



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 B

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

5.3. Sistema viário, acessibilidade e permeabilidade

5.3.1. A área é dotada de sistema viário em toda sua periferia, conforme mostra a Figura 17, pelas vias públicas:

- a **Nordeste** pela **Via M-2** (amarela);
- a **Sudoeste** pela **Via M-1** (vermelha);

- a **Noroeste** a **Via NN-1**, a **Av. Hélio Prates** (azul);
- a **Sudeste** a **Via de acesso a CNM 01** (verde).

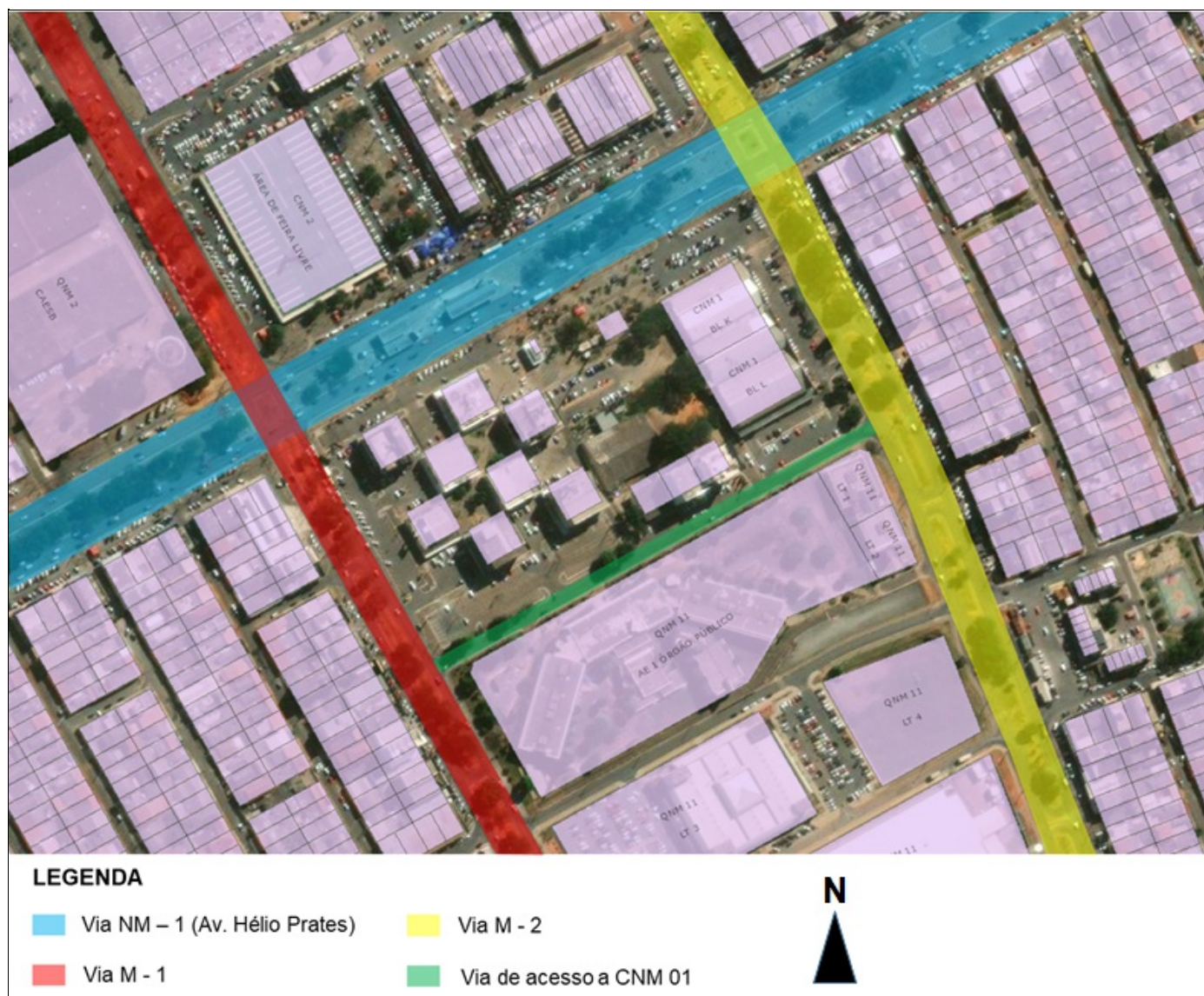


Figura 17: vias circundantes a poligonal do projeto de ordenamento da Praça da CNM 01, montagem da DIOEST sobre o Geoportal/SEDUH

5.3.2. Para efeito da implantação de políticas públicas que concretizem as importantes funções urbanísticas, em especial: a mobilidade, a acessibilidade, o incremento de atividades, a Lei Complementar nº 803/2009 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT) definiu a hierarquia viária, que para a localidade se apresenta conforme a Figura 18;



Figura 18: recorte da hierarquia viária das vias urbanas próximas a área de estudo, montagem da DIOEST dos dados do PDOT sobre a base do Geoportal/SEDUH

5.3.3. Por ser uma área central, a CNM 01 foi concebida como um espaço urbano que possui boa conexão com diversas localidades da cidade, sendo a Av. Hélio Prates o principal ponto atrator de deslocamentos, seguida da Via M – 2, conforme o fluxo de usuários do transporte público demonstrado na proporção das setas amarelas da Figura 19;

5.3.4. Esta constatação é confirmada quando o artigo 26 da Lei Complementar nº 948/2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, qualifica a Av. Hélio Prates e a Via M-2 como eixos de transporte de alta capacidade, em destaque na Figura 19;

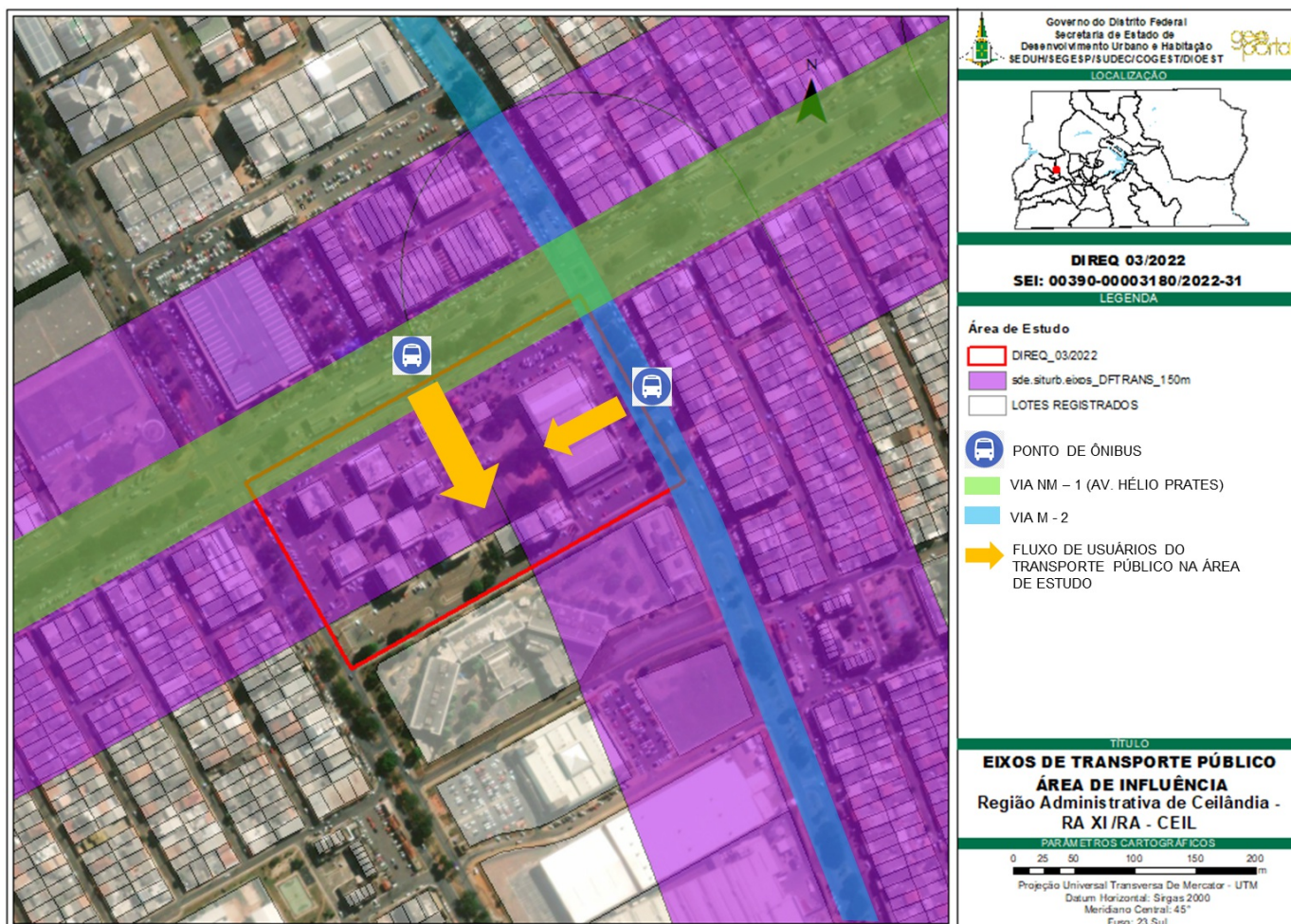


Figura 19: principais eixos de ligação do transporte público na área da CNM 01, montagem da DIOEST sobre a base do Geoportal/SEDUH

5.3.5. O presente estudo verificou se a localidade é dotada de acessibilidade e suas respectivas rotas, constatamos que não existe rotas acessíveis, somente rampas de acesso localizadas, apenas, nos pontos indicados na Figura 20, por tratar-se de área central e com grande circulação de pedestres, é imprescindível que essa infraestrutura seja instalada com o devido critério técnico, obedecendo os parâmetros estabelecidos pela NBR 9050, assim como o levar em consideração as permeabilidades existentes no local;



Figura 20: rampas de acesso existentes na área de estudo, montagem DIOEST sobre imagem do Google Street View e vistoria local

5.3.6. Para estabelecer os critérios que nortearão as rotas acessíveis e o devido tratamento dos passeios, o estudo levantou as várias permeabilidades existentes na CNM 01, identificando os possíveis traçados e seus obstáculos, Figura 21, que servirão como subsídio ao futuro projeto de ordenamento daquele espaço;

5.3.7. Constatamos que na poligonal de estudo existem várias permeabilidades urbanas ao pedestre e ao ciclista, destacando as principais, setas em vermelho, dispostas nas direções Noroeste ↔ Sudeste e Nordeste ↔ Sudoeste, localizadas nas periferias e no centro da CNM 01, e as secundárias, setas em azul, que são caracterizadas como caminhos alternativos de encurtamentos de distâncias;



LEGENDA – PERMEABILIDADES URBANAS (PEDESTRES)

- ➔ Permeabilidades principais
- ➔ Permeabilidades secundárias
- Obstáculos com permeabilidade
- Obstáculos sem permeabilidade
- Permeabilidades com obstáculos

Figura 21: permeabilidades levantadas na área de estudo, montagem da DIOEST sobre a base do Geoportal/SEDUH

5.3.8. Ao analisarmos os eixos de permeabilidade, identificamos que a área tem potencial para criar rotas acessíveis e várias possibilidades de caminhos, facilitando os deslocamentos de pedestres e ciclistas na CNM 01 e arredores, apesar dos obstáculos existentes, sobretudo os implantados informalmente, como as ampliações dos estacionamentos originais, a implantação do estacionamento central, do restaurante comunitário e do posto da PM;

5.3.9. Quanto aos obstáculos, distinguimos em dois tipos, os sem permeabilidade, são aqueles configurados como intransponíveis aos pedestres e ciclistas, ou seja, há necessidade de criar desvios, e os com permeabilidade, que têm a possibilidade de serem transpostos, desde de que se criem rotas acessíveis e seu devido tratamento, como por exemplo, os estacionamentos;

5.3.10. O presente estudo constatou que houve muita alteração do sistema viário original, previsto na PR 163/1, em especial nos estacionamentos e nas áreas intersticiais dos Blocos A ao H, como podemos observar nos destaques em vermelho da Figura 22;



Figura 22: alteração do sistema viário na CNM 01, montagem da DIOEST sobre planta SICAD/SEDUH

5.4. Ocupação de área pública, mobiliário urbano e outros elementos instalados no interior da poligonal de estudo

5.4.1. O importante levantamento dos diversos mobiliários urbanos, instalados ou projetados, no interior da poligonal de estudo, contou com o mapeamento por meio de imagens de satélite e vistoria local por meio de registros fotográfico e observação do espaço, possibilitando quantificação e qualificação desses elementos, como: pontos de ônibus, bancas de jornais, quiosques, telefones públicos, caixa d'água, engenhos publicitários, subestação da CEB (projetada), como podemos ver os destaques na Figura 23;

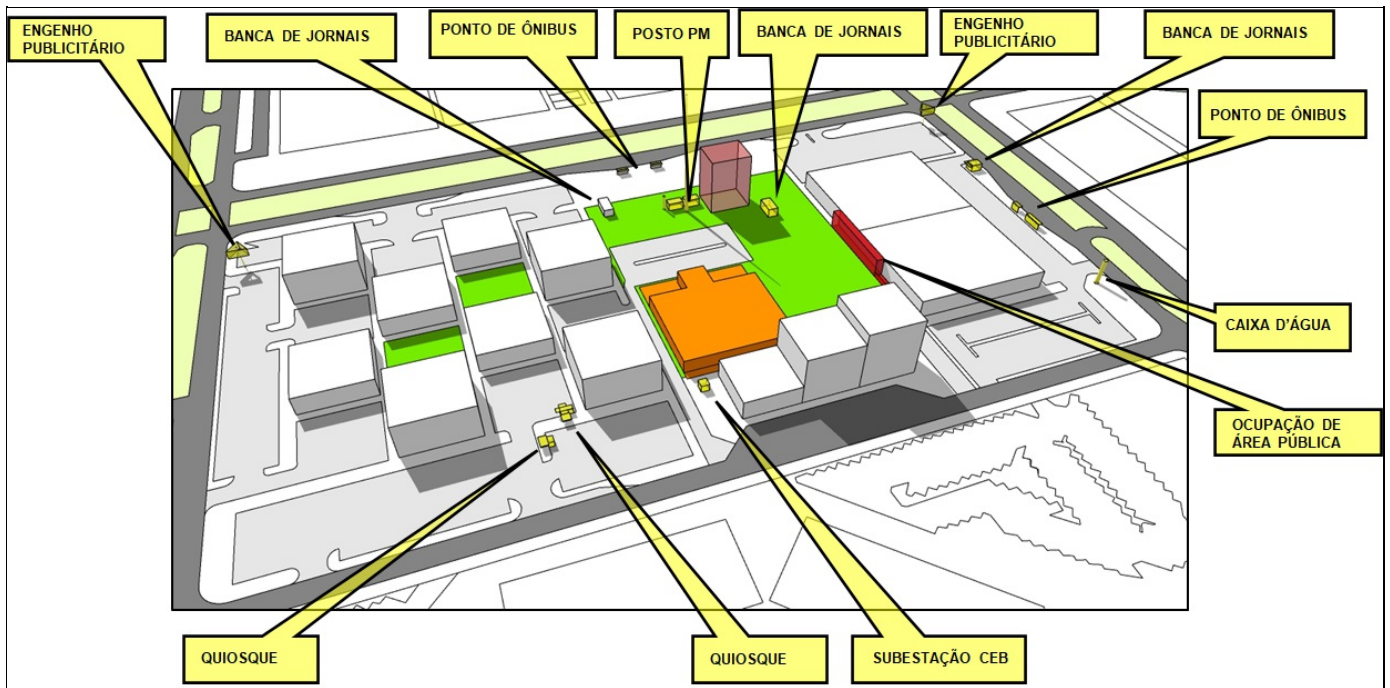


Figura 23: mobiliário urbano na localidade, montagem da DIOEST sobre planta SICAD/SEDUH

5.4.2. Como exemplo, destacamos alguns dos mobiliários instalados no local, como mostra as imagens a seguir;



Figura 24: bancas de jornais e revistas instalados na praça, imagem Google Street View



Figura 25: banca de jornais e posto policial instalados na praça, imagem Google Street View

5.4.3. Em análise as observações do espaço, notamos que o local tem potencial para propor as intervenções necessárias, sobretudo para a promoção da melhoria da acessibilidade dos usuários, pedestres e ciclistas, porém, há um desafio muito grande quanto a busca de solução para ordenamento do comércio ambulante, sem dúvidas o maior desafio, constatou-se a presença de vendedores concentrados em diversos pontos da CNM 01, em especial na calçada voltada para a Av. Hélio Prates, junto às paradas de ônibus e na lateral da sorveteria (banca de jornais);

5.4.4. O enfrentamento desse conflito passa, necessariamente, pela concepção de espaços que organizem a ocupação do espaço público pelos ambulantes, devidamente regulamentados, a compensação da área da praça deve ser pensada, também, para esse objetivo;

5.4.5. Prosseguindo o levantamento, o estudo observou que no interior da poligonal de projeto foram instalados dois engenhos publicitários, nas esquinas da Via M-1, engenho 1, e Via M-2, engenho 2, com a Av. Hélio Prates, como podemos observar na Figura 26;

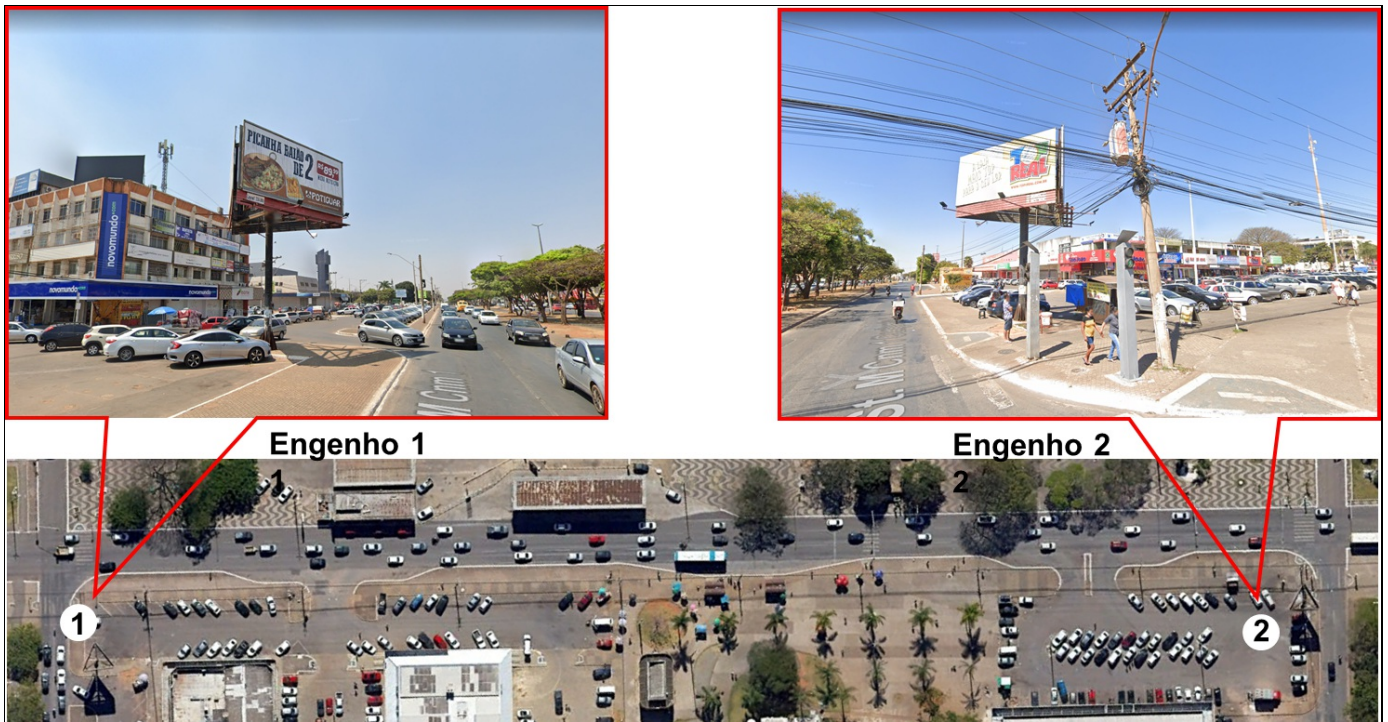


Figura 26: engenhos publicitários instalados no interior da poligonal de projeto, montagem da DIOEST sobre imagens do Google Earth

5.5. Arborização e sombreamento

5.5.1. O presente estudo elaborou o levantamento esquemático da arborização da área, como podemos observar nas Figuras 27 e 28, informando que o estudo teve como base a imagem de satélite do Geoportal/SEDUH, reforçando que o levantamento é esquemático, ou seja, não reflete o quantitativo e nem o qualitativo das unidades arbóreas na localidade, servindo assim, de parâmetro para o planejamento do paisagismo e o incremento da valorização da cobertura vegetal, de forma a conciliar o conforto ambiental com a paisagem urbana;

5.5.2. A principal informação que podemos destacar das imagens é de que a arborização está concentrada, principalmente, na periferia da CNM 01, em especial nas laterais voltadas para a Via M 1 e Via de acesso à CNM 01, e em partes da praça, próximas a Av. Hélio Prates e ao lado dos Blocos “K” e “L”, há poucas áreas ajardinadas, a grande porção da poligonal é pavimentada em concreto ou asfalto;

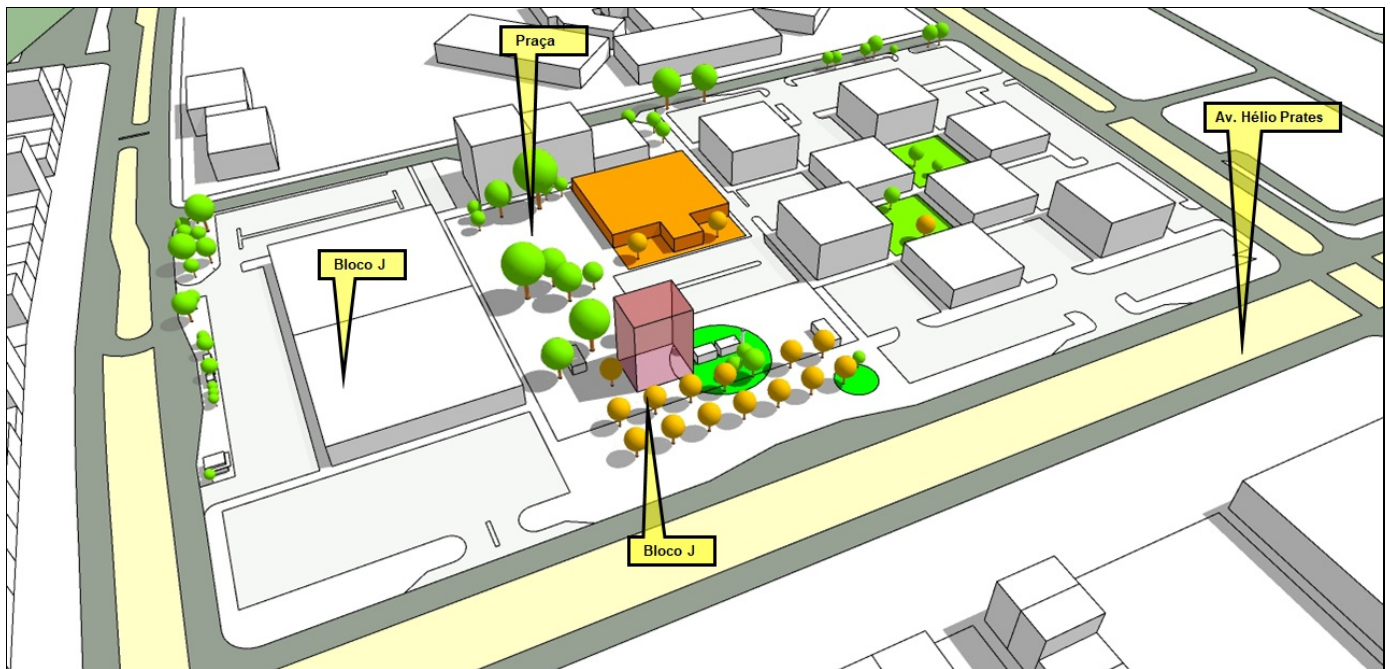


Figura 27: levantamento da arborização, montagem DIOEST sobre base SICAD/SEDUH

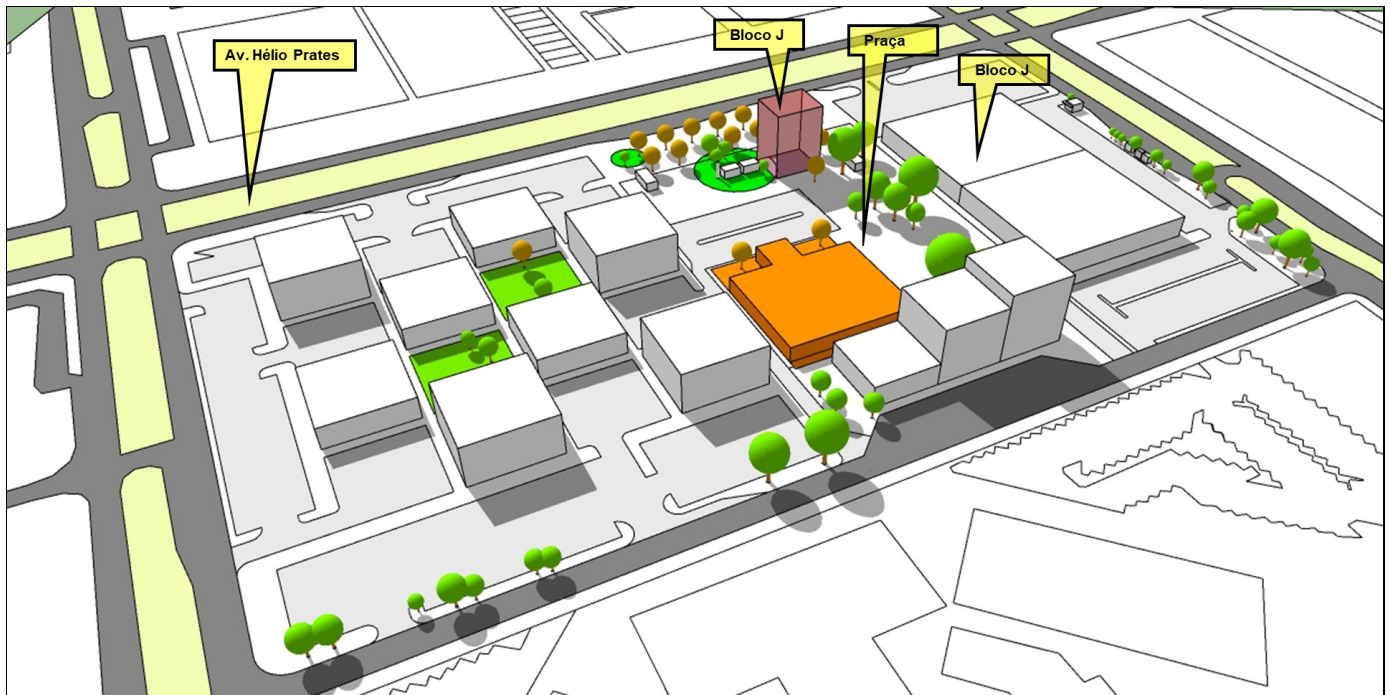


Figura 28: levantamento da arborização, montagem DIOEST sobre base SICAD/SEDUH

5.5.3. Portanto, com as informações do levantamento, concluímos que a poligonal é caracterizada como área altamente antropofizada, dotada de infraestrutura, com alguns mobiliários urbanos, como posto da PMDF e bancas de jornais, conta com arborização esparsa com pouca cobertura vegetal, com a presença de grande número de comércio ambulante, importante salientar a constatação da vistoria, que o local não apresenta boas condições de uso, sem manutenção e limpeza, calçamentos desnivelados, sem padronização e desprovidos de acessibilidade e de rotas acessíveis;

5.5.4. O presente estudo elaborou os croquis das Figuras 29 a 31, que representam a performance da insolação na área da CNM 01 em dois períodos do ano, inverno e verão, e em três períodos do dia, pela manhã, ao meio-dia e à tarde, com intuito de retratar a incidência do Sol em relação as superfícies, possibilitando o mapeamento das áreas sem cobertura ou proteção contra a insolação;



INSOLAÇÃO VERÃO – MANHÃ



INSOLAÇÃO INVERNO – MANHÃ

Figura 29: croqui de sombreamento da CNM 01, no Inverno e Verão, pela manhã, montagem da DIOEST sobre a base SICAD/SEDUH



INSOLAÇÃO VERÃO – MEIO-DIA



INSOLAÇÃO INVERNO – MEIO-DIA

Figura 30: croqui de sombreamento da CNM 01, no Inverno e Verão, ao meio-dia, montagem da DIOEST sobre a base SICAD/SEDUH



INSOLAÇÃO VERÃO – TARDE



INSOLAÇÃO INVERNO – TARDE

Figura 31: croqui de sombreamento da CNM 01, no Inverno e Verão, à tarde, montagem da DIOEST sobre a base SICAD/SEDUH

5.5.5. Dos estudos de sombreamento podemos concluir que:

- Os espaços periféricos da CNM 01 são os mais expostos a incidência da radiação solar, devido as grandes áreas descobertas dos estacionamentos localizados nessas porções;

- o mesmo acontece no espaço interno da praça, principalmente na área do estacionamento;
- há pouca cobertura arbórea, concentrada em pequenas porções, principalmente no interior da praça e nas bordas sul e sudeste da CNM 01.

5.6. Usos e atividades presentes na poligonal de projeto

5.6.1. Quanto aos usos dos lotes localizados próximos a poligonal de estudo, informamos que, pela Lei Complementar nº 948/2019 (Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS), há uma variedade de usos e atividades permitidas para a localidade, com predominância atividades comerciais e institucionais, como as **Unidades de Uso e Ocupação do Solo - UOS CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO RO 1, Inst EP e Inst**, conforme mostra a Figura 32, montagem feita sobre a base SICAD/SEDUH com os usos definidos pela LUOS;

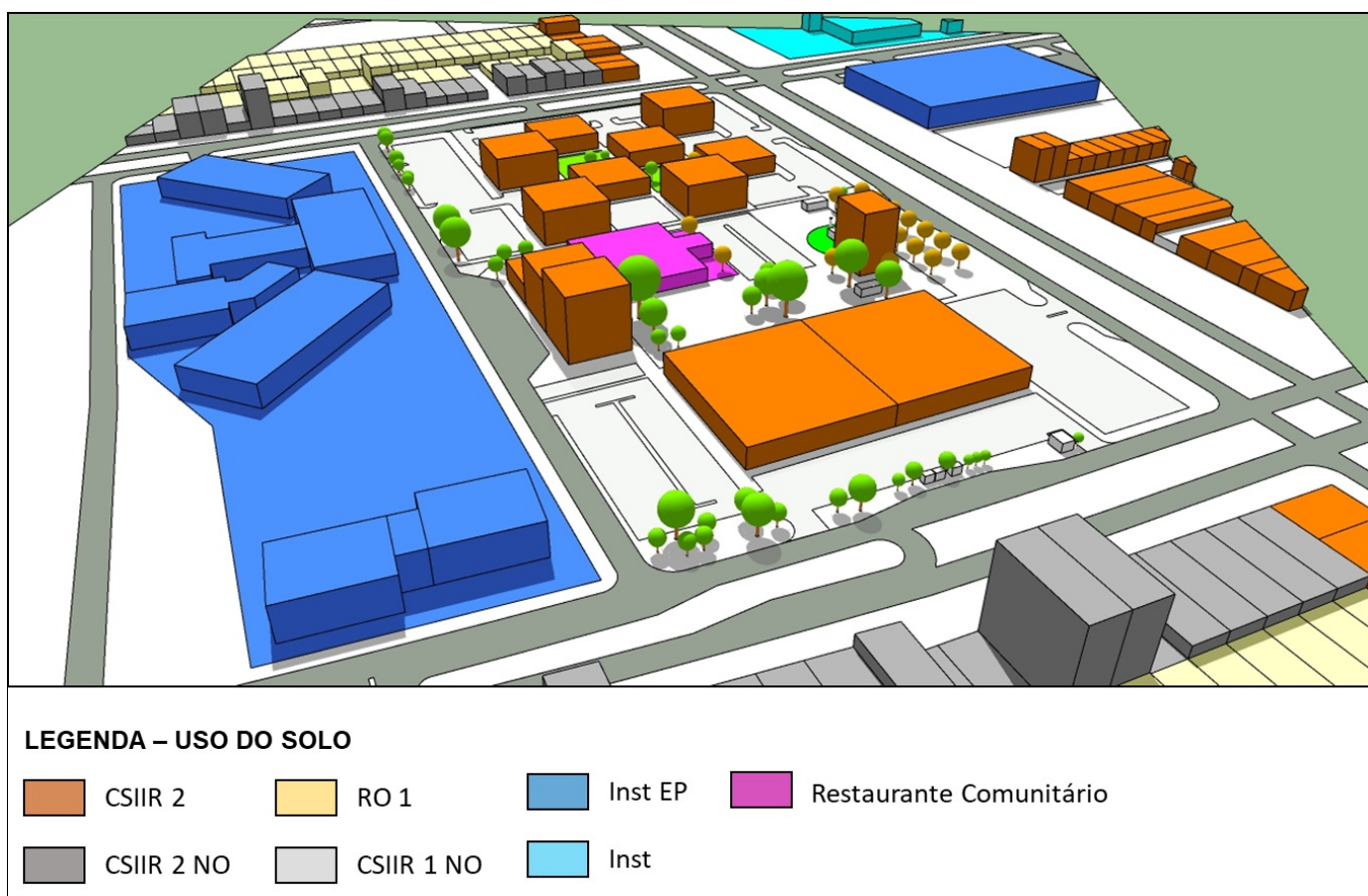


Figura 32: montagem elaborada sobre a base SICAD/SEDUH com os usos definidos pela LUOS, DIOEST/SEDUH

5.6.2. Salientamos que, próximo a poligonal de estudo existem importantes equipamentos públicos, caracterizados como polos atratores de pedestres, como são os casos do Fórum de Ceilândia, o Ministério Público do Distrito Federal - MPDFT e a Feira Central de Ceilândia, destaque da Figura 33, importante aspecto que norteará a concepção de rotas acessíveis;

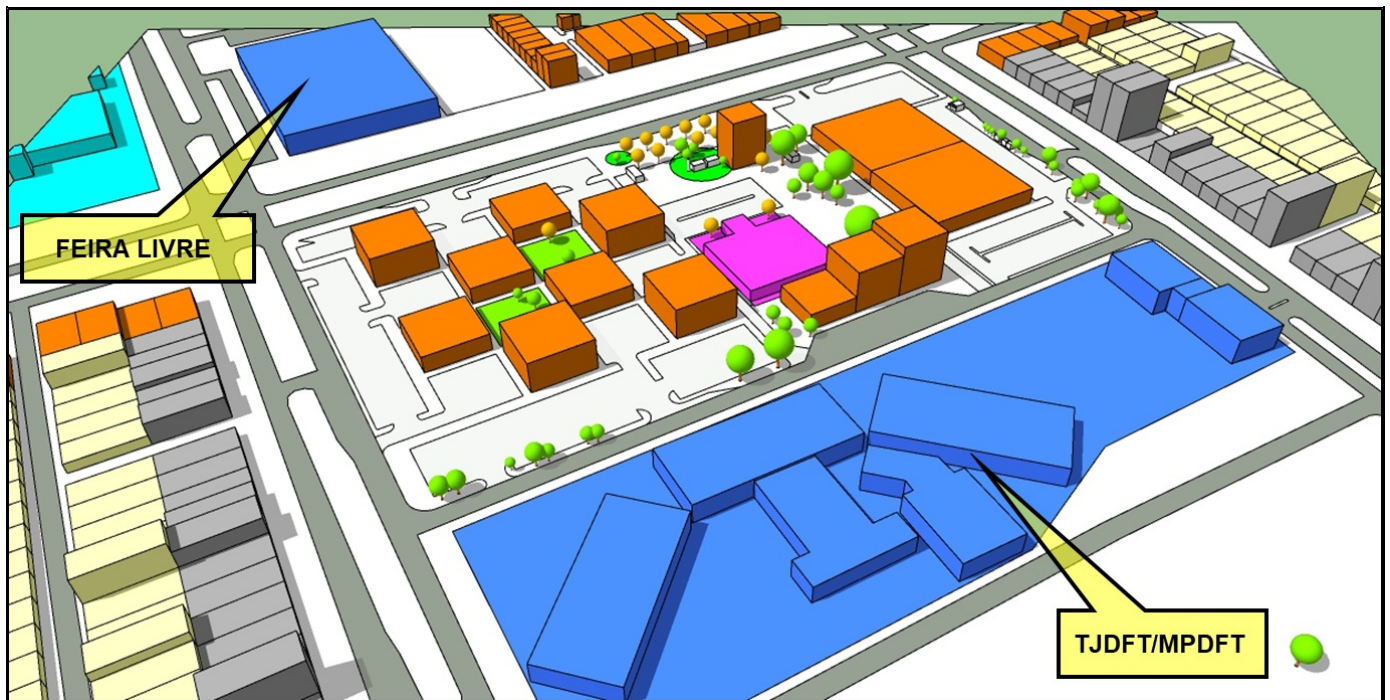


Figura 33: principais equipamentos públicos localizados próximos a CNM 1, montagem elaborada sobre a base SICAD/SEDUH

6. Quanto ao deslocamento do Lote "J"

6.1. Recentemente, com a aprovação do projeto de arquitetura para a edificação do Lote "J", tratada no processo SEI 00390-00004894/2020-02, esta DIOEST/SUDEC foi demandada para emitir análise sobre a solicitação do interessado para implantação de rampa de acesso ao subsolo, em área pública, ocasião em que foi elaborado o Parecer Técnico nº 32/2021 - SEDUH/SEGEST/COGEST/DIOEST, documento SEI (76307384);

6.2. Embora contrariando as diretrizes elaboradas por esta unidade, o Lote "J" foi realocado com base na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento, em razão de interferência com a faixa de segurança da torre de comunicação da Polícia Militar do Distrito Federal – PMDF, sendo aprovado pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, conforme descrito na [ATA da 85ª Reunião Extraordinária](#), realizada em 19 de maio de 2022, e passa a ter a sua nova localização conforme o Mapa da Figura 34;

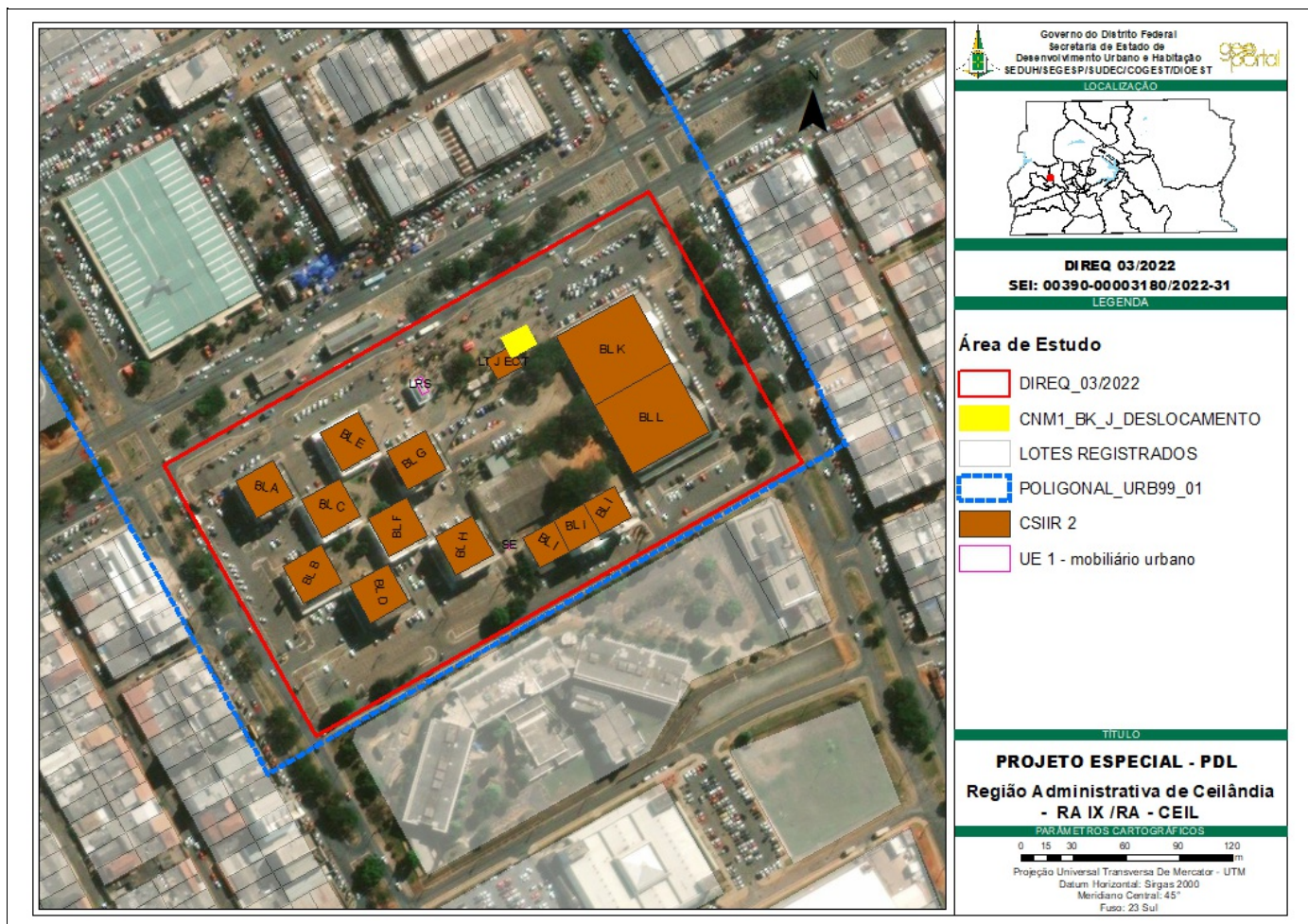


Figura 34: nova localização do Lote "J", montagem DIOEST sobre imagem do Geoportal/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA FERREIRA DAS GRAÇAS - Matr.0276155-6**, **Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste**, em 03/08/2022, às 12:36, 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 11:58, 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=91556201)
 verificador=91556201 código CRC= 50BBCB14.

