



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 26/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 17 de setembro de 2020

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

CONSELHEIRO RELATOR: Ovídio Maia Filho - Representante Suplente - FECOMÉRCIO

PROCESSOS: 00390-00006577/2017-17

INTERESSADO: Secretaria de Desenvolvimento urbano e Habitação

ASSUNTO: Projeto de Requalificação do Setor Central do Gama, localizado na Região Administrativa do Gama – RA II

Senhores Conselheiros do CONPLAN,

O processo trata Projeto de Requalificação do Setor Central do Gama, integrante da Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009, revisado pela Lei Complementar nº 854, e parte dos Projetos Especiais de Urbanismo do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama – PDL, Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006.

O projeto contempla diferentes ações nos Setores Hoteleiro, Comercial, no entorno do Hospital Regional e do Terminal Rodoviário, conforme descrito no Relatório Técnico 45772110, que descreve o Programa Básico da Intervenção, ilustrando a situação atual de cada área, bem como a proposta de **requalificação de 5 áreas:**

1. Projeto de sistema viário e paisagismo do Centro Hoteleiro - SIV 138/2020 (45869918)
2. Projeto de sistema viário e paisagismo do Comercio Central do Gama - SIV 140/2020 (45882030)
3. Ajuste do Lote do Hospital Regional do Gama e regularização da via e do estacionamento implantado em frente ao Setor Hoteleiro - URB-MDE 137/2020 (45839533)
4. Projeto de sistema viário e paisagismo do Terminal Rodoviário - SIV 139/2020 (45879509)
5. Criação de novo lote para a Feira do Galpão- URB-MDE 141/2020 (45882226)

O processo foi encaminhado ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN para cumprimento do § 1º do art. 108 Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009, revisado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, por se tratar de integrante da Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos.

Assim, seguem relatório, parecer e voto.

RELATÓRIO

O Processo foi iniciado de demanda da A Administração Regional do Gama que solicitou informações à então SEGETH, atual SEDUH, com relação à elaboração de projeto para a urbanização de área do

Setor Central, informando sobre os problemas do local, salientando conflitos entre trânsito de pedestres e de veículos, bem como problemas enfrentados pelos proprietários de imóveis para a obtenção de vistos de projetos de alvarás de construção, alegando que há falta de parâmetros urbanísticos.

A então Subsecretaria de Gestão Urbana, atual Subsecretaria de Desenvolvimento de Cidades da SEDUH, encaminha solicitação de elaboração de Projeto à Coordenação de Projetos, por se tratar de área objeto da Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e Projeto Especial de Urbanismo do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama – PDL, LEI COMPLEMENTAR Nº 728, DE 18 DE AGOSTO DE 2006

De acordo com o PDOT, a Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos está voltada "*à preservação do Patrimônio cultural e ao fomento de investimentos para a sustentabilidade de sítios urbanos de interesse patrimonial, com vistas à adequação da dinâmica urbana à estrutura físico-espacial do objeto de preservação, com ênfase no combate às causas da degradação crônica do patrimônio ambiental urbano*".

O artigo 30 do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama definiu as seguintes diretrizes de intervenção:

“Art. 30. Os projetos especiais para o Setor Central visam requalificar e dinamizar os espaços, atribuindo ao conjunto um caráter de centro urbano para o Gama.

§ 1º Deverão ser previstas atividades que reforcem a convergência da população e a utilização diurna e noturna do Setor Central, contribuindo para interligar os setores que o circundam.

§ 2º Serão priorizados a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários.

§ 3º É permitido o desenvolvimento de estudos de viabilidade técnica que objetivem implantar atividades relacionadas ao ensino profissionalizante e à educação superior.

§ 4º Será objeto de estudo especial de urbanismo e de lei específica o cercamento dos estacionamentos lindeiros às projeções destinadas a habitação coletiva localizadas nas Quadras 55 e 56.

§ 5º Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de área para implantação de heliponto, destinado ao atendimento de emergências.

§ 6º Será objeto de projeto especial de urbanismo a criação de unidade imobiliária próxima ao Terminal Rodoviário para abrigar a feira denominada Feira do Galpão do Setor Central.

§ 7º Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de áreas para implantação de módulos de serviços, os quais contarão com sanitários anexos, destinados ao uso público.

§ 8º Fica assegurada a implantação de Centro Desportivo no Centro de Ensino Médio nº 2 do Gama.

§ 9º Serão revistas as áreas destinadas a estacionamentos dentro do projeto de circulação para o Setor Central, com o objetivo de ampliar o número de vagas.

§ 10. Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de praça pública, denominada Praça Maçônica, na área pública localizada entre a Avenida dos Bombeiros e os Lotes 21 a 25 da Área Especial do Setor Central, lado leste.

§ 11. Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de unidade imobiliária nas proximidades da Projeção “A” da Quadra Central, S/N (sem número), do Setor Central.

§ 12. É assegurada a criação da unidade imobiliária, com 700m², de que

trata a Lei Complementar nº 185, de 31 de dezembro de 1998.

§ 13. Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de estacionamento lindeiro à EQ 55/56, Área Especial - A.E. nº 1.

Art. 31. O Lote 1 da Praça 1 do Setor Central será destinado a equipamento público comunitário de cultura (Casa da Cultura do Gama), com nível de restrição R2 e coeficiente de aproveitamento 3,0 (três).

Art. 32. O Lote 13 da Praça 1 do Setor Central será destinado a equipamento público comunitário (Biblioteca Pública do Gama), com nível de restrição R2 e coeficiente de aproveitamento 3,0 (três)."

Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico - [ZEE](#), Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos, na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 - SZDPE 4, destinada prioritariamente à promoção das atividades relacionadas à cultura e ao turismo, compatíveis com a preservação do Patrimônio Histórico Nacional e a proteção do Lago Paranoá, resguardadas a quantidade e a qualidade das suas águas e seus usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes e corpos hídricos.

Com base nas definições do ZEE, do PDOT e do PDL do Gama, foram definidas Diretrizes Urbanísticas, pela Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Oeste e Sul da Subsecretaria de Desenvolvimento de Cidades, em reunião com a Coordenação de Projetos da Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano. Tais diretrizes indicavam que projeto a ser desenvolvido pela Coordenação de Projetos deveria priorizar as readequações dos bolsões de estacionamentos existentes, buscando garantir a ampliação das áreas de calçadas e de espaços destinados ao pedestre nas áreas de maior circulação para favorecer o acesso ao terminal rodoviário, com as seguintes orientações:

a) Na área do Setor Hoteleiro, devem ser previstas áreas de carga e descarga nos estacionamentos projetados para atender a demanda dos estabelecimentos locais. Com relação à recuperação da praça e da via de pedestres foi discutida a possibilidade da inclusão desse trecho do projeto no Programa de Governo 'Adote uma Praça', como forma de garantir que após a desocupação e adequação quanto a acessibilidade estes espaços possam ser mantidos com investimento privado. O tratamento a ser dado a via de pedestres deverá prevê a melhoria das condições de iluminação pública como forma de reduzir a condição de insegurança do local.

b) Quanto à ocupação da área contígua ao terminal rodoviário por feirantes, foi definido que o projeto, em um primeiro momento, definirá rotas acessíveis sem interferir com os limites da ocupação atual. Concomitantemente será estudada a solução de remanejamento da feira para área adjacente ao terminal, conforme definido nas diretrizes do PDL do Gama.

Foram então realizadas pela equipe técnica consultas às concessionárias de Serviços públicos para verificar interferências e orientar plantio de árvores.

CAESB - Água e Esgoto – Em resposta ao Ofício nº 196/2020-SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (44726421), o Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET (44726906) de 06/07/2020, informa que com relação aos sistemas existentes, há interferências das redes de abastecimento de água e redes de esgotamento sanitário com a poligonal fornecida e com as redes de esgotamento sanitário conforme cadastro disponibilizado das redes de água (44726766), e das redes de esgoto (44726812). Apesar de haver redes na poligonal, a arborização proposta evitou as redes existentes.

CEB - Até o presente momento a CEB não apresentou manifestação em resposta à consulta encaminhada (Em resposta ao Ofício nº 197/2020-SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (44726445). Foram utilizados os dados de restituição e do levantamento topográfico na elaboração do projeto.

NOVACAP - Em resposta ao Ofício nº 198/2020-SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (44726478). O despacho

NOVACAP/PRES/DU de 01/07/2020 (44726559), informa que há interferências das redes de águas pluviais com a poligonal fornecida (44726344), mas, tendo em vista que a interferência detectada se deu com o sistema viário existente, não há necessidade de remanejamento, uma vez que as redes são normalmente executadas sob via e calçadas.

REDES DE TELECOMUNICAÇÕES LICENCIADAS - Em resposta ao Despacho - SEDUH/COPROJ/DIEP (44868028), O despacho - SEDUH/SUPAR/ULINF/COLINF de 01/07/2020 (44868122), informa que em consulta realizada ao Banco de Dados dessa Coordenação de Aprovação e Licenciamento de Locação de Infraestruturas Urbanas-COLINF/ULINF/SUPAR, foi constatada não existir nenhum requerimento ou processo de licenciamento, que solicita a análise de viabilidade para implantação ou regularização de infraestruturas em áreas públicas, próximas a área da poligonal de projeto.

Quanto a possíveis interferências com outras redes de telecomunicações, seguiu-se o disposto arts. 40 e 41, do Decreto 33.974/2012.

“Art. 40. Os concessionários de área pública ficam obrigados a efetuar o remanejamento, provisório ou definitivo, dos equipamentos sob sua responsabilidade, sempre que for solicitado pelo Poder Público do Distrito Federal, em razão de interesse público relevante.

Art. 41. O Distrito Federal fica isento de responsabilidade por indenização de qualquer espécie, inclusive por benfeitorias ou acessões, no caso de cancelamento da licença e de rescisão do contrato, em caso de relevante interesse público, de que trata este Decreto, ficando o ônus de eventuais remanejamentos da infraestrutura e de recomposição do logradouro público a cargo do concessionário responsável.”

Seguindo a legislação vigente e as diretrizes urbanísticas, o Projeto de Requalificação dos Setores Centrais propõe as seguintes intervenções:

1. Projeto de sistema viário e paisagismo do Centro Hoteleiro - SIV 138/2020.

Contempla intervenções voltadas à requalificação urbana com ajustes do sistema viário local e estacionamentos, criação de rotas acessível e tratamento paisagístico do Centro Hoteleiro do Setor Central do Gama.

O projeto reorganiza os estacionamentos localizados no entorno do setor possibilitando a criação de calçadas acessíveis e canteiros verdes com arborização, tornando o local mais agradável e se adequando a legislação em vigor. O projeto também transforma a faixa de circulação de pedestre localizada no interior do setor em espaço compartilhado para reorganizar o fluxo de pedestres e veículos no local, e requalifica a praça central, localizada entre a projeção B e os lotes 4 e 5.



Fig. 1 - Proposta de requalificação



Fig. 2 - Proposta de recuperação da praça central do Centro Hoteleiro

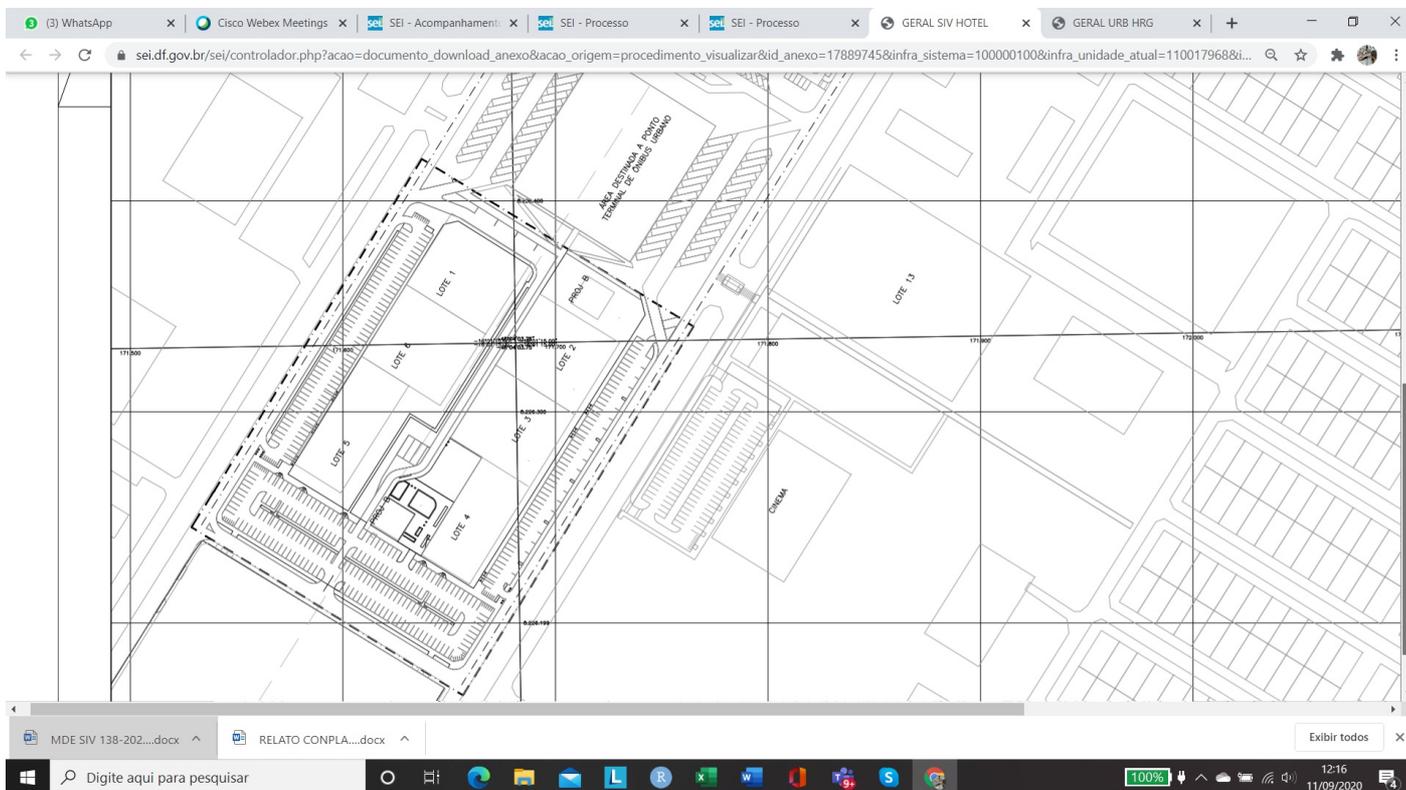


Fig. 3 Planta do Projeto de sistema viário e paisagismo do Centro Hoteleiro - SIV 138/2020

2. Projeto de sistema viário e paisagismo do Comercio Central do Gama - SIV 140/2020

O projeto reorganiza os bolsões de estacionamento, adequando-os à legislação vigente, com previsão de vagas para idosos e pessoas com deficiência, arborização e adequação das calçadas para cumprimento dos parâmetros de acessibilidade.

Devido à grande diferença de nível existente no setor, para a inclusão de calçada acessível foi necessário o estreitamento da via entre o terminal e a área comercial central, assim como o ajuste do estacionamento lindeiro existente.

Nos comércios localizados próximo aos lotes da Delegacia e do CRAS foi proposto que as calçadas ficassem próximas ao comércio para que fossem criadas bacias de contenção de águas pluviais.

O projeto propõe ainda a criação de valetas de contenção e infiltração de águas pluviais ao longo dos lotes da Delegacia e do CRAS seguido por calçada acessível e estacionamento.



Fig. 4 - Proposta de requalificação

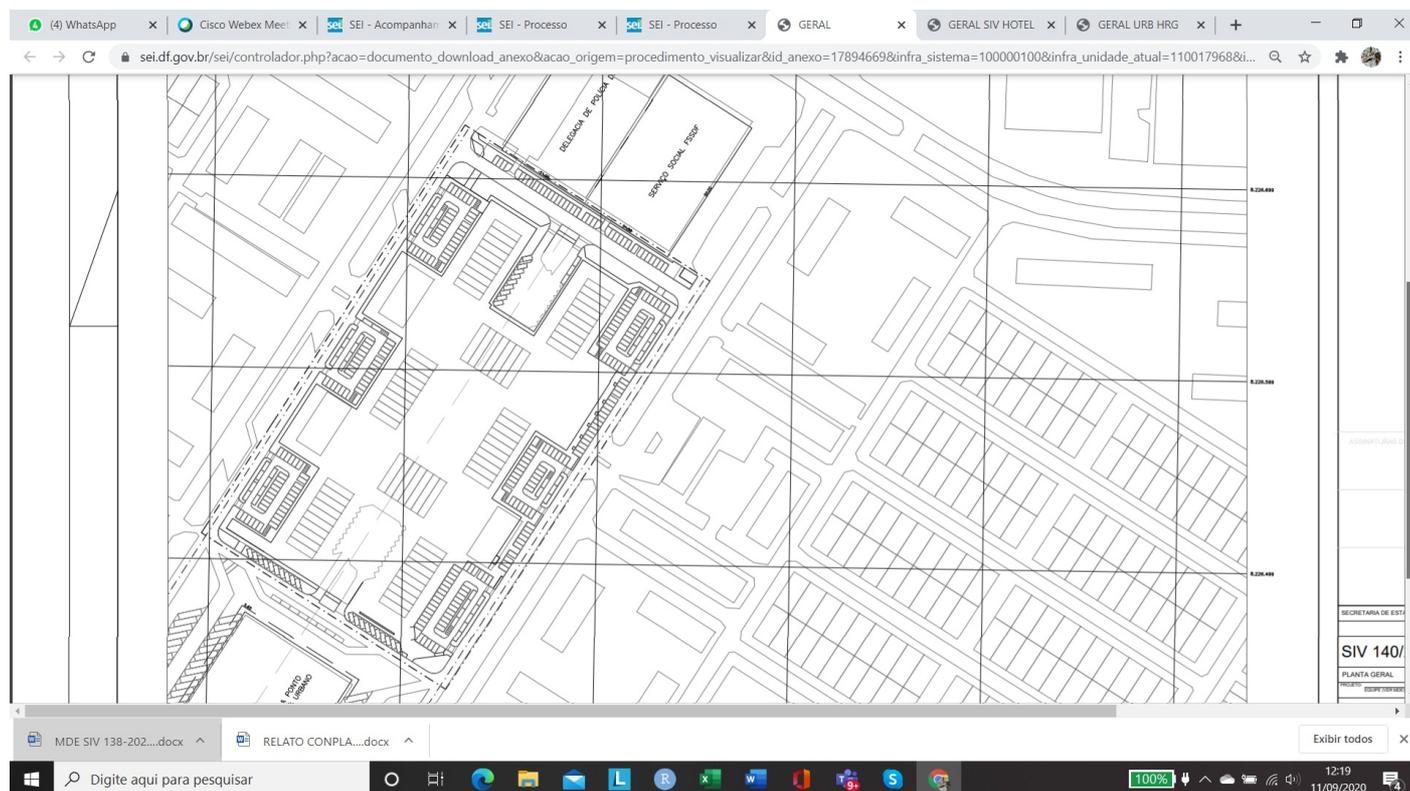


Fig. 5 Planta do Projeto de sistema viário e paisagismo do Comercio Central do Gama - SIV 140/2020

3. Ajuste do Lote do Hospital Regional do Gama e regularização da via e do estacionamento implantado em frente ao Setor Hoteleiro - URB-MDE 137/2020

Devido à situação consolidada de sobreposição de uma via transversal e de um bolsão de estacionamento, foi proposto ajuste nos limites do lote do Hospital Regional do Gama, definido na planta registrada em cartório CSG PR 173/1.

A proposta de adequação acarreta uma redução inferior a 1,2% da área original do lote registrado, mas preserva todos os limites das ocupações e edificações do hospital e assegura a implantação de calçadas acessíveis e abrigo de ônibus no seu entorno imediato. O lote do hospital passará de 46.440,00m² para 45.903,85m², uma redução de apenas 536,15 m².

O projeto de adequação não altera suas confrontações, nem demais parâmetros urbanísticos. A redução do lote do HRG teve anuência do Secretário de Estado de Saúde do Distrito Federal (Francisco Araújo Filho) documento SEI (39286305), do Coordenador Geral de Patrimônio (Erasmio Silva) e do Subsecretário de Contabilidade (Helvio Ferreira) documento SEI (35671952).

A adequação do lote tem respaldo na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, alterada pela Lei nº 6134, de 16 de abril de 2018, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica, entre eles quando a implantação dos lotes registrados em cartório está prejudicada pela implantação de via de circulação.



Fig. 6 - Proposta de requalificação

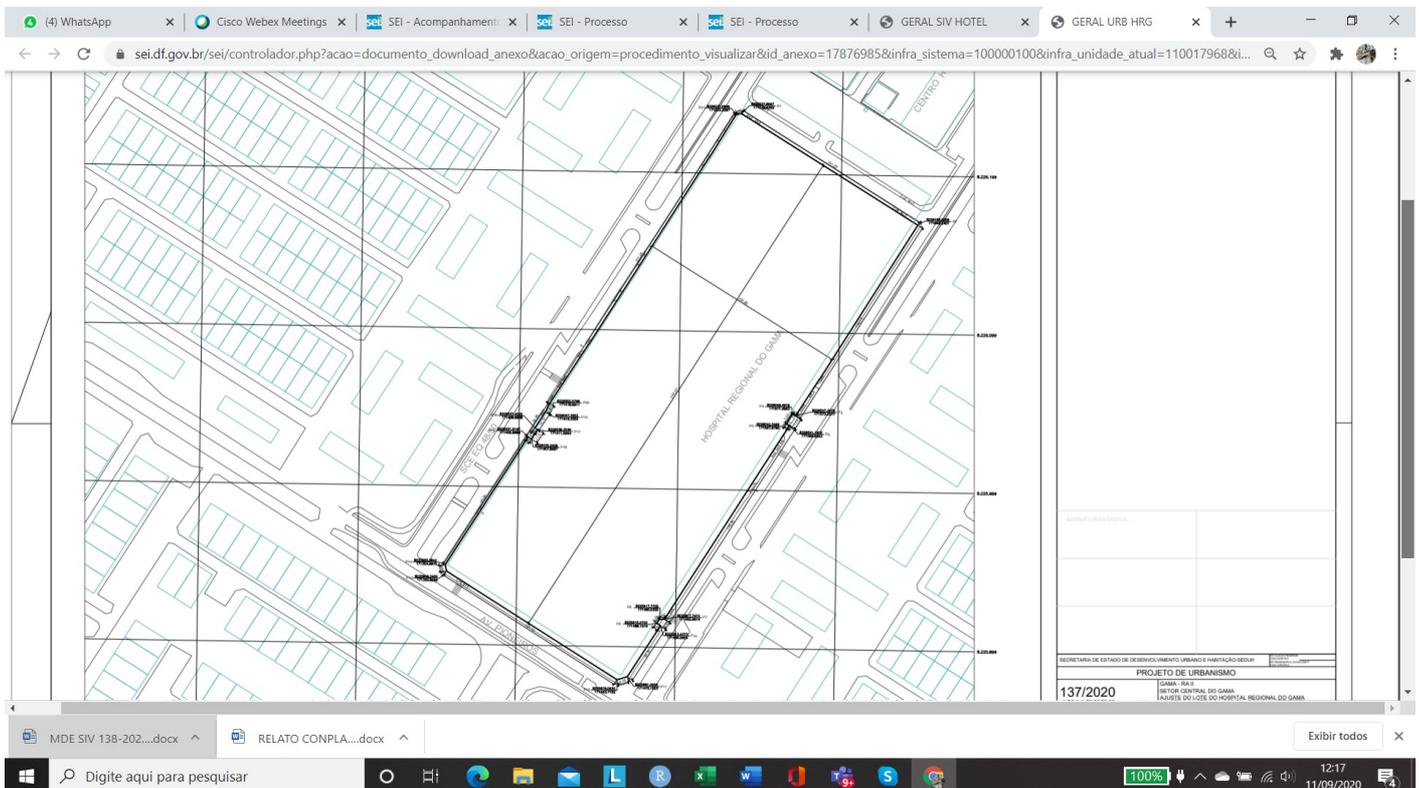


Fig. 7- Planta do Projeto de Ajuste do Lote do Hospital URB-MDE 137/2020

4. Projeto de sistema viário e paisagismo do Terminal Rodoviário - SIV 139/2020

A reforma do Terminal Rodoviário encontra-se em planejamento na Secretaria de Mobilidade. O projeto da SEMOB repropõe o sistema viário dos ônibus de modo a melhor nivelar o acesso dos passageiros ao terminal. Dessa forma, abre-se a possibilidade para a criação de rotas acessível e tratamento paisagístico no entorno do Terminal Rodoviário. O projeto reorganiza os estacionamentos de ônibus possibilitando a criação de calçadas acessíveis e de arborização, tornando o local mais agradável e se adequando à legislação em vigor. Entretanto a Feira do galpão, implantada ao lado do terminal não apresenta condições de acessibilidade interna e interrompe as calçadas ao longo da Avenida. Como solução de projeto a feira será transferida para livre próxima ao terminal por meio da

5. Novo lote para a Feira do Galpão- URB-MDE 141/2020

O lote da feira foi proposto, em atendimento ao §6º art. 30 do PDL do Gama, para permitir a transferência dos 95 feirantes que ocupam uma área pública imprópria entre o terminal rodoviário central e a via. Com esse espaço limitado o local é bastante insalubre com bancas que variam de 3,28m² a 9,00m² (conforme informação da Administração Regional do Gama). Esse galpão também tem péssima acessibilidade e interfere com o projeto do terminal rodoviário.

Foi escolhido o Setor Praça 1 por estar próximo ao Terminal Rodoviário Central e pelo espaço disponível entre o lote denominado Cinema e o lote 13, sem interferir com a infraestrutura existente e com área pública em todas as suas divisas. Visando maior conforto para os feirantes e usuários o novo lote foi dimensionado para acomodar todos esses 94 feirantes em boxes de 9,00m² com espaço para a construção de apoio (sanitários e administração) e amplo espaço para circulação. Com base em tais parâmetros chegou-se a uma área de 2.700,00m² (30,00m x 90,00m).

O projeto prevê também a urbanização da área no entorno do lote da feira com a criação de calçada acessível que fará a ligação do Terminal com a quadra 23, de um bolsão de estacionamento e de espaço para arborização e praças no entorno do novo lote.



Fig. 10 - Proposta de relocação da Feira do Galpão

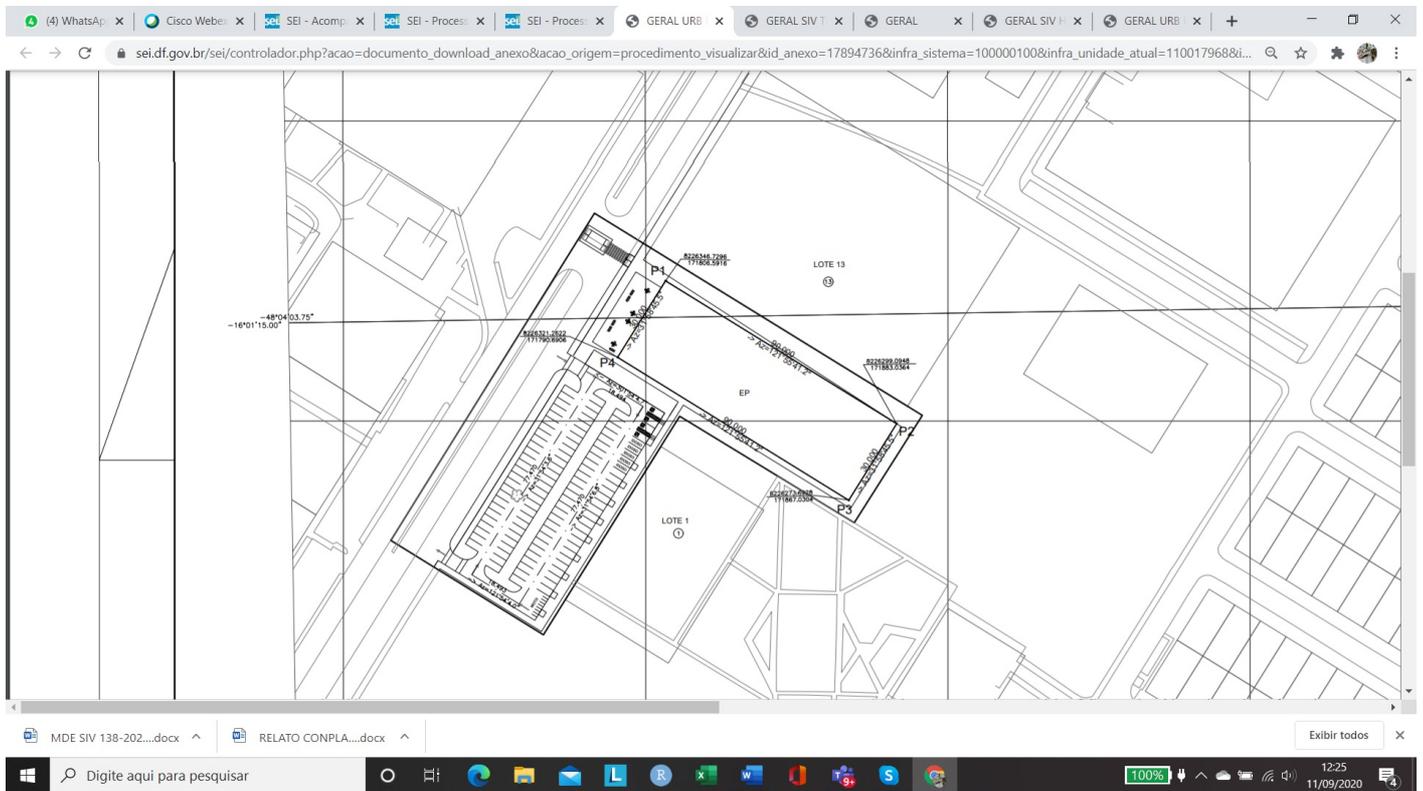


Fig. 11 Planta do Projeto de Parcelamento do Solo de novo lote para a Feira do Galpão- URB-MDE 141/2020

Sobre o tema do Lote do Galpão, destaco que foi realizada no dia 10/09/2020, Audiência Pública virtual, da qual participei, sobre a regularização, ampliação e criação de lotes de Equipamento Público na Região Administrativa do Gama. Um dos itens discutidos foi a criação do novo lote do Galpão não tendo havido manifestação contrária da comunidade. A participação popular nas decisões referente às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório constitui exigência do Artigo 44 da Lei 948/2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013.

É o relatório.

PARECER

Considerando que:

- Este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, como integrante do Sistema de Gestão Urbana do Distrito Federal, zela pelo interesse público e o tem como norteador de suas decisões;
- A Estratégia de Revitalização do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e o Plano Diretor do Gama, apontam para a necessária requalificação urbana do Setor Central do Gama, estando os projetos desenvolvidos em consonância com tais instrumentos legais;
- A área é central do Gama atraindo grande afluência de pedestres por ser o caminho que conecta o terminal rodoviário com o Hospital do Gama.
- O projeto não altera a legislação de uso e ocupação do solo;
- O projeto promove melhor articulação urbana, privilegiando rotas de acessibilidade;
- A proposta converge com as diretrizes da Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 - SZDPE

VOTO

VOTO favoravelmente pela aprovação do Projeto de Requalificação do Setor Central do Gama, consubstanciado no Projeto de sistema viário e paisagismo do Centro Hoteleiro - SIV 138/2020, no Projeto de sistema viário e paisagismo do Comercio Central do Gama - SIV 140/2020, no Projeto de Ajuste do Lote do Hospital Regional do Gama e regularização da via e do estacionamento implantado em frente ao Setor Hoteleiro - URB-MDE 137/2020, no Projeto de sistema viário e paisagismo do Terminal Rodoviário - SIV 139/2020, no Projeto de Parcelamento do Solo de criação de novo lote para a Feira do Galpão- URB-MDE 141/2020.

Proponho ainda que sejam concluídos os estudos para implantação conjunta com o projeto de requalificação nos termos do Artigo 30 – Plano Diretor Local do Gama - o que segue: *§ 10. Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de praça pública, denominada Praça Maçônica, na área pública localizada entre a Avenida dos Bombeiros e os Lotes 21 a 25 da Área Especial do Setor Central, lado leste.*

Parabenizo e agradeço a todos os envolvidos neste excelente projeto que trará beleza e benefícios imensuráveis a toda a comunidade do Gama e seus visitantes.

Brasília, 14 de setembro de 2020

OVÍDIO MAIA FILHO

Representante Suplente - FECOMÉRCIO



Documento assinado eletronicamente por **Ovidio Maia Filo, Usuário Externo**, em 21/09/2020, às 08:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **47354237** código CRC= **91A234D9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101