



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

Coordenação de Gestão Urbana
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Oeste

Diretrizes para Elaboração de Plano de Ocupação -
SEDUH/SEGESP/COGEST/DIOEST

DIEPO 06/2022 – UNIDADE ESPECIAL UE 12 - PARTE I: DISPOSIÇÕES INICIAIS, OBJETIVO E JUSTIFICATIVAS E DIAGNÓSTICO

Processo SEI nº 00390-00007967/2022-71
Elaboração: Francisco José Antunes Ferreira – Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH),
Cooperação: Fernanda Ferreira das Graças - Diretora (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Equipe técnica: Ana Valéria de Resende Bueno - Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH), Márcio Brito Silva Ferreira - Assessor (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) e Neide Bajo Gonçalves - Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Fernanda Ferreira das Graças - Diretora (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) e Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Universidade Católica de Brasília - UCB
Endereço: Parque Urbano Universitário Pistão Sul, Pistão Sul (DF 001 - EPCT) ao lado da Universidade Católica de Brasília

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, nos termos dos Art. 38 e 39 da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS;

1.2. O presente documento técnico foi elaborado com base no **Termo de Ajustamento de Conduta - TAC nº 01/2020**, documento SEI (54033265), peça integrante do processo SEI (00390-00005394/2018-65);

1.3. O Parque Urbano Universitário Pistão Sul - Parque Sul, na Região Administrativa de Taguatinga – RA III (RA - TAG) foi criado por meio do [Decreto nº 39.601, de 28 de dezembro de 2018](#), posteriormente, com a publicação do [Decreto nº 41.447, de 10 de novembro de 2020](#) a área foi declarada de utilidade pública para constituição de elemento urbanístico que atenda aos anseios sociais, objetivando espaço que propicie saúde e bem-estar à população, em seu Anexo Único consta as coordenadas de sua poligonal, representada na **Figura 1**;

1.3. O Parque do Pistão Sul está localizado a beira da rodovia Estrada Parque Contorno - EPCT (DF-001).

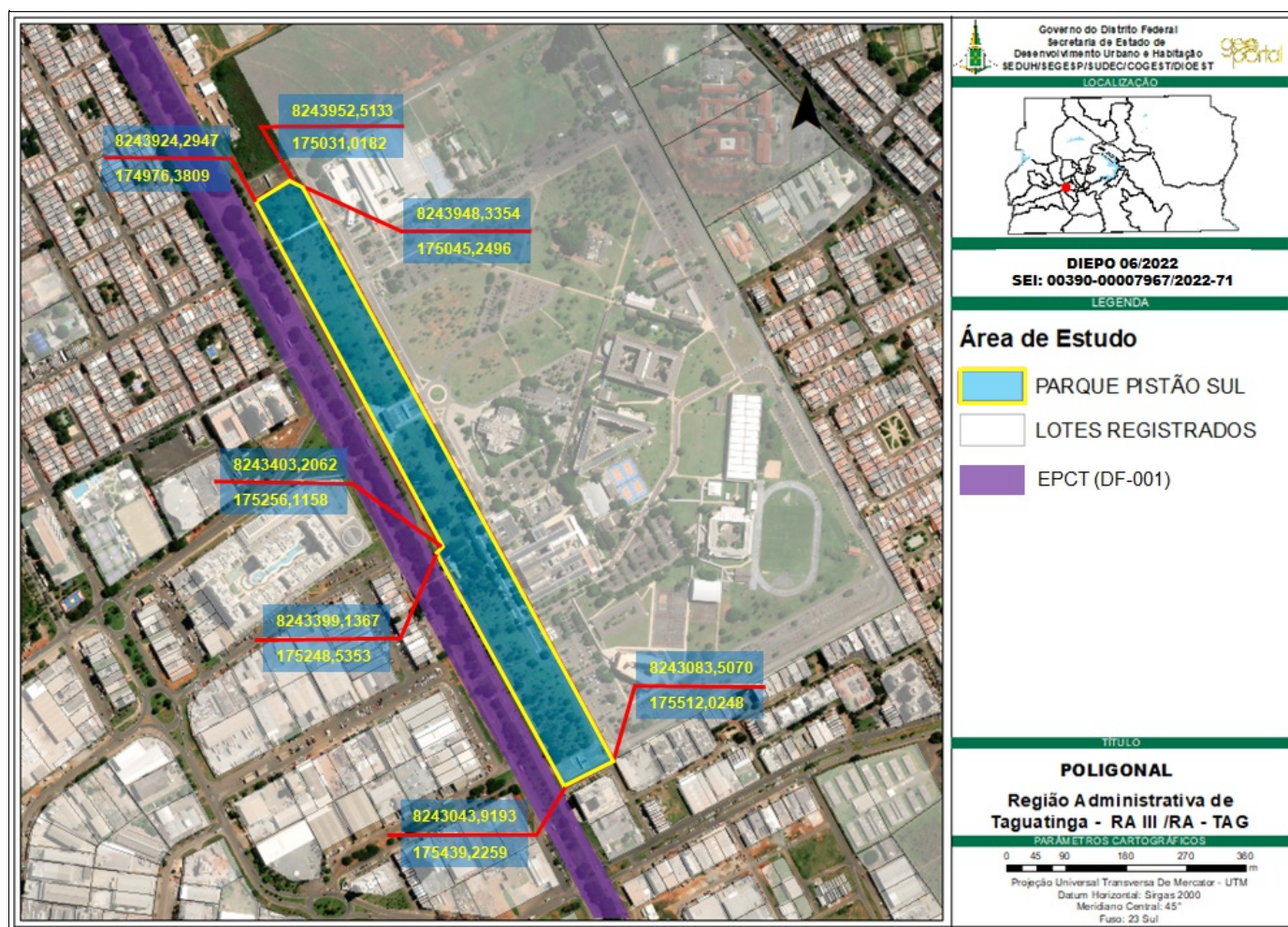


Figura 1: poligonal e coordenadas do Parque Urbano Universitário Pistão Sul, Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVAS

2.1. Esta Diretriz de Plano de Ocupação – DIEPO 06/2022 refere a criação do Parque Urbano Universitário Pistão Sul, localizado na Região Administrativa de Taguatinga – RA III;

2.2. A [Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019](#), dispõe sobre a criação, implantação e gestão de parques urbanos no Distrito Federal, e teve sua regulamentação por meio do [Decreto nº 42.512, de 16 de setembro de 2021](#), que em seu artigo 5º dispõe sobre necessidade de elaboração de diretrizes para o Plano de Ocupação, assim como em seu artigo 6º conforme segue:

"Art. 5º A implantação dos parques urbanos deve ocorrer após elaboração de:

I - Diretrizes de Paisagismo ou Plano de Uso e Ocupação; (grifo nosso)

II - Projeto de Paisagismo – PSG.

Art. 6º As Diretrizes de Paisagismo, ou o Plano de Uso e Ocupação, para orientar a elaboração do Projeto de Paisagismo - PSG de parque urbano, são emitidas pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano, e devem conter, no mínimo:

I - percentual mínimo de área verde permeável;

II - usos e atividades permitidas, compatíveis com as funções do parque;

III - articulação dos parques urbanos ao tecido urbano e acessibilidade através de caminhos de pedestres e ciclovias;

IV - indicação quanto à possibilidade e necessidade de cercamento;

- V - acessos diretos dos logradouros públicos e elementos de relação com entorno;
 - VI - elementos para a qualificação da paisagem e atributos cênicos;
 - VII - orientações para conservação de massas de vegetação, se existentes;
 - VIII - orientações quanto às espécies vegetais a serem utilizadas, assegurando cobertura vegetal de tipo arbórea, arbustiva e herbácea preferencialmente nativas, ou exóticas nãoinvasoras;
 - IX - indicação de áreas de preservação permanente degradadas a serem recuperadas, se existentes;
 - X - indicação de áreas com sensibilidade à erosão a serem preservadas, se existentes;
 - XI - indicação de utilização de barreira vegetal para amenização da poluição, quando necessário;
 - XII - orientações para locação de edificações, de infraestrutura de apoio e de mobiliário urbano, conforme as atividades permitidas;
 - XIII – dimensão máxima da superfície a ser ocupada por eventual edificação e altura máxima do edifício.
- Parágrafo único. Os elementos indicados no inciso XII não constituem unidades imobiliárias, e seu uso e gestão são condicionados pelo Programa de Gestão do parque."

2.3. O artigo 2º do referido decreto define as formas de constituição dos Parques Urbanos, que diz que:

"Art. 2º O parque urbano é criado por ato do poder executivo, constituído de:

I - Descrição do perímetro da poligonal ou lista de coordenadas; ou

II - como parte integrante de Projeto de Parcelamento do Solo – URB com indicação da poligonal do parque urbano nas plantas URB e no memorial descritivo, com quadro de coordenadas de perímetro específico.

§ 1º No caso de parque urbano integrante de Projeto Parcelamento do Solo - URB, o parque deve integrar o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas, como espaço livre de uso público;

§ 2º As poligonais de parques urbanos são aprovadas pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano;

§ 3º Aos parques urbanos advindos de servidão ambiental perpétua, aplica-se o disposto no inciso I do caput, assim como no artigo 5º da Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019.

§ 4º No caso de criação de parque urbano, apenas por poligonal, conforme inciso I, devem ser consultadas a situação fundiária e as possíveis interferências junto aos órgãos competentes." (grifo nosso)

2.4. A criação do Parque Urbano Universitário Pistão Sul, conforme previsto no Inciso I do artigo 2º (Decreto nº 44.512/2021), foi atendida com a publicação do Decreto nº 44.447/2020 e seu Anexo Único, assim como a exigência contida no §4º (Decreto nº 44.512/2021), foi atendida pelo §2º, artigo 1º, do mesmo Decreto nº 44.447/2020, com a desconstituição dos lotes internos área do parque, conforme segue:

"§ 2º Para fins de atendimento do caput, ficam desconstituídos dos registros os lotes constantes do projeto de parcelamento urbano URB 48/84, identificados por QS 7, Rua 820, Lotes 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 27; Praça 820 A, Lotes 1, 2, 3, 4 e 5; Praça 820 B, Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da Região

3. DIAGNÓSTICO

3.1. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL - PDOT

3.1.1. O local objeto da intervenção, de acordo com o macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – 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 inserido na Macrozona Urbana, na Zona Urbana Consolidada, vide mapa da **Figura 2**;

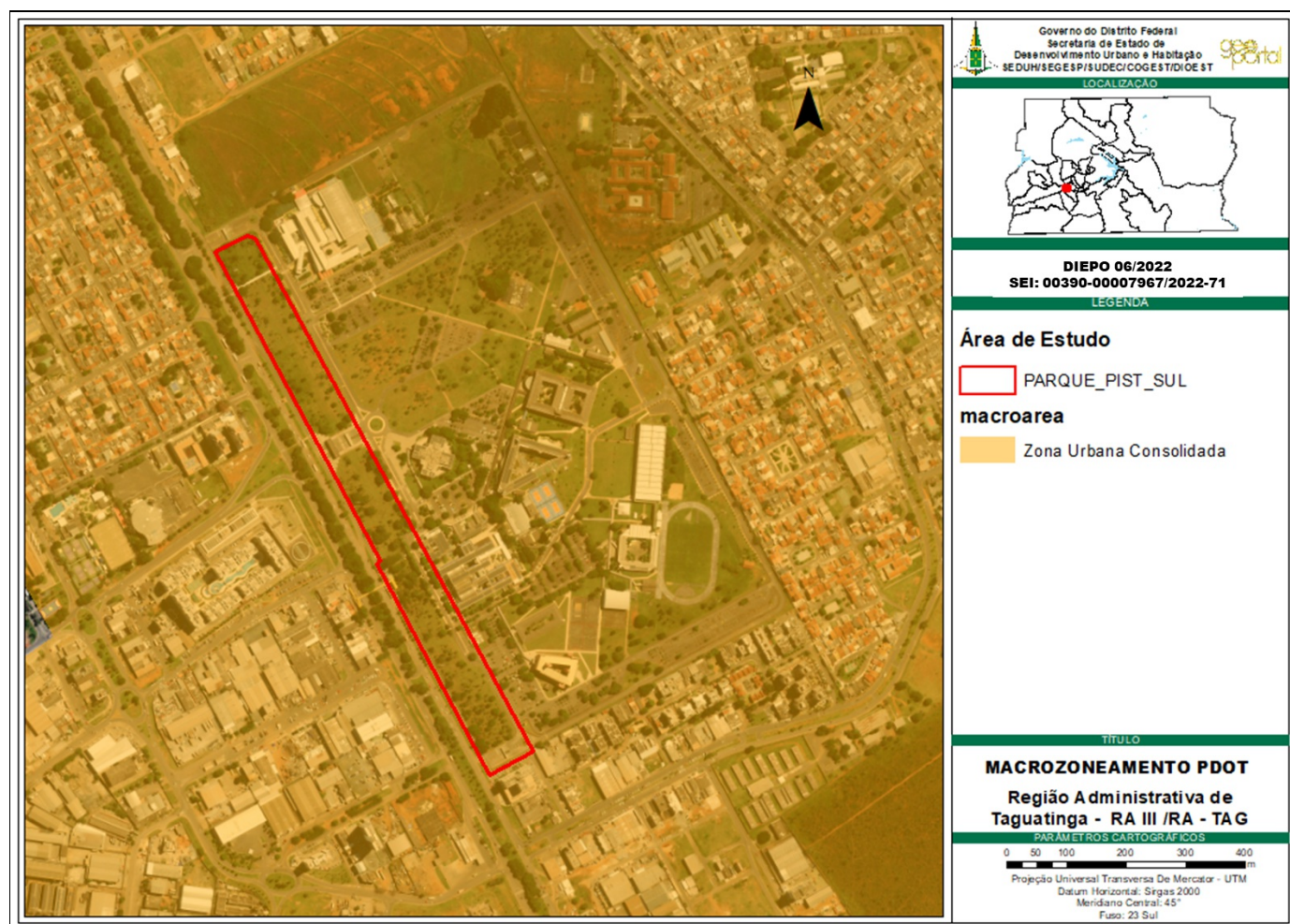


Figura 2: inserção do Parque Pistão Sul no Zoneamento do PDOT, Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

3.1.2. Conforme estabelecido no artigo 72 do PDOT, a Zona Urbana Consolidada é caracterizada conforme segue:

"Art. 72. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários."

3.1.3. O PDOT estabeleceu demais zoneamentos e condicionantes para o entorno da área do parque como mostra a **Figura 3**;

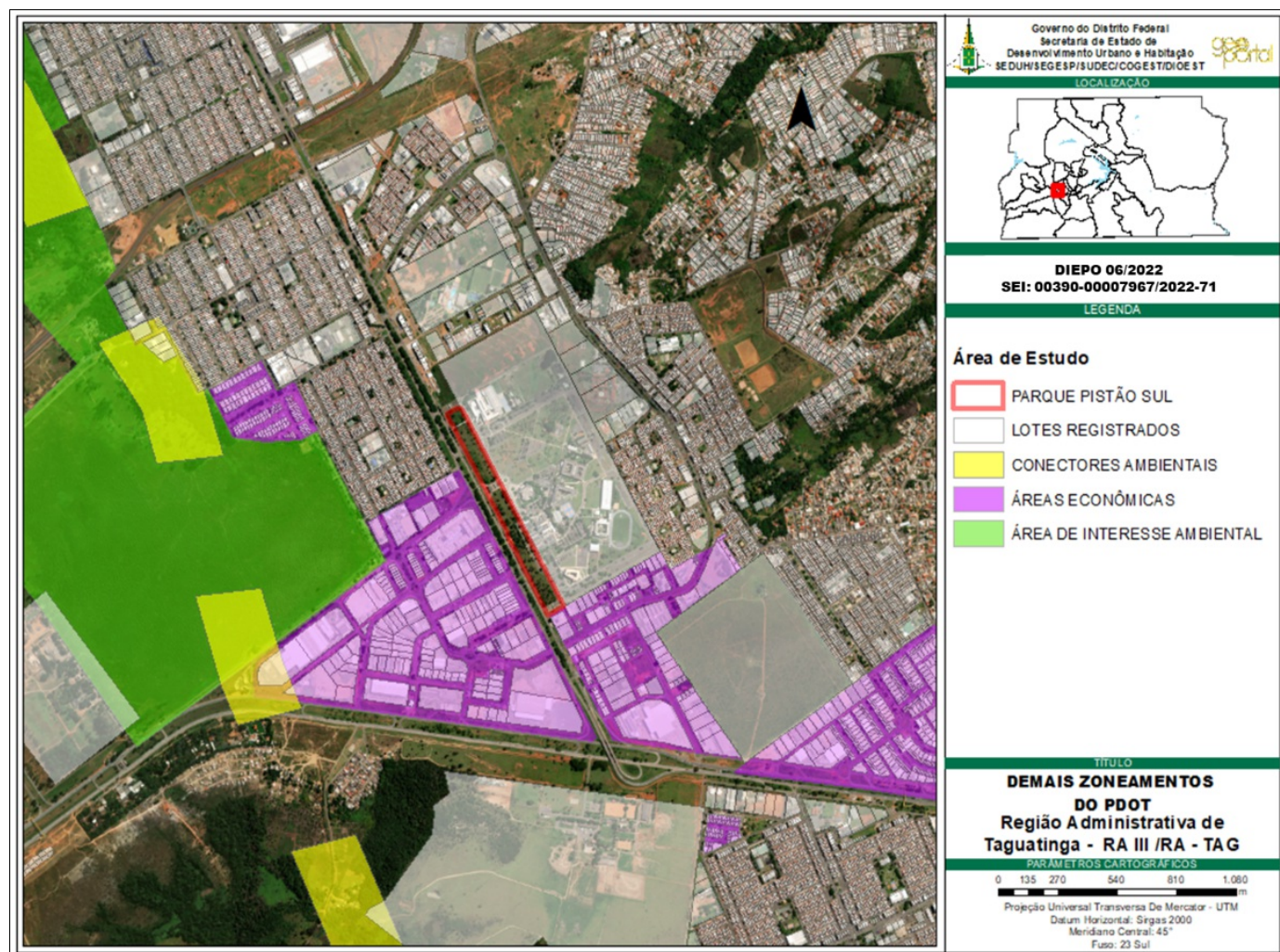


Figura 3: demais zoneamentos e condicionantes no entorno do parque, Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

3.2. PROJETOS URBANÍSTICOS E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LUOS

3.2.1. A área em estudo e seu entorno encontram-se inseridos na poligonal do projeto urbanístico **URB - 48/84**, consubstanciado nas folhas 6/20, 9/20, 10/20 e 14/20, conforme **Figura 4**, aprovado pelo Decreto Governamental nº 8.632, de 26 de dezembro de 1984, e registrado em cartório de registro de imóveis em 20 de agosto de 1986;

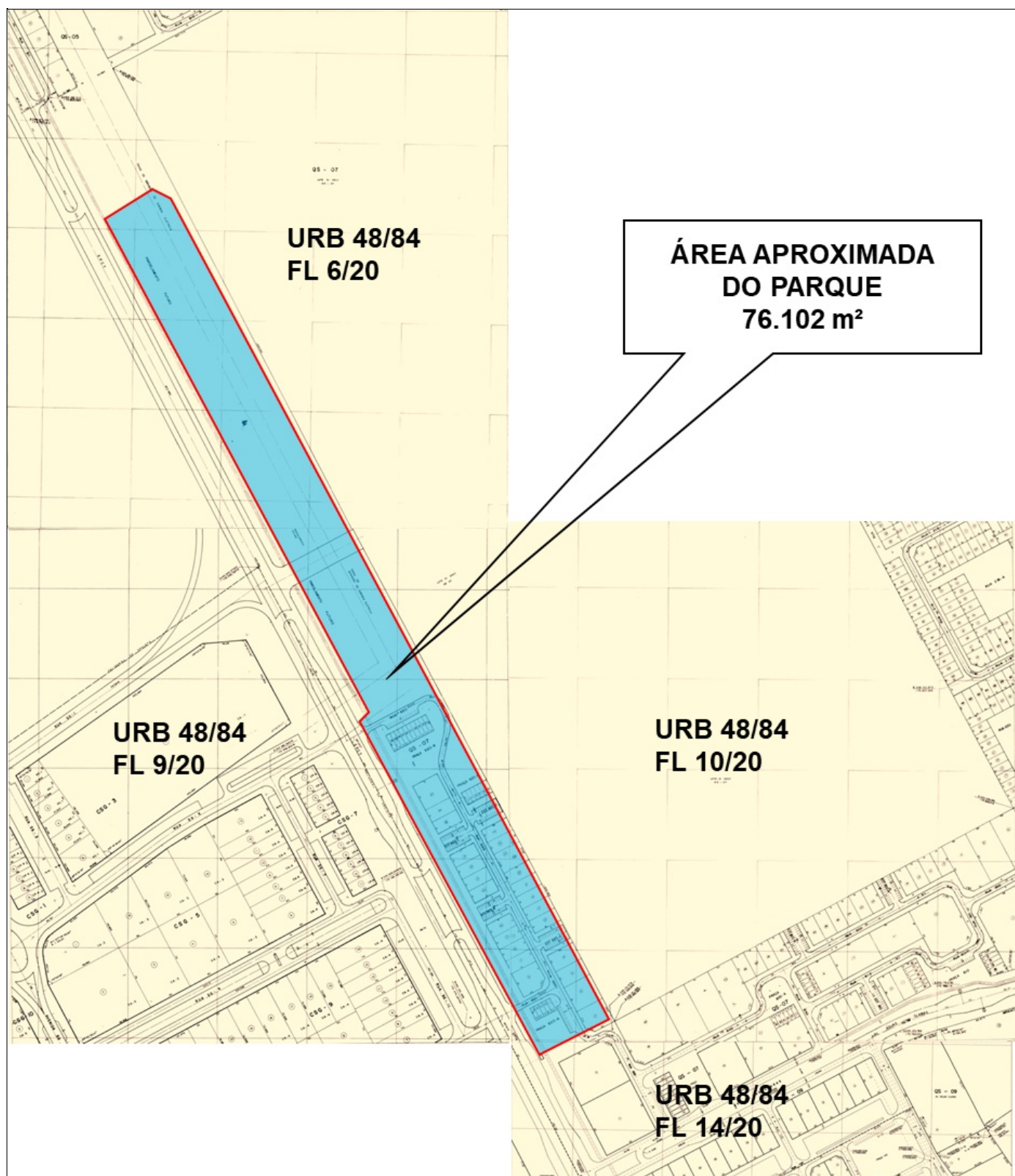


Figura 4: montagem das folhas 6/20, 9/20, 10/20 e 14/20, da URB - 48/84, montagem DOEST sobre arquivo da Mapoteca/SEDUH

3.2.2. De acordo com o projeto de urbanismo a área tem a destinação, em parte, para área de parcelamento futuro com área total aproximada de **76.102m²**, conforme indicado na **Figura 4**, e parte com lotes criados pela URB - 18/84, parte dessa área tem interferência com linha de alta tensão;

3.2.3. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, aprovada pela [Lei Complementar 948 de 16 de janeiro de 2019](#) e alterada pela [Lei Complementar 1.007 de 28 de abril de 2022](#), os lotes do entorno estão classificados como **Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS: RO 1, RO 2, CSIIR 1 NQ CSIIR 2 NQ CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 3 CSIIndR, CSIInd 2 Inst EP, Inst, PAC 2**, além da **UE 3**

(lote da Universidade Católica) e **UE 12** (Parque Pistão Sul), onde são permitidos praticamente todo o espectro de atividades com os principais usos para Habitação unifamiliar e multifamiliar, Comércio e Prestação de Serviços, Institucional Equipamento Público e Institucional (com atividades para educação, saúde e segurança), distribuídas na área conforme mostra a **Figura 5**;

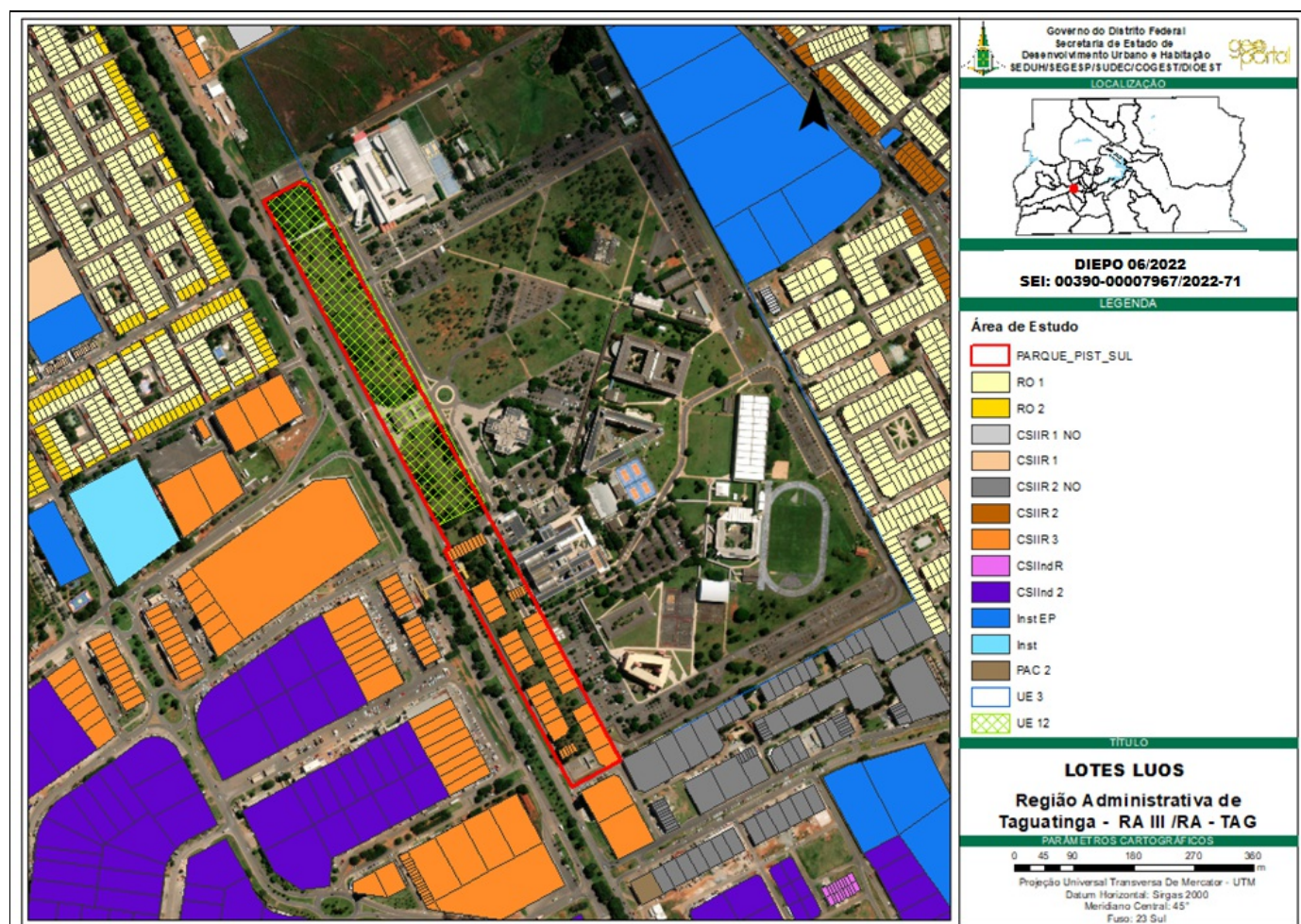


Figura 5: Indicação da área no contexto da LUOS/2022, Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

3.2.4. O artigo 26 dispõe sobre vagas de veículos em função de sua localidade em relação aos eixos de transporte público de alta capacidade, como segue:

"Art. 26. O parâmetro de vagas de veículos no interior de lote ou projeção é estabelecido em função do uso e da atividade, do porte do empreendimento e do grau de acessibilidade em relação ao transporte público de média e alta capacidade.

§ 1º O transporte público de média e alta capacidade é composto pelos modais e infraestruturas do tipo trem, metrô, veículos leves sobre trilhos - VLT, veículos leves sobre pneus - VLP, corredores de ônibus e vias servidas com alta densidade de viagens de transporte público coletivo por ônibus.

§ 2º São classificados com alto grau de acessibilidade lotes e projeções:

I - inteiramente contidos a uma distância de 150,00 metros paralelos ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade; (grifo nosso)

(...)"

3.2.5. O Mapa com a indicação do eixo de transporte público de grande capacidade existente na EPCT (DF-001), via lindeira ao parque, está demonstrado na **Figura 6**.

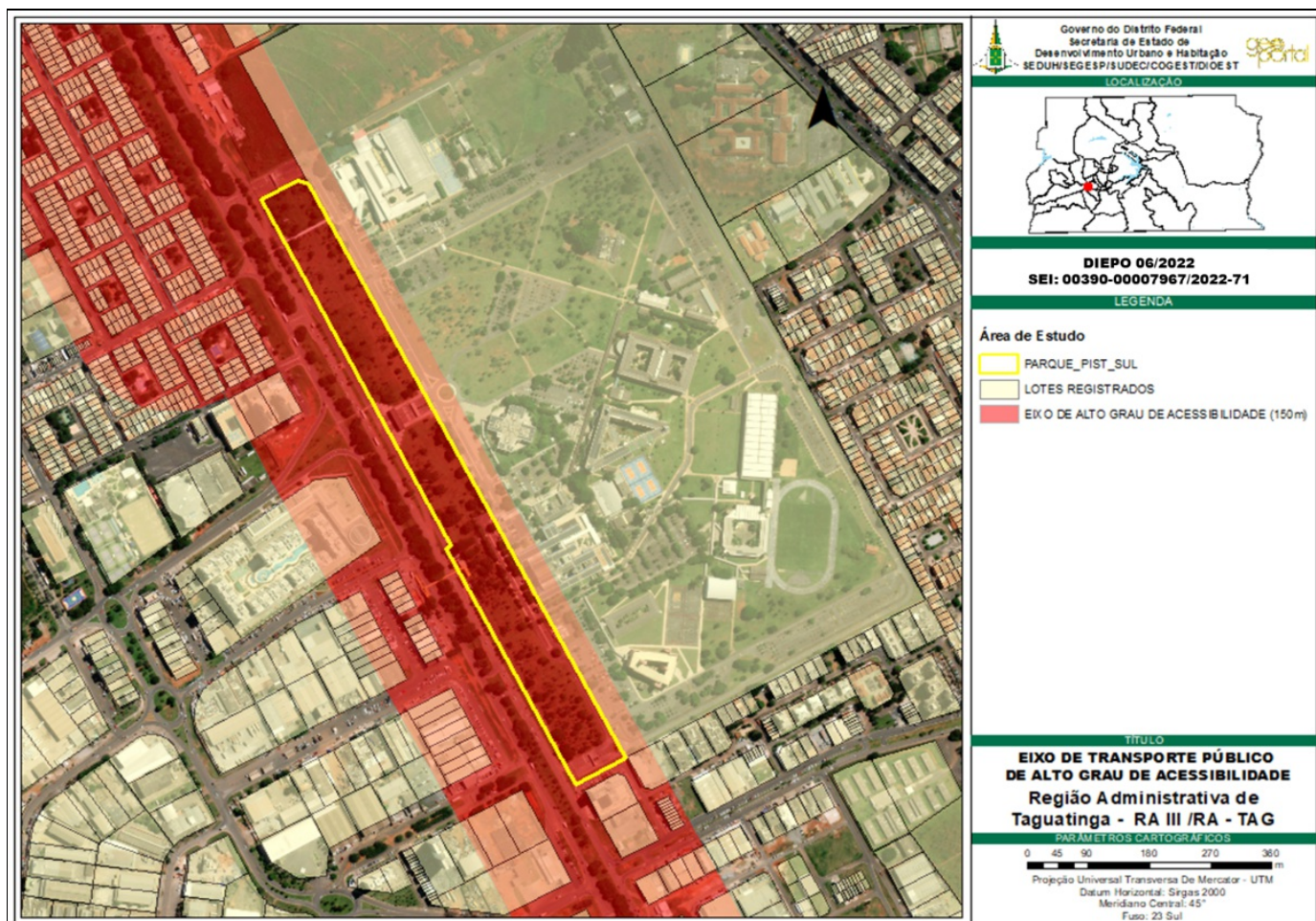


Figura 6: Eixo de Transporte Público de Alto Grau de Acessibilidade da LUOS, Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA FERREIRA DAS GRAÇAS - Matr.0276155-6, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste**, em 14/09/2022, às 09:04, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA - Matr.0127378-7, Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 14/09/2022, às 09:11, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 15/09/2022, às 15:01, 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 14/10/2022, às 09:45, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=93109431)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=93109431)
verificador= **93109431** código CRC= **DD9F46E6**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00007967/2022-71

Doc. SEI/GDF 93109431