

EQ31/33- CENTRO COMUNAL II

GUARÁ II



SEGETH | GOVERNO DE BRASÍLIA

Anamaria de Aragão — Coordenadora de Projetos
anamaria.martins@segeth.df.gov.br



EQ- 31/33 CENTRO COMUNAL II GUARÁ II

PARCELAMENTO ATUAL



O presente processo promove o ajuste de parcelamento relativo à locação dos lotes 1 a 4 e 6 a 8 do SRIA II - Centro Comunal II - Guará II (RA X), criados pela PR 204/1.

A alteração é necessária para a plena implantação do Projeto Especial PEI 2, do Plano Diretor do Guará, Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006 que abarca a implementação do Projeto do Centro Comunal II



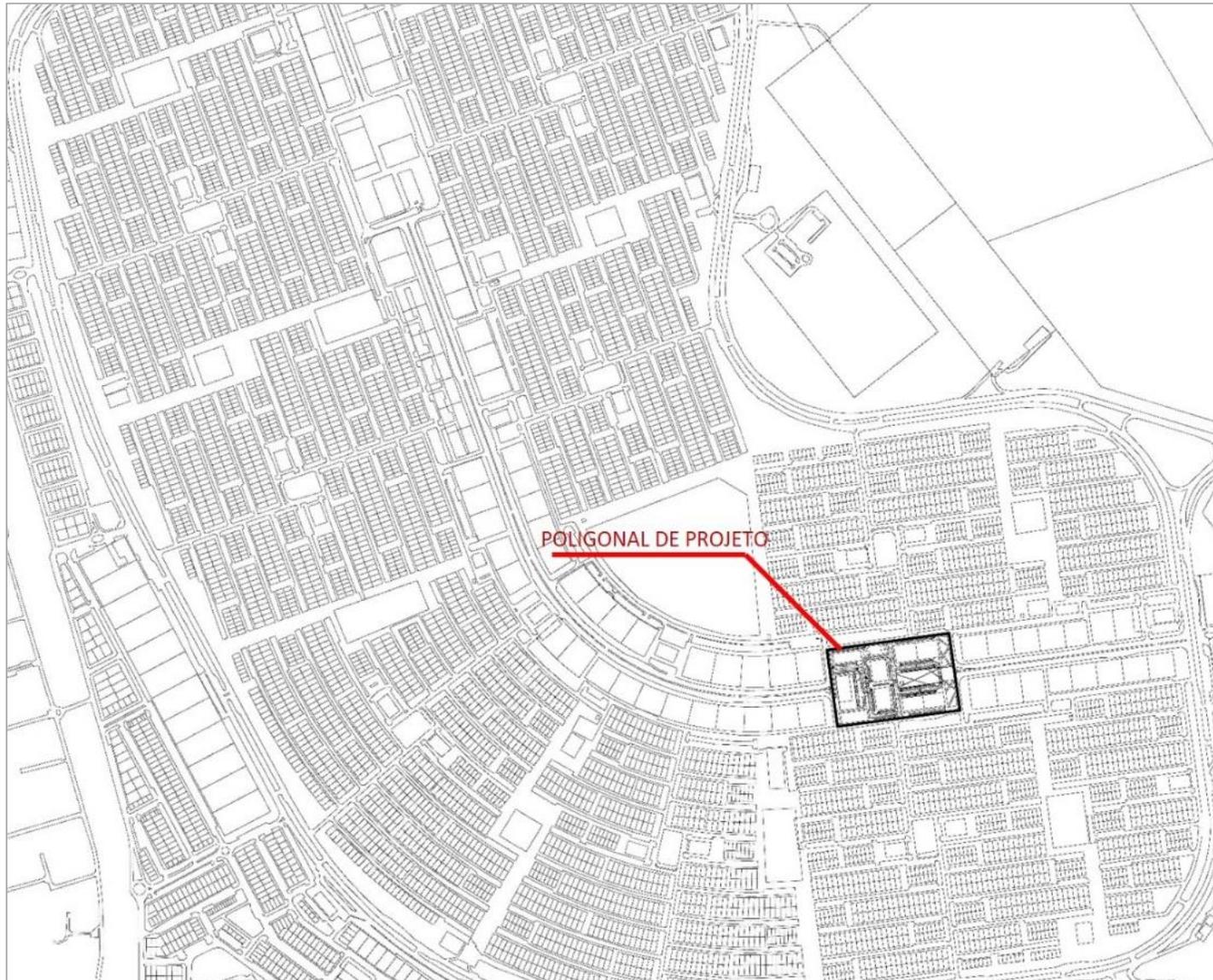
ESCALA 1:25.000
250 0 250m



GOV. DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

**PLANO DIRETOR LOCAL
RA X - GUARÁ**

ANEXO IV - MAPA 4D, 4E
Mapa de Projetos Especiais

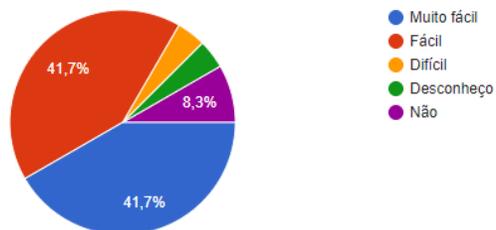


Ficam também mantidos os usos e demais parâmetros urbanísticos definidos para os lotes no Plano Diretor do Guará, Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos no Anexo V da Lei Complementar nº 803/2009, Plano Diretor de Ordenamento Territorial, de 25 de abril de 2009.

De 26/10/2017 à 01/04/2018

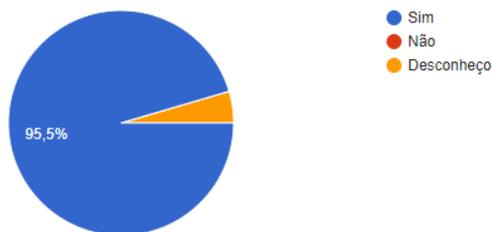
Sobre o acesso ao lugar, como você classificaria?

24 respostas



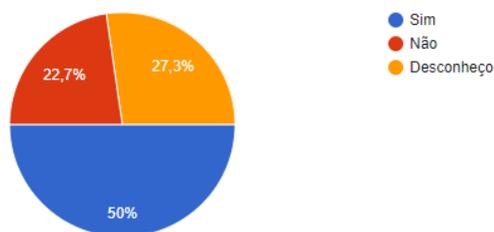
Você gostaria que área fosse conectada por ciclovia até a Estação Guará do Metrô?

22 respostas



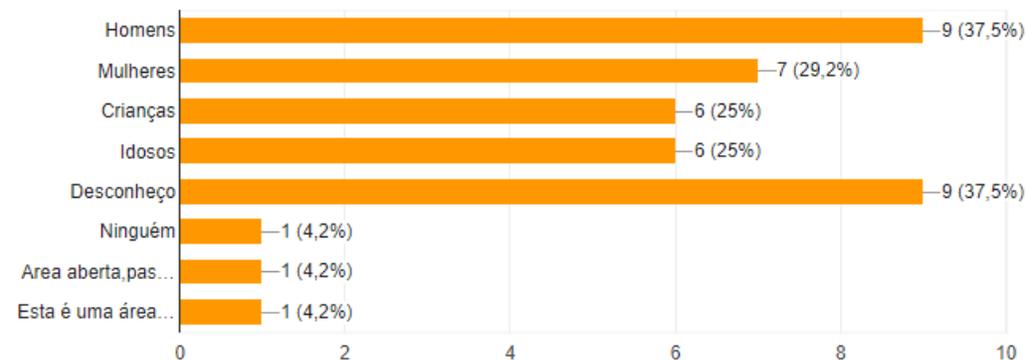
O espaço é frequentado por moradores?

22 respostas



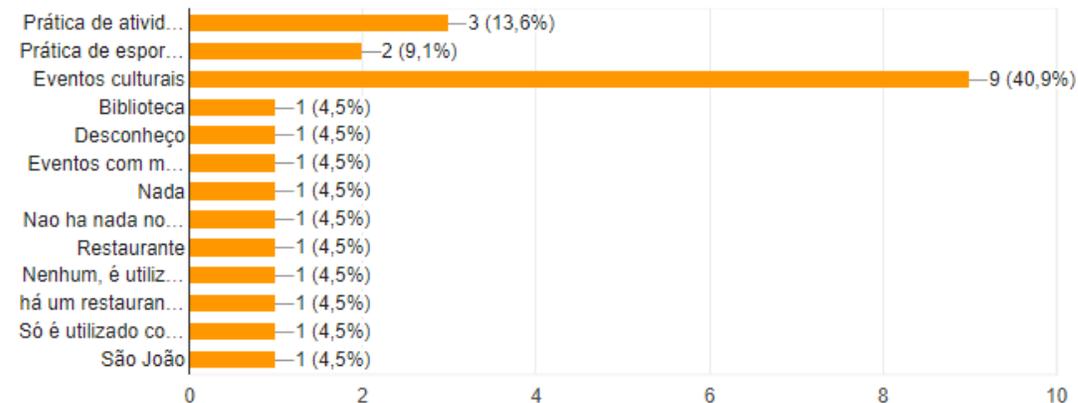
Quem mais frequenta a área?

24 respostas



Hoje, de que forma o espaço é utilizado pela comunidade?

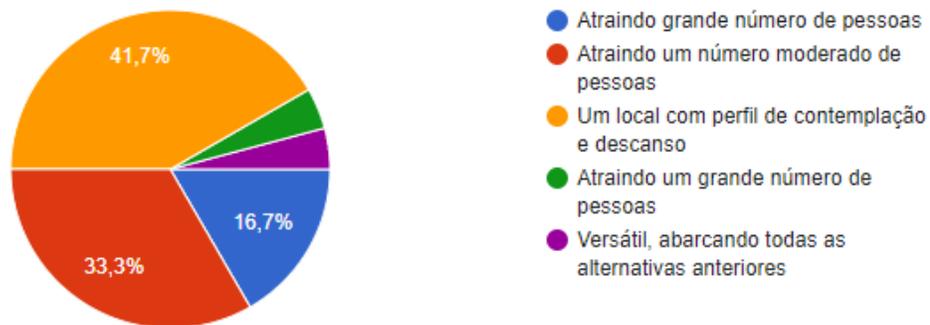
22 respostas



De 26/10/2017 à 01/04/2018

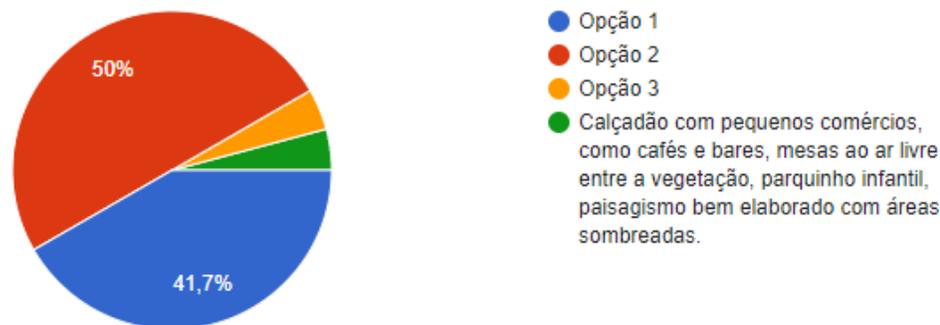
Como você espera que o espaço seja vivenciado pela população?

24 respostas



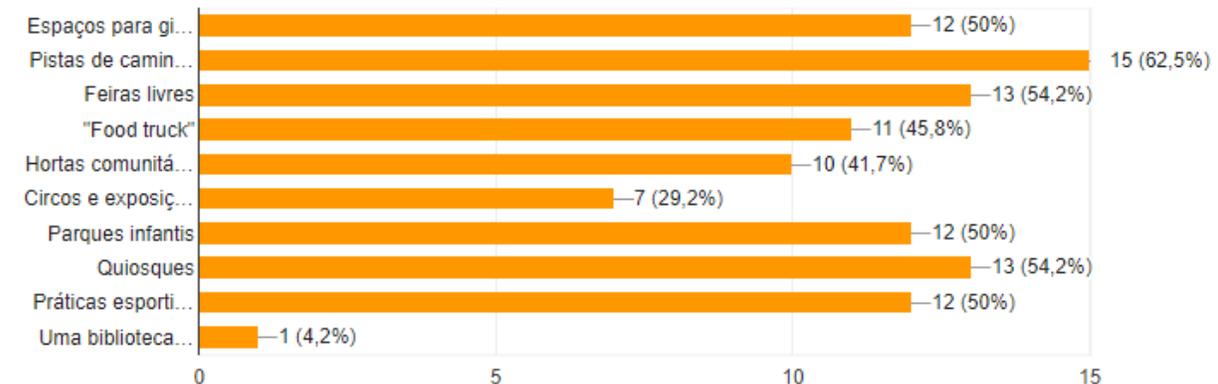
Como você gostaria que fosse o tratamento paisagístico?

24 respostas



Quais atividades você gostaria que o espaço oferecesse?

24 respostas



Conforme previsto no artigo 28 da Lei 6.766/79, a alteração do loteamento registrado pode ser realizada em comum acordo entre o loteador e os adquirentes do lote atingidos pela alteração.

Como os lotes em questão são de propriedade da TERRACAP, estando em condição de ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO, foi encaminhado o Ofício SEI-GDF n.º 39/2017 - SEGETH/SUPLAN, objeto do Processo SEI 00390-00011100/2017-53.

Em resposta, a TERRACAP respondeu por meio do Despacho SEI-GDF TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO, de 10 de janeiro de 2018, que não vê impedimentos técnicos para que a SEGETH promova a alteração do projeto para posterior registro das unidades modificadas.

A alteração está amparada pela **LEI nº4164/2008, ALTERADA PELA LEI nº6134/2018**, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento, quando houver implantação de sistema viário ou sistema de transporte de forma diversa daquela prevista em projeto de parcelamento registrado, que inviabilize a devida implantação dos lotes conforme o projeto de parcelamento registrado



PROCESSO SEI 00390-00011158/2017-05

- **CAESB:** A CARTA N° 7.962/2018 – DE/CAESB informa que se identifica a presença de tubulações de diversos tipos:
 - Quanto às Redes de Abastecimento de Água existentes na área:
 - Constam interferências da poligonal com tubulações de ferro fundido, diâmetro de 150mm e 250mm.
 - Quanto às Redes de Esgotamento Sanitário existentes na área:
 - Consta interferência da poligonal do projeto com rede coletora de esgoto de manilhas cerâmicas, diâmetro 150mm.
- **CEB:** A Carta nº 22/2018 – GCAC/DC - informa que há interferências com a rede de iluminação pública, devendo-se manter uma distância horizontal mínima de 0,20m entre o início da calçada (meio-fio) e a face do poste.
- **NOVACAP:** Foi consultada por meio do Ofício 036/2017 – GIURB/CAP/SEGETH. Em resposta, informa que não existe rede pública de águas pluviais inseridas na poligonal de estudo demarcada em arquivo digital, referente ao projeto de urbanização e paisagismo da área pública a ser implantada na EQ 31/33, do Guará II.





LEGENDA:

-  LOTES PROPOSTOS
-  LOTES EDIFICADO
-  POLIGONAL DE PROJETO
-  SISTEMA VIARIO PROPOSTO









EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: URB, MDE

Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A163250-7
Coordenação: Anamaria de Aragão Costa Martins Coordenadora de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23937-2
Revisão: Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto: Hadália Katarini de Oliveira e Sousa Clécio Nonato Rezende	Arquiteta e Urbanista Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A119127-6 CAU/DF: A23916-0

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.

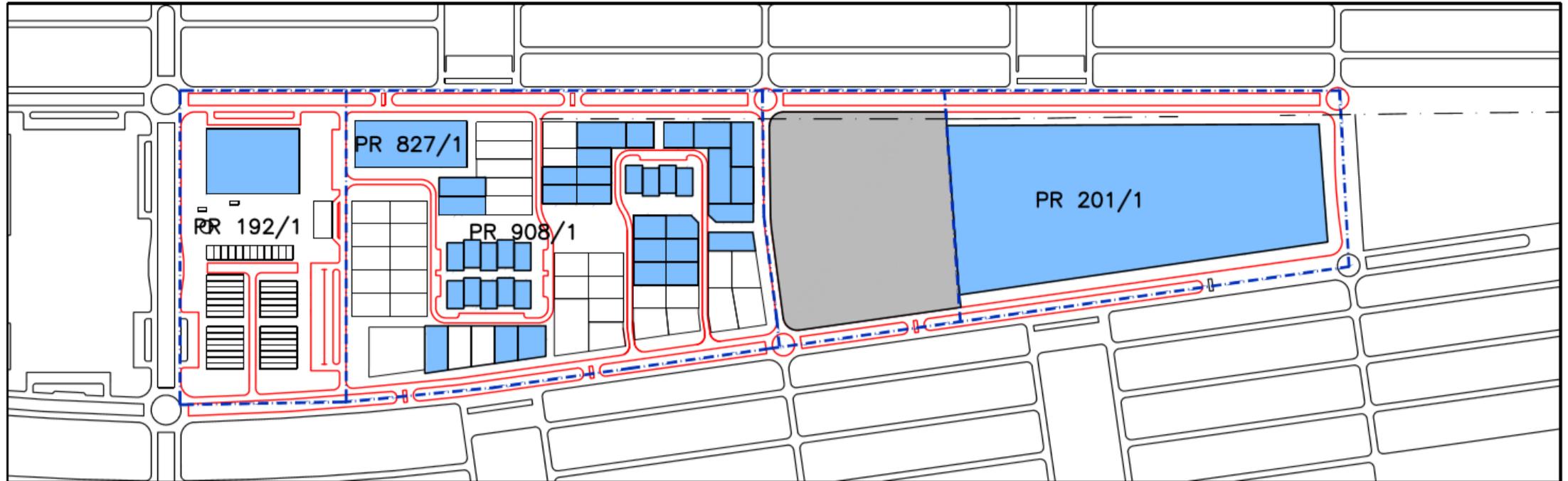


Na área da PR 827/1 de fevereiro de 1981 – CNN 2, que define o lote para terminal, foi implantada via sobre tal lote, em descordo com o projeto registrado.

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.

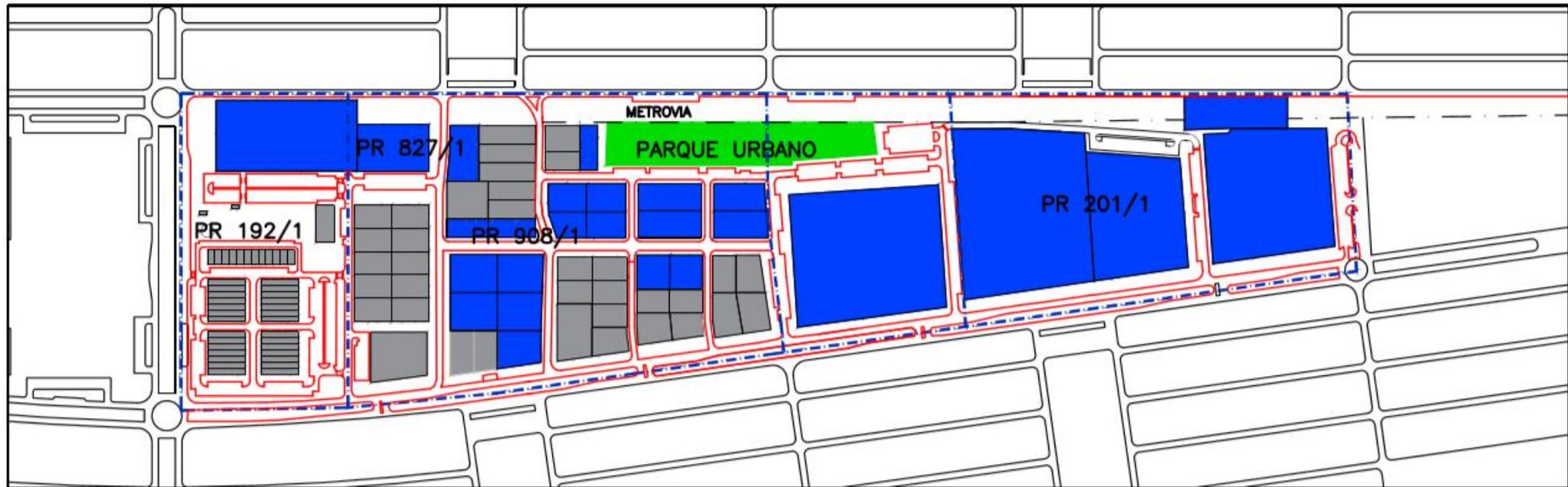
No escopo da PR 192/2, a Estação Ceilândia Centro ocupa parcialmente a área do lote para Feira. Considerando que a Estação do Metrô já está em funcionamento, sem possibilidade de relocação, em reunião com a Coordenação de Planejamento e Coordenação de Obras da Administração Regional de Ceilândia, em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

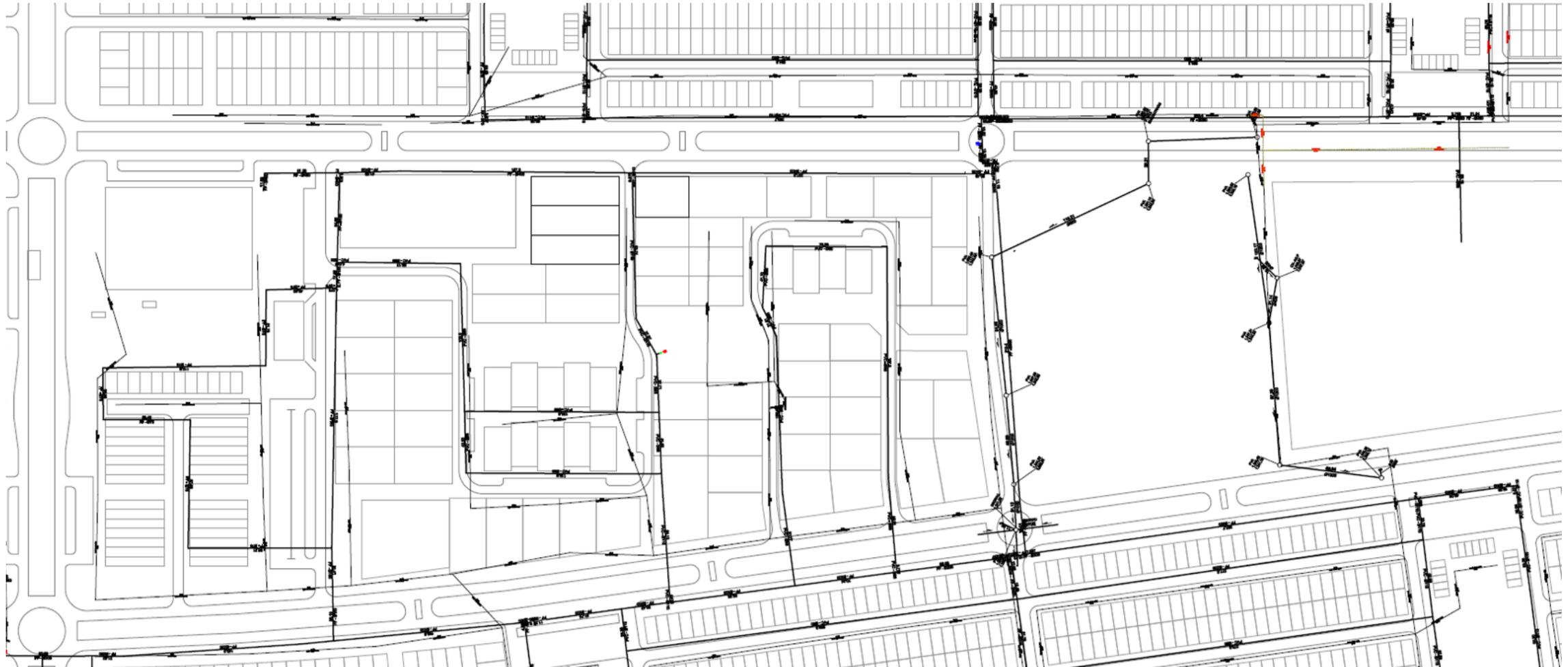
CEB:

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.

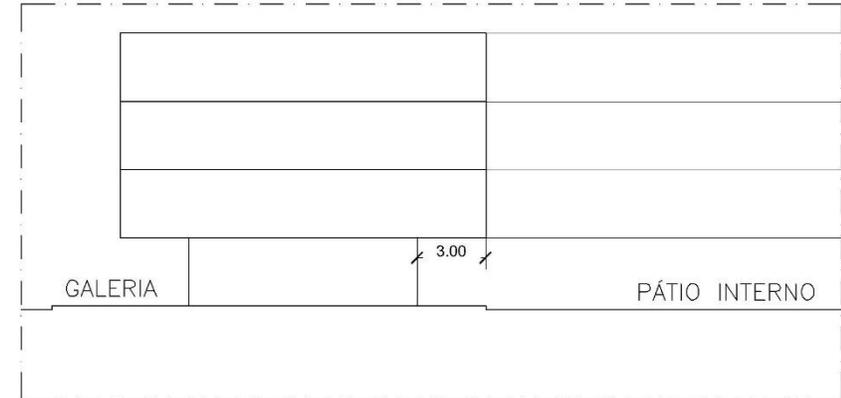
AFASTAMENTO MÍNIMO das fachadas voltadas para lotes vizinhos: art. 78 da Lei Complementar 314/2000.



-  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.

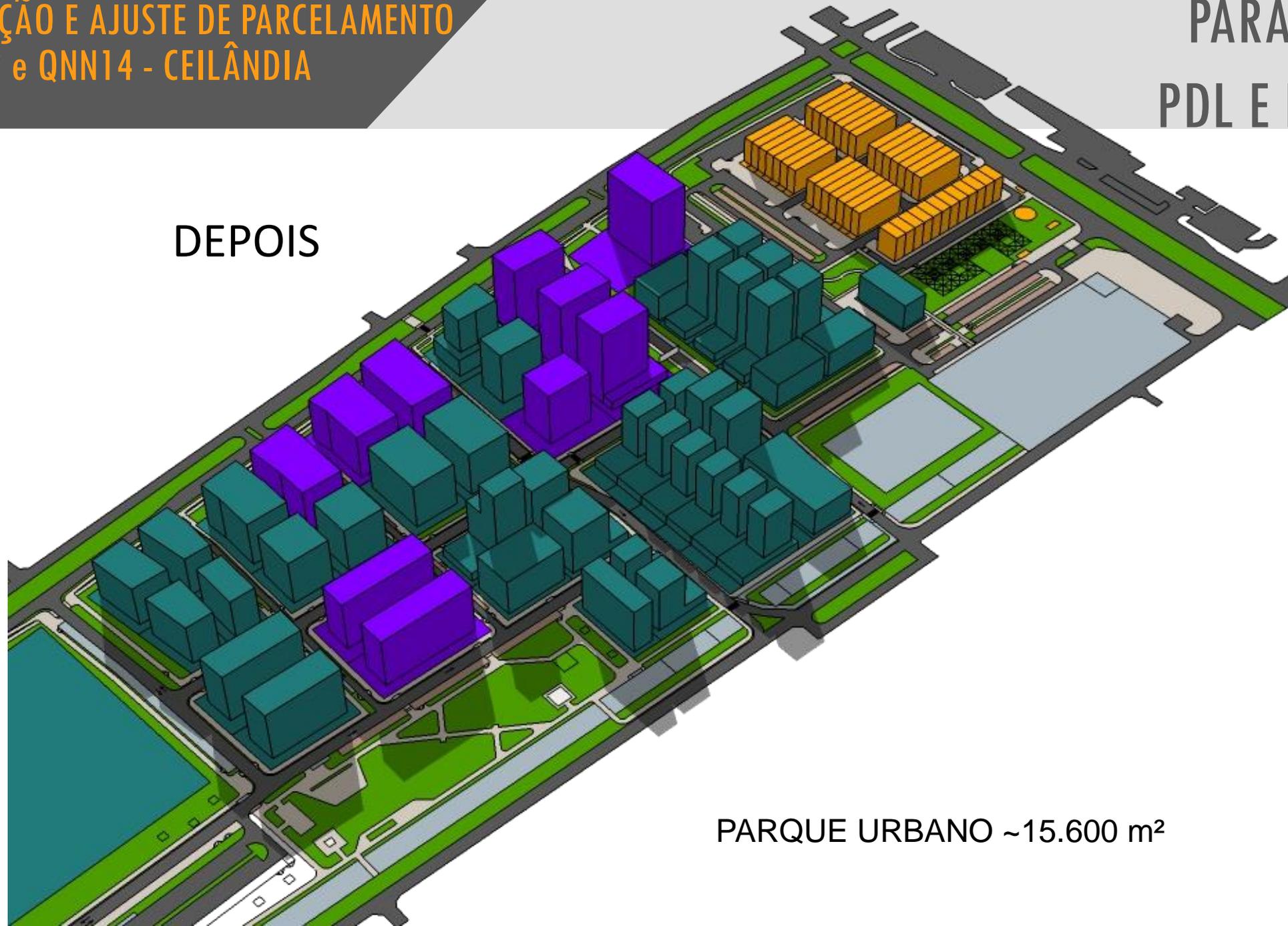


GALERIA DE PEDESTRES
CORTE ESQUEMÁTICO
sem escala

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

