

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

Brasília-DF, 13 de março de 2023.

PROCESSO Nº: 0111-002042/2004

AUTORIA DO PROJETO: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

INTERESSADO: Universidade de Brasília - UnB

ASSUNTO: criação do Lote 1 do Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, na Rodovia DF – 480, destinado ao Campus da Universidade de Brasília – UnB - no Gama (DF)

RELATORIA: Wilde Cardoso Gontijo Júnior - Rodas da Paz.

I - INTRODUÇÃO

Esse processo tem por finalidade a criação do Lote 1 do Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, na Rodovia DF – 480, destinado ao Campus da Universidade de Brasília – UnB - no Gama (DF), conforme previsto no Plano de Expansão dessa Universidade, elaborado em 2004.

Em 13 de setembro de 2006, por meio de **Termo de Cessão de Uso a Título Precário** emitido pela TERRACAP para a UnB, foi destinada área de 71,5488 hectares, localizada entre a rodovia DF-480, a estrada vicinal VC 361 e o Córrego Crispim, para a finalidade em questão, conforme ilustra a **Figura 1**.

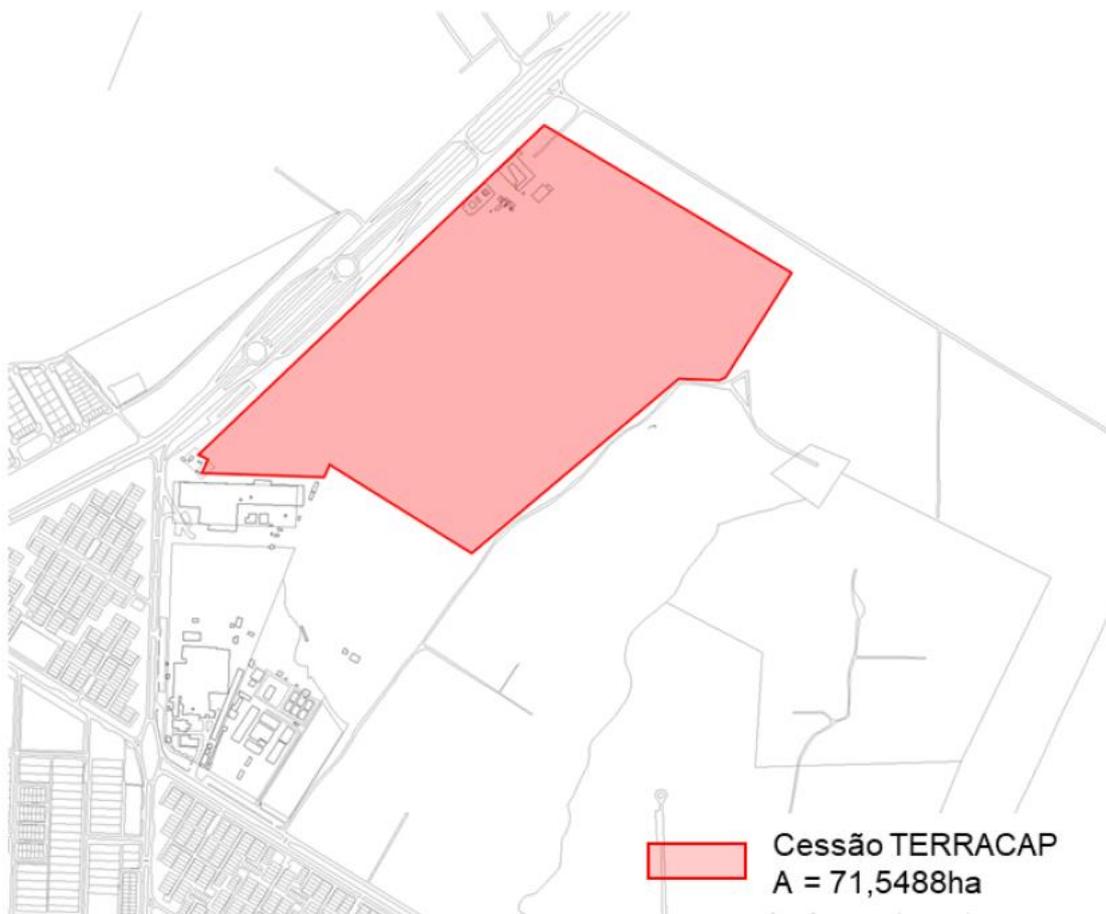


Figura 1 - Poligonal do Termo de Cessão de Uso a Título Precário

Fonte: Elaboração própria – SUPROJ/SEDUH

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

18 O primeiro projeto de parcelamento do solo para esse Lote foi elaborado em 2007,
19 tendo sido registrado na URB-MDE 003/07 e no Memorial Descritivo - MDE 003/07, conforme
20 constam nas folhas 123 a 139 do processo digitalizado nº 0111-002042/2004 (documento
21 9819089), devidamente representado na **Figura 2**. Esse projeto foi aprovado, então, pelo
22 Decreto nº 27.980, de 28 de maio de 2007, conforme folha 152 (documento 9819721). No
23 entanto, esse instrumento perdeu sua finalidade uma vez que o lote não foi registrado em
24 cartório “*por problemas ambientais e de superposições de matrículas, dentre outros*”,
25 conforme justificativas constantes no processo.

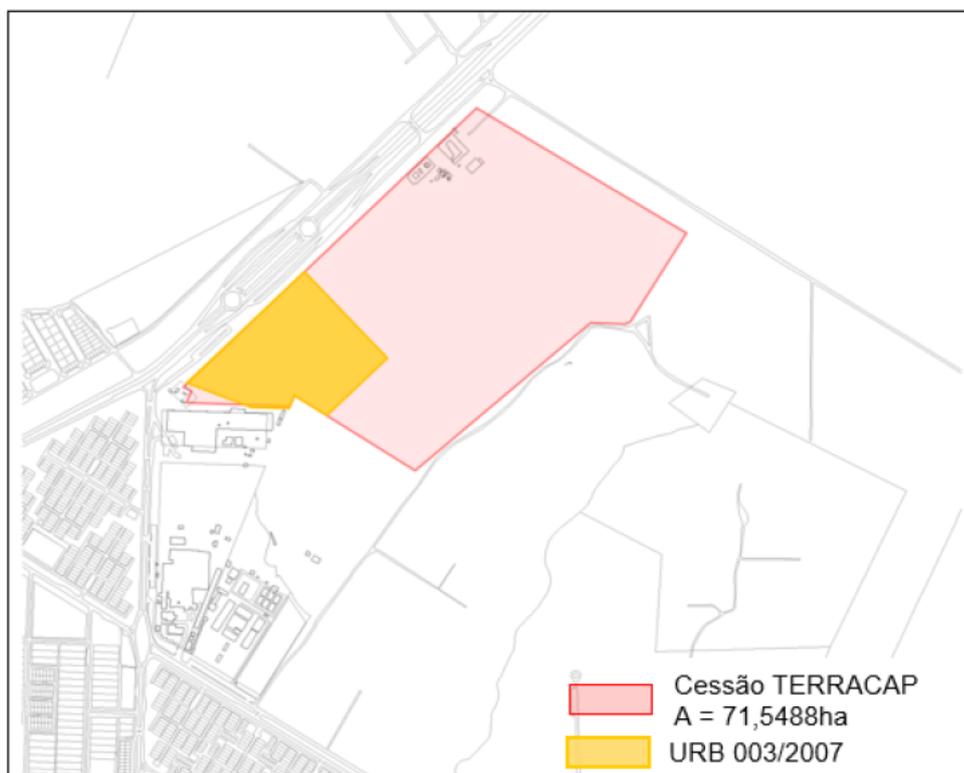


Figura 2 - Poligonal da URB 003/2007 dentro da área cedida pela TERRACAP

Fonte: Elaboração própria – SUPROJ/SEDUH

26

27 Em março de 2008, o Instituto Brasília Ambiental - IBRAM - emitiu a Informação
28 Técnica nº 38, relatando a existência de área de preservação permanente de campo de
29 murundus dentro da área do lote proposto e sugerindo alterar sua localização para a parte
30 norte da área prevista no Decreto de 2007.

31

32 A nova poligonal do projeto URB 003/07, ampliando a área inicial em direção nordeste,
33 foi então aprovada pelo Decreto nº 29.574/2008, conforme ilustrado na **Figura 3**. Todavia, ao
34 tentar novamente o registro cartorial, a TERRACAP não pôde fazê-lo tendo em vista a
35 ausência de licença ambiental, motivando novamente o não cumprimento do prazo legal de
180 dias, conforme previsto na Lei Federal nº 6.766, de 1979.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

36 Com a caducidade do instrumento legal, foi publicado um novo Decreto de nº 33.590,
37 em 2012. Porém, divergências entre a poligonal do projeto aprovado em 2008 e outras
38 registradas em cartório mais uma vez impediram o seu registro.

39 Em 2017, foi emitida a Licença de Instalação IBRAM nº 028 e, em 2018, publicado
40 mais outro Decreto de nº 39.380 (documento 13794262), aprovando mais uma vez o projeto
41 urbanístico do lote. Sem que houvesse justificativa plausível presente no processo, de novo o
42 instrumento perdeu sua validade sem que o registro acontecesse.

43 Uma nova proposta foi submetida ao CONPLAN em outubro de 2021 e distribuída à
44 análise deste Relator. Durante o período de análise, reuniões foram realizadas com a equipe
45 técnica da SEDUH e da UnB, uma vez que muitas dúvidas ainda não estavam devidamente
46 esclarecidas. Enquanto isso, a Lei de Uso e Ocupação do Solo foi revisada, sendo publicada
47 em 28 de abril de 2022 a Lei nº 1007, repercutindo novas condições urbanísticas para a área
48 do lote em análise.

49 Em 31 de agosto de 2022, este Relator concluiu sua análise e protocolou o documento
50 95483600 para que fosse remetido a avaliação do CONPLAN, o que não ocorreu.

51 Em 29 de novembro de 2022, foi anexada ao processo a Nota Técnica nº 08/2022-
52 SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO (documento 100784878), que justifica os novos ajustes
53 no projeto original e no MDE.

54 O atual Relato, assim, **SUBSTITUI** o Relato anteriormente encaminhado à SEDUH
55 (documento 95483600), tendo sido elaborado após reanálise das derradeiras propostas
56 urbanísticas ajustadas para a criação do Lote atualmente ocupado pela UnB no Gama (DF),
57 inseridas no processo em 13 de março de 2023, conforme URB 197/2021 (documento
58 108044478) e MDE 197/2021 (documento 108045000), bem como do disposto na Diretriz
59 Urbanística para Projetos Especiais - DIUPE nº 53/2022 (documento 98988882), emitida em
60 01 de novembro de 2022.

61 A DIUPE nº 53/2022 traz diretrizes detalhadas para a área do Complexo de Educação,
62 Cultura, Esporte e Lazer, criada pela Lei Complementar nº 728 (Plano Diretor Local do Gama
63 – PDL do Gama) em 18 de agosto de 2006, definindo a unidade imobiliária a ser ocupada pelo
64 Campus da UnB e também aquela para área vizinha destinada ao Parque Urbano de Uso
65 Múltiplo, conforme indicadas na **Figura 3**.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

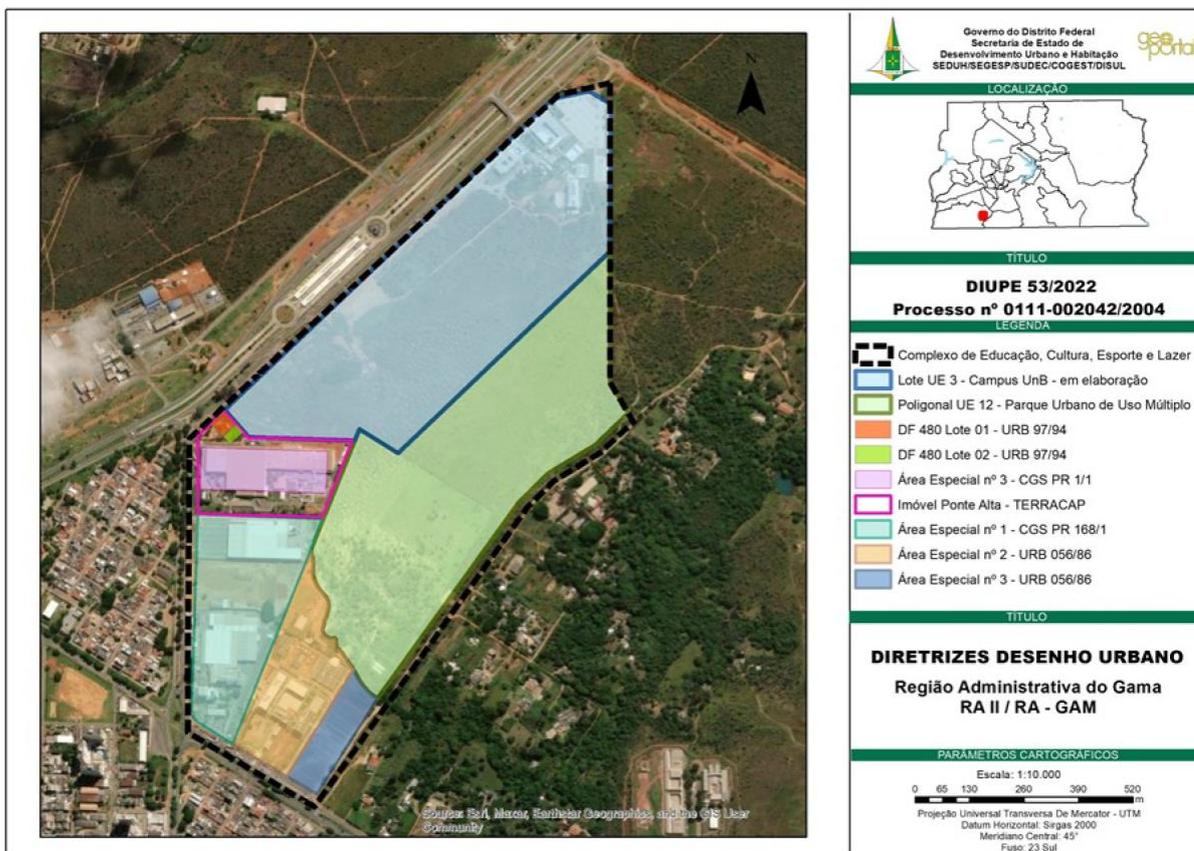


Figura 3 – Diretrizes Desenho Urbano para o Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer – Gama - DF

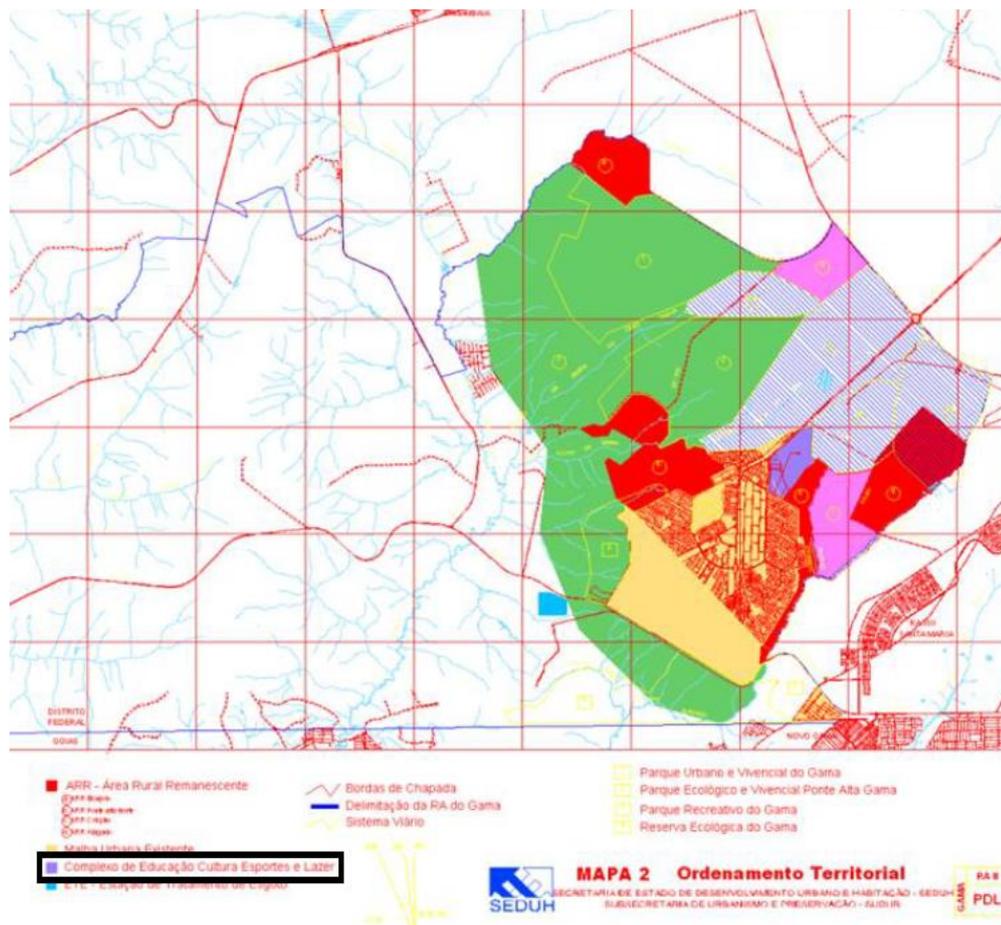
Destaque-se que esses últimos documentos definem o Lote 1 com área de 352.751,75 m², bem como seus limites, dimensões e condicionantes urbanísticas ajustados para o cumprimento de exigências ambientais, urbanísticas e fundiárias, solucionando interferências anteriormente impeditivas do registro do lote, permitindo coerência com:

- a poligonal do projeto da URB 083/02;
- a faixa de domínio da rodovia DF-480;
- os limites das áreas de proteção de manancial - APM Crispim e Ponte de Terra; e
- a área de preservação permanente – APP Campo de Murundus.

II – CONFORMIDADE LEGAL URBANÍSTICA

O Lote em questão está inserido na Área de Uso Urbano – AUR – Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, criada pelo art. 25 da Lei Complementar nº 728, de 2006, que instituiu o PDL do Gama. Essa AUR está situada no Setor Leste do Gama, à margem sudoeste da rodovia DF-480, conforme registrada no Mapa 2 do Anexo I do PDL (**Figura 4**).

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**



82

83 **Figura 4 – Localização do Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer**

84 O art. 57 do PDL do Gama estabelece que “os lotes [da UAR do Complexo]
85 corresponderão à categoria de restrição R3 (permitido uso coletivo atendendo residência,
86 comércio e indústria), vetado o uso residencial.”

87 Importante saber, no entanto, que o PDL do Gama foi alterado pela Lei Complementar
88 nº 1007, de 2022, que revisou a Lei Complementar nº 948, de 2019, que dispõem sobre o Uso
89 e Ocupação do Solo do Distrito Federal. Conforme definido no inciso VI do art. 107 da primeira
90 Lei, “Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial os parâmetros de uso e
91 ocupação do solo nas áreas abrangidas [...] na Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de
92 2006, que aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama - RA II, e as
93 respectivas PUR.”

94 Na Lei Complementar nº 1007, de 2022, o Complexo foi reclassificado como Unidade
95 Especial 3 - UE 3 – podendo ser destinado a aeroporto, polo ou parque tecnológico, e campus
96 universitário (art. 38). A forma de ocupação e distribuição das atividades nessa UE 3 devem
97 ser definidas em **plano de ocupação específico**, conforme detalha o art. 39:

98 “§1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo
99 responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

100 *referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e*
101 *urbano.”*

102 *§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de*
103 *ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função*
104 *precípua.”*

105 Com esses comandos regulatórios resta claro que a restrição relativa ao uso
106 residencial presente no *caput* do art. 57 da Lei do PDL do Gama para essa UE-3 **foi revogada**
107 **pela nova LUOS**, sendo remetida tal definição ao plano de ocupação. À folha 17/21 do MDE,
108 cita-se o subitem 8.3.2.2 da DIUPE 53/2022 que, com base no § 2º do art. 39 da LUOS,
109 permite que “*na Unidade Especial – UE 3, Lote 1 – Campus, seja implantado alojamento de*
110 *estudantes e residências destinadas ao corpo docente.”*

111 Lembre-se que, conforme define o §4º do mesmo art. 39 da LUOS, “*Os planos de*
112 *ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do CONPLAN.”* No caso em
113 questão, tendo em vista que já existe um plano diretor orientando as construções no lote do
114 Campus da UnB, conforme informação repassada pela Universidade em consulta realizada
115 por este conselheiro durante reuniões realizadas em 2021 e 2022, torna-se urgente definir as
116 diretrizes para uso e ocupação do solo dessa unidade imobiliária, conforme previsto no §5º
117 do art. 38 da Lei Complementar nº 1007/2022.

118 Segundo constante no item IX do MDE (folha 16/21), “*O plano de ocupação do Lote 1*
119 *– Campus deverá ser elaborado pelo responsável pela UE, seguindo as diretrizes de uso e*
120 *ocupação que serão emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.”*
121 Complementa a nova redação do MDE que “*As diretrizes só poderão ser emitidas após o*
122 *registro cartorial da unidade imobiliária, por meio de solicitação do responsável pela UE.”*

123 Tal orientação está também presente na página 3 do Despacho
124 SEDUH/SEGESP/COGEST/DISUL (documento 99123234), de 03 de novembro de 2022, e
125 no item 8.3.1.4 da DIUPE 53/2022: “*Os responsáveis pelas Unidades Especiais, objeto desta*
126 *DIUPE 53/2022, devem solicitar ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do*
127 *Distrito Federal as diretrizes específicas para subsidiar à elaboração dos respectivos Planos*
128 *de Ocupação”.*

129 Ou seja, o encaminhamento proposto pela SEDUH é de elaboração desse instrumento
130 somente após o registro cartorial e após manifestação voluntária do proprietário do Lote
131 solicitando as diretrizes para o plano de ocupação do Lote. Justifica-se tal comando na página
132 4 do Despacho SEDUH/SEGESP/COGEST/DISUL, de 03 de novembro de 2022, documento
133 99123234, onde é arguido que “*a LUOS não estabelece prazo para aprovação dos Planos de*
134 *Ocupação no CONPLAN”.*

135 Registre-se, porém, que tanto a DIUPE nº 53/2022 quanto o novo URB-197/2021 já
136 trazem diversas diretrizes urbanísticas, destacando-se na DIUPE aquelas quanto ao potencial

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

137 construtivo e à área mínima permeável (itens 4.2.3, 8.3.2.3 e 8.3.2.5), aos cuidados com a
138 área de proteção permanente do Campo de Murundus (itens 5.5, 7.2 e 8.3.2.6), às definições
139 da área não edificante (folha 1/5 do projeto URB-197/2021), ao tipo de cercamento da
140 poligonal (itens 8.3.2.8 e 8.3.2.9), quanto à acessibilidade (item 8.2) e quanto à ocupação
141 (itens 8.3.2.1 e 8.3.2.2).

142 Ora, considerando que o Campus da UnB já se encontra parcialmente ocupado e que
143 existe, conforme verificado por este conselheiro, plano diretor orientando ativamente a
144 implantação do sistema viário e a construção das edificações no Lote, é possível que a não
145 definição de procedimento a ser seguido pela UnB para a submissão do plano de ocupação,
146 inclusive com a indefinição de prazo objetivo para a solicitação das diretrizes pela
147 Universidade, possa gerar novas irregularidades futuras. Parece o caso de geração
148 desnecessária de insegurança jurídica e administrativa a processos subsequentes, implicando
149 empreendedores e agentes públicos, situação que poderia ser regulamentada previamente,
150 salvo melhor juízo, no âmbito da própria SEDUH.

151 O parágrafo 1º do art. 57 do PDL do Gama, transcrito a seguir, traz outra definição
152 pertinente ao caso em análise e é atendido pelo disposto no MDE 197/2021 uma vez que a
153 área total do Lote 1 é de 352.751,75m² ou 35,2751ha:

154 *“§ 1º O **projeto urbanístico da área** a que se refere o caput definirá, em*
155 *documento próprio que o acompanhe, restrições de atividades de modo a dar*
156 *prioridade à instalação de atividades de lazer, cultura e educação, sendo*
157 *obrigatória a reserva de área com aproximadamente **35ha (trinta e cinco***
158 ***hectares)** para a implantação de equipamento público comunitário destinado à*
159 *educação superior.”*

160 Define ainda o PDL que a taxa de permeabilidade dos lotes na área do Complexo
161 deverá ser orientada por sua área total e pelo que determina o inciso IV do art. 69, ou seja,
162 *“para os lotes com área superior a 2000 m² (dois mil metros quadrados), a taxa de*
163 *permeabilidade do solo corresponde a 30% (trinta por cento) da área do lote.”* Observa-se na
164 **Figura 5** que as áreas dos lotes do Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer são
165 superiores a 2000m² impondo-se, assim, que a taxa de permeabilidade mínima de 30% deve
166 ser aplicável a todos eles.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

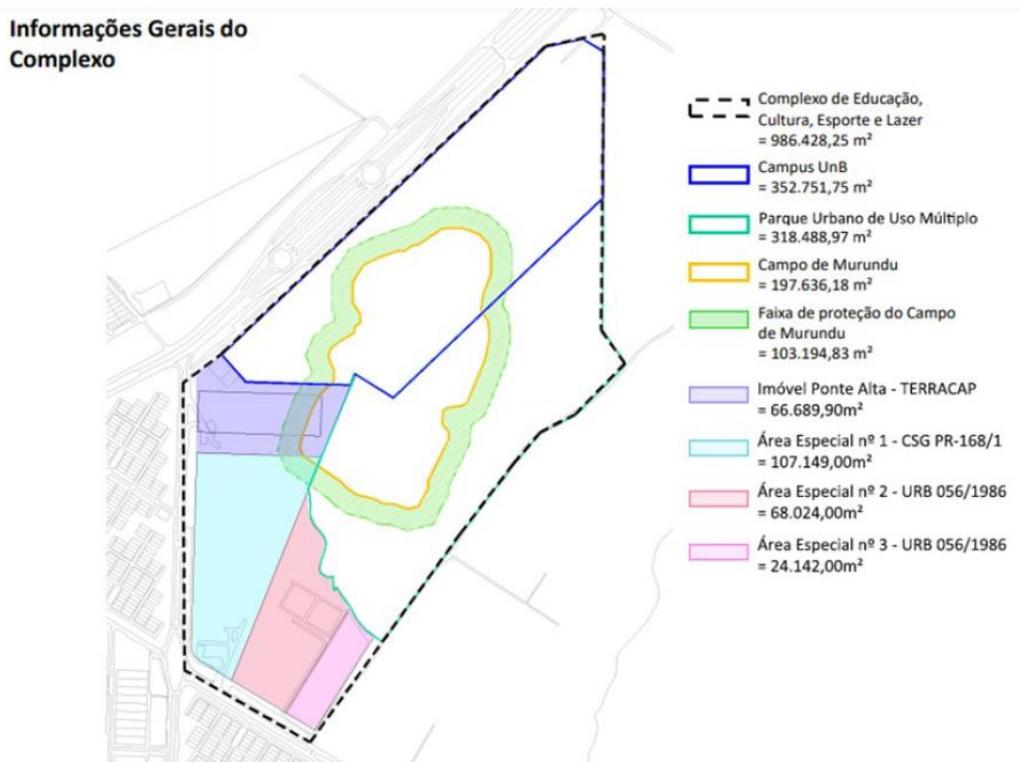


Figura 5 – Campo de Murundus, Lotes do Complexo e áreas respectivas

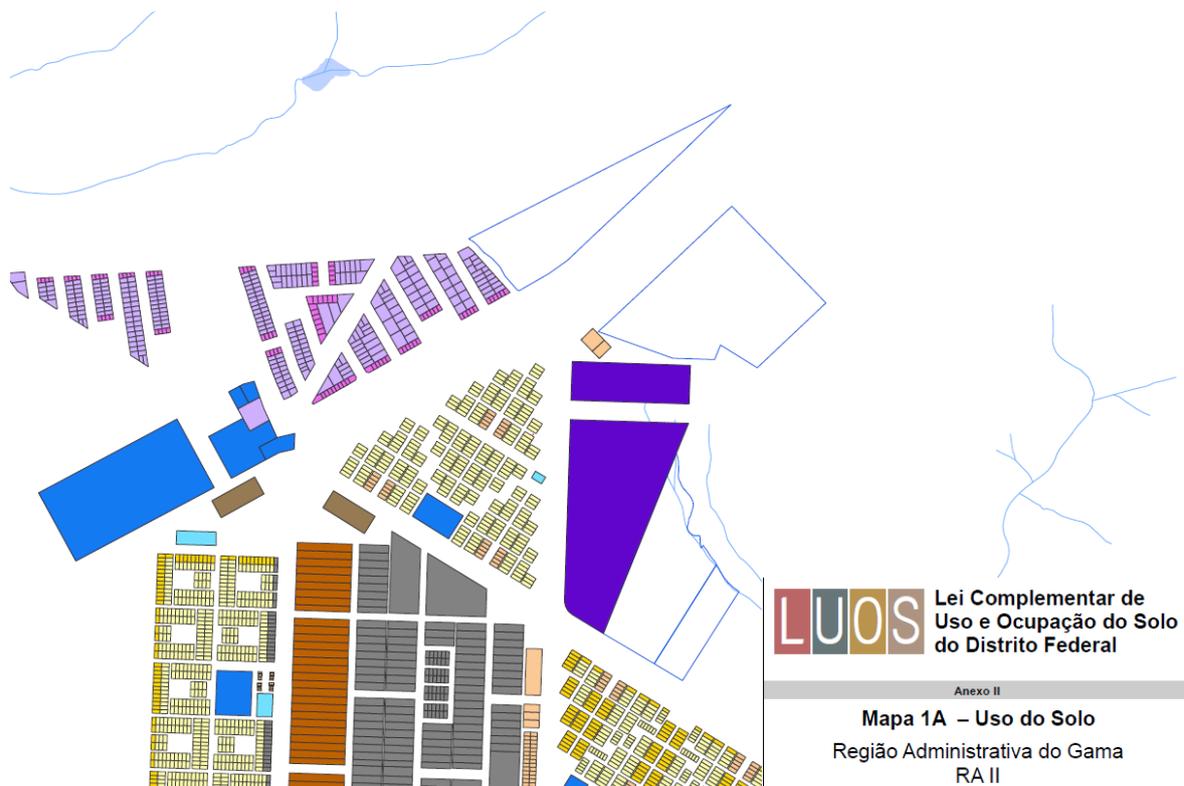
A Figura 5 também apresenta a poligonal do campo de murundus que, segundo a Nota Técnica nº 08/2022-SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO (documento 100784878), foi extraída do “Sistema Distrital de Informações Ambientais – SISDIAA, a partir da qual acrescentou-se a faixa de proteção de 50m em todo o seu contorno, conforme Instrução Normativa IBRAM nº 39/2014”.

No item 8.3.2.6 da DIUPE 53/2022, consta que essa área de preservação permanente, incluindo sua faixa de proteção, tem área total igual a 300.831,01m², orientando que seja “somada ao cômputo da taxa de permeabilidade mínima para o Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer”. Assim, para atender ao disposto no PDL, à folha 18/21 do MDE 197/2021 informa-se que a área permeável mínima do Lote 1 será de 105.825,525m², “podendo ser considerada a área do campo de murundus para essa finalidade”. Tal definição está baseada também no item 8.3.2.6. da DIUPE 53/2022. Destaque-se, porém, que tanto o MDE quanto o disposto no item 8.3.2.7 da DIUPE 53/2022 afirmam que nos planos de ocupação das Unidades Especiais – UE podem ser indicadas taxas de permeabilidade maiores do que o previsto no art. 69 do PDL do Gama. Dada a vulnerabilidade do campo de murundus, sua classificação no ZEE como área de risco de perda médio e alto de recarga de aquífero (Figura 5 à folha 11/21 do MDE) e sua potencial contribuição à disponibilidade hídrica regional, acredita-se que a UnB deverá levar muito em consideração a possibilidade de ampliação da área permeável no plano de uso e ocupação a ser proposto.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

188 Quanto ao coeficiente de aproveitamento (máxima área de construção) definido para
189 a AUR, o inciso III do art. 98 do PDL estabelece que não pode ultrapassar “0,8 (oito décimos)
190 no Complexo de Educação, Cultura, Esportes e Lazer.” O item 8.3.2.4 da DIUPE 53/2022
191 esclarece que o coeficiente de aproveitamento de 0,8 (oito décimos), previsto no art. 98 do
192 PDL do Gama, deverá ser calculado sobre a área total da UE 3, Lote 1 – Campus da UnB, e
193 que essa taxa se aplica a cada um dos demais Lotes do Complexo.

194 Uma necessária compatibilização da poligonal desse lote diz respeito à poligonal
195 presente no Mapa 1A da Lei Complementar nº 1007 (**Figura 6**), que não coincide com aquela
196 definida no projeto URB-MDE 197/2021. Porém, conforme possibilita o §3º do seu art. 38 da
197 nova LUOS: “As poligonais das unidades especiais constantes do Anexo II podem ser
198 alteradas quando da elaboração de seus respectivos planos de ocupação, devendo as
199 alterações ser incorporadas à LUOS.” Tal situação me parece resolvida com a inclusão de
200 diretriz, à folha 17/21 do MDE conforme transcrito a seguir: “Cabe mencionar ainda que a
201 poligonal presente no Mapa 1A da LUOS é a referente ao primeiro projeto, URB-MDE 003/07,
202 que não coincide com a definida no presente projeto, devendo a poligonal atual, URB
203 197/2021, ser utilizada por ocasião da elaboração do Plano de Ocupação, para que seja
204 possível sua incorporação à LUOS, conforme possibilita o § 3º do seu art. 38.”



205
206 **Figura 6 – Poligonal da UE-3 presente no Mapa 1A da Lei Complementar nº 1007**

207 Por fim, a área destinada à implantação do campus da UnB no Gama foi objeto de
208 desafetação pela Lei Complementar nº 188, de 07 de janeiro de 1999, ficando condicionada
209 à realização de Audiência Pública. Para esse atendimento, uma Audiência foi realizada em

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

210 17 de maio de 2022, por videoconferência, tendo resultado em posicionamento favorável,
211 conforme Ata publicada no DODF nº 104, de 03 de junho de 2022 (documento 88509468).

212 **III – CONDICIONANTES AMBIENTAIS NO LOTE 1**

213 Os parágrafos 2º, 3º e 4º do art. 57 do PDL do Gama, de 2006, dispõem que:

214 “§2º Serão **preservados os campos de murundus** existentes.

215 §3º A instalação de qualquer atividade estará condicionada: I - ao licenciamento
216 ambiental junto ao órgão gestor do meio ambiente e à anuência da CAESB; II
217 - às recomendações do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, a ser realizado na
218 área.

219 §4º Deverá ser previsto espaço para a implantação de parque de exposições
220 agropecuárias no Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, ou nas
221 suas imediações.”

222 Ou seja, o campo de murundus é uma área a ser mapeada, protegida e preservada
223 por determinação legal. Ao encontro desse comando normativo, a área inicialmente escolhida
224 para o campus foi ampliada, atendendo a sugestão do IBRAM contida na Informação Técnica
225 nº 38/2008/GELAM/DILAM/SULFI/IBRAM de 04/03/2008, indicando deslocamento para a
226 parte norte na área inicialmente prevista.

227 Em 2008, o IBRAM concedeu a Autorização Ambiental nº 089/2008 (documento
228 9819721) para instalação parcial do campus universitário, com a condição de serem
229 apresentados relatórios parciais de execução do EIA/RIMA e as seguintes medidas
230 mitigadoras e compensatórias:

231 a) compensação ambiental de supressão de espécimes arbóreos nativos e/ou
232 exóticos para instalação de obra (Informação Técnica nº 38/2008 –
233 GELAM/DILAM/SULFI/IBRAM);

234 b) elaboração de EIA/RIMA com criação de **Unidade de Conservação na área**
235 **do campo de murundus** (Parecer Técnico nº 260/2008 –
236 GELAM/DILAM/SULFI/IBRAM);

237 c) Termo de Compromisso de Compensação Ambiental nº 1/2008 – SULFI
238 assinado entre IBRAM e UnB.

239 Em 2017, foi emitida a Licença de Instalação IBRAM nº 028, acompanhada da
240 aprovação do EIA/RIMA, conforme folha nº 52 do processo nº 0111-002042/2004. A LI tem
241 validade de 6 anos, ou seja, **expira em agosto de 2023 (documento 9820652)**.

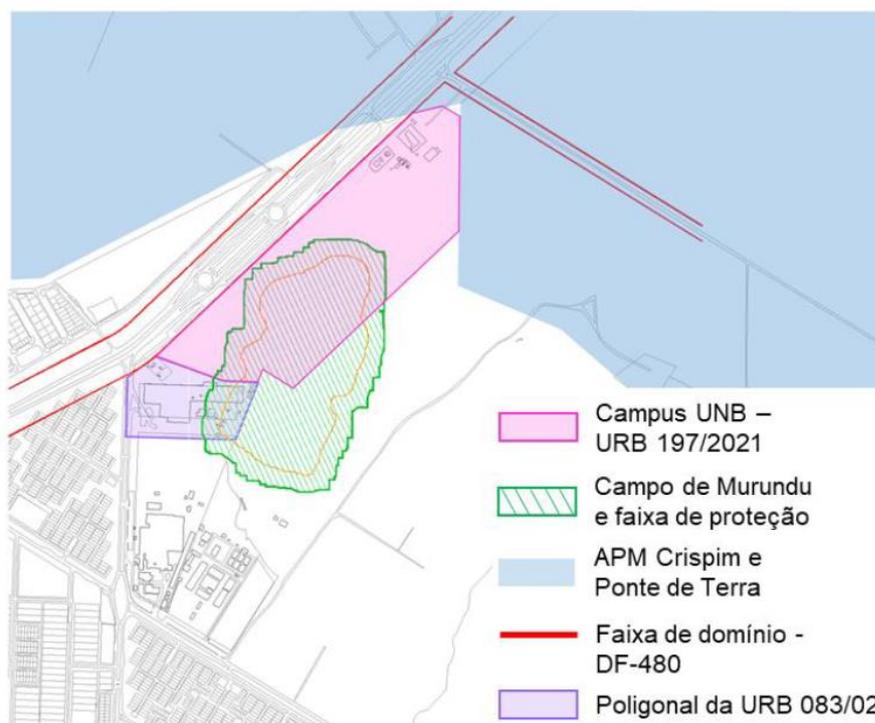
242 A poligonal do campo de murundus (Figura 5) está explicitada na Figura 11 do MDE,
243 no projeto URB-197/2021 e na DIUPE 53/2022, porém, não possui quadro de coordenadas
244 que garanta a precisão dessa localização. Tal situação, diferente do tratamento dispensado à
245 poligonal do próprio Lote 1 no item V do novo MDE, pode ensejar insegurança jurídica aos

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

246 empreendedores e agentes públicos implicados nos lotes abrangidos pelo campo de
247 murundus, o que deveria ser formal e previamente resolvido.

248 **IV – CONDICIONANTES AMBIENTAIS PARA ÁREAS ADJACENTES**

249 O cumprimento do PDL do Gama com a preservação da área do campo de murundus
250 também inclui considerar a contribuição daquelas áreas que extrapolam o lote destinado para
251 o Campus da UnB, seja no lote destinado ao Parque Urbano de Uso Múltiplo, na URB-
252 083/2002, ou nos lotes situados ao sul da poligonal da UnB. A **Figura 7** apresenta essas
253 interferências.



255 **Figura 7 – Poligonal do campo de murundus e lote destinado à UnB no Complexo**

256 Uma simples pesquisa de imagens de satélite registradas nos últimos 20 anos, no
257 entanto, permite observar a continua degradação e ocupação da área de murundus,
258 verificação evidente documentada nas **Figuras 8 e 9**.

259 Ora, a regulação urbanística não será suficiente se, para uma proteção integral e
260 articulada dessa área ambiental, não houver providências do IBRAM e da Secretaria de Meio
261 Ambiente, dentro de suas competências legais, para que seja definido o mais adequado e
262 breve tratamento a ser dado ao caso.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



263

264

Figura 8 – Evolução da ocupação do campo de murundus (2002-2005) – fonte: Google

265

266

267

268

269

270

271

272



273

Figura 9 - Evolução da ocupação do campo de murundus (2015-2021) – fonte: Google

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

Além disso, deve-se destacar a extremamente relevante recomendação prevista no MDE 197/2021, que dita diretrizes urbanísticas à ocupação do lote da UnB, mas que, de maneira a garantir isonomia de tratamento local, deveriam ser também dirigidas a todos os lotes localizados sobre o campo dos murundus. Ou seja, é importante que haja comandos específicos para *“a manutenção de área permeável, além da APP, coberta com vegetação nativa, a fim de permitir o natural escoamento superficial das águas pluviais, sua absorção pelo campo de murundus e o afloramento do lençol freático no período chuvoso.”* ... e onde o *“cercamento do lote não poderá interferir na dinâmica das águas, sendo proibidos muros em alvenaria ou quaisquer elementos de vedação que impeçam o escoamento superficial natural das águas.”*

284

V – MANIFESTAÇÃO DAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

285

286

287

288

Foram realizadas consultas às empresas prestadoras de serviços públicos de saneamento básico (água, esgoto, drenagem urbana e resíduos sólidos), bem como de distribuição de energia elétrica, telecomunicações e transportes rodoviários, não havendo quaisquer óbices à proposta em questão por parte do CAESB, NOVACAP e SLU.

289

290

291

292

Quanto aos sistemas de telecomunicações, o Despacho - SEDUH/SEGESP/SUPROJ/COLINF (documento 88507383) informa que não foi identificado nenhum processo administrativo em fase de licenciamento ou que já tenha sido licenciado, relacionado à análise de viabilidade para implantação ou regularização de infraestruturas de

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

293 telecomunicações para área do Lote 1. Nesse caso, deve-se observar o disposto nos artigos
294 40 e 41 do Decreto nº 33.974, de 06 de novembro de 2012:

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

299 *Art. 41. O Distrito Federal fica isento de responsabilidade por indenização de*
300 *qualquer espécie, inclusive por benfeitorias ou acessões, no caso de*
301 *cancelamento da licença e de rescisão do contrato, em caso de relevante*
302 *interesse público, de que trata este Decreto, ficando o ônus de eventuais*
303 *remanejamentos da infraestrutura e de recomposição do logradouro público a*
304 *cargo do concessionário responsável (DECRETO Nº 33.974/2012).”*

305 Quanto à CEB, o Laudo Técnico - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (documento SEI
306 57315569) informa que *“há interferência com redes e postes implantados nas proximidades*
307 *com os limites do lote a ser criado, cujos afastamentos devem ser considerados quando da*
308 *construção das edificações.”* Destaque a essa questão foi registrado na folha 17/21 do MDE,
309 em especial para no plano de ocupação *“III - explicitar os afastamentos mínimos das redes*
310 *de infraestrutura, conforme item VII – Consultas às Concessionárias deste MDE.”*

311 Por fim, consulta foi feita ao DER sobre a possibilidade de aplicação do artigo 7º do
312 Decreto nº 27.365/2006 para alteração da faixa de domínio da DF-480, considerando a
313 interferência de uma edificação no lote ocupado pela UnB, bem como dos limites do lote com
314 a faixa de domínio do DER na interseção da DF-480 com a VC-361. A Diretoria Colegiada do
315 órgão manifestou-se favoravelmente à alteração por meio da Decisão Colegiada nº
316 15/2021(documento 74819064), posteriormente aprovada pelo Conselho Rodoviário do
317 Distrito Federal, em sua 1437ª Reunião Ordinária, realizada em 25/11/2021, ficando decidido:

318 *“pela aprovação da exclusão do raio mínimo de 1,5 (um vírgula cinco) vezes a*
319 *largura da maior faixa de domínio das rodovias DF-480 e EVC-361, tendo em*
320 *vista que o Lote 1 do Conjunto A do Complexo de Educação, Cultura, Esporte*
321 *e Lazer, na Rodovia DF-480, já está consolidado, podendo ser alterado para*
322 *adequar-se ao projeto de urbanização apresentado pela SEDUH. (Conselho*
323 *Rodoviário do DF, Decisão 1437: documento 75068431).”*

324 **VI – MOBILIDADE URBANA**

325 O lote da UnB localiza-se às margens das rodovias DF-480, acesso principal norte da
326 cidade do Gama, e da vicinal VC-361, interligando a DF-480 ao núcleo rural Alagado. A
327 entrada principal dos veículos individuais ao Campus já implantado dá-se por entrada no limite
328 norte do lote e também entrada lateral oeste. Em quaisquer situações, os veículos podem
329 entrar e sair do Campus de forma facilitada, inclusive utilizando o viaduto de retorno da DF-

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

330 480, construído a apenas de 200m de ambos os acessos. A **Figura 10** apresenta a situação
331 geral da mobilidade no entorno do lote destinado à UnB.



332

333 **Figura 10 – Vias, ciclovias e acessos ao Campus da UnB - Gama**

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

A entrada de pedestres também pode acontecer pelo acesso norte ou por estreito portão lateral oeste, hoje **com dimensão insuficiente ao acesso de grandes grupos de pessoas**. Há dois pontos de ônibus próximos, às margens da DF-480, um em cada margem, que servem aos usuários do sistema de transporte público coletivo. No entanto, não há passagem segura e direta atravessando a rodovia, interligando o ponto de ônibus da margem contrária ao lote da UnB, para acessar o Campus. Para que não se exponha a perigo, o pedestre deve caminhar cerca de 500m, lateralmente à rodovia e, depois, subindo e descendo pelo viaduto de retorno dos veículos, poder enfim chegar à outra margem. Nesse caso, não há acessibilidade universal instalada em franco desatendimento às normas legais e técnicas vigentes.

344

345

346

347

348

349

350

351

352

A outra forma de acesso de pedestres ao Campus é por transporte coletivo a partir da estação do BRT, localizada também a cerca 500m ao sul da entrada lateral oeste. Tal percurso é realizado atualmente "invadindo" a ciclovia existente, onde não há espaço específico destinado aos pedestres. Essa ciclovia, por sua vez, permite o passeio aos ciclistas pela margem da rodovia até a rotatória interligando a DF-480 à via para o Recando das Emas. Entretanto, o ciclista não tem a possibilidade de passagem segura para a outra margem da DF-480. Dessa forma, caso precise se deslocar de uma margem a outra da rodovia, necessitará concorrer com os veículos, seja na DF-480 ou no viaduto construído para o retorno, bem como com pedestres na própria ciclovia.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

353 Proposições presentes no memorial descritivo para o lote em questão se ocupam
354 adequadamente desses problemas. Diz expressamente no MDE 197/2021 (folha 19/21) que:

355 *“Recomenda-se que o entorno do lote disponha de rotas acessíveis para*
356 *pedestres e ciclistas, interligando os acessos do Campus, definidos no Plano*
357 *de Ocupação, às avenidas próximas da área urbana, de ambos os lados da*
358 *rodovia DF-480, bem como os pontos de parada de ônibus, em ambas as*
359 *margens da rodovia, e a estação do BRT.*

360 *Os acessos ao lote, destinados a pedestres e ciclistas devem ter dimensão*
361 *suficiente e adequada a grandes grupos de pessoas, devendo também estarem*
362 *próximos dos pontos de parada e estações do sistema de transporte coletivo.*
363 *Considera-se primordial integrar a arborização aos caminhos de pedestres,*
364 *ciclovias e estacionamentos dentro e fora do lote, garantindo sombreamento e*
365 *integrando as diversas áreas.”*

366 Imagina-se que uma vez que soluções integradas necessárias para atender
367 adequadamente essas recomendações, sobretudo por envolver ações na jurisdição de outros
368 órgãos do GDF, dependam de articulação, em especial, com o DER e a SEMOB, a elaboração
369 dos projetos dessas rotas acessíveis deveria ser realizada pela SEDUH, garantida a devida
370 priorização que o caso exige.

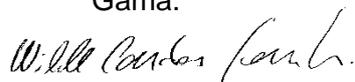
371 **VII - VOTO**

372 Considerando todo o exposto, **VOTO pela APROVAÇÃO do projeto URB 197/2021**
373 **(documento 108044478) e do MDE-197/2021 (documento 108045000)**, com as seguintes
374 **RECOMENDAÇÕES:**

- 375 a) definir e divulgar aos empreendedores dos lotes com área sobre o campo de murundus
376 e seu entorno, bem como aos órgãos públicos envolvidos, em articulação direta com
377 os órgãos ambientais, quadro com as coordenadas geográficas da poligonal do campo
378 de murundus e sua área de entorno, conforme já presente graficamente no MDE e no
379 URB 197/2021;
- 380 b) elaborar na SEDUH, os projetos executivos de rotas acessíveis para pedestres e
381 ciclistas até o Campus da UnB, interligando o ponto de encontro da avenida mais
382 próxima da área urbana do Gama com a DF-480, a estação do BRT, a área urbana do
383 lado oeste da rodovia DF-480 e os pontos de ônibus, em ambas as margens da rodovia
384 DF-480, assegurando que os acessos para pedestres ao lote do Campus, inclusive
385 com travessia segura entre os pontos de ônibus próximos ao Campus, tanto de
386 pedestres quanto de ciclistas, atendam às normas pertinentes para a acessibilidade
387 universal e sejam, preferencialmente, propostos no nível da rodovia;
- 388 c) solicitar manifestação da Secretaria de Meio Ambiente e do IBRAM sobre
389 procedimentos regulatórios, fiscalizatórios e administrativos a serem implementados

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

- 390 visando conter a continua degradação do Campo de Murundus em toda sua extensão,
391 considerando as diretrizes do novo MDE-197/2021 e da DIUPE 53/2022;
- 392 d) tendo em vista que a Licença ambiental vence em agosto de 2023, que sua validade
393 é imprescindível para o registro cartorial e que já houve diversas tentativas frustradas
394 de registro desse lote, com o conseqüente retrabalho na edição de Decretos e
395 apreciação deste Conselho, sugere-se, previamente à edição e publicação do Decreto
396 que venha aprovar esta URB, oficiar à Terracap e à UnB questionando sobre as
397 efetivas condições documentais para o registro cartorial dentro do prazo legal definido
398 pela Lei Federal nº 6766, de 1979; e
- 399 e) definir procedimento para a solicitação das diretrizes para o plano de ocupação do
400 Lote pela UnB, a serem elaboradas pela SEDUH, considerando o que consta no MDE-
401 197/2021 e na DIUPE 53/2022, de forma a garantir que, após o registro cartorial e **em**
402 **tempo adequado**, sejam permitidas: 1) a edição das diretrizes finais para a
403 elaboração do plano de ocupação; 2) a elaboração do próprio plano de ocupação pela
404 UnB; 3) a análise e aprovação desse plano de ocupação pelo CONPLAN; e 4) a
405 efetiva, legal e ambientalmente sustentável implantação do Campus universitário no
406 Gama.

407 

408 **Wilde Cardoso Gontijo Júnior**

409 Conselheiro RODAS DA PAZ