

## **ANEXO 2**

**NORMAS DE USO, OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO DA ÁREA  
OBJETO DA CONCESSÃO**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 946, DE 11 DE SETEMBRO DE 2018**



**LEI COMPLEMENTAR Nº 946, DE 11 DE SETEMBRO DE 2018**

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

**Estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo 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** 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.

*Parágrafo único.* A poligonal do SRPN fica definida de acordo com o Anexo I.

**Art. 2º** As atividades definidas para o SRPN são classificadas como Predominante e Complementar, conforme Anexo II.

§ 1º A categoria de atividades Predominante – AP deve corresponder a no mínimo 78% da área edificada do setor.

§ 2º A categoria de atividades Complementar – AC deve corresponder a no máximo 22% da área edificada do setor, subdividindo-se em:

I – ACr – Atividade Complementar recreativa e cultural;

II – ACc – Atividade Complementar livre de vinculação a atividades específicas.

§ 3º No mínimo 1 terço das áreas edificadas inseridas na categoria de atividades Complementar deve ser destinado a atividades inseridas na categoria Complementar recreativa – ACr.

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

I – fica mantida a altura das edificações existentes;

II – altura máxima para novas edificações: 9 metros, excluídas caixa d'água e casa de máquinas, que podem alcançar a altura máxima de 12 metros;

III – taxa máxima de ocupação: 12,5%;

IV – coeficiente de aproveitamento máximo: 0,26;

V – taxa mínima de área verde estruturante da escala bucólica – AVEB: 40% da área do lote.

§ 1º Excetuam-se da altura máxima estabelecida no inciso II estádios, ginásios, pavilhões, quadras cobertas e torre de cronometragem, que devem ter sua altura justificada tecnicamente e submetida à anuência dos órgãos distritais



responsáveis pela preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Iphan.

§ 2º Eventual reconstrução ou modificação de edificação existente que implique majoração da altura sujeita-se à anuência de que trata o § 1º.

§ 3º Excetuam-se da altura máxima estabelecida no inciso II as edificações destinadas a cinemas e teatros, que podem alcançar a altura de 12 metros, incluídas caixa d'água e casa de máquinas.

§ 4º A AVEB é constituída por:

I – no máximo 50% de estacionamentos arborizados na proporção mínima de 1 árvore de médio ou grande porte para cada 75 metros quadrados de superfície de estacionamento;

II – no mínimo 25% de áreas de bosque, arborizadas com árvores de médio e grande porte;

III – quanto ao restante, áreas gramadas ou tratadas paisagisticamente, sem pavimentação de qualquer espécie.

§ 5º São desconsiderados do cálculo da arborização da AVEB palmeiras e similares.

§ 6º A faixa de arborização de estacionamentos prevista no § 4º, I, não pode ser computada como área de bosque.

§ 7º A arborização deve ser feita majoritariamente com árvores do cerrado, observada a necessária heterogeneidade das espécies, sendo que, no caso de estacionamentos, devem ser utilizadas árvores de raízes pivotantes.

§ 8º Na AVEB é proibida a construção de subsolo.

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

I – resguardo de faixa de área verde arborizada com largura mínima de 35 metros não ocupada por lotes, a partir do meio-fio ao longo das vias N1 e N2, e de 20 metros, a partir do meio-fio, ao longo das demais vias que circundam o setor;

II – definição de faixa *non aedificandi* de 100 metros, a partir do meio-fio da via N1, e de 70 metros a partir do meio-fio da via N2;

III – definição de passeio com largura mínima de 2 metros em volta do SRPN;

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

V – manutenção da via existente entre o Autódromo Internacional de Brasília e as demais instalações do Centro Esportivo de Brasília;

VI – criação de eixos internos de circulação no sentido norte-sul e leste-oeste;



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 Internacional de Brasília, cujo cercamento deve ter 70% de permeabilidade visual;

IX – garantia de franca circulação da população nos espaços abertos dos lotes;

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, conforme legislação específica;

XII – adoção de configurações edilícias que voltem o acesso às edificações para as áreas abertas, de modo a propiciar maior animação urbana;

XIII – garantia de preservação da área de estacionamento do Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha, a ser devidamente arborizado de acordo com projeto paisagístico, com disponibilização de banheiros públicos e estrutura de apoio.

*Parágrafo único.* A alteração de que trata o *caput* é limitada à criação de até 2 lotes, além do lote destinado à subestação de energia elétrica da Companhia Energética de Brasília – CEB.

**Art. 5º** Ficam autorizadas as seguintes afetações:

I – da via existente entre o Autódromo Internacional de Brasília e o Centro Esportivo de Brasília;

II – da área ocupada pela subestação de energia elétrica da CEB.

**Art. 6º** Para efeito do cálculo das áreas passíveis de ocupação e construção, é utilizada como referência a poligonal do SRPN constante do Anexo I.

**Art. 7º** Salvo nos dias em que haja evento previamente agendado, fica garantido, durante o dia, às concessionárias de serviço de transporte público coletivo o uso não oneroso, para seus ônibus, do estacionamento do lote de que trata esta Lei.

**Art. 8º** É vedada a alteração do uso da área em que se encontra instalado o Cine Drive-in de Brasília, declarado patrimônio cultural do Distrito Federal por meio da Lei nº 6.055, de 22 de dezembro de 2017.

**Art. 9º** 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 2 anos.

**Art. 10.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de 180 dias, em especial nos aspectos relativos ao detalhamento do uso e da ocupação do solo do setor.

**Art. 11.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



**Art. 12.** Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 11 de setembro de 2018  
130º da República e 59º de Brasília

**RODRIGO ROLLEMBERG**

Este texto não substitui o publicado no *Diário Oficial do Distrito Federal*, de 12/9/2018.

**ANEXO I**  
**POLIGONAL DE REFERÊNCIA DO SRPN – PLANO PILOTO – RA I**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação  
Unidade de Tecnologia  
Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbana  
Diretoria de Cartografia e Topografia

**MEMORIAL DESCRITIVO**

**PLANO PILOTO – RA I – SRPN – MEIO - FIO**

Perímetro: 5.382,851 m      Área: 162,662 ha

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 8.254.301,94 m. e E 189.618,91 m., deste, segue com azimute de 155°18'06" e distância de 17,26 m., até o vértice 2, de coordenadas N 8.254.286,26 m. e E 189.626,12 m.; deste, segue com azimute de 154°06'47" e distância de 10,00 m., até o vértice 3, de coordenadas N 8.254.277,27 m. e E 189.630,49 m.; deste, segue com azimute de 150°51'41" e distância de 6,59 m., até o vértice 4, de coordenadas N 8.254.271,51 m. e E 189.633,69 m.; deste, segue com azimute de 141°50'36" e distância de 4,12 m., até o vértice 5, de coordenadas N 8.254.268,27 m. e E 189.636,24 m.; deste, segue com azimute de 131°56'40" e distância de 6,58 m., até o vértice 6, de coordenadas N 8.254.263,87 m. e E 189.641,14 m.; deste, segue com azimute de 132°07'49" e distância de 4,06 m., até o vértice 7, de coordenadas N 8.254.261,15 m. e E 189.644,14 m.; deste, segue com azimute de 129°37'08" e distância de 8,30 m., até o vértice 8, de coordenadas N 8.254.255,86 m. e E 189.650,54 m.; deste, segue com azimute de 129°04'03" e distância de 6,52 m., até o vértice 9, de coordenadas N 8.254.251,75 m. e E 189.655,60 m.; deste, segue com azimute de 128°59'22" e distância de 21,27 m., até o vértice 10, de coordenadas N 8.254.238,37 m. e E 189.672,13 m.; deste, segue com azimute de 130°21'55" e distância de 8,12 m., até o vértice 11, de coordenadas N 8.254.233,11 m. e E 189.678,31 m.; deste, segue com azimute de 129°02'00" e distância de 6,53 m., até o vértice 12, de coordenadas N 8.254.229,00 m. e E 189.683,39 m.; deste, segue com azimute de 134°02'19" e distância de 6,62 m., até o vértice 13, de coordenadas N 8.254.224,40 m. e E 189.688,15 m.; deste, segue com azimute de 134°35'58" e distância de 5,53 m., até o vértice 14, de coordenadas N 8.254.220,51 m. e E 189.692,09 m.; deste, segue com azimute de 136°14'55" e distância de 5,66 m., até o vértice 15, de coordenadas N 8.254.216,42 m. e E 189.696,00 m.; deste, segue com azimute de 140°11'40" e distância de 7,82 m., até o vértice 16, de coordenadas N 8.254.210,41 m. e E 189.701,01 m.; deste, segue com azimute de 145°48'45" e distância de 4,42 m., até o vértice 17, de coordenadas N 8.254.206,75 m. e E 189.703,50 m.; deste, segue com azimute de 146°37'18" e distância de 7,95 m., até o vértice 18, de coordenadas N 8.254.200,12 m. e E 189.707,87 m.; deste, segue com azimute de 146°23'25" e distância de 5,26 m., até o vértice 19, de coordenadas N 8.254.195,74 m. e E



189.710,78 m.; deste, segue com azimute de  $152^{\circ}49'58''$  e distância de 12,95 m., até o vértice 20, de coordenadas N 8.254.184,21 m. e E 189.716,69 m.; deste, segue com azimute de  $153^{\circ}53'03''$  e distância de 7,98 m., até o vértice 21, de coordenadas N 8.254.177,05 m. e E 189.720,21 m.; deste, segue com azimute de  $162^{\circ}47'21''$  e distância de 3,41 m., até o vértice 22, de coordenadas N 8.254.173,79 m. e E 189.721,21 m.; deste, segue com azimute de  $162^{\circ}13'21''$  e distância de 5,55 m., até o vértice 23, de coordenadas N 8.254.168,51 m. e E 189.722,91 m.; deste, segue com azimute de  $160^{\circ}56'48''$  e distância de 6,52 m., até o vértice 24, de coordenadas N 8.254.162,35 m. e E 189.725,04 m.; deste, segue com azimute de  $164^{\circ}28'49''$  e distância de 7,44 m., até o vértice 25, de coordenadas N 8.254.155,19 m. e E 189.727,02 m.; deste, segue com azimute de  $168^{\circ}57'41''$  e distância de 12,85 m., até o vértice 26, de coordenadas N 8.254.142,57 m. e E 189.729,49 m.; deste, segue com azimute de  $171^{\circ}26'14''$  e distância de 33,41 m., até o vértice 27, de coordenadas N 8.254.109,54 m. e E 189.734,46 m.; deste, segue com azimute de  $171^{\circ}06'41''$  e distância de 11,30 m., até o vértice 28, de coordenadas N 8.254.098,37 m. e E 189.736,21 m.; deste, segue com azimute de  $171^{\circ}32'48''$  e distância de 24,37 m., até o vértice 29, de coordenadas N 8.254.074,27 m. e E 189.739,79 m.; deste, segue com azimute de  $168^{\circ}54'16''$  e distância de 20,40 m., até o vértice 30, de coordenadas N 8.254.054,25 m. e E 189.743,71 m.; deste, segue com azimute de  $174^{\circ}07'59''$  e distância de 302,92 m., até o vértice 31, de coordenadas N 8.253.752,92 m. e E 189.774,68 m.; deste, segue com azimute de  $174^{\circ}43'50''$  e distância de 35,64 m., até o vértice 32, de coordenadas N 8.253.717,44 m. e E 189.777,95 m.; deste, segue com azimute de  $175^{\circ}14'11''$  e distância de 16,36 m., até o vértice 33, de coordenadas N 8.253.701,13 m. e E 189.779,31 m.; deste, segue com azimute de  $175^{\circ}14'09''$  e distância de 4,66 m., até o vértice 34, de coordenadas N 8.253.696,48 m. e E 189.779,70 m.; deste, segue com azimute de  $174^{\circ}13'02''$  e distância de 79,76 m., até o vértice 35, de coordenadas N 8.253.617,13 m. e E 189.787,73 m.; deste, segue com azimute de  $172^{\circ}24'19''$  e distância de 60,06 m., até o vértice 36, de coordenadas N 8.253.557,60 m. e E 189.795,67 m.; deste, segue com azimute de  $175^{\circ}01'07''$  e distância de 43,81 m., até o vértice 37, de coordenadas N 8.253.513,96 m. e E 189.799,47 m.; deste, segue com azimute de  $175^{\circ}15'19''$  e distância de 10,49 m., até o vértice 38, de coordenadas N 8.253.503,50 m. e E 189.800,34 m.; deste, segue com azimute de  $173^{\circ}16'03''$  e distância de 53,58 m., até o vértice 39, de coordenadas N 8.253.450,28 m. e E 189.806,62 m.; deste, segue com azimute de  $173^{\circ}20'27''$  e distância de 62,97 m., até o vértice 40, de coordenadas N 8.253.387,74 m. e E 189.813,93 m.; deste, segue com azimute de  $173^{\circ}50'19''$  e distância de 46,93 m., até o vértice 41, de coordenadas N 8.253.341,08 m. e E 189.818,96 m.; deste, segue com azimute de  $174^{\circ}16'21''$  e distância de 40,53 m., até o vértice 42, de coordenadas N 8.253.300,75 m. e E 189.823,01 m.; deste, segue com azimute



de  $181^{\circ}47'43''$  e distância de 5,34 m., até o vértice 43, de coordenadas N 8.253.295,41 m. e E 189.822,84 m.; deste, segue com azimute de  $186^{\circ}17'48''$  e distância de 22,53 m., até o vértice 44, de coordenadas N 8.253.273,01 m. e E 189.820,37 m.; deste, segue com azimute de  $196^{\circ}52'41''$  e distância de 2,25 m., até o vértice 45, de coordenadas N 8.253.270,86 m. e E 189.819,72 m.; deste, segue com azimute de  $196^{\circ}52'46''$  e distância de 6,79 m., até o vértice 46, de coordenadas N 8.253.264,37 m. e E 189.817,75 m.; deste, segue com azimute de  $204^{\circ}52'33''$  e distância de 29,19 m., até o vértice 47, de coordenadas N 8.253.237,89 m. e E 189.805,47 m.; deste, segue com azimute de  $206^{\circ}58'50''$  e distância de 22,74 m., até o vértice 48, de coordenadas N 8.253.217,63 m. e E 189.795,16 m.; deste, segue com azimute de  $188^{\circ}18'38''$  e distância de 32,86 m., até o vértice 49, de coordenadas N 8.253.185,11 m. e E 189.790,41 m.; deste, segue com azimute de  $182^{\circ}29'22''$  e distância de 18,27 m., até o vértice 50, de coordenadas N 8.253.166,85 m. e E 189.789,61 m.; deste, segue com azimute de  $171^{\circ}22'50''$  e distância de 32,49 m., até o vértice 51, de coordenadas N 8.253.134,73 m. e E 189.794,48 m.; deste, segue com azimute de  $152^{\circ}33'24''$  e distância de 31,54 m., até o vértice 52, de coordenadas N 8.253.106,74 m. e E 189.809,02 m.; deste, segue com azimute de  $162^{\circ}13'28''$  e distância de 5,99 m., até o vértice 53, de coordenadas N 8.253.101,04 m. e E 189.810,84 m.; deste, segue com azimute de  $160^{\circ}50'29''$  e distância de 10,60 m., até o vértice 54, de coordenadas N 8.253.091,03 m. e E 189.814,32 m.; deste, segue com azimute de  $148^{\circ}12'06''$  e distância de 4,67 m., até o vértice 55, de coordenadas N 8.253.087,06 m. e E 189.816,78 m.; deste, segue com azimute de  $151^{\circ}57'58''$  e distância de 6,92 m., até o vértice 56, de coordenadas N 8.253.080,94 m. e E 189.820,04 m.; deste, segue com azimute de  $153^{\circ}54'17''$  e distância de 8,66 m., até o vértice 57, de coordenadas N 8.253.073,17 m. e E 189.823,85 m.; deste, segue com azimute de  $153^{\circ}15'17''$  e distância de 11,29 m., até o vértice 58, de coordenadas N 8.253.063,08 m. e E 189.828,93 m.; deste, segue com azimute de  $157^{\circ}22'48''$  e distância de 13,41 m., até o vértice 59, de coordenadas N 8.253.050,70 m. e E 189.834,09 m.; deste, segue com azimute de  $161^{\circ}43'29''$  e distância de 5,99 m., até o vértice 60, de coordenadas N 8.253.045,01 m. e E 189.835,97 m.; deste, segue com azimute de  $162^{\circ}09'22''$  e distância de 4,06 m., até o vértice 61, de coordenadas N 8.253.041,15 m. e E 189.837,21 m.; deste, segue com azimute de  $167^{\circ}20'37''$  e distância de 7,73 m., até o vértice 62, de coordenadas N 8.253.033,61 m. e E 189.838,90 m.; deste, segue com azimute de  $170^{\circ}34'01''$  e distância de 8,43 m., até o vértice 63, de coordenadas N 8.253.025,30 m. e E 189.840,29 m.; deste, segue com azimute de  $164^{\circ}03'34''$  e distância de 2,39 m., até o vértice 64, de coordenadas N 8.253.023,00 m. e E 189.840,94 m.; deste, segue com azimute de  $172^{\circ}17'35''$  e distância de 11,64 m., até o vértice 65, de coordenadas N 8.253.011,46 m. e E 189.842,50 m.; deste, segue com azimute de  $174^{\circ}02'01''$  e distância de 9,42 m., até o vértice



66, de coordenadas N 8.253.002,10 m. e E 189.843,48 m.; deste, segue com azimute de  $174^{\circ}43'58''$  e distância de 70,30 m., até o vértice 67, de coordenadas N 8.252.932,10 m. e E 189.849,93 m.; deste, segue com azimute de  $174^{\circ}43'58''$  e distância de 64,68 m., até o vértice 68, de coordenadas N 8.252.867,69 m. e E 189.855,87 m.; deste, segue com azimute de  $175^{\circ}35'49''$  e distância de 140,08 m., até o vértice 69, de coordenadas N 8.252.728,02 m. e E 189.866,63 m.; deste, segue com azimute de  $175^{\circ}10'20''$  e distância de 43,91 m., até o vértice 70, de coordenadas N 8.252.684,27 m. e E 189.870,32 m.; deste, segue com azimute de  $175^{\circ}53'52''$  e distância de 1,01 m., até o vértice 71, de coordenadas N 8.252.683,26 m. e E 189.870,39 m.; deste, segue com azimute de  $175^{\circ}05'05''$  e distância de 8,31 m., até o vértice 72, de coordenadas N 8.252.674,99 m. e E 189.871,11 m.; deste, segue com azimute de  $175^{\circ}10'20''$  e distância de 102,82 m., até o vértice 73, de coordenadas N 8.252.572,53 m. e E 189.879,76 m.; deste, segue com azimute de  $187^{\circ}58'41''$  e distância de 41,71 m., até o vértice 74, de coordenadas N 8.252.531,22 m. e E 189.873,97 m.; deste, segue com azimute de  $194^{\circ}58'39''$  e distância de 12,48 m., até o vértice 75, de coordenadas N 8.252.519,16 m. e E 189.870,74 m.; deste, segue com azimute de  $206^{\circ}34'36''$  e distância de 16,39 m., até o vértice 76, de coordenadas N 8.252.504,50 m. e E 189.863,41 m.; deste, segue com azimute de  $214^{\circ}23'50''$  e distância de 18,13 m., até o vértice 77, de coordenadas N 8.252.489,54 m. e E 189.853,17 m.; deste, segue com azimute de  $224^{\circ}53'19''$  e distância de 18,99 m., até o vértice 78, de coordenadas N 8.252.476,09 m. e E 189.839,76 m.; deste, segue com azimute de  $236^{\circ}43'32''$  e distância de 17,71 m., até o vértice 79, de coordenadas N 8.252.466,37 m. e E 189.824,96 m.; deste, segue com azimute de  $248^{\circ}48'31''$  e distância de 17,33 m., até o vértice 80, de coordenadas N 8.252.460,10 m. e E 189.808,79 m.; deste, segue com azimute de  $258^{\circ}06'33''$  e distância de 17,09 m., até o vértice 81, de coordenadas N 8.252.456,58 m. e E 189.792,07 m.; deste, segue com azimute de  $261^{\circ}22'41''$  e distância de 18,41 m., até o vértice 82, de coordenadas N 8.252.453,82 m. e E 189.773,86 m.; deste, segue com azimute de  $261^{\circ}28'24''$  e distância de 21,39 m., até o vértice 83, de coordenadas N 8.252.450,65 m. e E 189.752,71 m.; deste, segue com azimute de  $272^{\circ}18'25''$  e distância de 162,40 m., até o vértice 84, de coordenadas N 8.252.457,19 m. e E 189.590,44 m.; deste, segue com azimute de  $288^{\circ}05'24''$  e distância de 120,63 m., até o vértice 85, de coordenadas N 8.252.494,64 m. e E 189.475,77 m.; deste, segue com azimute de  $287^{\circ}11'32''$  e distância de 491,70 m., até o vértice 86, de coordenadas N 8.252.639,98 m. e E 189.006,04 m.; deste, segue com azimute de  $275^{\circ}36'53''$  e distância de 50,51 m., até o vértice 87, de coordenadas N 8.252.644,92 m. e E 188.955,77 m.; deste, segue com azimute de  $275^{\circ}31'29''$  e distância de 147,80 m., até o vértice 88, de coordenadas N 8.252.659,15 m. e E 188.808,66 m.; deste, segue com azimute de  $275^{\circ}29'24''$  e distância de 198,86 m., até o vértice 89, de coordenadas N 8.252.678,17 m. e



E 188.610,71 m.; deste, segue com azimute de  $16^{\circ}16'28''$  e distância de 0,60 m., até o vértice 90, de coordenadas N 8.252.678,75 m. e E 188.610,88 m.; deste, segue com azimute de  $16^{\circ}16'00''$  e distância de 9,53 m., até o vértice 91, de coordenadas N 8.252.687,90 m. e E 188.613,55 m.; deste, segue com azimute de  $16^{\circ}15'57''$  e distância de 5,82 m., até o vértice 92, de coordenadas N 8.252.693,49 m. e E 188.615,18 m.; deste, segue com azimute de  $15^{\circ}59'09''$  e distância de 20,15 m., até o vértice 93, de coordenadas N 8.252.712,86 m. e E 188.620,73 m.; deste, segue com azimute de  $15^{\circ}59'10''$  e distância de 45,27 m., até o vértice 94, de coordenadas N 8.252.756,38 m. e E 188.633,20 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}00'57''$  e distância de 124,27 m., até o vértice 95, de coordenadas N 8.252.875,21 m. e E 188.669,56 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}59'10''$  e distância de 5,45 m., até o vértice 96, de coordenadas N 8.252.880,40 m. e E 188.671,25 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}59'11''$  e distância de 99,15 m., até o vértice 97, de coordenadas N 8.252.974,70 m. e E 188.701,86 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}59'13''$  e distância de 7,40 m., até o vértice 98, de coordenadas N 8.252.981,74 m. e E 188.704,15 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}59'11''$  e distância de 30,87 m., até o vértice 99, de coordenadas N 8.253.011,10 m. e E 188.713,68 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}27'40''$  e distância de 65,73 m., até o vértice 100, de coordenadas N 8.253.073,80 m. e E 188.733,40 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}21'15''$  e distância de 13,31 m., até o vértice 101, de coordenadas N 8.253.086,50 m. e E 188.737,37 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}20'42''$  e distância de 25,29 m., até o vértice 102, de coordenadas N 8.253.110,65 m. e E 188.744,91 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}37'12''$  e distância de 16,17 m., até o vértice 103, de coordenadas N 8.253.126,06 m. e E 188.749,81 m.; deste, segue com azimute de  $18^{\circ}05'00''$  e distância de 30,68 m., até o vértice 104, de coordenadas N 8.253.155,23 m. e E 188.759,33 m.; deste, segue com azimute de  $17^{\circ}04'46''$  e distância de 23,87 m., até o vértice 105, de coordenadas N 8.253.178,05 m. e E 188.766,35 m.; deste, segue com azimute de  $20^{\circ}46'33''$  e distância de 34,66 m., até o vértice 106, de coordenadas N 8.253.210,46 m. e E 188.778,64 m.; deste, segue com azimute de  $29^{\circ}24'00''$  e distância de 24,52 m., até o vértice 107, de coordenadas N 8.253.231,82 m. e E 188.790,68 m.; deste, segue com azimute de  $28^{\circ}29'44''$  e distância de 15,81 m., até o vértice 108, de coordenadas N 8.253.245,71 m. e E 188.798,22 m.; deste, segue com azimute de  $30^{\circ}07'29''$  e distância de 12,39 m., até o vértice 109, de coordenadas N 8.253.256,43 m. e E 188.804,44 m.; deste, segue com azimute de  $45^{\circ}43'22''$  e distância de 59,31 m., até o vértice 110, de coordenadas N 8.253.297,84 m. e E 188.846,90 m.; deste, segue com azimute de  $37^{\circ}57'24''$  e distância de 29,29 m., até o vértice 111, de coordenadas N 8.253.320,93 m. e E 188.864,92 m.; deste, segue com azimute de  $35^{\circ}49'57''$  e distância de 26,30 m., até o vértice 112, de coordenadas N 8.253.342,26 m. e E 188.880,32 m.; deste, segue com azimute de



20°54'13" e distância de 19,91 m., até o vértice 113, de coordenadas N 8.253.360,86 m. e E 188.887,42 m.; deste, segue com azimute de 8°21'25" e distância de 29,76 m., até o vértice 114, de coordenadas N 8.253.390,31 m. e E 188.891,75 m.; deste, segue com azimute de 1°52'04" e distância de 36,53 m., até o vértice 115, de coordenadas N 8.253.426,82 m. e E 188.892,94 m.; deste, segue com azimute de 7°24'15" e distância de 33,67 m., até o vértice 116, de coordenadas N 8.253.460,21 m. e E 188.897,28 m.; deste, segue com azimute de 4°54'37" e distância de 38,64 m., até o vértice 117, de coordenadas N 8.253.498,71 m. e E 188.900,59 m.; deste, segue com azimute de 1°39'28" e distância de 24,70 m., até o vértice 118, de coordenadas N 8.253.523,39 m. e E 188.901,30 m.; deste, segue com azimute de 356°00'31" e distância de 53,79 m., até o vértice 119, de coordenadas N 8.253.577,05 m. e E 188.897,56 m.; deste, segue com azimute de 354°03'21" e distância de 35,56 m., até o vértice 120, de coordenadas N 8.253.612,42 m. e E 188.893,88 m.; deste, segue com azimute de 354°40'15" e distância de 10,91 m., até o vértice 121, de coordenadas N 8.253.623,29 m. e E 188.892,86 m.; deste, segue com azimute de 350°43'13" e distância de 10,91 m., até o vértice 122, de coordenadas N 8.253.634,06 m. e E 188.891,10 m.; deste, segue com azimute de 350°09'38" e distância de 23,50 m., até o vértice 123, de coordenadas N 8.253.657,21 m. e E 188.887,09 m.; deste, segue com azimute de 350°09'39" e distância de 10,88 m., até o vértice 124, de coordenadas N 8.253.667,92 m. e E 188.885,23 m.; deste, segue com azimute de 350°55'18" e distância de 20,12 m., até o vértice 125, de coordenadas N 8.253.687,79 m. e E 188.882,05 m.; deste, segue com azimute de 350°34'47" e distância de 17,94 m., até o vértice 126, de coordenadas N 8.253.705,49 m. e E 188.879,12 m.; deste, segue com azimute de 350°04'35" e distância de 12,44 m., até o vértice 127, de coordenadas N 8.253.717,74 m. e E 188.876,97 m.; deste, segue com azimute de 350°33'40" e distância de 21,30 m., até o vértice 128, de coordenadas N 8.253.738,75 m. e E 188.873,48 m.; deste, segue com azimute de 350°33'50" e distância de 38,09 m., até o vértice 129, de coordenadas N 8.253.776,32 m. e E 188.867,24 m.; deste, segue com azimute de 351°02'14" e distância de 7,90 m., até o vértice 130, de coordenadas N 8.253.784,12 m. e E 188.866,01 m.; deste, segue com azimute de 350°24'23" e distância de 16,75 m., até o vértice 131, de coordenadas N 8.253.800,64 m. e E 188.863,22 m.; deste, segue com azimute de 350°53'44" e distância de 34,11 m., até o vértice 132, de coordenadas N 8.253.834,32 m. e E 188.857,82 m.; deste, segue com azimute de 350°42'36" e distância de 33,27 m., até o vértice 133, de coordenadas N 8.253.867,15 m. e E 188.852,45 m.; deste, segue com azimute de 352°41'51" e distância de 11,24 m., até o vértice 134, de coordenadas N 8.253.878,30 m. e E 188.851,02 m.; deste, segue com azimute de 355°08'19" e distância de 3,84 m., até o vértice 135, de coordenadas N 8.253.882,13 m. e E 188.850,69 m.; deste, segue com azimute de 359°33'49" e distância de



8,82 m., até o vértice 136, de coordenadas N 8.253.890,95 m. e E 188.850,63 m.; deste, segue com azimute de 359°47'48" e distância de 0,45 m., até o vértice 137, de coordenadas N 8.253.891,40 m. e E 188.850,62 m.; deste, segue com azimute de 359°47'49" e distância de 14,47 m., até o vértice 138, de coordenadas N 8.253.905,88 m. e E 188.850,57 m.; deste, segue com azimute de 358°21'20" e distância de 11,06 m., até o vértice 139, de coordenadas N 8.253.916,94 m. e E 188.850,25 m.; deste, segue com azimute de 2°19'31" e distância de 10,43 m., até o vértice 140, de coordenadas N 8.253.927,36 m. e E 188.850,68 m.; deste, segue com azimute de 6°53'11" e distância de 11,03 m., até o vértice 141, de coordenadas N 8.253.938,31 m. e E 188.852,00 m.; deste, segue com azimute de 6°32'03" e distância de 24,18 m., até o vértice 142, de coordenadas N 8.253.962,34 m. e E 188.854,75 m.; deste, segue com azimute de 4°21'26" e distância de 11,14 m., até o vértice 143, de coordenadas N 8.253.973,45 m. e E 188.855,60 m.; deste, segue com azimute de 1°11'47" e distância de 39,57 m., até o vértice 144, de coordenadas N 8.254.013,01 m. e E 188.856,43 m.; deste, segue com azimute de 71°03'20" e distância de 137,62 m., até o vértice 145, de coordenadas N 8.254.057,69 m. e E 188.986,59 m.; deste, segue com azimute de 71°52'32" e distância de 26,37 m., até o vértice 146, de coordenadas N 8.254.065,90 m. e E 189.011,65 m.; deste, segue com azimute de 70°44'49" e distância de 29,01 m., até o vértice 147, de coordenadas N 8.254.075,46 m. e E 189.039,04 m.; deste, segue com azimute de 68°33'58" e distância de 59,51 m., até o vértice 148, de coordenadas N 8.254.097,21 m. e E 189.094,43 m.; deste, segue com azimute de 68°28'21" e distância de 67,12 m., até o vértice 149, de coordenadas N 8.254.121,84 m. e E 189.156,87 m.; deste, segue com azimute de 68°16'02" e distância de 67,85 m., até o vértice 150, de coordenadas N 8.254.146,96 m. e E 189.219,89 m.; deste, segue com azimute de 68°19'42" e distância de 55,35 m., até o vértice 151, de coordenadas N 8.254.167,40 m. e E 189.271,33 m.; deste, segue com azimute de 68°14'43" e distância de 54,40 m., até o vértice 152, de coordenadas N 8.254.187,56 m. e E 189.321,85 m.; deste, segue com azimute de 68°02'04" e distância de 28,33 m., até o vértice 153, de coordenadas N 8.254.198,16 m. e E 189.348,12 m.; deste, segue com azimute de 67°41'09" e distância de 13,17 m., até o vértice 154, de coordenadas N 8.254.203,16 m. e E 189.360,31 m.; deste, segue com azimute de 68°43'53" e distância de 38,84 m., até o vértice 155, de coordenadas N 8.254.217,25 m. e E 189.396,50 m.; deste, segue com azimute de 66°40'08" e distância de 68,79 m., até o vértice 156, de coordenadas N 8.254.244,49 m. e E 189.459,66 m.; deste, segue com azimute de 68°34'40" e distância de 37,34 m., até o vértice 157, de coordenadas N 8.254.258,12 m. e E 189.494,42 m.; deste, segue com azimute de 68°34'40" e distância de 11,84 m., até o vértice 158, de coordenadas N 8.254.262,45 m. e E 189.505,44 m.; deste, segue com azimute de 69°54'46" e distância de 13,06 m., até o vértice 159, de coordenadas N

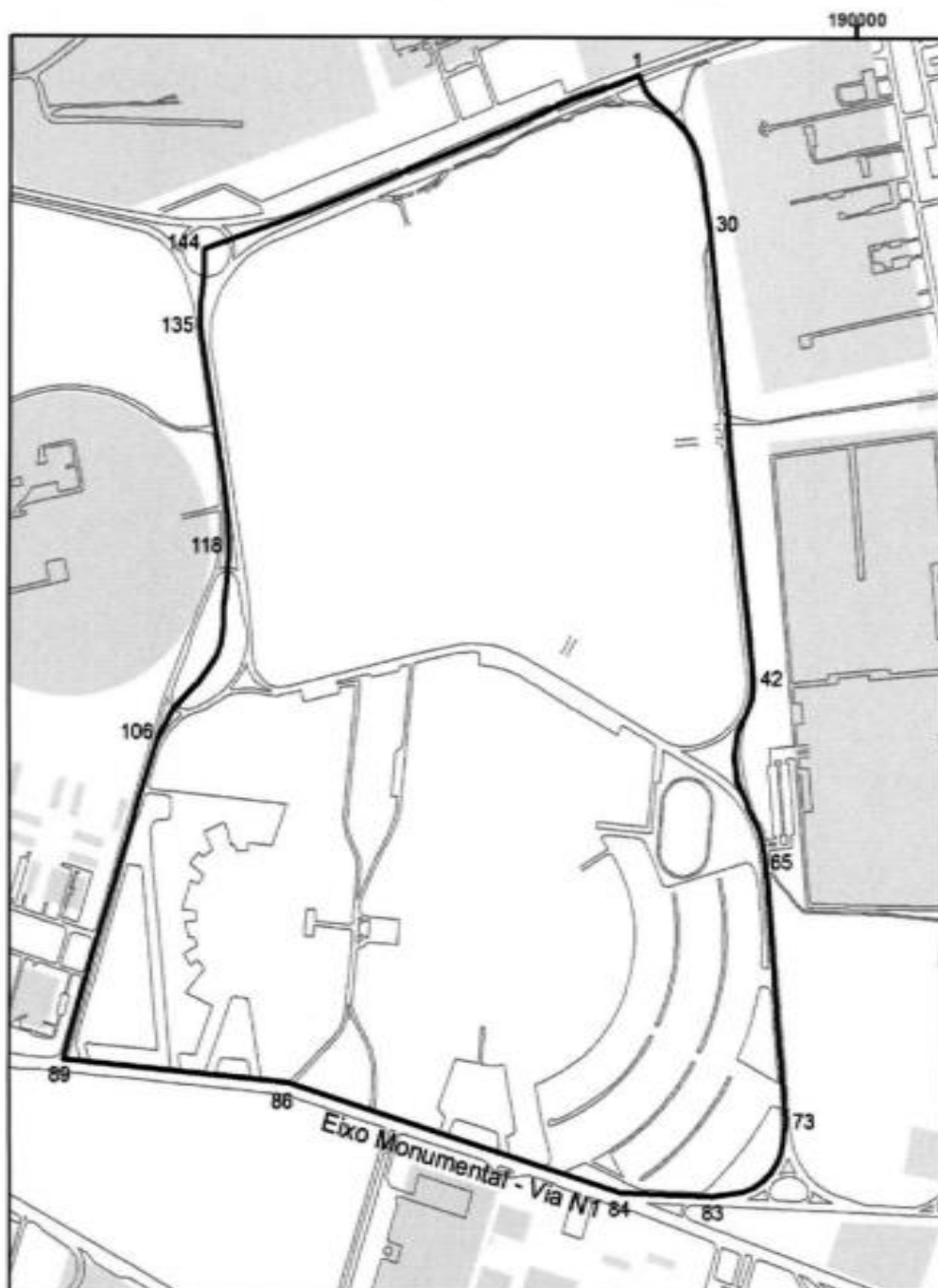


8.254.266,93 m. e E 189.517,71 m.; deste, segue com azimute de  $72^{\circ}29'15''$  e distância de 2,34 m., até o vértice 160, de coordenadas N 8.254.267,64 m. e E 189.519,94 m.; deste, segue com azimute de  $72^{\circ}29'15''$  e distância de 6,23 m., até o vértice 161, de coordenadas N 8.254.269,51 m. e E 189.525,88 m.; deste, segue com azimute de  $73^{\circ}50'07''$  e distância de 8,55 m., até o vértice 162, de coordenadas N 8.254.271,90 m. e E 189.534,10 m.; deste, segue com azimute de  $72^{\circ}51'28''$  e distância de 21,64 m., até o vértice 163, de coordenadas N 8.254.278,27 m. e E 189.554,78 m.; deste, segue com azimute de  $70^{\circ}38'54''$  e distância de 31,38 m., até o vértice 164, de coordenadas N 8.254.288,67 m. e E 189.584,38 m.; deste, segue com azimute de  $68^{\circ}58'43''$  e distância de 36,99 m., até o vértice 1, de coordenadas N 8.254.301,94 m. e E 189.618,91 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central  $45^{\circ}$  WGr, Fuso 23, tendo como o Datum o SICAD-SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Em Brasília, 08 de junho de 2018.



**Região Administrativa do Plano Piloto - RA I  
Setor de Recreação Pública Norte - SRPN**



Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM  
Datum Horizontal: Sirgas 2000  
Meridiano Central: 45 WGr  
Fuso: 23

1:12.500  
0 0,075 0,15 0,3  
km



**ANEXO II**

**TABELA DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS**

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES	TIPO
COMERCIAL			
	4713-0/01	Lojas de departamentos ou magazines	ACr
	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)	ACc
	4721-1/02	Padaria e confeitaria com predominância de revenda	ACc
	4721-1/03	Comércio varejista de laticínios e frios	ACc
	4721-1/04	Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes (baleiro constituído como microempreendedor individual)	ACc
	4723-7/00	Comércio varejista de bebidas	ACc
	4729-6/01	Tabacaria	ACc
	4729-6/02	Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência	ACc
	4729-6/99	Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente (sorveteiro constituído como microempreendedor individual)	ACc
	4731-8/00	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores (vinculado obrigatoriamente ao Autódromo)	ACc
	4732-6/00	Comércio varejista de lubrificantes (vinculado obrigatoriamente ao Autódromo)	ACc
	4751-2/01	Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática	ACc
	4751-2/02	Recarga de cartuchos para equipamentos de informática	* ACc
	4752-1/00	Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação	ACc
	4753-9/00	Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo	ACc
	4756-3/00	Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios	ACc
	4761-0/01	Comércio varejista de livros	ACc
	4761-0/02	Comércio varejista de jornais e revistas	ACc
	4761-0/03	Comércio varejista de artigos de papelaria	ACc
	4762-8/00	Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas	ACc
USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES	TIPO


**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**

COMERCIAL				
	4763-6/01	Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos (brinquedos, jogos - eletrônicos ou não - e artigos recreativos)		ACc
	4763-6/02	Comércio varejista de artigos esportivos (equipamentos e materiais esportivos, artigos do vestuário e acessórios especializados para a prática de esportes)		ACc
	4763-6/03	Comércio varejista de bicicletas e triciclos; peças e acessórios		ACc
	4763-6/04	Comércio varejista de artigos de caça, pesca e camping		ACc
	4771-7/01	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas		ACc
	4771-7/02	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas		ACc
	4771-7/03	Comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos		ACc
	4772-5/00	Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal		ACc
	4773-3/00	Comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos		ACc
	4774-1/00	Comércio varejista de artigos de óptica		ACc
	4781-4/00	Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios		ACc
	4782-2/01	Comércio varejista de calçados		ACc
	4782-2/02	Comércio varejista de artigos de viagem		ACc
	4783-1/01	Comércio varejista de artigos de joalheria		ACc
	4783-1/02	Comércio varejista de artigos de relojoaria		ACc
	4785-7/01	Comércio varejista de antiguidades		ACc
	4785-7/99	Comércio varejista de outros artigos usados (numismática, filatelia, sebo, móveis, utensílios domésticos, materiais de demolição e outros)		ACc
	4789-0/01	Comércio varejista de souvenirs, bijuterias e artesanatos		ACc
	4789-0/02-A	Comércio varejista de plantas e flores naturais (floriculturas)		ACc
	4789-0/03	Comércio varejista de objetos de arte		ACc
	4789-0/08	Comércio varejista de artigos fotográficos e para filmagem		ACc
INSTITUCIONAL				
	3511-5/01	Geração de Energia Elétrica	*	ACc
	5911-1/01	Estúdios cinematográficos	*	ACc
	5911-1/02	Produção de filmes para publicidade	*	ACc
USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TIPO



INSTITUCIONAL				
	5911-1/99	Atividades de produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente	*	ACc
	5912-0/01	Serviços de dublagem (dublador constituído como microempreendedor individual)	*	ACc
	5912-0/02	Serviços de mixagem sonora em produção audiovisual	*	ACc
	5912-0/99	Atividades de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente	*	ACc
	5914-6/00-A	Atividades de exibição cinematográfica - drive in		AP
	5914-6/00-B	Atividades de exibição cinematográfica (salas de cinema, cineclubes, ao ar livre, exceto drive-in)		ACr
	5920-1/00	Atividades de gravação de som e de edição de música	*	ACc
	6010-1/00	Atividades de rádio	*	ACc
	8425-6/00	Defesa Civil (direção e funcionamento do corpo de bombeiros, serviços de lanchas contra incêndios)	*	ACc
	8591-1/00	Ensino de esportes		AP
	8592-9/01	Ensino de dança	*	AP
	8592-9/02	Ensino de artes cênicas, exceto dança	*	ACc
	8592-9/03	Ensino de música (instrutor de música constituído como microempreendedor individual)	*	ACc
	8592-9/99	Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente	*	ACc
	8593-7/00	Ensino de idiomas (instrutor de idiomas constituído como microempreendedor individual)	*	ACc
	8599-6/01	Formação de condutores		ACr
	8599-6/02	Cursos de pilotagem		ACr
	9001-9/01	Produção teatral (produção e promoção de apresentações - companhia de teatro (humorista e contador de histórias constituídos como microempreendedor individual)	*	ACr
	9001-9/02	Produção musical (produção e promoção de grupos musicais)	*	ACr
	9001-9/03	Produção de espetáculos de dança (produção e promoção de grupos de dança)	*	ACr
	9001-9/04	Produção de espetáculos circenses, de marionetes e similares (produção e promoção de espetáculos)	*	ACc
USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TIPO
INSTITUCIONAL				



	9001-9/06-A	Atividades de sonorização e de iluminação (exclusivamente disc jockey ou vídeo jockey constituído como microempreendedor individual - escritório)	*	ACc
	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)	*	ACc
	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)		ACr
	9002-7/01	Atividades de artistas plásticos, jornalistas independentes e escritores	*	ACr
	9003-5/00	Gestão de espaços para artes cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas	*	ACr
	9101-5/00	Atividades de bibliotecas e arquivos	*	ACr
	9102-3/01	Atividades de museus e de exploração de lugares e prédios históricos e atrações similares		ACr
	9311-5/00	Gestão de instalações de esportes (estádios, arenas, hipódromos, ginásios, quadras, ...)	*	AP
	9312-3/00	Clubes sociais, esportivos e similares		AP
	9313-1/00	Atividades de condicionamento físico (academias, centros de saúde física, ...)		AP
	9319-1/01	Produção e promoção de eventos esportivos (produção, regulação, organização de eventos, ...)	*	AP
	9319-1/99	Outras atividades esportivas não especificadas anteriormente (pesca esportiva e de lazer, atividades de árbitros, atletas, ...)	*	AP
<b>PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>				
	4950-7/00	Trens turísticos, teleféricos e similares		ACr
	5223-1/00	Estacionamento de veículos (edifícios garagem e parques de estacionamento)	*	ACc
	5310-5/01-A	Atividades do Correio Nacional - posto de coleta		ACc
	5590-6/99	Outros alojamentos não especificados (alojamentos coletivos para estudantes) Obs.: Vinculado obrigatoriamente a atividades esportivas)	*	ACc
	5611-2/01	Restaurantes e similares		ACc
<b>USOS</b>	<b>SUB CLASSE</b>	<b>ATIVIDADES</b>		<b>TIPO</b>
<b>PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>				



	5611-2/02	Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas		ACc
	5611-2/03	Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares		ACc
	5612-1/00	Serviços ambulantes de alimentação - preparação dos alimentos	*	ACc
	6201-5/01	Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda	*	ACc
	6201-5/02	Web design	*	ACc
	6204-0/00	Consultoria em tecnologia da informação	*	ACc
	6209-1/00	Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação	*	ACc
	6391-7/00	Agências de notícias		ACc
	6421-2/00	Bancos comerciais		ACc
	6423-9/00	Caixas econômicas		ACc
	6432-8/00	Bancos de investimento	*	ACc
	6438-7/01	Bancos de câmbio		ACc
	6619-3/03	Representações de bancos estrangeiros	*	ACc
	6619-3/04	Caixas eletrônicos		ACc
	7311-4/00	Agências de publicidade	*	ACc
	7312-2/00	Agenciamento de espaços para publicidade, exceto em veículos de comunicação	*	ACc
	7319-0/01	Criação de estandes para feiras e exposições	*	ACc
	7319-0/02	Promoção de vendas	*	ACc
	7319-0/03	Marketing direto	*	ACc
	7319-0/04	Consultoria em publicidade	*	ACc
	7319-0/99	Outras atividades de publicidade não especificadas anteriormente		ACc
	7410-2/02	Design de interiores	*	ACc
	7410-2/03	Design de produto	*	ACc
	7410-2/99	Atividades de design não especificadas anteriormente (serviços de design gráfico e de diagramação)	*	ACc
	7420-0/01-A	Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina (fotógrafos independentes)		ACc
<b>USOS</b>	<b>SUB CLASSE</b>	<b>ATIVIDADES</b>		<b>TIPO</b>
<b>PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>				



	7420-0/01-B	Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina (fotos para documentos, para fins comerciais, ...)		ACc
	7420-0/02	Atividades de produção de fotografias aéreas e submarinas		ACc
	7420-0/03	Laboratórios fotográficos (revelador fotográfico constituído como microempreendedor individual)	*	ACc
	7420-0/04	Filmagem de festas e eventos	*	ACc
	7490-1/05	Agenciamento de profissionais para atividades esportivas, culturais e artísticas (agências de modelos, empresários de artistas, ...)	*	ACc
	7721-7/00	Aluguel de equipamentos recreativos e esportivos (barcos, bicicletas, cadeiras e guarda sois, mesas de sinuca e bilhar, brinquedos não eletrônicos, ...)		ACc
	7722-5/00	Aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares		ACc
	7723-3/00	Aluguel de objetos do vestuário, joias e acessórios		ACc
	7911-2/00	Agências de viagens		ACc
	7912-1/00	Operadores turísticos		ACc
	7990-2/00	Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente (guia turístico)		ACc
	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, ...)	*	ACc
	8219-9/01	Fotocópias	*	ACc
	8230-0/01	Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas	*	ACc
	8230-0/02	Casas de festas e eventos		ACr
	8299-7/06	Casas lotéricas		ACc
	8299-7/07	Salas de acesso à internet		ACc
<b>USOS</b>	<b>SUB CLASSE</b>	<b>ATIVIDADES</b>		<b>TIPO</b>
<b>PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>				
	8299-7/99	Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas não especificadas anteriormente (estenografia, taquigrafia,	*	ACc



		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...	
	9321-2/00	Parques de diversão e parques temáticos	AP
	9329-8/01	Discotecas, danceterias, salões de dança e similares	AP
	9329-8/02	Exploração de boliches	AP
	9329-8/03	Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares	AP
	9329-8/04	Exploração de jogos eletrônicos recreativos	AP
	9329-8/99	Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente (animador de festas e mágico constituídos como microempreendedores individuais)	* AP
	9529-1/01	Reparação de calçados, bolsas e artigos de viagem (sapateiro constituído como microempreendedor individual)	* ACc
	9529-1/02	Chaveiros	ACc
	9529-1/03	Reparação de relógios	* ACc
	9529-1/04	Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos não-motorizados	ACc
	9529-1/06	Reparação de jóias	* ACc
	9602-5/01	Cabeleireiros, manicure e pedicure	* ACc
	9602-5/02	Atividades de estética e outros serviços de cuidados com a beleza (depilação, massagem, limpeza de pele, ...)	* ACc

**OBSERVAÇÕES:**

\* – Atividade que não pode ser desenvolvida no térreo

AP – Atividade Predominante (no mínimo 78% da área efetivamente construída)

AC – Atividade Complementar (no máximo 22% da área efetivamente construída), sendo que no mínimo um terço devem ser obrigatoriamente de atividades ACr.

ACr – Atividade Complementar recreativa

ACc – Atividade Complementar sem vinculação a atividades específicas



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília



---

**Plano de Uso e Ocupação do Solo – 8 de junho de 2018**

---

## **Setor de Recreação Pública Norte – SRPN**

---



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

## **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 da proposta.

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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

## SUMÁRIO

1. Introdução	04
2. Caracterização da Área	05
3. Condicionantes	07
4. Diagnóstico	22
5. Diretrizes	31
6. Proposta	41
7. Conclusão e Proposições Finais	60
8. Equipe Técnica	61
Anexo I – Cálculo de áreas e percentuais	62
Anexo II – Listagem de Usos e Atividades Permitidos	64



## 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% no 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 denominamos Via do Estádio) 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 circundam 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 seu uso pela população em geral.

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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

O PUOC/SRPN visa indicar parâmetros urbanísticos para o Setor e alternativas de regularização do lote existente, que hoje é informalmente dividido em dois pela denominada Via do Estádio, 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 disponibilizada 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. Foi elaborada nova minuta e o IPHAN emitiu o Parecer Técnico 31/2018. 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).



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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 71 mil 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 2,4 mil pessoas, atualmente interditado por problemas estruturais), e o conjunto de quadras polivalentes, de tênis e pista de atletismo.



Figura 1 – Mapa de Declividade



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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 nº 10.829, de 14/10/87 e pela Portaria nº 314, de 8/10/92 – IBPC. A Portaria IPHAN nº 166, de 11 de maio de 2016, do IPHAN a insere na Macrozona A.

### 3. Condicionantes:

#### 3.1 Condicionantes Legais:

- O Relatório do Plano Piloto de Brasília, de autoria de Lucio 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”*



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- 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 nº 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 nº 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 m<sup>2</sup>, que diverge da área obtida a partir dos limites indicados na PR 64/1, que é de aproximadamente 1.334.351,00 m<sup>2</sup>.

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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

**PR 64/1**

**AFASTAMENTOS  
DA POLIGONAL  
EM VIGOR**

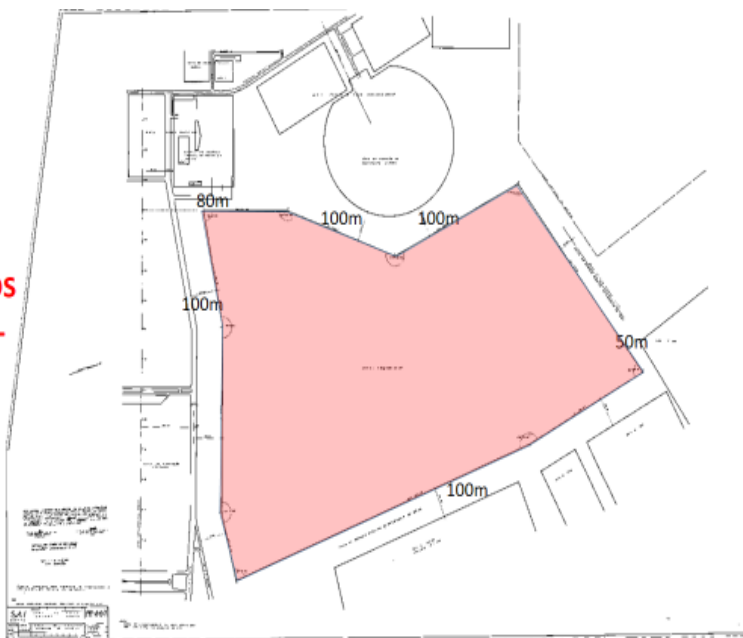


Figura 2 – Trecho da PR 64/1

Obs.: A área do lote registrada em cartório é de 1.908.300.000m<sup>2</sup>, diferentemente da poligonal da PR 64/1, que consta do SITURB com área de 1.346.278,93 m<sup>2</sup>.



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

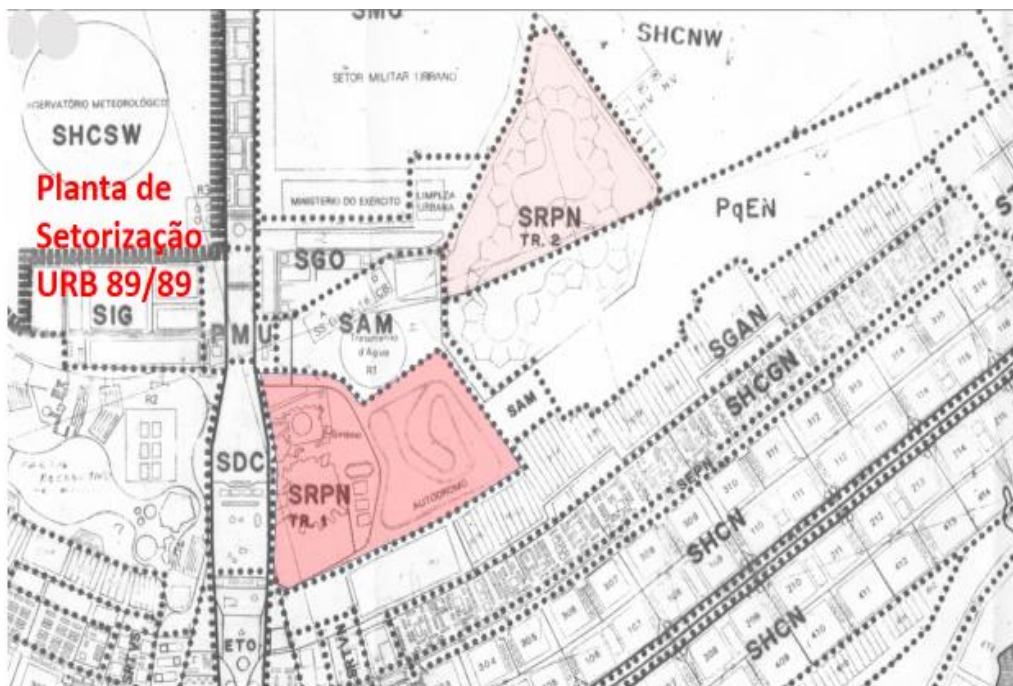


Figura 3 – Trecho da URB 89/89

- 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.” (grifo nosso)  
“... 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.” (grifo nosso)



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

*“... 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 agradável, 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 nº 803, de 25/4/2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 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:*



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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;

...



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

§ 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 nº 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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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. 2º da Lei nº 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 nº 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 de preservação 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 acrescentados 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*



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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 – Setor de 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 parcelamento 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 parcelamento 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.”



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

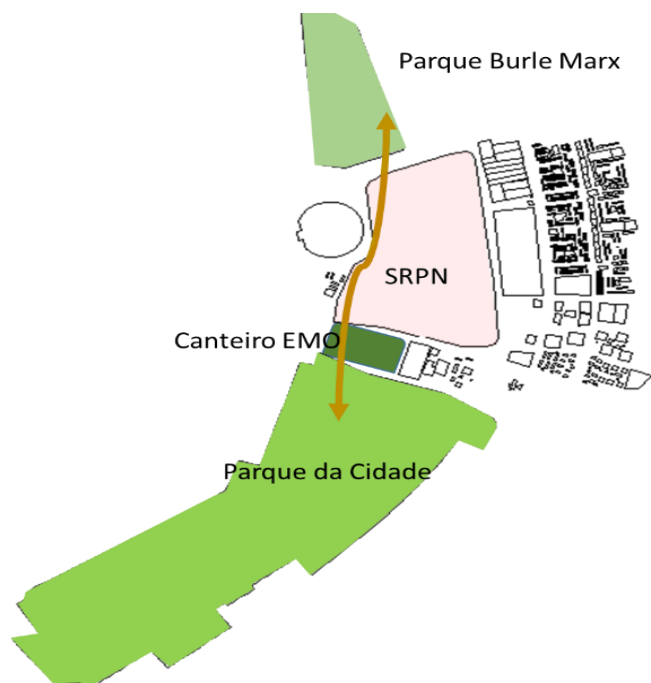



Figura 4 – Conceito de tratamento para o SRPN


- Ligar com densa massa arbórea, desde o Parque da Cidade até o Parque Burle Marx;
- Garantir travessia segura para pedestres entre o EMO e o SRPN;
- Implantar caminhos para pedestres que permitam caminhadas;
- 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.




## 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.

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



Figura 5 – Indicação de conector ambiental para o SRPN

### 3.2 Documentos, Atos Administrativos e Trâmites Processuais relativos ao SRPN



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- **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. Atualmente a Terracap estuda a viabilidade de também realizar a concessão do Autódromo.
- **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.
- **Memorando nº 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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- **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 GENE/DIPRE/TERRACAP, que apontou edificações fora dos limites da poligonal.
- **Processo Administrativo nº 111.000.090/2014**. Neste processo, consta o Ofício nº 358/2017 – DITEC/TERRACAP, de 25 de maio de 2017, com a revisão da proposta de desmembramento do lote.
- **Minuta de Projeto Urbanístico composto de URB e MDE 02/2014**, de autoria do NUARQ/GEPRO/DITEC/TERRACAP e datado de maio 2017. Este projeto urbanístico propunha 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 solicitou à SEGETH que definisse os parâmetros urbanísticos que seriam aplicados às unidades imobiliárias resultantes do desmembramento. Em virtude da elaboração do presente Plano de Uso e Ocupação do Solo – PUOC a Terracap solicitou ao IPHAN/DF, que estava analisando a proposta, que a desconsiderasse.
- 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.*



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília



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



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



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



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

A via N1 do Eixo Monumental delimita a parte sul do SRPN e é eixo estruturante do Plano Piloto. Além dele, a via N2, que cruza toda a parte central norte da cidade a partir das Avenidas das Nações e L4 Norte, desemboca nas imediações do SRPN.

A via que fazia o setor na parte norte também possui alta conectividade urbana: liga o Setor de Abastecimento e Armazenagem – SAA, cruza a Estrada Parque de Indústria e Abastecimento – EPIA e as vias W4 Norte e W5 Norte e alcança a via W3 Norte, passando entre as quadras 906 e 907 do Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN e quadra 706/707 do Setor Comercial Residencial Norte – SCRN.

As vias que margeiam o Setor a leste e a oeste distribuem esses fluxos, sendo a via que divide o SRPN em duas partes é utilizada alternativamente na distribuição dos fluxos.

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 Internacional Nelson Piquet orientam a vocação da área para atividades esportivas e de lazer. A ampla infraestrutura existente indica a necessidade de otimização da utilização da área. 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.

No caso do Autódromo, foi aprovada a Lei nº 6.055, de 22 de dezembro de 2017, que declara o Cine Drive-in de Brasília patrimônio cultural material do Distrito Federal. Apesar de existirem dúvidas sobre a eficácia da lei, o processo de registro do Cine Drive-in no “Livro de Lugares” encontra-se aberto para instrução na Secretaria de Cultura do Distrito Federal – SeCult.

Para efeito de estudos das duas partes do Setor, que são morfologicamente muito distintas, o dividimos em Parte A, correspondente ao Autódromo, e Parte B, correspondente ao Centro Esportivo (vide Figura 8).



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília



Figura 8 – Delimitação das Partes A (Autódromo) e B (Centro Esportivo) do SRPN

	Poligonal SRPN: 1.632.400,11 m <sup>2</sup>
	Parte A (autódromo): 794.695,18 m <sup>2</sup>
	Parte B (centro esportivo): 837.704,93 m <sup>2</sup>

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).



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

Figura 9 – Relação de espaços abertos e fechados



A

Relação entre espaços abertos e fechados – Parte

Espaços Abertos: 88.144,11m<sup>2</sup> (**11,10 %**)  
Espaços Fechados: 706.551,07 m<sup>2</sup> (**88,90%**)



B

Relação entre espaços abertos e fechados – Parte

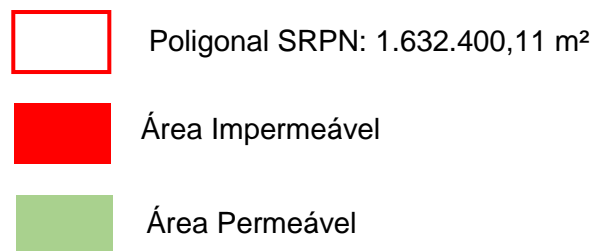
Espaços Abertos: 736.500,71 m<sup>2</sup> (**87,92 %**)  
Espaços Fechados: 101.204,22 m<sup>2</sup> (**12,08 %**)

Já na Parte B existe uma excessiva impermeabilização do solo (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).



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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.



	Área Permeável	Área Impermeável
Parte A (Autódromo)	488.719,38 <b>(61,50%)</b>	305.975,80 <b>(38,50%)</b>
Parte B (Centro Esportivo)	204.424,31 <b>(24,40%)</b>	633.280,62 <b>(75,60%)</b>
Total	693.143,69 <b>(42,46%)</b>	939.256,42 <b>(57,54%)</b>

Figura 10 – Estudo de áreas Permeáveis e Impermeáveis

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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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), em função da 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, ainda que prejudicada pelos cercamentos em volta do estádio. 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 nº 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, em função do muro existente, 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%. Devem-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).



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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;



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- 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) diminuir 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 pouquíssimo sombreamento.
- 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) Apesar 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) A ampliação das instalações do Centro de Convenções foi condicionada à execução da passagem subterrânea e utilização do estacionamento do Estádio (Decisão do CAUMA);
- 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;



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- 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 e usuários;
- 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 ampla infraestrutura urbana. Para tanto, faz-se necessária a definição dos seus parâmetros urbanísticos de modo a orientar futuras ocupações e possibilitar sua consolidação. 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 Lucio Costa. Deve-se buscar efetivar a constituição 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 aos estacionamentos, estes podem ter o acesso controlado, mas sem cercamento.

Em função das amplas dimensões existentes e do importante significado desses grandes equipamentos para a população, é importante que o processo de reconfiguração do Setor e da PPP do Centro Esportivo 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 deve ser delimitada a poligonal para o Setor (Figura 12), visto que a definida pela URB 89/89 está ultrapassada e as poligonais existentes esbarram em problemas de imprecisão ou falta de critérios que possam ser adotados para outros setores da cidade. Para tanto, devem ser considerados eixos de vias e de canteiros centrais. No caso do Eixo Monumental, o meio-fio da Via N1 deve ser o parâmetro utilizado. O Parecer Técnico nº 15/2017 do Iphan/DF indica ainda que sejam considerados o centro das rotatórias. 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 4 e 5).



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

## **5.2 Diretrizes para definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo:**

A intensificação e diversificação dos usos possibilitam gerar mais dinamismo e vitalidade para a área em questão, que atualmente se encontra em processo precoce de deterioração urbana. A definição dos usos deve respeitar as definições do Decreto N° 596/67, da Portaria n° 166/2016 do IPHAN e do art. 2° da Lei n° 4.558/2011, que 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-se definir um percentual máximo para esses usos.

Estabelece-se os seguintes critérios para definição dos 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).
- Estabelecer mecanismos que impeçam o impacto de novas edificações na paisagem do eixo monumental.

Além da taxa de ocupação de 15% e da altura máxima de 12 metros estabelecidos pela Portaria n° 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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- Arborizar o cinturão verde proposto no entorno do setor (vide Figura 13).
- 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 nativa na lateral oeste do setor, com densa arborização, simulando um conector ambiental ligando o Parque Burle Marx até o Parque da Cidade.
- No tocante à 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 por semana.
- Garantir a criação de áreas verdes destinadas a configurar a escala bucólica do setor.
- Prever revestimentos que facilitem a percolação das águas, especialmente nos espaços de estar descobertos e nos caminhos de pedestres.

### **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:

- Manutenção da via existente entre o Autódromo e o Centro Esportivo, ajustando o seu traçado viário de modo a diminuir as velocidades hoje desenvolvidas e favorecer a segurança de pedestres e ciclistas. A caixa da via deve ser reestruturada, incorporando um canteiro central arborizado e amplas calçadas arborizadas com passeios contínuos e livres de obstáculos e ciclovia.
- Garantia de circulação interna integrada ao sistema viário existente de modo a evitar que o setor se constitua como barreira no tecido urbano. Na parte do Centro Esportivo, criação de eixos de circulação internos tanto no sentido Norte/Sul quanto no sentido Leste/Oeste para circulação de veículos, pedestres e ciclistas, com velocidade máxima de 30 km/h.
- Interligação do conjunto de edificações e de espaços de convívio e contemplação por meio de eixos de circulação de pedestres.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- Os acessos e estacionamentos devem ser dimensionados de modo a dar vazão ao volume de veículos estimados com previsão de áreas de carga e descarga, de acomodação do público na saída de edificações que recebam eventos com hora definida de encerramento e de embarque e desembarque dos diferentes modais de transportes, oferecendo acessos livres e seguros, com sinalização e condições de acessibilidade adequadas, sempre respeitando e priorizando a circulação de pedestres e ciclistas.
- Localização e distanciamento entre os acessos às garagens com vistas à minimização dos obstáculos para os pedestres e ciclistas, promovendo maior conforto e segurança.
- Adaptação da malha viária às curvas de nível do terreno, de modo a reduzir a velocidade de escoamento das águas pluviais e promover o conforto dos pedestres.
- Dimensionamento das vias públicas urbanas de modo a 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 qualificar e não comprometer ou obstruir a livre circulação de pedestres, ciclistas 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, mobilidade sustentável e inclusão social.
- Inserção de mobiliários urbanos nos eixos de circulação 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 instalação e localização de mobiliário urbano aliada ao tratamento paisagístico e bioclimático deve buscar o incentivo à permanência dos usuários e não só à passagem pelo setor, de modo a criar um espaço com maior vitalidade e sensação de segurança.
- Estabelecer conexões dos caminhos de pedestres e ciclistas às ciclovias e passeios existentes ou projetados, interligando-os e dando-lhes continuidade.

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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

Apresentamos como ações a serem implementadas:

- 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 de pedestres, acessos, localização de equipamentos e espaços de lazer);
- Qualificação das calçadas, que devem ser feitas com pavimento permeável e antiderrapante e com 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 vias internas e não pela Via do Estádio;
- 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, conformando massas que componham a paisagem e se misturem aos diversos espaços a serem criados.
- Criação de espaços de convívio ao longo dos caminhos de pedestres, dotados de bancos e outros tipos de mobiliário urbano 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 condicionamento físico, 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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

A Via do Estádio (situada entre o Autódromo e o Centro Esportivo) deve ser estruturada com ciclovias e amplas calçadas arborizadas; duas faixas de pistas de rolamento em cada sentido de tráfego separadas por canteiro central mínimo de 3 metros densamente arborizado de modo a facilitar sua travessia e suavizar a paisagem urbana. Esta via deve se conectar com vias internas e possuir condições para abrigar transporte coletivo. Devem ser previstas faixas de travessia de pedestres, sempre buscando as melhores rotas.

As Vias de circulação internas ao Setor devem fazer a costura de distribuição e direcionamento entre os vários blocos de atividades. O tratamento para estas vias 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.

Em relação ao Autódromo, é muito importante a retirada do muro existente, que forma uma grande barreira visual que prejudica e deteriora a paisagem da cidade. 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 e incentivo à utilização de espaços livres de convívio:**

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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- Dotar os passeios de condições adequadas de conforto bioclimático, por meio de sombreamento e localização de mobiliários que considere 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.
- Integrar os fluxos internos do SRPN com as distribuições dos fluxos restantes do sistema viário circundante inserido na malha urbana existente e/ou projetadas.
- Criar eixos de pedestres e ciclistas integrados com o transporte coletivo e com os grandes equipamentos do setor e do entorno.
- Manter a continuidade do nível do passeio público. Caso haja desnível, este deve ser vencido com a continuidade da calçada em rampas amplas e adequadas 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.
- Definir a 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 a criação de 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 dentro dos limites do lote.
- 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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

**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 100 metros.
- 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, obstáculos ou 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.
- Criar unidades imobiliárias com tamanhos diferenciados de modo a possibilitar 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.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- 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.
- Voltar os acessos das edificações aos 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, considerando as várias faixas etárias e a diversidade de interesses da população, permeado todo o setor, buscando sempre a qualificação da paisagem, a diversidade do desenho urbano e o conforto ambiental.
- Assegurar a continuidade 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 SRPN passará a mudar sua paisagem, formando uma massa viva tanto com vegetação como de atratividade dinâmica. Dentro dessa dinamização é necessário manter sua história do lugar, com a permanência de atividades já existentes, reforçadas por novas atividades que atribuam à área uma dinâmica de transformação.

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 e amplos passeios e ciclovias no entorno do Setor, com interligação com o Parque Burle Marx.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

- Integração de passeios, ciclovias e sistema viário de distribuição.
- Criação de espaços de estar interligados por caminhos de pedestres.
- Entremeio de áreas verdes e assentos 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 em todo o Setor.
- Inserção de vegetação nativa do Cerrado ou de espécies já adaptadas à região.
- Inserção e localização de espécies vegetais para não danificar, ou interferir com o livre caminhar dos usuários.
- Instalação de pergolados para sombrear espaços de estar e lazer passivo.
- Promover a 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.
- Utilizar tecnologias que permitam o reuso da água na irrigação.



## 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 (vide Figura 12). A poligonal foi traçada com os seguintes parâmetros:

- No lado sul, a partir do meio-fio das vias N1 e N2 do Eixo Monumental;
- Nos lados norte, leste e oeste, no eixo das vias existentes ou, quando existentes, no eixo dos canteiros centrais das vias;
- Onde existem rótulas, foi considerado o seu centro.



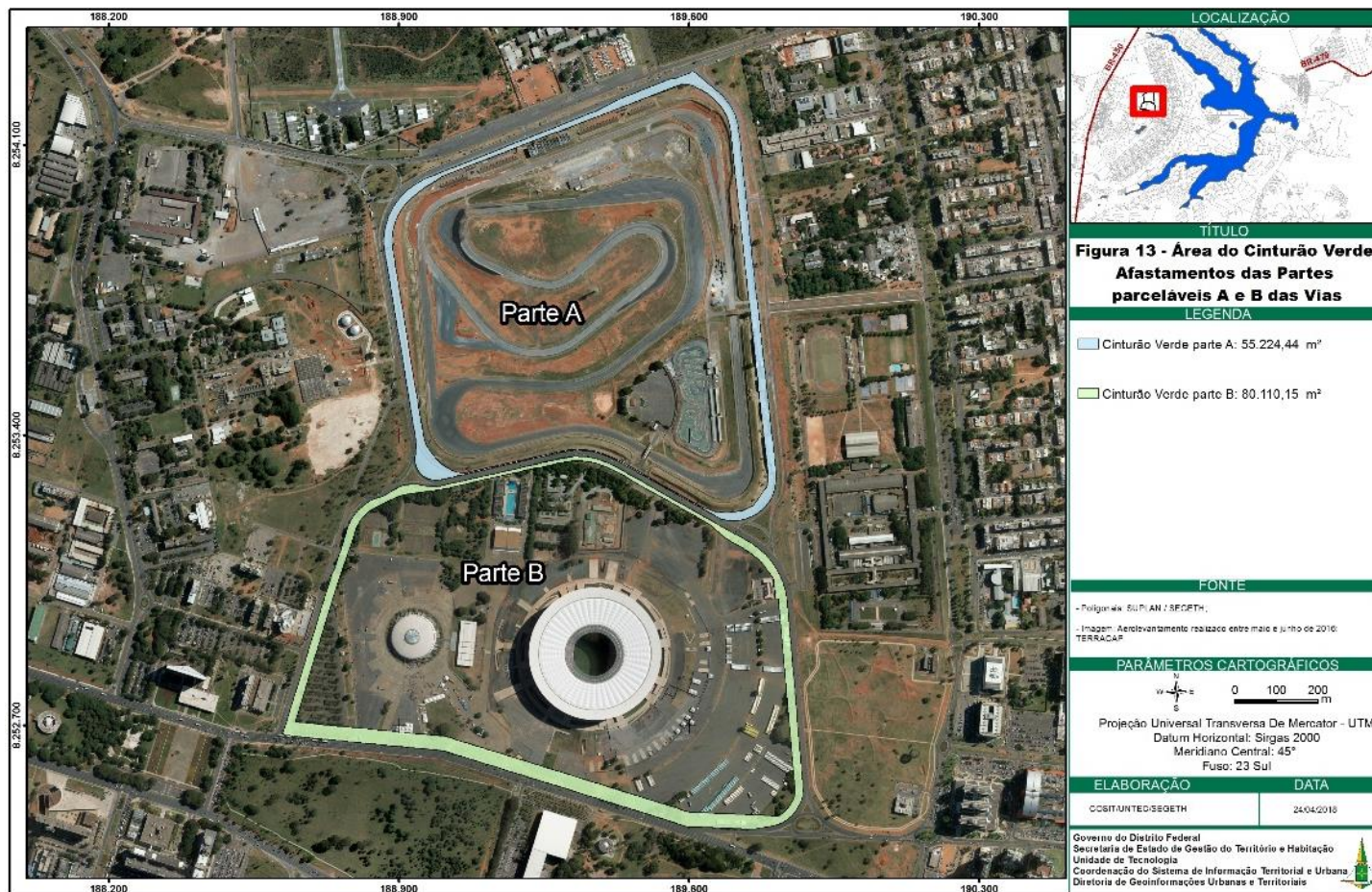
Figura 12 – Poligonal proposta para o SRPN

	Poligonal do SRPN : 1.632.400,11 m <sup>2</sup>
	Poligonal do lote: 1.346.278,93 m <sup>2</sup>
	Edificações existentes



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

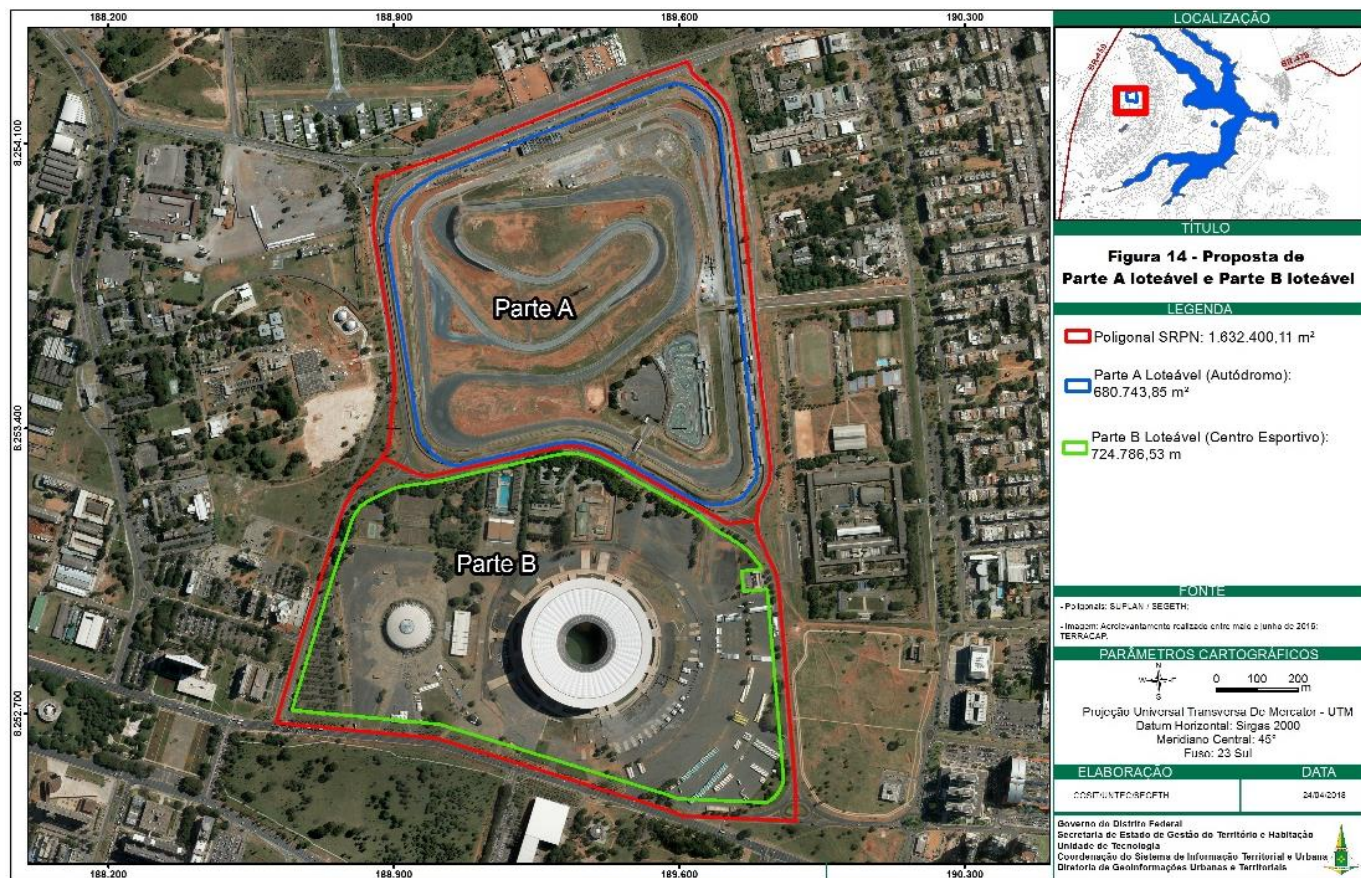
Esta poligonal será incluída na minuta do PPCUB em elaboração e os parâmetros adotados serão utilizados para a definição das poligonais dos demais setores. A área resultante da poligonal proposta é de 1.632.400,11 m<sup>2</sup> (163,40 ha).





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

Para efeito de orientação para elaboração de projeto futuro de reparcelamento, foi definido um Cinturão Verde com 35 metros de largura medidos a partir do meio-fio norte das vias N1 e N2 e de 20 metros das demais vias que circundam o Setor (vide Figura 13). Reservada essa área para o Cinturão Verde, definiu-se também uma faixa de 36 metros para redesenho viário da Via do Estádio (situada entre o Autódromo e o Centro Esportivo), considerando o meio-fio existente junto ao Autódromo como referência de meio-fio da faixa de rolamento mais ao norte da Via do Estádio redesenhada.

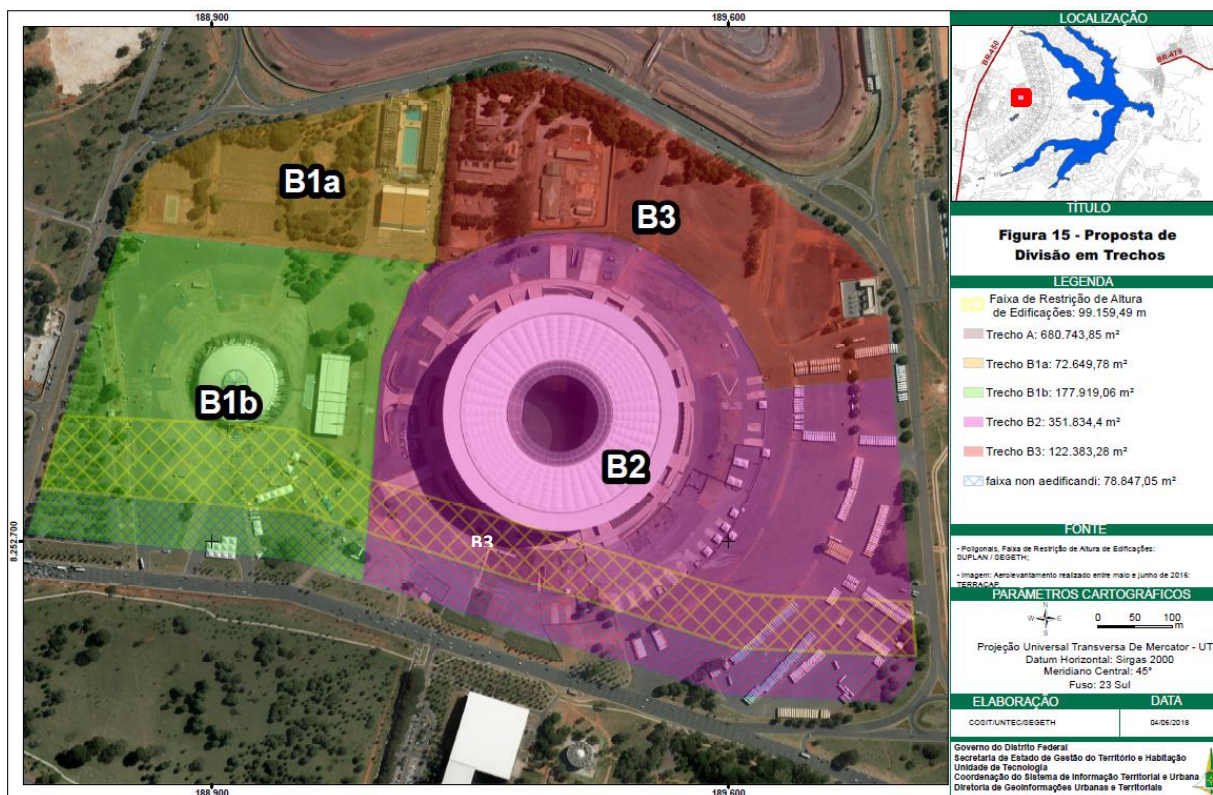




**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

Para garantir a permeabilidade de circulação estabeleceu-se que deve ser mantida a Via do Estádio e garantidos eixos de circulação no interior da Parte Loteável B tanto no sentido norte/sul quanto no sentido leste/oeste para veículos, pedestres e ciclistas. Foi também definido que devem ser criadas faixas destinadas a espaços livres e de circulação, orientadas em função dos fluxos e da integração desejada.

Deve-se considerar a conveniência de alteração do traçado da Via do Estádio de modo a reduzir a velocidade e melhorar a segurança do tráfego no local. Nesse caso, a poligonal das partes loteáveis pode ser ajustada.





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

### **6.2 Da integração do SRPN com os setores adjacentes:**

O Cinturão Verde proposto em volta do Setor deverá funcionar como conector ambiental, especialmente na faixa junto à divisa oeste do Setor, 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.

Outra função do Cinturão Verde é 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 a amplitude da paisagem ao longo do Eixo Monumental, o afastamento de 35 metros da parte loteável B foi complementado com a definição de uma faixa de 100 metros, também medidos a partir do meio-fio da via N1, de área “non aedificandi”, conforme afastamento do lote indicado na Planta SAIN PR 64/1 (Figura 11). Além disso, propõe-se a criação de uma faixa de restrição construtiva entre esta faixa “non aedificandi” e a linha que tangencia o ginásio e o estádio, onde seriam permitidas apenas edificações de pequeno porte e baixo impacto visual, a exemplo das bilheterias já existentes.

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 com os espaços circundantes, com os espaços livres a serem criados e com os setores vizinhos, por meio de fachadas ativas e permeabilidade de circulação.

### **6.3 Sistema de circulação:**

A Via do Estádio 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 com ciclovia bidirecional em um de seus lados, provida de paraciclos a intervalos regulares, localizados próximos a áreas com vigilância de modo a proporcionar segurança ao ciclista. Esta via deve possuir conexões com as vias que permeiam o setor e seu desenho viário deve ser alterado de modo a diminuir as altas velocidades hoje observadas. Devem ser previstas faixas de travessia de pedestres, sempre buscando as melhores rotas.

Devem ser criadas vias de distribuição internas na Parte B no sentido norte/sul e leste/oeste (vide Figura 16) de modo a fazer a costura de distribuição e direcionamento entre os vários blocos de atividades, com desenho que crie amplas calçadas, ciclovias e pistas para veículos com traçado que impeça velocidade acima de 30 km/h. Essas vias devem ser arborizadas, garantindo o sombreado dos caminhos de pedestres e ciclistas e dotadas de mobiliário urbano (especialmente bancos) e iluminação específica.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

A principal função dessas vias é garantir a permeabilidade de fluxos de circulação, evitando que o lote, que possui dimensões extremas, se constitua como uma barreira no tecido urbano.

O tratamento para estas vias de integração deve dar preferência à circulação e permanência de pedestres. Devem ser adotados cuidados quanto a localização dos paraciclos.

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

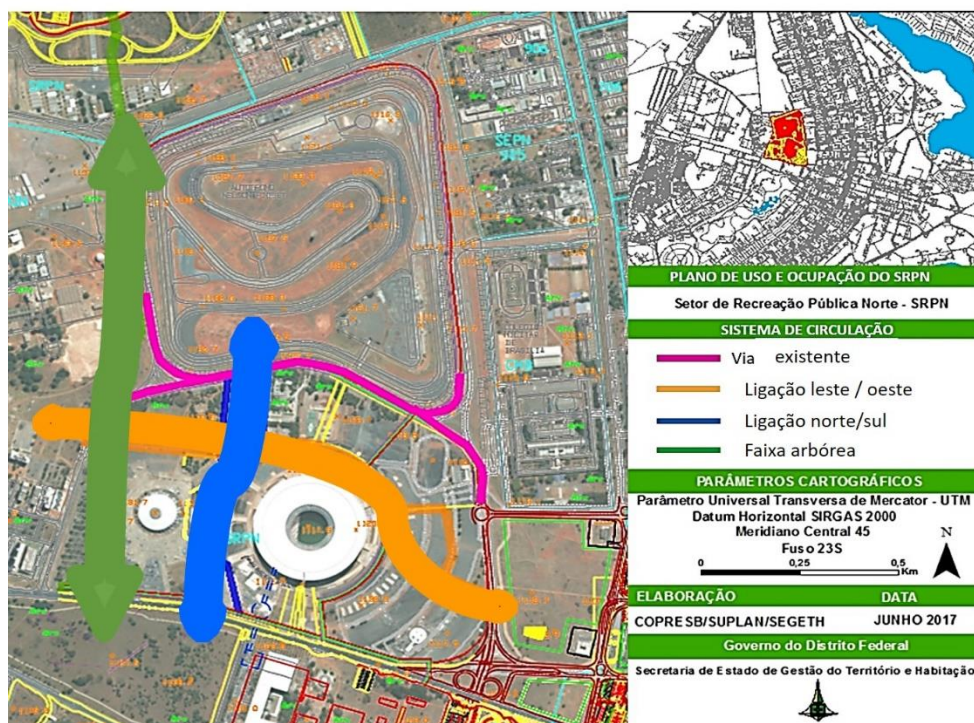


Figura 16 – Eixos de Circulação



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

#### **6.4 Áreas de interligação e para o convívio da população**

Devem ser criadas áreas de convívio e interligação dos diversos equipamentos e atividades, com alamedas e conjuntos de vegetação, predominantemente com espécies 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. Esses espaços devem ser qualificados com bancos, iluminação adequada, e outros mobiliários urbano que atraiam e recepcionem o público. É fundamental que o modal cicloviário seja incentivado, com a implantação de paraciclos em posições que garantam a segurança do patrimônio dos ciclistas. Os espaços de convívio devem se destinar à população em geral, sem nenhum tipo de restrição de acesso.

#### **6.5 Definição de Usos no SRPN:**

A definição dos usos considerou a destinação original do Setor confirmada pela Portaria nº 166/2016 do IPHAN (atividades recreativas e esportivas) 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. Considerou, também, a inserção de atividades culturais, nos termos da Lei nº 4.558/2011 e dos art. 163 e 165 do PLC 78/2013, art. 163 e 165, referente ao Projeto de Lei Complementar do PPCUB, que listou as atividades culturais no rol de atividades permitidas.

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 e dias da semana, 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 (que devem corresponder a pelo menos 78% da área edificada) e Usos Complementares – C que podem alcançar no máximo 22% da área edificada, de modo a preservar o caráter recreativo e esportivo do SRPN. Os Usos Complementares foram subdivididos em Usos Complementares recreativos e culturais – Cr e Usos Complementares sem vinculação a atividade específica – Cc. Esta subdivisão permite garantir uma proporção mínima de atividades culturais (definiu-se que 1/3 dos Usos Complementares deve ser de Usos Cr).

Acredita-se que tais medidas também evitarão que atividades de comércio e prestação de serviços inibam o oferecimento de outros usos menos lucrativos. Desse modo, acreditamos que o Setor possa cumprir sua função sem riscos de desvirtuamento.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

Deve constar da norma urbanística que o órgão licenciador deve manter controle das áreas licenciadas para atividades complementares, observando os limites máximos permitidos. Além disso, deve ser garantida a observância de restrição de ocorrência das atividades indicadas no **Anexo II** no pavimento térreo, de modo a assegurar o dinamismo desejado.

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 do Estádio, 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 SRPN.

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, mantendo nos eixos de circulação suas fachadas ativas.

Acreditamos que a conjugação dos usos predominantes (esportivos e recreativos) e complementares (culturais, de comércio, institucionais e de prestação de serviços) possibilitará a atração de público de várias faixas etárias. Já a qualificação de espaços livres dentro dos lotes garantirá o seu usufruto por toda a população, independentemente do seu poder aquisitivo.

Apresentamos no **Anexo II** 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, que incluem atividades culturais, institucionais, de comércio e prestação de serviços. A Tabela também indica os usos que não podem acontecer no nível térreo.

É desejável e recomendável que o Contrato de Concessão inclua cláusulas que garantam a oferta de atividades acessíveis às populações de menor poder aquisitivo (especialmente as relativas a serviços de alimentação) e que por ocasião da realização de eventos se preveja uma cota social para vendedores ambulantes e pequenos expositores.

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 Lei Complementar nº 755/2008.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

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

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 I**). A partir da definição da poligonal do Setor, proposta no âmbito da reformulação da minuta do PPCUB, com área de 1.632.400,11 m<sup>2</sup> (163,40 ha), foi possível estabelecer o máximo de área de ocupação no Setor, que restou definida como 244.860,02 m<sup>2</sup>.

Foram definidos trechos para auxiliar a definição dos percentuais de ocupação e construção. Esta definição se deu no sentido de evitar impacto visual junto ao Eixo Monumental e também evitar a aglomeração do potencial construtivo em uma única área.

A definição das taxas de ocupação e dos coeficientes de aproveitamento considerou a demanda da Terracap (Cenário 1 – Tabela 1). No entanto, como a Parte A loteável não admite muita ocupação em função da existência do Autódromo e a Parte B loteável possui uma grande faixa *non aedificandi* de 100 metros a partir do meio fio oeste da Via N1 do Eixo Monumental e 70 metros da Via N2, a área disponível para novas edificações ficou muito concentrada nos trechos B1a e B3.

Foi então analisada a possibilidade de redução das áreas de ocupação de modo a estabelecer uma melhor relação de espaços abertos e fechados, visto que essa é uma característica da escala bucólica.

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, que é a prevalência dos espaços abertos sobre os espaços fechados. Essas simulações de massas construtivas orientaram alguns ajustes e reduções nas taxas de ocupação dos trechos. Estabeleceu-se a taxa de ocupação máxima de 30% para cada trecho, a exemplo do que ocorre nos setores de clubes, que compõem a escala bucólica a leste do Plano Piloto, de modo a evitar a concentração excessiva do potencial construtivo e criando uma densidade de edificação não desejada para o setor.

A partir desses estudos e das ponderações colhidas junto ao IPHAN, ao GTE/ACT e à CT/PPCUB, foi feita uma proposta com a redução da taxa de ocupação solicitada pela Terracap, mas conservando o potencial construtivo (Cenário 2 – Tabela 1).

A despeito da Portaria do IPHAN indicar a Taxa de Ocupação Máxima do setor em 15%, a proposta ora apresentada prevê uma ocupação de 12,5%, variável em cada trecho.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

Paralelamente, o coeficiente de aproveitamento, acaso se considerasse a edificação em três pavimentos de toda a área ocupada, seria 0,45, o que resultaria num acréscimo construtivo de aproximadamente 295.000 m<sup>2</sup>, o que certamente geraria um impacto muito grande e indesejado no setor e nas proximidades. Definiu-se assim um coeficiente de 0,26 para o setor, diferenciado em cada um dos trechos, conforme Tabela 2.

As taxas de construção de cada trecho do Plano de Uso e Ocupação do SRPN foram definidas de acordo com a poligonal proposta no PLC 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.

A partir desse potencial máximo de ocupação foram definidos os potenciais máximos de construção, considerando-se as edificações existentes e eixos de circulação, bem como estudando potenciais de acréscimo de possíveis. Esses estudos orientaram a distribuição de volumes no SRPN, 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.

**TABELA 1 – RESUMO DOS CENÁRIOS DE OCUPAÇÃO PARA A PMI DO CENTRO ESPORTIVO**

AJUSTE DA DEMANDA DA TERRACAP PARA A PARTE B					
	ACT (área de constr. solicitada)	Cenário 1 - Sol. Terracap		Cenário 2 - Pós GTE / CT-PPCUB	
		Térreo (área de ocup. solicitada)	Sobreloja	Térreo (área de ocup. proposta)	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		6.200	1.000



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

Academia	10.000	9.500	500	9.000	1.000
<b>Subtotal</b>	<b>80.810</b>	<b>64.410</b>	<b>16.400</b>	<b>51.450</b>	<b>29.360</b>
Adequações	15.000	5.500	9.500	5.500	9.500
<b>Total</b>	<b>95.810</b>	<b>69.910</b>	<b>25.900</b>	<b>56.950</b>	<b>38.860</b>
		<b>95.810</b>		<b>95.810</b>	
A área da Academia foi reduzida em 3.500m <sup>2</sup> pois sua construção se dará com a demolição do Ginásio Cláudio Coutinho, para o qual estimamos essa área de ocupação.					

**TABELA 2 – DISTRIBUIÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO PARA OS TRECHOS A E B DO SRPN**

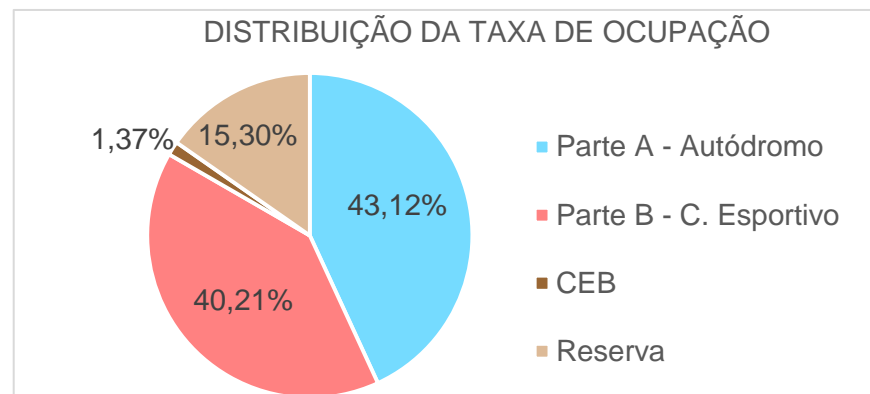
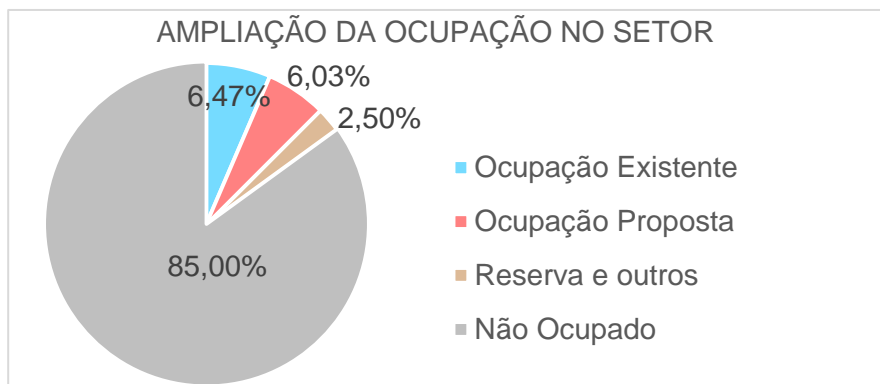
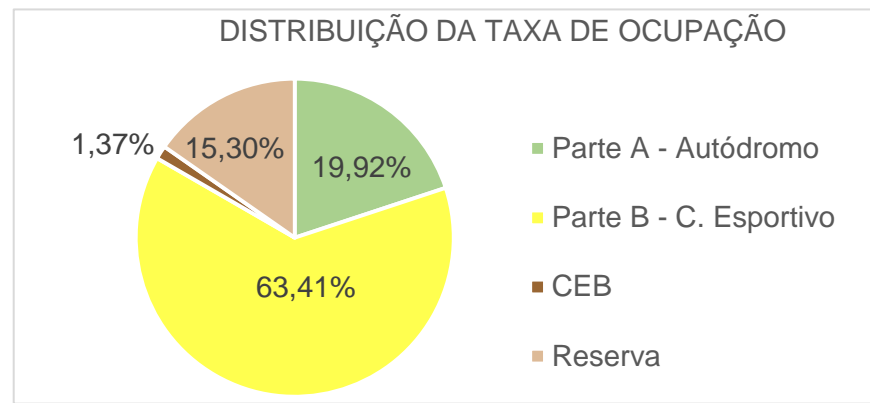
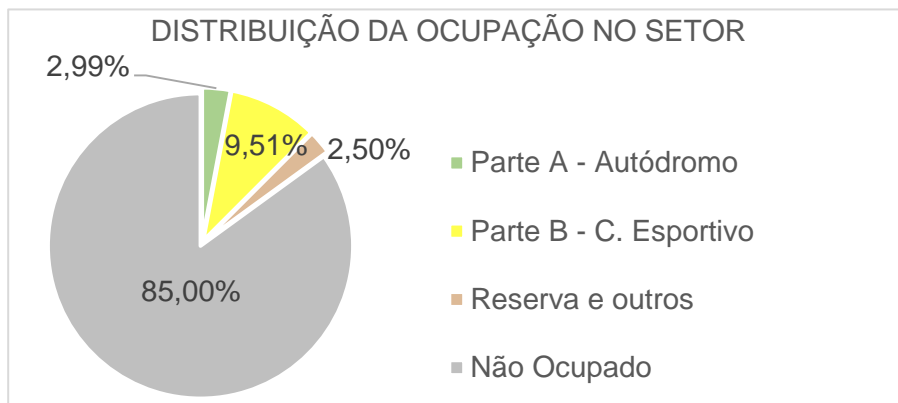
	Trecho A	Trecho B1a	Trecho B1b	Trecho B2	Trecho B3
Taxa de Ocupação	7,166%	30,000%	14,969%	19,930%	30,000%
Coeficiente de Aproveitamento	0,111	0,423	0,222	0,612	0,515

A proposta leva em consideração a ocupação estimada das ocupações existentes e a área das construções existentes apresentada pela Terracap, bem como as áreas mínimas apresentadas no Estudo de Viabilidade da PMI para viabilizar a gestão do Complexo. Esses dados devem ser posteriormente confirmados pelo proprietário ou gestor do lote junto ao órgão responsável pelo licenciamento de obras e atividades de modo a permitir a edição das normas e o célere licenciamento das novas ocupações e o controle e transparência de todo o processo. A falta de acuidade nos dados das edificações existentes poderá prejudicar 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 I**.

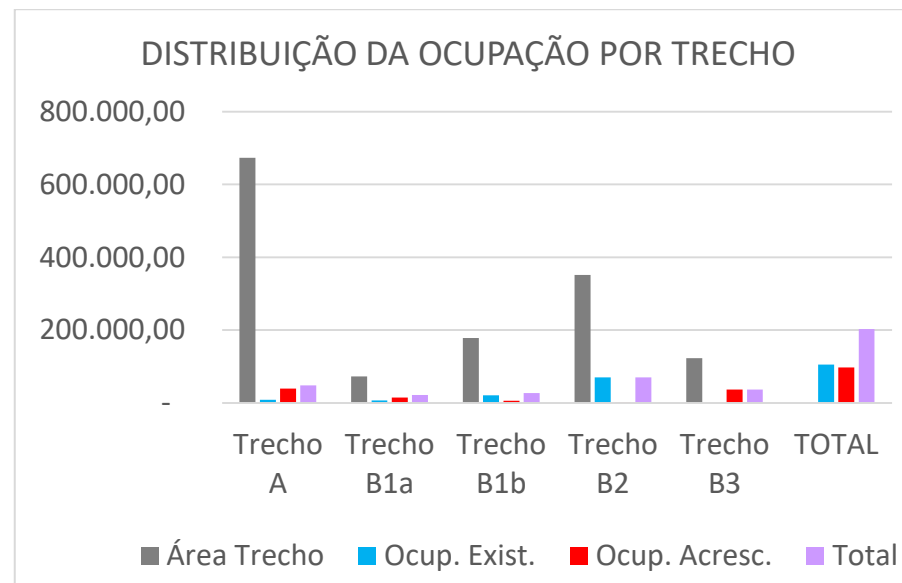
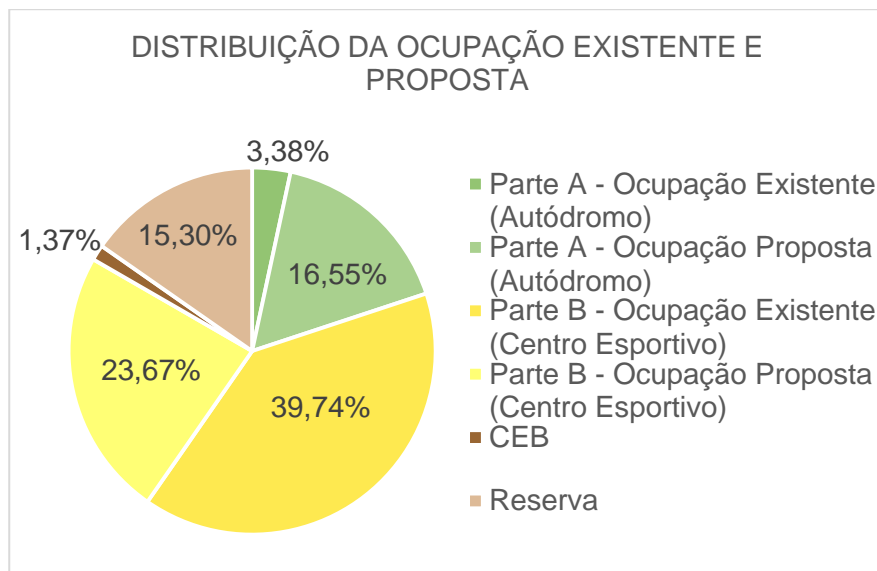


**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

ÁREAS DE OCUPAÇÃO EXISTENTES E PROPOSTAS			
	EXISTENTE	ACRÉSCIMO	TOTAL
PARTE A	<b>8.268,72</b>	<b>40.513,39</b>	48.782,11
PARTE B	<b>97.308,73</b>	<b>57.954,49</b>	155.263,22
RESERVA e outros	<b>3.358,92</b>	<b>37.455,77</b>	40.814,69
<b>TOTAL</b>	<b>108.936,37</b>	<b>135.923,65</b>	<b>244.860,02</b>

CÁLCULO DE VAGAS PARA NOVAS CONSTRUÇÕES – PARTE B						
	Pot. Acresc.	Subtotal	Vagas Novas	Subtotal	Área Garagem	Subtotal
Trecho A	64.734	64.734	1.295	1.295	32.367	32.367
Trecho B1a	21.333	99.445	427	1.989	10.666	49.723
Trecho B1b	15.062		301		7.531	
Trecho B2	23		0		12	
Trecho B3	63.027		1.261		31.514	



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

<b>Total</b>	<b>164.179</b>	<b>164.179</b>	<b>3.284</b>	<b>3.284</b>	<b>82.090</b>	<b>82.090</b>
--------------	----------------	----------------	--------------	--------------	---------------	---------------

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA SOLICITADA NA PARTE B 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
<b>Total - Lote B</b>	<b>56.950</b>	<b>38.860</b>	<b>95.810</b>

ÁREAS DE OCUPAÇÃO NA PARTE B LOTEÁVEL				
	Área	Ocupação Existente	Ocupação Acrescida	Ocupação Total
Trecho A	680.743,86	8.268,72	40.513,39	48.782,11
Trecho B1a	72.649,78	6.766,14	15.028,79	21.794,93
Trecho B1b	177.919,06	20.434,75	6.197,95	26.632,70
Trecho B2	351.834,40	70.107,84	12,76	70.120,60
Trecho B3	122.383,28	-	36.714,98	36.714,98
<b>TOTAL loteável</b>	<b>1.405.530,38</b>	<b>105.577,45</b>	<b>98.467,87</b>	<b>204.045,32</b>



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

ESTUDO PARA DEFINIÇÃO DA AVEB						
	Área	Á. Imperm. Exist.	Area Perm. Exist.	Cinturão Verde	Dif. (Á. Perm.Ex. - C V)	AVEB Solic.
SRPN	<b>1.632.400,11</b>					
Parte A	794.695,18	<b>305.975,80</b>	<b>488.719,38</b>	55.224,44	433.494,94	
Parte B	837.704,93	633.280,62	204.424,31	80.110,15	124.314,16	
<b>Total</b>	<b>1.632.400,11</b>	<b>939.256,42</b>	<b>693.143,69</b>	135.334,59	557.809,10	
Parte A loteável	680.743,86					<b>272.297,54</b>
Parte B loteável	724.786,52					<b>289.914,61</b>
<b>Total parcelável</b>	<b>1.405.530,38</b>					<b>562.212,15</b>

CÁLCULO DA ARBORIZAÇÃO				
	AVEB estac	AVEB bosque	Cinturão Verde	Total
Áreas Arborizadas Parte A	136.148,77	68.074,39	55.224,44	259.447,60
Áreas Arborizadas Parte B	144.957,30	72.478,65	80.110,15	297.546,11
<b>Total</b>	<b>281.106,08</b>	<b>140.553,04</b>	<b>135.334,59</b>	<b>556.993,70</b>

CÁLCULO DE ÁREAS PERMEÁVEIS				
	AVEB bosque	AVEB jardins	Cinturão Verde	Total
Áreas Permeáveis Parte A	68.074,39	68.074,39	55.224,44	191.373,21
Áreas Permeáveis Parte B	72.478,65	72.478,65	80.110,15	225.067,45
<b>Total</b>	<b>140.553,04</b>	<b>140.553,04</b>	<b>135.334,59</b>	<b>416.440,67</b>



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

**6.7 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 “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 aproximado das áreas verdes e impermeabilizadas no SRPN, o que permitiu a definição da Taxa mínima de área verde para configuração da sua escala bucólica (vide Figura 10).

As áreas verdes destinadas a configurar a escala bucólica devem ser de no mínimo 40% da área do lote. Estacionamentos adequadamente arborizados podem ser contabilizados como até 50% da AVEB. Nos 50% restantes, metade deve ser de áreas arborizadas com árvores de médio e grande porte e metade gramadas ou tratadas paisagisticamente. Não é permitida a ocupação em subsolo nas áreas destinadas a AVEB, de modo a viabilizar o crescimento das árvores do Cerrado, que possuem raízes que alcançam profundidades de 10 a 15 metros, chegando a atingir 18 metros. Serão desconsiderados do cálculo de área verde palmeiras e similares. Deve ser dada preferência a árvores nativas do cerrado na arborização.

**6.8 Definição da altura das edificações:**

Foi definida a altura máxima das edificações em 9 metros, excluída a caixa d’água, que pode alcançar 12 metros. Excetuam-se cinemas, teatros e casas de shows, que podem alcançar a altura máxima de 12 metros, incluída a caixa d’água e estádios, ginásios e quadras poliesportivas, que terão sua altura determinada por laudo técnico aprovado pelos órgãos distrital e federal responsáveis pela gestão do patrimônio do Conjunto Urbanístico de Brasília. Este parâmetro atende a altura máxima estabelecida pela Portaria nº 166/2016 do IPHAN.

Adicionalmente, este PUOC define uma faixa de restrição de altura de edificações (altura máxima de 7 metros), na faixa situada entre a faixa non aedificandi e linha que tangencia o estádio Nilson Nelson e o Estádio Mané Garrincha (vide Figura 15).



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

**6.9 Diretrizes para as redes de infraestrutura urbana:**

As redes aéreas existentes ao longo da Via do Estádio 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 de requalificação dos espaços e de sustentabilidade ambiental.

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.

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.

Além disso, apresentamos as seguintes recomendações:

- As instalações necessárias devem receber tratamento paisagístico.
- As redes aéreas devem ser enterradas.
- As certificações de qualidade da edificação do Estádio emitidas por ocasião da Copa do Mundo de 2014 devem ser mantidas.



## **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 na Parte B do SRPN, ajustando-o aos princípios de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília. Uma das premissas da proposta é de qualificar os amplos espaços livres existentes que não se conectam cidade, são inóspitos e pouco atrativos. O Plano foi elaborado para a totalidade do Setor, especialmente porque o Setor é hoje formado por um único lote. Para isto, foram definidos parâmetros de uso e ocupação urbana e diretrizes gerais de implantação. Buscou-se criar a possibilidade de constituição de uma área dinâmica e atrativa, que possibilite a revitalização dos equipamentos esportivos existentes e a criação de áreas de recreação. A mescla das atividades predominantes esportivas e de recreação com atividades culturais, institucionais e de comércio e prestação de serviços possibilitará o melhor aproveitamento da área, hoje subutilizada. 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 atualmente desconexos da malha desta parte da cidade, consolidando-se ainda como mancha verde estruturante da escala bucólica e emolduradora do Plano Piloto de Brasília.

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 SRPN pela Via denominada nesse PUOC “Via do Estádio”.

Também é importante que se adotem medidas no sentido de evitar a “gentrificação” do espaço, por meio da oferta de produtos e serviços acessíveis à população de todas as faixas de renda.

Por fim, recomendamos que seja dada ampla transparência ao processo de gestão da área, por meio da apresentação sistemática, objetiva e organizada dos dados referentes aos licenciamentos expedidos pelo Poder Público, dos valores arrecadados e dos investimentos realizados e dos resultados obtidos, demonstrando as melhorias alcançadas nos espaços livres e equipamentos a partir do momento.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Preservação  
Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

## 8. EQUIPE TÉCNICA

### Elaboração:

- Josiana Aguiar Wanderley – Arquiteta-Urbanista – DIGEB/COPRESB/SUPLAN (Coordenação)
- Bruno Azambuja – Arquiteto-Urbanista – DIGEB/COPRESB/SUPLAN
- Hermínio Medeiros de Oliveira – Engenheiro – SUPLAN/SEGETH
- Yara Lúcia Pires Barbosa – Arquiteta-Urbanista – DIGEB/COPRESB/SUPLAN

### Colaboração:

- Carlos Roberto Machado Vieira – Engenheiro Civil – SUPLAN/SEGETH
- Denilson de Souza Braga – DICAT/COSIT/UNTEC
- Fabrício Wiliam Gonçalves Trindade – Agrimensor – Técnico de Gestão e Planejamento Urbano – DICAT/COSIT/UNTEC
- Julyana Sangaleti – Arquiteta-Urbanista – DIPRE/COPRESB/SUPLAN
- Leonardo do Róscio Bastos Ferreira – DICAT/COSIT/UNTEC
- Litz Mary Lima Bainly – Arquiteta-Urbanista – COSIT/UNTEC
- Marcone Martins Souto – Geógrafo – Analista de Planejamento e Gestão Urbana – DIGEO/COSIT/UNTEC
- Renato Borges Ferreira – Engenheiro Ambiental – Especialista em Geoprocessamento Ambiental – DIGEO/COSIT/UNTEC

### Supervisão:

- Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN/SEGETH

Thiago de Andrade – Secretário de Gestão Territorial e Habitação – SEGETH

Rodrigo Rollemberg – Governador do Distrito Federal



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

**ANEXO I – Cálculo de Áreas de Ocupação no SRPN**

Área do SRPN	1.632.400,11
Área ocupável SRPN (15%)	244.860,02

Taxa Ocup. Prop.:	12,50%
Coef. Aprov. Prop.:	0,26

Pot. de ocupação exist e acresc	204.050,01
Pot. Constr. exist. e de acréscimo	424.424,03

Estudo para definição da Taxa de Ocupação														
	Área Trecho	Área Ocup. Exist.	Área Ocup. Acr. Inic.	Área Ocup. Total	Tx O	Tx O Arr.	Pt Ocup Arr	Tx Ocup Parte Arr	Pt Parte Arr	Pt Ocup SRPN Arr	Distr. Pot Ocup (%)	Distr. Pot Ocup (m <sup>2</sup> )	Distr Pot Ocup	Distr. Pot Ocup Partes
Total - Parte A loteável	680.743,86	8.268,72	39.500,00	47.768,72	7,0171%	7,020%	47.788,22	7,020%	47.788,22		7,166%	48.782,11	7,166%	48.782,11
Trecho B1a	72.649,78	6.766,14	14.925,00	21.691,14	29,8571%	29,860%	21.693,22				30,000%	21.794,93		
Trecho B1b	177.919,06	20.434,75	5.500,00	25.934,75	14,5767%	14,580%	25.940,60				14,969%	26.632,70		
Trecho B2	351.834,40	70.107,84	-	70.107,84	19,9264%	19,930%	70.120,60				19,930%	70.120,60		
Trecho B3	122.383,28	-	36.525,00	36.525,00	29,8448%	29,850%	36.531,41				30,000%	36.714,98		
Total - Parte B loteável	724.786,52	97.308,73	56.950,00	154.258,73		21,287072%	154.285,83	21,290%	154.307,05		21,421924%	155.263,22	21,422%	155.263,77
TOTAL A e B parceláveis	1.405.530,38	105.577,45	96.450,00	202.027,45			202.074,05		202.095,27	204.050,01	12,499713%	204.045,32		204.045,87
SRPN	1.632.400,11				12,3761%			12,380253%		12,50%				



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

<b>Estudo para definição do Coeficiente de Aproveitamento por Trecho</b>														
	Área Trecho	Área Constr. Exist.	Área Constr. Acr. Inic.	Área Constr. Total	Coef. Aprov.	Coef. Aprov. Arr.	Pot Constr. Arr	Coef. Trechos Ajust.	Pot Constr Ajust	Pt Constr SRPN Arr	Distr. Coef. Arr.	Distr. Coef. Arr.	Constr Final Partes	Coef. SRPN
<b>Total - Parte A loteável</b>	<b>680.743,86</b>	<b>10.828,95</b>	<b>60.435,00</b>	<b>71.263,95</b>	0,104685	<b>0,105</b>	71.478,11	<b>0,110</b>	<b>74.881,82</b>		<b>0,111</b>	<b>75.562,57</b>	<b>0,111</b>	75.562,57
<b>Trecho B1a</b>	<b>72.649,78</b>	<b>9.398,11</b>	<b>21.100,00</b>	<b>30.498,11</b>	0,419796	<b>0,420</b>	30.512,91				<b>0,423</b>	<b>30.730,86</b>		
<b>Trecho B1b</b>	<b>177.919,06</b>	<b>24.436,06</b>	<b>15.000,00</b>	<b>39.436,06</b>	0,221652	<b>0,222</b>	39.498,03				<b>0,222</b>	<b>39.498,03</b>		
<b>Trecho B2</b>	<b>351.834,40</b>	<b>215.299,35</b>		<b>215.299,35</b>	0,611934	<b>0,612</b>	215.322,65				<b>0,612</b>	<b>215.322,65</b>		
<b>Trecho B3</b>	<b>122.383,28</b>		<b>59.710,00</b>	<b>59.710,00</b>	0,487893	<b>0,488</b>	59.723,04				<b>0,515</b>	<b>63.027,39</b>		
<b>Total - Parte B loteável</b>	<b>724.786,52</b>	<b>249.133,52</b>	<b>95.810,00</b>	<b>344.943,52</b>		<b>0,476080</b>	345.056,63	<b>0,480</b>	<b>347.897,53</b>		<b>0,480940</b>	<b>348.578,93</b>	<b>0,481</b>	348.622,32
<b>TOTAL A e B parceláveis</b>	<b>1.405.530,38</b>	<b>259.962,47</b>	<b>156.245,00</b>	<b>416.207,47</b>			416.534,74		<b>422.779,35</b>	<b>424.424,03</b>		<b>424.141,50</b>		424.184,88
<b>SRPN</b>	<b>1.632.400,11</b>				0,254967			<b>0,258992</b>		<b>0,26</b>				



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

**ANEXO II – TABELA DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDAS POR TRECHO**

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES	TRECHOS				
			A	B1a	B1b	B2	B3
<b>COMERCIAL</b>							
	4713-0/01	Lojas de departamentos ou magazines		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
	4721-1/02	Padaria e confeitaria com predominância de revenda		Cc	Cc	Cc	Cc
	4721-1/03	Comércio varejista de laticínios e frios		Cc	Cc	Cc	Cc
	4721-1/04	Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes ( <b>baleiro</b> 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
	4729-6/99	Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente ( <b>sorveteiro</b> constituído como microempreendedor individual)	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4731-8/00	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores ( <b>vinculado obrigatoriamente ao Autódromo</b> )	Cc				
	4732-6/00	Comércio varejista de lubrificantes ( <b>vinculado obrigatoriamente ao Autódromo</b> )	Cc				
	4751-2/01	Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática		Cc	Cc	Cc	Cc



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS				
				A	B1a	B1B	B2	B3
<b>COMERCIAL</b>								
	4751-2/02	Recarga de cartuchos para equipamentos de informática	*		Cc	Cc	Cc	Cc
	4752-1/00	Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação			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
	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	Cc	Cc	Cc
	4771-7/01	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas			Cc	Cc	Cc	Cc
	4771-7/02	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas			Cc	Cc	Cc	Cc



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES	TRECHOS				
			A	B1a	B1B	B2	B3
COMERCIAL	4771-7/03	Comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos		Cc	Cc	Cc	Cc
	4772-5/00	Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal	Cc	Cc	Cc		Cc
	4773-3/00	Comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos		Cc	Cc		Cc
	4774-1/00	Comércio varejista de artigos de óptica	Cc	Cc	Cc		Cc
	4781-4/00	Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios	Cc	Cc	Cc		Cc
	4782-2/01	Comércio varejista de calçados	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4782-2/02	Comércio varejista de artigos de viagem	Cc	Cc	Cc		Cc
	4783-1/01	Comércio varejista de artigos de joalheria	Cc				Cc
	4783-1/02	Comércio varejista de artigos de relojoaria	Cc	Cc	Cc		Cc
	4785-7/01	Comércio varejista de antiguidades	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
	4789-0/01	Comércio varejista de souvenirs, bijuterias e artesanatos	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	4789-0/02-A	Comércio varejista de plantas e flores naturais (floriculturas)	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



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS				
				A	B1a	B1b	B2	B3
<b>INSTITUCIONAL</b>								
	3511-5/01	Geração de Energia Elétrica	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5911-1/01	Estúdios cinematográficos	*	Cc		Cc		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		Cc		Cc
	5912-0/01	Serviços de dublagem ( <b>dublador</b> 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	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
	6010-1/00	Atividades de rádio	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	8425-6/00	Defesa Civil (direção e funcionamento do corpo de bombeiros, serviços de lanchas contra incêndios)	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	8591-1/00	Ensino de esportes		P	P	P	P	P
	8592-9/01	Ensino de dança	*	P	P	P	P	P
	8592-9/02	Ensino de artes cênicas, exceto dança	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS				
				A	B1a	B1b	B2	B3
<b>INSTITUCIONAL</b>								
	8592-9/03	Ensino de música ( <b>instrutor de música</b> constituído como microempreendedor individual)	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	8592-9/99	Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	8593-7/00	Ensino de idiomas (instrutor de idiomas constituído como microempreendedor individual)	*	Cc	Cc	Cc		Cc
	8599-6/01	Formação de condutores	*	Cr	Cr	Cr		Cr
	8599-6/02	Cursos de pilotagem	*	Cr	Cr	Cr		Cr
	9001-9/01	Produção teatral (produção e promoção de apresentações - companhia de teatro...)	*	Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	9001-9/02	Produção musical (produção e promoção de grupos musicais)	*	Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	9001-9/03	Produção de espetáculos de dança (produção e promoção de grupos de dança)	*	Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	9001-9/04	Produção de espetáculos circenses, de marionetes e similares (produção e promoção de espetáculos)	*	Cc	Cc	Cc		Cc
	9001-9/06-A	Atividades de sonorização e de iluminação (exclusivamente <b>disc jockey ou vídeo jockey</b> constituído como microempreendedor individual - escritório)	*		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



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS				
				A	B1a	B1b	B2	B3
<b>INSTITUCIONAL</b>								
	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	Cr	Cr
	9002-7/01	Atividades de artistas plásticos, jornalistas independentes e escritores	*	Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	9003-5/00	Gestão de espaços para artes cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas	*	Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	9101-5/00	Atividades de bibliotecas e arquivos	*		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
	9311-5/00	Gestão de instalações de esportes (estádios, arenas, hipódromos, ginásios, quadras, ...)	*	P	P	P	P	P
	9312-3/00	Clubes sociais, esportivos e similares		P	P	P	P	P
	9313-1/00	Atividades de condicionamento físico (academias, centros de saúde física, ...)		P	P	P	P	P
	9319-1/01	Produção e promoção de eventos esportivos (produção, regulação, organização de eventos, ...)	*	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



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS				
				A	B1a	B1b	B2	B3
<b>PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>								
	4950-7/00	Trens turísticos, teleféricos e similares		Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	5223-1/00	Estacionamento de veículos (edifícios garagem e parques de estacionamento)	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5310-5/02	Serviços de entrega rápida (delivery) (inclusive bikeboy - ciclista mensageiro - constituído como microempreendedor individual)		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5590-6/99	Outros alojamentos não especificados anteriormente (alojamentos coletivos para estudantes)	*			Cc	Cc	
	5611-2/01	Restaurantes e similares		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5611-2/02	Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	5611-2/03	Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	6201-5/01	Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda	*		Cc	Cc		Cc
	5612-1/00	Serviços ambulantes de alimentação - preparação dos alimentos	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	6201-5/02	Web design	*	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	6204-0/00	Consultoria em tecnologia da informação	*		Cc	Cc		Cc
	6209-1/00	Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação	*	Cc	Cc	Cc		Cc
	6391-7/00	Agências de notícias			Cc	Cc		Cc
	6421-2/00	Bancos comerciais			Cc	Cc		Cc



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS				
				A	B1a	B1b	B2	B3
<b>PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>								
	6423-9/00	Caixas econômicas			Cc	Cc		Cc
	6432-8/00	Bancos de investimento	*		Cc			Cc
	6438-7/01	Bancos de câmbio			Cc			Cc
	6619-3/03	Representações de bancos estrangeiros	*		Cc			Cc
	6619-3/04	Caixas eletrônicos		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	7311-4/00	Agências de publicidade	*		Cc			Cc
	7312-2/00	Agenciamento de espaços para publicidade, exceto em veículos de comunicação	*		Cc	Cc	Cc	Cc
	7319-0/01	Criação de estandes para feiras e exposições	*		Cc	Cc		Cc
	7319-0/02	Promoção de vendas	*		Cc	Cc		Cc
	7319-0/03	Marketing direto	*		Cc	Cc		Cc
	7319-0/04	Consultoria em publicidade	*		Cc	Cc		Cc
	7319-0/99	Outras atividades de publicidade não especificadas anteriormente			Cc	Cc		Cc
	7410-2/02	Design de interiores	*		Cc	Cc		Cc
	7410-2/03	Design de produto	*		Cc	Cc		Cc
	7410-2/99	Atividades de design não especificadas anteriormente (serviços de design gráfico...)	*		Cc	Cc		Cc



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS				
				A	B1a	B1b	B2	B3
<b>PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>								
	7420-0/01-A	Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina (fotógrafos independentes)			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
	7420-0/02	Atividades de produção de fotografias aéreas e submarinas			Cc	Cc		Cc
	7420-0/03	Laboratórios fotográficos ( <b>revelador fotográfico</b> constituído como microempreendedor individual)	*		Cc	Cc		Cc
	7420-0/04	Filmagem de festas e eventos	*		Cc	Cc		Cc
	7490-1/05	Agenciamento de profissionais para atividades esportivas, culturais e artísticas (agências de modelos, empresários de artistas, ...)	*		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
	7722-5/00	Aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares			Cc	Cc		Cc
	7723-3/00	Aluguel de objetos do vestuário, joias e acessórios		Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
	7911-2/00	Agências de viagens			Cc	Cc		Cc
	7912-1/00	Operadores turísticos			Cc	Cc		Cc
	7990-2/00	Serviços de reservas e outros serviços de turismo não espec. anteriormente (guia turístico)			Cc	Cc		Cc
	8030-7/00	Atividades de investigação particular	*		Cc	Cc		Cc



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS				
				A	B1a	B1b	B2	B3
<b>PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>								
	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
	8219-9/01	Fotocópias	*		Cc	Cc		Cc
	8230-0/01	Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas	*		Cc	Cc		Cc
	8230-0/02	Casas de festas e eventos		Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	8299-7/04	Leiloeiros independentes (inclusive autônomo)	*		Cc	Cc		Cc
	8299-7/06	Casas lotéricas			Cc	Cc		Cc
	8299-7/07	Salas de acesso à internet			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
	9200-3/01	Casas de bingo		Cr	Cr	Cr	Cr	Cr
	9321-2/00	Parques de diversão e parques temáticos		P	P	P	P	P
	9329-8/01	Discotecas, danceterias, salões de dança e similares		P	P	P	P	P
	9329-8/02	Exploração de boliches		P	P	P	P	P
	9329-8/03	Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares		P	P	P	P	P



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
 Coordenação de Preservação  
 Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília

USOS	SUB CLASSE	ATIVIDADES		TRECHOS				
				A	B1a	B1b	B2	B3
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS								
	9329-8/04	Exploração de jogos eletrônicos recreativos		P	P	P	P	P
	9329-8/99	Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente ( <b>animador de festas e mágico</b> constituídos como microempreendedores individuais)	*	P	P	P	P	P
	9529-1/01	Reparação de calçados, bolsas e artigos de viagem ( <b>sapateiro</b> constituído como microempreendedor individual)	*					Cc
	9529-1/02	Chaveiros		Cc	Cc	Cc		Cc
	9529-1/03	Reparação de relógios	*	Cc	Cc	Cc		Cc
	9529-1/04	Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos não-motorizados		Cc				
	9529-1/06	Reparação de joias	*	Cc	Cc	Cc		Cc
	9602-5/01	Cabeleireiros, manicure e pedicure	*		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

**OBSERVAÇÕES:**

**P** – Uso Predominante

**C** –Uso Complementar (no máximo 22% da área efetivamente construída), sendo obrigatório no mínimo um terço desses usos de atividades Cr.

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

**Cr** – Uso Complementar recreativo e cultural

**Cc** – Uso Complementar sem vinculação a atividade específica