



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Coordenação de Gestão Urbana
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Oeste

Diretrizes de Requalificação Urbana -
SEDUH/SEGESP/COGEST/DIOEST

DIAGNÓSTICO - PARTE A

DIREQ 03/2022 – LOCAL DA ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO/REQUALIFICAÇÃO URBANA

Processo SEI nº 00390-00003180/2022-31
Elaboração: Francisco José Antunes Ferreira - Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Cooperação: Ana Valéria de Resende Bueno - Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) Márcio Brito Silva Ferreira - Assessor (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) Neide Bajo Gonçalves - Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Fernanda Ferreira das Graças - Diretora (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal - SEEC
Endereço: Setor "M" Norte, CNM 01, Região Administrativa de Ceilândia – RA IX

1. Apresentação

1.1. O Presente documento tem como objetivo as Diretrizes de Requalificação Urbana, DIREQ nº 03/2022, para a elaboração de projeto de urbanismo com a premissa da regularização do lote para o Restaurante Comunitário, a compensação de área da praça e o consequente ordenamento do espaço público da CNM 01, localizada na Região Administrativa de Ceilândia RA – CEIL / RA IX, inserido na Macrozona Urbana do Distrito Federal do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano - PDOT (Lei

Complementar nº 948/2019), e em suas subdivisões, na Zona Urbana Consolidada e na Zona Urbana Consolidada II, conforme Mapa da Figura 1;

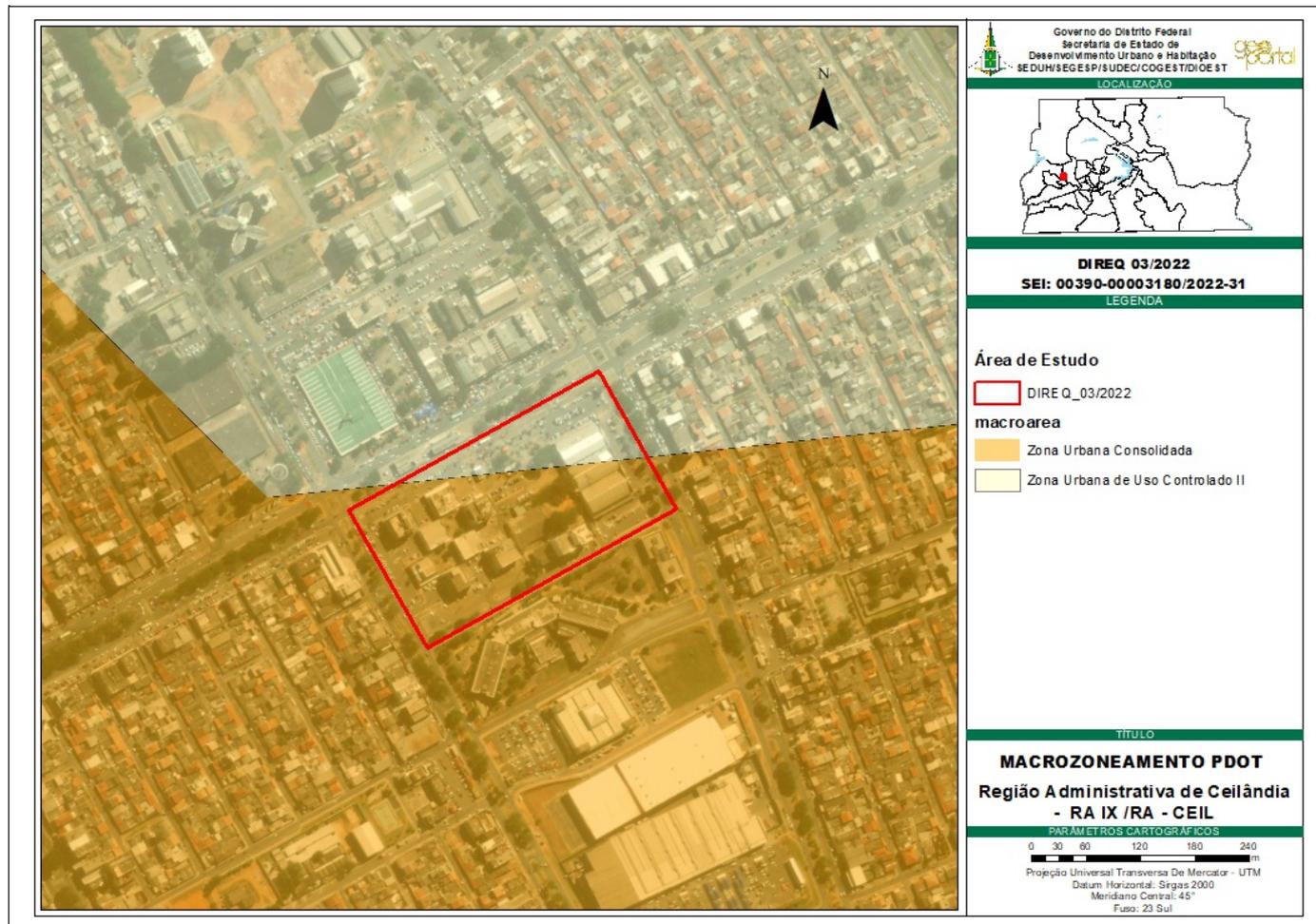


Figura 1: localização da DIREQ nº 03/2022 no Macrozoneamento do PDOT, montagem DIOEST sobre imagem do Geoportal/SEDUH

2. Introdução

2.1. O ordenamento da área compreendida pela praça, lotes e demais áreas públicas da CNM 01 é necessário, em função das várias alterações sofridas naquele espaço urbano, em especial a redução da área da praça devido a instalação informal do Restaurante Comunitário, conforme consta dos autos do processo SEI 0111-001182/2002, que trata do projeto de urbanismo de requalificação do Centro Urbano de Ceilândia, preconizado no artigo 102 da Lei Complementar nº 314/200, que aprovou o Plano Diretor Local - PDL de Ceilândia.

"Art. 102. O Centro Urbano, constituído pelas quadras **CNM 1** CNM 2, CNN 1, CNN 2, QNM 11, QNM 12, QNN 11 e QNN 12, será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes: (grifo nosso)

I - revitalização urbana, com a adoção de morfologias adequadas à função de centralidade do local;

II - reforço à configuração e constituição das áreas de praças;

III - integração ao Corredor de Atividades;

IV - ocupação das áreas públicas sem vocação para a constituição de praças, por meio da criação de lotes de categoria L2 - Lotes de Menor Restrição e

coeficiente de aproveitamento correspondente a seis.

Parágrafo único. Na quadra QNM 11, será destinada área para implantação de shopping center."

2.2. Assim, os principais objetivos do presente estudo é a regularização da área ocupada pelo Restaurante Comunitário, a necessária requalificação e o ordenamento da área da praça e demais espaços públicos da CNM 01, de forma a recuperar a sua área total bruta, em atendimento ao disposto no artigo 100, do PDL de Ceilândia, corroborado pelo Parecer nº 44/2008 da Procuradoria do Meio Ambiente, Patrimônio Urbanístico e Imobiliário – PROMAI do Distrito Federal sobre as ocupações da praça, citado pela Nota Técnica nº 94/2020, da Assessoria Jurídico-Legislativa - AJL, desta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, parte integrante do referido processo SEI 0111.001182/2002, que diz:

“Distribuídos os autos à Procuradoria do Meio Ambiente, Patrimônio Urbanístico e Imobiliário - PROMAI, o i, Procurador do Distrito Federal FERNANDO JOSÉ LONGO FILHO observou que a criação do lote implica redução de área bruta da praça em questão, o que, em princípio, é vedado pelo art. 100 do Plano Diretor Local - PDL de Ceilândia.

Contudo, lembrou que a referida norma deve ser interpretada em conjunto com a determinação contida no art. 102 do mesmo PDL, o qual prevê a elaboração de projeto especial para o centro de Ceilândia.

Sendo assim, concluiu no sentido de somente ser admissível a criação de lote se for assegurada, em outro local dentro do limite territorial do projeto especial, área correspondente à reduzida, para a instalação de praça.”(grifo nosso)

2.3. Portanto, esta DIOEST/SUDEC elaborou o presente documento técnico, denominado “Diretrizes de Requalificação Urbana - DIREQ nº 03/2022, que subsidiará a elaboração de projeto de urbanismo para o ordenamento do espaço público da CNM 01, com a regularização do lote para o Restaurante Comunitário e a compensação de área para a praça, composto dos seguintes itens: **Caracterização da Área, Situação Fundiária, Diagnóstico, Diretrizes, Disposições Finais e Referências Bibliográficas.**

3. Caracterização da Área

3.1. A área objeto do presente estudo foi criada pela planta registrada CST PR 193/1, a praça ocupa a maior porção do espaço com, aproximadamente, **9.400,00m²**, dos **52.000,00m²** correspondentes a quadra CNM 01, originalmente no interior da praça foram criados dois lotes, um para a Empresa de Correios e Telégrafos – ECT e o outro para banca de jornais e revistas, como podemos observar na Figura 2;

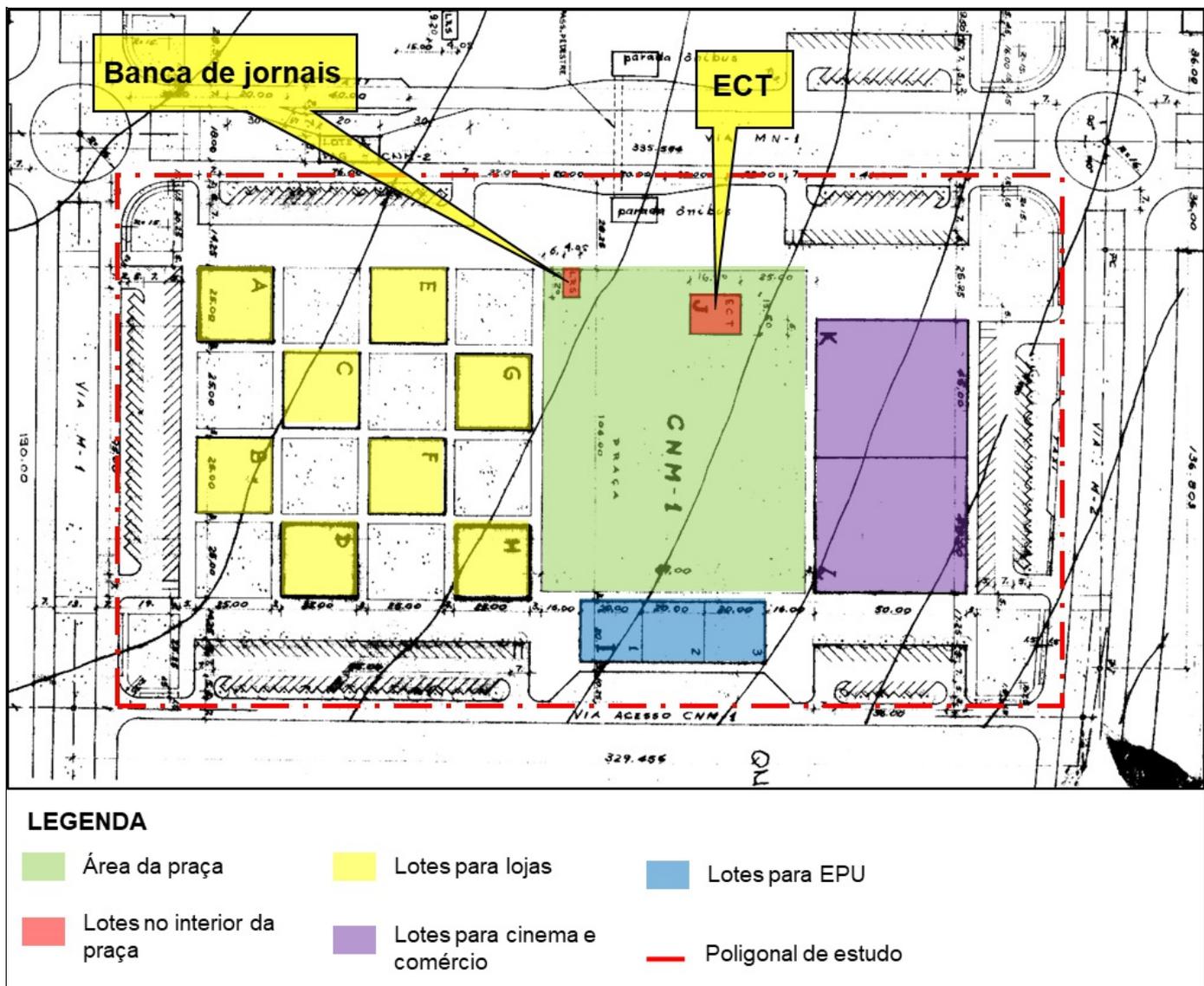


Figura 2: detalhe da planta registrada CST PR 193/1, com o uso e ocupação, montagem DIOEST sobre arquivo da Mapoteca/SEDUH

3.2. O endereçamento da área de projeto é assim distribuído, conforme Figura 3;

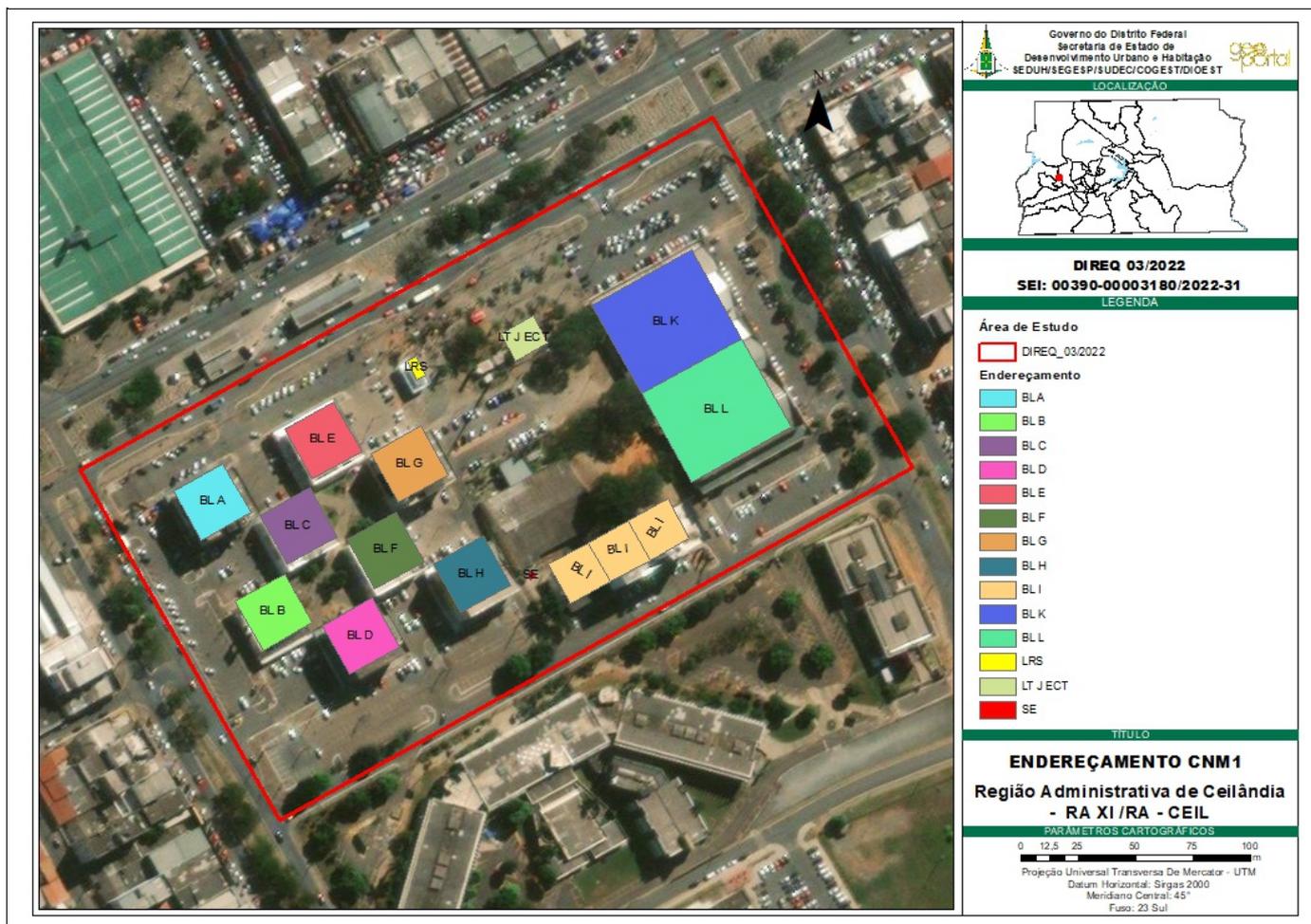


Figura 3: endereçamento da CNM 01, montagem DIOEST sobre imagem do Geoportal/SEDUH

3.3. A CNM 01 é caracterizada como uma porção urbana que faz parte do Centro Urbano de Ceilândia, indicada para elaboração de projeto urbanístico especial, conforme o artigo 102, da Lei Complementar nº 314/2000, que aprovou o Plano Diretor Local – PDL de Ceilândia, em destaque abaixo.

“Art. 102. O Centro Urbano, constituído pelas quadras CNM 1, CNM 2, CNN 1, CNN 2, QNM 11, QNM 12, QNN 11 e QNN 12, será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - revitalização urbana, com a adoção de morfologias adequadas à função de centralidade do local; (grifo nosso)

II - reforço à configuração e constituição das áreas de praças; (grifo nosso)

III - integração ao Corredor de Atividades;

IV - ocupação das áreas públicas sem vocação para a constituição de praças, por meio da criação de lotes de categoria L2 - Lotes de Menor Restrição e coeficiente de aproveitamento correspondente a seis.”

Parágrafo único. Na quadra QNM 11, será destinada área para implantação de shopping center.”

3.4. A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, por meio do processo SEI 0111-001182/2002, vem desenvolvendo o projeto de urbanismo, consubstanciado na URB – 99/01, estabelecendo a poligonal de projeto, em destaque azul na Figura 4;

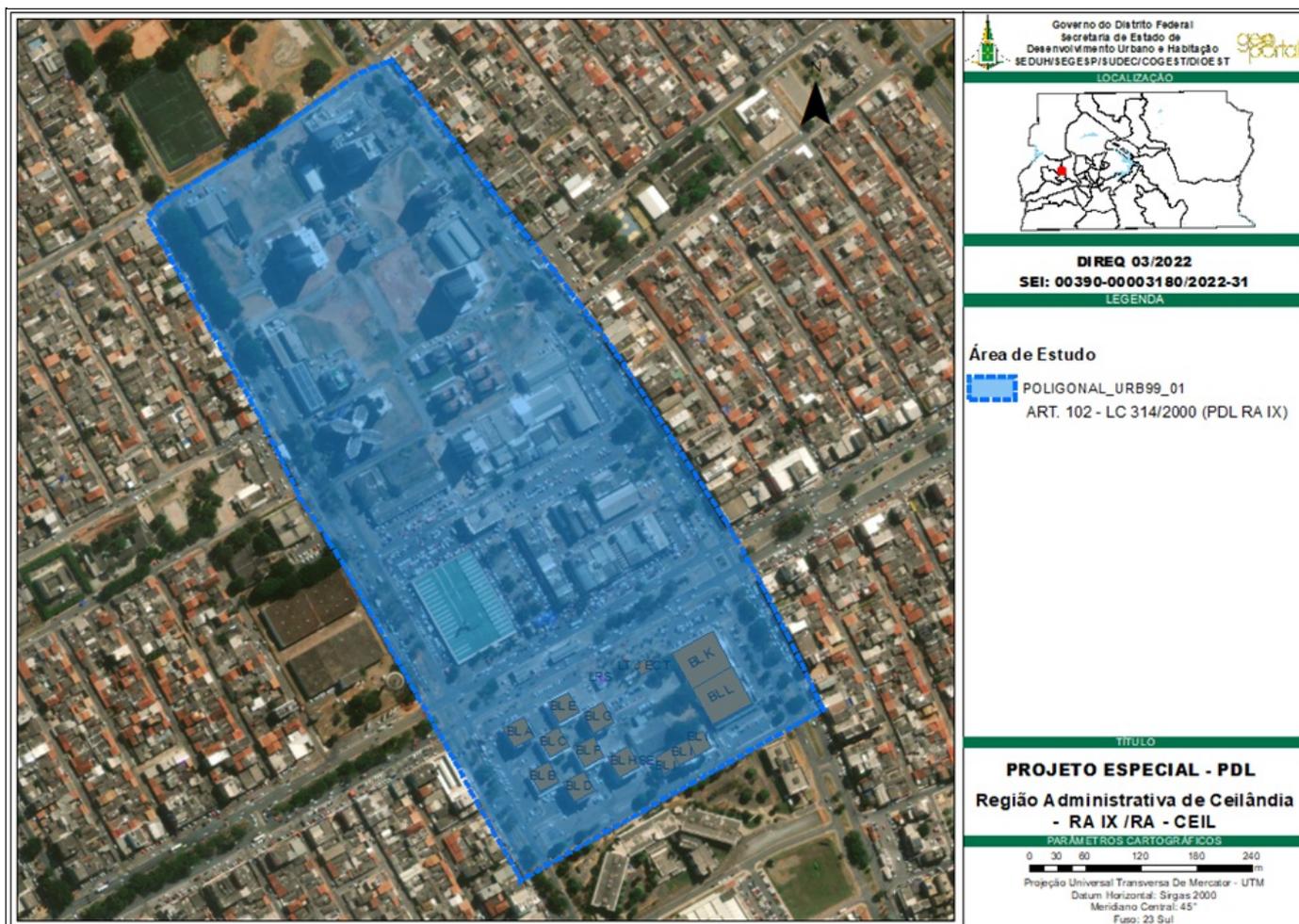


Figura 4: poligonal de projeto para o Centro Urbano de Ceilândia, URB – 99/01, montagem da DIOEST sobre base de dados da SEDUH

3.5. No processo 00040-00028126/2021-32, a TERRACAP informa que em reunião, ocorrida em 26/01/2021, com a participação de técnicos desta SEDUH e da TERRACAP, ficou decidido o que segue:

“Assim posto, ficou acordado que os projetos que tratam de ampliação, criação e regularização de Equipamentos Públicos (InstEP) e projetos que incidam sobre áreas públicas já registradas, dentre outros, ficarão a cargo daquela SEDUH. Com base nesse entendimento, será proposta uma divisão da URB-099/01 em duas partes, permitindo que a SEDUH dê continuidade à parte do projeto que envolve requalificação de áreas públicas e equipamentos públicos, o que inclui o Restaurante Comunitário.”

3.6. Dessa forma, foi aberto o processo SEI 00390-00003180/2022-31, que trata das Diretrizes de Requalificação Urbana - DIREQ nº 03/2022 para o ordenamento do espaço da praça da CNM 01, assim, a poligonal de estudo, destaque em vermelho, e a poligonal do Centro Urbano de Ceilândia, destaque em azul, estão representadas na Figura 5;

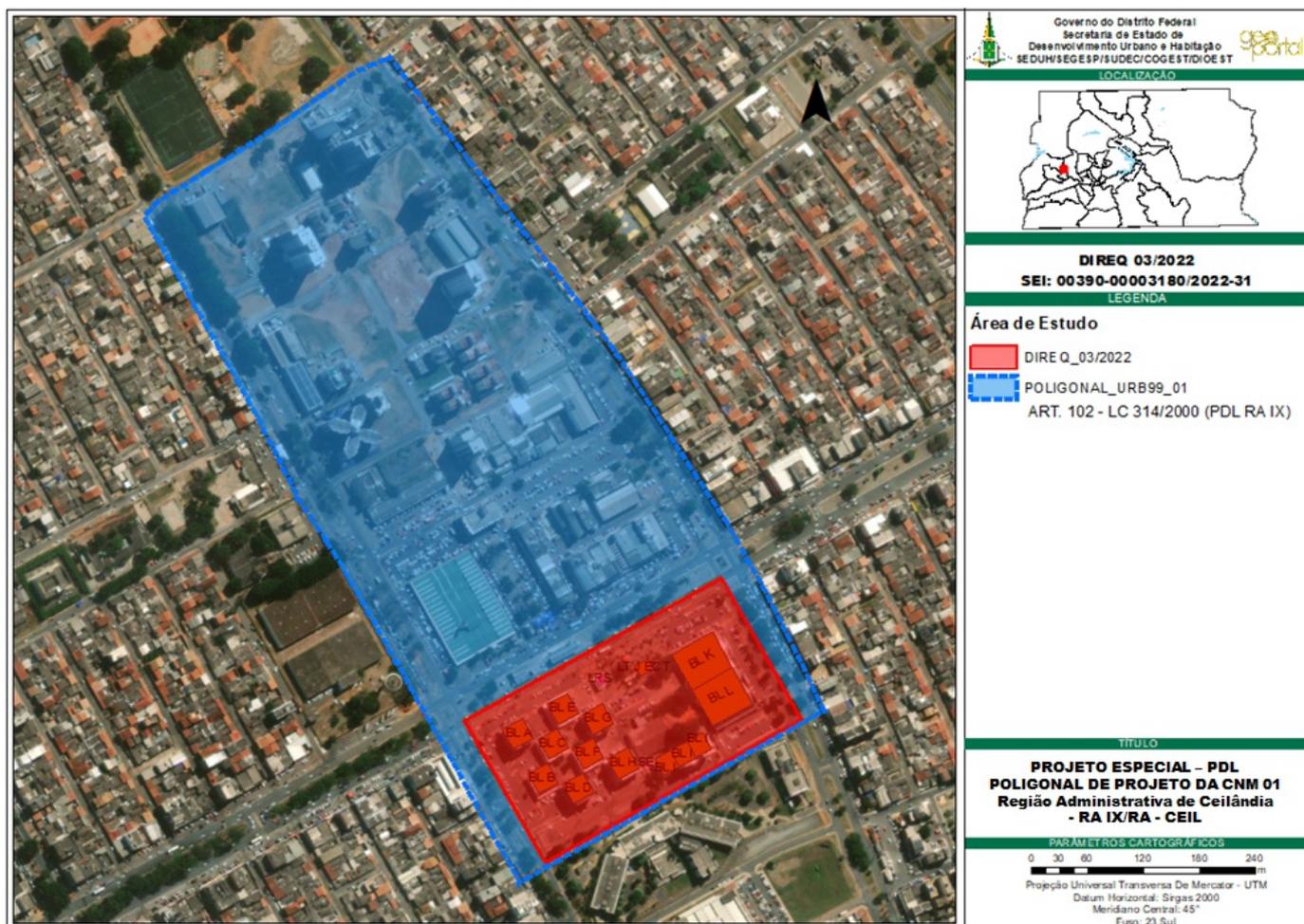


Figura 5: em vermelho a poligonal de projeto da DIREQ n° 03/2022, destacada da poligonal de projeto do Centro Urbano de Ceilândia, URB – 99/01, montagem da DIOEST sobre base de dados da SEDUH

4. Situação Fundiária

4.1. Como mencionado anteriormente, a área da praça foi criada pela Planta Registrada CST PR 163/1, conforme a Figura 6;

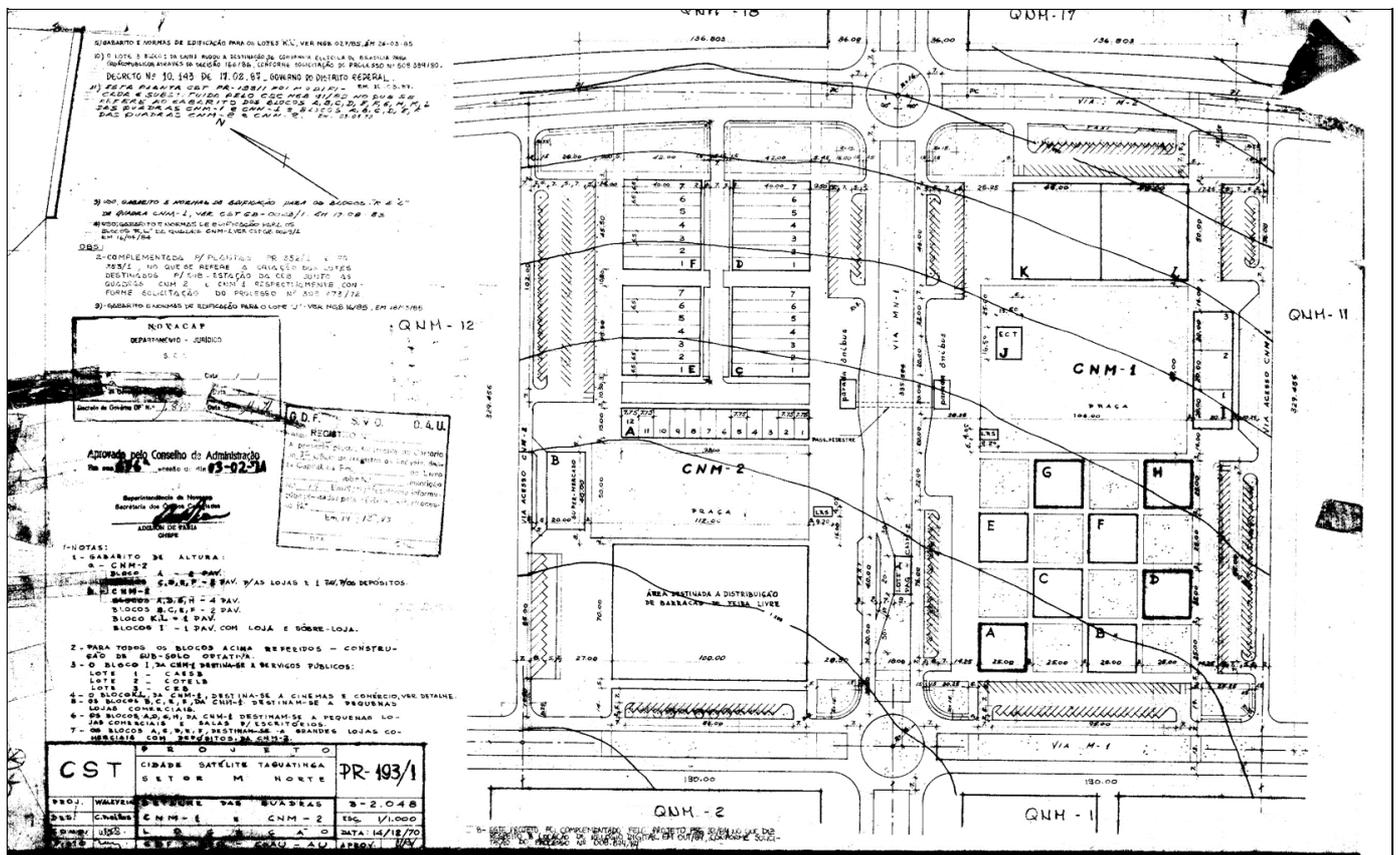


Figura 6: Planta Registrada CST 163/1, fonte: Mapoteca/SEDUH

4.2. Porém, é importante pontuar que a área da praça foi severamente reduzida, com a implantação informal do Restaurante Comunitário, do posto da Polícia Militar do Distrito Federal – PMDF e do estacionamento central, além de outras áreas livres intersticiais ocupadas por estacionamentos, como podemos observar nos destaques da Figura 7;



Figura 7: localização esquemática do restaurante comunitário da CNM 01, montagem da DIOEST sobre o Geoportal/SEDUH

4.3. Portanto, a justificativa para nortear o desenvolvimento do projeto de urbanismo do ordenamento da praça e demais áreas está, principalmente, na regularização da área ocupada pelo Restaurante Comunitário e, complementarmente, o estudo deve considerar o posto da PMDF como mobiliário instalado e a reorganização do sistema viário, em especial os estacionamentos implantadas informalmente, essas áreas deverão ser compensadas dentro da poligonal de projeto, por força do entendimento jurídico preconizado no Parecer nº 44/2008 – PROMAI.

5. Diagnóstico

5.1. O presente Diagnóstico tem como objetivo levantar os aspectos e atributos físicos, urbanísticos e da paisagem urbana na área de intervenção para o ordenamento da Praça da CNM 01, assim, passamos a descrever as observações levantadas;

5.2. Meio físico

5.2.1. Quanto ao meio físico constatamos que a área possui pequena declividade de 2,7% com caimento no sentido Oeste → Leste, conforme mostra a Figura 8, o resultado foi obtido pela análise das curvas de nível constante da base cartográfica do Geoportal/SEDUH, caracterizando uma superfície plana e sem risco de erosões;



Figura 8: declividade na área da poligonal do projeto de ordenamento da Praça da CNM 01, Geoportal/SEDUH

5.2.2. Observamos que a área original da praça, que é de aproximadamente **9.256,00m²** (89,00m x 104,00m), segundo os dados da PR 163/1, foi diminuída em função de várias intervenções, sobretudo as informais, como a implantação do estacionamento e via de acesso que ocupam uma área aproximada de **1.680,00m²**, do restaurante comunitário, com área aproximada de **2.125,00m²**, desses, aproximadamente **1.400,00m²** são de construção, além disso, existem as ocupações formais sem cadastro nas bases cartoriais desta SEDUH, como o Posto da PMDF, com ocupação aproximada de **75,00m²**, e duas bancas de revistas, com área aproximada de **50,00m²**, observar a Figura 9, bem como identificamos a presença de ambulantes em vários pontos da praça, como podemos ver na Figura 10;

5.2.3. Assim, considerando as ocupações na praça, o somatório resulta em uma área aproximada de **3.930,00m²**, essa deverá ser parte da área bruta da praça a ser compensada pelo projeto de urbanismo para o ordenamento da CNM 01;



Figura 10: ambulantes instalados na área da praça, imagem do Google Street View

5.2.3. Como documentação para ilustrar a situação fática das ocupações na praça podemos observar que, em função das intervenções sem o devido planejamento, houve grande prejuízo ao deslocamento dos pedestres, na paisagem urbana, assim como na drástica diminuição de sua área bruta, Figura 11;

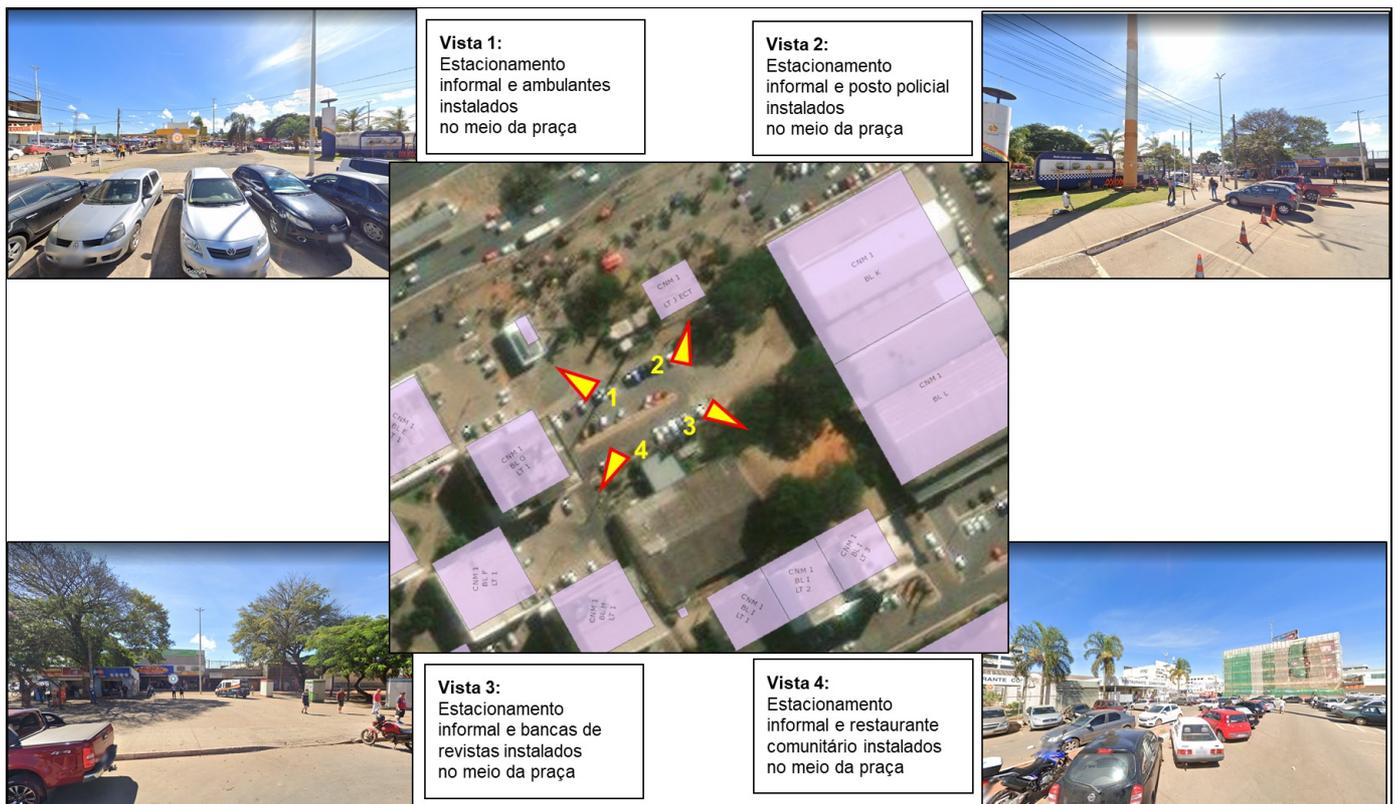
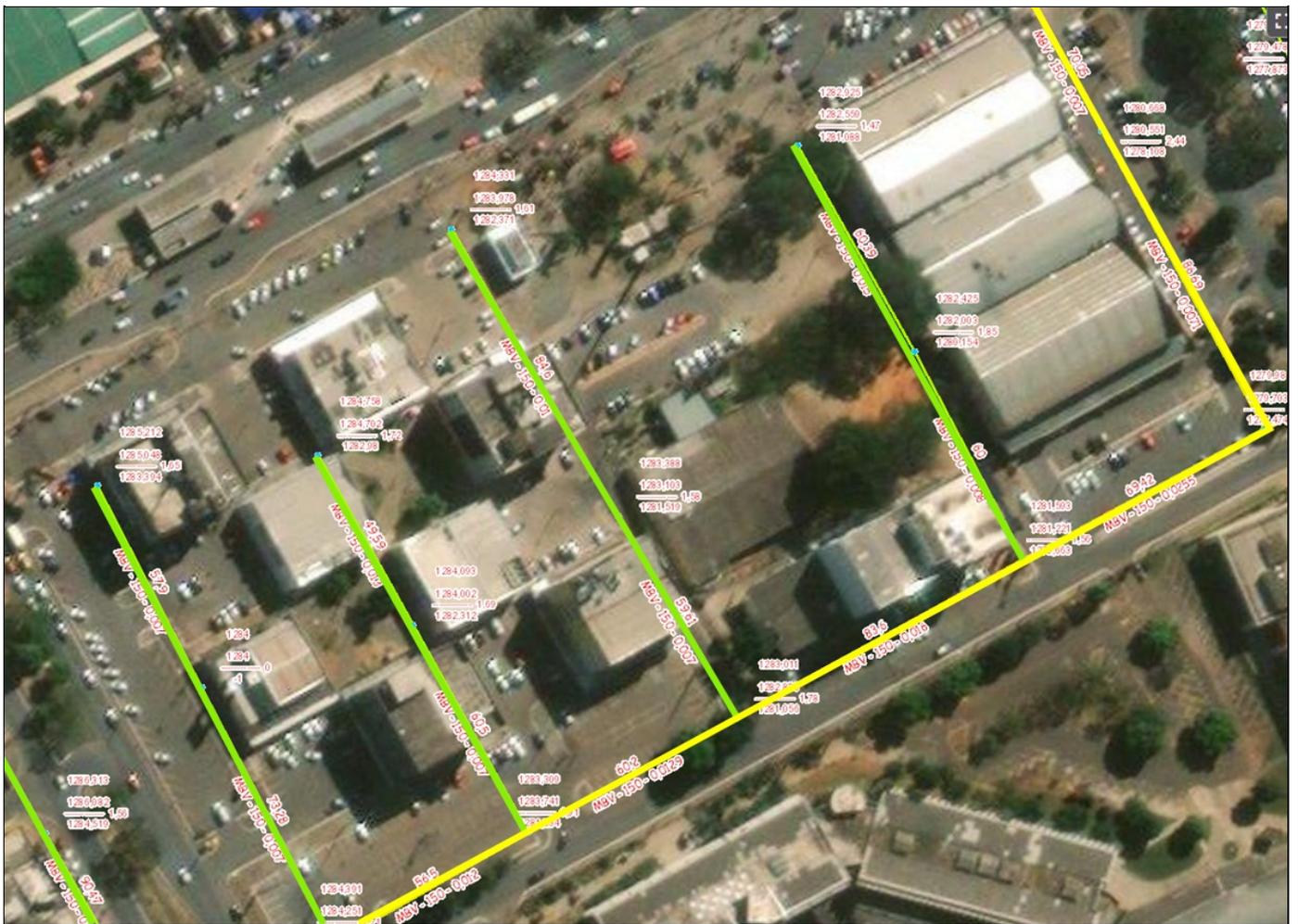


Figura 11: vistas das ocupações existentes na praça, montagem da DIOEST sobre o Geoportal/SEDUH e Google Street View

5.2.4. A infraestrutura instalada na poligonal de projeto, conforme os dados primários do Geoportal/SEDUH, se apresenta compatível com uma área urbana central, dotada das principais instalações necessárias para o bom funcionamento das atividades implantadas, como rede de água, Figura 12, rede de esgoto, Figura 13, rede de drenagem pluvial, Figura 14, rede e posteamento de energia elétrica, Figura 15, e a pavimentação: calçadas, vias, ciclovias, estacionamentos e canteiros centrais gramados, Figura 16;



LEGENDA – REDE DE ESGOTO

- Rede de distribuição
- Adutora

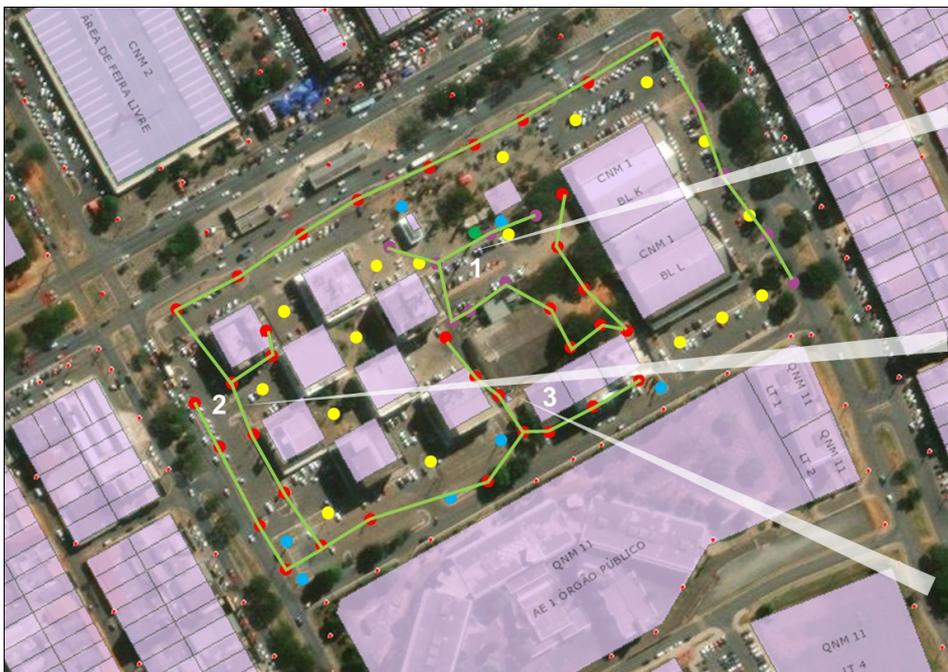
Figura 13: rede de esgoto, Geoportal/SEDUH



LEGENDA – REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

 Rede coletora

Figura 14: rede de águas pluviais, Geoportal/SEDUH



LEGENDA – POSTEAMENTO DE ENERGIA, ILUMINAÇÃO E SEGURANÇA

 Iluminação e distribuição  Iluminação  Distribuição  Segurança  Linha de transmissão



Vista 1



Vista 2



Vista 3

Figura 15: posteamento de energia, iluminação e segurança, Geoportal/SEDUH

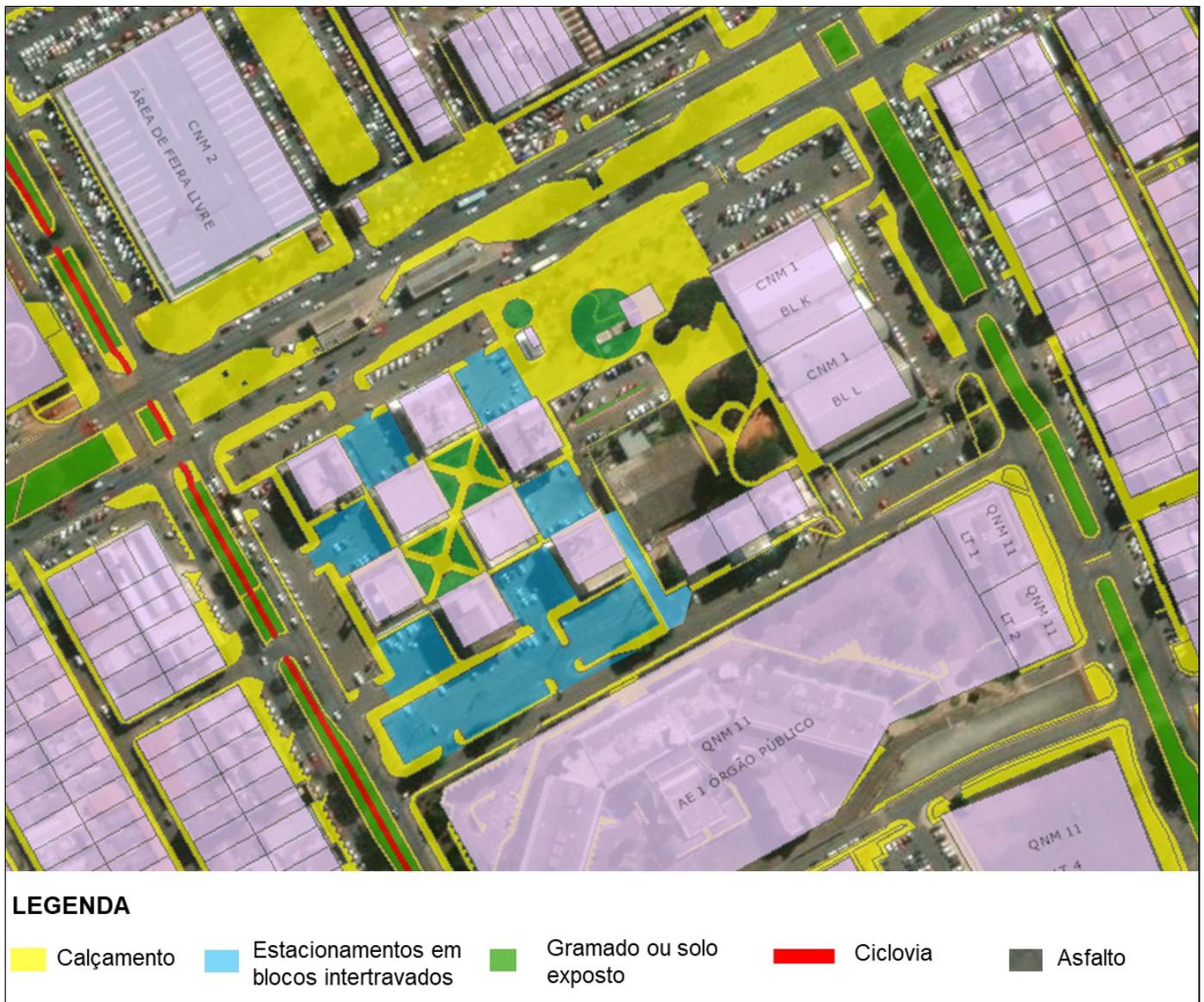


Figura 16: pavimentação de calçadas, estacionamentos, vias, ciclovias e canteiros centrais, Geoportal/SEDUH

5.2.5. Desses dados, destacamos as seguintes observações:

- Rede de drenagem pluvial – apesar da rede instalada, as coletoras estão presentes somente na periferia da poligonal de projeto, infere-se que a drenagem na área é feita por meio das vias, entende-se por meio-fio, até as coletoras, ou seja, a CNM 01 é pouco dotada de drenagem, contudo, observamos a existência de algumas bocas de lobo que não aparecem no banco de dados do Geoportal/SEDUH, assim, há necessidade de consulta para aferir a capacidade da rede de drenagem da CNM 01;
- Rede e posteamento de energia – embora dotada de rede de abastecimento de energia e de posteamento de luz, esta deverá ser adaptada ao novo projeto para a CNM 01, assim como o cabeamento da rede aérea de energia que impacta a paisagem urbana, como podemos observar nos detalhes da Figura 15;
- A área é dotada de pavimentação asfáltica em todas as vias circundantes e de acesso, em blocos intertravados nos estacionamentos demarcados em azul na Figura 16, calçamento em concreto e blocos intertravados, áreas gramadas ou com solo exposto, destaque em verde, e ciclovias asfaltadas no canteiro central da Via M -1.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA FERREIRA DAS GRAÇAS - Matr.0276155-6, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste**, em 03/08/2022, às 12:35, 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.



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA - Matr.0127378-7, Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 04/08/2022, às 07:22, 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.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 04/08/2022, às 11:57, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=91555167)
verificador= **91555167** código CRC= **85F9BE02**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF