

REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO

CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA



SEGETH | GOVERNO DE BRASÍLIA



Atendimento aos artigos 4º e 101 do PDL de Ceilândia (Lei Complementar nº 314, de 01/09/2000), no que se refere à adoção de intervenções urbanas nos espaços públicos que deem prioridade ao pedestre e à intervenção das áreas lindeiras à metrovia com projetos urbanísticos e paisagísticos a fim de reduzir o impacto da barreira criada pela linha do metrô.

O projeto está inserido, por sua localização, na área do Projeto de Dinamização do Eixo Ceilândia, sem contudo, alterar parâmetros de uso e ocupação do solo, ou provocar adensamento populacional.

No escopo dos Processo [390-00000440/2018-30](#), a SUGEST e a Comissão Permanente de Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança entendem que o projeto não se enquadra no escopo do Art. 4º, Inciso II, da Lei nº 5022/13, que exige a apresentação do EIV .







Caminho público destinado ao acesso à estação de metrô Guararoba



Vista da saída do metrô



Área pública entre Escola Técnica e limite do metrô



Estacionamento público em frente ao Estádio Abadião

REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA

ÁREA DE PROJETO





Travessia da Via NN 12A



Área em frente à Estação Ceilândia Centro

A área de terra atualmente é utilizada como estacionamento irregular e, no alinhamento dos passeios, os feirantes se concentram durante o funcionamento do metrô.

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

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

Também na área da PR 201/1, o projeto propõe a alteração do lote A da QNN 14.

A Secretaria de Educação por meio do Ofício 1766/2017-GAB/SEEDF, de 18 de agosto de 2017 (Processo 390-00009467/2017-15) e Coordenação Geral de Patrimônio não vêem óbice ao atendimento do pleito por não haver nenhuma previsibilidade de acréscimo de construção no lote em questão.

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

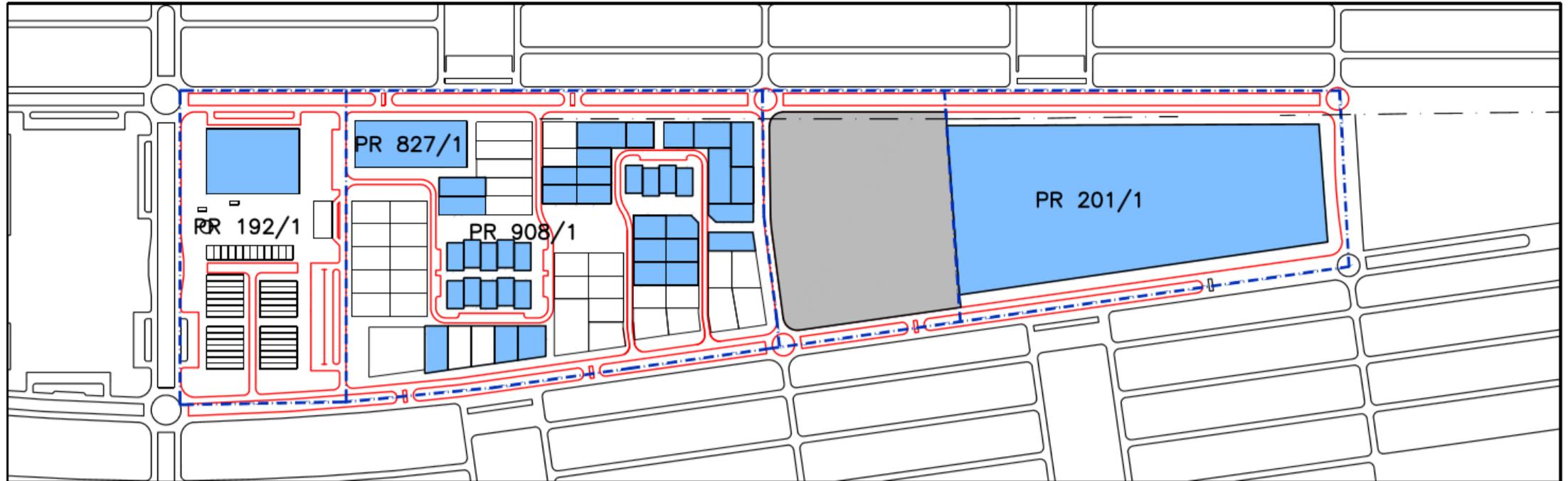


Na área da PR 827/1 de fevereiro de 1981 – CNN 2, que define o lote para terminal, foi implantada via sobre tal lote, em descordo com o projeto registrado.

O redimensionamento do lote de Terminal: reunião com a Coordenação de Planos e Estudos em Mobilidade da Secretaria de Mobilidade, em 10 de janeiro de 2018.

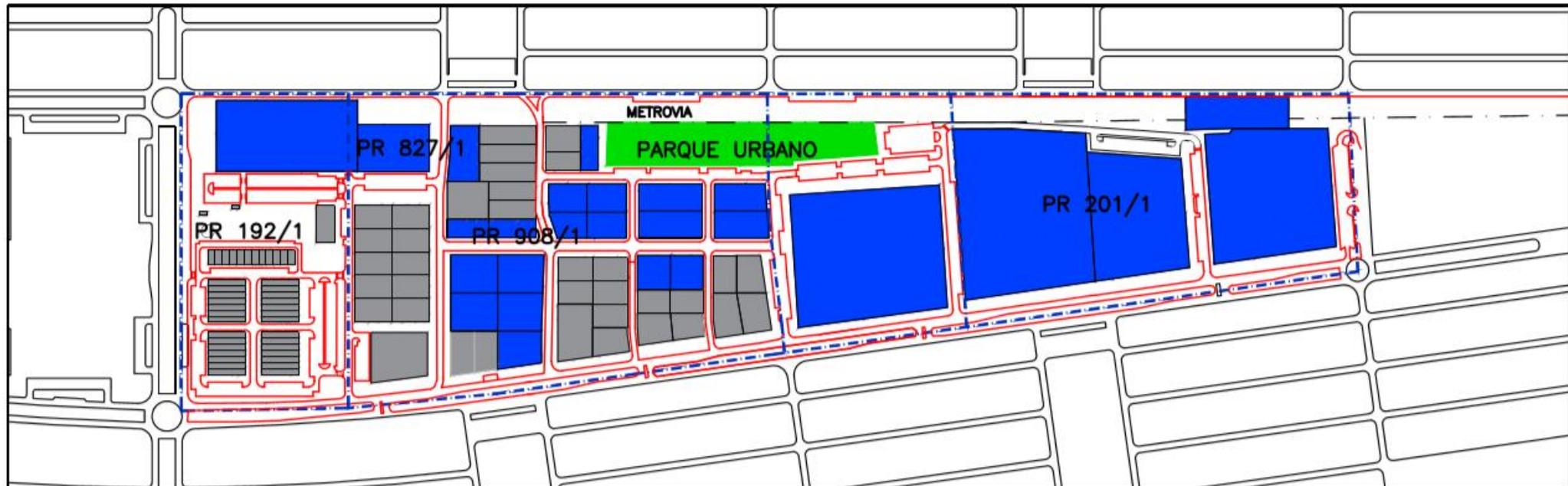
No escopo da PR 192/2, a Estação Ceilândia Centro ocupa parcialmente a área do lote para Feira. Considerando que a Estação do Metrô já está em funcionamento, sem possibilidade de relocação, em reunião com a Coordenação de Planejamento e Coordenação de Obras da Administração Regional de Ceilândia, em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





-  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
-  VIAS PELAS PR 827/1, 192/1, 908/1 e 201/1 QUE SÃO ALTERADAS PELA URB 024/2017

A alteração está amparada pela **LEI nº4164/2008, ALTERADA PELA LEI nº6134/2018**, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento. quando houver criação de PARQUE.



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

Os lotes relocados de propriedade da TERRACAP encontram-se em situação de alteração de parcelamento. A TERRACAP concordou com a alteração.

Cruzamento impossibilitado com a criação do metrô



REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO
CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA

ALTERAÇÕES SISTEMA VIÁRIO



CAESB:

Por meio da Carta 32.716/2017-DE/CAESB, a CAESB manifesta-se que existem redes de distribuição de água e de coleta de esgoto que permitem o atendimento aos novos lotes criados pelo novo projeto. Esclarece que, como o projeto não altera parâmetros urbanísticos, a área ocupada por edificações na região, nem a população prevista para a área, o serviço de atendimento a essas áreas mostra-se tecnicamente viável.

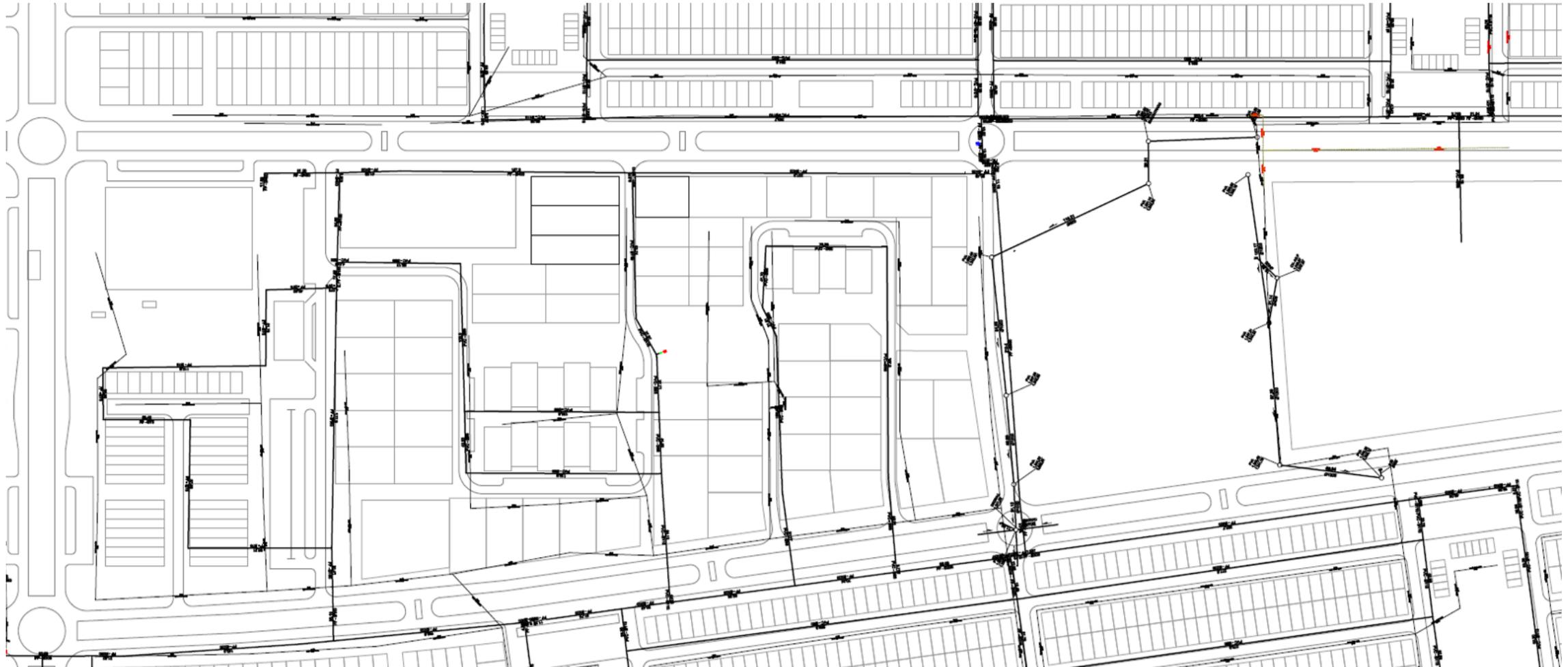
CEB:

Laudo N° 180/2017, a CEB informa que por tratar-se de área com abastecimento de energia consolidado, existem diversos trechos de rede aérea e de iluminação pública dentro dos polígonos que envolvem a área.

NOVACAP:

Em resposta ao Ofício 625.000.054/2017-GIURB/CAP/SEGETH, a NOVACAP informa que existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas na poligonal demarcada em croqui anexo, referente à modificação do projeto de parcelamento já registrado em cartório a PR908/1, em Ceilândia.

Entretanto tendo em vista que a interferência de rede existente se deu com sistema viário e estacionamentos, não há necessidade de remanejamento, uma vez que é normal o sistema de drenagem ser executado sob vias e calçadas, que são áreas públicas.



USO- art. 103 do PDL: lotes L2 - Lotes de Menor Restrição
A Quadra QNN 14 (Projeto Urbanístico Especial) criação de praças e quadras de esportes, bem como de unidades imobiliárias.

COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO: Anexo V do PDOT Lei Complementar nº 803/2009:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 2,0 (dois) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo igual à 6,0 (seis), para as áreas do Centro Urbano, composto pelos seguintes endereços: CNN 1 e 2; CNM 1 e 2; QNN 1, 2, 11, 12, 17 e 18; QNM 1, 2, 11, 12, 17 e 18.
- Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 2,0 (dois) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo igual à 2,0 (dois), para os lotes de equipamento público.

TAXA DE PERMEABILIDADE: artigo 74, da Lei Complementar nº 314/2000 + Lei nº 929, de 28 de julho de 2017

AFASTAMENTO MÍNIMO das fachadas voltadas para logradouro público: art. 77 da Lei Complementar 314/2000.

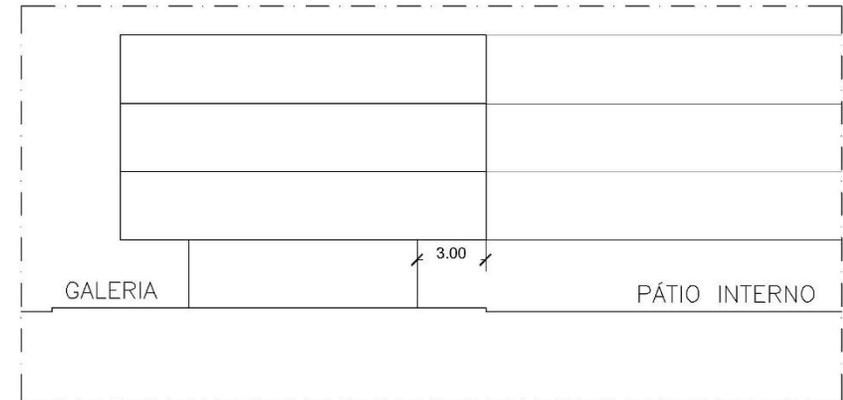
AFASTAMENTO MÍNIMO das fachadas voltadas para lotes vizinhos: art. 78 da Lei Complementar 314/2000.



-  LOTES TIPO 1 Unidade Especial Metrô - EP
-  LOTES TIPO 2 Lotes de Equipamento Público - EP
-  LOTES TIPO 3 Lotes mistos

Tratamento das Divisas

- a) Deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 50%.
- b) O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).
- c) Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (vias de circulação, de atividades e coletoras) e praças e outros espaços livres de uso público devem ser evitadas fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.

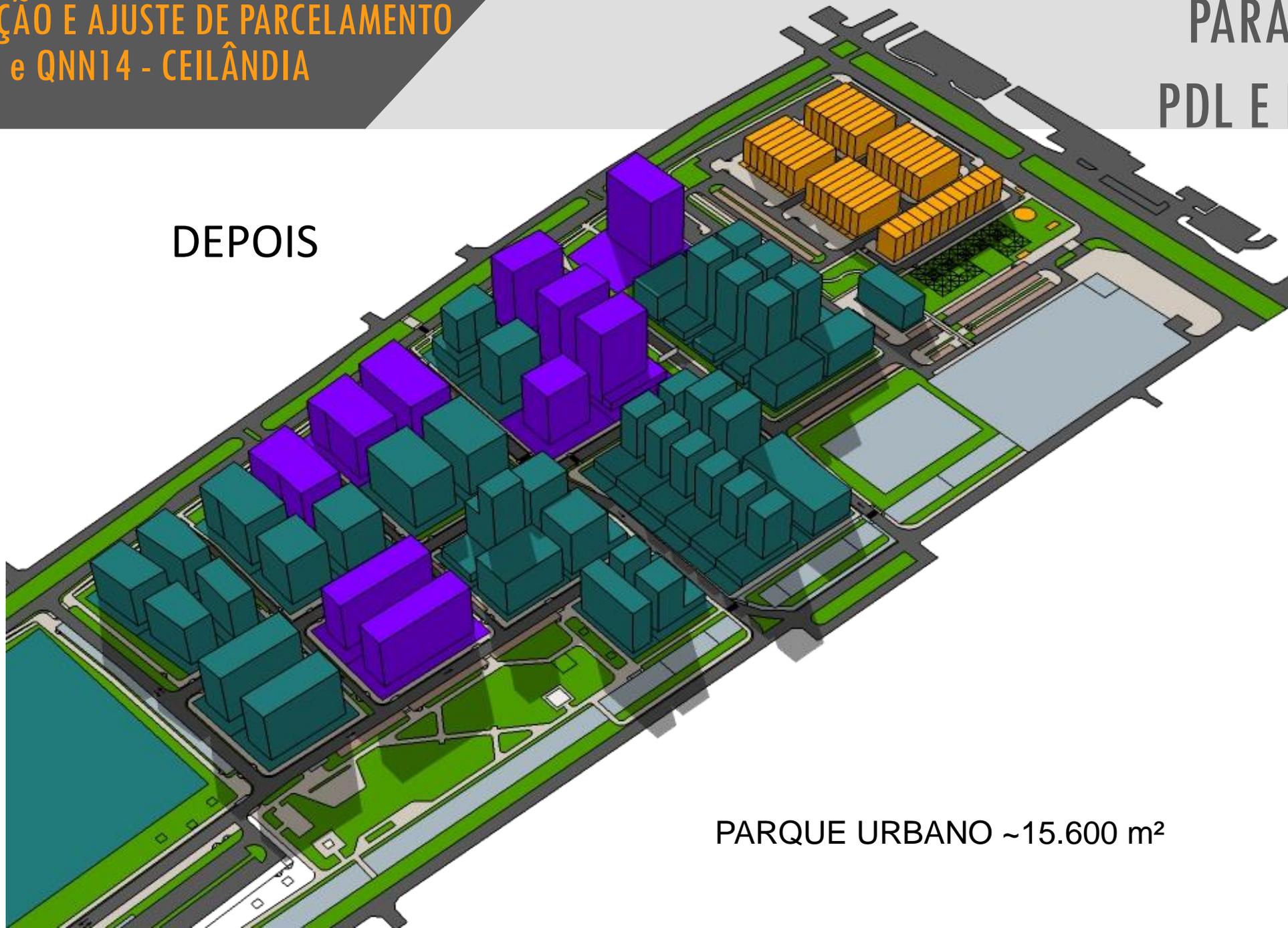


GALERIA DE PEDESTRES
CORTE ESQUEMÁTICO
sem escala

ANTES



DEPOIS



PARQUE URBANO ~15.600 m²

REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA

PARQUE URBANO



REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO
CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA

PARQUE URBANO



REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA

TRAVESSIA SOBRE A LAJE DO METRÔ



Travessia sobre a laje do metrô

Entre a estação Guariroba e a Via QNN 12 foi criada uma travessia de pedestre com rampa de acesso que garante a fluidez entre a Via N1 e a Via N2. Como o percurso é estreito e sem iluminação há uma sensação de insegurança.



REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO
CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA

PRAÇA DA ESTAÇÃO CEILÂNDIA CENTRO



REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO
CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA

PRAÇA DA ESTAÇÃO CEILÂNDIA CENTRO



REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA

PRAÇA ESTAÇÃO CEILÂNDIA CENTRO



Supervisão:

Vicente Correia Lima Neto (em 2016)
Subsecretário – SUPLAN

Arquiteto e Urbanista

CAU/DF A163250-7

Coordenação:

Anamaria de Aragão Costa Martins (em 2016)

Arquiteta e Urbanista

CAU/DF A23937-2

Revisão:

Eliane Pereira Victor Monteiro Ribeiro - Diretora de
Parcelamento do Solo (em 2016)

Arquiteta e urbanista

CAU/DF A23568-7

Projeto (entre 2008 até 2010):

Anamaria de Aragão Costa Martins	Arquiteta e urbanista	CAU/DF A23937-2
Luis Roberto Ribeiro	Arquiteto e Urbanista	CREA 10.764/D-DF
Izabel Torres Cordeiro	Arquiteta e Urbanista	CREA 12.261/D-DF
Clécio Nonato Rezende	Arquiteto e Urbanista	CAU-DF A23.916-0
Alice Carvalho	Estagiária	
Vicente Correa Lima Neto	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF A163250-7

Projeto (entre 2016 e 2018):

Clécio Nonato Rezende	Arquiteto e Urbanista	CAU-DF A23.916-0
Flávia Soares Bezerra	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF A97154-5
Anamaria de Aragão Costa Martins	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF A23937-2
Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF A23568-7
Marcio Comas Brandão	Arquiteto e Urbanista	CAU-DF A38.531-0

Levantamento Topográfico:

Denilson de Souza Braga

Engenheiro

CREA DF CREA 9.648-TD

REQUALIFICAÇÃO E AJUSTE DE PARCELAMENTO CNN2, QNN12 e QNN14 - CEILÂNDIA

PARQUE URBANO

