



**DIRETRIZES PARA A ELABORAÇÃO DE PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA DO
SETOR COMERCIAL DA QUADRA 8 DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SOBRADINHO –
RA V**

1. Introdução

O presente documento tem por objetivo estabelecer diretrizes para subsidiar a elaboração de Projeto de Requalificação Urbana do Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho – RA V a ser desenvolvido pela Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – Suplan desta Secretaria de Desenvolvimento Urbanos e Habitação - Seduh.

Para tanto, foi aberto o Processo SEI 00390-00000978/2020-69, no qual a Suplan, por meio da sua Diretoria de Parques e Espaços Livres - Diep, já solicitou junto à Diretoria de Cartografia e Topografia da Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal – Cosit/Dicat o levantamento topográfico e cadastral do trecho que abrange as áreas públicas do Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho - RA V.

Também já constam nos autos, as consultas às concessionárias, no que se refere a redes e instalações existentes ou projetadas, com informações sobre faixas de servidão das respectivas redes, bem como apresentação de estudo prévio já elaborado pela Suplan, denominado ESTUDO SIV – SETOR COMERCIAL QUADRA 8 - SOBRADINHO.

O Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho é uma área de atividade comercial diversificada e muito procurada pelos moradores da região. Atualmente encontra-se degradada e precária de acessibilidade e espaços de convívio, sendo sua requalificação uma demanda antiga da comunidade local.

Em 2008, foi iniciado um estudo da área pela Administração Regional de Sobradinho, que identificou por meio de uma vistoria *in loco*, os seguintes problemas:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST

- Falta de qualificação do espaço em geral;
- Existência de vasta área pública não aproveitada;
- Falta de mobiliário urbano que propicie conforto e permita o convívio da população;
- Área de estacionamento sem integração com o espaço como um todo, além de mal distribuído e desorganizado;
- Falta total de acessibilidade, pela existência de calçadas em desnível;
- Diferenças nas cotas de soleira das lojas, prejudicando à acessibilidade;
- Invasão de área pública; e
- Falta de proteção climática na área pública situada entre os blocos comerciais.

O principal ponto da proposta (Figuras 1 a 4), que surgiu a partir desses levantamentos *in loco*, era contemplar os blocos de comércio: 07, 09, 13 e 15 e 08, 10, 14 e 16, com uma cobertura de policarbonato alveolar e estrutura metálica tubular que propiciasse um *“maior conforto e lazer à comunidade”*.

O projeto ainda previa:

- Atendimento a todas as normas de acessibilidade;
- Piso trabalhado em pedra portuguesa, nas cores preto e cinza em todo o desenvolvimento da cobertura e adjacências;
- Paisagismo que se daria em pequenos canteiros de flores, locados junto aos pilares ao longo de todo o piso e também quatro canteiros centrais, com pequenas palmeiras, bancos de madeira e lixeiras; e
- Iluminação com postes em aço com três globos de vidro leitoso.

Todavia, por questões políticas e orçamentárias, a proposta em questão não culminou num projeto executivo e, portanto, não chegou a ser implantada. Há que se considerar também que a implantação de tal proposta não seria viável, uma vez que prevê a cobertura total da área pública situada entre os blocos de comércio.

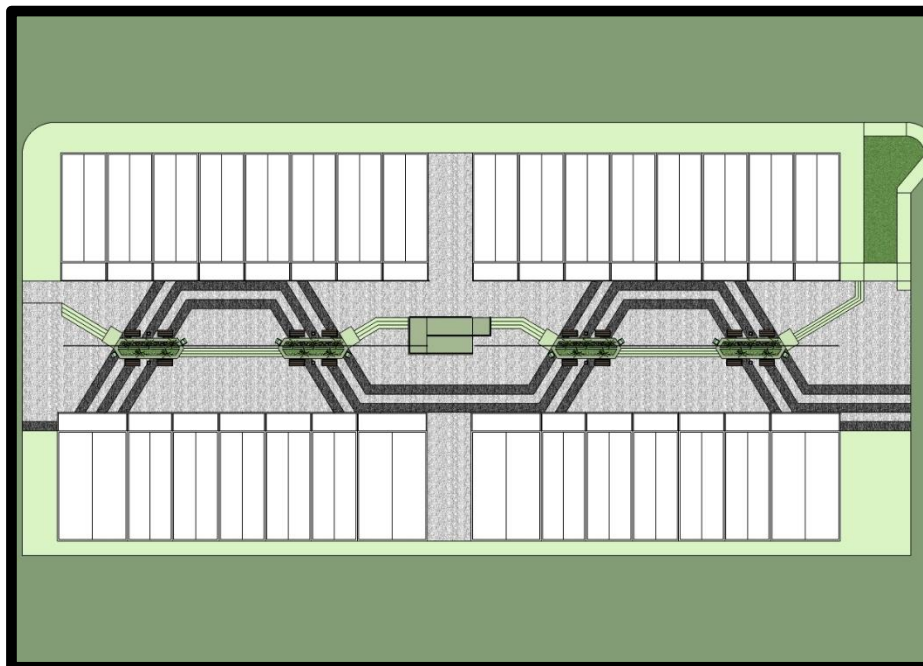


Figura 1- Planta da cobertura proposta para a área pública situada entre os blocos de comércio 7, 9, 13 e 15 do Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho. Fonte: Arquivos da Dilest.

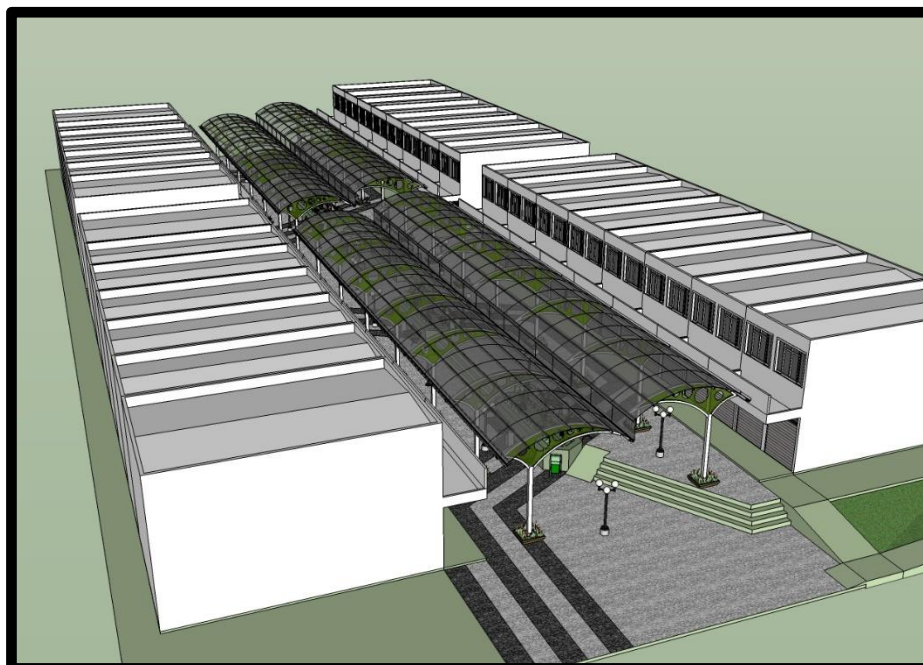


Figura 2- Vista Geral da cobertura para a área pública situada entre os blocos de comércio 7, 9, 13 e 15. Fonte: Arquivos da Dilest.



Figura 3- Vista Interna, na qual podemos visualizar os canteiros de flores junto aos pilares, os postes de iluminação e o mobiliário urbano, como as lixeiras e bancos para a área pública, agora situada entre os blocos de comércio 8, 10, 14 e 16. Fonte: Arquivos da Dilest.



Figura 4- Nesta imagem, podemos visualizar as escadas e rampas de acesso que objetivam compensar o desnível existente entre as lojas e parte da área pública. Também é possível ver com maior detalhe o trabalho do piso em pedra portuguesa, nas cores preto e cinza. Fonte: Arquivos da Dilest.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST

Mais recentemente, a Administração Regional de Sobradinho desenvolveu um anteprojeto de “urbanização” da Praça Teodoro Freire, que atualmente se encontra bastante degradada. O projeto prevê, dentre outras coisas, a implantação de um Ponto de Encontro Comunitário – PEC, novos brinquedos para o parquinho infantil, pergolados, coreto e guarita de vigilância.

As três pranchas (Figuras 5, 6 e 7), que compõem o anteprojeto em questão, foram anexadas ao já mencionado Processo SEI 00390-00000978/2020-69, tanto em formato PDF quanto em DWG. Tais informações fazem parte das sugestões e complementações deste documento sugeridas pela Administração Regional em reunião virtual realizada com esta Seduh, no dia 15 de abril de 2021, e que no Ofício Nº 249/2021 - RA-SOBR/GAB (62150074), de 18 de maio de 2021, pedem que sejam consideradas “nos estudos de intervenção urbanística da região”.

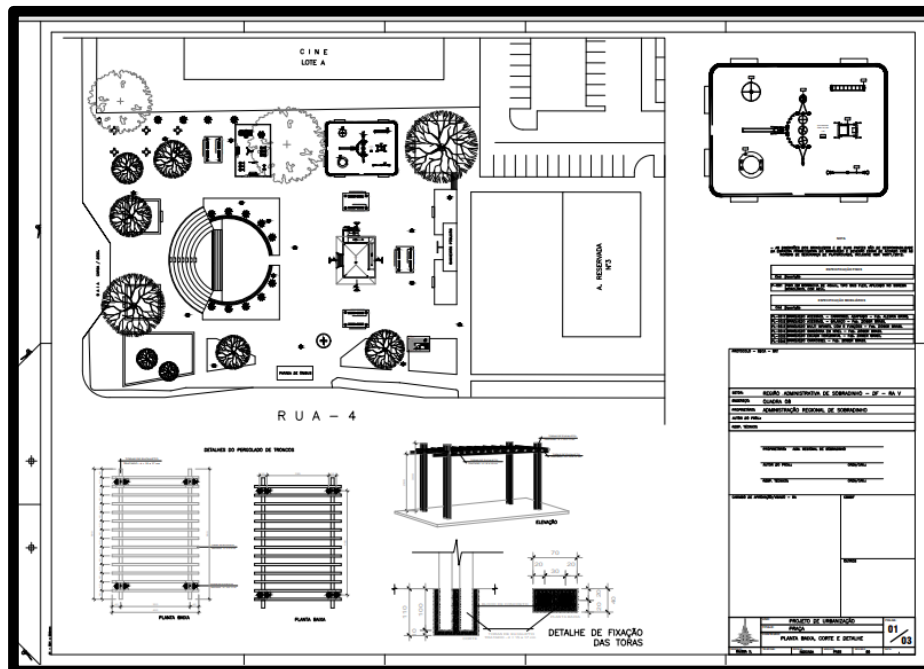


Figura 5- Planta Baixa do projeto de “urbanização” da Praça Teodoro Freire (Prancha 01/03), contendo detalhes dos pergolados e do PEC, elaborado pela Administração Regional de Sobradinho. Fonte: Processo SEI 00390-00000978/2020-69.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST

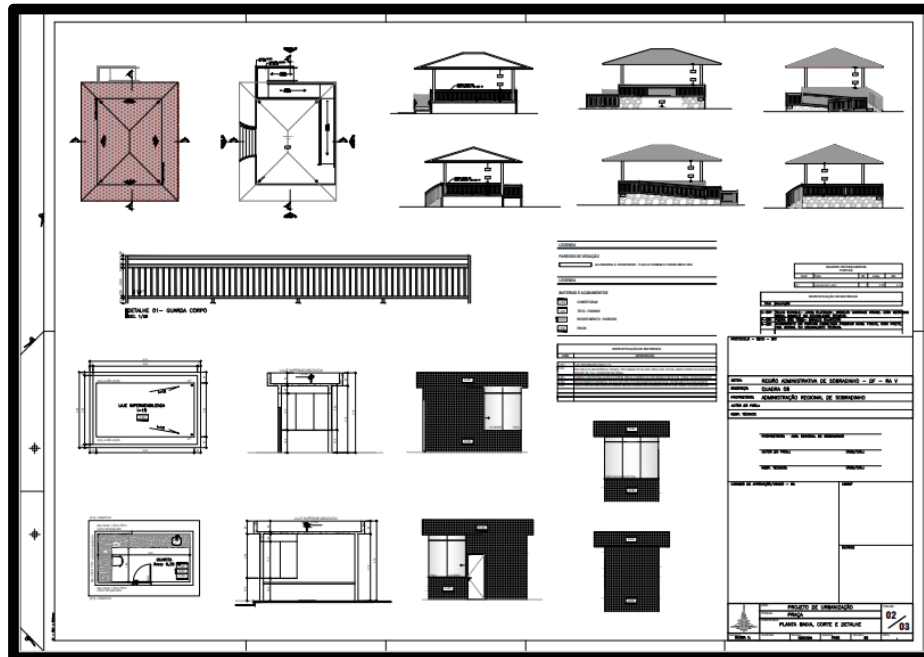


Figura 6- Detalhamento do coreto e da guarita de vigilância propostos para a Praça Teodoro Freire (Prancha 02/03). Fonte: Processo SEI 00390-00000978/2020-69.

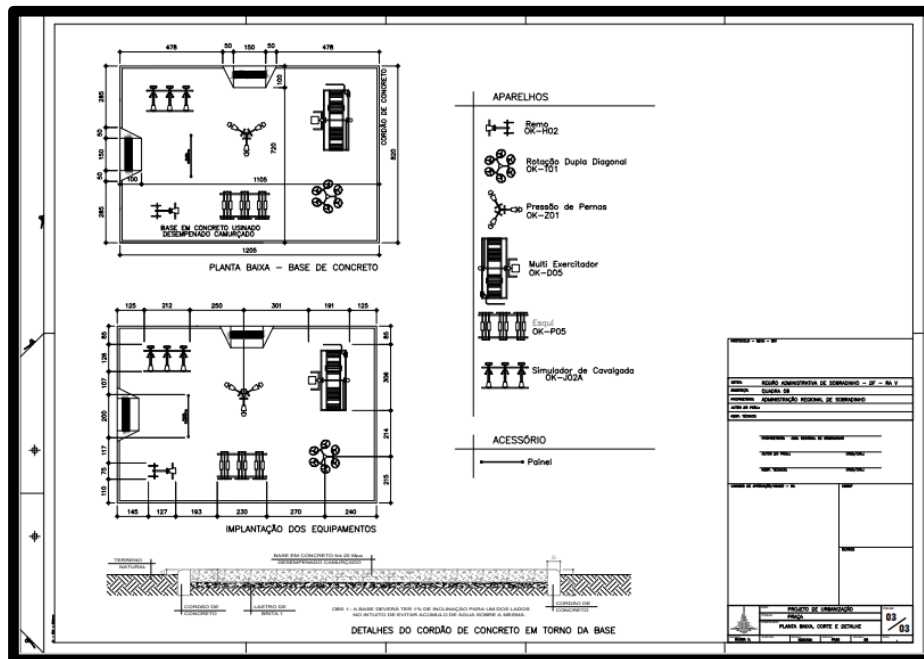


Figura 7- Detalhamento do Ponto de Encontro Comunitário - PEC proposto para a Praça Teodoro Freire (Prancha 03/03). Fonte: Processo SEI 00390-00000978/2020-69.

Considerando que a cidade é consequência das relações entre sociedade, Estado e ambiente físico (natural ou construído) onde estão estabelecidas, então os espaços são reorganizados e adaptados conforme as necessidades que vão



surgindo ao longo do tempo, nesse contexto, a adequação do projeto urbanístico original conforme a atual dinâmica urbana do local é aspecto relevante para a gestão da cidade.

É importante considerar que a cidade é dinâmica e que no decorrer do tempo essa Região Administrativa sofreu alterações econômicas, socioespaciais, bem como transformações no parcelamento inicialmente proposto para o setor em questão.

Portanto a Planta Registrada CSS 4/2 (Figura 8) foi apenas o ponto de partida, ou seja, aquela que criou e registrou em Cartório de Registro de Imóveis as unidades imobiliárias do Setor Comercial da Quadra 8.

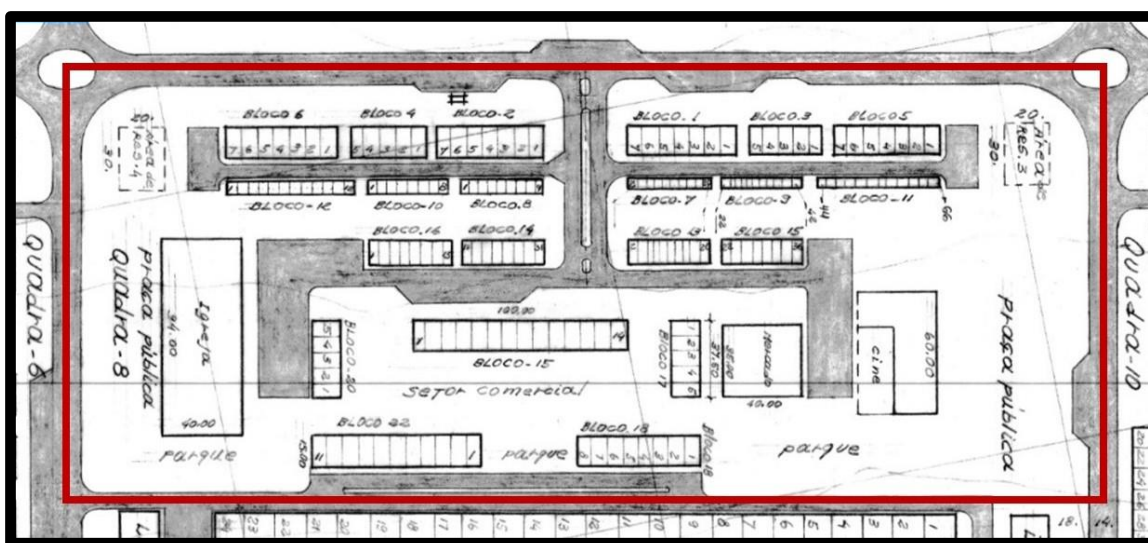


Figura 8- Vista parcial da Planta Registrada CSS 4/2, que criou e registrou em Cartório de Registro de Imóveis o Setor Comercial da Quadra 8, delimitado pela poligonal em vermelho. Fonte: Mapoteca Seduh (com adaptações).

Dessa maneira, posteriormente, outros projetos foram efetivando alterações e complementações no projeto original como, por exemplo, o Projeto de Urbanismo URB 85/85, consubstanciado nas plantas de urbanismo URB 85/85 e Memorial Descritivo MDE 85/85, que promoveu o deslocamento da Área Reservada nº 3; a extensão de Uso do Lote Especial nº 1; a mudança de nomenclatura da área destinada à Cinema, a qual passou para Lote "A", com extensão de Uso; o deslocamento do PAG e a supressão de área destinada à ECT.



Portanto o projeto urbanístico de parcelamento do Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho, está consubstanciado nos projetos CSS 4/2, CSS PR 113/1 e URB 85/85 (Pranchas 1 a 4), registradas em Cartório de Registro de Imóveis, respectivamente, nos anos de 1965, 1980 e 1991 (Figura 9).

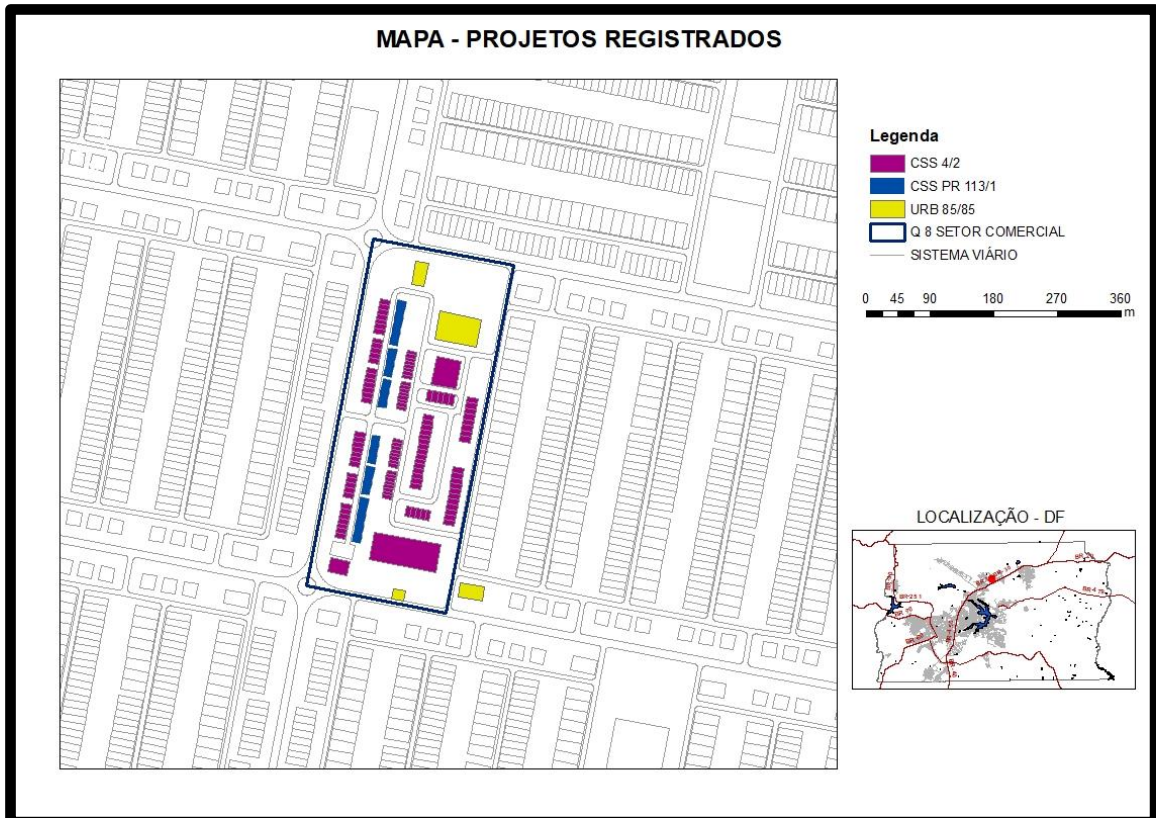


Figura 9- Mapa dos Projetos Registrados do Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho. Fonte: Dilest/2021.

O sistema viário do Setor Comercial da Quadra 8, composto basicamente por vias e estacionamentos, também sofreu diversas alterações ao longo do tempo, algumas delas representadas nos projetos de urbanismo que registram as unidades imobiliárias do setor, outras foram sendo executadas sem nem mesmo estarem representadas em projeto (Figura 10).

“Talvez Jane Jacobs, em seu livro antológico *Morte e vida de grandes cidades americanas* (JACOBS, 2011), tenha sido um dos primeiros autores a abordar a



falta de vitalidade dos espaços produzidos pelo movimento moderno preconizado nas décadas de 50 e 60” (MARTINS, 2015, p. 38).



Figura 10- Nesta imagem de satélite, estão representadas em vermelho as áreas onde o sistema viário (vias e estacionamentos), ao longo do tempo, sofreu alterações ou acréscimos em relação ao proposto no projeto original Planta Registrada CSS 4/2. Fonte: Geoportal/Seduh com adaptações.

Para a autora, “há certas ruas que, na ausência de bons chamarizes ou mesmo com eles, precisam de outro tipo de contribuição de projeto. Precisam de instrumentos de integração que insinuem que a rua, com toda a sua diversidade, é também um todo”. Esses instrumentos podem ser “árvores ao longo do trecho que se quer integrar, mas árvores suficientemente próximas de modo a dar ideia de continuidade quando vistas de perto e a tornar o espaço entre elas imperceptível quando observadas a distância”; revestimentos de calçada com um padrão nítido e simples e toldos de cores vivas (JACOBS, 2011, p. 434 apud MARTINS, 2015, p. 41).

Jan Gehl (2013) em seu livro *Cidades para pessoas* aborda como as configurações locais influenciam na maior ou menor vitalidade dos espaços urbanos. Portanto, seu foco está nas pessoas, ou seja, tem o homem como medida, e não o automóvel e trabalha os diferentes sentidos e a escala humana. Para tanto, a partir da experiência empírica, lista uma série de



‘estratégias’ para convidar os indivíduos a caminharem pelas ruas, que vão desde alargamento de calçadas, pisos nivelados e não escorregadios, remoção de obstáculos, melhora dos cruzamentos, mobiliário urbano confortável com ‘bons materiais’, fachadas atrativas, sombreamento, boa iluminação, etc. Assim como Jane Jacobs, Gehl (2013, p. 6) afirma que ‘quando mais pessoas se movimentam pela cidade e permanecem nos espaços urbanos’, as cidades tornam-se mais ‘vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis’ (apud MARTINS, 2015, p. 45).

Nesse contexto, a requalificação dos espaços públicos degradados como forma de atrair mais pessoas e, dessa maneira, recuperar ou simplesmente trazer mais vitalidade para o Setor Comercial da Quadra 8 da cidade de Sobradinho deve ser o foco principal desse projeto.

Assim, as diretrizes propostas no documento em tela estão pautadas nas seguintes bases extraídas do citado estudo prévio, denominado ESTUDO SIV – SETOR COMERCIAL QUADRA 8 - SOBRADINHO:

- Redimensionamento das vias e estacionamentos de acordo com a norma;
- Acessibilidade para todo o setor;
- Requalificação do calçadão de pedestres, com criação de ciclovia, canteiros com vegetação e alteração de estacionamento para alongar calçada e evidenciar eixo visual;
- Requalificação da Praça Teodoro Freire; e
- Criação de mais áreas verdes, arborização e paisagismo.

2. Objetivo e justificativas

O presente documento tem por objetivo dar subsídio para a elaboração de projeto de reformulação e reestruturação urbana que visa requalificar e dinamizar os espaços do **Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho - RA V**, tendo como enfoque a acessibilidade local e a criação de espaços de permanência.



A escolha do Setor Comercial da Quadra 8, como objeto de proposta de requalificação, dá-se principalmente pelo estado degradado em que suas áreas públicas se encontram atualmente, bem como pela falta de acessibilidade e de espaços de convívio mais atrativos. Sendo sua requalificação uma demanda antiga tanto dos comerciantes quanto da comunidade local.

Portanto o projeto de intervenção para o Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho necessita de diretrizes que norteiem os estudos técnicos necessários à efetivação da requalificação urbana do local, tendo em vista mais acessibilidade para todo o setor com a implantação de ciclovia conectada às paradas de ônibus e à rede de ciclovias já implantada na cidade, requalificação do calçadão de pedestres que atravessa longitudinalmente o setor, evidenciando-o como eixo visual; requalificação da Praça Teodoro Freire; a criação de mais áreas verdes, arborização e paisagismo; e por fim, a relocação e redimensionamento de estacionamentos e vias, como forma de atrair maior movimento de pessoas e estimular sua permanência no local, consolidando o setor como um Subcentro Urbano.

Para Gehl (p. 69 e 71) “a densidade, que representa quantidade, deve ser combinada com a qualidade sob a forma de bons espaços urbanos”. E essa qualidade resulta na permanência, ou seja, o tanto de tempo gasto pelos usuários no espaço público, que é outro fator tão importante para a vida da cidade quanto o número de usuários. “O nível de atividade é simplesmente um produto do número e do tempo. Muitas pessoas movimentando-se rapidamente pelo espaço pode significar bem menos vida na cidade do que um grupo de pessoas que passam algum tempo ali” (apud MARTINS, 2015, p. 46).

3. Caracterização da Área

O Subcentro Urbano da Quadra 8 de Sobradinho está inserido na Zona Urbana Consolidada - ZUC (Figura 11), 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, na qual “*devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas*”.

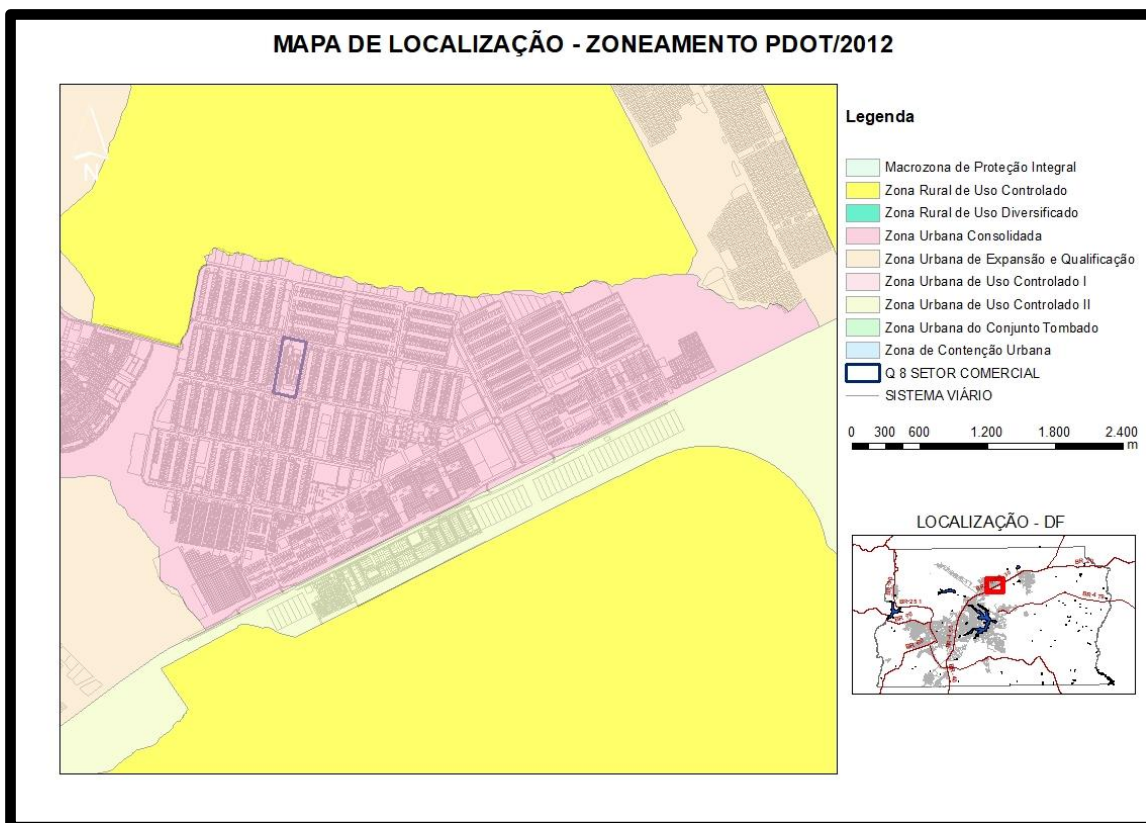


Figura 11 – Localização do Subcentro Urbano no Zoneamento do PDOT/2012. Fonte: Dilest/2021.

Inseridos na Zona Urbana Consolidada, conformando a estrutura espacial das cidades, estão os centros e subcentros, “*o que as confere, em sua maioria, uma estrutura policêntrica*”. Portanto, assim como o Centro Urbano, os Subcentros são elementos que integram o tecido das cidades, porém enquanto estes podem ser definidos como “*aglomerações diversificadas de comércio e serviços, réplicas menores do centro principal*”, aquele pode ser definido como sendo “*a maior aglomeração de empregos ou de comércio e serviços*” (KNEIB, 2011, p. 298-299).



Portanto nos Subcentros Urbanos deve ser priorizado o fomento de atividades econômicas geradoras de emprego e renda, com objetivo de estimular o desenvolvimento econômico da cidade e o comércio local, trazendo mercadorias e serviços essenciais para mais próximo da população, eliminando-se em grande parte os deslocamentos motorizados e, conseqüentemente, proporcionando maior qualidade de vida.

Neste contexto também é preciso ressaltar a relevância dos Subcentros como espaços públicos de convívio, nos quais a atração e a permanência das pessoas devem ser estimuladas.

A hierarquia viária no entorno do Subcentro Urbano da Quadra 8 de Sobradinho, estabelecida no PDOT/2012 (Figura 12), é composta principalmente por vias de circulação e de atividades, as quais têm um grande fluxo direcionado para locais com usos que atraem as pessoas e fomentam o desenvolvimento socioeconômico e cultural da cidade.



Figura 12 – Localização do Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho, estabelecido no PDOT como um Subcentro Urbano. Fonte: PDOT/2012 com adaptações.



A área objeto da proposta de intervenção fica delimitada ao norte pela Rua 4, à leste pelos conjuntos residenciais da Quadra 8, ao sul pela Rua 5 e à oeste pela Rua 1 (Figura 13). A Rua 5 liga este subcentro ao centro comercial da cidade de Sobradinho, o Setor Comercial da Quadra Central. A área abrange os Blocos 1 a 22, o Lote A, destinado originalmente a cinema, o lote destinado a mercado, as áreas reservadas 3 e 4, a Área Especial AE 5, o Lote Especial LE 1, o lote de Posto de Abastecimento de Combustível – PAG, os estacionamentos, as áreas públicas e a Praça das Artes Teodoro Freire.



Figura 13 – Ao centro desta imagem de satélite, delimitado pelo polígono vermelho, podemos visualizar o Setor Comercial da Quadra 8, Subcentro Urbano da cidade de Sobradinho. Fonte: Geoportal/Seduh com adaptações.

O Setor Comercial da Quadra 8 conjuntamente com a Quadra Central, à exceção do Setor Residencial, e com a Rua 5, constituem a Subzona Central – SZC de Sobradinho, conforme estabelecido no Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho, aprovado pela Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997.

Assim, a Subzona Central (SZC), apesar de pouco consolidada, corresponde a um centro de característica regional onde prevalecem as atividades comerciais e de prestação de serviços constituída pelo Centro inicialmente



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST

projetado (parte da Quadra Central) e pelo seu prolongamento físico-espacial composto pela Rua 05 e pelo Setor Comercial da Quadra 08.

[...]

Os usos e atividades propostos para o Setor Comercial da Quadra 8 seguiram o princípio da flexibilidade funcional evitando-se as incompatibilidades de usos. Para tanto, serão permitidas atividades de comércio varejista, de serviços institucionais e atividades de manufaturadas de pequeno porte, bem como tolerado o uso residencial a partir do 1º piso, proibindo o uso do subsolo para garagens nos Blocos de 1 a 20 e 22 em função de suas pequenas dimensões e o uso residencial no piso térreo (Memória Técnica do PDL de Sobradinho – Anexo IX).

Segundo consta na Memória Técnica do PDL de Sobradinho - Anexo IX:

Nos artigos de 24 a 27 e no artigo 30 do PDL de Sobradinho foram estabelecidas algumas diretrizes urbanísticas para o citado Setor Comercial:

Art. 24 - No Setor Comercial da Quadra 8, são recomendadas atividades institucionais, de comércio varejista, de prestação de serviços, com abrangência setorial ou de bairro.

§ 1º - É proibido o uso residencial no pavimento térreo dos blocos do Setor Comercial da Quadra 8.

§ 2º - É proibido o uso do subsolo para garagem nos Blocos 1 a 20 e 22 do Setor Comercial da Quadra 8.

Art. 25 - As galerias de pedestres dos Blocos 1 a 6 e 17 a 22 do Setor Comercial da Quadra 8 corresponderão à testada voltada para o calçamento e terão largura de dois metros.

§ 1º - É permitida a construção de varanda nos Blocos 1 a 6, com avanço da fachada voltada para a Rua 1 de até um metro em área pública.

§ 2º - É permitida a construção de varanda nos Blocos 17 a 22, com avanço das fachadas frontal e posterior de até um metro em área pública.

Art. 26 - Nos Blocos 13 a 16 do Setor Comercial da Quadra 8, é obrigatória a construção de marquises, com largura de dois metros, na fachada frontal e posterior.

Art. 27 - Nos Blocos 7 a 12 do Setor Comercial da Quadra 8, é obrigatória a construção de marquises, com largura de dois metros, na fachada frontal.

[...]

Art. 30 - O lote especial para cinema e a área destinada a mercado admitem os usos permitidos para o Setor Comercial da Quadra 8, vedado o uso residencial.

§ 1º - A altura máxima das edificações é de vinte metros, não computadas a caixa d'água e a casa de máquinas.

§ 2º - É obrigatória a construção de um ou mais subsolos, exclusivamente destinados a estacionamento de veículos, podendo avançar sob área pública, conforme legislação específica.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST

§ 3º - É obrigatória a construção de marquise com largura mínima de dois metros e cinquenta centímetros em todas as fachadas (Lei Complementar nº 56/1997 – PDL de Sobradinho).

Os artigos 28 e 29 tratam de Projeto Especial de Urbanismo, que tem por objetivo a criação de logradouro de animação em área destinada a praça, assim como a criação de uma unidade imobiliária entre a Rua 1 e a Área Reservada nº 3, denominado Área Reservada nº 6 (Figura 14).

Art. 28 - No Setor Comercial da Quadra 8, a área pública localizada entre o lote especial para cinema e a Rua 4, destinada a praça, será objeto de Projeto Especial de Urbanismo para a criação de logradouro de animação.

Art. 29 - O Projeto Especial de Urbanismo mencionado no artigo anterior criará lote com vinte metros de largura e trinta e cinco metros de comprimento, localizado entre a Rua 1 e a Área Reservada nº 3, denominado Área Reservada nº 6 (Lei Complementar nº 56/1997 – PDL de Sobradinho).



Figura 14- Nesta imagem de satélite, podemos visualizar a área destinada a praça (delimitada pelo polígono verde), denominada Praça Teodoro Freire, e a área destinada à criação de unidade imobiliária (delimitada pelo polígono vermelho), denominada Área Reservada nº 6. Fonte: Geoportal/Seduh com adaptações.

Complementarmente, os artigos 81 e 82 do PDL estabeleceram alguns parâmetros urbanísticos para alguns lotes da Quadra 8, assim como os modelos de assentamento, que a eles se aplicam:

Art. 81 - O Modelo de Assentamento 1 - MA 1 - aplica-se às edificações para uso comercial, institucional ou comunitário e residencial, com térreo e um



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST

pavimento superior, localizadas na Quadra 8, na SCS 1 da SZH 2 e nos lotes do tipo CL da SZI 2.

§ 1º É permitida a construção de subsolo.

§ 2º É permitido o uso residencial no pavimento superior, com acesso independente.

§ 3º É proibido o uso residencial nos lotes de comércio local da SZI 2.

§ 4º É permitida, nos lotes do tipo CL da SZI 2, a construção de marquise com largura mínima de dois metros e cinquenta centímetros, nas fachadas voltadas para via pública.

Art. 82 - O Modelo de Assentamento 2 - MA 2 - aplica-se às edificações nos lotes destinados a cinema e mercado do Setor Comercial da Quadra 8 (Lei Complementar nº 56/1997 – PDL de Sobradinho).

Porém, com a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – Luos, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, todas as disposições em contrário, em especial aquelas presentes nas normas de parâmetros de uso e ocupação do solo nas áreas abrangidas pela citada Lei Complementar foram revogadas.

Cabe ressaltar que a Luos permitia até 16 de janeiro deste ano de 2021, uma regra de transição, em seu artigo 88, que dava ao proprietário ou ao titular do direito de construir a possibilidade de optar, em um período de 2 anos após a sua publicação:

I - pelas regras e pelos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação vigente até a data de publicação da Lei Complementar nº 948/2019;

II - pelos coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente até a data de publicação da Lei Complementar nº 948/2019.

Dessa forma, uma vez que esse prazo de transição expirou, todos os parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal nos parcelamentos urbanos registrados em cartório de registro de imóveis competente ou implantados e aprovados pelo poder público são aqueles estabelecidos na Luos. Contudo os citados artigos 28 e 29 do PDL, que tratam apenas de Projeto Especial de Urbanismo, continuam tendo validade legal.

Portanto, conforme estabelecido na Luos, os usos que compõem essa centralidade são configurados, em sua maioria, como comercial e residencial (Figura 15),



que geram um grande fluxo de pessoas no local, especialmente aqueles ligados a atividades que são essenciais para a dinâmica do Subcentro Urbano, estabelecendo uma relação mais direta com a rua, contribuindo para a diversidade de usos e, conseqüentemente, para a promoção de uma maior vitalidade nos espaços públicos e uma melhora na dinâmica urbana, funcionando, portanto, como um polo atrator, movimentando os mais diversos setores da cidade.



Figura 15 – Os usos predominantes do Subcentro Urbano de Sobradinho/DF é o comercial e o residencial. Fonte: Geoportal/Seduh com adaptações.

Os usos dentro do setor estão caracterizados conforme as subcategorias de Unidades de Uso e Ocupação do Solo - UOS listadas abaixo:

- **UOS CSIIR 2** - 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. Esta subcategoria de UOS localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

- **UOS CSII 2** - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial. Esta subcategoria de UOS localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- **UOS Inst** - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Em todos os lotes do Setor Comercial da Quadra 8 enquadrados nas UOS CSII 2 e CSII 2 é obrigatória marquise de 3,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º da Luos, de forma a abrigar e proteger os pedestres contra as intempéries, bem como aumentar a caminhabilidade, ou seja, aumentar a acessibilidade no ambiente urbano, tornando mais fácil que as pessoas se desloquem na cidade. Os índices de caminhabilidade irão influenciar diretamente a predisposição que os cidadãos têm ou teriam para caminhar em determinados locais.

Christopher Alexander *et al.* em seu livro *A Pattern Language: Towns – Buildings – Construction*, publicado pela primeira vez em 1977, e sua tradução para o português, *Uma linguagem de padrões: a pattern language*, publicada somente em 2013, definem uma série de padrões que podem ser interpretados enquanto parâmetros de projeto, sendo ao todo 253 padrões conectados entre si conformando uma linguagem para a arquitetura e o planejamento urbano. Um desses padrões seria o que os autores definem como “Bordas da edificação [160]”:

“Na maioria das vezes, uma edificação é considerada como se fosse algo orientado para dentro – voltado para os ambientes internos. As pessoas não costumam ver uma edificação como algo que também deve ser orientado para o exterior” (ALEXANDER *et al.*, 2013, p. 752). Os autores falam da importância de haver uma relação positiva entre o interior e o exterior de uma edificação, para que ela não se torne uma “ilha”, mas sim um local cheio de vida conectado “à malha social, da cidade e da vida de todas as pessoas que moram no local ou passam por ali” (p. 773). Para tanto, é preciso fazer essa interface entre interior e exterior, criando uma zona de transição – um



lugar – que incentiva a concentração de pessoas por meio de atrativos como coberturas, assentos, apoios para as pessoas se encostarem, etc. (ALEXANDER *et al.*, 2013 apud MARTINS, 2015, p. 26).

4. Diretrizes Gerais

- (a) Proporcionar e garantir a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no desenvolvimento, execução e acompanhamento de estudos e projetos de intervenção urbana;
- (b) Elaborar projeto urbanístico de requalificação do Subcentro Urbano, com o propósito de qualificar seus espaços de uso público;
- (c) 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;
- (d) Assegurar a implantação de infraestrutura de apoio a todos os modos de transporte, fomentando a integração modal no Subcentro Urbano;
- (e) Adequar as vias e estacionamentos conforme o 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;
- (f) Adequar o sistema viário de maneira a oferecer condições de desempenho satisfatório das diferentes funções de circulação, segurança de veículos, ciclistas, pedestres e de articulação com os diversos setores da cidade;
- (g) Seguir o estabelecido em legislação, cumprindo as exigências de vagas para idosos, pessoas com deficiência e paraciclos;
- (h) Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;



- (i) Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;
- (j) Prever espaços que reforcem a convergência da população e a utilização durante dia e noite do Subcentro Urbano, contribuindo para uma maior vitalidade e, conseqüentemente, proporcionando mais segurança para seus usuários;
- (k) Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;
- (l) Incentivar o desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;
- (m) Respeitar a Escala Humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;
- (n) Ordenar os meios de propaganda conforme o Plano Diretor de Publicidade do Distrito Federal, estabelecido na Lei nº 3.036, de 18 de julho de 2002.

5. Diretrizes específicas

5.1. Sistema viário

- (a) Criar ciclovia que atenda ao Subcentro, conectando-se ao sistema cicloviário projetado pela Secretaria de Transporte e Mobilidade – Semob;
- (b) Verificar a possibilidade de remanejamento e redimensionamento de vias e estacionamentos previstos em projeto, assim como os implantados, de maneira a adequá-los ao Decreto nº 38.047/2009, cumprindo as exigências de vagas para idosos, pessoas com deficiência e paraciclos.

5.2. Acessibilidade

- (a) Garantir rotas acessíveis aos pedestres, contínuas e facilmente perceptíveis, objetivando a segurança e a qualidade estética, e interligadas de forma a integrar internamente todo o Subcentro, assim como integrá-lo ao seu entorno imediato;



- (b) Definir calçadas compostas por: no mínimo passeio ou faixa livre e quando possível, faixa de serviço e faixa de acesso ao lote;
- (c) Garantir passeio acessível, desobstruído, com largura mínima, inclinação transversal máxima, característica da superfície e nivelado ao longo das ruas, conforme ABNT NBR 9050:2020;
- (d) 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;
- (e) Utilizar o piso podotátil de alerta, padrão, de alta resistência, demarcando o mobiliário, o elemento vegetal, os locais de travessia e desníveis, conforme ABNT NBR 9050:2020 e NBR 16537:2016 (acessibilidade - sinalização tátil no piso);
- (f) Definir pontos de travessia para pedestres nas vias com base na legislação viária vigente e ABNT NBR 9050:2020;
- (g) Requalificar o calçadão de pedestres situado entre os blocos de comércio: 07, 09, 13 e 15 e 08, 10, 12, 14 e 16, com criação de ciclovia, canteiros com vegetação e alteração de estacionamento para alongar calçada até o Bloco 11, evidenciando-a como eixo visual.

5.3. Paisagismo

- (a) Implantar no estacionamento arborização, pavimentação permeável e circulação de pedestres adequadas, conforme legislação vigente;
- (b) Desenvolver e implantar projetos paisagísticos que criem espaços com pontos sombreados para os ciclistas e pedestres;
- (c) Criar mais áreas verdes, arborização e paisagismo em todo o Setor Comercial;
- (d) Atender o que dispõem o Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018, quanto à supressão e compensação de vegetação, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas, necessárias para a execução do projeto;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST

- (e) Priorizar espécies nativas da região, encontradas no viveiro da Novacap e tombadas pelo Decreto nº 14.783, de 17 de junho de 1993;
- (f) Observar a escolha correta das espécies a serem utilizadas junto às quadras, à ciclovia, às calçadas e aos estacionamentos, bem como nas áreas de convivência, adequando-as ao espaço e ao uso urbano;
- (g) Garantir a segurança dos transeuntes, a estética e a harmonia dos espaços, assim como não colocar em risco a integridade das plantas e provocar situações de desconforto;
- (h) Considerar para o projeto de paisagismo 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;
- (i) Evitar em locais de grande fluxo: os espaçamentos reduzidos entre os indivíduos arbóreos com copas grandes e muito fechadas, a utilização de uma única espécie e aquelas não compatíveis com o clima e o solo da região, inclusive as que são tóxicas e possuem espinhos;
- (j) Evitar junto às calçadas: as 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; as evasivas com manutenção constante, as que desprendam muitas folhas, flores, frutos ou substâncias que tornem o piso escorregadio; as que não sejam de fácil controle para a limpeza pública e cujas raízes possam danificar o pavimento;
- (k) Requalificar a Praça Teodoro Freire, com a instalação de mobiliário urbano, calçadas acessíveis e o plantio de vegetação nas faixas de serviço, canteiros e demais áreas permeáveis.



5.4. Mobiliário Urbano

- (a) Instalar mobiliários urbanos (bancos, lixeiras, paraciclos, quiosques, boa iluminação e outros) adequados ao local, em pontos desobstruídos e que permitam sua utilização, com conforto e segurança, por todos os usuários, inclusive por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- (b) Padronizar o mobiliário urbano observando os critérios de segurança para o usuário e seguir o conceito do desenho universal de forma a permitir que o uso seja efetivamente democrático dentro do espaço urbano;
- (c) Prever projetos de comunicação visual e de sinalização para área de forma padronizada;
- (d) Propor projeto de iluminação que valorize os espaços e os elementos vegetais.

5.5. Redes de Infraestrutura

- (a) Dotar as calçadas e ciclovias de iluminação pública e sinalizações de trânsito indicativas horizontal e vertical;
- (b) Instalar postes de iluminação pública compatíveis com a escala do pedestre e características do local, observando a norma ABNT NBR 5101 e NBR 15129;
- (c) Verificar a viabilidade econômica para alocar em subsolo o cabeamento aéreo presente nos espaços livres de uso público;
- (d) Avaliar e rever a rede de drenagem de águas pluviais existente na área de intervenção.

6. Conclusão

Ressaltamos a importância da elaboração de um estudo global para o Setor Comercial da Quadra 8 de Sobradinho levando em consideração todos os aspectos urbanísticos exarados neste documento, de forma a garantir as características de centralidade para o local, com uma linguagem uniforme e que proporcione atrativos para a sua utilização pela comunidade como espaço de lazer e de convívio social que, portanto, vá além da oferta de comércio e serviços.



As diretrizes de projeto urbanístico do documento em tela visam assegurar uma maior acesso e permanência de pessoas, com a utilização de um programa de necessidades que fomente a qualificação, a integração socioespacial e a dinamização do subcentro e da cidade como um todo. Além desses aspectos, as diretrizes são a base para a regulação urbanística que subsidia a produção do espaço urbano.

É importante destacar que a participação da sociedade é indispensável nas intervenções planejadas para a cidade, pois é notório que propostas participativas tendem a uma aceitação e identificação maior dos usuários com o espaço urbano. Desse modo, enfatizamos a necessidade de participação da comunidade durante o processo de elaboração do projeto e recomendamos que a implantação das intervenções propostas seja previamente divulgada à população.

Ressaltamos ainda, a relevância de se considerar no estudo prévio elaborado pela Coproj/Suplan, denominado ESTUDO SIV – SETOR COMERCIAL QUADRA 8 - SOBRADINHO, as proposições da Administração Regional de Sobradinho para a Praça Teodoro Freire presentes no anteprojeto mencionado neste documento e anexas ao citado Processo SEI 00390-00000978/2020-69.

Por fim, esta Dilest se manifesta favorável ao citado estudo prévio, uma vez que entendemos que esse se encontra em consonância com as diretrizes de projeto apresentadas neste documento.

7. Bibliografia de referência

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.

GDF. **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.

ALEXANDER, Christopher; ISHIKAWA, Sara; SILVERSTEIN, Murray. **Uma linguagem de padrões:** a pattern language. Tradução de Alexandre Salvaterra. 1. ed. Porto Alegre: Bookman, 2013. 1171 p.: il.

GDF. **Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997** - Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho.

GDF. **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** - Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

GDF. **Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998** - Código de Obras do DF e do Decreto nº 19.915, de 17 de setembro de 1998, que o regulamenta.

GDF. **Lei nº 3.036, de 18 de julho de 2002** - Plano Diretor de Publicidade do Distrito Federal - PDP.

GEHL, Jan. **Cidade para as pessoas.** Tradução de Anita Di Marco. 1. ed., 1. reimpr. São Paulo: Editora Perspectiva, 2013.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** Tradução de Carlos S. Mendes Rosa. 3. ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

KNEIB, E. C.; SILVA, P. C. M. da. **Centralidades urbanas e geração de viagens:** análise hierárquica no contexto do planejamento de transportes. *In:* XXV ANPET – Congresso



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST

de Pesquisa e Ensino em Transportes. Belo Horizonte: Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais, 2011. p. 298-309.

MARTINS, Marcelo L. **Espaço de lazer à beira d'água: acesso e vitalidade no Lago Paranoá.** 2015. 348 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2015.

8. Equipe Técnica

Supervisão:

Janaína Domingos Vieira

Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades – Sudec/Seduh

Equipe:

Maria Cristina Ribeiro Ferreira

Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte – Dilest
Diretora

Cynthia Lúcia S. Di O. Ramos

Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte – Dilest
Assessora

Marcilene Nogueira de Faria

Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte – Dilest
Assessora

Robson Bolteri

Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte – Dilest
Assessor

Marcelo Lembi Martins

Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - Dilest
Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura