



**Governo do Distrito Federal
Secretaria de Gestão
do Território e Habitação**

Avenida Comercial Setor Habitacional Taquari Setor de Postos e Motéis Sul

21/setembro/2017

OBJETIVOS DOS ESTUDOS

Analisar a possibilidade de extensão de usos para:

- ✓ **os lotes da Avenida Comercial do Setor Habitacional Taquari – Trecho 1**
- ✓ **os lotes ímpares do Setor de Postos e Motéis Sul**

ANÁLISE URBANÍSTICA

- relação de uso do solo e desenvolvimento econômico
- macrodiretrizes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT
- Estudos relativos à Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo

ANÁLISE URBANÍSTICA

Uso do solo e desenvolvimento econômico

Cenário de constantes transformações no uso e ocupação do solo:

- Novos processos produtivos
- inovações tecnológicas

ANÁLISE URBANÍSTICA

Modelo moderno de setorização:

- especialização e monofunção
- aumenta a necessidade de deslocamentos
- torna parte da infraestrutura instalada não utilizada
- dificulta o incremento da atividade econômica

Modelo de ocupação Sustentável:

- concentração e diversificação de atividades
- diminui a necessidade de deslocamentos
- otimiza o uso da infraestrutura urbana implantada
- cria cadeias produtivas

ANÁLISE URBANÍSTICA

A cidade mais sustentável é entendida como aquela

“eficiente no consumo dos recursos, menos poluentes, de prática mobilidade, confortável climaticamente, com nichos ecológicos, servida de espaços públicos de qualidade ambiental, preparada para o deslocamento do pedestre, dinâmica e diversidade em termos sociais e econômicos” (GONÇALVES, 2003).

ANÁLISE URBANÍSTICA

Potencial urbano para desenvolvimento de atividades econômicas de médio e grande:

- Localização e acessibilidade regional
- infraestrutura implantada

ANÁLISE URBANÍSTICA

Macrodiretrizes do PDOT

- ampliação das oportunidades de trabalho, equilibrando-se sua localização em relação à distribuição da população no território
- otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos das áreas consolidadas, respeitada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território
- diversidade de atividades econômicas em áreas já instituídas, como forma de ampliar a geração de trabalho e renda

ANÁLISE URBANÍSTICA

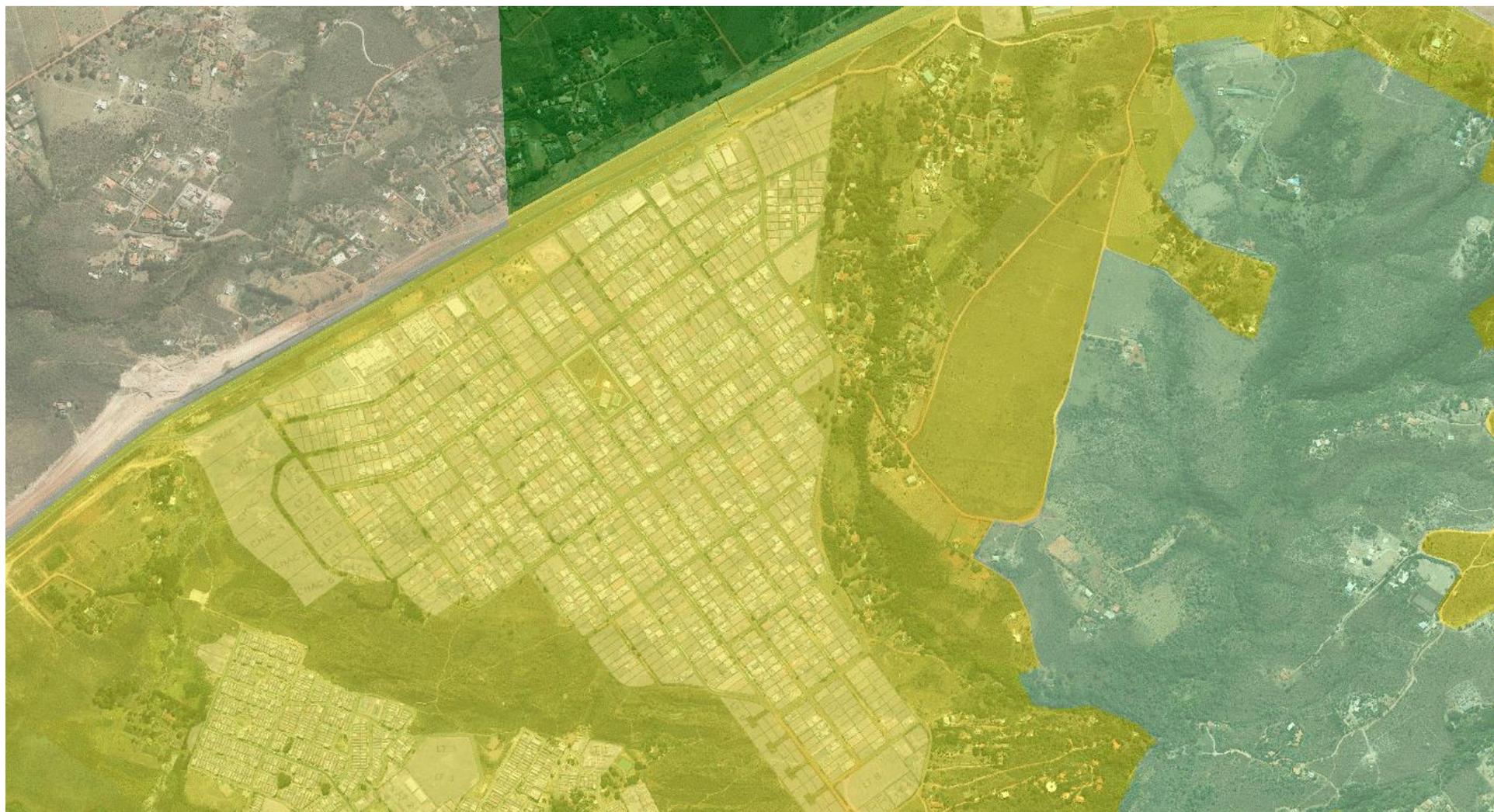
Estudos da proposta de LUOS

Definição das categorias de uso na LUOS:

- localização dos lotes
- relação de incomodidade com os usos residenciais
- fortalecimento das áreas de centralidade e de desenvolvimento de atividades econômicas

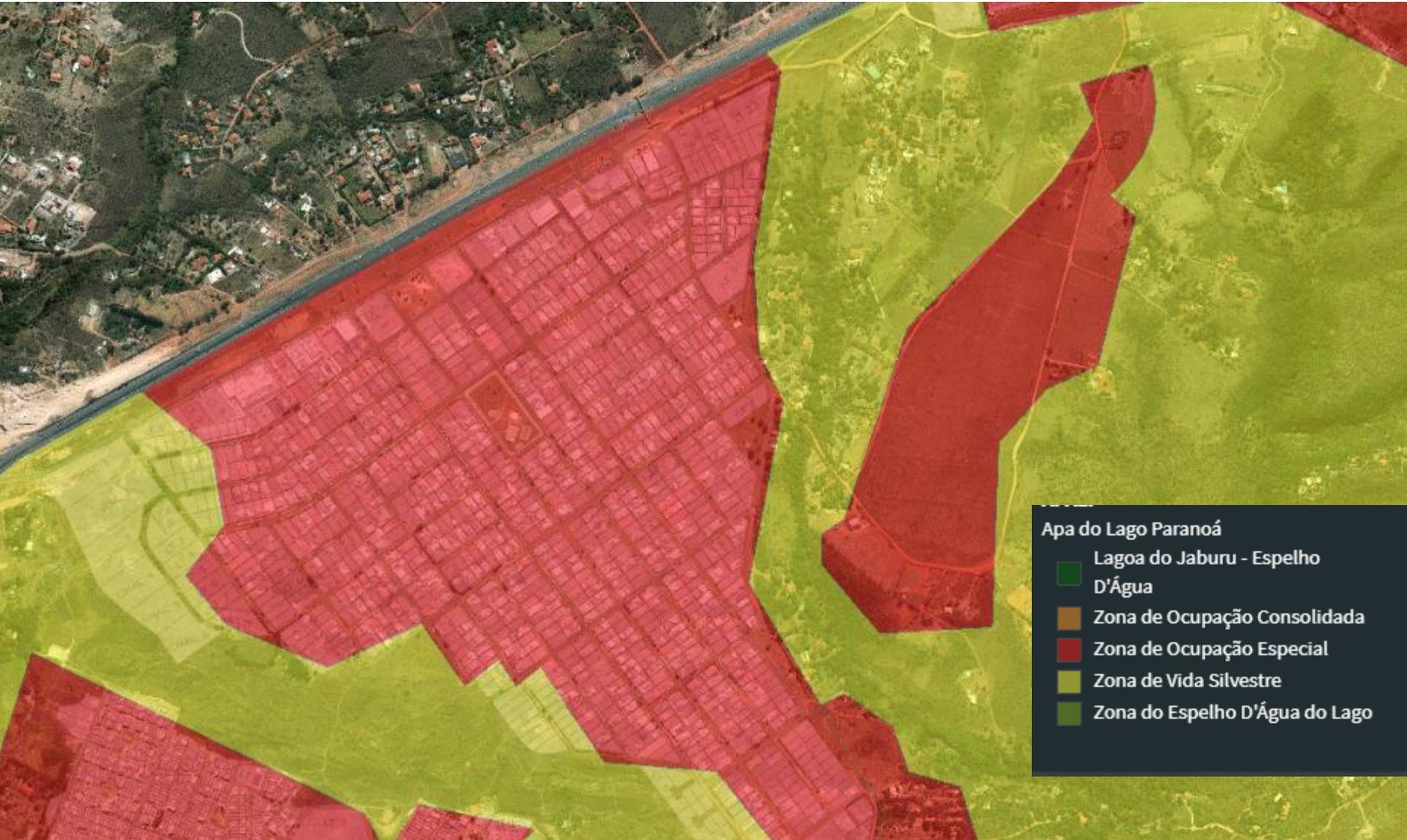
CONTEXTO

O Setor Habitacional Taquari está inserido em Zona Urbana de Uso Controlado I –PDOT.



CONTEXTO

Área de Proteção Ambiental do Lago Paranoá



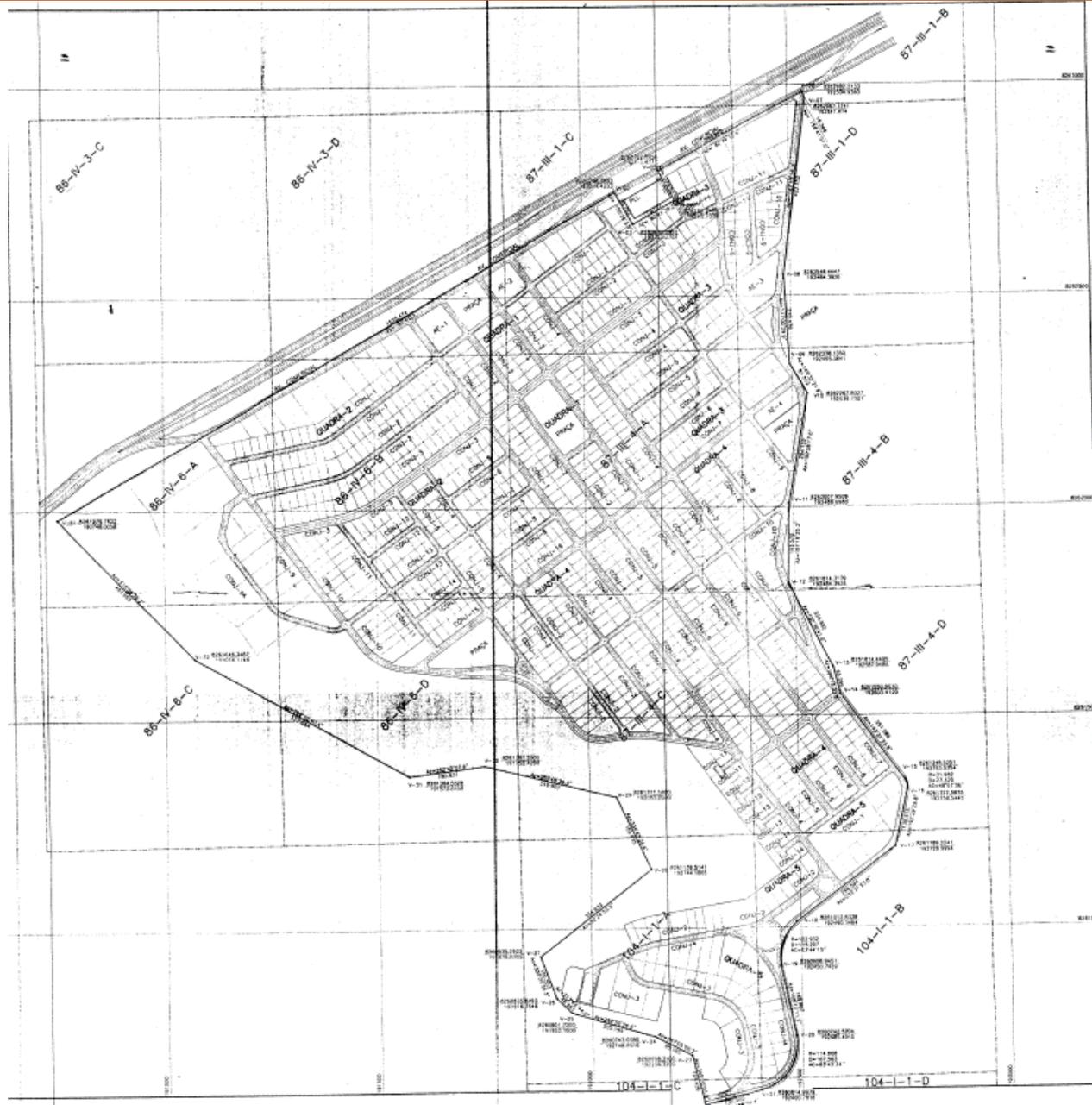
CONTEXTO

O projeto do Trecho 1 do Setor Habitacional Taquari – URB 110/99

- regularização das ocupações já existentes
- reparação de danos ambientais
- proteção de recursos naturais

CONTEXTO

O projeto do
Trecho 1 do
Setor
Habitacional
Taquari – URB
110/99



CONTEXTO

A NGB 033/05 - lotes as margens da rodovia -
Avenida Comercial (Lotes 1 a 23)



CONTEXTO

Usos Permitidos – NGB 033/2005

| USO | ATIV. CÓDIGO | ATIVIDADE | GRUPO CÓDIGO | GRUPO | CLASSE CÓDIGO | CLASSE | |
|---------------------------------|---|---|--------------|---|---|---|--|
| COMERCIAL DE BENS E DE SERVIÇOS | 50-A | COMÉRCIO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS | 50.1 | Comércio a varejo e por atacado de veículos automotores | 50.10-5 | - Comércio a varejo e por atacado de veículos automotores | |
| | | | 50.3 | Comércio a varejo e por atacado de peças e acessórios para veículos automotores | 50.30-0 | - Comércio a varejo e por atacado de peças e acessórios para veículos automotores | |
| | | | 50.4 | Comércio, manutenção e reparação de motocicletas, partes, peças e acessórios | 50.41-5 | - Comércio a varejo e por atacado de motocicletas, partes, peças e acessórios | |
| | 51-B | COMÉRCIO POR ATACADO | | 51-4 | Comércio atacadista de artigos de uso pessoal e doméstico | 51.41-1 | - Comércio atacadista de fios têxteis, tecidos artefatos de tecido e de amarrinho |
| | | | | | | 51.42-0 | - Comércio atacadista de artigos do vestuário e complementos |
| | | | | | | 51.43-8 | - Comércio atacadista de calçados |
| | | | | | | 51.44-6 | - Comércio atacadista de eletrodomésticos e outros equipamentos de uso pessoal e doméstico |
| | | | | | | 51.45-4 | - Comércio atacadista de produtos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e odontológicos |
| | | | | | | 51.46-2 | - Comércio atacadista de cosméticos e produtos de perfumaria |
| | | | | | | 51.61-6 | - Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário |
| 51.62-4 | - Comércio atacadista de máquinas e equipamentos para o comércio | | | | | | |
| 51.63-2 | - Comércio atacadista de máquinas e equipamentos para escritório | | | | | | |
| 51.69-1 | - Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para usos industrial, técnico e profissional e outros usos, não especificados anteriormente | | | | | | |
| | | | 51.6 | Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para usos agropecuário, comercial de escritório, industrial, técnico e profissional | | | |

CONTEXTO

Usos Permitidos – NGB 033/2005 (Continuação)

| USO | ATIV. CÓDIGO | ATIVIDADE | GRUPO CÓDIGO | GRUPO | CLASSE CÓDIGO | CLASSE |
|---------------------------------|--|---|------------------------------------|--|---|--|
| COMERCIAL DE BENS E DE SERVIÇOS | 52 | COMÉRCIO VAREJISTA E REPARAÇÃO DE OBJETOS PESSOAIS E DOMÉSTICOS | 52.1 | Comércio varejista não especializado | 52.12-4 | - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área de venda entre 300 a 5.000 metros quadrados - Supermercados |
| | | | | | 52.15-9 | - Comércio varejista não especializado, sem predominância de produtos alimentícios |
| | | | 52.4-A | Comércio varejista de outros produtos, em lojas especializadas | 52.43-4 | - Comércio varejista de móveis artigos de iluminação e outros artigos para residência |
| | | | | | 52.44-2 | - Comércio varejista de material de construção, ferragens, ferragens, ferramentas manuais e produtos metalúrgicos; vidros, espelhos e vitrais; tintas e madeiras |
| | | | | | 52.45-0 | - Comércio varejista de equipamentos e materiais para escritório; informática e comunicação |
| | | | | | 52.46-9 | - Comércio varejista de livros, jornais, revistas e papelaria. |
| | 63-A | SERVIÇOS ANEXOS AUXILIARES DO TRANSPORTE | 63.1 | Movimentação e armazenagem de cargas | 63.11-8 63.12-6 | - Carga e descarga - Armazenamento e depósito de cargas |
| | 64-A | SERVIÇOS DE CORREIO | 64.1 | Serviços de Correio | 64.11-4 | - Serviço de Correio Nacional - Outros serviços de correio |
| | 64-B | SERVIÇOS DE TELECOMUNICAÇÕES | 64.2 | Serviços de Telecomunicações | 64.20-3 | - Telecomunicações |
| | 71-A | ALUGUEL DE VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS SEM CONDUTORES OU OPERADORES | 71.1 | Aluguel de automóveis | 71.10-2 | - Aluguel de automóveis |
| 71.3 | | | Aluguel de Máquinas e equipamentos | 71.31-5 | - Aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas | |
| 71-A | ALUGUEL DE VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS SEM | 71.3 | Aluguel de máquinas e equipamentos | 71.32-3 | - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção e engenharia civil | |

CONTEXTO

Usos Permitidos – NGB 033/2005 (Continuação)

| USO | ATIV. CÓDIGO | ATIVIDADE | GRUPO CÓDIGO | GRUPO | CLASSE CÓDIGO | CLASSE |
|----------|--------------|------------------------|--------------|--|---------------|---|
| COLETIVO | 91 | ENTIDADES ASSOCIATIVAS | 91.1 | Serviços de organizações empresariais, patronais e profissionais | 91.11-1 | - Serviços de organizações empresariais e patronais |
| | | | | | 91.12-0 | - Serviços de organizações profissionais |
| | | | 91.2 | Serviços de organizações sindicais | 91.20-0 | - Serviços de organizações sindicais |
| | | | 91.9 | Outros serviços associativos | 91.92-8 | - Serviços de organizações políticas |



ANÁLISE URBANÍSTICA

Fatores locacionais e de acessibilidade da Avenida Comercial do SHT:

- atendida por linha de transporte coletivo de alta capacidade, o Eixo Norte (BR-020)
- eixo de ligação do DF com outras cidades do entorno e importantes centros regionais.

ANÁLISE URBANÍSTICA

Fatores locacionais e de acessibilidade da Avenida Comercial do SHT:



ANÁLISE URBANÍSTICA

Avenida comercial do SHTQ:

Unidade de Uso do Solo – UOS CSII 3



ANÁLISE URBANÍSTICA

UOS CSII – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial: onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial

CSII 3 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próximas às áreas industriais, situados em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional

CONTEXTO

Lotes ímpares Setor de Postos e Motéis Sul



CONTEXTO

Lotes pares – PDL da Candangolândia



CONTEXTO

O Setor de Postos e Motéis Sul está inserido em Zona Urbana Consolidada –PDOT.



CONTEXTO

Entorno inmediato



CONTEXTO

O projeto do Setor de Postos e Motéis Sul

- PR 3/1 – 1967
- PR 9/1 – 1979 – define normas
- URB 142/98 – cria o lote 11
- Uso de postos e motéis, admitido concessionárias e usos complementares

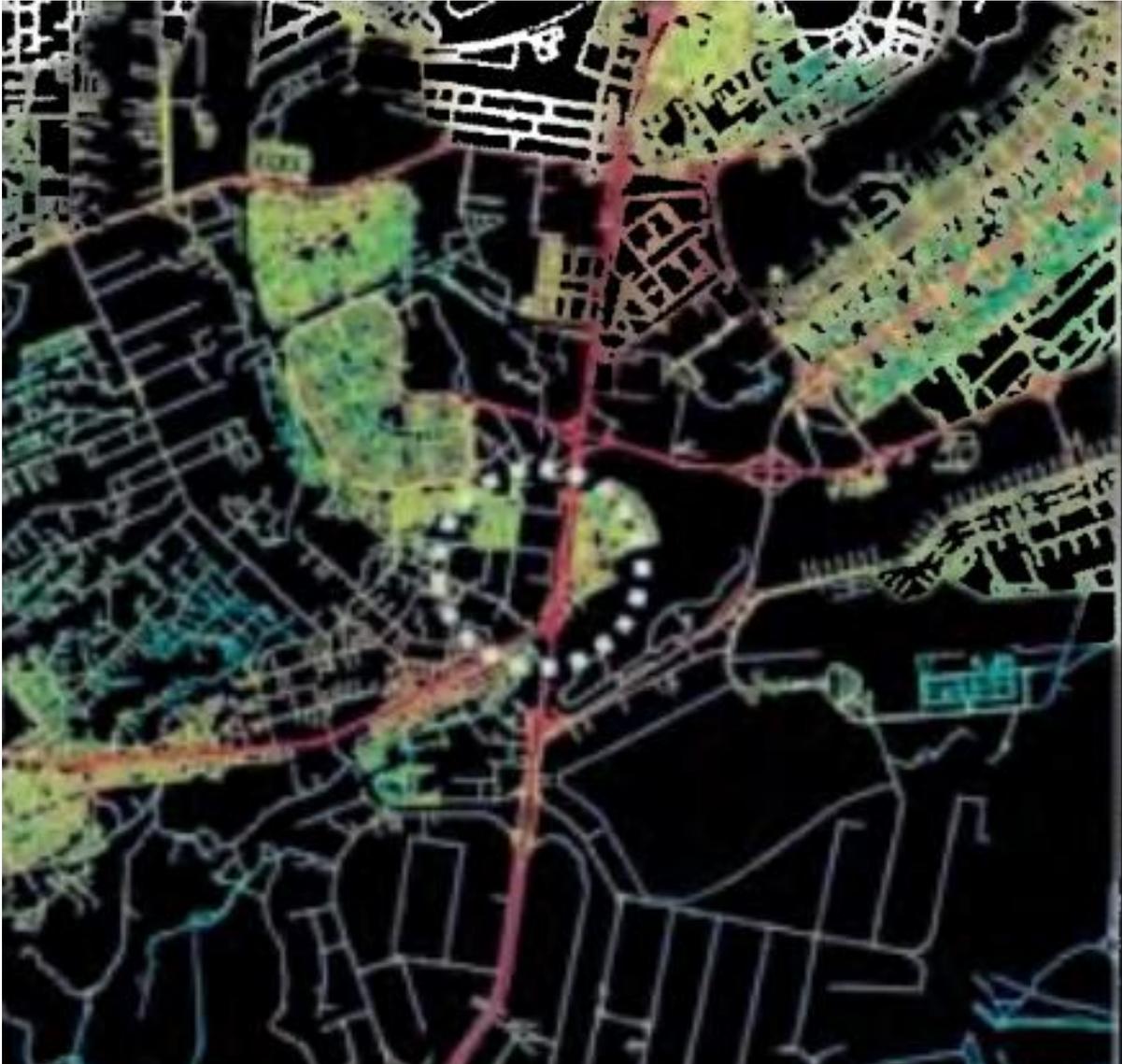
ANÁLISE URBANÍSTICA

Fatores locacionais e de acessibilidade do SPM/S:

- atendida por linha de transporte coletivo de alta capacidade, o Eixo Sul (EPIA)
- eixo de ligação do DF com outras cidades do entorno e importantes centros regionais.

ANÁLISE URBANÍSTICA

Mapa Axial Área Metropolitana de Brasília



ANÁLISE URBANÍSTICA

Sintaxe espacial – ponto mais integrado do sistema



ANÁLISE URBANÍSTICA

UOS CSII – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial: onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial

CSII 3 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próximas às áreas industriais, situados em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional

JUSTIFICATIVA

- dar continuidade às ações de fortalecimento das diretrizes de planejamento urbano sustentável estabelecidas pelas disposições contidas no PDOT/DF
- a importância de possibilitar a equidade de oportunidades e a geração de emprego e renda em todo o território do DF

PROPOSIÇÃO

- revisão dos parâmetros de uso da NGB 033/2005 para os Lotes 01 a 23 da Avenida Comercial – SHTQ e dos usos para os lotes ímpares do SPM/S
- Proposição de projeto de lei complementar – disposições da Lei Orgânica do DF