

CONSELHEIRO RELATOR: EDUARDO DE OLIVEIRA VILLELA
PROCESSOS: 00390-00001709/2018-03
INTERESSADO: Coordenação de Projetos
ASSUNTO: PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO DAS CNN2, QNN12 e QNN 14

1

2 **Senhores Conselheiros do CONPLAN,**

3 O presente projeto trata da alteração de parcelamento do solo, relativa à
4 requalificação das CNN2, QNN12 a QNN 14 e entorno do Abadião, em atendimento aos artigos
5 4º e 101 do PDL de Ceilândia (Lei Complementar nº 314, de 01/09/2000), no que se refere à
6 adoção de intervenções urbanas nos espaços públicos que deem prioridade ao pedestre e à
7 intervenção das áreas lindeiras à metróvia com projetos urbanísticos e paisagísticos a fim de
8 reduzir o impacto da barreira criada pela linha do metrô.

9 O projeto reorganiza a malha urbana e o sistema viário, promove a regularização do
10 lote do Estádio do Abadião, bem como dos lotes das Estações do Metrô Ceilândia Centro e
11 Guariroba, cujas edificações já estão implantadas há mais de 20 anos. Além disso, o projeto
12 promove a adequação do lote A da QNN 14, Setor N, que se encontra dividido pela via de
13 acesso à Estação Guariroba. O projeto também reconfigura unidades imobiliárias de uso misto
14 para criação de parque urbano entre a Estação Guariroba e a Estação Central, estabelecendo
15 uma ligação entre os dois lados de Ceilândia com uma área de lazer na cidade.

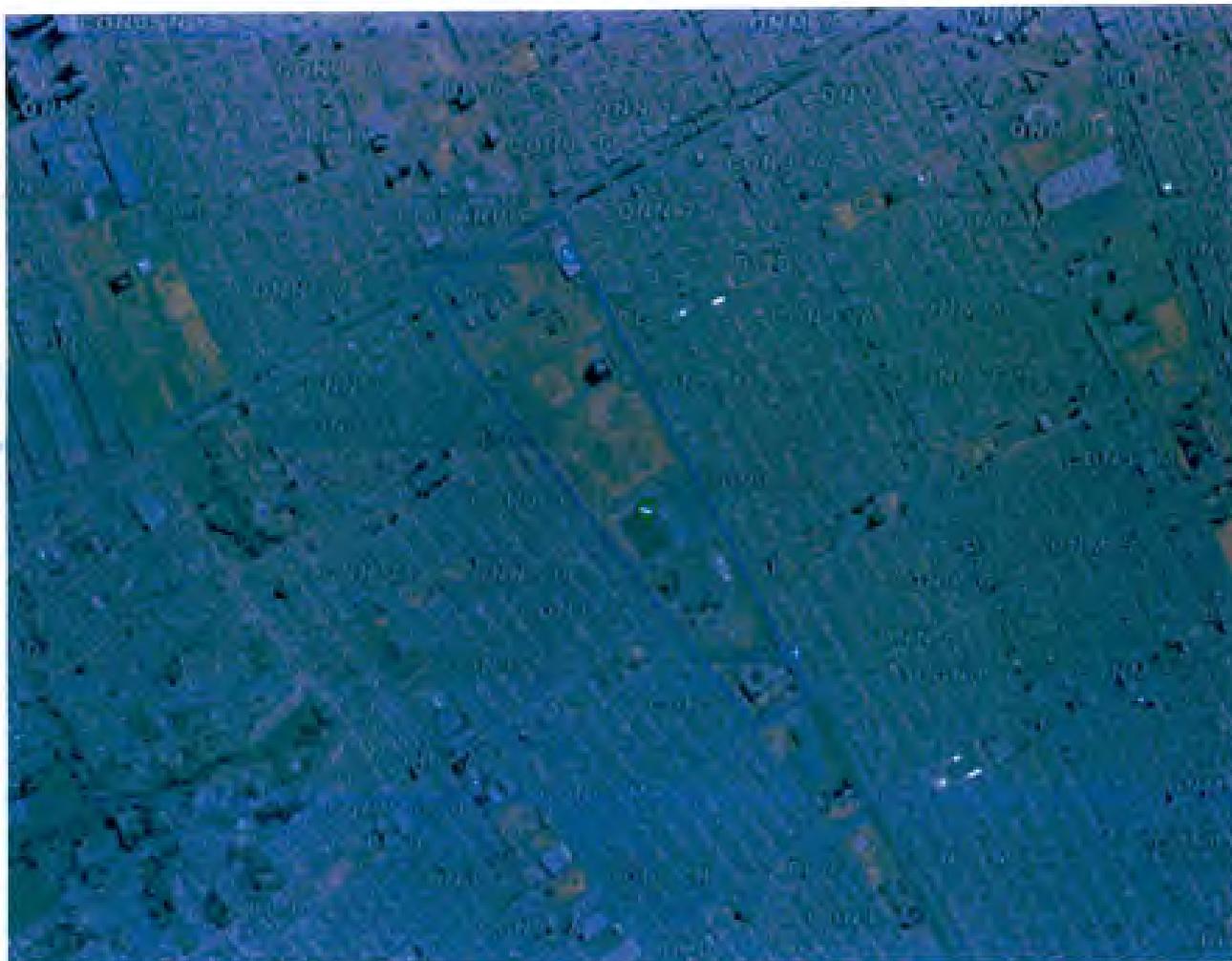
16 O Projeto Urbanístico foi desenvolvido pela Diretoria de Parcelamento do Solo –
17 DISOLO e pela Diretoria de Espaços Livres Públicos e Parques – DIEP, estando consubstanciado
18 no Projeto Urbanístico – URB 024/2017, o Memorial Descritivo – MDE 057/16 e as Planilhas
19 de Parâmetros Urbanísticos – PUR 024/2017, anexadas na forma de minuta.

20 Assim, seguem relatório, parecer e voto.

21 **RELATÓRIO**

22

23 As Quadras CNN 2 e QNN 12 são indicadas como parte de Projeto Especial de
24 revitalização e revisão de Projetos (Mapa VII), do PDL – Plano Diretor da Ceilândia, Lei
25 Complementar nº 314, de 1/09/2000, cujo objetivo é revitalização urbana, com a adoção de
26 morfologias adequadas à função de centralidade do local; reforço à configuração e
27 constituição das áreas de praças; integração ao Corredor de Atividades.



28

29

Figura 1 – Croqui de localização

30

31

32

33

34

A Quadra QNN 14 é indicada como Projeto Urbanístico Especial do PDL – Plano Diretor da Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1/09/2000, voltado à revisão do parcelamento, à destinação das áreas desocupadas ou subutilizadas, e ao estabelecimento de continuidade da malha urbana e criação de praças e quadras de esportes, bem como de unidades imobiliárias.

35

36

37

38

O projeto está inserido, por sua localização, na área do Projeto de Dinamização do Eixo Ceilândia, mas não se trata do Projeto de Dinamização, que pressupõe a introdução de atividades de caráter regional ou polos multifuncionais, em uma intervenção consideravelmente maior do que a definida no presente projeto.

39

40

41

Diante desse entendimento, em consulta à SUGEST no escopo dos Processo 390-00000440/2018-30, a Comissão Permanente de Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança entende que o projeto de Requalificação das CNN 2, QNN 12, QNN 14 e Entorno do Abadião

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

42 não se enquadra no escopo do Art. 4º, Inciso II, da Lei nº 5022/13, que exige a apresentação
43 do EIV e a emissão do atestado de viabilidade são como requisitos para empreendimento ou
44 atividade pública ou privada objeto de aprovação de projeto urbanístico, com ou sem
45 alteração de índices urbanísticos, nos termos previstos no PDOT, nos casos de projetos
46 específicos de cada Área de Dinamização.

47 O projeto altera a configuração de quatro áreas parceladas (PR 827/1, PR 192/2, PR
48 201/1 e PR 908/1) e de uma área de parcelamento futuro (PR 201/1).

49 Na área de parcelamento futuro da PR 201/1, será criado o lote do Abadião.

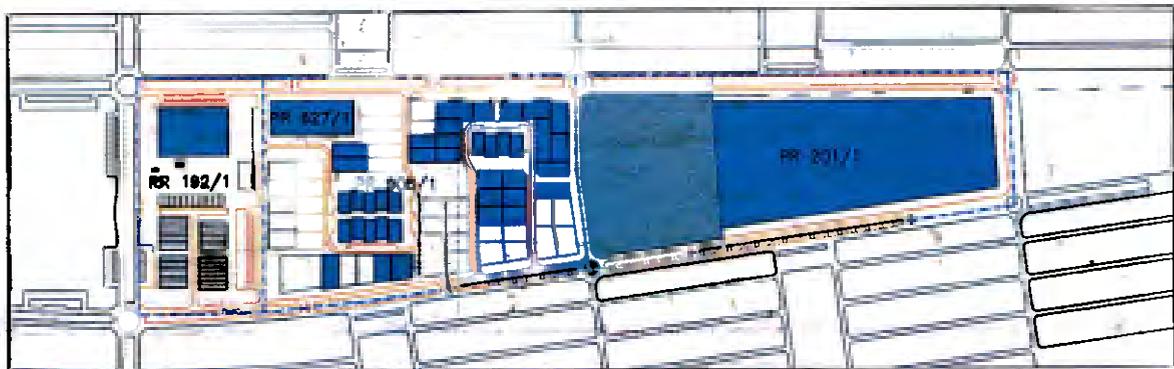
50 Também na área da PR 201/1, o projeto propõe a alteração do lote A da QNN 14
51 em razão da existência de estacionamento e via de acesso à Estação de Metrô Guariroba
52 dentro do imóvel patrimônio do Distrito Federal, registrado sob o TEI nº 413/82. A Secretaria
53 de Educação por meio do Ofício 1766/2017-GAB/SEEDF, de 18 de agosto de 2017 (Processo
54 390-00009467/2017-15) não vê óbice ao atendimento do pleito por não haver nenhuma
55 previsibilidade de acréscimo de construção no lote em questão. A Coordenação Geral de
56 Patrimônio informa que, quanto ao "atendimento ao artigo 28 da Lei 6.766/79, todos os
57 imóveis registrados no Sistema Geral de Patrimônio – SisGepat são de propriedade do Distrito
58 Federal e registrados no seu CNPJ nº 00.394.601/0001-26. Destarte, a Coordenação Geral de
59 Patrimônio, Subsistema do Sistema SICON do DF se posiciona favorável ao projeto de
60 urbanização proposto, visto que vem em busca de regularizar uma situação existente de fato,
61 a qual não teve consulta à época.

62 Ainda na área da PR 201/1, será criado sobre a metrovia o lote para abrigar a
63 Estação Guariroba do Metrô.

64 Na área da PR 827/1 de fevereiro de 1981 – CNN 2, que define o lote para terminal,
65 foi implantada via sobre tal lote, em desacordo com o projeto registrado. Entretanto, tal via
66 apresenta-se essencial para a conectividade de Ceilândia, após a implantação do metrô em
67 talude, criando um obstáculo físico. Por esse motivo, o projeto redimensiona o lote, amparado
68 pela Lei 4.164, de 26 de junho de 2008, que dispõe sobre a adequação de projetos de
69 parcelamento, em razão de implantação de sistema viário necessário ao funcionamento da
70 área.

71 O redimensionamento desse lote também foi discutido na reunião com a
72 Coordenação de Planos e Estudos em Mobilidade da Secretaria de Mobilidade, em 10 de
73 janeiro de 2018 (ata anexa ao processo), que definiu que a melhor forma de funcionamento
74 de terminal rodoviário nessa área seria seguindo um modelo de grande baía ao longo da via
75 Hélio Prates para absorver de forma direta o fluxo de passageiros do corredor Oeste (não
76 havendo necessidade de estocagem de ônibus ou tempo de espera de passageiros), sendo

77 desnecessário manter o lote para terminal rodoviário, o que possibilita abrigar outro
 78 Equipamento Público no local.



- POLIGONAIS DE PROJETO
- ÁREA DE PARCELAMENTO FUTURO PREVISTA PELA PR 201/1
- LOTES CRIADOS PELAS PR 827/1, 192/1, 908/1 e 201/1 A RECONFIGURAR
- VAS PELAS PR 827/1, 192/1, 908/1 e 201/1 QUE SÃO ALTERADAS PELA URB 024/2017

Figura 2 – Situação atual que será alterada



- POLIGONAIS DE PROJETO
- ÁREA DO PARQUE URBANO CRIADO PELA URB 024/2017
- LOTES RECONFIGURADOS
- LOTES MANTIDOS COM A MESMA CONFIGURAÇÃO
- NOVA CONFIGURAÇÃO VIÁRIA

Figura 3 -Proposta

79 No escopo da PR 192/2, a Estação Ceilândia Centro ocupa parcialmente a área do
 80 lote para Feira. Considerando que a Estação do Metrô já está em funcionamento, sem
 81 possibilidade de relocação, em reunião com a Coordenação de Planejamento e Coordenação
 82 de Obras da Administração Regional de Ceilândia, em 09 de janeiro de 2018 (ata anexa ao

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

83 processo), ficou acordada a alteração do lote da Feira, para criar um lote de maior dimensão
84 para abrigar a Estação do Metrô. A Feira será acomodada na praça em frente à Estação
85 Ceilândia Centro, conforme o presente projeto.

86 Na área de abrangência da Planta Registrada PR 908/1, para a criação do Parque
87 Urbano do Abadião, amparada pela Lei 4.164, de 26 de junho de 2008, que dispõe sobre a
88 adequação de projetos de parcelamento, em razão de implantação de parques e unidades de
89 conservação, procedeu-se à relocação de 34 lotes e 28 lotes foram mantidos com a mesma
90 locação, mantendo-se a área parcelada.

91 Em cumprimento ao disposto no artigo 28 da Lei nº 6.766/79, a SEGETH, por meio
92 do Ofício SEI-GDF nº 329/2017-SEGETH/GAB, solicitou a anuência da Terracap à alteração
93 proposta. A TERRACAP por meio do DESPACHO Nº 0781 / 2017 - (EXPEDIENTE: 006.379/2017)
94 informa que a matéria foi levada ao conhecimento da área técnica da TERRACAP que se
95 manifestou favoravelmente quanto à possibilidade de alteração dos lotes descritos.

96 Foram realizadas consultas às concessionárias e existe interferência com as redes
97 instaladas, de acordo com os Projetos de Parcelamento anteriores. Haverá necessidade de
98 remanejamento. Nesse sentido, procedeu-se à consulta ao órgão ambiental que se
99 manifestou, no Processo SEI 391.000.0795/2017-28. Por meio da Informação Técnica SEI-
100 GDF nº 6/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM/COINF/GEUSO, de 26 de janeiro de 2018, o IBRAM
101 solicitou o requerimento de Licença de Instalação Corretiva e elaboração de Plano de Controle
102 Ambiental (PCA), após a aprovação do projeto de alteração de parcelamento do solo.

103 Os parâmetros urbanísticos básicos referentes aos lotes de Ceilândia constam da
104 Lei Complementar nº 314, de 01 de setembro de 2000, que aprova o Plano Diretor Local de
105 Ceilândia. De acordo com o art. 103 define que a diretriz de "ocupação das áreas públicas sem
106 vocação para a constituição de praças" é a criação de lotes de categoria L2 - Lotes de Menor
107 Restrição e coeficiente de aproveitamento correspondente a seis. No § 1º do art. 103, fica
108 definido que os lotes na QNN 14 a serem criados corresponderão à categoria de uso L2 - Lotes
109 de Menor Restrição. A taxa de permeabilidade, até disposição em contrário, será aquela
110 definida pelo artigo 74, da Lei Complementar nº 314/2000. O afastamento mínimo das
111 fachadas voltadas para logradouro público será calculado aplicando-se a fórmula do art. 77 da
112 Lei Complementar 314/2000. O afastamento mínimo das fachadas voltadas para lotes
113 vizinhos, com abertura de vãos de iluminação e aeração, será calculado aplicando-se as
114 definições constantes no art. 78 da Lei Complementar 314/2000.

115 Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo correspondem ao definido no
116 Anexo V da Lei Complementar nº 803/2009, Plano Diretor de Ordenamento Territorial, de 25
117 de abril de 2009.

118 O Projeto cria a PUR 024/2017 voltada à definição de parâmetros urbanísticos
119 específicos segundo as tipologias.

120 Em síntese o projeto promove as seguintes intervenções:

121 1. Criação de Parque Urbano, a partir da reconfiguração de vários lotes, com
122 aproximadamente 15.600 m², com área de lazer contendo quadras de esporte,
123 parques infantis, aparelhos de ginástica, pista de skate e área de convívio, localizadô
124 entre as estações de metrô Guariroba e Ceilândia Centro. O trecho coberto da faixa do
125 metrô que atualmente configura uma barreira entre o lado leste e oeste da cidade,
126 receberá novo material de piso para dar continuidade ao parque urbano.



127

128 *Figura 4- Proposta de intervenção – parque ao lado da linha do metrô*

129

130 2. Alteração do sistema viário, ampliando a conectividade da área, criando calçadas e
131 ciclovias e ligando todos os pontos do setor ao parque urbano e às estações de metrô
132 de forma acessível e reorganizando as áreas de estacionamento, tendo como foco
133 ampliar os estacionamentos no entorno das estações do metrô, para permitir a
134 associação de modais e reduzir bolsões de estacionamento que são ociosos.

135 3. Regularização dos lotes das Estações do Metrô Guariroba e Ceilândia Centro, bem
136 como do acesso viário à Estação Guariroba.

137 4. Regularização do lote do Estádio do Abadião.

138 5. Criação de Praça em frente à Estação Ceilândia Centro, criando conexão mais franca
139 para os pedestres no transbordo entre as paradas de ônibus na Avenida Hélio Prates e

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

140 a Estação do Metrô, organizando a área para ambulantes, quiosques e outras
141 atividades que dinamizam o espaço público.

142 É o relatório.

143

144 **PARECER**

145

146 Considerando que:

147 - Este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN,
148 como integrante do Sistema de Gestão Urbana do Distrito Federal, zela pelo interesse público
149 e o tem como norteador de suas decisões;

150 - As Quadras CNN2 e QNN12 são indicadas como parte de Projeto Especial de
151 revitalização e revisão de Projetos (Mapa VII), do PDL – Plano Diretor da Ceilândia, Lei
152 Complementar nº 314, de 1/09/2000, cujo objetivo é revitalização urbana, com a adoção de
153 morfologias adequadas à função de centralidade do local; reforço à configuração e
154 constituição das áreas de praças; integração ao Corredor de Atividades.

155 - A Quadra QNN14 também é indicada como Projeto Urbanístico Especial do PDL –
156 Plano Diretor da Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1/09/2000, voltado à revisão do
157 parcelamento, à destinação das áreas desocupadas ou subutilizadas, e ao estabelecimento de
158 continuidade da malha urbana e criação de praças e quadras de esportes, bem como de
159 unidades imobiliárias.

160 - Os parâmetros de uso e ocupação do solo estão definidos no Plano Diretor da
161 Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1/09/2000 e na Lei Complementar nº 803, de 25 de
162 abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito
163 Federal – PDOT, revisado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

164 - O projeto já está na fase de Licença de Instalação Corretiva;

165

166 **VOTO**

167

168 VOTO favoravelmente pela aprovação do Projeto Urbanístico URB-
169 MDE-NGB 024/2017, que trata da alteração de parcelamento do solo, relativa à requalificação
170 das CNN2, QNN12 A QNN 14 e entorno do Abadião, na Região Administrativa de Ceilândia -
RA VIII, nos moldes propostos nos autos, desde que: atendidas as manifestações técnicas

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

171 apresentadas pelos integrantes deste Colegiado; respeitados os dispositivos previstos na
172 legislação em vigor, em especial a Lei Orgânica e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial
173 e Urbano do Distrito Federal; e observadas as normas supervenientes.

174

Brasília, 23 de abril de 2018.

175

176

177


EDUARDO DE OLIVEIRA VILLELA

178

Conselheiro

179 Representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF