



## RELATÓRIO E VOTO

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

**Referência** : Processo SEI 00390-00008142/2017-41  
**Interessado** : Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH  
**Assunto** : Extensão de uso dos lotes 1 a 23 da Avenida Comercial, Trecho 1, Setor Habitacional Taquari-SHTQ, Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII

### APRESENTAÇÃO

O processo em referência foi encaminhado ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN para apreciação da proposta de extensão de uso dos lotes 01 a 23 da Avenida Comercial – Trecho 01 do Setor Habitacional Taquari - SHTQ, na Região Administrativa do Lago Norte- RA XVIII.

A alteração visa *"dar continuidade às ações de fartaecimento das diretrizes de planejamento urbano sustentável estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF -PDOT- aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 com as alterações promovidas pela Lei nº 854 de 15 de outubro de 2012", bem como "possibilitar a equidade de oportunidades e a geração de emprego e renda em todo o território do DF..."*

Busca, dessa forma, adequar as atividades elencadas nas normas vigentes para os lotes em questão às diretrizes expressas no PDOT/DF e à Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais vigente, aprovada pelo Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017, que ampliou a gama de classes e subclasses anteriormente existentes.

A alteração de parâmetros urbanísticos de acordo com a Lei Orgânica do DF pode ser efetivada mediante a aprovação de projeto de lei complementar proposto pelo Governador do Distrito Federal e precedido de estudo técnico e participação popular (Art. 56 do Ato das Disposições Transitórias), e submetido à apreciação deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN.



1  
2 **HISTÓRICO**

3 O Setor Habitacional Taquari está inserido em Zona Urbana de Uso Controlado-  
4 ZUUC, conforme Macrozoneamento estabelecido pelo PDOT, e na Área de Proteção  
5 Ambiental do Lago Paranoá. O projeto para o Setor foi elaborado em etapas que  
6 correspondem aos platôs passíveis de parcelamento, definidos como Trechos 1, 2 e 3.

7 O MDE 110/99 que trata do projeto do Trecho 1, teve por objetivo viabilizar a  
8 regularização das ocupações já existentes, ordenando-as, reparando os danos ambientais e  
9 protegendo os recursos naturais ali existentes. O parcelamento tem como referência principal  
10 de projeto as ocupações desordenadas e o sistema viário pré-existent na área, a poligonal  
11 das áreas rurais, e a ocorrência de equipamentos de grande porte nas áreas marginais à  
12 rodovia DF-003 (EPIA), onde estão situados comércios especializados, caracterizados como de  
13 suporte às atividades inerentes a essa via de caráter regional.

14 A NGB 033/05, que normatiza a ocupação dos lotes 1 a 23 da Avenida Comercial,  
15 situada às margens da rodovia, estabelece os usos comercial de bens de serviço, institucional  
16 ou comunitário; respeitando a Tabela de Classificação Usos e Atividades (CNAE) que consta  
17 em anexo a norma. As atividades admitidas são dos seguintes Grupos:

- 18
- 19 • Comércio a varejo e por atacado de veículos automotres;
  - 20 • Comércio a varejo e por atacado de peças e acessórios para veículos automotores;
  - 21 • Comércio, manutenção e reparação de motocicletas, partes, peças e acessórios;
  - 22 • comércio atacadista de artigos de uso pessoal e doméstico;
  - 23 • comércio atacadista de máquinas aparelhos e equipamentos para usos agropecuário,  
comercial de escritório;
  - 24 • comércio varejista não especializado;
  - 25 • comércio varejista de outros produtos, em lojas especializadas;
  - 26 • movimentação e armazenagem de cargas;
  - 27 • serviços de correio;



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH**  
**Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN**

- 1 • serviços de telecomunicações;
- 2 • Aluguel de automóveis;
- 3 • Aluguel de máquinas e equipamentos;
- 4 • Entidades associativas: Serviços de organizações empresariais, patronais e
- 5 profissionais;
- 6 • Entidades associativas: serviços de organizações sindicais;
- 7 • Entidades associativas: outros serviços associativos

8 Os usos e atividades definidos para a Avenida Comercial, Trecho 1 do SHTQ,  
9 limitam-se a um rol restrito, com ênfase no comércio e reparação de veículos automotores,  
10 comércio atacadista, algumas atividades de comércio varejista e serviços e entidades  
11 associativas.

12

### 13 **RELATO**

14 O estudo elaborado pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação  
15 – Segeth, referente à possibilidade de extensão de usos e atividades para os lotes 1 a 23 da  
16 Avenida Comercial do Trecho 1 – SHTQ, aborda os seguintes elementos relacionados ao  
17 potencial urbano da área: relação de uso do solo e desenvolvimento econômico; diretrizes do  
18 PDOT; e os estudos e proposições do projeto de Lei Complementar de Uso e Ocupação do  
19 Solo – LUOS.

20 Em resumo os estudos desenvolvidos pela Segeth apresentam o que se segue:

21 **a) Uso do solo e desenvolvimento econômico**

22 A transformação dos espaços urbanos, entre outros elementos, ocorre  
23 em relação a modificação da atividade econômica, associada a introdução de  
24 novos processos produtivos e de sua diversificação. São novas atividades que se  
25 amoldam a espaços construídos, conferindo-lhes novos significados e novas  
26 relações urbanas.

27

3

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH  
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 – Brasília – DF  
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 – Fax: (61): 3214-4106  
CVC\_desp



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1                    Nesse quadro, cabe ao planejamento urbano encontrar caminhos para  
2 possibilitar que o incremento da atividade econômica, com novas tecnologias e  
3 inovações, encontre condições para seu desenvolvimento na cidade, a partir de  
4 princípios de justiça social e responsabilidade ambiental.

5                    Busca-se um modelo de ocupação que otimize o uso da infraestrutura  
6 urbana implantada, promovendo adensamento de atividades e diversificação de  
7 usos, dois aspectos fundamentais na sustentabilidade urbana. Esse modelo  
8 contrapõe-se ao paradigma modernista de setorização, de áreas urbanas  
9 especializadas direcionadas a alguns usos específicos, que traz alguns aspectos  
10 negativos: o aumento da necessidade de deslocamentos; a subutilização da  
11 infraestrutura instalada; a dificuldade do incremento da atividade econômica.

12                    As mudanças de uso do solo, com a admissão de usos diversificados  
13 criam oportunidades para repensar o papel de determinadas áreas no contexto  
14 urbano, com base em novas perspectivas de apropriação do espaço urbano, em  
15 vista de um desenvolvimento mais sustentável.

16                    As características locais e de acessibilidade conferem o potencial  
17 urbano para a implantação de atividades econômicas. Na análise desses  
18 elementos com relação à Avenida Comercial do Setor Habitacional Taquari –  
19 Trecho 1 observa-se que a área é atendida por linha de transporte coletivo de alta  
20 capacidade, o Eixo Norte (BR-020), onde se pretende a implantação de um BRT de  
21 acordo com o Plano Diretor de Transporte Urbano do DF – PDTU. A BR-020 é  
22 também eixo de ligação do DF com outras cidades do entorno e importantes  
23 centros regionais.

24                    Nesse sentido a possibilidade de diversificação de usos e acessibilidade  
25 regional, além da infraestrutura implantada, são aspectos fundamentais da área,  
26 conferindo-lhe potencial urbano para desenvolvimento de atividades econômicas

27  
4

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH  
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF  
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106  
CVC\_desp



1 de médio e grande porte, associado à sua grande acessibilidade regional.

2 **b) Macrodiretrizes do PDOT**

3 O PDOT estabelece como um dos seus objetivos a distribuição  
4 equilibrada das oportunidades de trabalho em todo o seu território, bem como a  
5 otimização e priorização da ocupação urbana em áreas dotadas de infraestrutura  
6 urbana (art. 8º). Nessa perspectiva, as diretrizes do plano para o desenvolvimento  
7 econômico incluem a promoção da diversidade de atividades econômicas em  
8 áreas já instituídas, como forma de ampliar a geração de trabalho e renda. Busca-  
9 se, desta forma, garantir o incremento da atividade econômica no Distrito Federal,  
10 bem como a diversificação de sua base produtiva. Da mesma forma também  
11 enfatiza a necessidade de revitalizar e renovar as áreas comerciais e industriais,  
12 prevendo, onde couber, a flexibilização de usos e atividades (art. 33).

13 Todavia, considerando a possibilidade de extensão de usos e sua  
14 diversificação na Avenida Comercial do STHQ, devem-se observar as restrições da  
15 Zona Urbana de Uso Controlado I quanto a aspectos relacionados à sua  
16 sensibilidade ambiental.

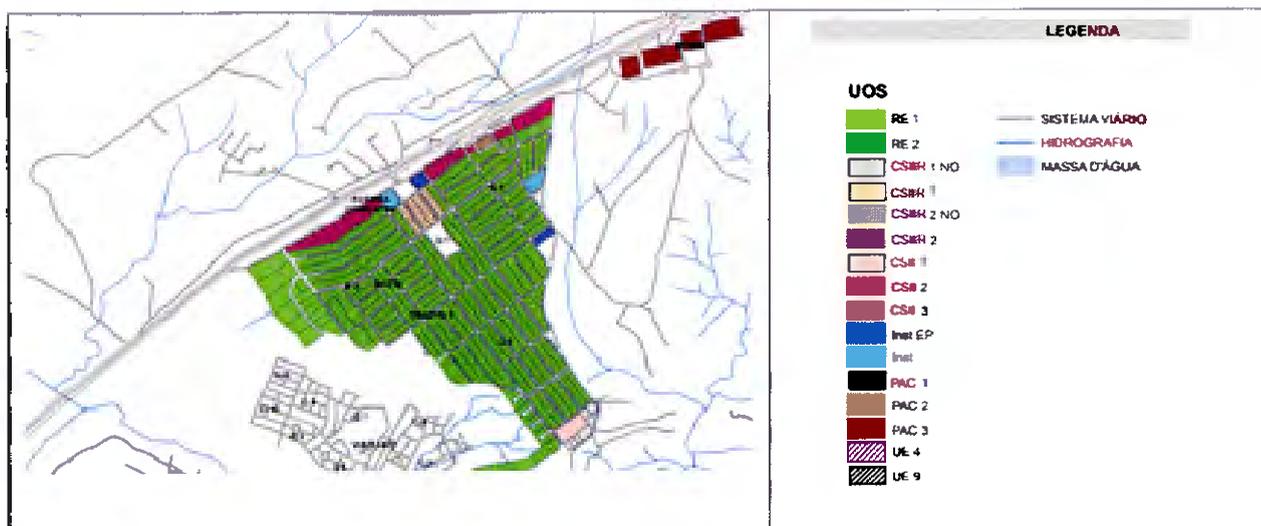
17 **c) Estudos relativos a Proposição da Lei Complementar de Uso e**  
18 **Ocupação do Solo**

19 Os estudos relacionados à elaboração de anteprojeto de Lei  
20 Complementar de Uso e Ocupação do Solo - LUOS para a Avenida Comercial do  
21 SHTQ indicam a flexibilização de usos e sua diversificação, compatível com a  
22 localização da área próxima à rodovia.

23 Para os lotes da Avenida Comercial do SHTQ a LUOS propõe a Unidade  
24 de Uso do Solo - UOS CSII 3, conforme Mapa de Uso do Solo da Região  
25 Administrativa do Lago Norte.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN



1 Figura 1 – Mapa de Uso do Solo RA do Lago Sul – proposta LUOS

2 Na UOS CSII são permitidos, simultaneamente ou não, os usos  
3 comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o  
4 uso residencial. Essa UOS está dividida em três categorias. No caso, a UOS CSII 3,  
5 localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próximas às áreas  
6 industriais, situados em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária  
7 do Distrito Federal, sendo de abrangência regional.

8 De acordo com a Tabela de Atividades da LUOS para o CSII 3 são  
9 relacionadas um amplo rol de atividades incluídas nos usos de comércio,  
10 prestação de serviços, institucional e industrial.

11  
12 As conclusões do estudo são de que as diretrizes de planejamento urbano,  
13 definidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, a localização da Avenida Comercial do  
14 SHTQ e sua acessibilidade de caráter regional, bem como as conclusões relativas aos estudos  
15 desenvolvidos para a proposição da LUOS, apontam para o reconhecimento do potencial  
16 urbano da área no que diz respeito ao desenvolvimento de atividades econômicas, incluindo  
17 aquelas de abrangência regional.

6

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH  
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 – Brasília – DF  
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 – Fax: (61): 3214-4106  
CVC\_desp



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH**  
**Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN**

1 Os aspectos levantados convergem para uma proposição de extensão e  
2 diversificação de usos para a área em estudo. Corrobora também para essa proposição os  
3 investimentos realizados e previstos em um sistema de transporte de alta capacidade que  
4 tornará ainda mais acessível a área.

5 Nessa perspectiva, os usos propostos para a Avenida Comercial – Trecho 01 são os  
6 listados em Tabela anexa, de acordo com a Tabela de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do  
7 Distrito Federal, aprovada por meio do Decreto nº 37.366, de 20 de janeiro de 2017

8 Os instrumentos urbanísticos previstos na legislação do Distrito Federal deverão  
9 ser aplicados aos empreendimentos que vierem a ser implantados nos lotes abrangidos pela  
10 extensão de uso aqui proposta. Ressalta-se a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT,  
11 que se refere a valorização monetária do terreno devida a alteração de uso admitida para os  
12 lotes. E o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que objetiva a adequação do  
13 empreendimento, que se enquadrar nas situações previstas na legislação, ao contexto em que  
14 ele se insere, incluindo aspectos relacionados ao sistema viário, considerando que poderão  
15 ser solicitadas medidas mitigadoras relativas ao trânsito no entorno.

16

17 **VOTO**

18 Considerando o pleno desenvolvimento da potencialidade da área urbana onde se  
19 insere o Setor Habitacional Taquari, tal como conferido pelo principal instrumento de  
20 planejamento do Distrito Federal, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009.

21 Considerando que a alteração de parâmetros de uso com a extensão de atividades  
22 para o Trecho 01 – Avenida Comercial contribui com o incremento da dinâmica interna do  
23 Setor, e com a promoção da diversidade de usos e a oferta de empregos

24 Considerando que localização e acessibilidade da área que favorece a implantação  
25 de usos mais diversificados e de abrangência regional.

7

  
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH  
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 – Brasília – DF  
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 – Fax: (61): 3214-4106  
CVC\_desp



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 Considerando que a diversificação de usos permite otimizar a utilização da  
2 infraestrutura urbana implantada.

3 Considerando que os estudos em andamento para a proposição de Lei  
4 Complementar de Uso e Ocupação do Solo – LUOS apontam na direção da diversificação de  
5 usos para a área, numa perspectiva de incorporar atividades de abrangência regional.

6 Considerando que sobre qualquer valorização do lote em função da extensão de  
7 uso possibilitada incide o instrumento da outorga onerosa de alteração de uso.

8 Considerando, ainda, que houve audiência pública realizada no dia 18 de agosto  
9 de 2017, assegurando, assim, a participação popular prevista no art. 56 do Ato das  
10 Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal.

11

12 **Voto favoravelmente à aprovação** da extensão de uso para os lotes 1 a 23 da  
13 Avenida Comercial do Trecho 1 do Setor Habitacional Taquari, conforme tabela anexa –  
14 compatível com a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais vigente,  
15 aprovada pelo Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017 – a ser submetida por meio de  
16 Projeto de Lei Complementar à Câmara Legislativa do Distrito Federal, nos termos do art. 56  
17 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal.

18

Em 21 de setembro de 2017.

19

20

**LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES**

21

22

Secretário Adjunto de Estado de Gestão do Território e Habitação