

REVITALIZAÇÃO DA
AVENIDA MN-3
TRECHO 01
CEILÂNDIA – RA IX





O Projeto tem por objetivo a **criação de lotes de uso misto, áreas de esporte e lazer e equipamentos públicos comunitários e urbanos, a fim de urbanizar e revitalizar a Avenida MN-3**, conforme previsto no Art. 104 do Plano Diretor de Ceilândia (Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000).

“Art. 104. As áreas sem destinação localizadas nas laterais da Avenida MN-3 serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I – criação de áreas destinadas à implantação de equipamentos de esportes e lazer;

II – criação de lotes de categoria L2 – Lotes de Menor Restrição e coeficiente de aproveitamento três.

Parágrafo único. É vedado o uso residencial no pavimento térreo dos lotes a serem criados.”

O Projeto Urbanístico teve início em 1999, com uma solicitação da União de Apoio aos Moradores de Ceilândia – UNAMC, visando a aquisição de uma área para construção de sua sede e implantação do Projeto Comunidade.

Com a publicação do PDL de Ceilândia, a solicitação passou a ser tratada como projeto urbanístico especial, em conjunto com as demais áreas lindeiras à Avenida MN-3.

Durante os procedimentos de elaboração do projeto foram feitas solicitações, pela comunidade, de Equipamentos Públicos, pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, de áreas para dinamização econômica da cidade, e pela Associação das micros e pequenas empresas de Taguatinga – AMPET para criação de um Setor de Concessionárias no trecho entre a QNM 26 e a área da CAESB.



De acordo com o PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar Distrital nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar Distrital nº 8.854/2012, a área está, em sua maior parte, em Zona Urbana Consolidada – ZUC e uma pequena parcela em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC - II.



A área foi destinada, desde a elaboração do Plano Diretor Local de Ceilândia, para constituir uma nova centralidade ao longo de um importante eixo de circulação, sendo considerado um Projeto Especial.

Posteriormente, o PDOT corrobora essa visão ao destacar a área como de média e alta densidade (Mapa 5 do Anexo III), com coeficiente de aproveitamento 3.



Considerando a Lei do Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (Lei Complementar nº 948/2019), foi feita a correspondência da categoria L2 do PDL para as categorias de Uso e Ocupação do Solo previstas na LUOS, atendendo aos critérios estabelecidos.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS					
	ZONA	USO	DIRETRIZES	DENSIDADE	COEF.
PDOT	ZUC	Diversificado	Otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos EP	Alta	3
	ZUUC II	Permite uso habitacional com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e EP		Média	3
PDL		Categoria L2 – menor restrição (vedado o uso residencial no térreo)	Projeto especial Garantir áreas p/ praças, equip. de lazer, culturais e esportivos		3
LUOS		CSIIR 2 – Comércio, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial EP – Equipamentos Públicos	Admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres		3

A situação fundiária de **toda a poligonal de projeto incide sobre Área Pública** de domínio do Distrito Federal que, conforme o Art. 22 da Lei 6.766/79 “*Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo*”, a saber as Plantas PR-188/1, PR-197/1, PR-223/1, PR-228/1, PR-397/1, PR-398/1, PR-405/1, PR-880/1 (que modifica a 398/1) e PR-881/1 (que modifica a 397/1), devidamente **registradas em cartório**.

Dessa forma, é necessária a desafetação das áreas que irão compor as unidades imobiliárias dominiais, o que envolve Audiência Pública e autorização legislativa.

Foi realizada Audiência Pública para desafetação de área pública de uso comum do povo, cuja Ata foi publicada no DODF nº 227, de 31/10/2013, em que a proposta contida no Plano de Ocupação apresentado foi aceita por unanimidade.

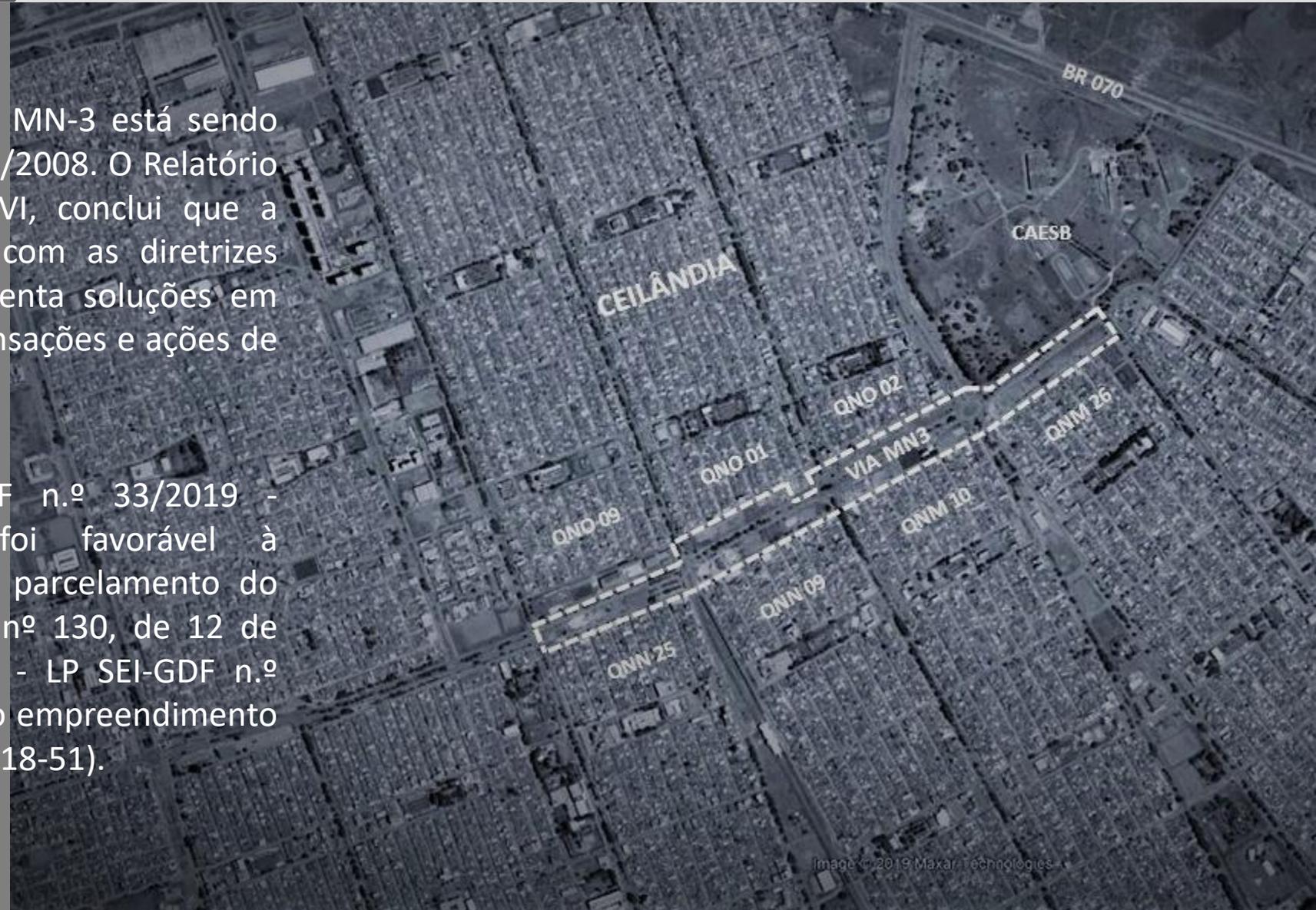


A Minuta de Projeto de Lei que será encaminhada à CLDF, contém um Anexo com as coordenadas e áreas das poligonais de desafetação, conforme o projeto.

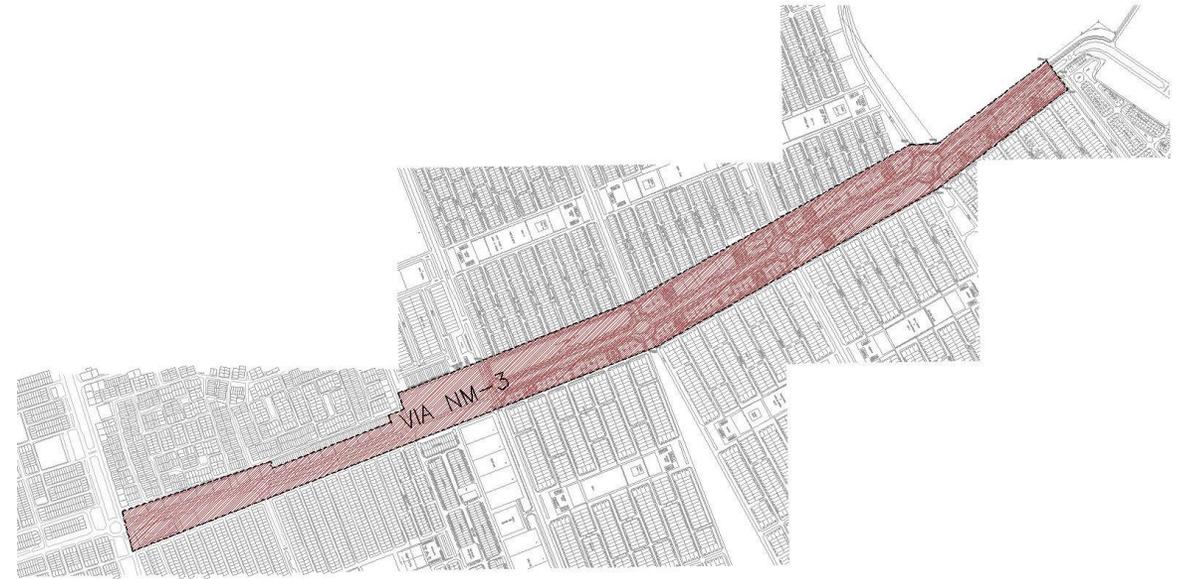
QNM 26 ÁREA 1	X	Y
V1	166508.3148	8251290.4296
V2	166514.7210	8251290.2737
V3	166536.5363	8251261.6018
V4	166487.9532	8251224.6369
V5	166463.7140	8251256.4947
ÁREA=	2430.00m2	

O licenciamento da Avenida MN-3 está sendo tratado no processo 0391-000284/2008. O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, conclui que a proposta está em consonância com as diretrizes ambientais e urbanísticas, apresenta soluções em infraestrutura, bem como compensações e ações de monitoramento.

O Parecer Técnico SEI-GDF n.º 33/2019 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II foi favorável à concessão da Licença Prévia ao parcelamento do solo, sendo publicada no DODF n.º 130, de 12 de julho de 2019, a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 9/2019 - IBRAM/PRESI, relativa ao empreendimento (Processo SEI 00391-00008296/2018-51).



O projeto foi iniciado na SEDUH, sendo desenvolvido pela TERRACAP, depois pela Administração Regional de Ceilândia e, por fim, revisto pela SEDUH que, em determinado momento, verificou que foi realizada obra de duplicação e prolongamento da Avenida MN-3 sem considerar a geometria original, com um deslocamento que interrompe a continuidade da via, o que levou a um ajuste da área de projeto por não haver mais possibilidade de criar as novas áreas naquele trecho. O projeto foi renomeado como Revitalização da Avenida MN-3 – Trecho 01 (QNN 25, QNN 09, QNM 10, QNM 26, QNO 09, QNO 01 e QNO 02), mantidos os condicionantes e justificativas, bem como os demais parâmetros e concepções urbanísticas.





No projeto URB-MDE-NGB 007/2004 são criados 6 lotes de Equipamentos Públicos e 51 lotes para uso misto, sendo:

- 31 lotes entre 891m² a 1800m²
- 08 lotes entre 650m² a 800m²
- 12 lotes de 420m²

A população estimada é de 4.556 hab, com densidade populacional de 205 hab/ha.

AVENIDA MN-3 DE CEILÂNDIA

O PROJETO



Configuração atual



Simulação da proposta



O partido adotado foi o de transformar cada trecho de área livre em um conjunto da quadra limítrofe existente. A configuração padrão de cada conjunto consiste em lotes de uso misto locados nas extremidades, e no centro do conjunto um lote de Equipamento Público, uma área para praça e ainda bolsões de estacionamento público para atender a demanda de veículos.

O parcelamento proposto possibilita a ocupação ordenada do vazio urbano situado próximo a ocupações consolidadas, propondo medidas qualitativas que incentivam a circulação de pedestres em todo o seu perímetro, criando áreas de convivência e tornando-se também um polo de atividades geradoras de emprego e renda.

EQUIPE ANTERIOR	EQUIPE ATUAL
Supervisão: Ivelise Longhi Diretora Técnica – TERRACAP J. G. Francisconi Valdo Cezar D. Carvalho Gerente Projetos – TERRACAP Giulliano M. Penatti Ana Cristina M. Vieira - SEDHAB	Supervisão: Vicente Correia Lima Neto Subsecretário SUPLAN/SEGETH Coordenação: Anamaria de Aragão Coordenadora COPROJ Revisão: Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora DISOLO/COPROJ
Autor do Projeto: Ricardo Câmara Chefe de Núcleo – GESTE/SEDHAB Manoel Alves Furtado Adm. Regional de Ceilândia	Ajuste do Projeto: Caroline P. Pires de Oliveira Assessora COPROJ
Autor Projeto Executivo: Paulo Rogério de Paiva Fonseca TERRACAP Manoel Alves Furtado Adm. Regional de Ceilândia	
Colaboradores: Daniela Perdigão Izabela Cristina Cardoso Carina Alves Cavalcante Nabil Lima Akram	