



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º Diretrizes Urbanísticas Específicas DIUPE 53/2022 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DISUL

Brasília-DF, 27 de outubro de 2022

Diretrizes Urbanísticas Específicas- DIUPE 53/2022 - SEI-GDF nº 0111-002042/2004 DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST

**Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 53/2022 - Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer - Setor Leste do Gama**

<b>Processo SEI nº</b> 0111-002042/2004
<b>Elaboração:</b> Amanda Carvalho Fernandes; Isabel Cristina Joventino de Deus (DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Andréa Mendonça Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)
<b>Interessado:</b> UnB - Universidade de Brasília – Campus UnB Gama
<b>Endereço:</b> Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer - Setor Leste Gama - RA II/ RA - GAMA

**1. DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**1.1.** A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas Específicas em parcelamentos urbanos, com alteração de dimensionamento e parâmetros de uso e ocupação de unidades imobiliárias e de áreas públicas, nos termos do artigo 104 A da [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#), que altera a [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS.

**1.2.** Esta DIUPE 53/2022 foi elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º da [Portaria n.º 59, de 27 de maio de 2020](#), definidos para os casos de alteração de projeto de parcelamento do solo urbano, já registrado em cartório, em áreas consolidadas, indicando a emissão de diretrizes urbanísticas simplificadas que, além do conteúdo descrito nos incisos I, II e IV do § 1º, devem contemplar a análise dos aspectos setoriais para o provimento de equipamentos públicos na área, em articulação com os órgãos setoriais;

**1.3.** Esta DIUPE 53/2022 indica diretrizes para área do **Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer** na [Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006](#), que aprova o Plano Diretor Local do Gama, em atendimento ao Processo nº 0111-002042/2004, que trata da criação da unidade imobiliária correspondente ao *Campus da Universidade de Brasília, denominado Campus UnB – Gama* já ocupada;

**1.4.** Este documento define: **Caracterização da Poligonal da Área; Diretrizes Gerais, Diretrizes Específicas de: Desenho Urbano, Sistema Viário e Circulação, Uso e Ocupação do Solo, Densidade Demográfica, Paisagismo, Mobiliário Urbano, Redes de Infraestrutura e Sinalização.**

**1.5.** A poligonal da área objeto desta DIUPE 53/2022 corresponde à área remanescente do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* conforme *Mapa 8 – Projetos Especiais de Urbanismo* Anexo I do PDL do Gama, com uma gleba de parcelamento com área igual a 671.246,72 m<sup>2</sup> e que possui ocupações de caráter industrial desde a década de 90;

**1.6.** A área objeto desta DIUPE 53/2022 localiza-se no Setor Leste, na Região Administrativa do Gama – RA II / RA - GAM, às margens da Rodovia DF-480 e tem, como confrontantes, ao sul, a Área Especial nº 01; ao norte, a DF-480, conforme ilustrado na **Figura 01**;

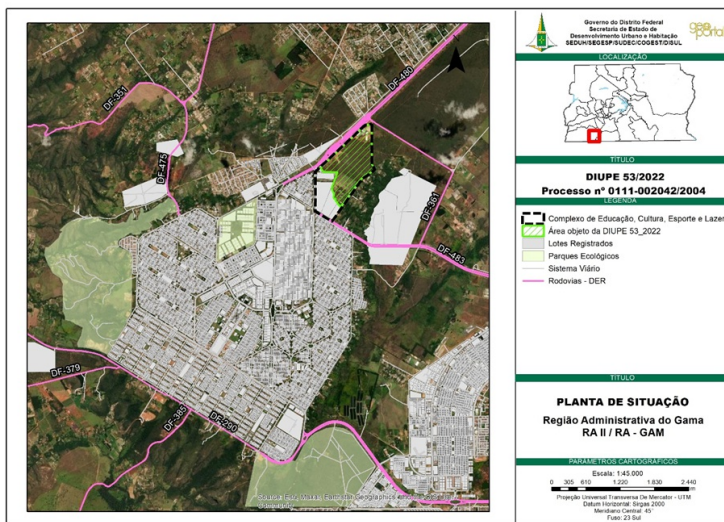


Figura 01. Indicação da área objeto desta DIUPE 53/2022. Fonte: Geoportal/SEDUH

## 2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVAS

2.1. A elaboração desta DIUPE 53/2022, deu-se diante da demanda por diretrizes para o parcelamento da área do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* denominado “Leste Cultural”, estabelecido na [Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006](#), que institui o Plano Diretor Local do Gama – PDL do Gama, originada pelo Processo SEI nº 0111-002042/2004, que trata da criação da unidade imobiliária referente ao Campus da Universidade de Brasília no Gama – RA II/RA-GAMA, atendendo ao disposto no art. 27 do PDL do Gama:

*“Art. 25. Ficam estabelecidas, consoante os arts. 56 a 60 desta Lei Complementar, as seguintes Áreas de Uso Urbano na Zona Urbana da Região Administrativa do Gama - RA II, indicadas no Mapa 2 do Anexo I, que serão objeto de projetos urbanísticos especiais:*

*(...)*

*Art. 27. O Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, no Setor Leste do Gama, consiste na área situada à margem sudoeste da rodovia DF-480”. (grifo nosso)*

2.2. Esta DIUPE 53/2022 tem como objetivo:

- Estabelecer diretrizes para viabilizar o parcelamento da área do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*, denominado “Leste Cultural”, conforme previsto na [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019 – LUOS](#), com alteração pela [Lei Complementar 1.007 de 28 de abril de 2022](#), observando os parâmetros fixados no PDL do Gama;
- Indicar critérios para distribuição do potencial construtivo para as áreas ainda disponíveis para ocupação no *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* em atendimento ao coeficiente de aproveitamento máximo definido na [Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006](#) - PDL do Gama;
- Assegurar a preservação da Área de Preservação Permanente - APP Campo de Murundus, que ocupa 30,49 % da área total do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* atendendo ao disposto no § 2º, art. 57 do PDL do Gama;
- Valorizar e qualificação do espaço público e da paisagem urbana;
- Preservar da identidade local e do desenvolvimento econômico e social;
- Incentivar à socialização e o efeito de pertencimento dos habitantes locais;
- Garantir a acessibilidade e integração entre os espaços públicos e privados;
- Garantir a sensibilização e conscientização pela preservação ambiental;
- Promover conforto, segurança, entretenimento e qualidade de vida para a população.

## 3. HISTÓRICO

3.1. Esta DIUPE 53/2022 originou-se a partir da demanda contida no Despacho - SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO, id. 95892445, do Processo SEI nº 0111-002042/2004, que trata do Projeto de Urbanismo URB-MDE 197/2021, para criação da unidade imobiliária referente ao Campus da Universidade de Brasília – UnB, no Gama – RA II / RA - GAM, inserida no *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*, de forma a regularizar a ocupação existente, que já se encontra em funcionamento.

Quando da elaboração do Plano de Expansão da Universidade de Brasília, em 2004, foi proposta a descentralização da UnB em direção às áreas limítrofes do Distrito Federal, onde se concentra grande parte da população que presta serviço e utiliza os serviços públicos da cidade.

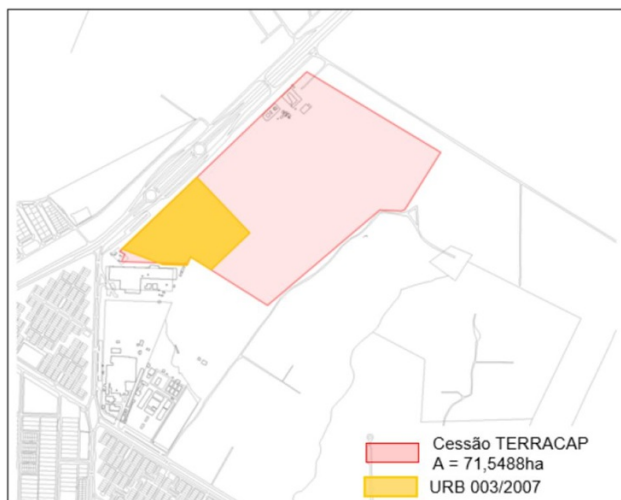
A identificação da localidade de instalação do Campus da UnB no Gama teve início com estudos regionais, visando o desenvolvimento regional de atividades científicas, artísticas e culturais, de forma a exercer impacto positivo sobre o nível de desenvolvimento social e econômico nas regiões do entorno da capital, traduzindo-se como importante fator na redução das desigualdades sociais e regionais.

Em 13 de setembro de 2006, a TERRACAP emitiu, para a UnB, Termo de Cessão de Uso a Título Precário, cedendo uma área de 71,5488ha entre a DF-480, a Estrada Vicinal VC361 e o Córrego

Crispim, dando início a tratativas a fim de delimitar a área a ser ocupada pela Universidade, visando o registro cartorial do lote destinado à UnB - Campus Gama.

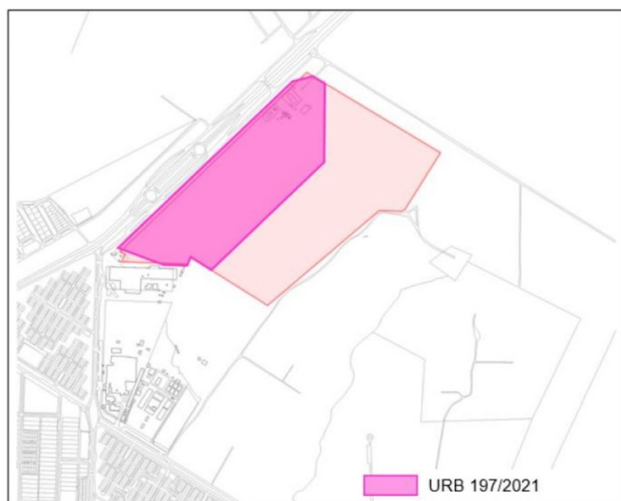
O primeiro Projeto de Parcelamento do Solo para esse Lote foi elaborado em 2007, tendo sido nomeado URB-MDE 003/07, conforme consta nas folhas 123 a 139 do processo físico nº 0111-002042/2004 (9819089) e representado na **Figura 02**.

Em março de 2008, o Instituto Brasília Ambiental – IBRAM – emitiu a Informação Técnica nº 38, relatando a existência de **Área de Preservação Permanente – Campo de Murundus** coincidente com o lote proposto, desta forma, o projeto não foi registrado em cartório por questões ambientais.



**Figura 02.** Poligonal da URB 003/2007 dentro da área cedida pela TERRACAP. Fonte. SUPROJ/SEDUH

Após tentativas de realizar o registro cartorial do Lote, visando solucionar interferências mencionadas anteriormente, foi elaborado o Projeto de Urbanismo URB-MDE 197/2021, que atualiza o projeto URB-MDE 003/07, ajustado quanto à legislação vigente, sua área e dimensões, à faixa de domínio da rodovia DF-480, aos limites das áreas de proteção de manancial - APM Crispim e Ponte de Terra e à Área de Preservação Permanente – APP Campo de Murundus, atendendo às restrições ambientais, às recomendações do PDL do Gama, e à questão de sobreposição da poligonal com áreas de terceiros, cumprindo condicionantes ambientais, urbanísticas e fundiárias, conforme ilustrado na **Figura 03**.



**Figura 03.** Poligonal da URB 197/2021 dentro da área cedida pela TERRACAP. Fonte. SUPROJ/SEDUH

O projeto URB-MDE 197/2021 (92343774, 92346537) foi encaminhado para apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, que elaborou o Relato (id. 95483600), apresentando questionamentos e sugestões de forma a assegurar a preservação da Área de Preservação Permanente - APP Campo de Murundus.

O Processo SEI nº 0111-002042/2004 foi encaminhado a esta SUDEC/SEDUH para elaboração de diretrizes para a área não parcelada do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*, visando a regularização do Campus UnB - Gama.

#### 4. ORDENAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

##### 4.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT

4.1.1. A área da poligonal, objeto desta DIUPE 53/2022, de acordo com Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado pela [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), está inserida na Zona Urbana Consolidada – ZUC, indicada na **Figura 04**, composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários;

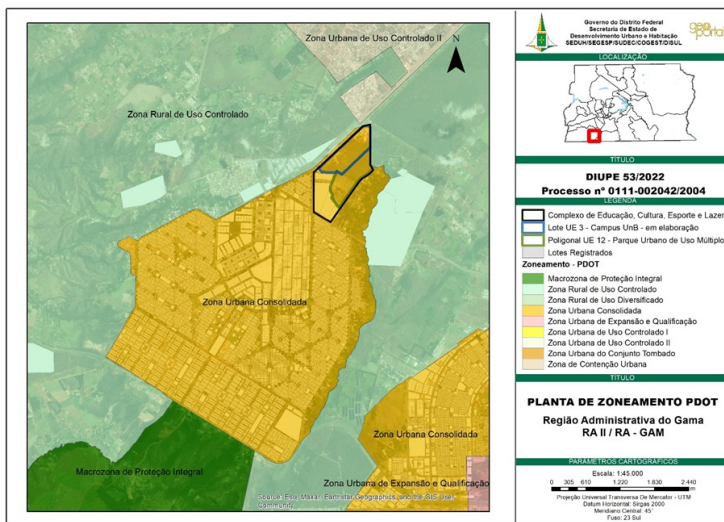


Figura 04. Indicação da área, objeto desta DIUPE 53/2022, no contexto do zoneamento do PDOT. Fonte: Geoportal/SEDUH

4.1.2. Para esta Zona Urbana Consolidada – ZUC são definidas diretrizes no art. 73 do PDOT:

*“Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:*

*I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;*

*II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;*

*III – manter as características atuais das Quadras 1 a 5 do SMPW mediante a manutenção de sua paisagem urbana e dos seus parâmetros de ocupação, notadamente a densidade demográfica existente na data de publicação desta Lei Complementar, sem prejuízo da implantação de vias prevista na Estratégia de Estruturação Viária e dos fracionamentos de lotes previstos no MDE – 119/97 e NGB – 119/97, aprovados pelo Decreto nº 18.910, de 15 de dezembro de 1997. (Inciso alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)”*

4.1.3. O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana Consolidada – ZUC igual a 9 (nove). No entanto, no §5º do art. 42, consta que os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial do DF, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere;

4.1.4. A poligonal da área está inserida na Zona de Média Densidade (entre 50 e 150 hab/ha), contígua a lotes de Alta Densidade (maior que 150 hab/ha), de acordo com no Anexo III, Mapa 5 do PDOT (Figura 05);

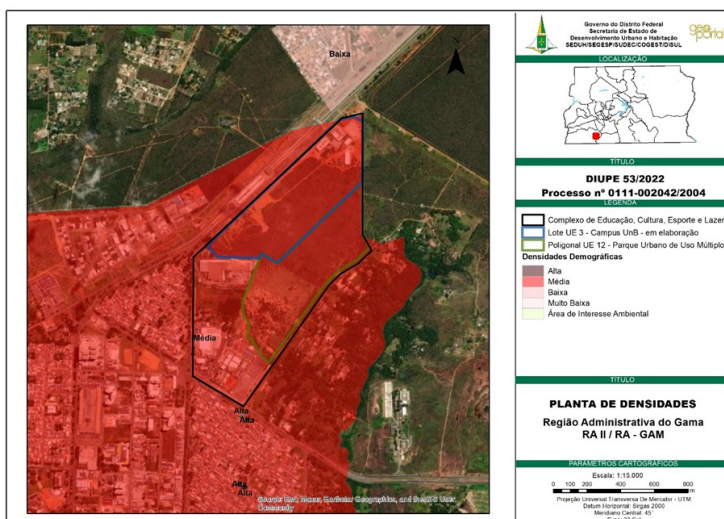


Figura 05. Mapa com indicação das zonas de densidades do PDOT. Fonte: Geoportal/SEDUH

4.1.5. De acordo com as Estratégias de Estruturação Viária do PDOT, art. 114, o local objeto da intervenção encontra-se inserido contíguo à Rede Secundária da Estratégia de Rede Estrutural de Transporte Coletivo, e do Anel de Atividades da Estratégia de Estruturação do Sistema Viário, conforme ilustrado na Figura 06, em conformidade com o art 115:

*“Art. 115. A estratégia de estruturação viária, respeitadas as condicionantes ambientais, conforme indicado no Anexo II, Mapa 3, desta Lei Complementar, deverá ser adotada:*

*(...)*

*IV – na configuração do Anel de Atividades Gama-Santa Maria (grifo nosso)*

4.1.6. A área objeto dos autos encontra-se situada contígua ao Setor de Múltiplas Atividades do Gama,

conforme ilustrado na **Figura 06**;

4.1.7. Para as Áreas Econômicas, tratadas no art. 34 do PDOT, são definidas ações no art. 35, buscando:

*I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;*

*II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;*

*III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;*

*IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial; ivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;*

*VI – incentivar a oferta de serviços; VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.”*

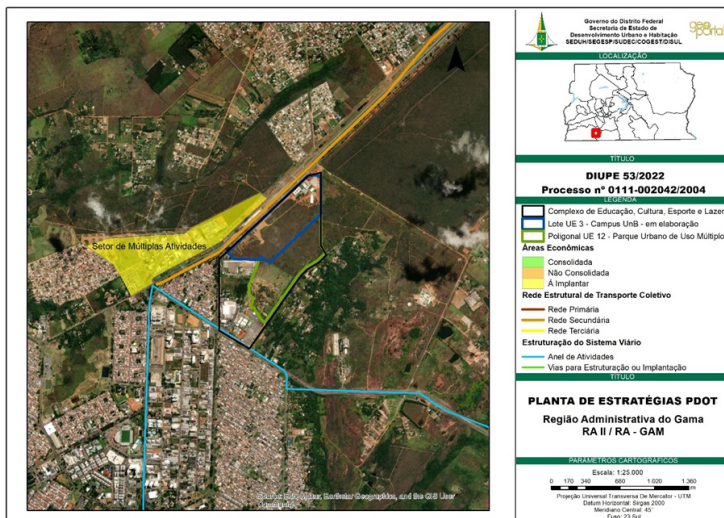


Figura 06. Mapa com indicação das Estratégias previstas no PDOT. Fonte: Geoportai/SEDUH

## 4.2. Plano Diretor Local do Gama

4.2.1. A área de estudo está definida no Plano Diretor Local do Gama, aprovado pela [Lei Complementar nº 728, de 18 de outubro de 2006](#), como área de *Projetos Especiais de Urbanismo*, indicados no [Mapa 8 - Projetos Especiais](#) como Anexo, conforme art. 55:

*“Art. 25. Ficam estabelecidas, consoante os arts. 56 a 60 desta Lei Complementar, as seguintes Áreas de Uso Urbano na Zona Urbana da Região Administrativa do Gama - RA II, indicadas no Mapa 2 do Anexo I, que serão objeto de projetos urbanísticos especiais:*

*I - Área de Uso Urbano com Restrição - AUR Crispim;*

*II - Área de Uso Urbano com Restrição - AUR Olhos D'Água;*

*III - **Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, denominado "Leste Cultural";***

*IV - Áreas de Bordas de Chapada do Gama, nos termos do Art. 59;*

*V - Setor Leste (denominado anteriormente Setor Leste Industrial).*

*(...)*

*Art. 27. O Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, no Setor Leste do Gama, consiste na área situada à margem sudoeste da rodovia DF-480.*

*(...)*

*Art.55. Projetos Especiais de Urbanismo são aqueles elaborados pelo Poder Público para as áreas públicas ou de interesse público coletivo, conforme critérios de ocupação e uso do solo estabelecidos por este PDL ou por lei específica, e aprovados pelo CONPLAN, ouvido o Conselho Local de Planejamento.*

*§ 1º Na elaboração e implantação dos Projetos Especiais de Urbanismo, poderão ser utilizados os instrumentos de política de desenvolvimento urbano constantes neste PDL.*

*§ 2º Serão objeto de projetos especiais de urbanismo, sem prejuízo de outros previstos nesta Lei Complementar:*

*(...)*

*Art. 96. Os projetos urbanísticos ou paisagísticos especiais de que trata esta Lei Complementar terão a participação da comunidade local e serão submetidos a audiência pública e ao Conselho Local de Planejamento.*

*Parágrafo único. Para a audiência pública, será obrigatória a convocação formal dos proprietários dos lotes das quadras envolvidas e a convocação geral da comunidade lideira.” (grifo nosso)*

4.2.2. De acordo com o [Mapa 8 - Projetos Especiais](#) Anexo do PDL, a área se destina a *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, denominado "Leste Cultural"*, ilustrado na **Figura 07**.

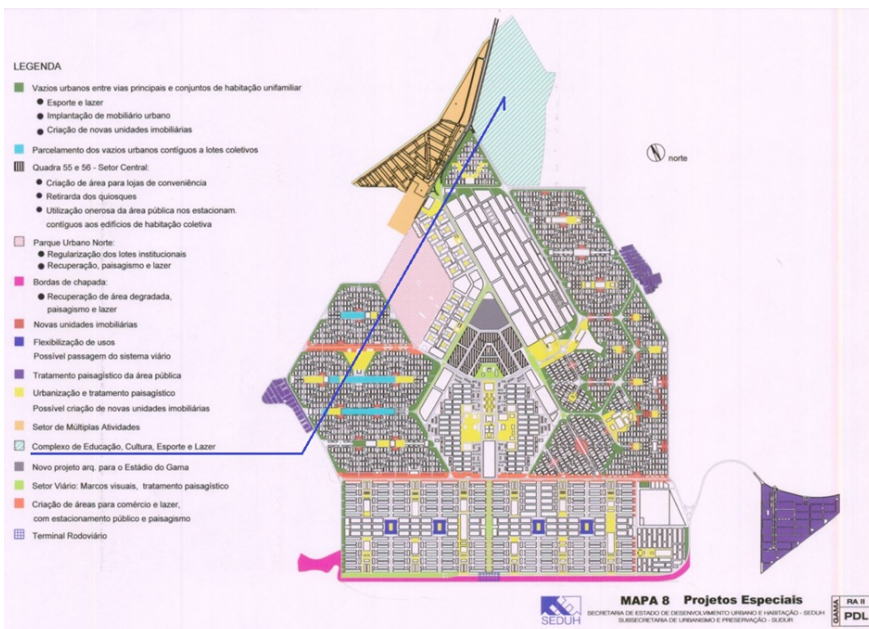


Figura 07. Indicação da área, objeto desta DIUPE 53/2022, no contexto do Mapa 8 – Projetos Especiais/ PDL.  
Fonte. Mapoteca/GDF

4.2.3. O PDL do Gama indica parâmetros de uso e ocupação para o Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer:

*“Art. 48. Ficam estabelecidas seis categorias de lote por uso, segundo o grau de restrição de atividades:*

*(...)*

*IV - lotes de nível de restrição 3 - R3: permitido uso coletivo, atendendo residência, comércio e indústria;*

*(...)*

***Art. 57. No Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, os lotes responderão à categoria de restrição R3, vedado o uso residencial.***

***§ 1º O projeto urbanístico da área a que se refere o caput definirá, em documento próprio que o acompanhe, restrições de atividades de modo a dar prioridade à instalação de atividades de lazer, cultura e educação, sendo obrigatória a reserva de área com aproximadamente 35ha (trinta e cinco hectares) para a implantação de equipamento público comunitário destinado à educação superior.***

*(...)*

***§ 4º Deverá ser previsto espaço para a implantação de parque de exposições agropecuárias no Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, ou nas suas imediações.***

*(...)*

Art. 63. O coeficiente de aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

*(...)*

Art. 64. Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para os lotes da RA II estão indicados no Mapa 5 do Anexo I e discriminados no Anexo III.

*(...)*

Art. 68. A taxa de permeabilidade do solo é o percentual mínimo da área do lote em que é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação.

Parágrafo único. A área ocupada por subsolo deverá respeitar a taxa de permeabilidade.

Art. 69. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função da dimensão do lote, conforme discriminado a seguir:

*I - para os lotes com área de até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), não é exigida a taxa de permeabilidade do solo;*

*II - para os lotes com área superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo corresponde a 10% (dez por cento) da área do lote;*

*III - para os lotes com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo corresponde a 20% (vinte por cento) da área do lote;*

***IV - para os lotes com área superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo corresponde a 30% (trinta por cento) da área do lote.***

*(...)*

Art. 98. Os coeficientes de aproveitamento para as áreas de projetos urbanísticos especiais não poderão ultrapassar os seguintes valores:

*I - 0,6 (seis décimos), na Área de Uso Urbano com Restrição - AUR Crispim;*

*II - 0,6 (seis décimos), na Área de Uso Urbano com Restrição - AUR Olhos D'Água;*

***III - 0,8 (oito décimos), no Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer;***

*IV - 2,0 (dois décimos), nas Áreas de Bordas de Chapada do Gama.*

Parágrafo único. O assunto tratado no caput está vinculado ao prévio licenciamento ambiental. " (grifo nosso)

### 4.3. Projetos de Urbanismo

4.3.1. Na área do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* encontram-se lotes registrados em cartório, com aprovação e implantação anterior ao PDL do Gama, inseridos na poligonal do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* são os indicados nas **Figuras 08, 09, 10, 11, 12**:

- *Área Especial nº 1 - Área Especial para Indústria* – CSG PR-168/1;
- *Área Especial nº 2 - Área Especial para Indústria* – URB 056/1986;
- *Área Especial nº 3 - Área Especial para Indústria* – URB 056/1986;
- *DF 480 Lotes 01 e 02 - URB 97/94- Área para Torre Transmissão de Sinais de Televisão* - Imóvel Ponte Alta, propriedade da Globo Comunicação e Participações S.A -Torre de Transmissão de Sinais de Televisão Área para Torre Retransmissora de Sinais de Televisão;
- Imóvel Ponte Alta - desapropriado, área urbana de propriedade da Área Especial nº 03, Projeto de Urbanismo - CGS PR 1/1, Atividades Industriais;
- *Área Especial nº 3 - Área para Atividades Industriais* - CSG PR 1/1 - ocupada pela REXAM BEVERAGE CAN SOUTH AMERICA S/A, mediante Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra com a TERRACAP (Contrato Nutra/Proju nº 1626/2001), id. 9712623;

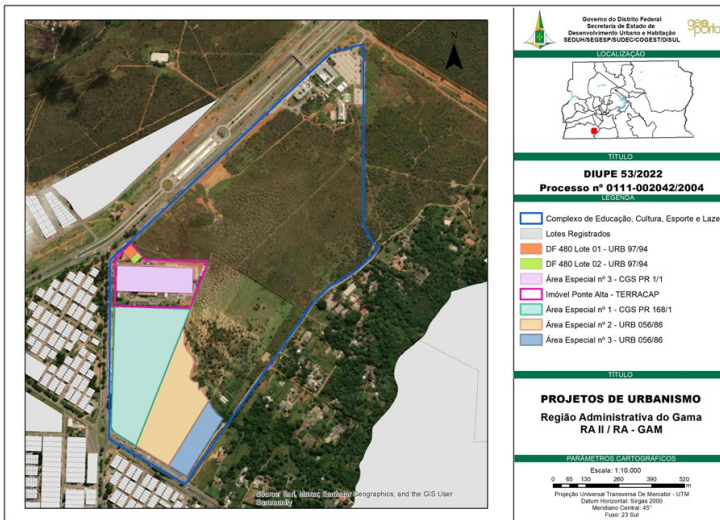


Figura 08. Indicação dos Projetos de Urbanismo inseridos no *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* – PDL. Fonte: Geoportal/SEDUH

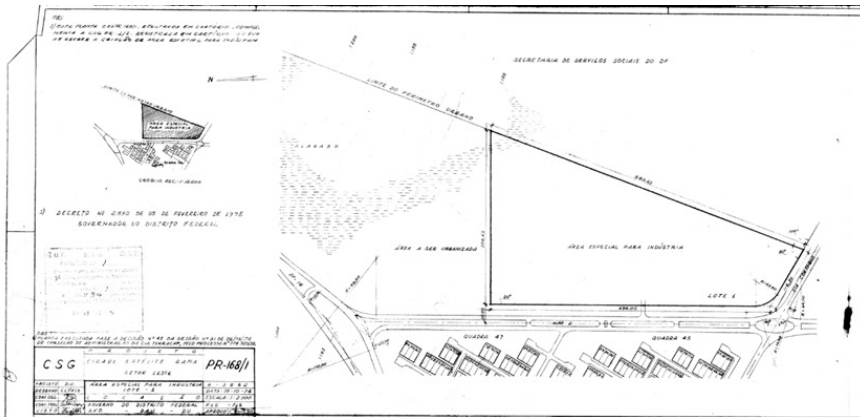
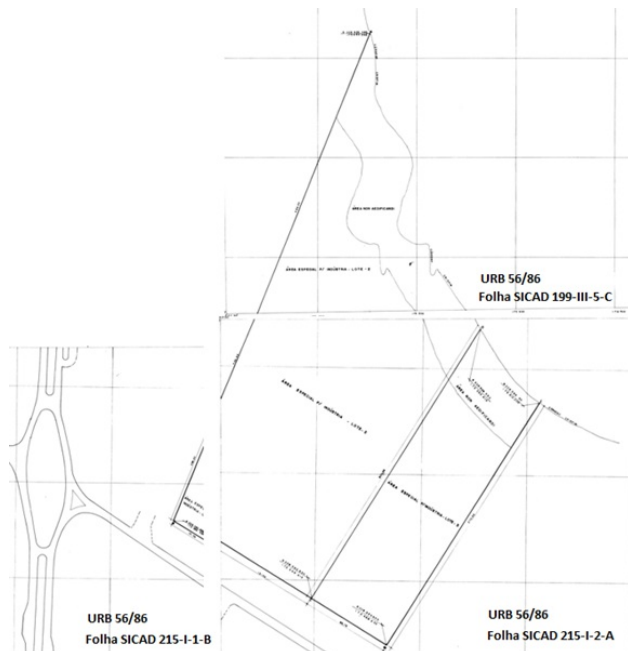
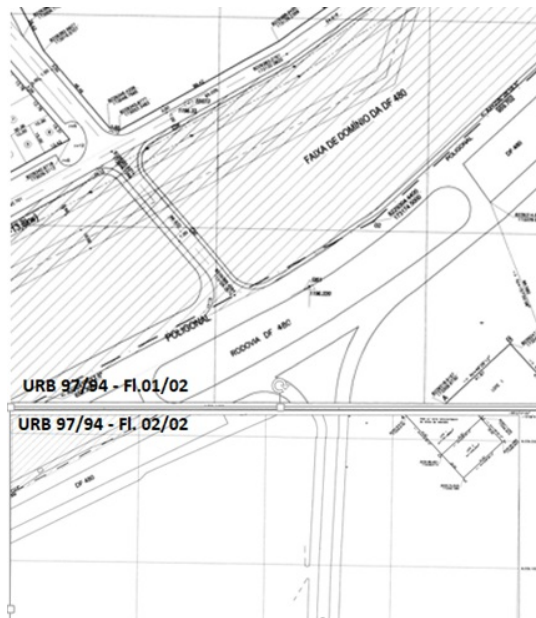


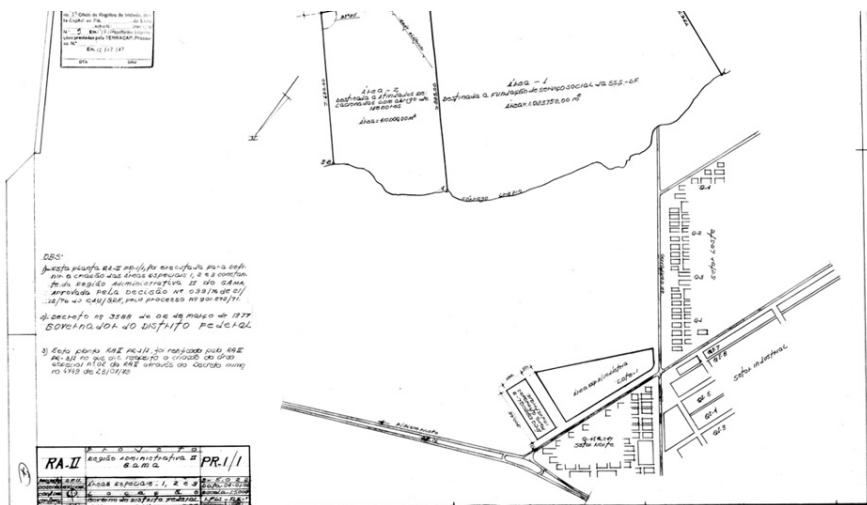
Figura 09. Recorte do Projeto de Urbanismo - CSG PR-168/1 com indicação da Área Especial para Indústria nº 01. Fonte: Mapoteca/SEDUH



**Figura 10.** Recorte do Projeto de Urbanismo – URB 56/86 com indicação da Área Especial para Indústria nº 2 e 3. Fonte. Mapoteca/SEDUH



**Figura 11.** Recorte do Projeto de Urbanismo - URB 97/94 com indicação dos Lotes 01 e 02 DF 480. Fonte. Mapoteca/SEDUH



**Figura 12.** Recorte Projeto Urbanismo - CGS PR 1/1 onde se encontra a Área Especial nº 3, para atividades industriais. Fonte. Mapoteca/SEDUH

#### 4.4. Zoneamento Ecológico-Econômico

4.4.1. De acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF, instituído pela [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), a área de alteração de parcelamento, objeto dos autos, está



inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDEPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos (art. 11, inciso II), como indicado na **Figura 13**;

**4.4.2.** De acordo com o ZEE/DF, a área do Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDEPE, conforme indicado na **Figura 13**;

*“Art. 9º Fica criada, no âmbito do ZEE-DF, a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, da seguinte forma:*

*(...)*

*III - Atividades Produtivas de Natureza 3 - N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo;*

*IV - Atividades Produtivas de Natureza 4 - N4: atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias;*

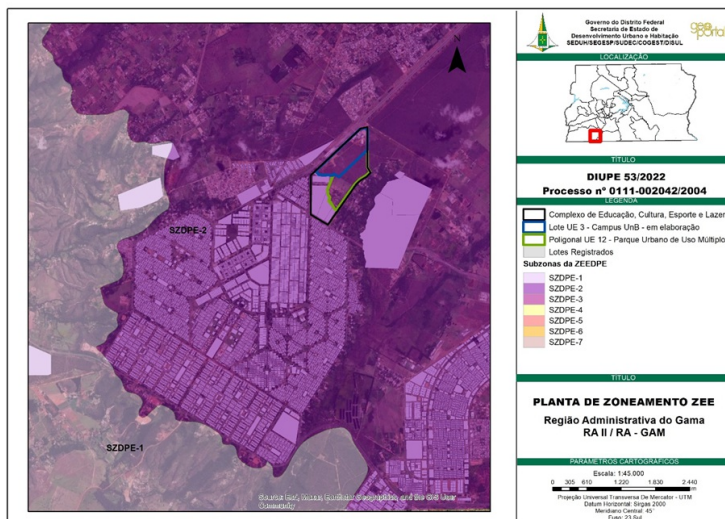
*V - Atividades Produtivas de Natureza 5 - N5: atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura.*

*(...)*

Art. 13. A ZEEDEPE está subdividida nas seguintes subzonas:

*(...)*

*II - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5 e à implantação da ADP II e da ADP III; “ (grifo nosso)*



**Figura 13.** Indicação da área, objeto desta DIUPE 53/2022, no contexto do Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE. Fonte: Geoportal/SEDUH

**4.4.3.** As diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDEPE estão definidas no art. 23, e as diretrizes específicas para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, definidas no art. 25;

*“Art. 25. São diretrizes para a SZDPE 2:*

*I - a implantação das ADP II e ADP III, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;*

*II - a dinamização econômica de atividades N2, N3, N4 e N5;*

*III - a instituição de programas de capacitação e qualificação profissional de mão de obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;*

*IV - a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;*

*V - a interligação dos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;*

*VI - a qualificação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal de forma a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;*

*VII - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com destaque para a proteção e implementação das unidades de conservação e a consolidação dos conectores ambientais, conforme disposto no art. 49, VI;*

*VIII - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero;*

*IX - a priorização da implantação do módulo do Programa de*

Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

X - a manutenção das atividades N1 e N2, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;

XI - a redução das perdas físicas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

XII - a coibição do parcelamento irregular do solo e do reparcelamento de chácaras, especialmente nas áreas de contribuição do reservatório do Corumbá e áreas prioritárias de recarga de aquíferos. “

4.4.4. O ZEE/DF apresenta os seguintes riscos ecológicos da ocupação do solo para essa área: riscos co-localizados, perda de recarga de aquífero, perda de solo por erosão, perda de áreas remanescentes de cerrado nativo e contaminação do aquífero;

4.4.5. Quanto aos riscos ecológicos co-localizados, a área está inserida nas zonas 1, 2 e 3 de riscos altos ou muito altos (como 7,9% do território do DF), como indicado na **Figura 14**;

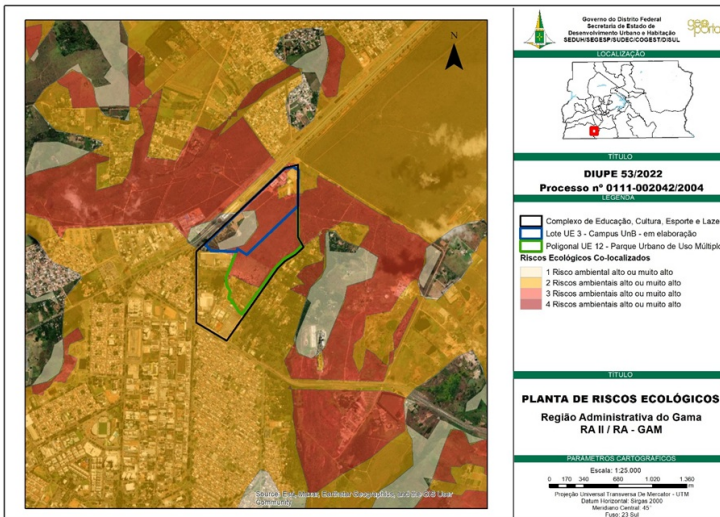


Figura 14. Indicação da área, objeto desta DIUPE 53/2022, quanto aos Riscos Ecológicos Co-localizados. Fonte. Geoportal/SEDUH

4.4.6. Para a ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizado – 3 riscos ambientais alto ou muito alto, recomenda-se:

I - As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;

II - Deve ser observado que a sobreposição de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

III - Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

4.4.7. O Mapa de Riscos de Perda de Recarga de Aquíferos indica parte com Médio Risco e sua maior parte de Alto Risco, conforme indicado na **Figura 15**;

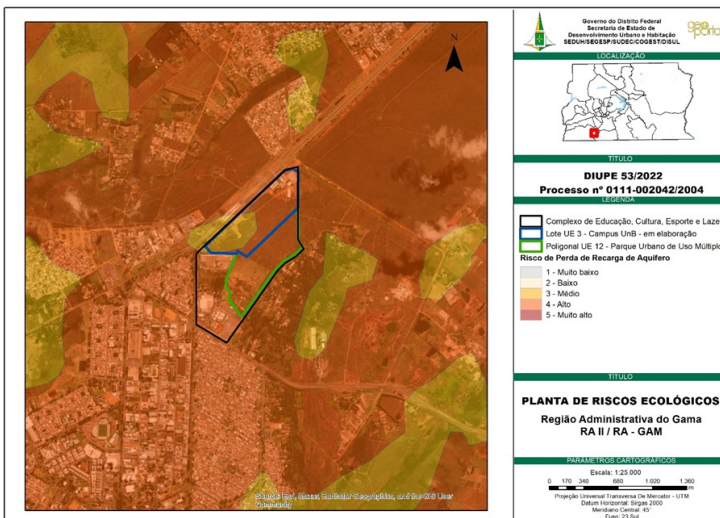


Figura 15. Mapa ZEE, Riscos de Perda de Recarga de Aquíferos. Fonte. Geoportal/SEDUH

4.4.8. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto, recomenda-se:

I - A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

II - Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial;

III - Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;

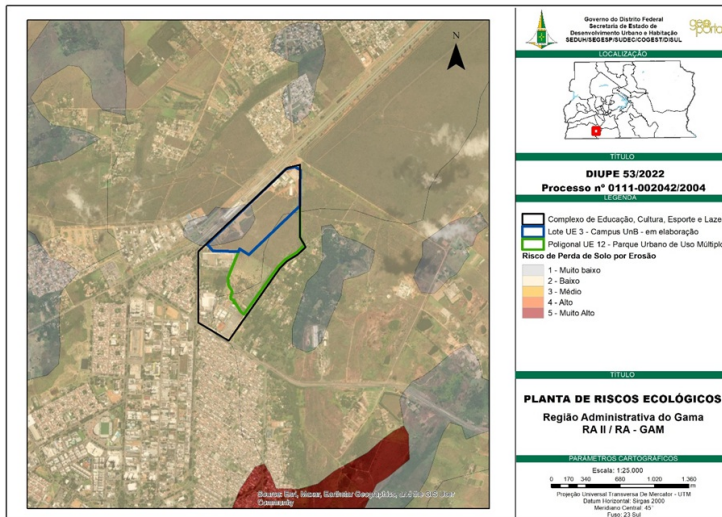
IV - A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

V - A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);

VI - Em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

VII - Atentar para a preservação de maiores percentagens de permeabilidade do solo;

**4.4.9.** O Mapa de Riscos Ecológico de Perda de Solo por Erosão indica parte com Muito Baixo Risco e sua maior parte de Baixo Risco, conforme indicado na **Figura 16**;



**Figura 16.** Mapa ZEE - Mapa de Riscos Ecológico de Perda de Solo por Erosão. Fonte: Geoportal/SEDUH

**4.4.10.** Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – baixo, recomenda-se:

I - A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

II - Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ser adotadas medidas preventivas à deflagração de processos hidro-erosivos;

III - Realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidro-erosivos devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos; IV - Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de área permeável, e que as áreas não impermeabilizadas sejam preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

V - As ações devem ser tomadas no intuito de reduzir o escoamento superficial;

**4.4.11.** O Mapa de Riscos de Contaminação do Subsolo indica parte com Baixo Risco e sua maior parte de Alto Risco, conforme indicado na **Figura 17**;

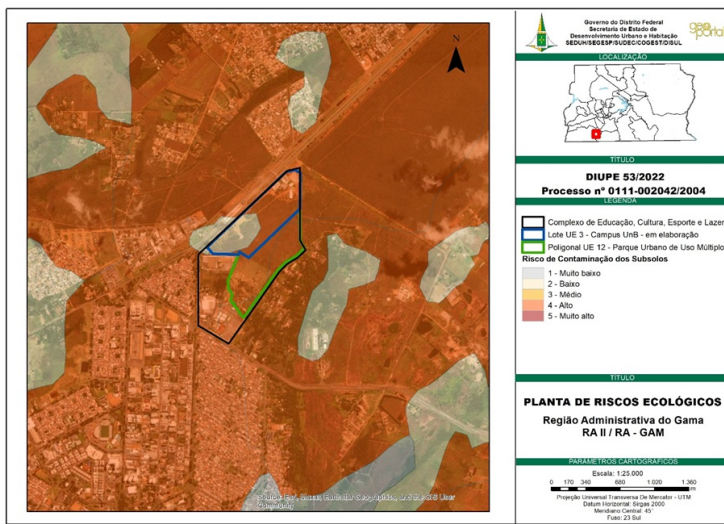


Figura 17. Mapa ZEE - Mapa de Riscos Ecológico de Contaminação do Subsolo. Fonte: Geoportal/SEDUH

4.4.12. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo – Alto, recomenda-se:

- I - Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;
- II - Observar o disposto na , de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
- III - Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
- IV - Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em sub-superfícies;

4.4.13. O Mapa de Riscos de Perda de Áreas remanescentes de Cerrado Nativo indica parte com Ausência de Cerrado Nativo e sua maior parte de Risco Alto, conforme indicado na Figura 18;

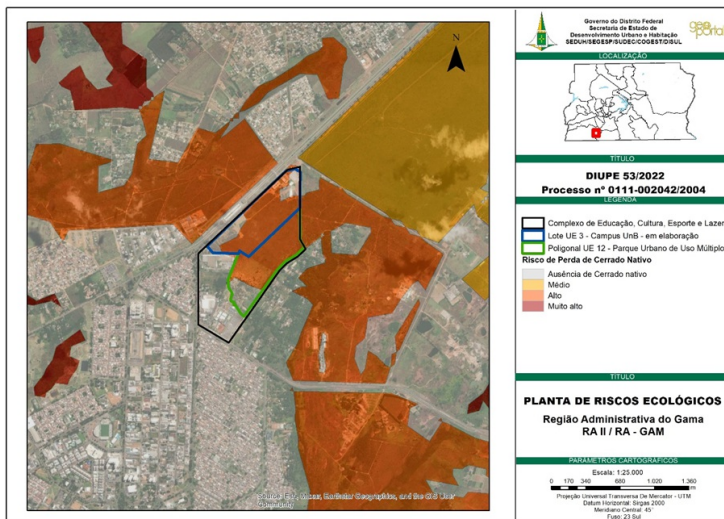


Figura 18. Mapa ZEE - Mapa de Riscos Ecológico de Perda de Áreas remanescentes de Cerrado Nativo. Fonte: Geoportal/SEDUH

4.4.14. Ressalta-se que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que, as áreas de muito baixo, baixo e médio risco podem vir a ter sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo;

4.4.15. As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

4.4.16. Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes;

#### 4.5. Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS

4.5.1. De acordo com a [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019 – LUOS](#), com alteração pela [Lei Complementar 1.007 de 28 de abril de 2022](#), as categorias de Uso e Ocupação do Solo – UOS predominantes na área *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*:

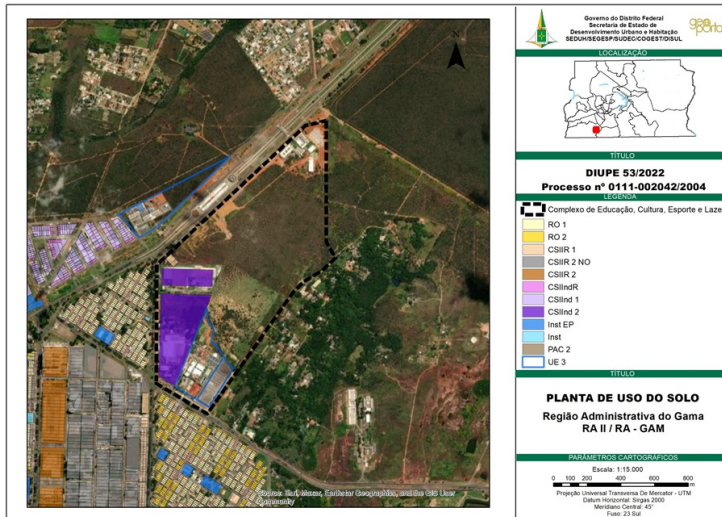
- **CSII R 1** – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres;
- **CSII Ind 2**– Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos,

simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial;

- UE 3 - Aeroporto, polo ou parque tecnológico, e campus universitário.

4.5.2. Trata-se de uma área com predominância de uso Industrial – UOS CSInd 2; Comercial/Serviços – UOS CSIR 1; e Unidades Especiais – UE 3, configurando a área para implantação de Equipamentos Públicos Comunitários de Educação, Cultura, Lazer e Esportes de forma a incentivar o desenvolvimento regional de forma integral e complementar funções necessárias à comunidade local, como ilustrado na **Figura 19**;

4.5.3. Os parâmetros urbanísticos das UOS citadas, observados na **Figura 19**, encontram-se no Anexo III da LUOS;



4.5.4. Esta DIUPE 53/2022 trata apenas dos parâmetros de uso e ocupação do solo determinados para a UE 3 - destinada a Campus da UnB e área remanescente inserida na poligonal do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*.

## 5. ASPECTOS AMBIENTAIS

5.1. Na área do *Complexo de Educação, Cultura, Esportes e Lazer* do Gama encontra-se um *Campo de Murundus*, o qual se enquadra, de acordo com a [Lei Complementar nº 6.364, de 26 de agosto de 2019, que dispõe sobre a utilização e a proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Distrito Federal e a Instrução Normativa Nº 39, de 21 de fevereiro de 2014](#) - IBRAM, como Área de Preservação Permanente - APP, sendo considerada imprópria para parcelamento urbano, do ponto de vista da sustentabilidade ambiental:

*"Art. 4º Fica considerada como área de preservação permanente – APP a fitofisionomia do Bioma Cerrado identificada como campos de murundu."*  
[\(LC 6.364/2019\)](#)

*"Os campos de murundus são áreas úmidas caracterizados pela presença de inúmeros montes arredondados de terra, formando micro-relevos com presença de vegetação arbórea, circundados por uma área plana, onde ocorre principalmente o desenvolvimento de gramíneas (Oliveira-Filho e Furley 1990; Marimon et al. 2012).*

*Áreas úmidas apresentam uma rica diversidade de plantas e animais, os quais são suscetíveis a atividades antrópicas, além da própria dinâmica do solo e da água desses ambientes que podem sofrer graves transformações pelo seu uso imprudente (Price e Waddington 2000; Pott et al. 2011). (McCartney et al. 2010; Verhoeven e Setter 2010).*

*Portanto, neste cenário evidencia-se a necessidade de pesquisas que permitam desenvolvimento de uma adequada gestão desses ambientes. Nesse sentido, a classificação do solo torna-se importante por permitir inferir sobre sua potencialidade e restrições sobre uso e manejo, fato que permite definir sobre sua capacidade de uso para agricultura. Resende et al. 2007. Fonte: <http://www.sinaqeo.org.br/2014/trabalhos/7/7-78-1159.html>."*

5.2. O PDL do Gama, em seu art. 57, define diretrizes ambientais para a Área do Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer:

*"Art. 57. No Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, os lotes corresponderão à categoria de restrição R3, vedado o uso residencial.*  
*(...)*

**§ 2º Serão preservados os campos de murundus existentes.**

§ 3º A instalação de qualquer atividade estará condicionada:

*I - ao licenciamento ambiental junto ao órgão gestor do meio ambiente e à anuência da CAESB;*

*II - às recomendações do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, a ser realizado na área." (grifo nosso)*

5.3. A área se encontra situada contígua às *Áreas de proteção de Manancial (APM) – Crispim e Ponte de Terra*, definidas no art. 95 do PDOT, conforme ilustrado na **Figura 20**;

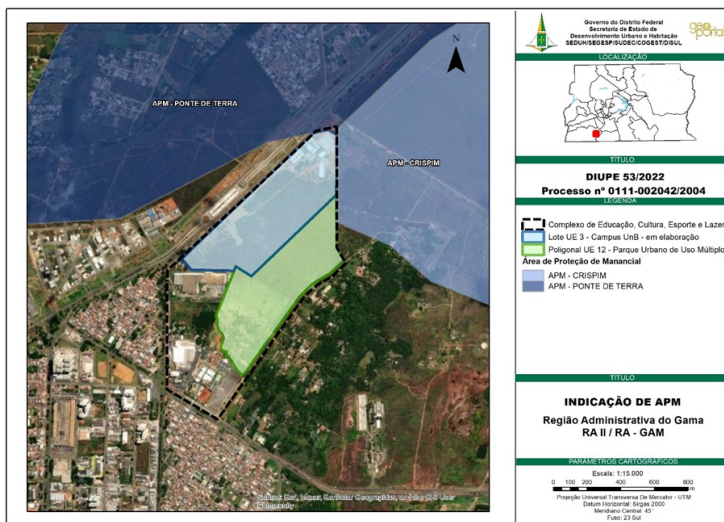


Figura 20. Áreas de Proteção de Manancial/PDOT, com a localização da área objeto dos autos. Fonte: Geoportais/SEDUH

5.4. O art. 95 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT dispõe:

“Art. 95. Ficam definidas as Áreas de Proteção de Manancial – APM como porções do território que apresentam situações diversas de proteção em função da captação de água destinada ao abastecimento público.

Parágrafo único. A APM é aquela destinada à recuperação ambiental e à promoção do uso sustentável nas bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação de água destinada ao abastecimento público, sem prejuízo das atividades e ações inerentes à competência da concessionária de serviço público autorizada a captar e distribuir água de boa qualidade e em quantidade suficiente para o atendimento da população.

Art. 96. São as seguintes as APMs definidas na presente Lei Complementar: do Alagado, do Bananal, do Barroco (Brazlândia), do Brejinho, do Cabeça de Veado, do Cachoeirinha, do Capão da Onça, do ribeirão do Gama (Catetinho), do Contagem, do Corguinha do Crispim, do Currais, do Engenho das Lages, do Fumal, do Mestre d’Armas, do Olho d’Água, do Paranoazinho, do Pedras, do Pipiripau, do Ponte de Terra, do Quinze, do Santa Maria, do São Bartolomeu (partes norte e sul), do Taquari e do Torto. (grifo nosso)

Art. 97. São diretrizes para as APMs definidas nesta Lei Complementar:

I – manter preservadas as áreas com remanescentes de vegetação nativa, admitida a supressão mediante estudo prévio a ser avaliado pelo órgão gestor;

II – recuperar, prioritariamente, as áreas degradadas localizadas em Áreas de Preservação Permanente e em áreas destinadas à reserva legal;

III – incentivar a implantação de sistemas agroflorestais e a ampliação da área de vegetação nativa, cujo manejo favoreça a conservação do solo e a proteção dos corpos hídricos;

IV – proibir o parcelamento do solo urbano e rural, exceto os parcelamentos com Despacho SEDUH/SUDEC/COGEST/DISUL 35846851 SEI 04018-00000128/2019-17 / pg. 42 projetos já registrados em cartório, aqueles incluídos na Estratégia de Regularização Fundiária de que trata a Seção IV do Capítulo IV do Título III desta Lei Complementar e aqueles em que haja necessidade de adequação em parcelamentos regulares já existentes;

V – implantar obras de saneamento básico e drenagem de águas pluviais, de coleta e varrição de lixo e atividades mitigadoras dos impactos causados pelo processo de urbanização;

VI – proibir o lançamento de sistemas de drenagem de águas pluviais a montante do ponto de captação de água do manancial, à exceção das APMs do São Bartolomeu e do Engenho das Lages;

VII – exigir, nas áreas com atividades agropecuárias, a utilização de tecnologias de controle ambiental para a conservação do solo e para a construção de estradas;

VIII – proibir a instalação de indústrias poluentes e postos de combustíveis, sendo que os postos de combustíveis já instalados e devidamente licenciados devem adotar tecnologias para controle de poluição;

IX – proibir as atividades de forte impacto sobre os recursos hídricos, tais como suinocultura em escala comercial, matadouros e abatedouros, à exceção das APMs do Pipiripau e do Engenho das Lages, onde tais empreendimentos podem ser aprovados mediante processo de licenciamento ambiental;

X – proibir a exploração de minerais;

XI – proibir, nos corpos hídricos, práticas potencialmente poluidoras ou geradoras de risco à captação;

XII – promover programas específicos de educação ambiental. ” (grifo nosso)

5.5. Deve ser considerada a área de proteção da APP do Campo de Murundus indicada no Licenciamento Ambiental, ilustrada na Figura 21;

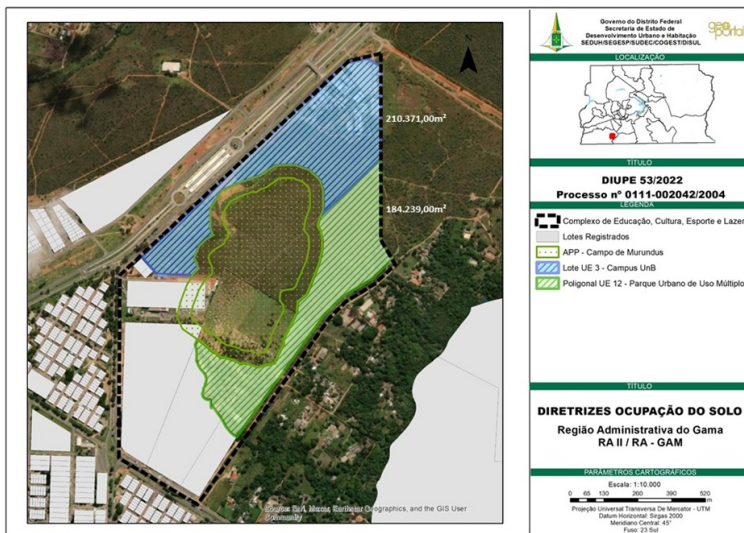


Figura 21. Indicação das áreas a serem aplicadas o coeficiente de aproveitamento previsto no PDL do Gama.  
Fonte. DISUL/SEDUH

## 6. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DA ÁREA E DO ENTORNO

6.1. A situação atual da área do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* está ilustrada nas Figuras 22 e 23, configura-se da seguinte maneira;

- Os Lotes industriais existentes e a área ocupada pelo *Campus da UnB do Gama* encontram-se cercados com alambrados metálicos e muro de alvenaria na parte sul, conforme ilustrado na **Figura 23, imagem G**;
- O Campus da UnB encontra-se em funcionamento, com realização de atividades acadêmicas, conforme indicado na **Figura 22**;
- Há áreas de estacionamentos implantados no interior do Campus da UnB, conforme indicado na **Figura 22**;
- Há quadra de esporte implantada e qualificada no interior do Campus da UnB, conforme ilustrado na **Figura 23, imagem D**;
- Há áreas gramadas e espécies arbóreas em todo o perímetro do Campus da UnB, com caminhos irregulares traçados por pedestres, conforme indicado na **Figura 23, imagens C e E**;
- A área do Campus da UnB necessita de calçadas, mobiliário urbano, paisagismo, dentre outros;
- Há iluminação pública na área, em forma de postes em todo o perímetro do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*;
- Há ciclovia com faixa dupla em toda a extensão da rodovia DF-480 até a DF-483, margeando quase todo o perímetro do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* conforme ilustrado na **Figura 23, imagem J**;
- Os Lotes do Imóvel Ponte Alta – TERRACAP encontram-se ocupados por Torres Retransmissoras 1 e 2; e a Fábrica Ball Corporation, como indicado na **Figura 23, imagem G**;
- Os Lotes nº 1, 2 e 3 da Área Especial para Indústria encontram-se ocupados pelo Atacadão do Gama, Atacadista Super Adegas, Fábrica da Ambev e UNICEPLAC – Centro Universitário do Planalto Central, conforme ilustrado na **Figura 23, imagens H e I**;
- Há extensa área de cerrado nativo, onde se encontra uma Área de Preservação Permanente - APP Campo de Murundus, conforme indicado na **Figura 23, imagem F**;
- O acesso ao *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* ocorre principalmente pelas Rodovias DF-480 e DF-483, conforme indicado na **Figura 21**;

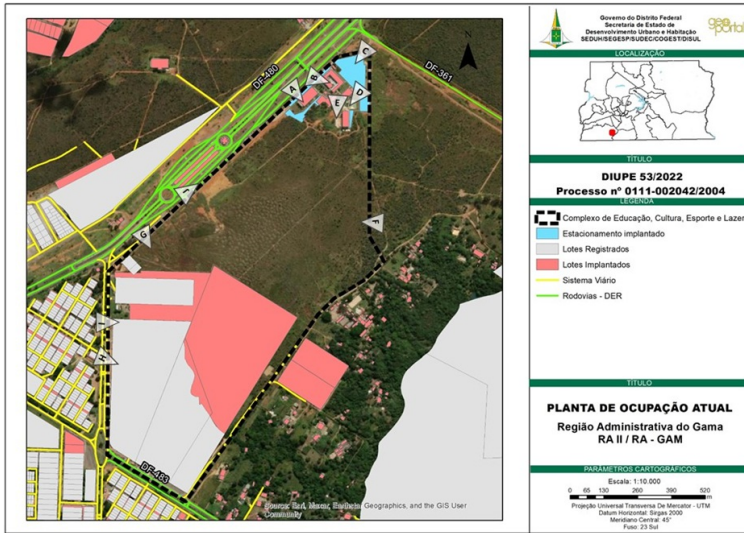


Figura 22. Planta da situação atual da área. Fonte: Geoportal/SEDUH



A – Campus da UnB



B – Estacionamento implantado e qualificado



C – Estacionamento implantado e qualificado



D – Quadra Esportiva da UnB







E – Ocupação do Campus da UnB

F – Extensa área com cerrado nativo



G – Vista Imóvel Ponte Alta, TERRACAP

H – Lotes Área Especial para Indústria



I – Lotes Área Especial para Indústria

J – Ciclovia bidirecional existente

**Figura 23.** Imagem da situação atual da área do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*. Fonte. Google Earth

**6.2.** As vias do entorno da área configuram-se como Rodovias, Vias de Circulação, Via de Atividades, Vias Secundárias ou Coletoras e Vias Locais, conforme Hierarquia Viária ilustrada na **Figura 24**;

**6.3.** A área do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* possui ciclovia bidirecional, utilizada por pedestres, em quase todo seu perímetro, conforme Hierarquia Viária ilustrada na **Figura 24**;

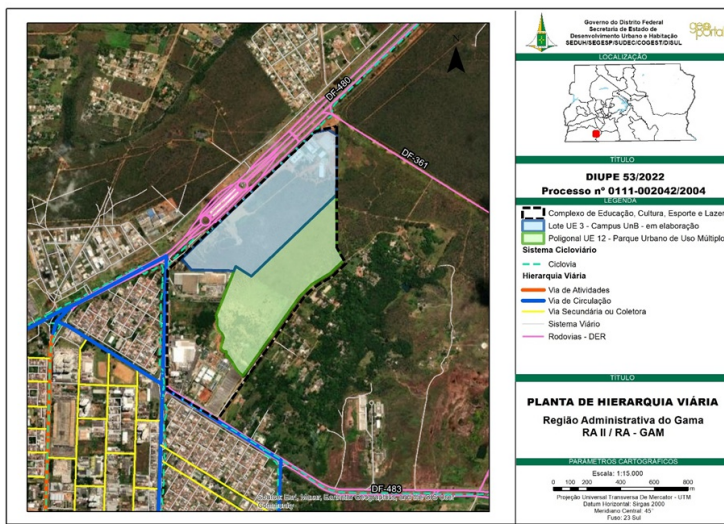


Figura 24. Mapa Hierarquia Viária – Fonte: Geoportal/SEDUH

6.4. Identifica-se os seguintes equipamentos públicos comunitários no entorno, como ilustrado na Figura 25:

- Escolas Públicas (IFB – Campus Gama, Escola Classe - EC 21 do Gama, Escola Classe - EC 15 do Gama, Jardim de Infância - JI 03 do Gama, Centro Educacional – CED 06 do Gama, Escola Classe – EC 12 do Gama, Centro de Ensino Especial – CEE 01 do Gama);
- Postos de Segurança da PMDF, CBMDF, DETRANDF, SSPDF;
- Centro de Saúde CSG 03 do Gama;
- Parques Infantis, PEC's, Campos Sintéticos;
- Skate Park;
- Feiras Livres;
- Quadras Poliesportivas e Quadras de Futebol, com a presença de alambrados e iluminação pública, mas com grande área gramada sem urbanização;

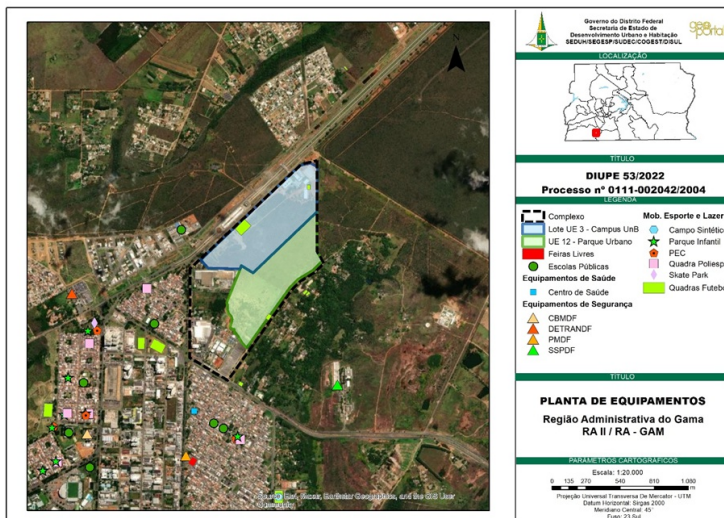


Figura 25. Identificação dos equipamentos públicos comunitários localizados no entorno da área – Fonte: Geoportal/SEDUH.

## 7. DIRETRIZES GERAIS

7.1. Atender ao disposto na [Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006](#), que institui o Plano Diretor Local - PDL do Gama, como área de Projetos Especiais de Urbanismo, que estabelece no *Mapa 8 - Projetos Especiais*, diretrizes para a área, destinada a “Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, denominado “Leste Cultural”, conforme indicado na **Figura 07**;

7.2. Assegurar a preservação da Área de Preservação Permanente - APP Campo de Murundus, que ocupa 30,49% da área total do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*, atendendo ao disposto no § 2º, art. 57 do PDL do Gama;

7.3. Oferecer condições de igualdade de acesso, segurança, conforto e autonomia das diferentes atividades permitidas a todos os cidadãos;

7.4. Proporcionar e garantir a participação da comunidade local e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no desenvolvimento, execução e acompanhamento dos estudos e projetos de intervenção urbana;

7.5. Prever espaços que reforcem a convivência da população e utilização do local durante o dia e a noite, contribuindo para uma maior vitalidade e proporcionando mais segurança para seus usuários;

7.6. Possibilitar a implantação de Equipamentos de Lazer e Estar, tais como: área de estar, mobiliário urbano com característica de área de permanência, passagem, descanso, encontro, implantação de

vegetação e arborização, implantação de paraciclos, calçadão de pedestres, quadras de esporte, dentre outros, fundamentados nas demandas indicadas pela comunidade local e sempre embasados no que estabelece o desenho universal;

**7.7.** Garantir a participação da comunidade local na escolha das demandas relacionadas à implantação dos Equipamentos de Lazer e Estar, citados no **item 7.6.**;

**7.8.** Atender às normas de acessibilidade às pessoas com deficiência, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;

**7.9.** Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;

**7.10.** Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;

**7.11.** Promover a participação pública privada na gestão dos espaços públicos;

**7.12.** Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;

## 8. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

### 8.1. Desenho Urbano

**8.1.1.** Esta DIUPE 53/2022 foi elaborada em atendimento ao estabelecido no PDL do Gama e condicionantes ambientais de ocupação da área do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*, excetuando-se os lotes registrados em cartório, define a criação da unidade imobiliária da área ocupada pelo Campus da UnB e a criação do Parque Urbano de Uso Múltiplo, indicados na **Figura 26**;

**8.1.2.** Cria a unidade imobiliária destinada ao *Campus UnB do Gama*, tendo como limite o Lote Área Especial nº 3 - Área para Atividades Industriais - CSG PR 1/1 - Imóvel Ponte Alta - TERRACAP, registrado em cartório, conforme indicado na **Figura 26**;

**8.1.3.** Cria o *Parque Urbano de Uso Múltiplo do Gama* delimitado pela Área Especial nº 1 - Área Especial para Indústria - CSG PR-168/1, Área Especial nº 2 - Área Especial para Indústria - URB 056/1986 e Área Especial nº 3 - Área Especial para Indústria - URB 056/1986, registrados em cartório, conforme indicado na **Figura 26**;

**8.1.4.** Os Projetos de Parcelamento referente à área de que se trata esta DIUPE 53/2022 devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal.

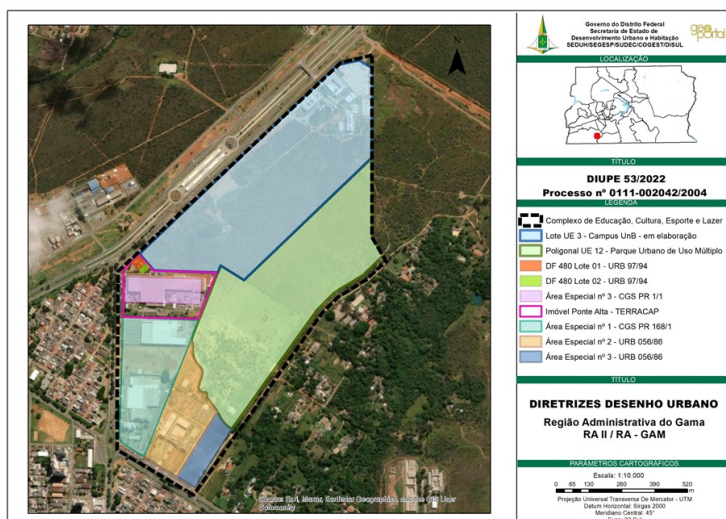


Figura 26. Indicações das Diretrizes de Desenho Urbano e Lotes Limitrofes. Fonte. DISUL/SEDUH

### 8.2. Sistema Viário, Circulação e Acessibilidade

**8.2.1.** Observar a Faixa de Domínio da DF-480 e correspondente legislação, conforme indicado na **Figura 27**;

**8.2.2.** Preservar e requalificar a área de circulação pública, com indicação de rotas acessíveis ao longo Rodovia DF-480, que atende a circulação de transeuntes, usuários do Terminal BRT do Gama, conforme indicado na **Figura 27**;

**8.2.3.** Observar o sistema cicloviário existente nas imediações da poligonal do projeto, criando área de calçada com o mínimo de 2,50m de largura, em separado da ciclovia;

**8.2.4.** Propor calçadas nos caminhos vicinais existentes no entorno do *Complexo de Educação, Cultura, Esportes e Lazer*, que indicam o fluxo natural de pedestres, com largura mínima de 2,50m;

**8.2.5.** Prever rotas acessíveis para circulação de pedestres nos estacionamentos públicos existentes;

**8.2.6.** O acesso ao Lote do *Campus UnB* dar-se-á pela Via Marginal da DF 480 e VC 361, como ocorre atualmente; e o acesso ao *Parque Urbano de Uso Múltiplo do Gama* dar-se-á por via local a ser definida em projeto;

**8.2.7.** Observar as indicações dispostas no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e Nota Técnica nº 02/2015 – DAurb/SUAT referente às calçadas e travessias necessárias nos acessos aos Lotes objeto deste projeto de parcelamento;

**8.2.8.** Observar a decisão do Conselho Rodoviário do Distrito Federal, em sua 1437ª Reunião Ordinária, realizada em 25/11/2021, que decidiu pela aprovação da alteração da faixa de domínio da DF-480, considerando a urbanização consolidada e interferência com os limites do Lote do *Campus da UnB*, podendo ser alterado para adequar-se ao projeto de urbanização apresentado pela SEDUH,

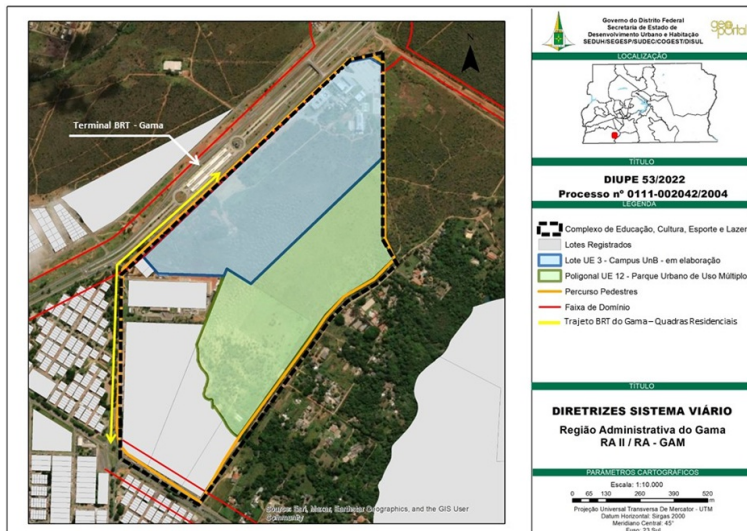


Figura 27. Indicações das Diretrizes de Sistema viário e Circulação. Fonte. DISUL/SEDUH

**8.2.9.** Buscar integrar o projeto às vias, ciclovias, calçadas e estacionamentos adjacentes, considerando os fluxos e deslocamentos motorizados e não motorizados existentes no entorno da área de estudo;

**8.2.10.** Promover a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;

**8.2.11.** Garantir a mobilidade e a acessibilidade dos pedestres e das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#);

**8.2.12.** As calçadas devem acompanhar o greide da rua e conter faixas de serviço e de passeio;

**8.2.13.** Prever nas proximidades de rampas e de passarelas de acesso principais às edificações: faixas de travessias de vias; rebaixamento de meios-fios ou nivelamento entre calçada e via; sinalização horizontal e vertical educativa ou de advertência;

**8.2.14.** Integrar os espaços públicos às áreas de lazer, de estar, dentre outros através de rotas acessíveis;

**8.2.15.** Adequar os pontos de travessias aos principais fluxos de circulação dos pedestres, onde o meio fio e o passeio devem ser rebaixados por meio de rampa, baseados na legislação viária vigente e [ABNT-NBR-9050/2020](#);

**8.2.16.** Nivelar com a calçada os poços de visita, grelha ou caixa de inspeção;

**8.2.17.** Constituir um sistema de circulação de pedestres com a previsão de rotas acessíveis, contínua e facilmente perceptível, sem obstáculos que impossibilitem ou dificultem a acessibilidade e a mobilidade dos pedestres, objetivando a segurança e a qualidade estética, especialmente no trajeto entre o Terminal BRT do Gama e as quadras residenciais;

**8.2.18.** Utilizar na calçada limítrofe piso podotátil de alerta padrão, de alta resistência, demarcar o mobiliário, o elemento vegetal, os locais de travessia e desníveis, em conformidade com a norma técnica de acessibilidade [ABNT-NBR-9050/2020](#) e [NBR 16537](#) (acessibilidade - sinalização tátil no piso);

**8.2.19.** Garantir rotas acessíveis ao pedestre, contínuas e facilmente perceptíveis, objetivando a segurança, a qualidade estética e a integração da área de intervenção ao entorno e a modais de transporte público;

**8.2.20.** Garantir passeio com superfície nivelada, regular, firme, antiderrapante e livre de quaisquer obstáculos como mobiliário urbano, elemento vegetal, sinalização, iluminação pública, tampa de inspeção, grelha de exaustão e de drenagem;

**8.2.21.** Garantir passeio acessível, desobstruído, com largura mínima de 1,50m, inclinação transversal constante, não superior a 3%;

**8.2.22.** Além de respeitar a largura mínima de calçadas de acordo com a Norma Brasileira [ABNT-NBR-9050/2020](#), considerar formas diversas de deslocamento, como dois ou mais pedestres andando juntos, pedestres portando compras, carrinho de bebê, guarda-chuva, entre outras situações do cotidiano da população;

**8.2.23.** Definir materiais para a pavimentação das calçadas que suporte alto tráfego de pessoas, seja segura contra deslizamentos, e resistente a intempéries;

**8.2.24.** Assegurar que os acessos aos lotes, como rampas e escadas não ocorram fora dos limites dos lotes, evitando configurar barreiras e interromper a livre circulação de pedestres e ciclistas, exceto nos casos previstos em legislação;

**8.2.25.** Considerar as disposições da [Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009](#), que institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência;

**8.2.26.** Prever calçadas constituídas por três faixas de setorialização, destinadas a abrigar cada uma das suas funções, de forma organizada e planejada, devendo observar as disposições do [Decreto nº 38.047/2017](#), da [NBR 9050/2020](#) e do [Guia de Urbanização \(SEGETH, 2017\)](#). São elas: (1) faixa de serviço - para instalação de mobiliário urbano (lixeiras, balizadores, placas de endereçamento e afins), sinalização viária, elemento vegetal e redes de infraestrutura urbana; (2) faixa de passeio livre - para circulação de pedestres; (3) faixa de acesso ao lote - para acesso de pedestres e veículos ao lote;

**8.2.28.** Seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), que regulamenta o art. 20, da [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), no que se refere às normas viárias e aos conceitos e

parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal;

**8.2.29.** Prever percursos que priorizem os trajetos dos pedestres nos estacionamentos;

**8.2.30.** Garantir que os estacionamentos contenham paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;

**8.2.31.** Atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;

**8.2.32.** Seguir o estabelecido na [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#), cumprindo as exigências de vagas para idosos, pessoas com deficiência e paraciclos em estacionamentos públicos e privados do Distrito Federal, observadas as proporções necessárias;

**8.2.33.** Os estacionamentos públicos e as calçadas devem ser arborizados com espécies que:

- Possuam raízes profundas;
- Não soltem resinas;
- Não sejam caducifólias;
- Propiciem o sombreamento; e
- Possuam frutos que não coloquem em risco pessoas ou bens.

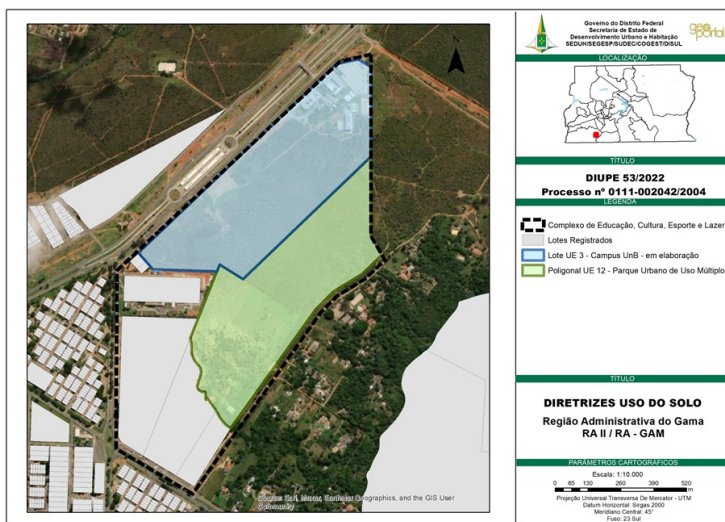
### 8.3 Uso e Ocupação do Solo

**8.3.1.** Diretrizes de Uso do Solo:

**8.3.1.1.** Esta DIUPE 53/2022 indica parâmetros de uso e ocupação apenas para as áreas remanescentes inseridas no *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*, portanto, não se aplica aos lotes com registro cartorial anteriores ao PDL do Gama;

**8.3.1.2.** O projeto de parcelamento da área, objeto desta DIUPE 53/2022, deve prever além da delimitação da poligonal da *Unidades Especiais – UE 3 Campus da UnB*, conforme previsto no art. 38 da [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022](#), a destinação do restante da área à implantação de Parque Urbano de Uso Múltiplo, ilustradas na **Figura 28**;

- Lote *Campus UnB* – UOS UE 3 – *Aeroporto, polo ou parque tecnológico, e campus universitário*;
- Poligonal do *Parque Urbano do Gama* – UOS UE 12 – *Parques Urbanos*.



**Figura 28.** Lotes objeto de projeto de parcelamento. Fonte. DISUL/SEDUH

**8.3.1.3.** Após a delimitação das áreas do Lote do *Campus da UnB* – UE 3 e da poligonal do *Parque Urbano de Uso Múltiplo* – UE 12 devem ser elaborados Planos de Ocupação para cada uma dessas Unidades Especiais, conforme estabelecido no art. 38 de LC 948/2019;

“Art. 38 Ficam estabelecidas Unidades Especiais – UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes ou áreas públicas que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, assim designadas: [\(Artigo Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022\)](#)

I - UE 1 - mobiliário urbano;

II - UE 2 - praça e parque infantil;

**III - UE 3 - aeroporto, polo ou parque tecnológico, e campus universitário;**

IV - UE 4 - Polo 1 da Região Administrativa do Lago Norte e Polo 11 da Região Administrativa do Lago Sul;

V - UE 5 - cemitério e crematório;

VI - UE 6 - Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;

VII - UE 7 - presídio ou penitenciária;

VIII - UE 8 - centrais elétricas Furnas e unidades de triagem, tratamento, transbordo e destinação final de resíduos;

IX - UE 9 - ponto de atração da Região Administrativa do Lago Norte;

X - UE 10 - estação do metrô. § 1º As UE constam no Anexo II.

XI - UE 11 - Ceasa [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

**XII – UE 12 – parques urbanos.(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)**

XIII – UE 13 – estádios, instalações esportivas e vilas olímpicas; **(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)**

XIV – UE 14 – Parque de Exposição Granja do Torto**(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)**

XV – UE 15 – viveiros.**(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)**

§ 2º Para a implantação de novos mobiliários urbanos, praças e parques infantis, não é exigida a constituição de unidades imobiliárias.

**§ 3º As poligonais das unidades especiais constantes do Anexo II podem ser alteradas quando da elaboração de seus respectivos planos de ocupação, devendo as alterações ser incorporadas à LUOS.(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)**

§ 4º Os parâmetros para mobiliários urbanos e praças criados como unidades imobiliárias devem seguir os parâmetros urbanísticos definidos em Memorial Descritivo ou Normas de Edificação, Uso e Gabarito do Projeto Urbanístico.**(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)**

**§ 5º Cabe ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano a emissão das diretrizes de uso e ocupação do solo para cada UE.(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)**

**§ 6º Quando se trata de UE 12 – parques urbanos, a alteração de poligonal deve ocorrer mediante justificativa de interesse público, estudo técnico prévio e consulta pública. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)”. (grifo nosso)**

**8.3.1.4.** Os responsáveis pelas Unidades Especiais, objeto desta DIUPE 53/2022, devem solicitar ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal as diretrizes específicas para subsidiar à elaboração dos respectivos Planos de Ocupação;

**8.3.1.5.** O responsável pelo Plano de Ocupação e pela gestão do Parque Urbano de Uso Múltiplo é a Administração Regional do Gama, conforme preconiza a [Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019](#).

**8.3.2.** Diretrizes de Ocupação do Solo:

**8.3.2.1.** As diretrizes para elaboração do Plano de Ocupação serão indicadas em Termo de Referência específico, conforme previsto no art. 39 da [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022](#):

**“Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI a XIV, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação. (Artigo Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022)**

**§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.**

§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.

(...)

**§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do Conplan.**

**§ 5º O órgão gestor do planejamento territorial e urbano pode dispensar a necessidade de elaboração de planos de ocupação para as UE 12. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022).**

§ 6º Os planos de ocupação das UE 12 devem definir suas poligonais e as parcelas dos parques urbanos a serem utilizadas para o desenvolvimento de atividades recreativas, culturais, esportivas, educacionais, artísticas e comerciais, a fim de subsidiar a elaboração do projeto de paisagismo, nos termos da Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019. **(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)**

§ 7º A aprovação das edificações previstas nos planos de ocupação pode ensejar a aplicação dos instrumentos urbanísticos vigentes. **(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022)”. (grifo nosso)**

**8.3.2.2.** Permitir na Unidade Especial – UE 3, correspondente ao Lote – Campus UnB do Gama a implantação de **alojamento de estudantes e de residências destinadas ao corpo docente** dentro do lote do Campus, considerando trata-se de atividade compatível com o desenvolvimento da função precípua de equipamento público comunitário destinado à educação superior, conforme § 2º, art. 39 da LUOS;

- Art. 39 da [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022](#):

**“§ 5º Cabe ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano a emissão das diretrizes de uso e ocupação do solo para cada UE. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)**

(...)

Art. 39. As UE do art. 38, III e V a X, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação.

(...)

§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

**§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua”.**

- Art. 57 da [Lei Complementar nº 728, de 18 de outubro de 2006](#):

**“Art. 57. No Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, os lotes corresponderão à categoria de restrição R3, vedado o uso residencial.**

§ 1º O projeto urbanístico da área a que se refere o caput definirá, em documento próprio que o acompanhe, **restrições de atividades de modo a dar prioridade à instalação de atividades de lazer, cultura e educação, sendo obrigatória a reserva de área com aproximadamente 35ha (trinta e cinco hectares) para a implantação de equipamento público comunitário destinado à educação superior”**. (grifo nosso)

**8.3.2.3.** Atender ao disposto no art. 98 do PDL do Gama, que estabelece coeficiente de aproveitamento de 0,8 (oito décimos) para a área do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*:

*“Art. 63. O coeficiente de aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.*

*(...)*

*§ 2º Nos lotes de categorias R0, R1, R2, R3, R4 e R5, é obrigatória a construção de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote.*

*Art. 64. Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para os lotes da RA II estão indicados no Mapa 5 do Anexo I e discriminados no Anexo III.*

*(...)*

*Art. 98. Os coeficientes de aproveitamento para as áreas de projetos urbanísticos especiais não poderão ultrapassar os seguintes valores:*

*I - 0,6 (seis décimos), na Área de Uso Urbano com Restrição - AUR Crispim;*

*II - 0,6 (seis décimos), na Área de Uso Urbano com Restrição - AUR Olhos D'Água;*

**III - 0,8 (oito décimos), no Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer;**

*IV - 2,0 (dois décimos), nas Áreas de Bordas de Chapada do Gama.*

*Parágrafo único. O assunto tratado no caput está vinculado ao prévio licenciamento ambiental”.* (grifo nosso)

**8.3.2.4.** O coeficiente de aproveitamento **0,8 (oito décimos)**, previsto no art. 98 do PDL do Gama será sobre a área total da UE 3 - *Campus da Unb* e sobre a área total da UE 12 - *Parque Urbano de Uso Múltiplo* inseridas no *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* conforme indicadas na **Figura 29**;

**8.3.2.5.** Atender ao disposto no art. 69 do PDL do Gama trata da taxa de permeabilidade para a área do *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer*:

*“Art. 68. A taxa de permeabilidade do solo é o percentual mínimo da área do lote em que é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação.*

*Parágrafo único. A área ocupada por subsolo deverá respeitar a taxa de permeabilidade.*

*Art. 69. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função da dimensão do lote, conforme discriminado a seguir:*

*I - para os lotes com área de até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), não é exigida a taxa de permeabilidade do solo;*

*II - para os lotes com área superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo corresponde a 10% (dez por cento) da área do lote;*

*III - para os lotes com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo corresponde a 20% (vinte por cento) da área do lote;*

**IV - para os lotes com área superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo corresponde a 30% (trinta por cento) da área do lote”.** (grifo nosso)

**8.3.2.6.** A *Área de Preservação Permanente – APP Campo de Murundus*, incluindo sua faixa de proteção, como área permeável, devendo sua área total, correspondente a 300.831,01m<sup>2</sup>, ser somada ao cômputo da taxa de permeabilidade mínima para o *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* - 30% (trinta por cento) da área do lote, prevista no art. 69 do PDL do Gama;

## Informações Gerais do Complexo

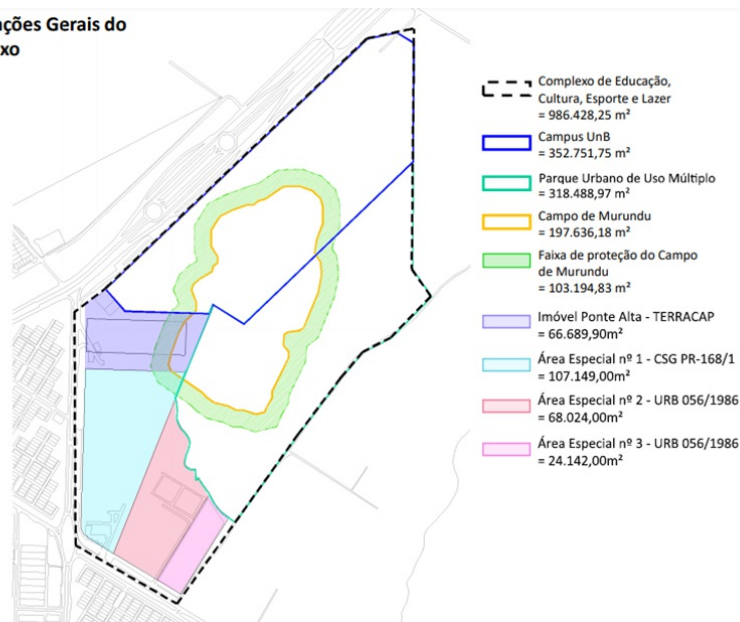


Figura 29. Indicação das áreas aproximadas dos Lotes e áreas a serem criadas que compõem o *Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer* e poligonal da APP do Campo de Murundu extraída do Sistema Distrital de Informações Ambientais - SISDIA.

8.3.2.7. Os Planos de Ocupação das Unidades Especiais – UE podem indicar taxas de permeabilidade maiores do que o previsto no art. 69 do PDL do Gama, caso necessário;

8.3.2.8. O cercamento das divisas dos lotes criados é aquele estabelecido na [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022](#):

*“Art. 35. É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para logradouros públicos, seja obedecido:*

*I - altura máxima de 2,70 metros;*

*II - no mínimo 70% de transparência visual”.*

8.3.2.9. Retirar qualquer cercamento, muro ou qualquer elemento de vedação, especialmente vedações em alvenaria, em Área de Preservação Permanente – APP Campo de Murundu, tendo em vista a sensibilidade ambiental da área, para preservação do escoamento superficial das águas;

8.3.2.10. Compatibilizar os endereços dos Lotes criados ao disposto no art. 28 do [Decreto 38.247, de 1 de junho de 2017](#);

8.3.2.11. Consultar e observar as manifestações do Instituto Brasília Ambiental – IBRAM referente à proximidade da APP - Campo de Murundu e providências consequentes à emissão de Licença Prévia;

8.3.2.12. Observar as indicações estabelecidas nas Licenças de Instalação LI nº 005/2011 e LI nº 028/2017 expedidas pelo Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, no que se refere à faixa de proteção da APP – Campo de Murundu;

8.3.2.13. Atender ao disposto na [Instrução Normativa nº 39, de 21 de fevereiro de 2014](#) – IBRAM, e a [Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019](#) que dispõe sobre a utilização e a proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Distrito Federal no que se refere à Área de Proteção Permanente – APP Campo de Murundu, imprópria para parcelamento urbano, do ponto de vista da sustentabilidade ambiental;

8.3.2.14. Os Aspectos Ambientais devem estar acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#) e legislações ambientais.

8.3.2.15. Realizar consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal para verificação quanto à viabilidade de atendimento e/ou interferência em redes projetadas e/ou instaladas para área objeto desta DIUPE 53/2022.

## 8.4. Paisagismo

8.4.1. Observar as restrições de ocupação da faixa de proteção da APP – Campo de Murundu, estabelecidas pelo IBRAM;

8.4.2. Prever espaço para exposições agropecuárias no interior do Lote UE 12 – Parque Urbano de Uso Múltiplo do Gama, conforme estabelecido no § 4º, art. 57 do PDL do Gama, preservada a área do Campo de Murundu e sua faixa de proteção;

8.4.3. Incentivar a integração da área do Lote UE 12 – Parque Urbano de Uso Múltiplo do Gama aos espaços privados lindeiros;

8.4.4. Promover integração com sistema Ciclovitário existente, com a implantação de mobiliário urbano padronizado (bancos, lixeiras, paraciclos), arborização, iluminação e calçadas acessíveis nos acessos para o Lote UE 3 – Campus UnB;

8.4.5. Preservar as espécies nativas do Cerrado em área assinalada como “Alto Risco de Perda de Cerrado Nativo” segundo o ZEE/DF, instituído pela [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

8.4.6. Devem ser preservadas e valorizadas as espécies arbóreo-arbustivas tombadas por força do [Decreto 39.469 de 22 de novembro de 2018](#), quanto ao conjunto de espécies que constituem Patrimônio Ecológico-urbanístico, devendo ser intensificadas as massas vegetais remanescentes e características do cerrado;

8.4.7. Conservar atributos naturais da paisagem urbana do entorno;

8.4.8. Preservar as espécies arbóreas existentes;

8.4.9. Priorizar espécies arbóreas nativas do Cerrado, encontradas no viveiro da Novacap, conforme



dispõe a [Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019](#);

**8.4.10.** Observar a escolha correta das espécies a serem utilizadas junto às calçadas e aos estacionamentos, bem como nas áreas de convivência, adequando-as ao espaço e ao uso urbano;

**8.4.11.** Garantir a segurança dos transeuntes, a estética e a harmonia dos espaços;

**8.4.12.** Considerar a largura das calçadas e canteiros, caracterização das vias, presença de fiação aérea e redes subterrâneas de infraestrutura, recuo e tipologia das construções, características do solo, clima da região, orientação solar, atividades predominantes e arborização existente;

**8.4.13.** Prever o sombreamento ao longo de espaços de passagem e também de permanência, utilizando-se da vegetação, sem, no entanto, comprometer a iluminação pública no período noturno e sem constituir obstáculos para a livre circulação dos pedestres, assim como para a sua permanência em determinados locais;

**8.4.14.** Garantir que o espaçamento entre as árvores esteja de acordo com as características da espécie utilizada;

**8.4.15.** Considerar estudos de insolação na arborização localizada ao longo das calçadas;

**8.4.16.** Não é permitido junto às calçadas:

- Espécies de pequeno porte e copa densa ou com ramos pendentes;
- As árvores caducifólias;
- As árvores com sistema radicular superficial, sendo o ideal o pivotante;
- As plantas dotadas de espinhos, as produtoras de substâncias tóxicas e as que desprendam muitas folhas, flores, frutos ou substâncias que tornem o piso escorregadio;
- As árvores que não sejam de fácil controle para a limpeza pública e cujas raízes possam danificar o pavimento;

## **8.5. Mobiliário Urbano**

**8.65.1.** Instalar mobiliários urbanos (bancos, lixeiras, paraciclos, poste de iluminação, quiosques e outros) adequados ao local, em pontos desobstruídos e que permitam sua utilização por todos os usuários com conforto e segurança, inclusive por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**8.5.2.** Padronizar o mobiliário urbano e observar os critérios de segurança para o usuário e seguindo o conceito do desenho universal de forma a permitir que o uso seja efetivamente democrático dentro do espaço urbano;

**8.5.3.** Prever projetos de comunicação visual e de sinalização de forma padronizada;

**8.5.4.** Propor projeto de iluminação pública para servir, principalmente, aos pedestres e ciclistas, com espaços públicos sombreados durante o dia e bem iluminados durante a noite, valorizando os espaços de convívio, bem como os elementos vegetais;

**8.5.5.** A altura da iluminação pública deve estar situada, preferencialmente, na escala do pedestre, entretanto, dificultando o acesso imediato à luminária;

**8.5.6.** Sugere-se que o sistema de iluminação seja complementado com a instalação de postes solares fotovoltaicos movidos à luz solar.

## **8.6. Redes de Infraestrutura**

**8.6.1.** Considerar as interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local;

**8.6.2.** Dotar toda a área de projeto com postes de iluminação pública compatíveis com a escala do pedestre e características do local, observando a norma ABNT NBR 5101 e NBR 15129;

**8.6.3.** Observar e executar a rede de drenagem de águas pluviais na área de projeto;

**8.6.4.** Recomendamos a utilização de método construtivo que vise auxiliar a drenagem pluvial para percolação hídrica natural – blocos de concreto intertravados e drenos subsuperficiais, ou mesmo jardins de chuva, com o fim de atenuar as descargas nas galerias de águas pluviais;

**8.6.5.** Observar as orientações constantes no [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA](#);

**8.6.6.** Considerar o disposto na [Lei nº 3.835, de 27 de março de 2006](#) sobre a pavimentação de estacionamentos no âmbito do Distrito Federal e o Guia de Urbanização disponível em <http://www.seduh.df.gov.br/guia-urbanizacao/>, publicação que sintetiza normativos de projetos de calçadas, travessias, rampas, estacionamentos, estrutura cicloviária e mobiliário urbano, com foco na melhoria dos espaços públicos do Distrito Federal, disponível no site desta SEDUH;

## **8.7. Sinalização**

**8.7.1.** A proposta de sinalização deve seguir as disposições da [Lei nº 9.503/1997](#), da [Resolução do CONTRAN nº 160/2004](#), do [Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito do DENATRAN de 2007](#), da [NBR 9050/2020](#) e do [Decreto nº 39.272/2018](#), de forma a não obstruir o passeio livre dos transeuntes;

**8.7.2.** Prever sinalização horizontal e vertical educativa e/ou de advertência nas vagas preferenciais nos estacionamentos para deficientes, idosos e motocicletas, conforme a [ABNT-NBR-9050/2020](#);

**8.7.3.** A instalação das placas de sinalização vertical merece atenção especial, cuidando-se para que não obstruam o passeio das calçadas;

## **9. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**9.1.** O Projeto de Parcelamento deve estar em conformidade com as legislações vigentes;

**9.2.** Deverão ser consultadas as Concessionárias de Serviços Públicos (CEB, Caesb, Telefonia,

Novacap, SLU) solicitando informações relativas a interferências de rede (localização, profundidade, faixas de domínio) para nortear e viabilizar as intervenções;

**9.3.** O Projeto deve ser elaborado em conformidade com a legislação vigente, em especial com o [Decreto nº 38.247 de 1º de junho de 2017](#), que “dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo”;

**9.4.** Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;

**9.5.** Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições desta DIUPE 53/2022 e;

**9.6.** Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições da [LUOS/2022](#), estudos urbanísticos específicos e legislação específica.

## 10. LEGISLAÇÃO PERTINENTE

**10.1.** [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#), que dispõe sobre a obrigatoriedade de destinação de vagas para idosos em estacionamentos públicos e privados do Distrito Federal;

**10.2.** [Lei nº 3.835, de 27 de março de 2006](#) sobre a pavimentação de estacionamentos no âmbito do Distrito Federal;

**10.3.** [Lei Complementar nº 803, de abril de 2009](#), aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT;

**10.4.** [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal;

**10.5.** [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), regulamenta o art. 20, [Lei Complementar nº 803, de abril de 2009](#), no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;

**10.6.** [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#), dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo;

**10.7.** Norma Brasileira [ABNT-NBR-9050/2020](#), Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

**10.8.** Guia de Urbanização disponível em <http://www.seduh.df.gov.br/guia-urbanizacao/>, publicação que sintetiza normativos de projetos de calçadas, travessias, rampas, estacionamentos, estrutura cicloviária e mobiliário urbano, com foco na melhoria dos espaços públicos do Distrito Federal;

**10.9.** Norma Brasileira ABNT NBR 5101 e NBR 15129;

**10.10.** [Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009](#), que institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência.

**10.11.** BRASIL. [Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997](#) - Institui o Código de Trânsito Brasileiro.

**10.12.** BRASIL. [Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000](#). Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

**10.13.** BRASIL. [Resolução nº 160, de 22 de abril de 2004](#) - Aprova o Anexo II do Código de Trânsito Brasileiro.

**10.14.** DISTRITO FEDERAL. [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#). Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias.

**10.15.** DISTRITO FEDERAL. [Decreto nº 38.247 de 1º de junho de 2017](#). Dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo.

**10.16.** DISTRITO FEDERAL. [Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018](#). Dispõe sobre a autorização de supressão de vegetação nativa, a compensação florestal, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas e privadas e a declaração de imunidade ao corte de indivíduos arbóreos situados no âmbito do Distrito Federal.

**10.17.** DISTRITO FEDERAL. [Instrução de Serviço nº 149, de maio de 2004](#). Departamento de Trânsito do Distrito Federal. Dispõe sobre vagas para idosos em áreas de estacionamentos públicos e privados.

**10.18.** DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#) - Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/DF. 2009.

**10.19.** DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#). Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009. 2012.

**10.20.** DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar 948 de 16 de janeiro de 2019](#) - Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

**10.21.** DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 6.364, de 26 de agosto de 2019](#) - Dispõe sobre a utilização e a proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Distrito Federal .

**10.22.** DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#). Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS. 2022.

**10.23.** DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#) - Dispõe sobre a obrigatoriedade de destinação de vagas para o idoso nos estacionamentos públicos e privados no Distrito Federal.

**10.24.** DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 3.036, de 18 de julho de 2002](#). Plano Diretor de Publicidade do Distrito e Decreto nº 29.413, de 20 de agosto 2008, que o regulamenta.

**10.25.** DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009](#) - Institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência, consolida as normas de proteção e dá outras providências.

**10.26.** DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF e dá outras providências.

**10.27.** DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019](#). Dispõe sobre a utilização e a proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Distrito Federal e dá outras providências.

**10.28.** DISTRITO FEDERAL. [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#) - Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências.

**10.29.** DISTRITO FEDERAL. [Portaria nº 86, de 03 de março de 2022](#). Aprova o Regimento Interno da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

## 11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**ABNT (2012a) NBR 5101** Iluminação pública. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

**ABNT (2012b) NBR 15129** Luminárias para iluminação pública. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

**ABNT (2016) NBR 16537**: acessibilidade - sinalização tátil no piso - diretrizes para elaboração de projetos e instalação. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

**ABNT (2020) NBR 9050** acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

**Guia de Urbanização** - Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação, 2017. Disponível em <[http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao\\_Revisao\\_Eleicoes.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revisao_Eleicoes.pdf)>

**Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito** - Disponível em: <<https://www.gov.br/infraestrutura/pt-br/assuntos/transito/noticias-senatran/manual-brasileiro-de-sinalizacao-de-transito-1>>

**Manual de drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal.** Disponível em: <https://www.adasa.df.gov.br/drenagem-urbana/manual-drenagem>



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 27/10/2022, às 17:54, 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 **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão e Planejamento do Território**, em 31/10/2022, às 15:27, 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 **AMANDA CARVALHO FERNANDES - Matr.0281327-0, Assessor(a)**, em 01/11/2022, às 09:12, 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 **ISABEL JOVENTINO DE DEUS - Matr.0275301-4, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Sul**, em 01/11/2022, às 11:05, 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= **98717108** código CRC= **132F7FEB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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