

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN  
Relatoria do Processo n.º 390.000.147/2009  
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Brasília, 22 de setembro de 2015

Processo n.º 390-000.842/2011

Interessado: TERRACAP

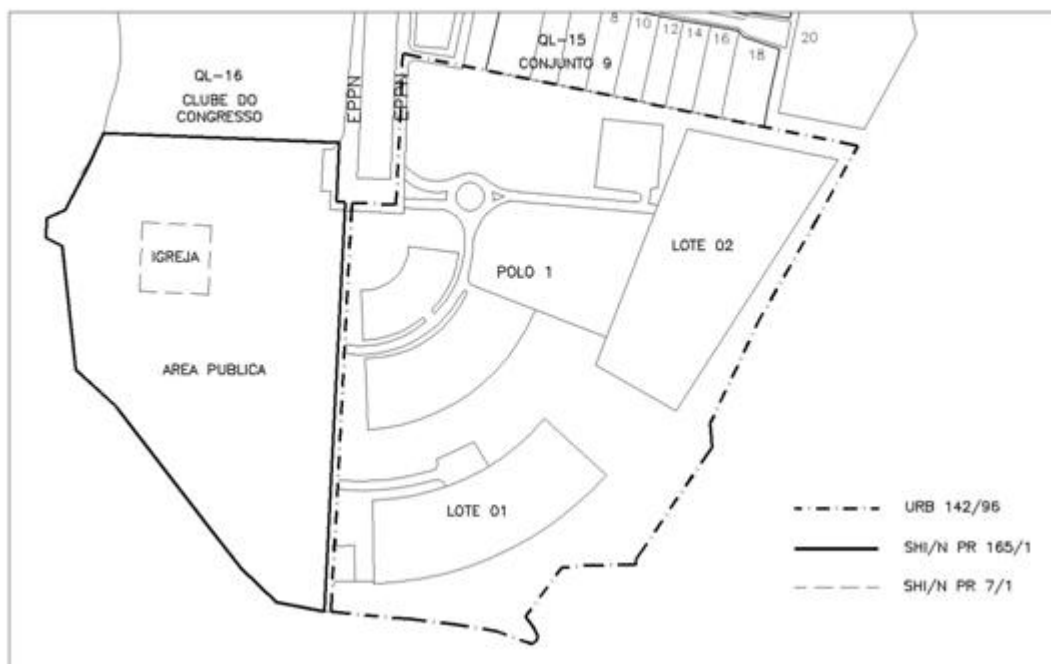
**Assunto:** Relato de voto sobre Modificação de parcelamento – Polo 1, Projeto Orla e Parque das Garças

Senhores Conselheiros,

### Das considerações iniciais:

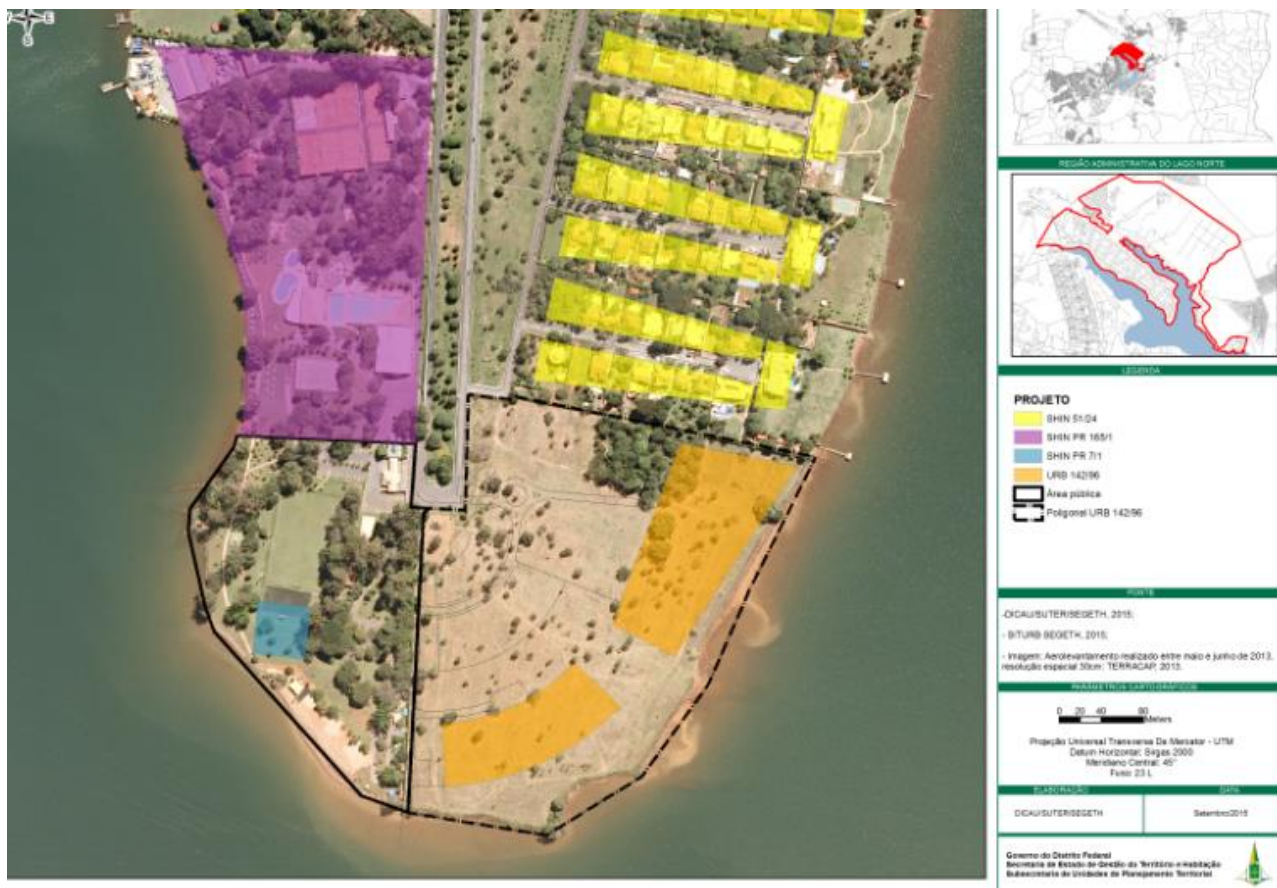
O presente processo trata de alteração de parcelamento urbano no extremo da península do Lago Norte, Setor de Habitações Individuais Norte – SHIN. Essa alteração decorre da criação do Parque Ecológico das Garças, por meio do Decreto nº 23.316, de 25 de outubro de 2002, com área total de 10,5090 hectares e poligonal que se sobrepõe a lotes do Polo 1 do Projeto Orla – Pontão do Lago Norte.

### Projetos registrados em cartório



**Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN**  
**Relatoria do Processo n º 390.000.147/2009**  
**Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)**

**Situação atual**



O projeto do Polo 1, consubstanciado pela planta URB 142/96, foi elaborado em prosseguimento a revitalização da orla do Lago Paranoá, tendo como objetivo dar tratamento urbanístico a área com a finalidade de incrementar o local com equipamentos de lazer, cultura e comércio. Estão previstos no projeto dois lotes destinados aos usos comercial e institucional.

Na área adjacente ao Polo 1, há um lote destinado para templo religioso, criado no projeto SHI/N PR 7/1, que não foi licitado, e áreas públicas previstas no projeto SHI/N PR165/1, onde tem ocorrido instalações irregulares do Clube do Congresso, conforme informações constantes dos autos (fl. 133).

**Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN**  
**Relatoria do Processo n º 390.000.147/2009**  
**Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)**

Na tabela a seguir constam a descrição das URBs e das PRs do parcelamento anterior.

Projeto	Unidade	Área (m <sup>2</sup> )	Usos admitidos	Taxa de ocupação	Taxa de construção	Altura máxima
URB 142/96	Lote 1	17.421,7	institucional ou comunitário do tipo entidade desportiva e/ou recreativa, estabelecimento de diversões, comercial, com atividade de prestação de serviços do tipo: restaurante ou similar, bar e lanchonete, artigos e equipamentos esportivos, embarcações e serviços pessoais.	40%	120%	12m
	Lote 2	9.906,49	comercial de prestação de serviços	50%	150%	9m
	Áreas públicas	77.765,40	-----	-----	-----	-----
	TOTAL	105.093,59				
SHI/N PR 7/1	Lote	2.500,00	Institucional - Igreja			
SHI/N PR165/1	Áreas públicas	52.834,47	-----	-----	-----	-----
TOTAL		160.428,06				

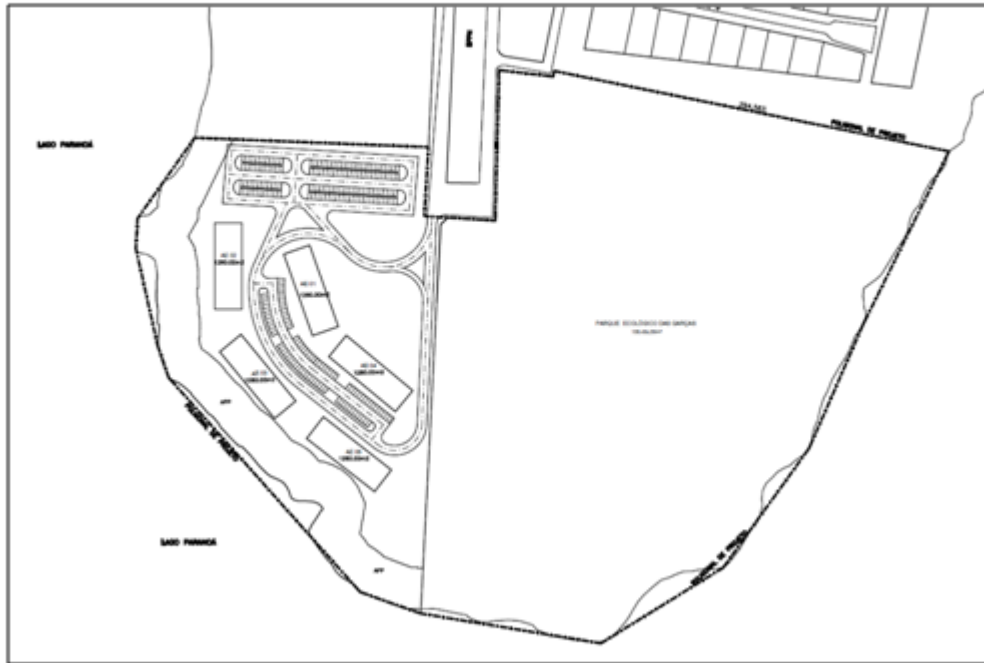
### Dos estudos realizados

Os estudos para proposição da readequação do projeto urbanístico da área em questão foram iniciados pela Terracap em 2009 com o endosso da comunidade do Lago Norte, Instituto de Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental/IBRAM e Administração do Lago Norte que provocaram o tema em tela.

Realizadas as vistorias e estudos topográficos foi constatado que a TERRACAP elaborou estudo global da área contemplando o Parque Ecológico das Garças, a relocação do Polo 1 do Projeto Orla e a restituição ao uso da comunidade de área pública ocupada irregularmente pelo Clube do Congresso.

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN  
Relatoria do Processo n º 390.000.147/2009  
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

**Projeto proposto**



**Projeto Orla-Polo 01 e Parque Ecológico das Garças**



Observação – A figura acima é meramente ilustrativa.(fonte: TERRACAP. 2011)

**Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN**  
**Relatoria do Processo n º 390.000.147/2009**  
**Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)**

A proposta de projeto de parcelamento referente ao Parque Ecológico das Garças e alteração do Polo 1 do Projeto Orla – Pontão do Lago Norte foi encaminhado à então Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA pela TERRACAP, em maio de 2010, em sua primeira versão. Após atendimento às exigências e sugestões desta Secretaria, o projeto de urbanismo, constituído de URB 058/09, MDE 058/09 e NGB 058/09, foi entregue, em sua versão final, em janeiro de 2014.

### **Descrição das alterações procedidas**

A proposta inclui a criação de cinco unidades imobiliárias de 1.260m<sup>2</sup> cada. Os lotes serão destinados aos usos comercial de bens e prestação de serviços e institucional, e estarão distribuídos em meio ao espaço público aberto, pensado como local para encontro. Projeto de paisagismo, a ser desenvolvido para a área, deverá tratar esse espaço público de modo a constituir espaços destinados à contemplação, praças, atividades esportivas, playgrounds, decks, áreas para shows e eventos artísticos-culturais e feiras temporárias.

Na nova situação o parque Parque Ecológico das Garças, objeto do Decreto nº 23.316/2002, que teve as coordenadas ajustadas, e passou para 108.455,66m<sup>2</sup>, pouco superior a área estabelecida no referido Decreto, de 105.090m<sup>2</sup>.

A porção correspondente à área pública (SHI/N PR 165/1) e lote de Igreja (SHI/N 7/1) foi reservada à relocação do Polo 1 do Projeto Orla. Na tabela a seguir estão apresentados, de modo resumido, a NGB das unidades imobiliárias propostas.

<b>Unidade</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Usos admitidos</b>	<b>Taxa de ocupação</b>	<b>Taxa de construção</b>	<b>Altura máxima</b>
Áreas Especiais 1, 2, 3, 4, 5	1.260,00/Cada 6.300,00 total	Institucional – entidades recreativas, culturais e desportivas; Comercial de Bens e Serviços – comércio varejista, serviços de agências de viagens, serviços de alimentação, intermediação financeira e serviços pessoais.	80%	160%	8,5m
Parque ecológico	108.455,66	Unidade de Conservação	-----	-----	-----
Área pública	49.034,47	-----	-----	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>163.790,13</b>				

**Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN**  
**Relatoria do Processo n º 390.000.147/2009**  
**Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)**

Seguindo os procedimentos administrativos relativos a aprovação da alteração de parcelamento foi realizada audiência pública, em 07 de outubro de 2014, para apresentação de Projeto de Lei Complementar que desafeta áreas, cria de lotes e define de parâmetros de uso e ocupação do solo, e cria o unidade imobiliária do Parque Ecológico das Garças.

Após audiência, o processo foi encaminhado a esse CONPLAN para a devida apreciação, antes de ser enviado ao Gabinete do Governados e à Câmara Legislativa do Distrito Federal.

**Voto pela aprovação** da proposita de Modificação do parcelamento – Polo 1, Projeto Orla e Parque das Garças tendo em conta que todos os elementos processuais urbanísticos e ambientais foram cumpridos, e especialmente que o reparcelamento garantiu a integridade do Parque com proteção do cerrado e acesso ao parque com caráter contempaltivo ao mesmo tempo que criou uma área, também, de acesso público ao Lago mas voltada para atividade de convívio, serviços, lazer e compras. Dessa forma, contemplando os mais diversos públicos.

É o voto, à consideração dos colegas Conselheiros do CONPLAN

Por fim, registro meus agradecimentos :

À Geógrafa Caludia Varizo - Subsecretária da SEGETH

Ao Engenheiro Giulliano Penatti - Gerente de Projetos, Terracap

**Maria do Carmo de Lima Bezerra**  
Conselheira Titular do CONPLAN  
Unversidade de Brasília FAU-UnB