



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

RELATÓRIO E VOTO

Referência : Processo nº 390.000.307/2016

Interessado : Companhia do Metropolitano do Distrito Federal.

Assunto : Extensão de uso do lote 4.250 da Avenida Araucárias em Águas Claras – Estação 19 Estrada Parque.

HISTÓRICO

O presente processo foi encaminhado ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN para apreciação da proposta de extensão de uso do lote 4.250 da Avenida Araucárias, Região Administrativa de Águas Claras – RA X, destinado a estação metroviária 19 – Estrada Parque, de propriedade da Companhia do Metropolitano do Distrito Federal – Metrô/DF.

Com vistas à reconstrução da estação 19 – Estrada Parque, o Metrô/DF realizou o Chamamento Público para Manifestação de Interesse Privado – MIP Nº 001/2015, com o objetivo de recebimento de projetos de arquitetura para a edificação definitiva da referida estação e construção de um empreendimento complementar, do tipo *shopping center*, a ser explorado pelas empresas interessadas. Por meio de Parceria Público-Privada – PPP, pretende a reconstrução da estação 19 – Estrada Parque, além da obtenção de receita para o Metrô/DF, mediante a concessão de direito real de uso do imóvel e sua exploração comercial.

Quanto ao uso, o lote 4.250 da Avenida Araucárias se enquadra na categoria L3, lotes com Restrição a Residência, conforme Anexo VII – Listagem de Endereços Segundo Parâmetros Urbanísticos – do Plano Diretor Local – PDL de Taguatinga, Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998. Entretanto, o lote também consta relacionado na Listagem de Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos, do Anexo V – Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.



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

24 Em face da divergência entre os usos previstos para o lote no PDL de Taguatinga e
25 no PDOT/2009, a Assessoria Jurídico-Legislativa – AJL/SEGETH manifestou-se, por meio do
26 Parecer nº 782/2016-PRCON/PGDF, o qual conclui que a destinação atual do lote em comento
27 é para Equipamento Público, não havendo possibilidade de uso associado a comercial, não
28 sendo aplicável, portanto, a regra contida no PDL de Taguatinga. Afirma, ainda, que:

29 “É possível a alteração do uso com vistas à complementação do uso com o
30 fim de prever a utilização concomitante/associada de empreendimento
31 comercial de grande porte, mediante revisão legislativa, por lei
32 complementar específica, de iniciativa do senhor Governador do Distrito
33 Federal, com as condições estabelecidas no parágrafo único do artigo 56 dos
34 Atos das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do DF.”

35 A alteração de uso, admitida no referido parágrafo único do artigo 56 da Lei
36 Orgânica do DF, deve ser precedida da participação popular e de estudos técnicos que avaliem
37 o impacto da alteração.

38 Nesse sentido, a Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST/SEGETH elaborou
39 estudo, que analisa a possibilidade de extensão de uso do lote 2.450 da avenida Araucárias,
40 Região Administrativa de Águas Claras. O estudo foi submetido a audiência pública, no último
41 dia 10 de novembro, realizada no auditório do Centro de Operações do Metrô em Águas
42 Claras.

43 Cumpridos esses procedimentos, a proposta de projeto de lei complementar que
44 trata da extensão de uso do lote em comento é aqui submetida à apreciação deste Conselho.

45

46 **RELATO**

47 O estudo elaborado para o lote 4.250 da Avenida das Araucárias, destinado à
48 estação 19 - Estrada Parque, analisa o seu potencial urbano. A abordagem se pautou em dois
49 aspectos fundamentais: (i) as disposições do planejamento para a região onde se situa o lote;
50 e (ii) as teorias de planejamento urbano que apontam as estações de modais de transporte
51 coletivo como elementos de articulação e de difusão do desenvolvimento local.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Quanto às disposições do planejamento para a área, observou-se o contido no Plano Diretor Local – PDL de Taguatinga, Lei Complementar nº 90/98 (que inclui Águas Claras, à época integrante da Região Administrativa de Taguatinga), e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009.

De acordo com o PDL de Taguatinga, o lote localiza-se em área indicada para a criação do Centro Regional (Figura 1) como “marco simbólico da zona de dinamização e referência espacial de uma Brasília contemporânea, o qual equilibre e compartilhe com o Plano Piloto as funções de centralidade regional” (art. 4º, inciso I). Entre as diretrizes para o Centro Regional está a dinamização das áreas de influência do metrô.



Figura 1 – Plano Diretor de Taguatinga

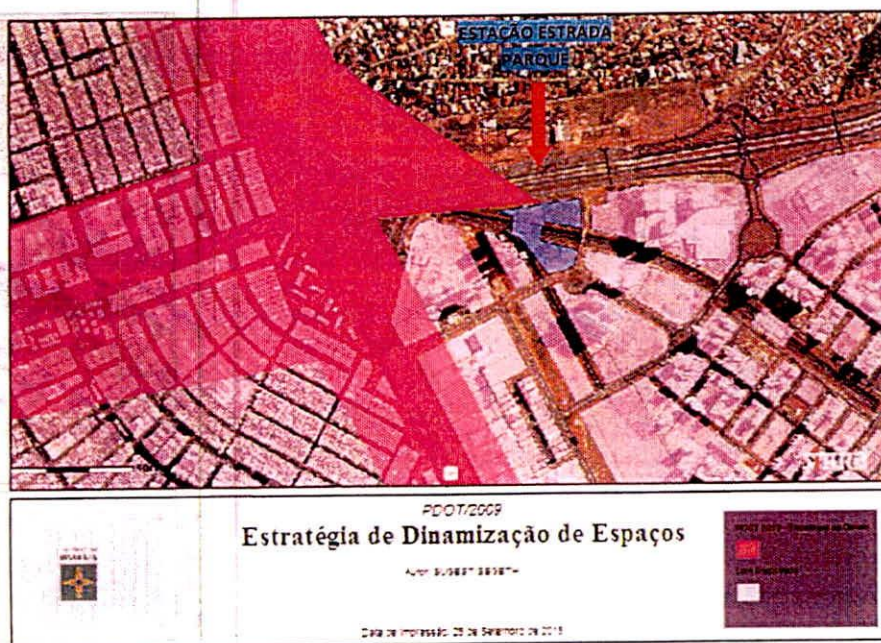
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106
CVC_desp

Brasília – patrimônio da humanidade.



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

64 O PDOT/2009 também inclui em sua Estratégia de Dinamização dos Espaços
65 Urbanos o Eixo Taguatinga - via de ligação Taguatinga-Ceilândia, Pistão Norte e Sul de
66 Taguatinga -, cujo objetivo é estruturar atividades que consolidem sua função como 2º centro
67 Regional. O lote da estação 19 – Estrada Parque está em forte articulação com a dinamização
68 proposta para a região.



69
70 Figura 2 – Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos – PDOT/2009

71 Numa perspectiva do desenvolvimento sustentável das cidades, o estudo
72 realizado buscou os conceitos do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte (DOT), que
73 associa o planejamento urbano com o planejamento de transporte. Essa abordagem enfatiza
74 bairros compactos, de alta densidade e a diversidade de usos e de serviços. Para esse fim,
75 concorre uma legislação de uso e ocupação do solo favorável ao adensamento do espaço
76 edificado e à diversificação de usos do solo ao longo da rede estrutural de transporte público.



77 As estações do transporte metroviário ou ferroviário são pontos de difusão e de
78 articulação do espaço ao seu redor. A utilização desses espaços associados a atividades
79 diversificadas, otimizam os deslocamentos e potencializam o uso do sistema de transporte.
80 O estudo conclui pela viabilidade de extensão do uso do lote em tela, permitindo
81 os usos e atividades da categoria L3, lotes com Restrição à Residência de menor restrição,
82 conforme previstos no PDL de Taguatinga, sendo, não obstante, obrigatório o uso de
83 equipamento público, destinado a estação do sistema metroviário.
84 No PDL de Taguatinga, os usos são definidos por Categorias de Lotes por Uso
85 segundo o grau de restrição de atividades, estabelecido com base na classificação de
86 atividades incômodas e não incômodas. As atividades incômodas são aquelas que interferem
87 e perturbam o meio urbano, especialmente o uso residencial, e constam relacionadas em
88 Anexo II, do PDL.
89 Para a Categoria de Lotes L3 são admitidas atividades incômodas, sendo vedado o
90 uso residencial:
91 Art. 51 Nos lotes com Restrição a Residência – L3, é vedado o uso residencial,
92 com exceção de uma residência para zelador, cuja área máxima de
93 construção não poderá ultrapassar a definida pelo Código de Edificações para
94 residências econômicas.
95 Art. 52 Nos Lotes de categorias L1, L2 e L3, é permitida mais de uma
96 atividade não residencial, desde que respeitados os parâmetros de uso e
97 ocupação do solo previstos no Código de Edificações e nesta Lei
98 Complementar.
99
100 As figuras a seguir ilustram atividades incômodas admitidas na Categoria de Lotes
101 L3.



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

ANEXO II

LISTAGEM DE ATIVIDADES INCÔMODAS

USO COMERCIAL ATIVIDADE: COMÉRCIO (ATACADISTA)	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							NÍVEL
	NATUREZA							
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Produtos agrícolas:								
Café e açúcar ; soja em grão e seus derivados ; cereais ; flores e plantas ornamentais ; hortigranjeiros ; sementes e mudas ; outros.	X	X			X			1(a)

102

USO COMERCIAL ATIVIDADE COMERCIO (VAREJISTA)	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							NÍVEL
	NATUREZA							
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Produtos alimentícios								
Carnes e derivados, aves, pescados	X	X			X			1
Produtos hortifrutigranjeiros, ovos, massas alimentícias, alimentos congelados (inclusive sorvetes), outros produtos alimentícios		X		X	X			1(b)
Bebidas e gelo								
Bebidas alcoólicas			X		X			1
Bebidas não alcoólicas; Gelo					X			1(b)
Mercados ,supermercados , lojas de departamento e cooperativas								

103

de segurança								
Artigos diversos								
Artigos de utilidade doméstica, produtos artesanais, artigos religiosos, ferramentas diversas, artigos usados, antiguidades e artigos de antiquário, artigos de tabacaria, outros produtos não especificados				X	X			1(b)
Fogos de artifício			X	X				2
Centros de compras (shopping center)	X			X	X	X		1(a)

104

105



USO COMERCIAL ATIVIDADE PRESTACÃO DE SERVIÇO TIPO	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE NATUREZA							NÍVEL (1)
	Ruído	Poliuição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	
Instituições financeiras e de seguro								
Empresas de seguro privado e capitalização; instituições financeiras; cooperativas de crédito; empresas de câmbio e distribuição de títulos e valores em geral; bolsas de mercadorias, valores e assemelhados;	X		X	X				1
Fornecimento de alimentos preparados								
Restaurantes, bares, lanchonetes, e similares	X			X	X			1
Padaria, confeitaria, sorveteria	X			X	X			1
Serviços pessoais								
Cabeleireiros e barbeiros				X				1(b)
Casas de banho e sauna; outros estabelecimentos de serviços de beleza e higiene pessoal				X			X	1
Lavanderia e tinturarias		X						1
Academia de educação e cultura física	X			X				1
Administração, consultoria, representação, informática e segurança								
Empresas imobiliárias; de incorporação imobiliária; de recrutamento; agenciamento; seleção; colocação e fornecimento de mão-de-obra; empresas de representação, administração de consórcios, consultoria, auditoria, assessoria, contabilidade, informática, vigilância, segurança e limpeza; outras empresas de administração				X				1(b)

106

USO INSTITUCIONAL ATIVIDADE: LAZER TIPO	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE NATUREZA							NÍVEL (1)
	Ruído	Poliuição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	
Entidades desportivas e recreativas								
Confederações, federações, ligas e associações desportivas e recreativas				X				1(b)
Cartódromo, autódromo	X	X	X	X	X	X		3
Estádio	X		X	X	X	X		3
Hipódromo	X			X	X	X		3
Camping	X			X	X			1
Clubes esportivos ou recreativos	X			X	X			1
Jardim zoológico	X		X	X	X	X		3
Diversões								
Salões de festas, casas de espetáculos, parques de diversões, jogos, bilhares, boliches, jogos eletrônicos, bingos, boates e similares	X			X	X			3
Cinemas, teatros	X			X				3

107

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

108 A proposta de projeto de lei complementar admite para o lote 4.250 da Avenida
109 das Araucárias os usos inicialmente estabelecidos pelo PDL de Taguatinga, mas torna
110 obrigatória a sua destinação como estação do sistema metroviário, referente a equipamento
111 público. Os parâmetros urbanísticos de ocupação são mantidos tais como já definidos pelo
112 PDOT/2009 (coeficiente de aproveitamento) e pelo PDL de Taguatinga (demais parâmetros).

113

114

115 **VOTO**

116 Considerando que os principais instrumentos de planejamento urbano do Distrito
117 Federal reconhecem o potencial do eixo Águas Claras/Taguatinga/Ceilândia na formação de
118 nova centralidade e que a implantação do sistema metroviário é um dos elementos indutores
119 do desenvolvimento desses núcleos urbanos.

120 Considerando os conceitos do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte – DOT,
121 que busca modelo de ocupação sustentável do território que associa o desenvolvimento
122 urbano ao planejamento de transporte público de alta capacidade.

123 Considerando que as estações de transporte coletivo podem se constituir em nós
124 de um sistema articulado, que associa deslocamento da população e desenvolvimento local.

125 Considerando o efeito indutor das estações metroviárias sobre o uso do solo,
126 sobre a consolidação e formação de polos periféricos, que ao mesmo tempo tendem a reter
127 viagens que hoje têm como destino as áreas centrais, como também a aumentar sua
128 atratividade para viagens nas áreas periféricas.

129

130 **Voto favoravelmente à aprovação da extensão de uso para o lote 4.250 da**
131 **Avenida das Araucárias, Região Administrativa de Águas Claras, admitindo-se os usos de**
132 **categoria L3 de acordo com o PDL de Taguatinga, Lei Complementar nº 90/2009, sendo**
133 **obrigatório o uso de Equipamento Público de estação do sistema metroviário, a ser submetida**

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

por meio de Lei Complementar à Câmara Legislativa do Distrito Federal, nos termos do art. 56

do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal.

de novembro de 2016.

Em 24 de novembro de 2016.

137

138

DAVID ALVES RODRIGUES

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES

Secretário Adjunto de Estado de Gestão do Território e Habitação