

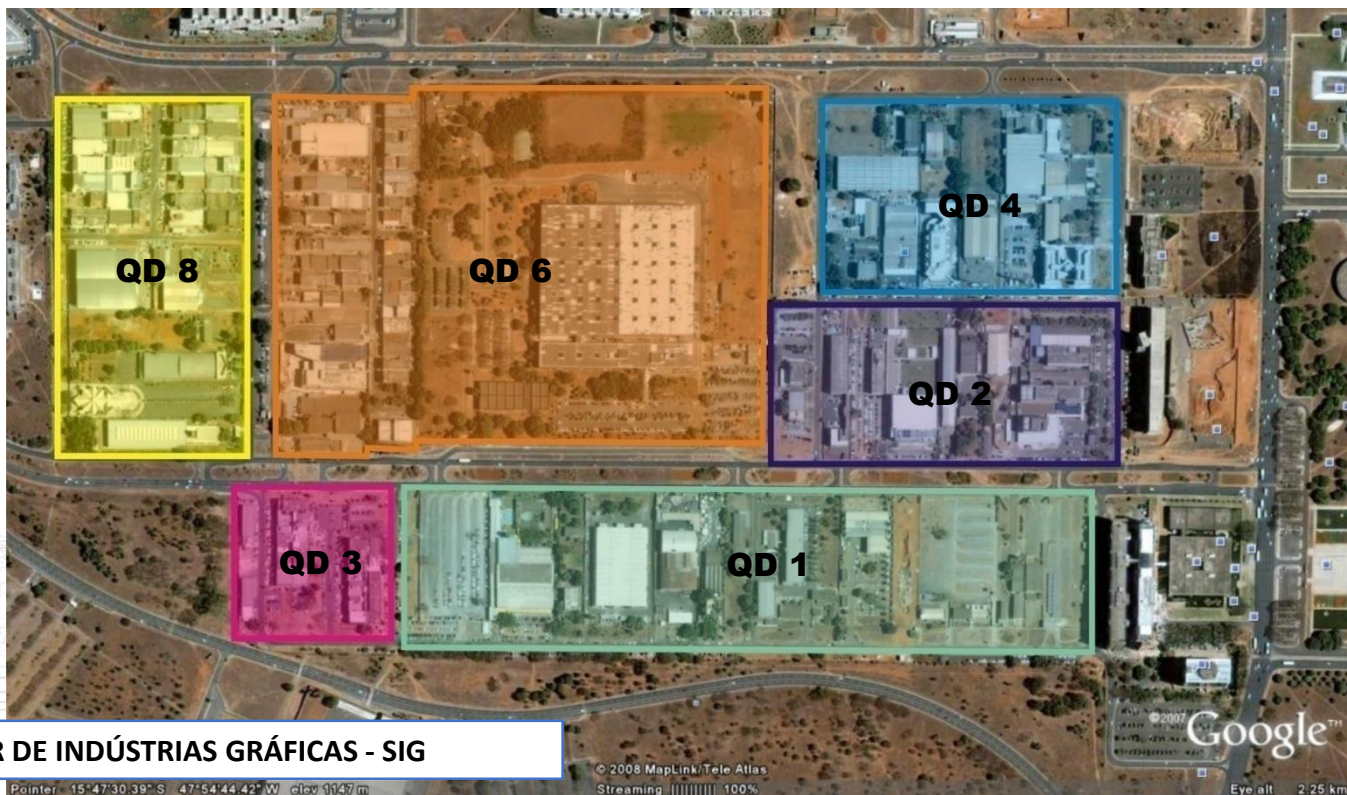
# Setor de Indústrias Gráficas – SIG Plano Piloto / RA I

## PLC – parâmetros de uso e ocupação do solo

Secretaria de Estado  
de Desenvolvimento  
Urbano e Habitação



**GDF**  
É tempo de agir.



**SETOR DE INDÚSTRIAS GRÁFICAS - SIG**

**USO ORIGINAL E ALTERAÇÕES POSTERIORES**

Originalmente possuía **perfil industrial relacionado a parque gráfico.**

1985 – Extensão de uso para transmissores e receptores de rádio e TV.

1990 – Decisão CAUMA 136/90 e Lei nº 676/1994.

Acrescentou o Uso Comercial, Atividades de Prestação de Serviços Financeiros.

Decadência das atividades industriais propriamente ditas com o **fechamento de antigas gráficas e editoras.**

2000 - Lei Complementar nº 301

Acrescentou o Uso Comercial, Atividades de Prestação de Serviços para oito lotes da Quadra 1.

Declarada inconstitucional em 2009.

**LEGISLAÇÃO VIGENTE - USOS E ATIVIDADES**



**LEGENDA**

**■ NGB 52/88**

- Depósito;
- Oficinas e indústrias relacionadas com jornais, revistas, gráfica e editoras;
- Transmissora e receptora de rádio e tv;
- Serviços financeiros.



**■ NGB 55/88**

- Depósito;
- Oficinas e indústrias relacionadas com jornais, revistas, gráfica e editoras;
- Transmissora e receptora de rádio e tv.



**■ NGB 54/88**

- Agência postal, Telebrasil, Caesb e Ceb.



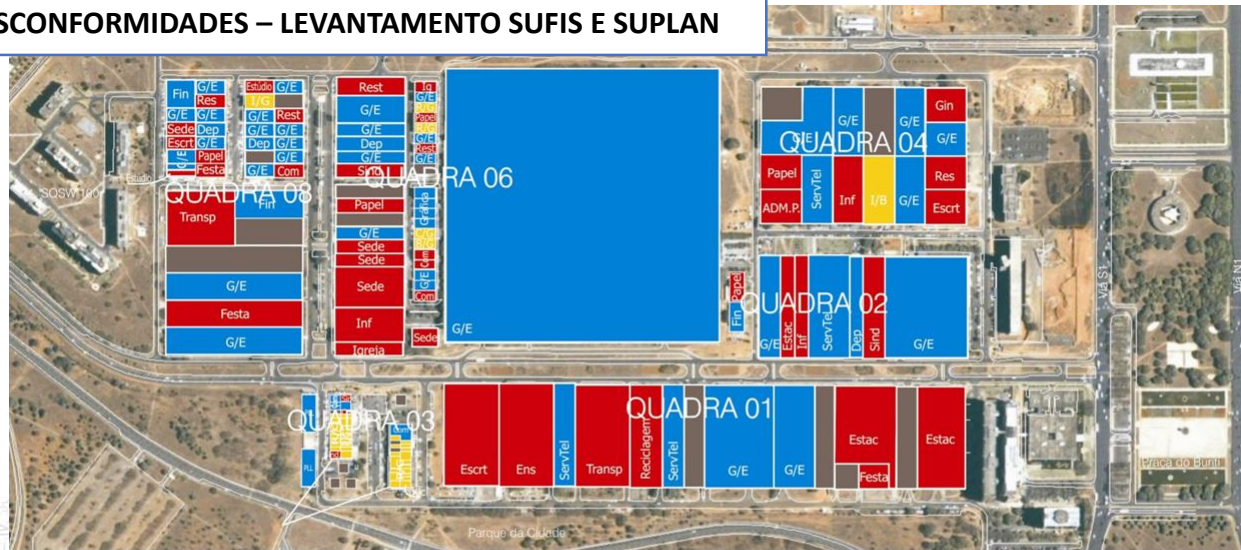
**■ NGB GB 0005/1**

- Indústria gráfica de pequeno porte, comércio local: padaria, casa de carne, peixaria, mercearia, frutaria, doceria, farmácia, barbearia, cabeleireiro, livraria, papelaria, lanchonete, ótica, restaurante, prestação de serviços diversos etc.



**■ NGB 19/91 - PLL**

**2008 – DESCONFORMIDADES – LEVANTAMENTO SUFIS E SUPLAN**



**LEGENDA**

■ Uso de acordo com a NGB

- Gráfica e Editora (G/E)
- Depósito (Dep)
- Serviços de Telecom. (ServTel)
- Serv. Financeiros (Fin)
- Comércio local (Com)

■ - Posto de Gasolina (PLL)



Uso em desacordo com a NGB

- Igreja (Ig)
- Ensino não seriado (Ens)
- Estacionamento (Estac)
- Transporte de carga (Transp)
- Reciclagem (Reci)
- Casa de festa (Festa)
- Sede de empresa (Sede)
- Informática (Inf)

- Igreja (Ig)
- Escritório (Escrt)
- Papeleria (Papel)
- Estúdio (Estúdio)
- Residência (Res)
- Comércio local (Com)
- Restaurante (Rest)
- Ginástica (Gin)



Uso misto (desacordo com a NGB)

- Igreja e Gráfica (I/G)
- Resid e Gráfica (R/G)
- Boate e Gráfica (B/G)
- Com e Gráfica (C/G)
- Igreja e Boate (I/B)
- Resid e Com (R/C)



Vago/ Abandonado

## Fatores que contribuíram para instalação de atividades diversas daquelas permitidas:

- 1 - Obsolescência da atividade original, indústrias gráficas;
- 2 - Evolução tecnológica;
- 3 - Dinâmica urbana;
- 4 - Proximidade com centro urbano de Brasília;
- 5 - Consolidação do setor Sudoeste.

## Perspectivas para o setor

- 1 - Dinamismo com a diversificação de usos e atividades;
- 2 - Apropriação do SIG pelos usuários dos setores próximos;
- 3 - Melhoria dos espaços públicos;
- 3 - Maior conforto aos usuários.

### PROPOSTA - BASE LEGAL

**PDOT** : Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009

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:

III – Setor de Indústrias Gráficas, na Região Administrativa do Plano Piloto;

Objetivo: rever as normas de uso e ocupação; diversificar usos; coibir a subutilização dos lotes, entre outros.

**PPCUB 2018 — CONCLUSÕES SIG****Valida as conclusões dos estudos anteriores e propõe:**

Qualificação do espaço público; —————> Projeto de requalificação viária e acessibilidade

Melhorias na circulação de veículos e de pedestres; \_\_\_\_\_

Flexibilização de usos; —————> PLC – parâmetros de uso e ocupação do solo

Parâmetros de uso e ocupação do solo; \_\_\_\_\_

Aplicação de outorga onerosa de alteração de uso – ONALT para os casos em que a alteração ou extensão de uso ou de atividades, em relação à norma original, resultem a valorização das unidades imobiliárias;

Regularização urbanística das edificações.

# PROPOSTA PLC – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Tem como referência estudos e propostas já desenvolvidas para o SIG no âmbito do PPCUB

## Etapas concluídas

Consulta e Aprovação das concessionárias de serviços públicos em março e abril/2019  
Informam que a infraestrutura existente e projetada atende, sem necessidade de reforço

## NOVACAP: “*caso seja mantida a taxa de impermeabilização no interior dos lotes*”

Aprovação do IPHAN  
em abril/2019

[PT IPHAN 26 2019.pdf](#)

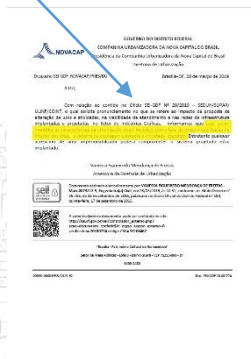
Realização de audiência pública

## Etapas atuais

Apreciação pelo CONPLAN

## Próxima etapa

Encaminhamento à CLDF



[NOVACAP - PLC do SIG.pdf](#)



[CAESB - PLC do SIG.pdf](#)



[CEB - PLC do SIG.pdf](#)



[CDUH - PLC do SIG.pdf](#)



**PROPOSTA PLC – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º DE 2019 (Autoria: Poder Executivo)

Define parâmetros de uso e ocupação do solo para o Setor de Indústrias Gráficas – SIG, da Região Administrativa Plano Piloto – RA I, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

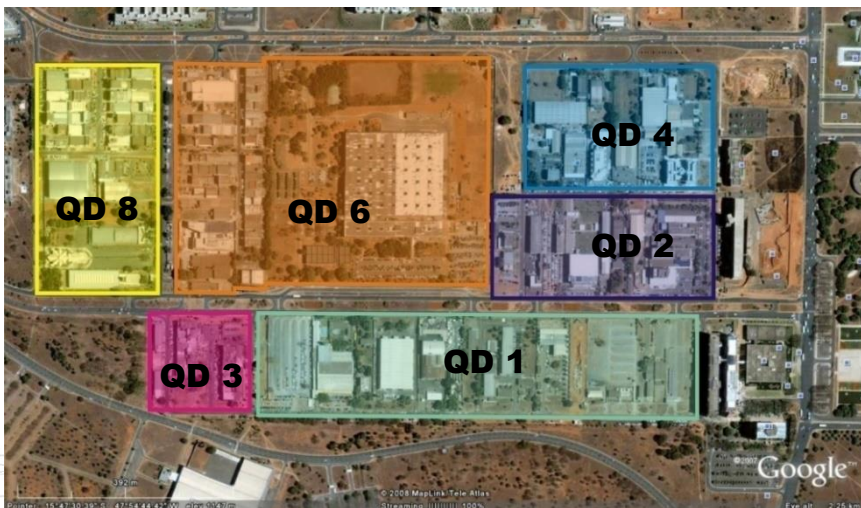
Art. 1º Em cumprimento às disposições contidas no art. 66, art. 110, parágrafos 1º e 2º, art. 111, § 3º, art. 112 e art. 113, inciso III, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, ficam definidos os parâmetros de uso e ocupação do solo para as Quadras 1, 2, 3, 4, 6 e 8 do Setor de Indústrias Gráficas - SIG, da Região Administrativa Plano Piloto – RA I, na forma dos Anexos I e II desta Lei Complementar.

**PROPOSTA PLC – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 2º A implantação dos usos e atividades não previstas nos dispositivos normativos vigentes até a publicação desta Lei Complementar, para as quadras de que trata o artigo anterior, fica condicionada à **avaliação prévia do órgão gestor** do desenvolvimento territorial e urbano e demais órgãos competentes do Distrito Federal, no que se refere à **incidência da Outorga Onerosa da Alteração de Uso - ONALT** de que trata a Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, alterada pela Lei Complementar nº 902, de 23 de dezembro de 2015, e sua regulamentação, bem como da análise dos possíveis impactos a serem gerados ao **tráfego do Setor de Indústrias Gráficas** com a alteração do uso a ser autorizada.

(...)

**PROPOSTA PLC – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – ANEXOS I e II**

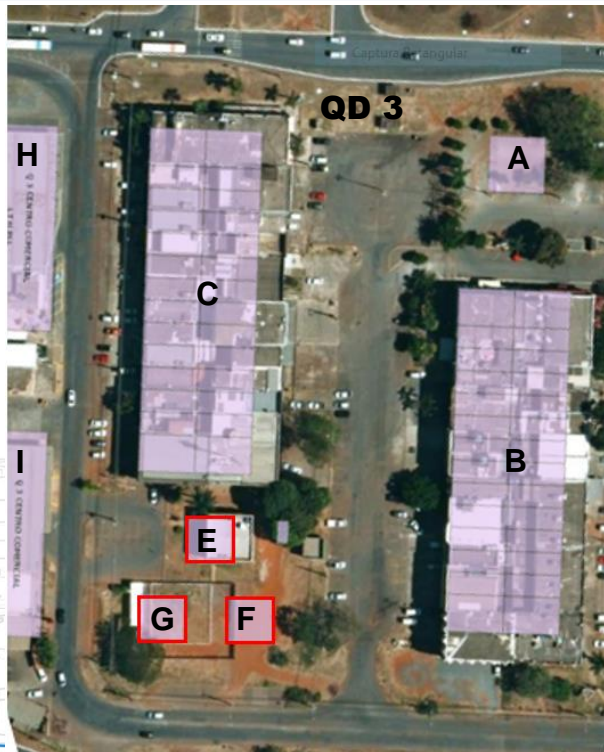


**PROPOSIÇÕES:**

- **Usos e Atividades para as Quadras 01, 02, 04, 06 e 08:** a norma atual, NGB 52/88, permite a instalação de indústrias, depósitos e oficinas relacionadas com jornais, revistas, gráficas e editoras. Instalação de transmissoras, receptoras de rádio e televisão. Prestação de Serviços financeiros.
- O PLC propõe, além dos já permitidos, os usos comercial, prestação de serviços e institucional.

- **Altura máxima para as Quadras 01, 02, 04, 06 e 08:** a altura máxima para as edificações permitida pela NGB 52/88 é de 12,0m mais 3,0m, para cobertura destinada à atividade de lazer e cultura, além de instalação de caixa d'água e casa de máquinas.
- O PLC propõe a altura máxima de 15,0m, distribuída para todos os pavimentos, sem diferenciação de uso. Mais 3,0m para caixa d'água e casa de máquinas.

PROPOSTA PLC – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – ANEXOS I e II



PROPOSIÇÕES:

- **Afastamento obrigatório para a Quadra 3, blocos B e C:** atualmente estes lotes são regidos pela PR 7/1 – SIG e pela GB 0005/1-SIG. Nestes, há a permissão para ocupação total no térreo (sem recuo posterior). Porém, a PR obriga, para o pavimento superior, um recuo de 5.0m. A altura máxima de 8,0m inclui a caixa d’água.
- A proposta do PLC, permite a ocupação de 100%, logo, sem nenhum recuo obrigatório em nenhum dos pavimentos. A altura máxima da edificação exclui a caixa d’água.
- **Usos e parâmetros de ocupação para os lotes A, E, F e G da Quadra 3 (CORREIOS, DTUI, DFL e DAE):** atualmente, a altura máxima é de 4.50m incluindo caixa d’água, com taxa de ocupação igual a 100%.
- No PLC há a proposta de coeficiente básico igual a 1 e máximo igual a 2, com altura máxima igual a 6.0m, incluindo caixa d’água.

**SETOR DE INDÚSTRIAS GRÁFICAS - SIG**

**ANEXO I**

**USO/ATIVIDADES PERMITIDAS**

**ENDEREÇO**

Q 1- módulos 305 a 1055  
 Q 2- módulos 300 a 590, 625 e 668.  
 Q 4- lotes 25, 75, 83, 125, 127, 173, 175,  
 217, 283, 327, 373, 417, 525, 575, 625 e  
 675  
 Q 6- lotes 1100, 1205 à 1355 e 1395 a 1515  
 e módulos 2000 à 2240 e 2260 a 2390.  
 Q 8- módulos 2005 a 2235 e lotes 2265 a  
 2398

**INDUSTRIAL**

18-C Impressão e reprodução de gravações.

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

33-C Manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos;

41-F Construção de Edifícios;

42-F Obras de infraestrutura;

43-F Serviços especializados para construção;

45-G Comércio e reparação de veículos automotores:

4520-0/05

Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores

4520-0/06

Serviços de borracharia para veículos automotores

49-H Transporte terrestre:

4923-0/01

Serviço de taxi

4924-8/00

Transporte escolar

52-H Armazenamento e atividades auxiliares dos transportes:

5223-1/00

Estacionamento de veículos (edifícios garagem e parques de estacionamento)

53-H Correios e outras atividades de entrega;

56-I Alimentação;

58-J Edição e edição integrada à impressão;

61-J Telecomunicações;

62-J Atividades dos serviços de tecnologia da informação;

63-J Atividades de prestação de serviços de informação;

64-K Atividades de serviços financeiros;

65-K Seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde;

66-K Atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde;

68-L Atividades imobiliárias;

Uso

Atividade

Subclasse

**Q 3 - lotes H e I**  
**PLL - Posto de Lubrificação e Lavagem**

**OBRIGATÓRIO**

**COMERCIAL**

47-G Comércio Varejista:

47.3 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores.

**COMPLEMENTAR**

**COMERCIAL**

45-G Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas:

4530-7/03

Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores;

4530-7/05

Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar;

47-G Comércio Varejista:

4721-1/04

Comércio de doces, balas, bombons e semelhantes;

47.23-7

Comércio varejista de bebidas;

4729-6/01

Tabacaria;

4729-6/02

Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência;

4761-0/01

Comércio varejista de livros;

4761-0/02

Comércios varejista de jornais e revistas.

47.84-0

Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP).

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

45-G Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas:

4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores;

4520-0/06 Serviços de borracharia para veículos automotores;

56-I Alimentação:

5611-2/03 Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares.

**Q 6 - Lote 800**  
**Imprensa Nacional**

**OBRIGATÓRIO**

**INSTITUCIONAL**

84-O Administração pública, defesa e seguridade social.

91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental:

91.01-5

Atividades de bibliotecas e arquivos;

91.02-3

Atividades de museus e de exploração, restauração artística e conservação de lugares e prédios históricos e atrações similares.

**INDUSTRIAL**

18-C Impressão e reprodução de gravações

**COMPLEMENTAR**

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

56-I Alimentação

5611-2/01

Restaurantes e similares

5611-2/03

Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares

58-J Edição e edição integrada à impressão;

64-K Atividades de serviços financeiros.

**SETOR DE INDÚSTRIAS GRÁFICAS - SIG**
**Anexo II - Critérios de Ocupação**

ENDEREÇO	TAXA DE OCUPAÇÃO	AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	ALTURA DAS EDIFICAÇÕES
Q 1- Módulos 305 a 1055 Q 2- Módulos 300 a 590 (obs. 10)	TO: decorrente dos afastamentos Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Frete: 15,00 m Fundos: 10,00 m Laterais: 3,00 m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs. 8)	15,00 m (obs. 6 e 7)
Q 2- Lotes 625 e 668	TO: decorrente dos afastamentos Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Todas as divisas: 1,50 m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs. 8)	15,00 m (obs. 6 e 7)
Q 3 Centro Comercial: Lote A – ECT Lote E - DTUI Lote F - DAE Lote G – DFL	TO: 100% Subsolo(s): 100% (obs. 11 e 12)	-	CA Básico: 1,0 CA Máximo: 2,0	6,00 m
Q 3 - Centro Comercial: Bloco B, Lotes 4, 5, 12, 13, 18, 19, 24, 25, 30, 31, 36, 37, 42, 43, 48, 49, 54, 55, 60, 61, 66, 67, 72, 73, 78, 79, 86 e 87.	TO = 100% Subsolo(s): 100% (obs. 11 e 12)	(obs. 13)	-	8,00 m (obs. 6)
Q 3 - Centro Comercial: Bloco C, Lotes 4, 5, 12, 13, 18, 19, 24, 25, 30, 31, 36, 37, 42, 43, 48, 49, 54, 55, 60, 61, 66, 67, 72, 73, 78, 79, 86 e 87.				

Q 3 Centro Comercial: Lote D- LRS	TO = 100%	-	1,0	3,50 m (excluída a caixa d'água)
Q 3 - Lotes H e I PLL - Posto de Lubrificação e Lavagem (obs. 16)	Térreo e Sobreloja: 25% Cobertura: de acordo com afastamentos Subsolo(s): decorrente dos afastamentos da edificação	a) Edificação (Frente/fundos: 3,00m e Laterais: 4,00m) b) Cobertura (Fundos: 3,00m e Laterais: 4,00m) c) Pilares e bombas (Frente: 3,00m)	0,25	6,00 m
Q 4 - Lotes 25,75, 125, 175, 525, 575, 625 e 675	TO = decorrente dos afastamentos Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Frente: 5,00m Fundos: 5,00m Laterais: 3,00m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs. 8)	15,00 m (obs. 6 e 7)
Q 4 - Lotes 283, 327, 373, 417	TO = decorrente dos afastamentos Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Frente: 10,00m Fundos: 5,00m Lateral direita: 5,00m (obs. 3 e 5)	2,0(obs. 8)	15,00 m (obs. 6 e 7)
Q 4 - Lotes 83, 127, 173, 217	TO = decorrente dos afastamentos Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Frente: 10,00m Fundos: 5,00m Lateral esquerda: 5,00m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs. 8)	15,00 m (obs. 6 e 7)
Q 6 - Lote 800 Imprensa Nacional	TO = decorrente dos afastamentos Subsolo(s): decorrente dos afastamentos (obs. 2 e 4)	Frente: 20,00m Laterais: 3,00 m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs. 8)	15,00 m (obs. 6 e 7)



Q 6 - Lote 1100	TO = 100% Subsolo(s): 100% (obs. 11)	-	2,0	15,00m (obs. 6)
Q 6 - Lotes 1205 a 1515	TO = 80% Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Lateral direita: 3,00m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs.8)	15,00m (obs. 6 e 7)
Q 6 - Módulos 2000 a 2240 e 2260 a 2390 (obs. 10)	TO = decorrente dos afastamentos Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Frente: 10,00m Fundos: 5,00m Laterais: 3,00m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs.8)	15,00m (obs. 6 e 7)
Q 8 - Módulos 2005 a 2235 (obs. 10)	TO = decorrente dos afastamentos Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Frente: 20,00m Fundos: 10,00m Laterais: 3,00m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs.8)	15,00m (obs. 6 e 7)
Q 8 - Lotes ímpares 2267 a 2397 e 2265 a 2395	TO = decorrente dos afastamentos Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Frente: 4,00m Lateral esquerda: 3,00m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs.8)	15,00m (obs. 6 e 7)
Q 8 - Lotes pares 2268 a 2398 e 2266 a 2396	TO = decorrente dos afastamentos Subsolo(s): 100% (obs. 2 e 4)	Frente: 4,00m Lateral direita: 3,00m (obs. 3 e 5)	2,0 (obs.8)	15,00m (obs. 6 e 7)

[www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br)  
Telefones 3214-4109 / 3214-4105

Secretaria de Estado  
de Desenvolvimento  
Urbano e Habitação

