do tipo Museu.

3.1.2. Usos Secundários:

- Bares, Restaurantes e Congereiras
- Galeria de Arte
- Lojas de Souvenirs

3.2. Para o lote 28: Uso Institucional ou Comunitário, com atividade cultural, do tipo Anfiteatro.

3.3. Para os lotes 6, 10, 19, 27 e 29: Uso Institucional ou Comunitário, com atividades de mobiliário urbano em unidades imobiliárias, do tipo sanitários públicos.

3.4. Para o lote 30: Uso Institucional ou Comunitário, com atividade de mobiliário urbano em unidade imobiliária, do tipo Administração de quadra- ADO.

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO	
NGB — 71/95	RA XVI - SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS SUL
PELA: 01 / 02	SHIS TRECHO 03 QI 03 (atual QI 10)
	LOTES 9, 10, 19, 27, 28, 29 e 30
	PONTO SUL - PROJETO ORLA-PO LO 11
DATA:	PROJETO: [assinatura] DATA: [assinatura] DATA: [assinatura]
INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - IPTU/DF	

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO	
NGB — 71/95	RA XVI - SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS SUL
PELA: 01 / 02	SHIS TRECHO 03 QI 03 (atual QI 10)
	LOTES 9, 10, 19, 27, 28, 29 e 30
	PONTO SUL - PROJETO ORLA-PO LO 11
DATA:	PROJETO: [assinatura] DATA: [assinatura] DATA: [assinatura]
INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - IPTU/DF	

NGB 71/95: Estabelece parâmetros urbanísticos para lotes com destinação comercial e de prestação de serviços.

NGB 72/95: Estabelece parâmetros urbanísticos para lotes com destinação institucional ou comunitário.

Lei Complementar Nº 948, de 16 de Janeiro de 2019 (LUOS)

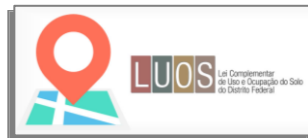
Art. 38. Ficam estabelecidas Unidades Especiais - UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, assim designadas:

(...)

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

(...)

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.



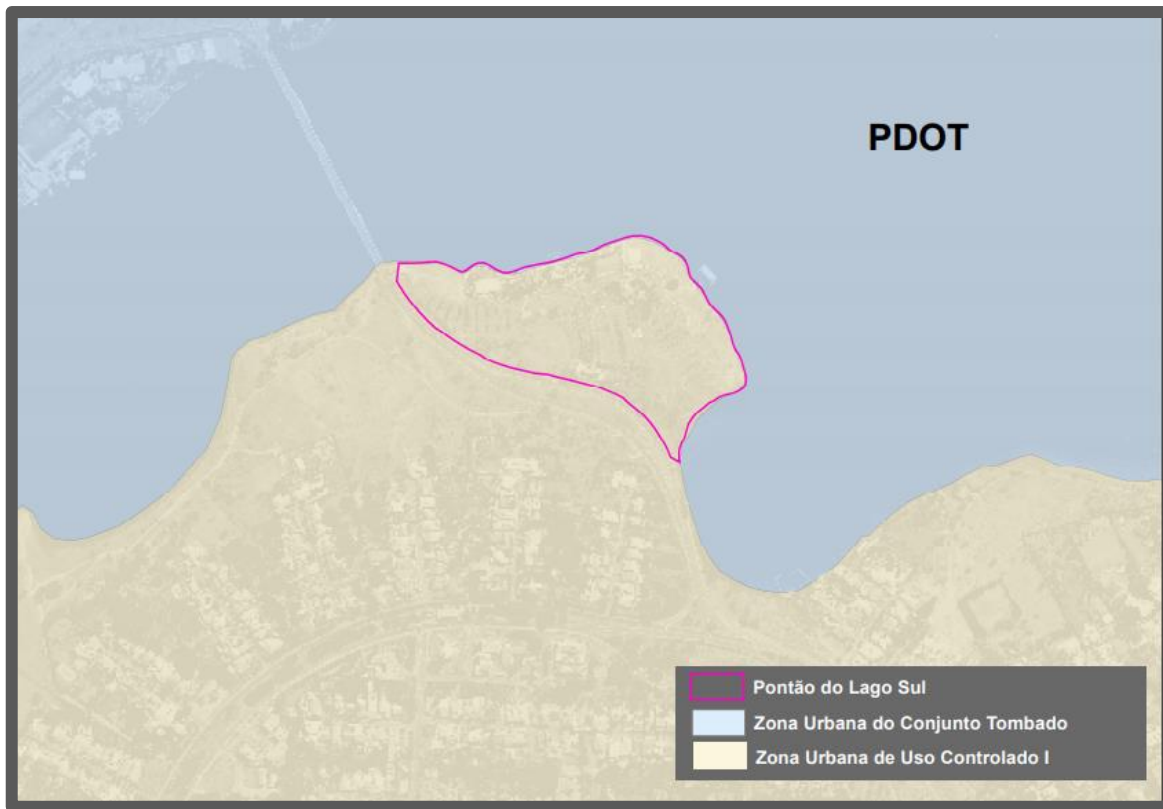
5

PLANO DE USO E OCUPAÇÃO

Atualização normativa do Polo 11 do Lago Sul, adequando-se à necessidade mercadológica, a partir de uma maior diversificação de atividades e usos e da criação de novas áreas para exploração comercial.



CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA



Conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF, a área insere-se em Zona Urbana de Uso Controlado I – ZUUC I.

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA



Ocupações Existentes

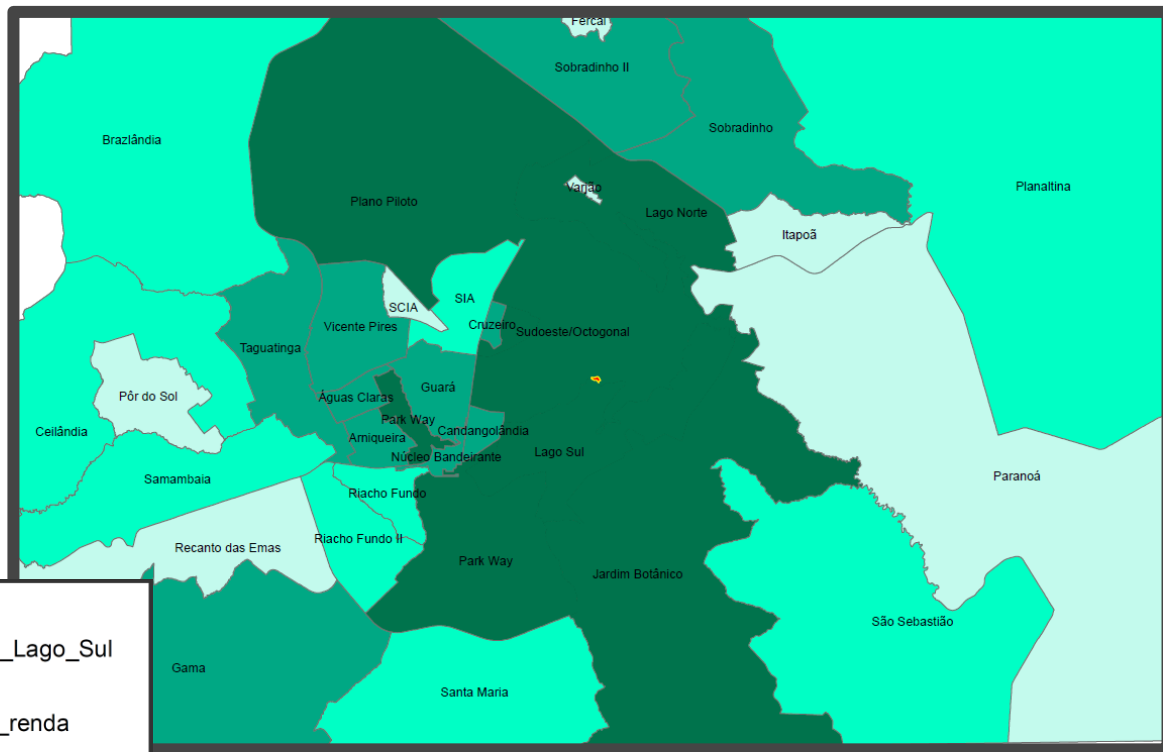
- 1 - Lixeira
- 2 - containers
- 3 - Almojarifado
- 4 - Tenda
- 5 - Mormai (Loja/Bar/Restaurante)
- 6 - WC público
- 7 - Bier Fess (Bar / Restaurante)
- 8 - Stonia Ice (lanchonete)
- 9 - La Paleta (Restaurante)
- 10 - Caixa 24 h
- 11 - 2 Gather (Bar / lanchonete)
- 12 - Nautico (lanchonete)
- 13 - Sallva (Bar)
- 14 - Sallva (Rest.)
- 15 - ADM (Emsa)
- 16 - Manzuá (Restaurante)
- 17 - Açai Fit (lanch)
- 18 - Geleia (lanch)
- 19 - Kioskios (lanch)
- 20 - Bali Park (Rest.)
- 21 - Fausto e Manoel (Bar / rest.)
- 22 - Soho (Rest.)
- 23 - GB Vinhos (Rest.)
- 24 - Guarita

CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA



Está situado na Região Administrativa XVI – Lago Sul, de maior renda domiciliar *per capita* do Distrito Federal, de R\$8.317,20.

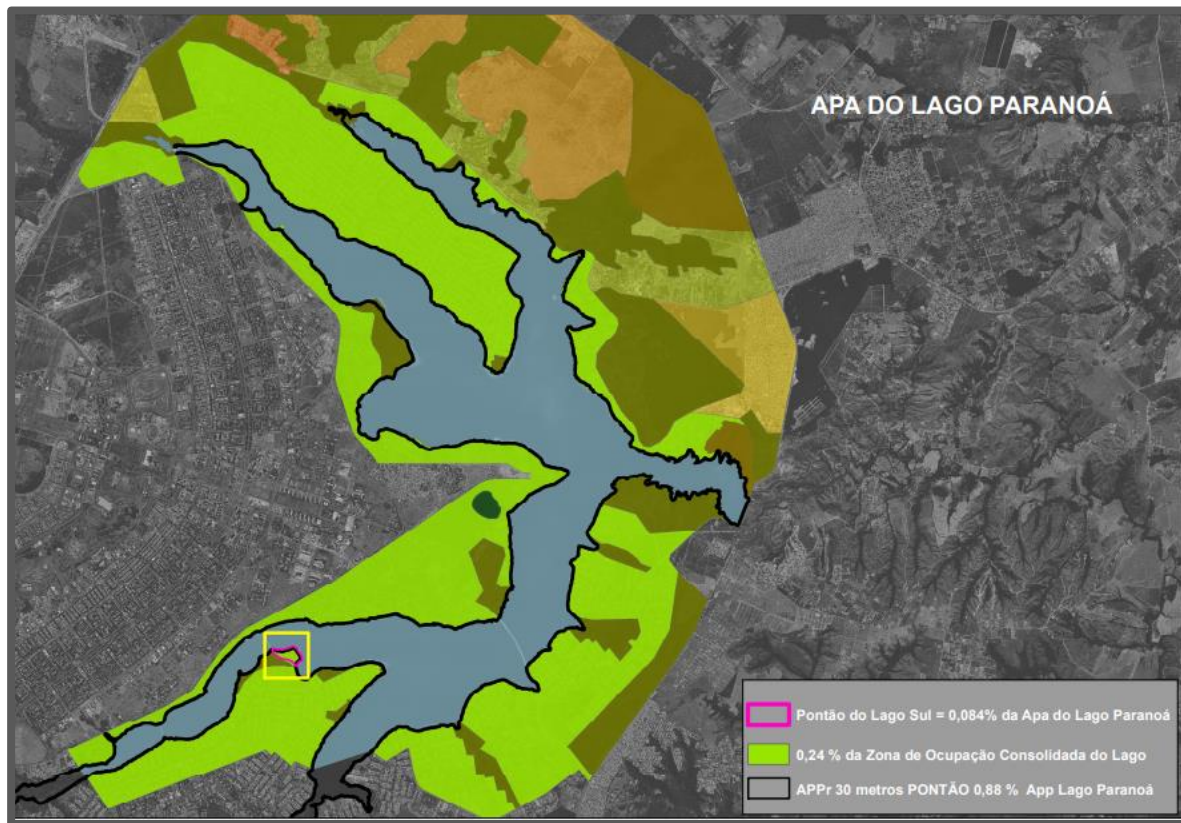
Apesar de estar situado em uma região de alta renda, a área de influência do empreendimento é o Distrito Federal como um todo, pois compõem o público consumidor e trabalhador pessoas de outras regiões.



Legenda

- Poligonal_Pontão_do_Lago_Sul
- Grupo_1_Alta_renda
- Grupo_2_Media_alta_renda
- Grupo_3_Media-baixa_renda
- Grupo_4_Baixa-renda

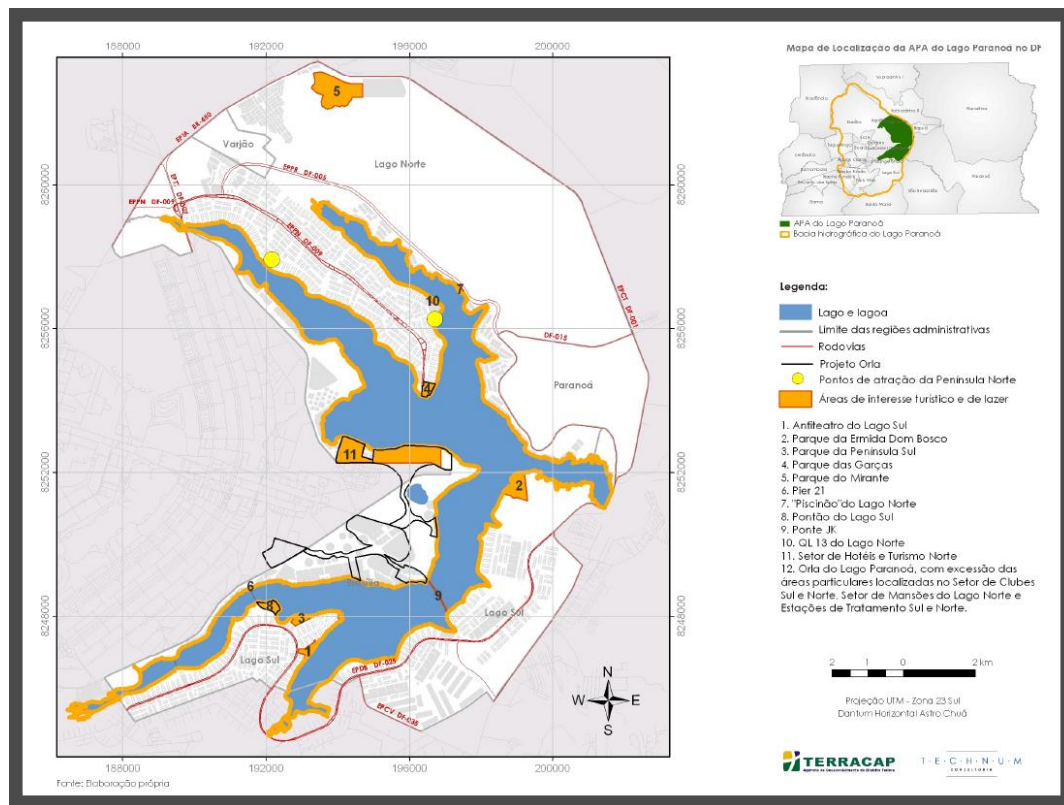
CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



Conforme o Zoneamento da Área de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá, a área está inserida na Zona de Ocupação Consolidada do Lago – ZOCL, composta pelo Lago Sul e Lago Norte, correspondendo a 0,08% da área da APA do Lago.



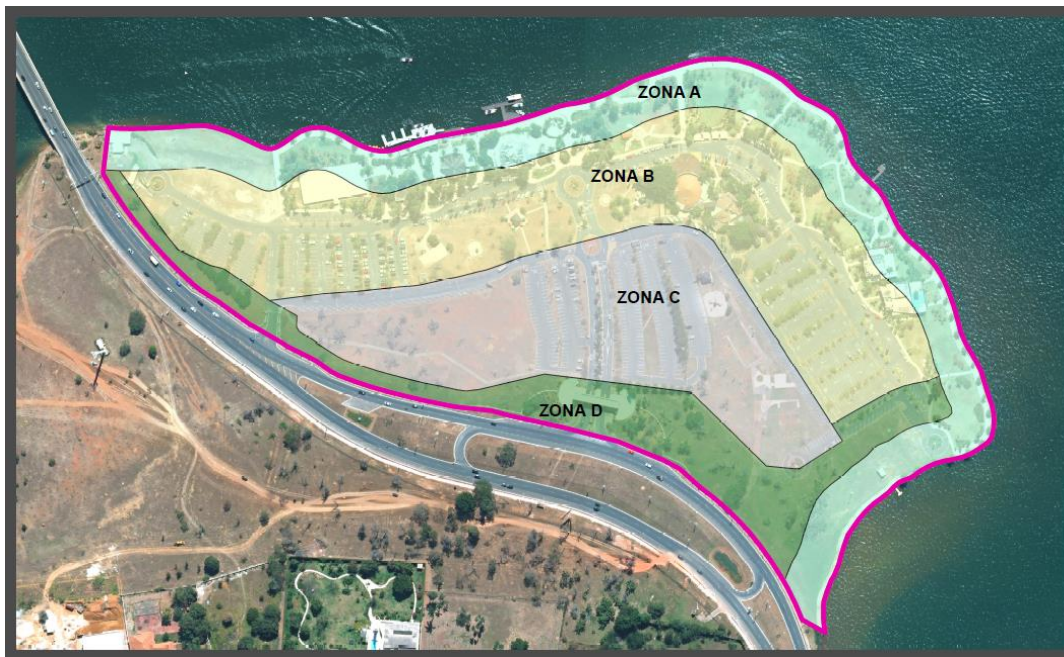
CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



O Pontão do Lago Sul é considerado ainda Área de Interesse Turístico e de Lazer na APA do Lago Paranoá, conforme o Anexo II do Decreto nº 33.537/2012.



ZONEAMENTO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS



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	
Coeficiente 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	

ZONA A



Coincide com a Área de Preservação Permanente de Reservatório – APPR do Lago Paranoá.

Deverá ser mantida a taxa de permeabilidade de 70%.

Os usos permitidos são: comercial, prestação de serviços, e institucional – com exceção da atividade Estacionamento.



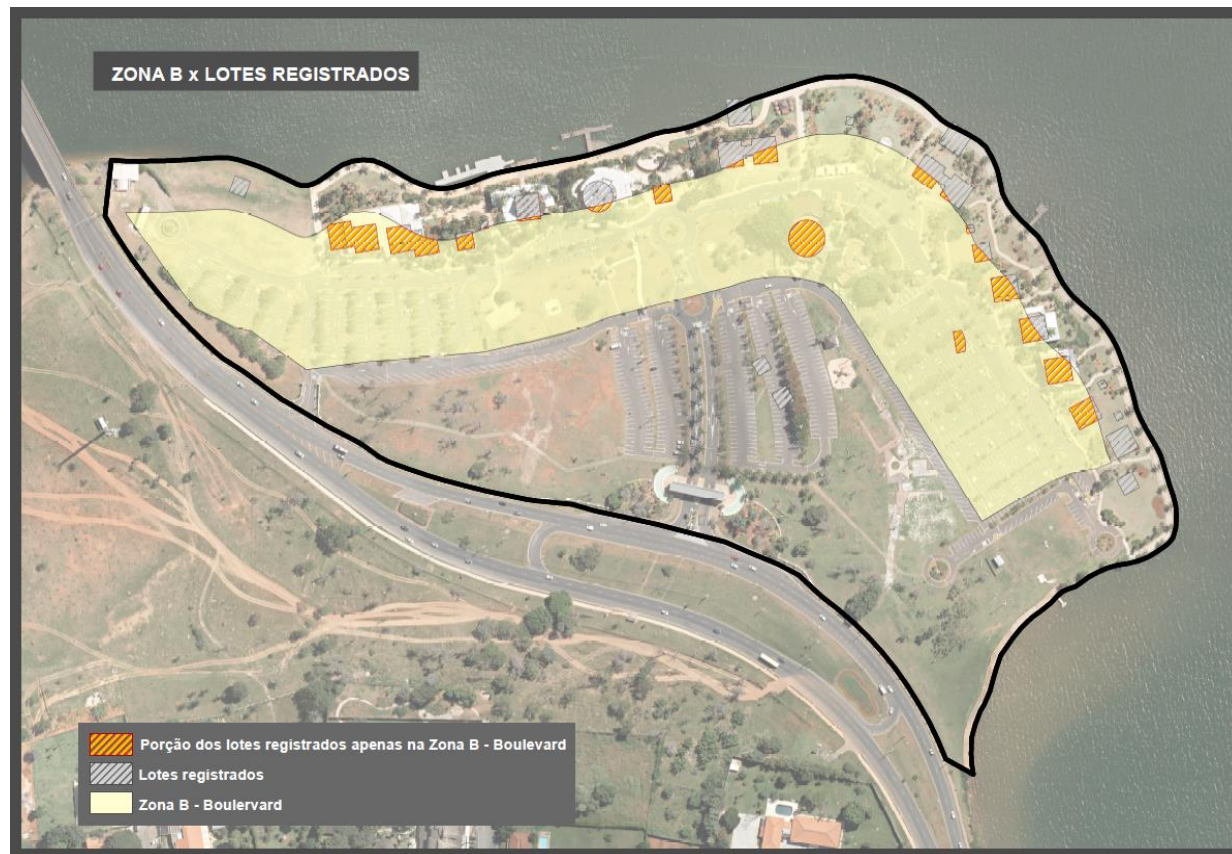


ZONA B



É voltada ao lazer e ao consumo, sendo permitidos os usos comercial, de prestação de serviços, institucional, industrial de pequeno porte e baixa incomodidade.

As novas áreas de exploração comercial comporão um *Boulevard* para pedestres.



BOULEVARD



Boa cidade, Kevin Lynch.

Espaço público vivo, seguro, sustentável e saudável, Jan Gehl.

Morfologia não monótona + Diversidade de atividades + Eficiência ambiental = Agregar valor a partir da percepção de qualidade de vida.

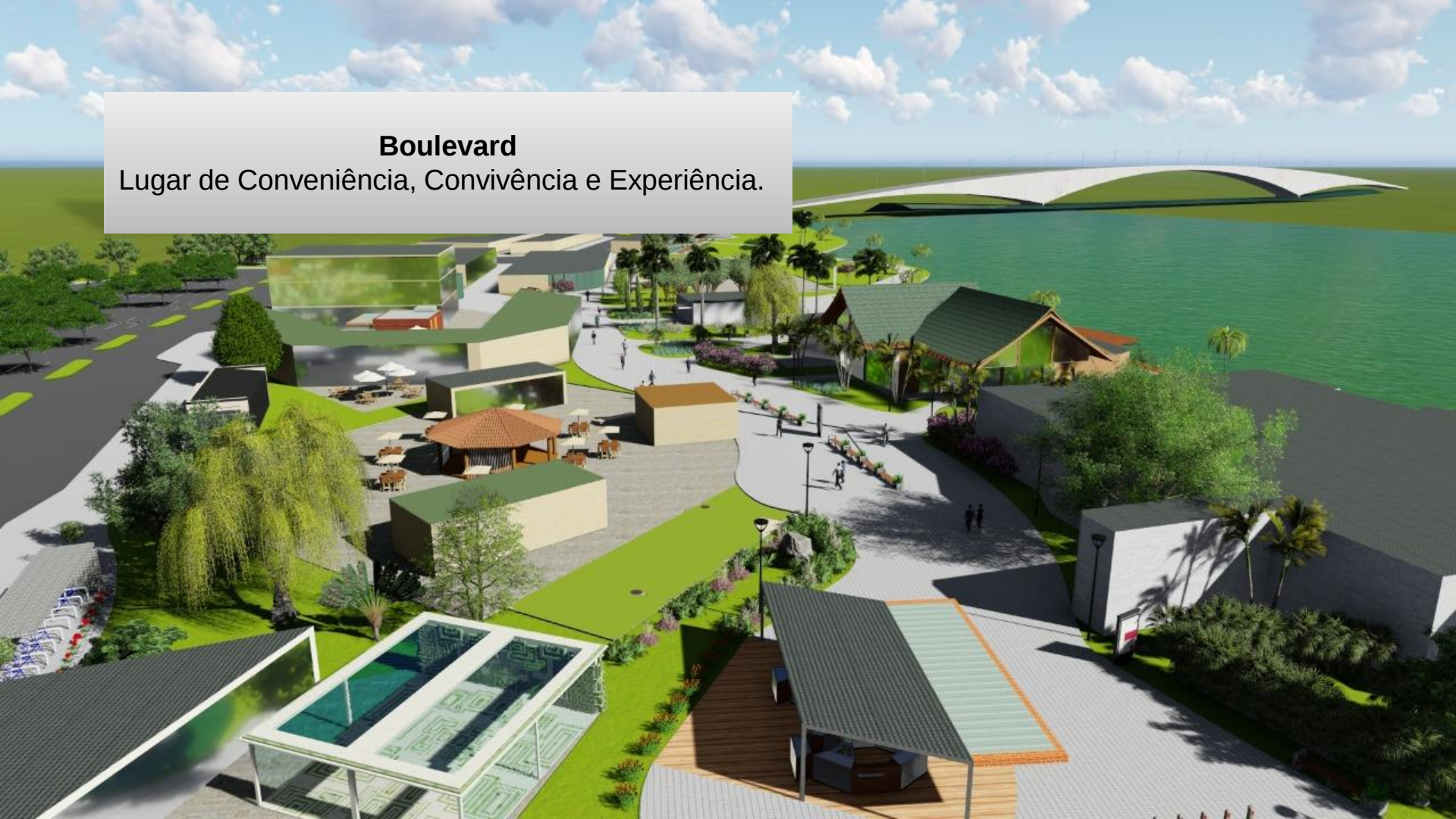
Qualidade do espaço para uso e ocupação é aliada para a busca de um consumo menos estressante.

Ressignificação do espaço de consumo – socialização.



Boulevard

Lugar de Conveniência, Convivência e Experiência.

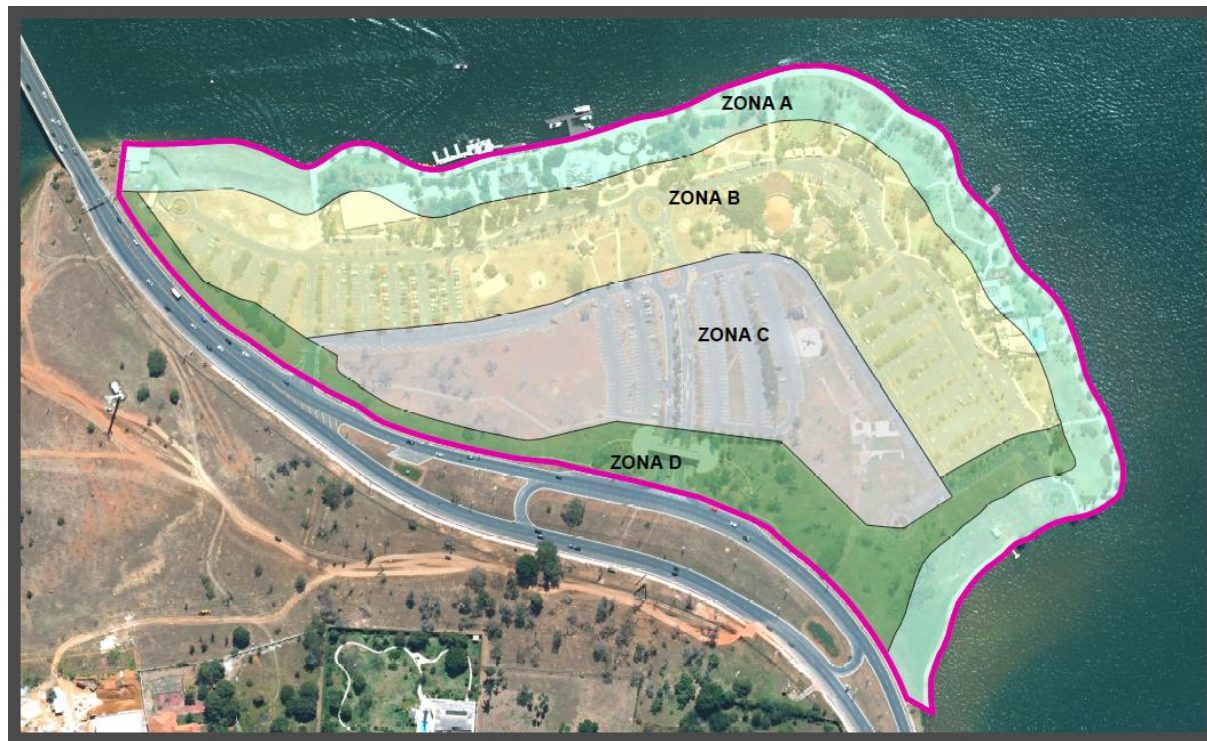


ZONA C E ZONA D



A Zona C é destinada aos estacionamento, sendo facultativa a utilização do subsolo.

A Zona D deverá ser preferencialmente arborizada, a fim de formar um cinturão verde nos limites do empreendimento, devendo ser mantida a permeabilidade existente.





USOS E ATIVIDADES



As unidades imobiliárias existentes e as novas áreas para exploração comercial, terão os usos permitidos descritos na tabela de usos e atividades, conforme nomenclatura e classificação CNAE do Anexo I - LUOS DF.

O uso permitido para o Lote 6 permanecerá “mobiliário urbano do tipo sanitários”.

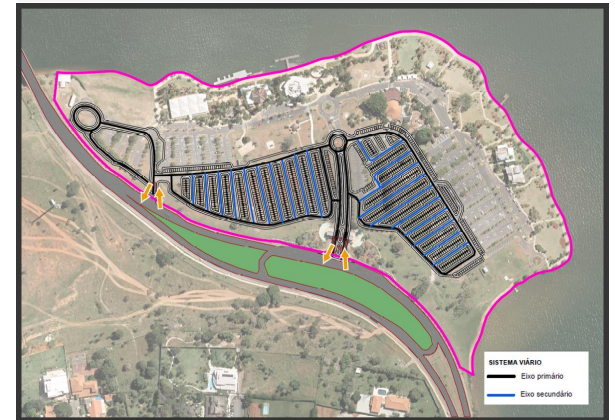
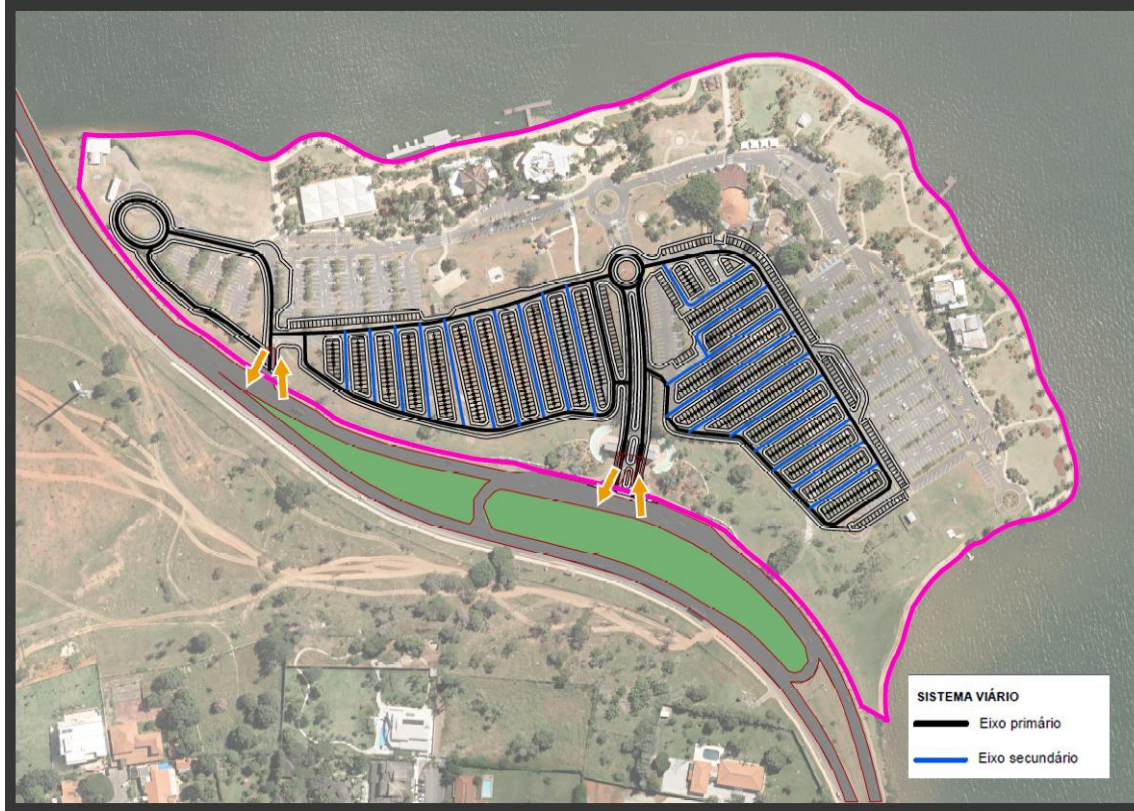


SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO



Priorização de pedestres no *Boulevard* e otimização do traçado viário, além de readequação dos estacionamentos.

Deverão prever rotas acessíveis, passagens elevadas para pedestres, paraciclos e integração com a rede cicloviária existente.



SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES E VERDES



Os Espaços Livres são destinados a praças e similares, qualificados com infraestrutura e mobiliário urbano adequados para a apropriação das pessoas.

Os Espaços Verdes são áreas destinadas a jardins, canteiros e similares.



A Zona A terá mantida sua predominância de Espaços Verdes e Espaços Livres sobre os espaços construídos.

No *Boulevard*, as novas construções serão cercadas por áreas verdes com tratamento paisagístico.

O estacionamento deverá ser arborizado. Na Zona D deve-se constituir um cinturão verde.

Agradecemos pela atenção



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal