

Ampliação de Lotes de Equipamentos Públicos

GAMA – RA II





As áreas pleiteadas para ampliação dos lotes de EP são espaços ociosos, gerados pelos afastamentos entre os lotes, sem destinação específica, que em sua maioria já se encontram cercados e ocupados pelos equipamentos públicos.

O processo trata de ampliação de lotes de Equipamentos Públicos no Gama – RA II, já edificados, incorporando áreas públicas para ampliação das atividades inerentes às políticas públicas setoriais.

O PDL do Gama – LC nº 728/2006 prevê, dentre as estratégias e os objetivos:

"VII – estímulo ao adensamento e à consolidação das áreas urbanas já constituídas, com preferência sobre a criação de novas áreas."

A Seção II - Do Uso do Solo das Áreas de Novos Projetos de Urbanismo, prevê como objeto de projetos especiais de urbanismo, a criação, desafetação e ocupação de vazios urbanos de diversas áreas da cidade do Gama.

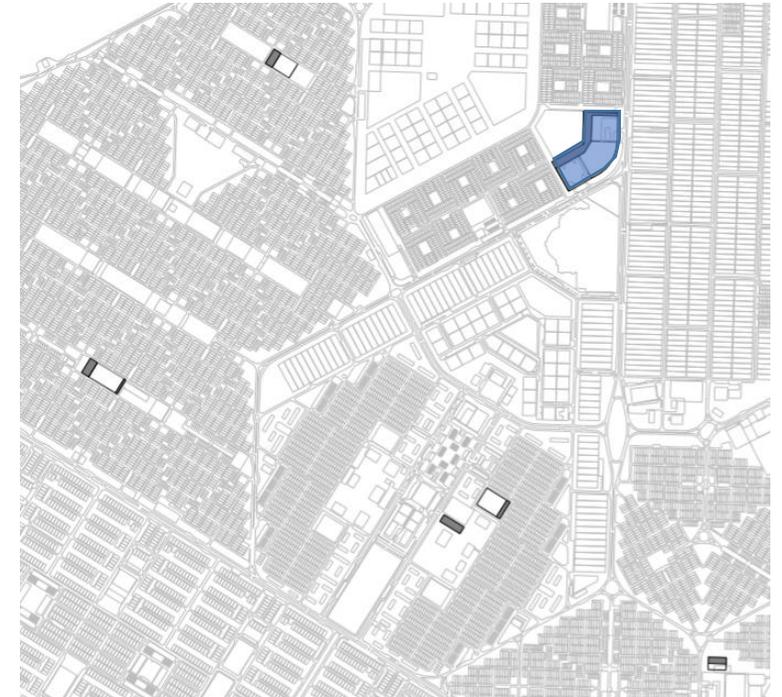
Ampliação de lotes de EP GAMA - RA II

APRESENTAÇÃO



Ampliação de lotes de EP GAMA - RA II

FÓRUM, CORPO DE BOMBEIROS E CAESB - EQ 1/2



O Fórum ocupa uma área de 10.000 m² e solicita a área pública de 3.116,91 m², lindeira ao terreno. O Quartel do Corpo de Bombeiros, cuja área original é de 10.000 m², está sendo ampliada em 5.774,82 m². O lote da CAESB tem área original de 13.129 m², a ser ampliada em 556,99 m².



O lote tem área de 6.750 m² e foi solicitada uma ampliação de 1.050 m², a fim de favorecer a comunidade escolar com mais atividades esportivas e ofertar maior segurança aos seus alunos. Com essa ampliação, o lote ficará com 7.800 m².

Ampliação de lotes de EP GAMA - RA II

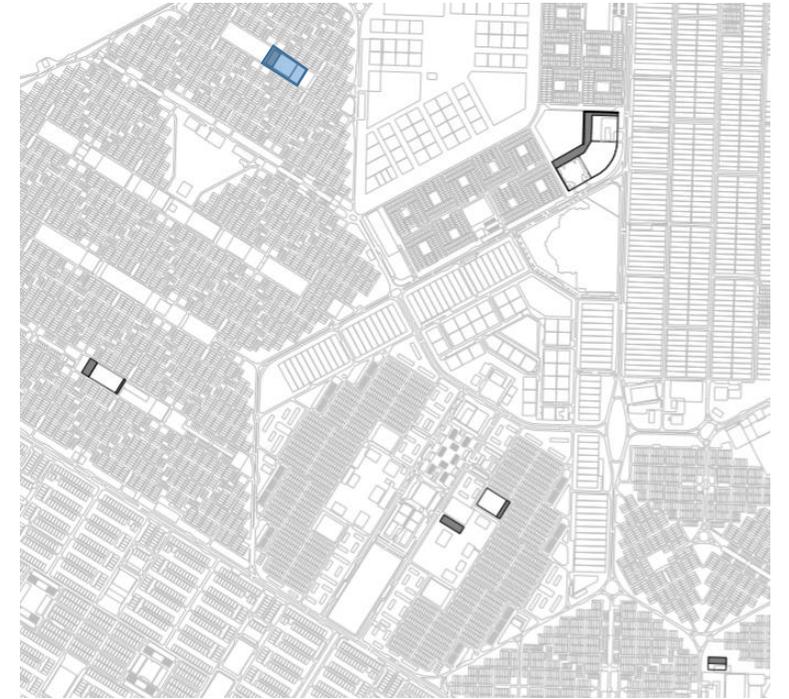
UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – PRAÇA 03 AE 2



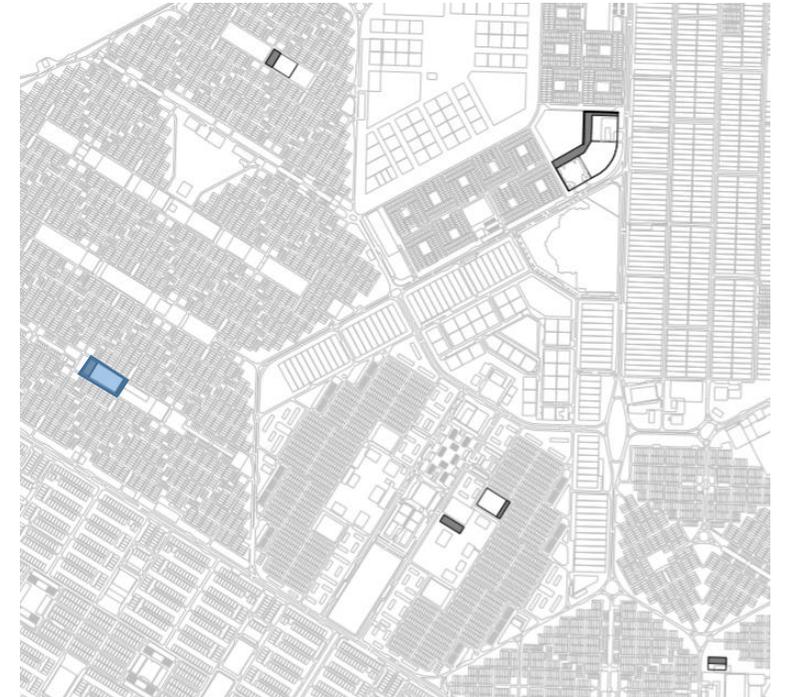
A UBS ocupa o lote de 1.650 m² criado pela PR 2/1, uma área pública de 1.108,23 m², totalizando 2.758,23 m², e solicita a ampliação de mais 550 m² da ocupação atual para a construção de polos do Programa Academia da Saúde. 3.308,23

Ampliação de lotes de EP GAMA - RA II

ESCOLA CLASSE Nº 02 – EQ 2/4



A Escola ocupa a área de 4.928 m² e solicita a incorporação da área contígua de 1.920 m², totalizando 6.848 m², com o objetivo de construir um complexo cultural profissionalizante, com acervo bibliográfico, auditório e área de lazer para uso da comunidade escolar da vizinhança.



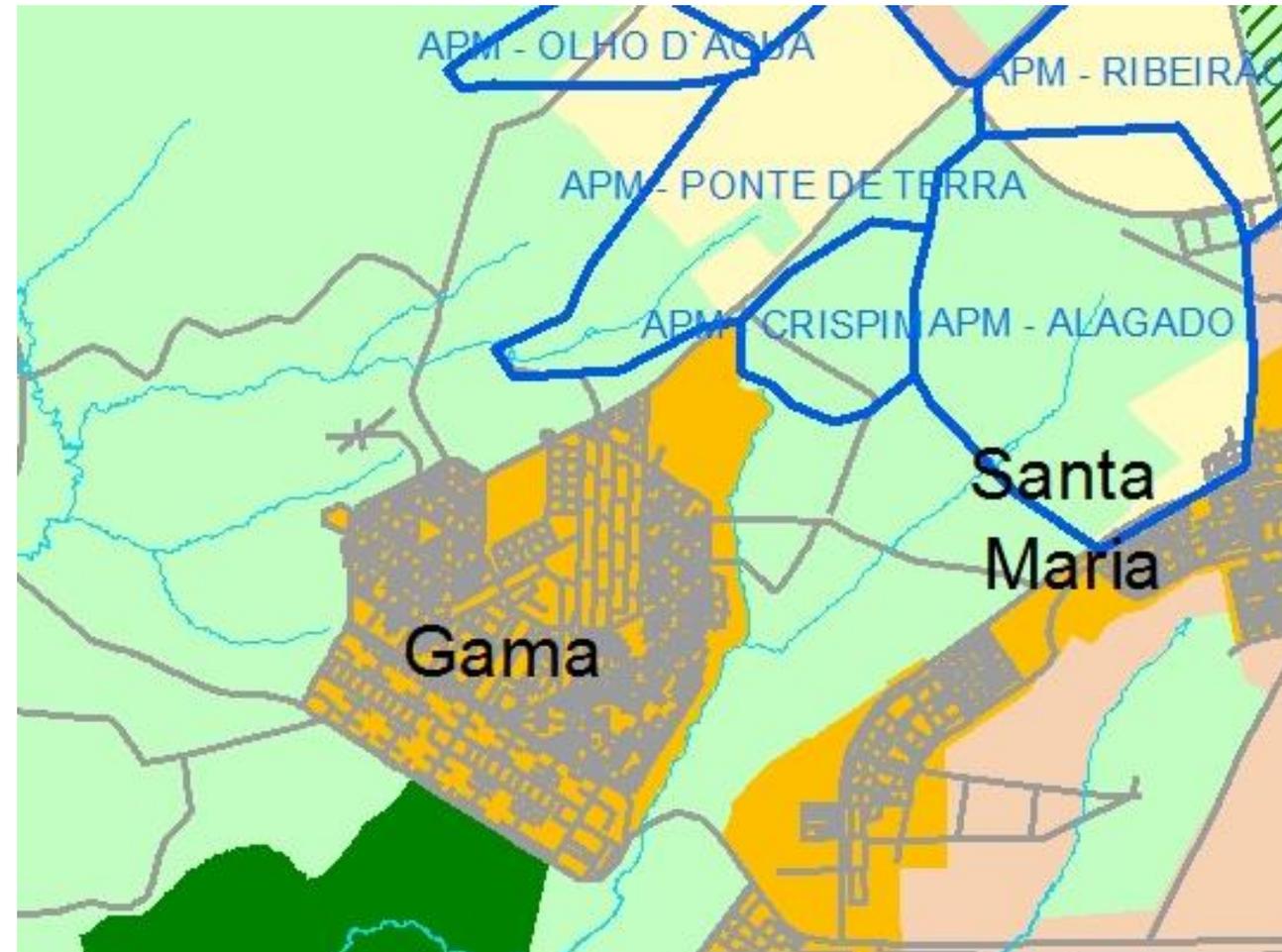
O Centro de Ensino ocupa um lote de 7.680 m² mais uma área pública de 2.566,33 m², totalizando 10.246,33 m². O projeto propõe a regularização da ocupação já consolidada, preservando a praça com uma quadra de esportes aberta para a comunidade.

Todas as áreas elencadas constituem áreas públicas de domínio do Distrito Federal, definidas por plantas registradas em cartório.

As áreas foram objeto de análise e indicação de diretrizes por meio dos Despachos SEGETH/COGEST/DIOEST [16469134](#), SEDUH/SUDEC/COGEST/DISUL [37066258](#), [41155458](#) e [36880992](#), que consideraram legítimos os pleitos, por se tratar de relevante interesse público.

Do ponto de vista urbanístico, não foi encontrado óbice para as ampliações propostas.

De acordo com o PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar Distrital nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar Distrital nº 8.854/2012, todas as áreas de intervenção encontram-se na Zona Urbana Consolidada – ZUC.



MAPA PARCIAL – ZONEAMENTO DO PDOT

A Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948/2019) manteve a classificação dos lotes atualmente ocupados pelo Fórum, Corpo de Bombeiros, CAESB, CED 7, UBS 4, EC 2 e CEF 5 como uso *Inst EP – Institucional Equipamento Público* (art. 5º, IX). O art. 11 da LC nº 948/2019 define os seguintes parâmetros para a UOS Inst EP:

“Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:

- I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;*
- II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;*
- III - altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva localidade urbana;*
- IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.*

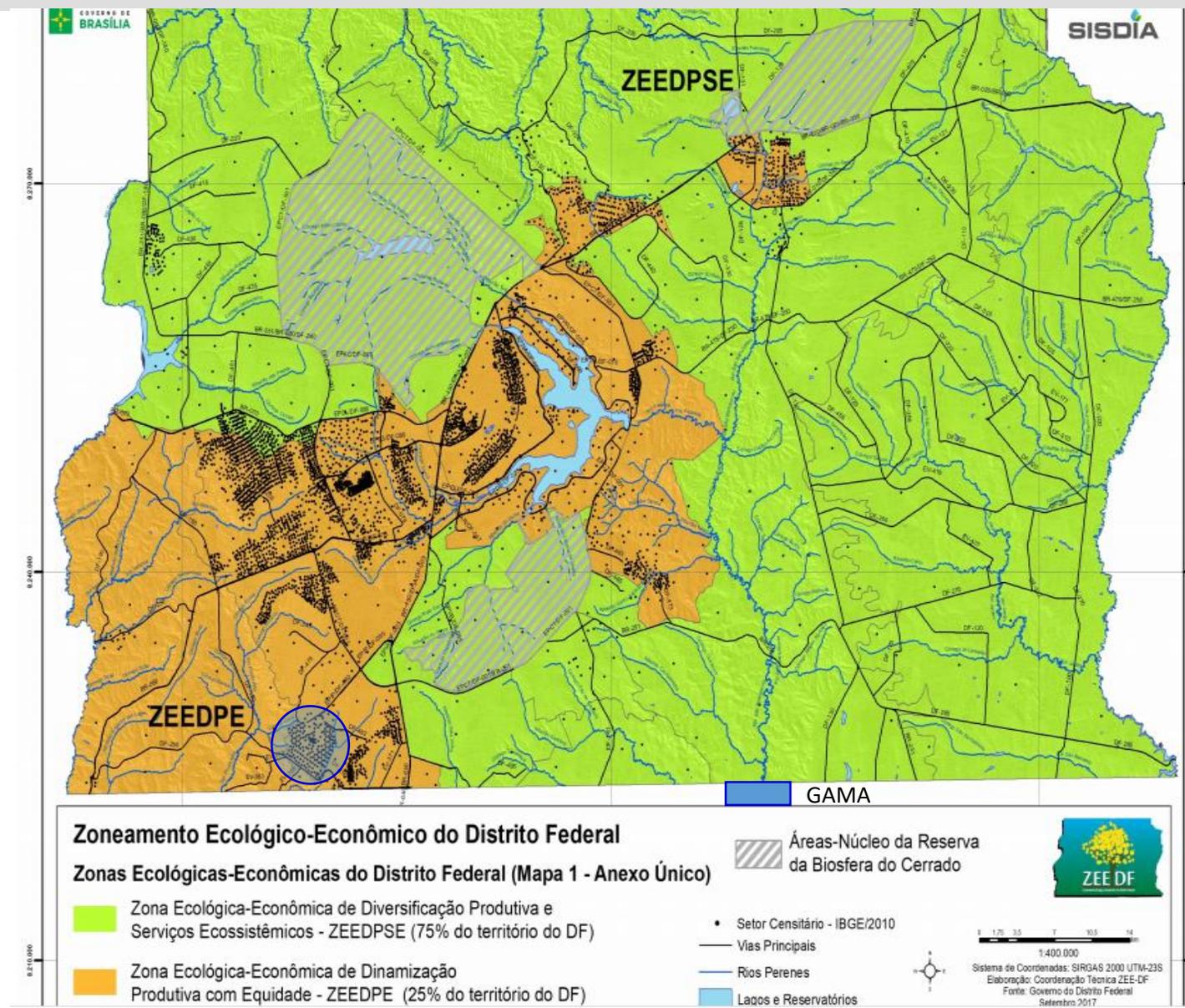
Parágrafo único. Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.”



MAPA EXTRAÍDO DO GEOPORTAL

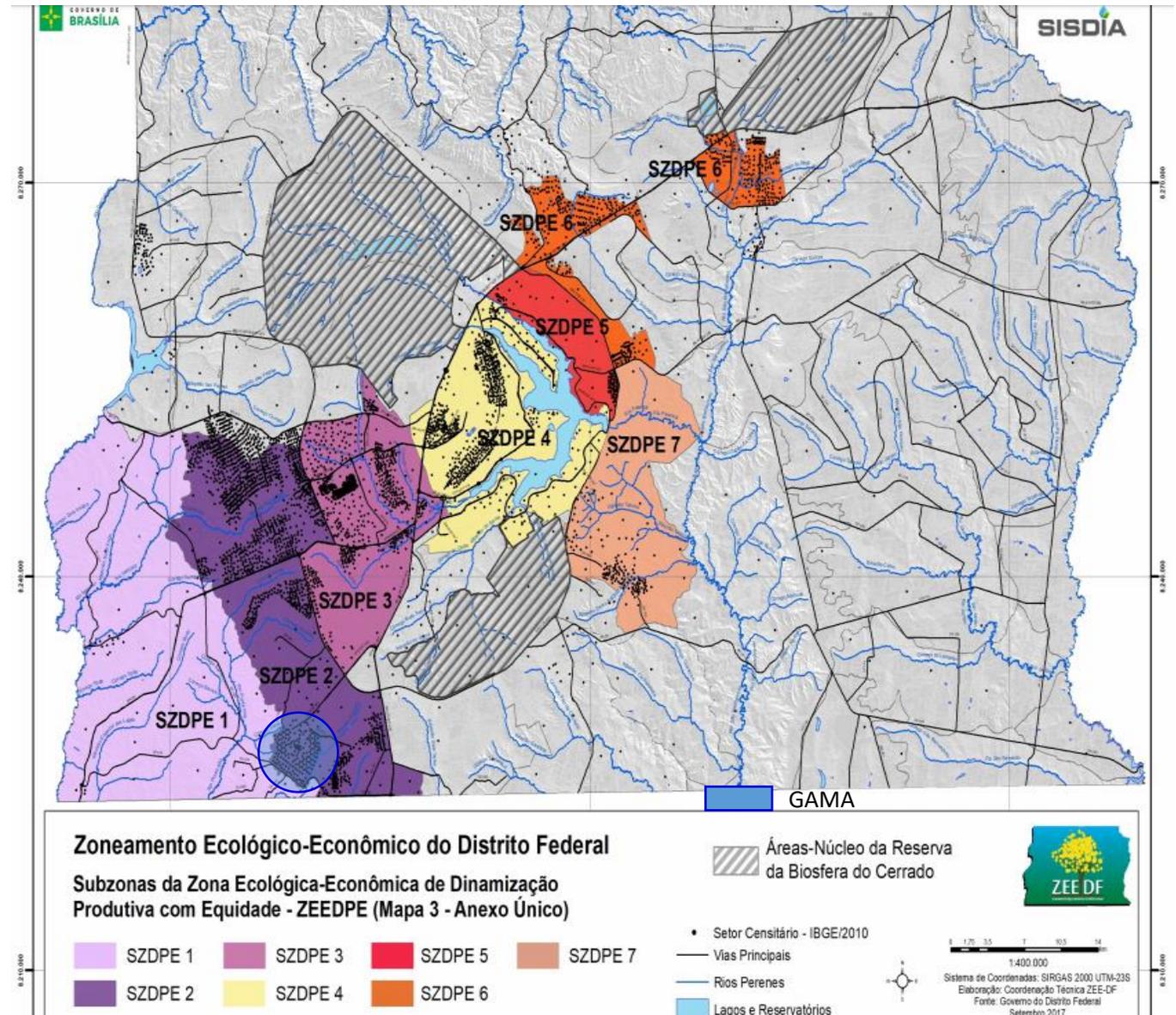
Em relação ao **ZEE**, a área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDEPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos; mais especificamente na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDEPE 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 e à qualificação urbana.

As áreas apresentam na matriz ecológica Riscos ambientais nível 2.



Com relação às diretrizes elencadas no ZEE para a SZDPE 2, destaca-se a compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero, situação que será mitigada com a observância da taxa de permeabilidade prevista na norma e a utilização dos mecanismos de retenção de águas pluviais dispostos na legislação vigente.

Nas áreas de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs.



Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto a interferências com redes existentes ou projetadas, a fim de subsidiar a elaboração dos projetos. Na maior parte dos casos, as interferências ocorrem nos limites ou fora da área dos lotes. Eventuais necessidades de remanejamentos devem ser realizadas conforme os critérios das concessionárias.

Cabe destaque:

- O caso do **Centro Educacional nº 07**, em que passa uma rede de drenagem na área pretendida. Como a intenção da escola é ampliar as atividades esportivas, a Novacap informou no Despacho - NOVACAP/PRES/DU 50308010 que é possível a execução de quadra poliesportiva descoberta, pavimentada ou não, alertando que **o corte de terraplanagem não deve exceder a 1/3 de profundidade de recobrimento sobre a rede.**



- O caso do **lote ocupado pelo Fórum**. O Despacho - CAESB/DE/EPR/EPRI 50481057 informa que existe uma rede de esgoto junto ao limite do lote, mas a ampliação do lote é factível desde que observados os **afastamentos mínimos da tabela 1** bem como a **faixa de servidão não edificante de 5,0m (2,5m para cada lado a partir do eixo da tubulação).**

Em relação ao licenciamento ambiental, foi encaminhado ao IBRAM o Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ - [44911690](#) (Processo SEI nº [00390-00002665/2020-45](#)) que apresenta vários processos de parcelamento do solo em tramitação na Diretoria de Parcelamento do Solo/COPROJ/SUPLAN, que tratam de situações de baixo impacto ambiental. Os lotes em questão estão inseridos nesse Relatório Técnico, nos Casos TIPO 2:

Ampliação de lotes de Equipamentos Públicos, já edificados, incorporando áreas públicas para ampliação das atividades inerentes às políticas públicas setoriais.

O Parecer Técnico n.º 181/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I ([42097936](#) - Processo SEI nº [00390-00002665/2020-45](#)) informa o seguinte: *"Concluimos que todos os casos elencados pelo Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ podem ser enquadrados na Dispensa de Licenciamento Ambiental, bem como as futuras obras que por ventura necessitam ocorrer nos futuros lotes para construção de edificações e melhoria/requalificação das áreas públicas existentes no seu entorno, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da Resolução 10 de 20/12/2017."*

Foi realizada, no dia 10/09/2020, Audiência Pública virtual sobre regularização, ampliação e criação de lotes de Equipamentos Públicos na Região Administrativa do Gama, em que as propostas foram apresentadas à comunidade.

O resultado da Audiência foi plenamente favorável à ampliação dos lotes, conforme Ata de Audiência publicada no DODF nº 189, de 05 de outubro de 2020 ([48423077](#)).

EQUIPE TÉCNICA		
Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
Supervisão:		
Vicente Correia Lima Neto Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A163250-7
Coordenação:		
Anamaria de Aragão Costa Martins Coordenadora de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23937-2
Revisão:		
Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto:		
Rosângela Diniz Noblat Hadália Katarini de Oliveira e Sousa Flávia Soares Bezerra	Arquiteta e Urbanista Arquiteta e Urbanista Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A75493-5 CAU/DF: A119127-6 CAU/DF: A97154-5