



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 II: 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/SEGESTP/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/SEGESTP/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/SEGESTP/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

3.3. ASPECTOS AMBIENTAIS

3.3.1. De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, aprovado pela [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), a área está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade - SZDPE 3 da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, **Figura 7**, conforme o seu artigo 13;

"Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:

(...)

III - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3, destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá para usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes, mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental; e ao desenvolvimento de atividades NI, N2 e N3, prioritariamente;"

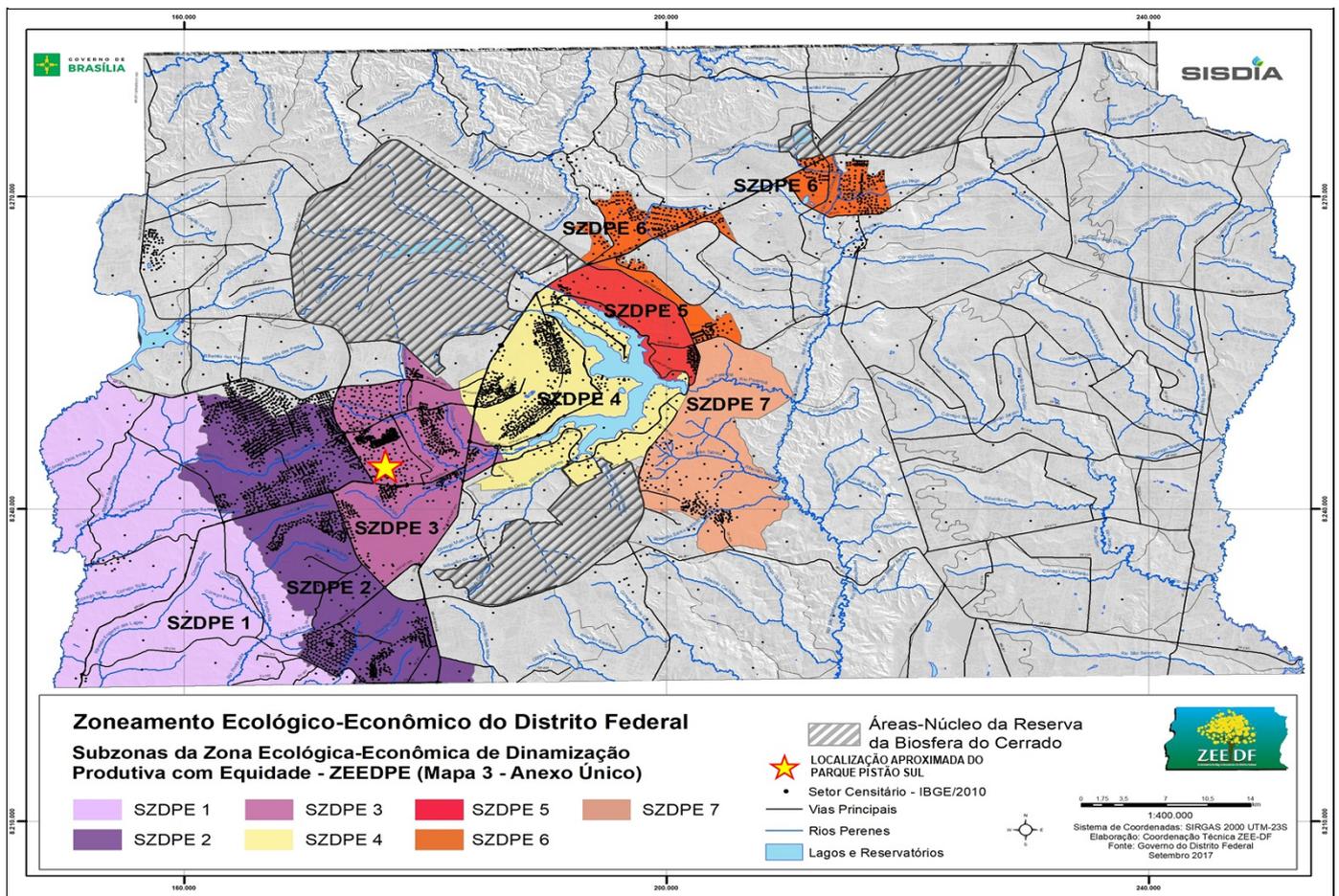


Figura 7: Mapa 3 - Subzonas da ZEEDE, ZEE, fonte IBRAM/DF

3.3.2. De acordo com o artigo 52, da Lei nº 6.269/2019 (ZEE) a área do parque está sobreposta a Zona de Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero, com alto grau, conforme mostra o Mapa 5 do seu Anexo Único, **Figura 8**, o referido artigo recomenda diretrizes para a revisão da legislação de ordenamento territorial e de planos setoriais correlatos, conforme destacamos;

"Art. 52. São diretrizes para a revisão da legislação de ordenamento territorial e de planos setoriais correlatos:

(...)

VIII - motivar e fundamentar a definição das taxas de permeabilidade do solo, nos parcelamentos urbanos novos ou consolidados, nos riscos ecológicos altos e muito altos de perda de área de recarga de aquífero indicados no Mapa 5 do Anexo Único desta Lei, observado o grau de consolidação urbana;

(...)"

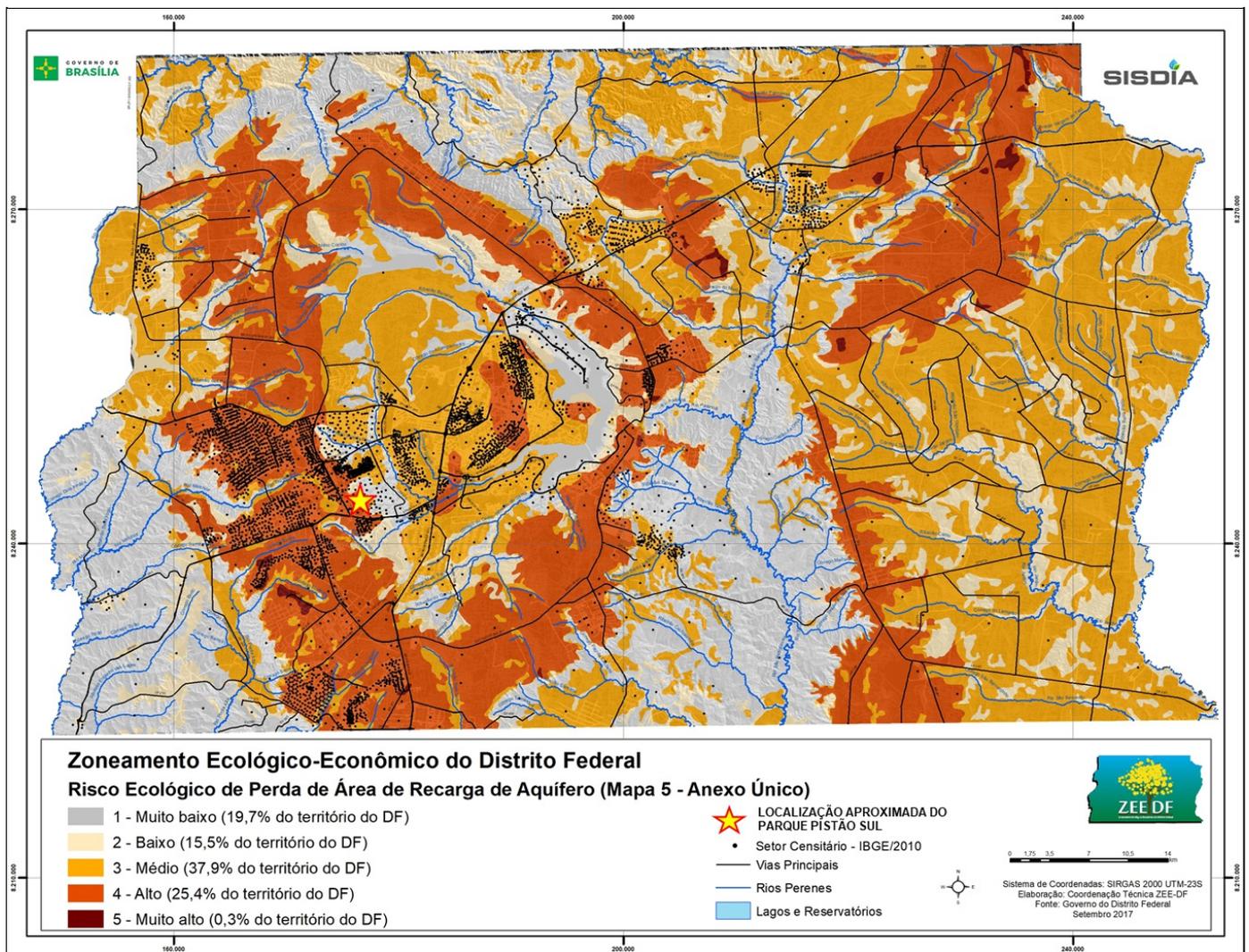


Figura 8: Mapa 5 - Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero, ZEE, fonte IBRAM/DF

3.3.3. Outro aspecto ambiental importante a ser destacado é quanto a perda do bioma do Cerrado, como podemos ver no Mapa 8 - Risco Ecológico de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, Anexo Único do ZEE, constata a perda de 58,2% do território do Distrito Federal do Cerrado nativo, incluindo a área do parque, destaque da **Figura 9**;

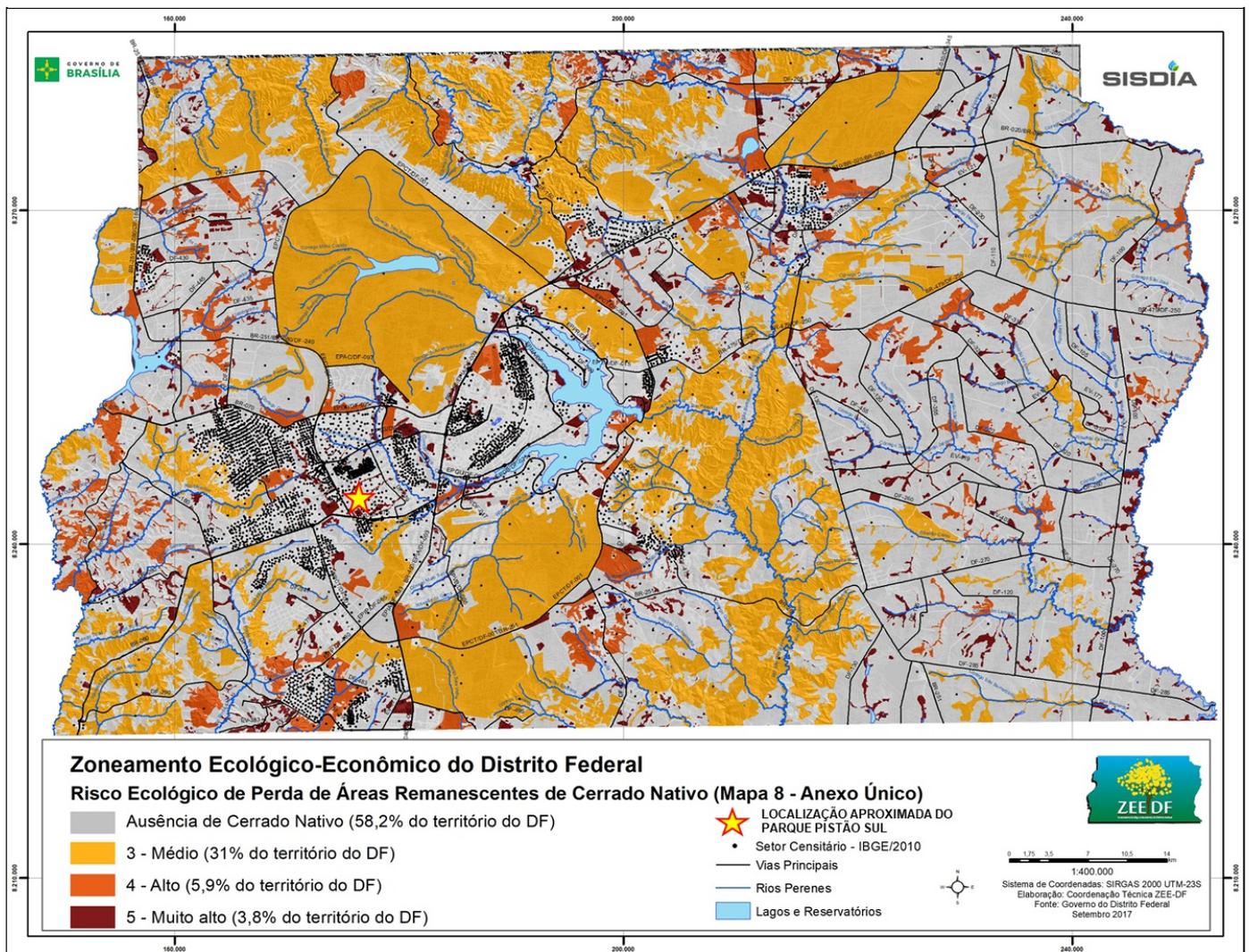


Figura 9: Mapa 8 - Risco Ecológico de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, ZEE, fonte IBRAM/DF

3.4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

3.4.1. MEIO FÍSICO

3.4.1.1. A área do Parque do Pistão Sul está inserida na Zona Urbana Consolidada (**Figura 2**), com topografia muito plana, declividade aproximada de 1% e caimento no sentido Sudoeste → Noroeste, **Figura 10**, configurando um sítio plano sem desníveis e sem risco de erosão, a área é caracterizada como um vazio urbano antropofizado e localizado entre o grande lote institucional da UCB, as quadras econômicas da CSG e QS 7 (**Figura 3**) e as quadras majoritariamente residenciais da QSF (**Figura 5**);

3.4.1.2. Sua localização geográfica está disposta, no sentido longitudinal, ligeiramente inclinada à Noroeste;

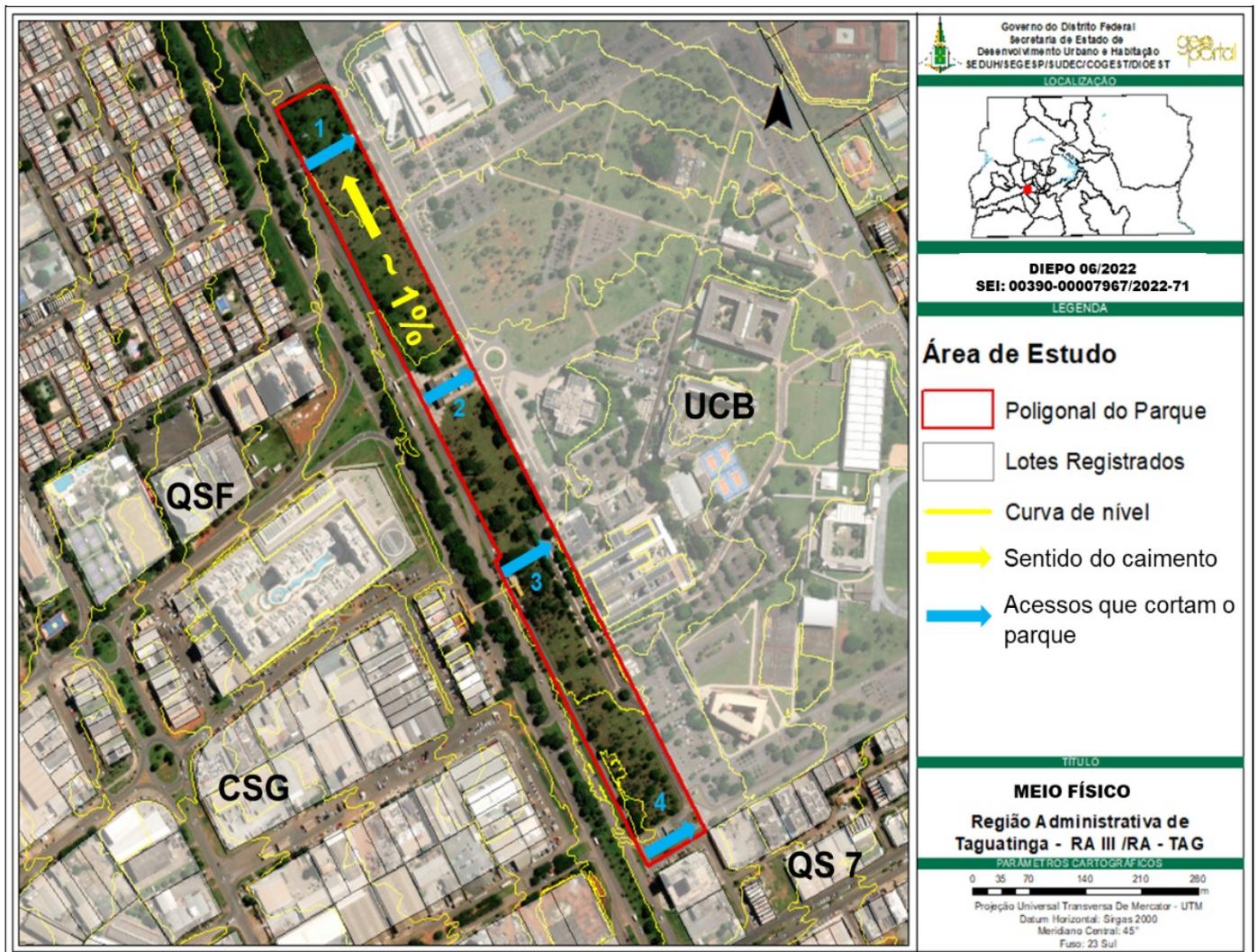


Figura 10: Declividade na área do Parque Pistão Sul, Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

3.4.1.3. O parque é cortado por quatro acessos ao *campus* da UCB, sendo dois exclusivos para pedestres, setas azuis 1 e 3, dois acessos de veículos, setas azuis 2 e 4, sendo o acesso 2 dotado de um pórtico em alvenaria de grande dimensão, conforme podemos observar na **Figura 11**;

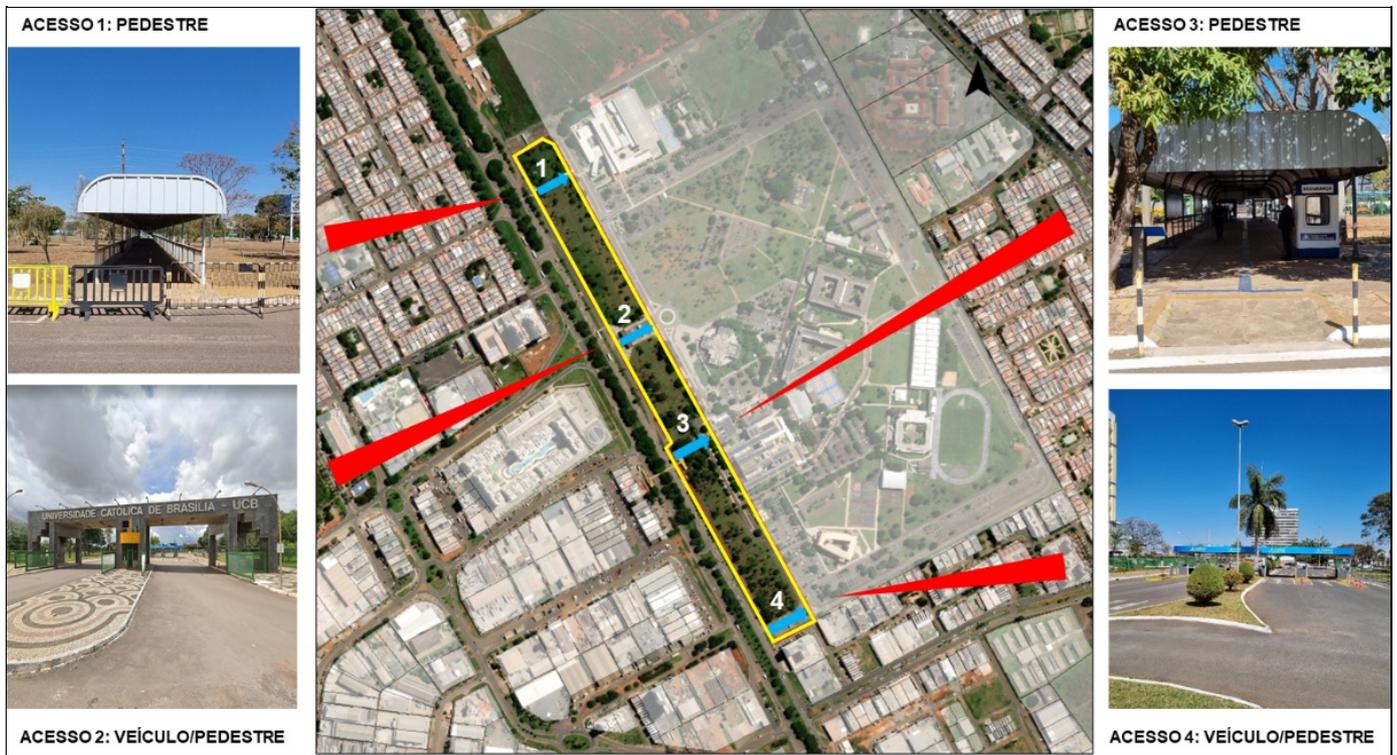


Figura 11: acessos ao *capus* da UCB, imagens do Google Street View e vistoria da DIOEST

3.4.2. SISTEMA E HIERARQUIA VIÁRIOS

3.4.2.1. O Parque do Pistão Sul é servido de vias em toda a sua extensão, sendo a principal a via Estrada Parque Contorno - EPCT (DF 001), denominada Pistão Sul, daí o nome do parque, a via foi classificada hierarquicamente como via de Atividades, pelo PDOT, destaque em vermelho na **Figura 12**, paralela a ela e localizada a frente da UCB, foi implantada uma via Marginal, destaque em roxo, próximo ao parque podemos observar vias de Circulação e Coletoras, destaque em preto e verde, respectivamente;

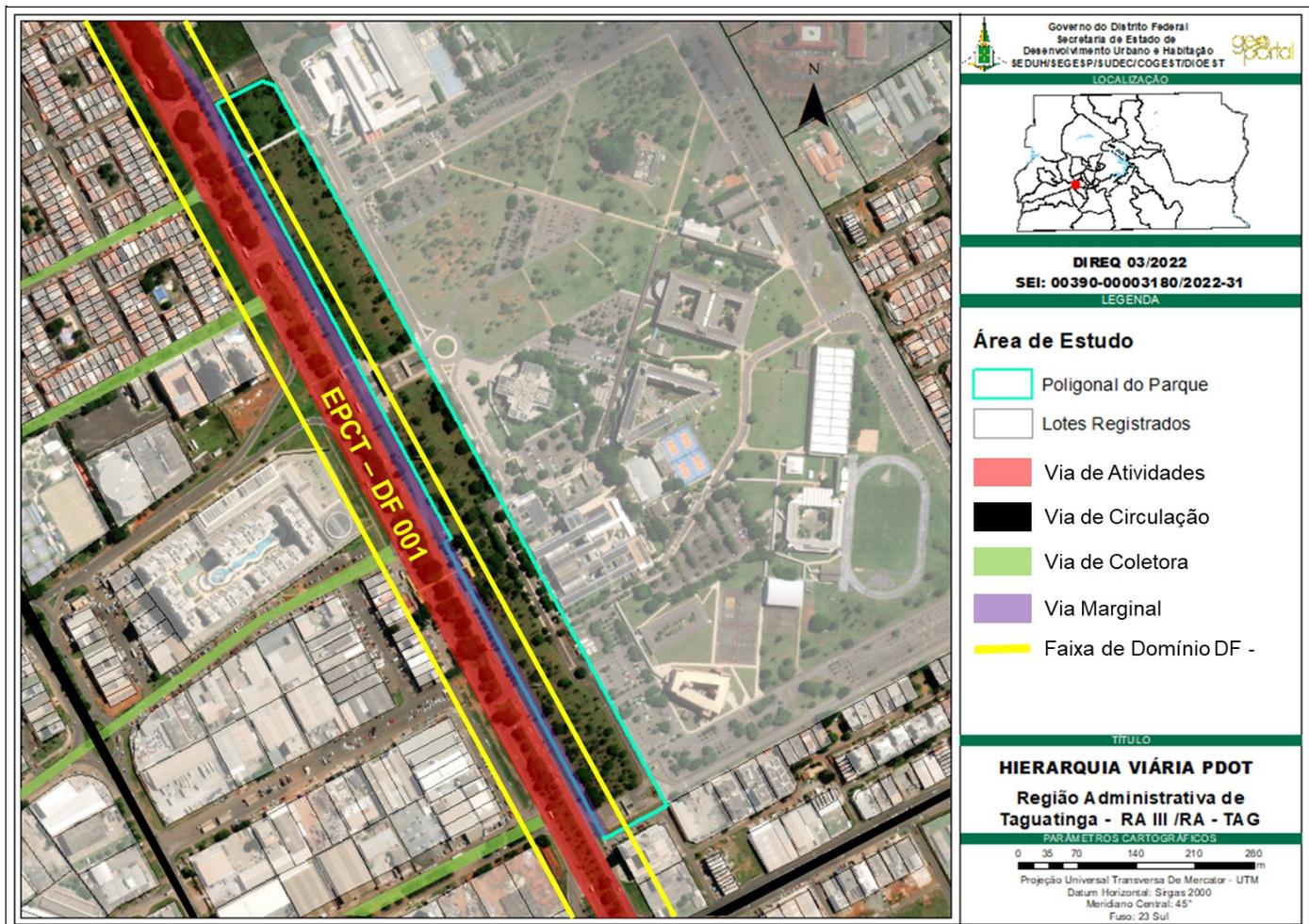


Figura 12: Sistema e Hierarquia viários próximo ao Parque Pistão Sul, Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

3.4.2.2. No interior do Parque do Pistão Sul foi implantada parte de uma via interna e um dos acessos ao complexo universitário, como podemos observar no destaque da **Figura 13**;

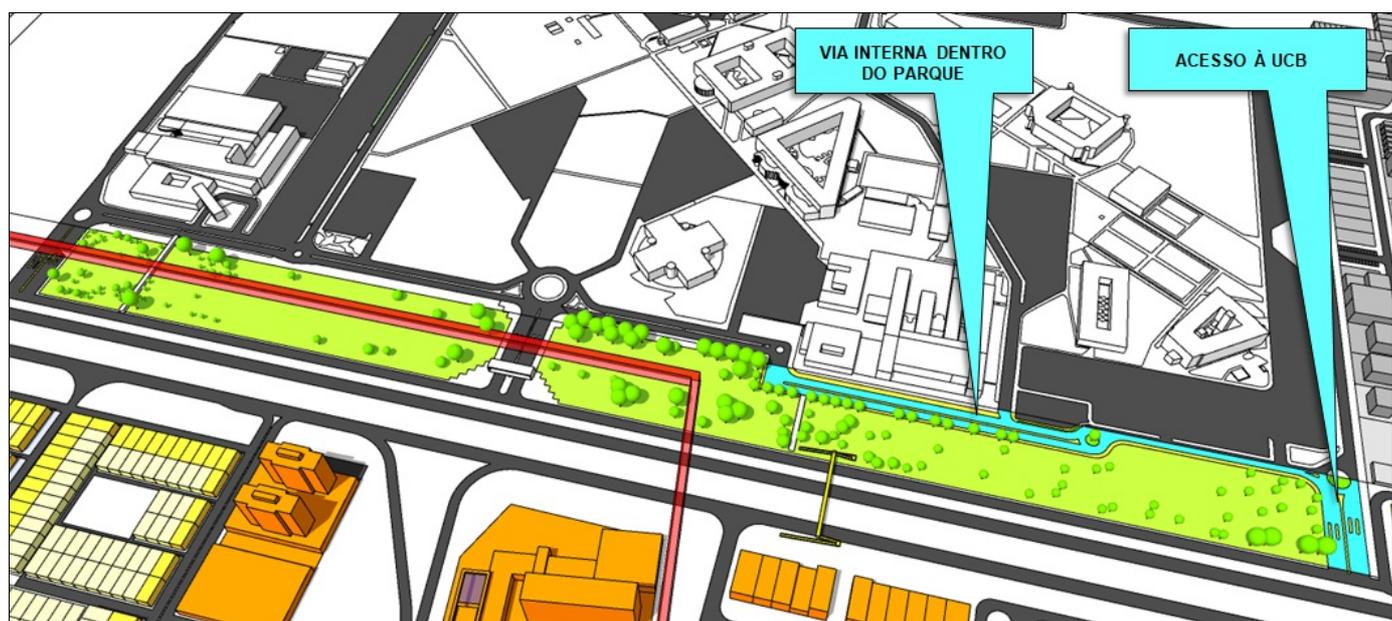


Figura 13: via interna e acesso ao Parque, montagem DIOEST sobre com a base SICAD/SEDUH na plataforma SketchUp

3.4.3. ARBORIZAÇÃO

3.4.3.1. A área do parque é dotada de arborização em toda a sua extensão, porém, concentrada nas extremidades Noroeste e Sudeste, assim como na parte central, no restante a arborização é esparsa, como podemos observar na **Figura 14**.

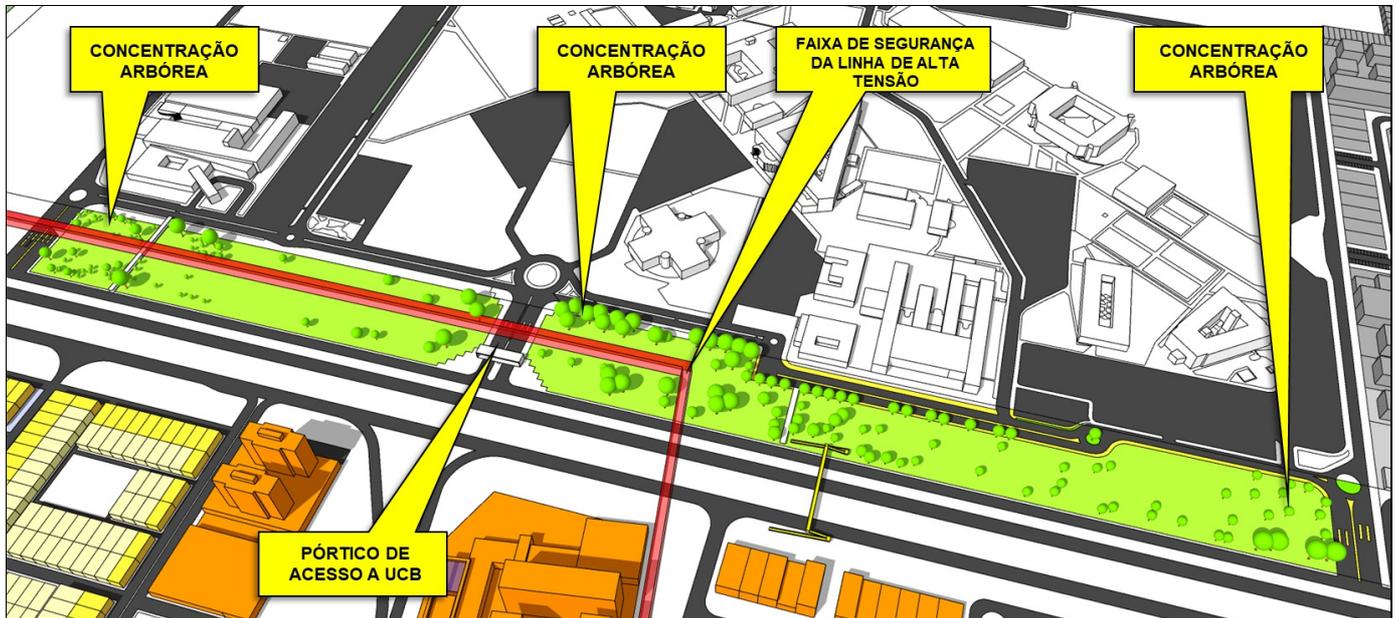


Figura 14: arborização no Parque do Pistão Sul, montagem DIOEST sobre com a base SICAD/SEDUH na plataforma *SketchUp*

3.4.4. INSOLAÇÃO

3.4.4.1. Para subsidiar os futuros estudos que visem o conforto ambiental e o desejado tratamento paisagístico do parque, simulamos o comportamento da insolação, demonstrada nas **Figuras 15 e 16**, onde podemos observar o movimento e direção do sombreamento ao longo do ano, destacados nos períodos Inverno e Verão, e ao longo do dia, Manhã, Meio-dia e Tarde, a marcação do pináculo vermelho, localizado no centro da área, é a referência para o sombreamento;

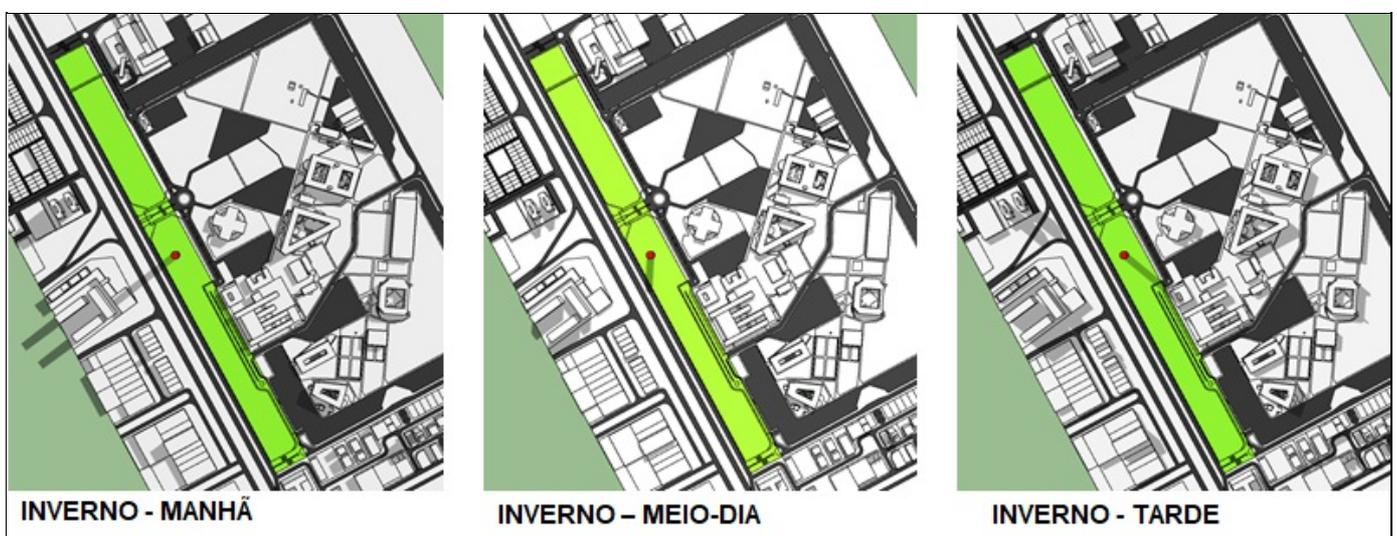


Figura 15: insolação no Parque do Pistão Sul no Inverno, montagem DIOEST sobre com a base SICAD/SEDUH

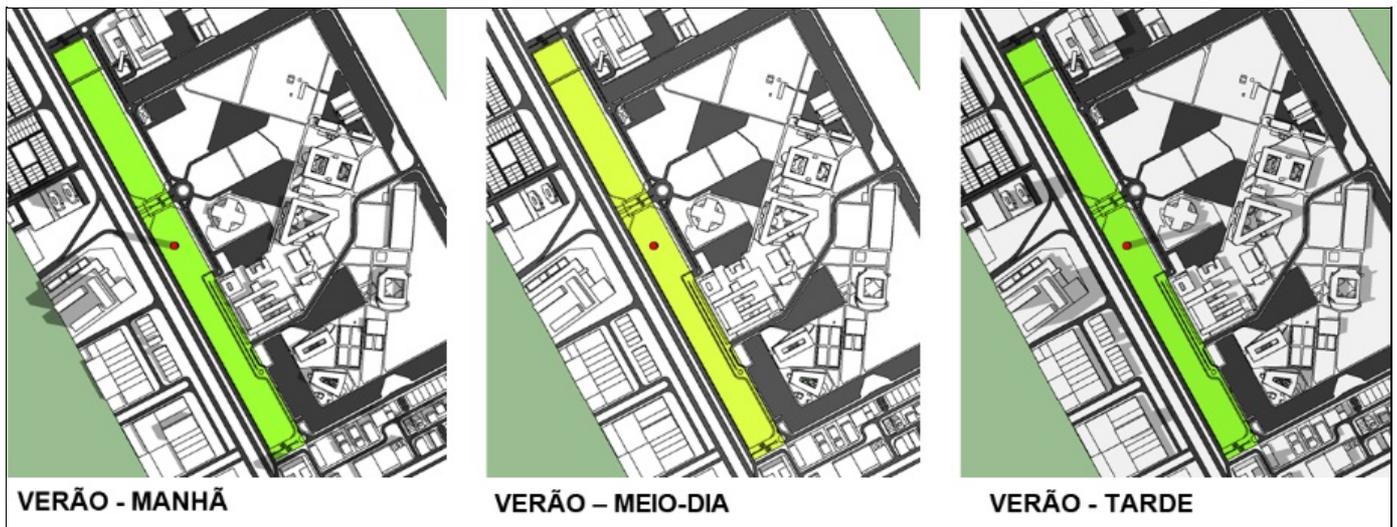


Figura 16: insolação no Parque do Pistão Sul no Verão, montagem DIOEST sobre com a base SICAD/SEDUH na plataforma *SketchUp*

3.5. CONDICIONANTES FÍSICOS E LEGAIS ESPECÍFICOS PARA O PARQUE DO PISTÃO SUL

3.5.1. DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA - TAC nº 01/2020

3.5.1.1. Em função da ocupação histórica da Universidade Católica de Brasília - UCB, ocorrida desde os anos 90, de parte dos lotes da QS 7, criados pelo projeto URB 48/84, o MPDFT intermediou o conflito entre aquela entidade e o Governo do Distrito Federal - GDF, celebrando o **Termo de Ajustamento de Conduta - TAC nº 01/2020**, com as partes representadas pela União Brasiliense de Educação e Cultura - UBEC e a Administração Regional de Taguatinga - RA III, após as tratativas envolvendo vários órgãos da estrutura administrativa do GDF, como: a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, o Departamento de Estrada de Rodagem - DER-DF, a RA III, a Procuradoria-Geral - PGDF, a Companhia Energética de Brasília - CEB, bem como a UCB.

Com a assinatura do **TC nº 01/2020**, as partes assumiram as seguintes obrigações.

"A Compromissária UNIVERSIDADE CATÓLICA DE BRASÍLIA assume as seguintes obrigações: (grifo nosso)

I - a implantação total, com o respectivo custeio, de toda a infraestrutura necessária para a devida fruição, pela comunidade local, do Parque Urbano Universitário Pistão Sul — Parque Sul, de acordo com o projeto e memorial descritivo elaborado pelo DER-DF, a ser aprovado pelos órgãos públicos competentes da Compromissária ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE TAGUATINGA, e com:

a - auxílio das empresas prestadoras de serviços públicos (CEB, CAESB e outras) para o fornecimento de energia elétrica, água e esgoto, e;

b - liberdade na contratação das empresas privadas para:

b.1 - a prestação dos serviços de limpeza, segurança e vigilância;

b.2 - a construção dos mobiliários urbanos (pistas de *cooper*, ciclovias, calçadas, pergolados, estações de exercícios físicos, banheiros, bebedouros, estacionamentos, quadras poliesportivas, parques infantis, paisagismo, sede/sala para que a Administração Regional de Taguatinga utilize no

atendimento ao público);

c - a obrigação de prestar contas para a Compromissária ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE TAGUATINGA, a cada semestre, quanto as despesas realizadas para implantação do Parque Urbano Universitário Pistão Sul — Parque Sul;

II - a manutenção de toda a infraestrutura necessária para a devida fruição, pela comunidade local, do Parque Urbano Universitário Pistão Sul - Parque Sul, até o limite de custeio de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) por ano, a ser revisto a cada 10 (dez) anos, com:

a - a obrigação de prestar contas para a Compromissaria ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE TAGUATINGA, a cada semestre, quanto as despesas realizadas para manutenção do Parque Urbano Universitário Pistão Sul - Parque Sul;

III - respeitar todos os atos e as decisões da Compromissária ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE TAGUATINGA quanto a gestão, a administração e a fiscalização da sua implantação, da sua manutenção e do uso pela comunidade do Parque Urbano Universitário Pistão Sul — Parque Sul;

IV — a designação de uma pessoa para representa-la junto a Compromissaria ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE TAGUATINGA, com o objetivo de auxiliar a previsão dos gastos necessários para a implementação e a manutenção do Parque Urbano Universitário Pistão Sul - Parque Sul.

A Compromissaria ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE TAGUATINGA assume a seguinte obrigação: (grifo nosso)

I - a gestão/administração do Parque Urbano Universitário Pistão Sul - Parque Sul, com:

a - a supervisão/aprovação/fiscalização de todos os atos a serem praticados pela Compromissaria UNIVERSIDADE CATÓLICA DE BRASÍLIA relativos a sua implementação e a sua manutenção, e relativos ao uso pela comunidade."

3.5.2. DO DECRETO nº 39.601/2018

3.5.2.1. A celebração do **TC nº 01/2020** motivou o GDF a provar o Decreto nº 39.601/2018, que criou o Parque Urbano Universitário Pistão Sul - Parque Sul, destacando do seu artigo 3º que diz:

"Art. 3º São objetivos do Parque Sul:

I - proteger e recuperar recursos hídricos, edáficos e genéticos

II - estimular o desenvolvimento de educação ambiental, das atividades de recreação e lazer em contato harmônico com a natureza;

III - preservar a área e das espécies nativas da biota local;

IV - estimular as atividades esportivas, culturais e de turismo.

Art. 4º Podem ser realizados convênios, parcerias, termos de cooperação e outros instrumentos que permitam viabilizar a implantação do Parque Sul.

Art. 5º Compete à Administração Regional de Taguatinga desenvolver o plano diretor do parque, que constituirá o principal instrumento de planejamento e gestão, nos termos do art. 12 da Lei Complementar nº 265, de 1999.

(...)"

3.5.3. DO DECRETO nº 44.447/2020

3.5.3.1. O GDF publicou o Decreto nº 44.447/2020, tornando a área do Parque do Pistão Sul ocupada pelos

lotes do projeto URB 48/84 de utilidade pública, conforme lista constante do item 2.4.

A presente DIEPO 06/2022 seguirá as premissas estabelecidas no artigo 2º, que diz:

"Art. 2º São diretrizes para utilização da área de que trata o art. 1º deste Decreto:

I - integração e articulação franca e ampla da área com o seu entorno;

II - manutenção das espécies arbóreas, especialmente as nativas;

III - previsão de plantio de espécies arbóreas e de formação de um jardim, com tratamento paisagístico da área;

IV - implantação de calçadas e ciclovia ao longo de toda a área, em continuidade as calçadas existentes nas áreas urbanas limdeiras;

V - distribuição equilibrada, ao longo de toda a área, de mobiliário, como bancos, lixeiras, paraciclos e outras comodidades para os usuários do espaço; e

VI - criação de pontos de interesse como quadras de esporte, equipamentos de ginástica, parques infantis, pista de skate e outros que possam atrair a população para uso e permanência na área."

3.5.4. FAIXA DE DOMÍNIO DA ESTRADA PARQUE CONTORNO - EPCT (DF-001)

3.5.4.1. A AJL/SEDUH emitiu a Nota Jurídica N.º 108/2022 - SEDUH/GAB/AJL, documento SEI (82294667), em que afirma a possibilidade do uso do ato administrativo da afetação de bem público por decreto, entendendo que a exigência comprovação de interesse público, ampla audiência à população interessada e lei específica se aplica, apenas, para desafetação, conforme segue.

"A afetação e a desafetação são fatos administrativos que necessitam de atos administrativos estabelecidos pela legislação urbanística, cujo objetivo é indicar modificações nas finalidades ou destinações do bem público outrora estabelecidos. Nesse sentido, conforme exposto neste opinativo e para o caso dos autos é admissível a afetação do bem público por decreto, tendo em vista que a LODF exige comprovação de interesse público, ampla audiência à população interessada e lei específica, apenas para desafetação."

3.5.4.2. Existe interferência de parte da área do Parque com a Faixa de Domínio e Área *Non Aedificandi* da EPCT - DF 001 do Departamento de Estradas de Rodagem - DER/DF, como mostrado na **Figura 17**, porém, no processo SEI (00390-00005394/2018-65) há informação de que o DER não vê óbice a implantação do parque, como segue:

"Assim, considerando o interesse público em torno da área em questão, pelo que se apresenta nos autos, sobretudo pelas tratativas que já vêm sendo realizadas entre os órgãos envolvidos e o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, e a circunstância de que nenhum dos lotes registrados foi, até então, objeto de venda pela TERRACAP a terceiros particulares, ou mesmo servido de base para qualquer construção ou edificação dentro da faixa de domínio do trecho da DF-001 em questão, concluiu-se:

1. as áreas de faixa de domínio integram o patrimônio público do Distrito Federal, sendo insuscetível de posse e propriedade por terceiros, seja por

particulares ou por empresas públicas, como é o caso da TERRACAP, conforme art. 3º, parágrafo único, do Decreto nº 27.365, de 01 de novembro de 2006;

2. cabe exclusivamente ao DER/DF tutelar as áreas de faixa de domínio, uma vez que se destinam, inclusive, à preservação do meio ambiente e do patrimônio público, nos termos art. 6º, § 1º, *in fine*, da Lei nº 5.795, de 27 de dezembro de 2016;

3. pode ser admitido pelo DER/DF o compartilhamento da ocupação, da utilização e da exploração na faixa de domínio, com fundamento no art. 6º, §3º, da Lei nº 5.795, de 27 de dezembro de 2016;

Assim, forte nas razões expostas na manifestação de mérito apresentada pela área técnica desta Autarquia, **este Departamento não vê óbice à implantação do Parque Urbano Linear, tal como proposto pela Universidade Católica de Brasília** e, também, solicitado pela Administração Regional de Taguatinga, diante das competências legalmente estabelecidas para o DER/DF, quanto à tutela das faixas de domínio para preservação do meio ambiente e do patrimônio público, bem como à possibilidade de compartilhamento da ocupação, utilização e exploração das faixas de domínio." (grifo nosso)

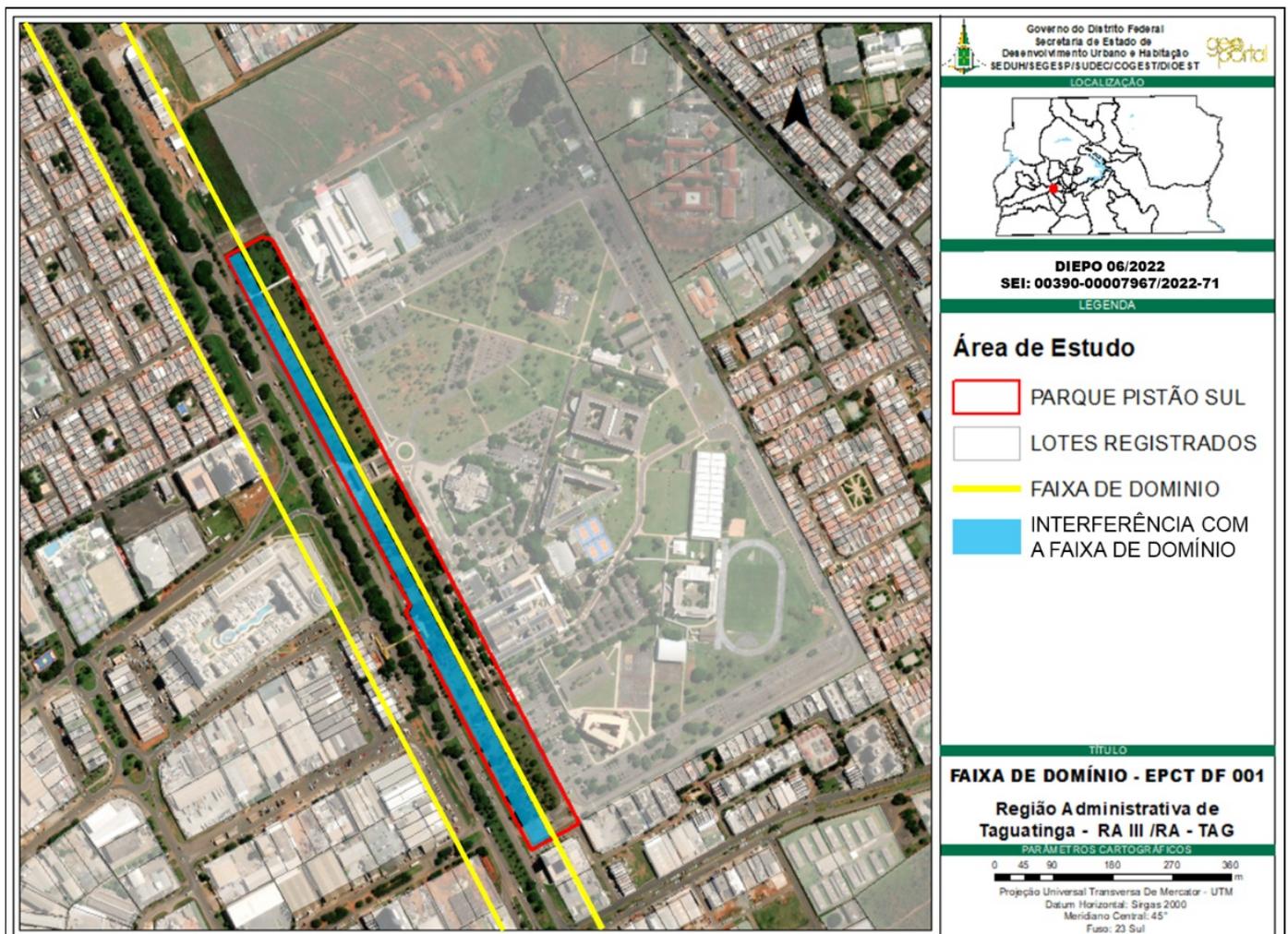


Figura 17: interferência do Parque Pistão Sul com a Faixa de Domínio da EPCT (DF - 001), Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

3.5.5. REDE DE ALTA TENSÃO

3.5.5.1. Na base de dados do Geoportal/SEDUH constatamos a existência de interferência na parte Noroeste do Parque Pistão Sul, **Figura 18**, com redes de transmissão de energia elétrica de alta tensão e respectiva faixa de segurança que, segundo o projeto URB - 48/84, é de 15m;

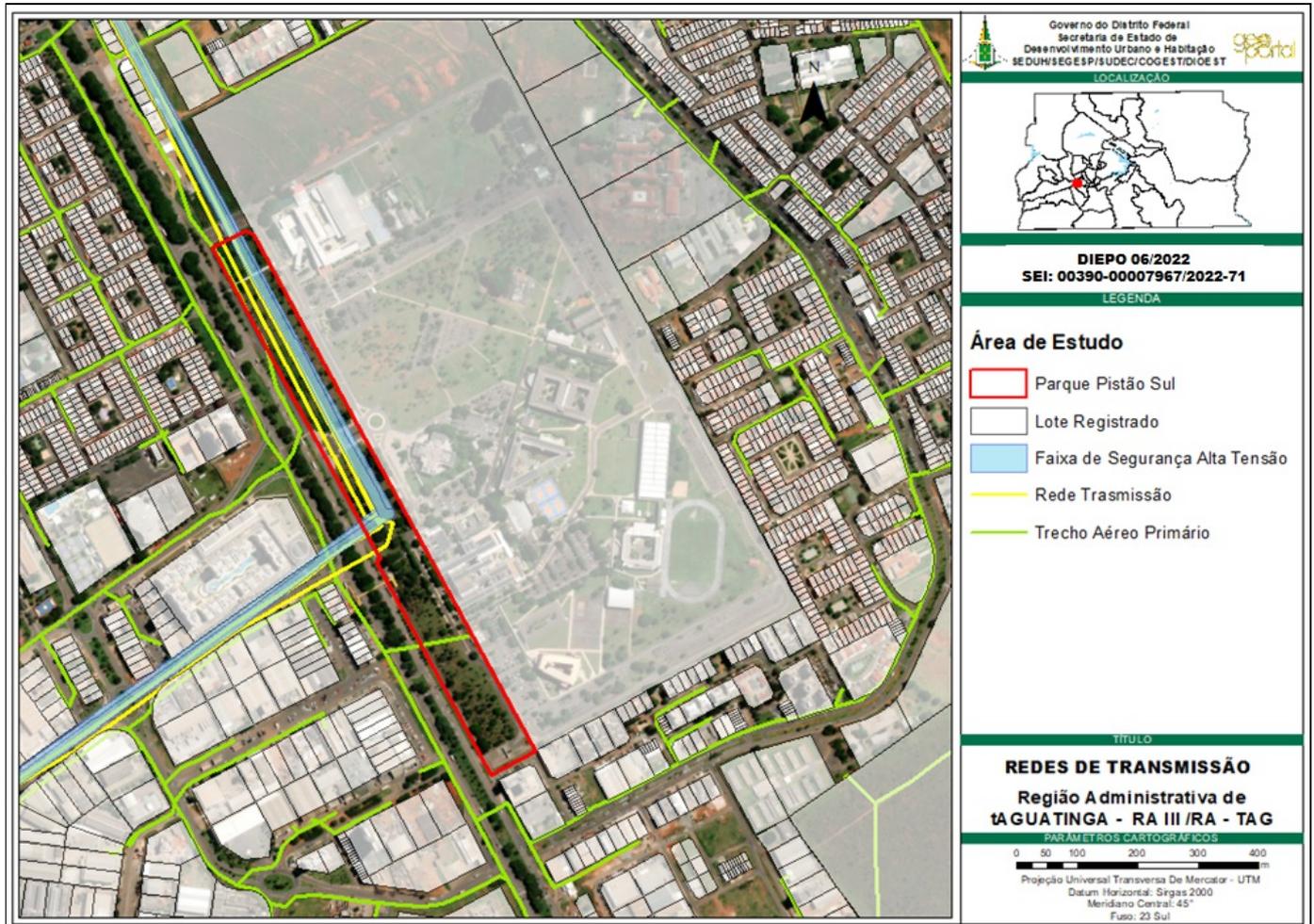


Figura 18: interferência de rede de alta tensão no Parque Pistão Sul, Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

3.5.5.1. A rede de alta tensão ocupa a porção central do parque com grandes torres e cabeamento de estabilidade, conforme podemos verificar nas fotos tiradas na vistoria local, **Figuras 19 e 20**;



Figura 19: foto da vistoria mostra a rede de alta tensão no interior do parque, foto DIOEST



Figura 20: foto da vistoria mostra a rede de alta tensão no interior do parque, foto DIOEST



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA FERREIRA DAS GRAÇAS - Matr.0276155-6, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste**, em 14/09/2022, às 09:06, 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 09:12, 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 **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 09:46,
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?aca0=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=94089192)
[aca0=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?aca0=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=94089192)
verificador= **94089192** código CRC= **272D4069**.

"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 94089192