



RELATÓRIO E VOTO

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


Referência : Processo SEI 00390-00007506/2017-31
Interessado : Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
Assunto : Revisão dos parâmetros de uso das normas de edificação, uso e gabarito constantes da planta SPM PR 9/1, referente aos lotes para os lotes 1, 3, 5, 7, 9 e 11, do Setor de Postos e Motéis Sul, localizados na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII

APRESENTAÇÃO

O processo em referência foi remetido ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN para apreciação da proposta de extensão de uso dos lotes ímpares (1, 3, 5, 7, 9 e 11) do Setor de Postos e Motéis Sul – SPM/S da Região Administrativa do Núcleo Bandeirantes – RA VIII.

A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – Segeth encaminha a alteração de uso citada com vistas a *"dar continuidade às ações de fortalecimento 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"*; para equilibrar as possibilidades de desenvolvimento de atividades para todos os lotes envolvidos no SMP/S, pares e ímpares; e ainda no sentido de adequar as atividades previstas para os lotes 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 Administração Regional do Núcleo Bandeirante (Ofício nº 192/2017-GABINETE/RA VIII) também apresentou solicitação para extensão de uso dos lotes em

1

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 questão, com base na necessidade de compatibilizar os usos dos lotes ímpares com aqueles já
2 praticados nos lotes pares, situados na Região Administrativa da Candangolândia, já que todos
3 são do mesmo Setor, separados apenas por uma via.

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

9

10 HISTÓRICO

11 O Setor de Postos e Motéis Sul — SPM/S foi criado em 1967 pela planta SPM/S PR
12 3/1, registrada em cartório em 26 de junho de 1968, como um dos setores complementares
13 ao Plano Piloto, conforme consta no Decreto nº 596, de 08 de março de 1967, que descreve o
14 zoneamento original de Brasília.

15 Os 10 lotes do Setor de Postos e Motéis Sul — SPM/S tiveram suas normas de uso
16 e ocupação originais aprovadas em 1979 pela planta gabarito SPM/S PR 9/1, que estabeleceu
17 o uso "postos e motéis". Posteriormente foi adicionado o lote 11 do SPM/S pela planta URB
18 142/98, registrada em cartório.

19 Em 1989 foi criada a Região Administrativa VIII, correspondente ao Núcleo
20 Bandeirante, e então, os lotes ímpares do Setor de Postos e Motéis Sul — SPM/S passaram a
21 fazer parte da nova RA. Os lotes pares, situados à esquerda da Estrada Parque Indústria e
22 Abastecimento-EPIA, ficaram vinculados à Região Administrativa da Candangolândia — RA XIX.

23 Com a aprovação do Plano Diretor Local da Candangolândia, Lei Complementar nº
24 97, de 08 de abril de 1998, os usos dos lotes pares (2,4, 6, 8 e 10) do SPM/S foram ampliados,
25 permitindo atividades comerciais, de prestação de serviços, institucional e até mesmo
26 industrial, sendo proibido o uso residencial.

2

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 Os lotes ímpares do SPM/S, situados na Região Administrativa do Núcleo
2 Bandeirante, permaneceram com os usos originais de 1979.

4 RELATO

5 O estudo elaborado pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
6 – Segeth, referente à possibilidade de extensão de usos pretendida para os lotes 1,3, 5, 7, 9 e
7 11 do SPM/S aborda os seguintes elementos: caracterização do entorno próximo; uso do solo
8 e desenvolvimento econômico; estudos do ZEE-DF; diretrizes do Plano Diretor de
9 Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

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

11 a) Caracterização do entorno próximo

12 Os lotes ímpares do SPM/S são circundados, por um lado de áreas
13 ainda pouco ocupadas, para as quais é prevista implantação de parcelamento; e
14 por outro, na margem da EPIA, junto aos lotes pares do SPM/S, pelo núcleo
15 urbano da Candangolândia, com 16.848 habitantes.

16 Nas proximidades, encontram-se ainda os núcleos urbanos do Núcleo
17 Bandeirante, com 25.072 habitantes, e do Guará, com 132.685, em 2015.

18 b) Uso do solo e desenvolvimento econômico

19 A transformação dos espaços urbanos reflete, em parte, as mudanças
20 nos processos produtivos decorrentes de novas tecnologias e inovações. São
21 novas atividades que se amoldam a espaços construídos, conferindo-lhes novos
22 significados e novas relações urbanas.

23 Ao planejamento cabe encontrar formas sustentáveis de possibilitar o
24 incremento da atividade econômica no espaço urbano. Um modelo de ocupação
25 que otimize o uso da infraestrutura urbana implantada, promovendo
26 adensamento de atividades e diversificação de usos, dois aspectos fundamentais



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 na sustentabilidade urbana. Esse modelo contrapõe-se ao paradigma modernista
2 de setorização, de áreas urbanas especializadas direcionadas a alguns usos
3 específicos, que traz alguns aspectos negativos: o aumento da necessidade de
4 deslocamentos; a subutilização da infraestrutura instalada; a dificuldade do
5 incremento da atividade econômica.

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

10 As características locais e de acessibilidade conferem o potencial
11 urbano para a implantação de atividades econômicas. No caso em estudo, verifica-
12 se que o Setor de Postos e Motéis Sul — SPM/S situa-se às margens da Estrada
13 Parque Indústria e Abastecimento — EPIA, importante rodovia do DF.

14 A EPIA é servida pelas principais linhas de transporte coletivo do
15 Distrito Federal, inclusive pelo sistema de transporte de média capacidade BRT
16 Sul, em atividade, conforme determina o Plano Diretor de Transporte Urbano do
17 DF-PDTU.

18 O resultado da aplicação da teoria da Sintaxe Espacial no DF, que
19 consiste num conjunto de técnicas de análise da configuração espacial em relação
20 às potenciais relações sociais, resultou no Mapa Axial que demonstra que a EPIA é
21 a via mais acessível do Distrito Federal, com rápida integração a todos os
22 principais eixos de transporte, o que resulta em alto potencial para a instalação e a
23 diversificação de atividades urbanas.

24 A localização desse trecho da EPIA em relação aos demais segmentos
25 viários do Distrito Federal tem como consequência ainda, nesse local, a
26 conformação do centro morfológico da cidade (aquele que minimiza a distância



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 física a todos os pontos da cidade), enquanto que o centro funcional (que contém
2 a maioria dos empregos) situa-se no Plano Piloto, e o centro demográfico (relativo
3 à minimização da distância a percorrer por todos os habitantes da cidade, também
4 conhecido como centro de massa) localiza-se na periferia da cidade do Guará, a
5 aproximadamente três quilômetros do centro morfológico.

6 As características funcionais da EPIA há algum tempo deixaram de
7 qualificá-la como uma rodovia urbana de trânsito rápido com esparsas atividades
8 ao longo do seu trajeto. O crescimento populacional e o desenvolvimento do DF
9 fizeram surgir às suas margens um universo de empreendimentos, atraídos
10 principalmente pela acessibilidade fácil e pelo grande número de usuários de toda
11 a região metropolitana do DF. Dessa forma, a rodovia vem-se transformando aos
12 poucos em importante via de equipamentos regionais.

13 Nesse sentido, a possibilidade de diversificação de usos e a
14 acessibilidade regional, além da infraestrutura implantada, são aspectos
15 fundamentais da EPIA, que lhe conferem potencial urbano para desenvolvimento
16 de atividades econômicas de médio e grande porte.

17 **c) Macrodiretrizes do PDOT**

18 De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial —
19 PDOT/2009, os lotes ímpares se inserem em Zona Urbana Consolidada, sendo
20 composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de
21 urbanização. Possui áreas de baixa, média e alta densidade demográfica, na qual
22 devem ser "desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos que a integram,
23 incrementando-se a dinâmica interna e melhorando a integração com áreas
24 vizinhas, promovendo o uso diversificado de forma a otimizar o transporte público
25 e a oferta de empregos, e otimizando a utilização da infraestrutura urbana e dos
26 equipamentos públicos". (PDOT Lei Complementar nº 803/2009, artigos 72,73).



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

11 **d) Proposta de extensão de usos**

12 Para a elaboração de proposta de extensão de usos para os lotes
13 ímpares do SPM/S utilizaram-se os estudos relativos à proposição da Lei
14 Complementar de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

15 Os estudos relacionados à elaboração de anteprojeto de Lei
16 Complementar de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, após a 3ª Audiência Pública,
17 realizada em 15 de julho de 2017, e debates ocorridos no processo participativo,
18 indicam para o SPM/S usos compatíveis com os critérios da metodologia da LUOS,
19 que considera (i) a localização dos lotes, (ii) a relação de incomodidade com os
20 usos residenciais e (iii) o fortalecimento das áreas de centralidade e de
21 desenvolvimento de atividades econômicas.

22 Os lotes ímpares do SPM/S se ajustam a categoria de uso CSII 3. Na
23 Unidade de Uso e Ocupação - UOS CSII são permitidos, simultaneamente ou não,
24 os usos comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial, sendo
25 proibido o uso residencial. Essa UOS está dividida em três categorias. No caso, a
26 UOS CSII 3, localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou



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 próximas às áreas industriais, situados em articulação com rodovias que definem a
2 malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional.

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

6
7 A conclusão do estudo é que as diretrizes de planejamento urbano definidas no
8 Plano Diretor de Ordenamento Territorial, a localização do SPM/S, e sua acessibilidade de
9 caráter regional, indicam o potencial urbano da área no que diz respeito ao desenvolvimento
10 de atividades econômicas, especialmente as de abrangência regional. De modo que os
11 aspectos abordados fundamentam a proposição de extensão e diversificação de usos para a
12 área em estudo.

13 Nessa perspectiva, os usos propostos para os lotes ímpares do SPM/S são os
14 listados em Tabela anexa, de acordo com a Tabela de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do
15 Distrito Federal, aprovada por meio do Decreto nº 37.366, de 20 de janeiro de 2017.

16 Cumpre, no entanto, registrar que o uso de MOTÉIS não está incluído na tabela de
17 atividades, o que pode gerar conflito na aplicação da norma, considerando ser esse um uso
18 admitido atualmente nesses lotes.

19 Os instrumentos urbanísticos previstos na legislação do Distrito Federal deverão
20 ser aplicados aos empreendimentos que vierem a ser implantados nos lotes abrangidos pela
21 extensão de uso aqui proposta. Ressalta-se a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT,
22 que se refere à valorização monetária do terreno em decorrência da alteração de uso
23 admitida para os lotes. E o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que objetiva a adequação
24 do empreendimento que se enquadrar nas situações previstas na legislação, especialmente
25 aos aspectos relacionados ao sistema viário, que poderão suscitar medidas mitigadoras
26 relativas ao trânsito no entorno.

27
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



1 **VOTO**

2 Considerando o pleno desenvolvimento da potencialidade da área urbana onde se
3 insere o Setor de Postos de Motéis Sul, tal como conferido pelo principal instrumento de
4 planejamento do Distrito Federal, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009.

5 Considerando que a alteração de parâmetros de uso com a extensão de atividades
6 para os lotes ímpares do SPM/S contribui com o incremento da dinâmica do Setor, e com a
7 promoção da diversidade de usos e a oferta de empregos.

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

10 Considerando que a diversificação de usos permite otimizar a utilização da
11 infraestrutura urbana implantada.

12 Considerando que a alteração de uso permitirá tratamento mais igualitário entre
13 as duas porções do SPM/S, entre lotes pares e ímpares, suprimindo tratamento diferenciado
14 decorrente da aprovação do PDL da Candangolândia.

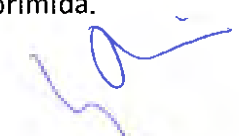
15 Considerando que sobre qualquer valorização dos lotes em função da extensão de
16 uso possibilitada incide o instrumento da outorga onerosa de alteração de uso.

17 Considerando, ainda, que houve audiência pública realizada no dia 25 de agosto
18 de 2017, assegurando, assim, a participação popular prevista no art. 56 do Ato das
19 Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal.

20

21 **Voto favoravelmente à aprovação** da extensão de uso para os lotes 1, 3, 5, 7, 9 e
22 11 do Setor de Postos e Motéis Sul, conforme tabela anexa – compatível com a Tabela de
23 Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais vigente, aprovada pelo Decreto nº 37.966
24 de 20 de janeiro de 2017 –, a qual sugiro acrescentar o uso de MOTÉIS, para que essa
25 atividade já admitida no local não seja suprimida.

8


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 A proposta, uma vez aprovada pelo CONPLAN, deverá a ser submetida ao Senhor
2 Governador do Distrito Federal que encaminhará Projeto de Lei Complementar à Câmara
3 Legislativa do Distrito Federal, nos termos do art. 56 do Ato das Disposições Transitórias da Lei
4 Orgânica do Distrito Federal.

5 Em 21 de setembro de 2017.

6
7
8 

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES

9 Secretário Adjunto de Estado de Gestão do Território e Habitação

