

PLANO DIRETOR LOCAL – PDL
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE OBRAS
SOBRADINHO
REGIÃO ADMINISTRATIVA – V – DISTRITO FEDERAL
MEMÓRIA
INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL
IPDF
ELABORAÇÃO – 1994
REVISÃO - 1995

"TALVEZ A MELHOR FORMA DE PENSAR UMA CIDADE, PROSPECTIVAMENTE, SEJA PROJETANDO-A NO HORIZONTE DOS SONHOS COLETIVOS DE SUA POPULAÇÃO PRESENTE. A QUESTÃO É COMO SABER CONSTRUIR ESSE PLANO DE INCOSSTITUCIONALIDADE SOCIAL. SUA INVENÇÃO NASCE DA INTERAÇÃO PROFUNDA ENTRE OS PLANEJADORES, QUE PROCURAM ANTECIPAR O FUTURO E O COTIDIANO RICO DE IDÉIAS E NECESSIDADES DOS SEUS HABITANTES."

PLANO DIRETOR LOCAL – PDL – SOBRADINHO
REGIÃO ADMINISTRATIVA – V DO DISTRITO FEDERAL
1994

APRESENTAÇÃO:

O Plano Diretor Local de Sobradinho é a proposta normativa para o espaço urbano local de Sobradinho é a normativa para o espaço urbano local resultante das investigações e análises realizadas para compreender os problemas e as situações gerais e particulares presentes na Cidade e seu entorno. Seu objeto é o processo de desenvolvimento da estrutura urbana atual, no contexto da Região Administrativa – V e do distrito Federal, identificando em sua dinâmica, suas modificações e expansões recentes e suas tendências.

O Plano propõe objetivos sócio-espaciais e diretrizes, os quais encaminham formas de tratamento dos conflitos e problemas que hoje se manifestam nas áreas urbana e de expansão urbana, consubstanciados através de políticas, estratégias, normas e instrumentos para a organização e a gerência do processo de desenvolvimento local, em seu aspecto físico-espacial.

Este trabalho coube a um grupo de técnicos compostos pelas equipes do Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, da Administração Regional de Sobradinho e de estudantes do Curso de Mestrado em Planejamento Territorial Urbano da Universidade de Brasília.

Todas as etapas de sua elaboração foram acompanhadas e balizadas por encontros de apresentação e discussão com representantes da comunidade local. Nesses momentos ficaram estabelecidas as principais decisões que se consubstanciaram no Projeto de Lei do

Plano Diretor e sua memória, enviados para aprovação da Câmara Legislativa do Distrito Federal.

O Projeto da Lei inicial foi retirado da pauta para conhecimento e apreciação do governo empossado em 1995. Foram então, sanadas as lacunas detectadas e feitas as complementações cabíveis no sentido de se obter um maior entendimento do Plano. A nova versão foi assim, rerepresentada à população por meio de Audiência Pública e de reuniões setoriais com segmentos da sociedade organizada. Uma vez cumpridas todas as etapas mencionadas, faz-se o reencaminhamento do Projeto de Lei e desta respectiva memória para a devida apreciação pela Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Este Plano Diretor é composto por 04 volumes:

- Volume 1 – Minuta do Projeto de Lei Complementar;
- Volume 02 – Memória
- Volume 03 – Anexos
- Volume 04 – Memorial Descritivo dos Perímetros Urbanos das Subzonas de uso.

Os volumes 3 e 4 encontram-se à disposição para consulta na biblioteca do IPDF e na Administração Regional de Sobradinho. O volume 3 contém uma coletânea de textos elaborada pela equipe técnica no decorrer deste trabalho, de relatórios setoriais e mapas de estudos. O Volume 4 contém um detalhamento do Memorial de Descrição das Subzonas Urbanas contido no volume do Projeto de Lei.

1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Local Urbano é um dos instrumentos básicos utilizados pelo Poder Público local para obter o melhor desempenho do espaço físico da cidade em prol da qualidade de vida da sociedade que nela vive e desenvolve suas atividades.

O Plano diretor Urbano constitui-se em uma proposta geral e abrangente para o controle do desenvolvimento do espaço urbano e seus serviços, atendendo a determinados objetivos da política urbana nacional e local.

Esse controle é necessário em função dos problemas que ocorrem no processo de uso, transformação e expansão do espaço da cidade. São problemas de natureza social, tecnológica, econômica, pertinentes ao uso e ocupação do espaço urbano e sua reprodução e expansão.

Portanto, o Plano Diretor tem, na prática, três vertentes simultâneas:

- os problemas da cidade, na figura de suas deficiências, dificuldades e ineficiências no uso e na reprodução do espaço e seus serviços;
- as características do espaço urbano e suas tendências atuais;
- os objetivos ou resultados esperados pela comunidade local para superação de seus problemas.

O formato do Plano Diretor expressa as exigências, restrições, modificações, expansões, etc, que deverão ser atendidas, basicamente, através de um zoneamento do uso e ocupação do solo e sua normatização, adequada à Legislação Urbana pertinente, bem como às estratégias mais essenciais à sua consecução.

A implementação do Plano Diretor, por sua vez, requer uma organização do governo local apta para acionar suas propostas, fiscalizar o cumprimento das normas estabelecidas e fazer as avaliações periódicas necessárias para sua atualização permanente. Ela se

efetuará através de um Sistema de Planejamento Local que acompanha o dia-a-dia do desenvolvimento da cidade, monitorando-o segundo as diretrizes do Plano Diretor e, ao mesmo tempo, coletando material para suas suas avaliações periódicas.

Por isso, os diagnósticos elaborados para embasar o Plano diretor deverão constituir-se em material inicial do Banco de Informações a ser atualizado para cada avaliação.

É importante sublinhar que o Plano Diretor e o Sistema de Planejamento Local, responsável por sua implementação, são dois componentes complementares e, essenciais ao gerenciamento do espaço urbano.

O Plano Diretor deverá objetivar como premissas gerais:

- assegurar o convívio social da população com relação à moradia e à própria cidade;
- adequar a estrutura urbana e seu processo de expansão em níveis compatíveis com a infra-estrutura existente;
- preservar áreas e equipamentos de valor cultural, histórico, artístico, arqueológico e paisagístico;
- promover o convívio equilibrado entre o homem e a natureza;
- controlar a distribuição demográfica com vistas à maior eficiência na distribuição dos serviços públicos;
- disciplinar as tendências de crescimento por meio da introdução de normas para uso e ocupação do solo urbano;
- distribuir os equipamentos comunitários de forma a atender a todos os segmentos da sociedade;
- racionalizar a aplicação dos recursos públicos de forma a maximizar os benefícios e minimizar os custos financeiros;
- adequar o sistema viário e o sistema de transporte ao processo de desenvolvimento e rural.

Deve também observar as seguintes diretrizes gerais:

- indicar áreas não urbanizáveis;
- indicar a distribuição de equipamentos;
- desenhar o sistema viário principal e sua hierarquia;
- normalizar o uso e a ocupação do solo por atividades;
- estabelecer os condicionantes urbanísticos das edificações;
- disciplinar o parcelamento do solo urbano;
- fazer a previsão da expansão urbana;
- valorizar a integração social nas áreas centrais;
- compatibilizar e sistematizar informações com vistas à organização de um Banco de Dados;
- estabelecer programas de prioridades da ação governamental compatíveis com os objetivos do PDL.

2. METODOLOGIA

A elaboração do Plano Diretor da Cidade de Sobradinho baseou-se em uma metodologia que analisa o espaço da cidade a partir de seus problemas e características atuais, concluindo sobre suas tendências reais.

Sobre estas tendências estabeleceu-se, em consenso com as lideranças políticas locais, os objetivos de intervenção, os quais passaram a orientar a proposta do Plano Diretor propriamente dito.

Os procedimentos desenvolvidos incluíram:

- **Levantamentos por observação e entrevistas**, abrangendo toda a área urbana, seguidos de um primeiro processo de seleção dos problemas, generalizados ou significativos, presentes no espaço da cidade;
- **Análise dos problemas generalizados**, com conclusões sobre suas determinações e identificação de suas tendências.

Esse processo analítico/sintético produziu um conjunto de mapas identificadores das localizações de problemas e de tendências do espaço da cidade, como um todo e um discurso interpretativo, definindo as principais questões urbanas locais, traduzidas no Diagnóstico.

Estas questões foram apresentadas em reunião da equipe técnica com as lideranças locais, com a finalidade de serem reanalisadas e, como tal, serem admitidas e priorizadas com objetos de intervenção do Plano Diretor.

- **elaboração de uma série de objetivos gerais alternativos** para tratamento das questões priorizadas, com viabilidade de implementação e que determinariam, a nível geral e abrangente, horizontes de mudanças nas tendências atuais julgadas indesejáveis para o bom desenvolvimento da cidade.

Estes objetivos sofreram análises por parte das lideranças locais que selecionaram aqueles julgados mais adequados à realidade social local;

- **Desdobramento dos objetivos gerais em diretrizes** para o desenvolvimento do espaço físico da cidade e seu entorno, as quais, por sua vez, foram aplicadas aos diferentes setores urbanos a nível de estudos setoriais;
- **Compatibilização dos estudos setoriais** em um zoneamento do espaço urbano e em parâmetros e normas para orientar a nova forma da cidade, seu desempenho e as características de seus espaços no futuro;
- **Redação do Projeto de Lei** do Plano Diretor Local, contendo o zoneamento de usos e as normas para o controle urbanístico das edificações para o parcelamento urbano, bem como as recomendações sobre programas, sistemas e instrumentos de implementação do Plano Diretor.

PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Quadro Descritivo

Problemas do espaço urbano local

Características do espaço urbano local

Indicativos das características do território da RA-V

Questões Urbanas e suas Tendências

Análise dos principais problemas do espaço urbano

Seleção dos Objetivos e Diretrizes

Análises das viabilidades de implementação das intervenções

Desejáveis

Estudos Setoriais

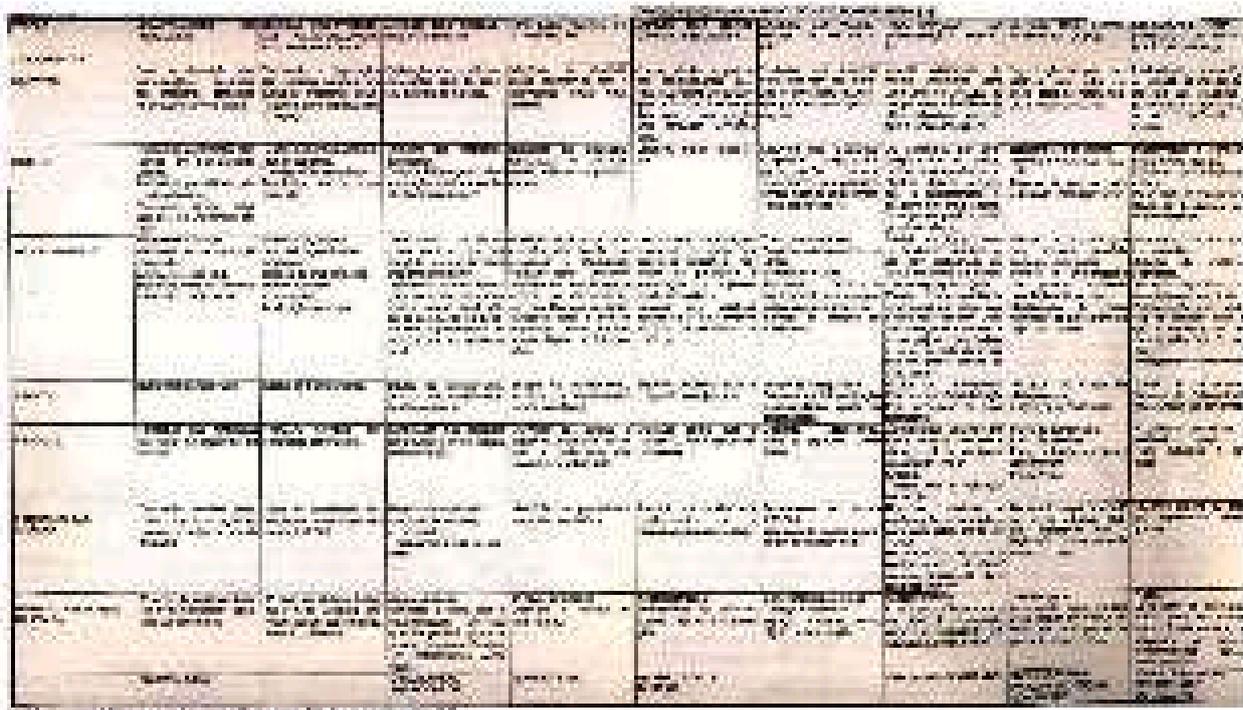
Opções para o redesenho em cada setor urbano

Reorganização do Uso do Solo

Compatibilização e Zoneamento das opções setoriais

Legislação Urbana

Instrumentação Normativa para o desenvolvimento do espaço urbano.



3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES SOBRE A REGIÃO ADM. DE SOBRADINHO – RA.V.

Fundada em 13 de maio de 1960, às margens da BR-020 que liga Brasília à antiga cidade goiana de Planaltina, a cidade-satélite de Sobradinho foi planejada para fixar a população que participava da implantação de Brasília, pertencentes a órgãos públicos, firmas empreiteiras, empregados do DENOCS (Departamento Nacional de Obras Contra a Seca) e parte da população dos acampamentos de operários da construção da nova capital. Havia também o objetivo de reforçar a produção agrícola do Distrito Federal constituindo-se, na região, um setor de produção de hortifrutigranjeiros. A cidade começou a ser ocupada em meados de 1959.

Descendentes dos primeiros moradores locais contam que havia na Região um velho cruzeiro de madeira, erguido às margens de um ribeirão e que em um de seus braços havia duas casas de um pássaro chamado "João-de-barro", superpostas na forma de um pequeno sobrado. Os habitantes daquela região passaram a chamar o local de "Cruzeiro do Sobradinho", denominação que se generalizou para o Ribeirão e para as terras adjacentes.

Em 1964, a Lei n.º 4.545, de 10 de dezembro, regulamentada pelo Decreto n.º 456, de 21 de outubro de 1965, dividiu o distrito Federal em oito Regiões Administrativas, denominando-se a de Sobradinho, Região Administrativa – V (RA-V).

A Região Administrativa de Sobradinho – RA-V, situa-se ao norte do Distrito Federal ocupando uma área de 517,37 km² e dista 23,5 km do Plano de Brasília.

Limita-se ao norte com o município de Planaltina de Goiás, a leste com a RA-VI – Planaltina, ao sul com a RA – VII – Paranoá e a oeste com a RA XVIII – Lago Norte e RA – I – Plano Piloto (MAPA 01).

Sua rede de drenagem é composta por rios interligados da bacia dos rios Maranhão e São Bartolomeu e seu relevo varia entre as costas 800 e 1.500m. A topografia apresenta-se acidentada principalmente nos contrafortes da serra do Catingueiro e na Chapada da Contagem, sendo que a sede urbana apresenta-se praticamente plana, com altitude de 1.100m na parte central e cotas de 1.150m nos extremos leste e oeste da cidade.

O clima de Sobradinho pode ser classificado genericamente, como o do distrito Federal., sendo tropical subsequente e subúmido em virtude de sua localização continental e as características da circulação atmosférica e condições do tempo (Nimer, 1989). Os meses mais quentes são setembro e outubro (em torno de 22°C). As chuvas de verão provocam pequena queda na temperatura de dezembro a março, decrescendo, até atingir o mínimo em junho (cerca de 19°C). O regime pluviométrico caracteriza verões úmidos (chegando a 250 mm de chuva nos meses mais chuvosos) e invernos secos (8,5 mm nos meses mais secos).

As relações entre temperatura, pluviosidade e pressão atmosférica provocam variação intensa na umidade relativa do ar. No período seco (maio a outubro) a umidade relativa média chega a atingir valores de 30%.

A Região Administrativa de Sobradinho, possui uma população de 94.714 habitantes, segundo dados preliminares do IBGE – CENSO 1991, dos quais 81.000 habitantes em área urbana e 13.193, na área rural, correspondendo a aproximadamente 5,6% da população do Distrito Federal.

QUADRO N.º 02 – POPULAÇÃO URBANA E RURAL

POPULAÇÃO	URBANA	RURAL	TOTAL
DF	1.564.909	86.502	1.651.411
SOBRADINHO	81.000	13.193	94.714

FONTE: IBGE – Censo 1991 – Dados Preliminares

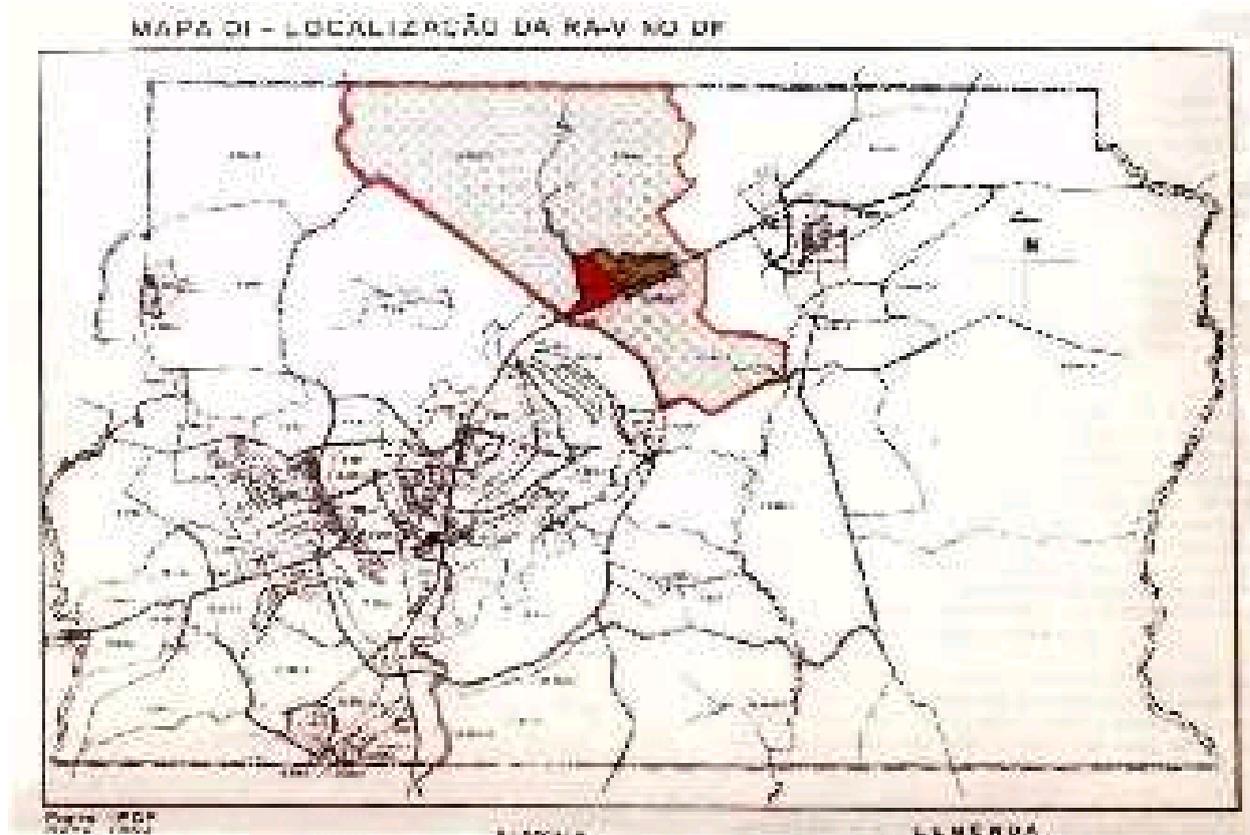
As grandes taxas médias anuais de crescimento demográficos do Distrito Federal ocorreram nas duas primeiras décadas de sua existência, em função de intenso fluxo migratório. A partir da década de 80 ocorre uma diminuição desse fluxo; conseqüentemente uma significativa queda nas taxas de crescimento populacional. Sobradinho, segundo a revista "BRASÍLIA" publicada em 1969 pelo IBGE, apresentou no ano de 1964 uma taxa média de crescimento anual de 22,2%. Já no período 70/80, as taxas médias anuais de 4,7% demonstravam a tendência à estabilização no seu crescimento médio atualmente da ordem de 2,31% ao ano.

A população urbana de Sobradinho apresenta, em relação ao Distrito Federal, um padrão de vida elevado, 64% da população local recebe mais de cinco salários mínimos, enquanto a média desta renda do Distrito Federal é de 52%.

As atividades econômicas em Sobradinho se desenvolvem de forma semelhante às do Distrito Federal, que têm no setor terciário concentração de sua força de trabalho. O Distrito Federal, tomando-se como base a PNAD de 1989, possui 85% da mão alocada no setor terciário, 13% absorvida pelo setor secundário e 2% ocupada no setor primário.

O setor primário de Sobradinho participa com 9,72%, 10,46% e 5,89%, respectivamente, da produção de ovos, leite e carne do DF. Esse setor gera 2.912 empregos diretos na RA.

Na ÁREA RURAL, DISTINGUEM-SE OS Núcleos Rurais de Sobradinho I e II, que circundam a cidade, formando um cinturão verde com atividade agrícola exigente em uso de tecnologia. Esses núcleos são responsáveis por 96% do plantel de aves, 81% do rebanho de suínos e 34% do rebanho bovino da Região Administrativa de Sobradinho.



Na região de relevo acidentado, onde existe a presença de solos mais férteis, menos exigentes no uso de tecnologia, é onde se desenvolve atividade rural de subsistência e pecuária de corte, correspondendo a 4,79% da produção do DF.

A estrutura industrial de Sobradinho é pouco diversificada e sua participação é de 3,44% perante o DF. Destaca-se, na, atividade industrial, a produção de minerais não metálicos, com a presença de duas fábricas de maior porte, a Cimento Tocantins e a Ciplan, maiores ofertantes de emprego, principalmente para a mão-de-obra não especializada. Percebe-se

também, em Sobradinho, uma clara vocação para a agroindústria, salientando-se a presença da indústria leiteira.

QUADRO N.º 03 - INDÚSTRIA QUE PREDOMINAM EM SOBRADINHO

TIPO DE INDÚSTRIA	N.º	%
Serviços de manutenção, reparos e instalações	65	47,1
Indústria de produção alimentícia	33	23,9
Indústria metalúrgica	07	5,1
Indústria de produção de minerais não metálicos	05	3,6
Indústria de construção	05	3,6
Outros	23	16,7
Total	138	100,0
Fonte: FIBRA -1993		
TIPO DE AGROINDÚSTRIA	QTD	MICRO-BACIA
Indústria Leiteira	06	Ribeirão de Sobradinho Ribeirão de Contagem
Emp. Artesanal de Proc. de Prod. de Origem Animal	02	Ribeirão de Sobradinho
Fonte: Emater		

As atividades comerciais de Sobradinho estão orientadas para as necessidades básicas locais: supermercados, mercearias, frutarias, bares, restaurantes, lanchonetes, lojas de materiais de construção, lojas de confecções em geral. Vale salientar a existência de importante feira da cidade com boa comercialização de hortifrutigranjeiros. Segundo dados da CODEPLAN, cerca de 90% da população residente em Sobradinho abastece-se de produtos alimentícios do próprio comércio local.

4. USO DO SOLO DA RA-V

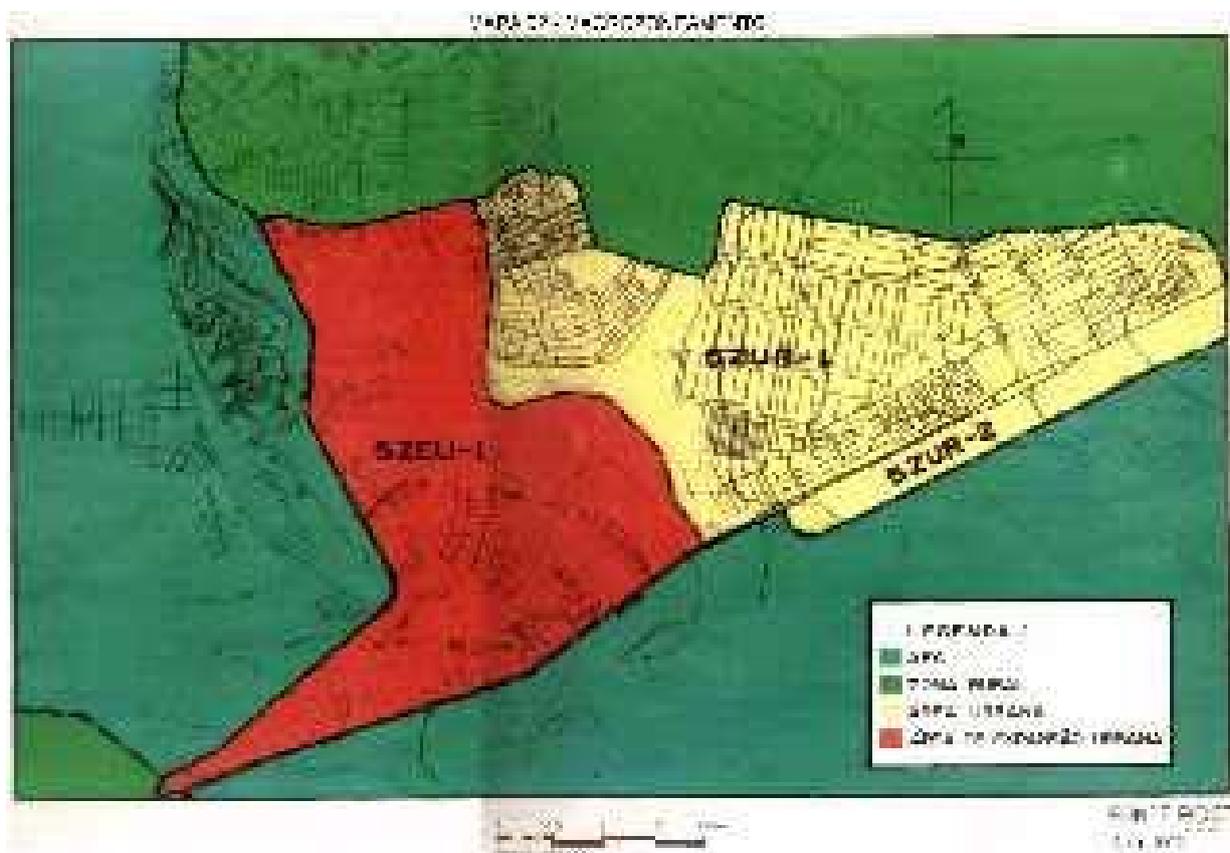
Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (PDOT), aprovado em 1992, pela Lei n.º 353, a RA-V comporta três categorias de uso do solo: zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural (MAPA 02).

Elegeu-se para localização do sítio-físico a cidade de Sobradinho, a área central sul da RA-V, às margens da BR-020, em função de sua topografia menos acidentada. As atividades agropecuárias se desenvolvem nos Núcleos Rurais de Sobradinho I e II, que circundam a sede urbana da RA-V, na Colônia Agrícola São João no Núcleo rural Contagem, e nas áreas isoladas Sonhém de Cima, Mogi, Buraco, Paranozinho, Córrego do Meio e Contagem e em diversas comunidades rurais distribuídas pela Região Administrativas.

A zona rural da RA-V ocupa uma área total de 51.737 ha, os núcleos rurais ocupam uma área de 4.750 ha e as áreas isoladas ocupam 2.983 ha, ambos administrados pela Fundação Zoobotânica do DF – FZDF. As terras rurais se distribuem pela região em propriedades que variam de 1 a 1.000 ha, onde 80% são posses e 20% escrituras. As comunidades rurais engenho Velho e Fercal destacam-se pelo seu porte. A Fercal possui uma população estimada em 500 família. A gênese dessas duas comunidades está associada ao fomento em mão-de-obra para as indústrias da região. Existem duas indústrias extrativistas de mineral (CIPLAN e TOCANTINS) e uma fábrica de tintas no eixo rodoviário ao longo da DF – 150. Contudo, as indústrias existentes não suprem totalmente a mão-de-obra disponível, sendo grande o número de desempregados, principalmente jovens.

O porte dessas comunidades em área rural faz com que a falta de saneamento básico e a carência em equipamentos pela ausência de um projeto de urbanização, que contemple a ocupação humana nesse eixo, tenha chegado em seu limite. Será necessária uma ação conjunta por parte do governo e empresas privadas (citadas acima) no sentido de suprir tais aspectos.

Na RA-V situa-se, ainda, o Pólo de Cinema e Vídeo do Distrito Federal, criado pela Lei nº 153, de 09/07/91 e localizado ao norte da sede urbana. Para o Pólo de Cinema e Vídeo estão previstos 1.199,30 ha em terras onde existem alguns problemas relacionados com a propriedade da terra, por ela não estar ainda desapropriada e por estar localizada dentro do polígono de proteção da captação do Ribeirão Corguinho, que abastece parte de Sobradinho e Planaltina. O Pólo de Cinema e Vídeo já se encontra em fase de funcionamento e sua criação tem por objetivo promover e consolidar um complexo industrial e de serviços voltados para a produção de cinema e vídeo no DF.



Compõem ainda o quadro da RA-V áreas com funções especiais como o Horto Florestal, área de reserva da CAESB, de proteção a mananciais para abastecimentos públicos, e áreas de proteção ambiental – APAs do Rio São Bartolomeu e do Cafuringa.

Parte da APA do Rio São Bartolomeu, situa-se na área sul da RA-V. A APA do Rio São Bartolomeu exerce importante papel de corredor ecológico entre a estação ecológica de Águas Emendadas, APA do Cafuringa, APA do Lago Paranoá e APA das Bacias do Gama e Cabeça-de-Veados. Nesta APA, encontra-se vegetação de todos os tipos, desde o Cerradão até os Campos Rupestres, além de representantes de diversas espécies de fauna nativa. Embora tenham sido estabelecidas diretrizes gerais de uso da APA, diversos loteamentos irregulares surgiram dentro de seu perímetro. Atualmente está em estudo o rezoneamento desta APA que busca, dentro outras questões, a compatibilização dos assentamentos humanos com a preservação ambiental.

A APA do Cafuringa situa-se na parte nordeste da RA-V. Esta APA engloba parte da chapada da Contagem e apresenta relevo bastante acidentado, sulcado por vales e serras, rica em drenagens naturais. Pertence à bacia do Rio Maranhão, onde se encontram inúmeras cachoeiras de grade potencial turístico. Sua flora apresenta extensos campos naturais e campos de cerrado. Dentro desta APA estão as maiores ocorrências de calcário do Distrito Federal. A exploração de cascalho e areia e a expansão do número de condomínios irregulares em seu perímetro, somado ainda a diversos focos de retirada de terra, são situações de conflito dentro desta APA, pois vêm acarretando sérios problemas de erosão e deterioração do meio ambiente local.

A Zona Urbana atual da RA-V é composta pelo loteamento original de Sobradinho (Setor Tradicional), cuja implantação, iniciou-se em 1960, ocupando uma área de 1.154,28 ha e pela expansão do Setor Oeste (conhecido como Sobradinho II, III e IV), cuja implantação iniciou-se em 1990 ocupando uma área de 297,46 ha. O Ribeirão Sobradinho divide essas duas áreas (MAPA 03).

O Loteamento original de Sobradinho (Setor Tradicional) dividiu a cidade em setores funcionais com destinações bastante rígidas:

Residencial Comercial – composto por lotes residenciais, projeções destinadas à habitação coletiva e lotes comerciais, localizados nas laterais das quadras e destinados ao comércio local;

Comercial – composto por quadras e setores destinados exclusivamente ao comércio central, ao setor administrativo, ao setor hoteleiro, e ao setor comercial e de serviços, distribuídos na quadra 08 ao longo dos eixos de vias secundárias e na Quadra Central, deixando Sobradinho sem um Centro Urbano bem caracterizado;

Industrial – destinado a oficinas em geral e pequenas fábricas e depósitos. Este setor não atende mais à demanda atual e, por isso, já está sendo implantado, ao lado da BR-020, um novo setor industrial.

Áreas Isoladas – destinadas a postos de gasolina, áreas especiais para indústrias, depósitos e, ainda, áreas especiais destinadas a serviços públicos e clubes recreativos (MAPAS 04 e 05).

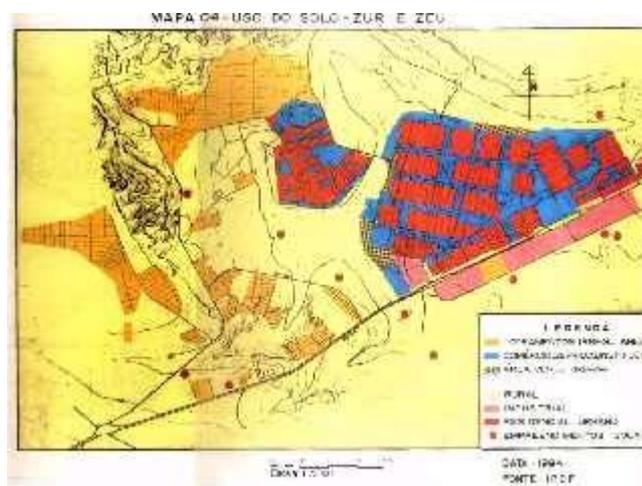
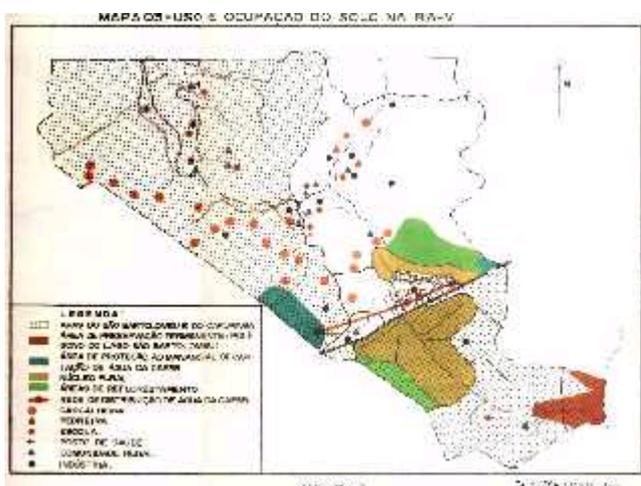
O Setor Oeste, em fase de implantação, foi projetado em duas etapas (1990 e 1992) para atender parte do déficit habitacional do DF. A parte já implantada, conhecida como Sobradinho II e III, liga-se ao Setor Tradicional pelo prolongamento de uma Avenida Central onde está previsto o uso misto de habitação, comércio e serviços. No entorno desta expansão está prevista uma zona de transição com lotes para grandes instituições com baixa taxa de ocupação, localizada entre o Setor Oeste e o Setor Tradicional. Onde passa o Ribeirão Sobradinho está prevista uma área de preservação de mananciais hídricos e matas ciliares destinadas a um parque.

A Zona de Expansão Urbana, por sua vez, apresenta-se em processo de ocupação, caracterizada por loteamentos irregulares de tipo urbano, dispersos ao longo das rodovias DF-420, DF-425, DF-150 e BR-020, circundando uma zona de chácaras arrendadas pela Zoobotânica.

A baixa oferta de moradias para classe média e o alto preço da terra e dos aluguéis, provocaram, nos últimos anos, a proliferação de parcelamentos irregulares do solo – os chamados "condomínios rurais". Esses parcelamentos vêm ocorrendo tanto na área de expansão urbana, como na área rural da RA-V, inclusive dentro das APAs, sem obedecer à legislação vigente.

Segundo o SISIF – Sistema Integrado de Fiscalização, existiriam na Região Administrativa de Sobradinho um total de 125 loteamentos, dos quais 77 estariam localizados fora das unidades de conservação (APA), 22 na APA do Rio São Bartolomeu e 15 na APA do Cafuringa.

A Lei n.º 694, de 08/04/94, tornou regularizáveis 50 parcelamentos no Distrito Federal, dos quais 30 estão localizados na RA-V, sendo que 19 deles estão na atual Zona de Expansão Urbana, segundo o PDOT, na Zona Rural. Esses parcelamentos abrigarão, juntos, uma população aproximada de 20.000 pessoas quando totalmente ocupados.



5. DIAGNÓSTICO

5.1 PRINCÍPIOS METODOLÓGICOS E PROCEDIMENTOS

O processo de planejamento urbano tem como base o conhecimento sistemático do fenômeno urbano local, enquanto espaço físico, com problemas e tendências determinadas, sobre os quais é necessário intervir.

Admite-se, como premissa, que os problemas do espaço urbano, em suas manifestações concretas e sensíveis, são o ponto de partida da prática do planejamento urbano. O primeiro procedimento dessa prática é, pois o levantamento e a descrição desses problemas, através de manifestações observadas na prática da vida urbana.

O conjunto dessas manifestações aparentes pode ser inicialmente confuso, mas será ele o primeiro e o mais essencial objeto de análise. O registro de problemas, nesta etapa, será qualitativo. O importante é obter uma boa descrição de cada fato percebido, em suas manifestações aparentes e concretas.

O levantamento descritivo e documentado graficamente dos problemas de uso do espaço local utilizou percursos de observação pela cidade, depoimentos sistemáticos dos servidores da Administração Local e a aplicação de questionários junto à população usuária do espaço. As três formas e as três fontes de descrição não são opcionais, são somatórias, pois cada uma delas apontará aspectos diferenciados e complementares dos fatos observados, obtendo-se uma listagem dos problemas da área estudada e seus testemunhos gráficos.

No processo evolutivo da prática de planejamento urbano, esta etapa produz o que se pode chamar de QUADRO REAL PERCEBIDO em suas manifestações aparentes e multifacetárias.

A frequência com que determinadas manifestações se repetem no tempo e no espaço ou sua intensidade e abrangência definiram os chamados problemas generalizáveis ou pontuais significativos, sobre os quais a análise urbana se deteve, em busca de seu entendimento e de suas determinações.

Os instrumentos utilizados para colher as informações pertinentes a esta etapa, junto à população, foram dois tipos de questionário distribuídos, respectivamente, entre os alunos das escolas de 1º grau e diretamente nos domicílios, junto às contas de água e luz.

Para se obter as informações específicas sobre as características, padrão desempenho do espaço foram feitos percursos de observação pelos grupos da equipe do PDL, sobre cada setor das áreas urbanas e de expansão urbana do PDOT.

As características e problemas, destacados nos relatórios de percurso de observação, detalharam e complementaram as incidências localizadas dos problemas levantados da população, confirmado e complementando os níveis de qualidade e de deficiência dos padrões urbanos locais.

Os problemas generalizados foram objeto de algumas investigações de caráter setorial, suficiente para sua apresentação à comunidade de Sobradinho, com o objetivo de obter sua apreciação crítica sobre a síntese elaborada.

No processo evolutivo de prática do planejamento urbano, esta etapa elabora um quadro especificado por um conjunto de ocorrências dominantes e dimensionadas. A listagem síntese reduz o universo caótico das ocorrências-problema para um certo número de abstrações, contendo, cada uma delas, todas as manifestações de mesma natureza presentes nos relatos dos levantamentos da etapa anterior.

As ocorrências-problema generalizáveis ou pontuais significativas, no espaço da cidade, são selecionadas, resultando uma listagem de conjunto de problemas de mesmo tipo ou natureza, isto é, dos "problemas dominantes", no espaço da cidade.

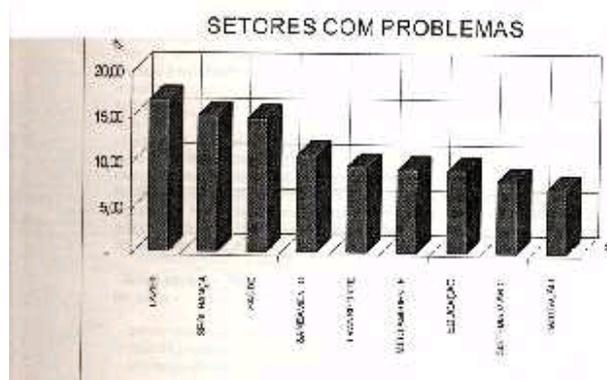
Os relatórios dos percursos complementam dados que expressam as dimensões locacionais e morfológicas de cada problema dominante, em suas manifestações distribuídas em todo espaço da cidade.

As características urbanas dos problemas dominantes por abrangência e intensidade são expressas em um conjunto de mapas temáticos.

5.2 ORGANIZAÇÃO DOS DADOS DE OBSERVAÇÃO - HOMOGENEIZAÇÃO

De acordo com os questionários apurados, o setor apontado como o mais problemático na RA-V é o item lazer/recreação, seguido por segurança e saúde, como mostra o levantamento abaixo:

1.	lazer	16.76%
2.	segurança	15.05%
3.	saúde	14.72%
4.	saneamento	10.72%
5.	transporte	9.45%
6.	meio ambiente	9.12%
7.	educação	9.09%
8.	sistema viário	7.93%
9.	habitação	7.16%



Algumas considerações que podem ser feitas sobre a problemática de certos setores:

- **Lazer** – A falta de opções de lazer é o maior problema levantado. A população se ressentida com a inexistência de um cinema (exatamente na região do pólo de cinema e vídeo do DF) e da falta da quadra de esportes, parques infantis, área para ginástica, etc.
- **Segurança** – A população se ressentida da falta de rondas policiais. A existência de grande número de áreas verdes em uso definido atrás dos CLs – Comércio Locais – Atraem a presença de ladrões e "maconheiros". A população pede a volta das rondas da ROCAN.

- **Saúde** – Com relação à saúde, o principal problema está relacionado ao atendimento nos centros de saúde e no Hospital regional. São levantados problemas com relação à dificuldade em conseguir consultas, à demora no atendimento e à má distribuição espacial dos centros de saúde.
- **Saneamento**
- **Água** – Os principais problemas levantados em Sobradinho estão relacionados à quantidade e qualidade da água. Além de água suja, tem pouca pressão nas torneiras e verifica-se também a falta de água. No Setor Oeste, o problema da água desaparece com destaque e a maior queixa é a falta de água constante e por dias consecutivos (até três dias seguidos).
- **Esgoto** – O principal problema é a incapacidade da rede coletora, provocando entupimentos e vazamentos constantes. No Setor Oeste o problema também está associado à ausência do sistema.
- **Águas pluviais** – O problema com relação à rede de coleta da água pluvial refere-se à falta de bueiros. No Setor Oeste, na via de contorno do cemitério, há ocorrência de alagamentos sempre que chove
- **Energia** – O problema se vincula à iluminação pública, inadequada nas áreas verdes, atrás dos CLs (comércio local) e nas vielas, becos e entradas de quadras; deixando essas áreas escuras e propícias à presença de marginais. Existem também citações relacionada à falta de manutenção da rede elétrica.



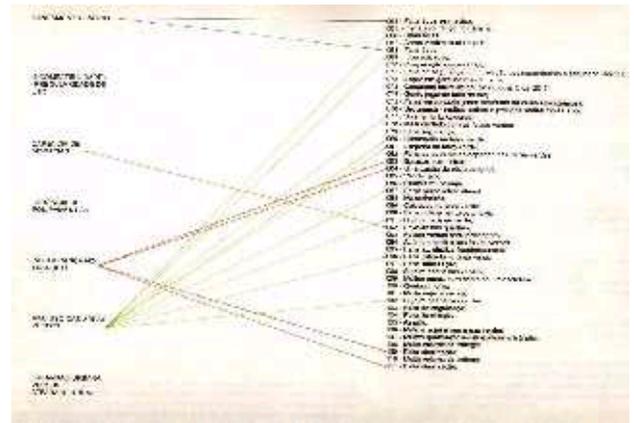
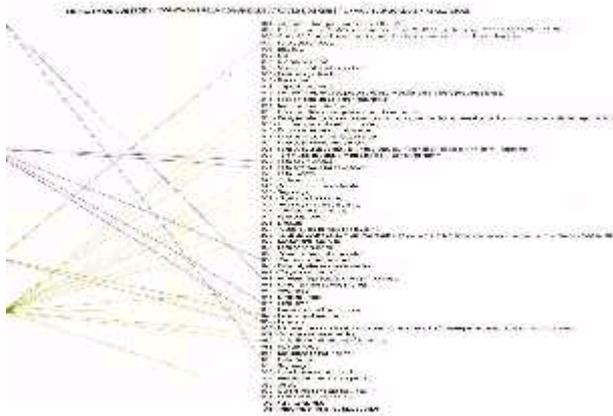
- **Limpeza urbana** – A sujeira nas ruas é um problema constante levantado pela população. Lotes e áreas verdes com entulho e lixo, falta de capina, depósito de lixo em frente aos CLs para posterior recolhimento e falta de conscientização da população que coloca lixo doméstico na rua após a coleta do caminhão, são problemas apontados e relacionados à limpeza urbana.
- **Transporte** - Solicitação para aumentar o número de ônibus, nos horários de pico, aumentar o número de paradas e de linhas para o Plano Piloto, diversificando mais o horário. No Setor Oeste há muitas solicitações para colocar cobertura nas paradas de ônibus.

- **Educação** – Os problemas na área de educação se referem à falta de cursos técnicos profissionalizantes e de uma faculdade. Há também o problema das escolas estarem em péssimo estado de conservação.
- **Sistema viário** – Os problemas levantados referem-se principalmente à falta de segurança no trânsito. A população alega que os carros trafegam em alta velocidade, colocando em risco a vida dos moradores e provocando acidentes frequentes. A falta de sinalização adequada, semáforos, quebra-molas em pontos estratégicos, principalmente em frente às escolas e de forma inadequada são problemas apontados nos questionários. É registrado também a insuficiência de estacionamento na parte interna das quadras, junto aos Comércio Locais. Na quadra 02 aparece, como reivindicação constante, a falta de estacionamento para edifícios residenciais. No Setor Oeste, foi levantado o problema da falta de meio-fio nas vias asfaltadas, permitindo que a erosão provocadas pelas chuvas destrua o asfalto existente. Na Quadra 14 há o problema de estrangulamento na entrada da Quadra, devido ao fluxo de veículos para várias escolas existentes no local.
- **Habitação** – Os maiores problemas apresentados referem-se a conflitos de uso e de déficit de habitações. A existência de oficinas mecânicas em lotes residenciais, sujando as ruas e provocando ruídos, bem como a presença de várias famílias morando em um mesmo lote são os problemas mais frequentemente apontados. No Setor Oeste, há uma reclamação sobre a existência de um grande número de bares junto às habitações, tocando música em alto volume até de madrugada.
- **Áreas verdes** – Problemas relacionados às áreas verdes mereceram destaque por parte do grande número de respostas aos questionários:
 - áreas verdes em abandono, com mato alto, sendo intransitáveis;
 - falta de passeios com muito entulho, sujeira e lixo acumulados;
 - presença de marginais e falta de policiamento.

O agrupamento de problemas de mesma natureza, realizado por meio de um exercício de homogeneização das listagens exaustivas obtidas dos questionários, permitiu a primeira síntese para encaminhar a explicação do fenômeno urbano de Sobradinho.

A homogeneização das listagens de problemas dominantes associadas às observações presentes nos relatos dos percursos dos técnicos levou à busca de informações técnicas que encaminham, ou são material básico, para a formulação das questões urbanas vislumbradas nos depoimentos da população.

Esta etapa de trabalho objetivou investigar os problemas dominantes para prever suas tendências e formular as questões que o Planejamento Urbano deverá assumir a nível de intervenção necessária. A discussão e revisão e revisão desta listagem com as instâncias representativas da comunidade local somou-se à investigação de cada problema para descobrir sua explicação e ensaiar a previsão e ensaiar a previsão de suas tendências atuais. Uma série de relatórios setoriais auxiliam no equacionamento das questões de reprodução do espaço atual frente aos problemas dominantes.



5.3 FORMULAÇÃO DAS QUESTÕES URBANAS LOCAIS

O conjunto dos problemas dominantes no espaço da cidade é um quadro que exige mudanças, no sentido de promover melhorias necessárias ou desejadas. Este conjunto tem uma característica fundamental: é um movimento o que significa dizer que a situação atual é evolutiva, isto é, não aparecerá na forma como hoje se apresenta. Portanto, qualquer ação para reduzir seus problemas atuais terá que ser uma ação sobre as tendências que tais fenômenos apresentam em seu movimento evolutivo e a partir de sua situação real.

Os problemas dominantes detectados foram levados à discussão com as representações da comunidade afim de se encontrar, conjuntamente com a equipe técnica, sua interpretação, suas tendências e seus condicionantes principais.

O discurso produzido a "quatro mãos" – grupo técnico e comunidade encaminhou e localizou as questões urbanas locais com evidente clareza.

1. O número de equipamentos públicos de educação para o atendimento da população infantil de zero a seis anos de idade apresenta maior carência, juntamente com os centros de saúde e as áreas de lazer. Um levantamento minucioso quanto às necessidades não satisfeitas por equipamentos públicos, já incluídas as áreas residenciais da 5ZEU1, determina a necessidade de cerca de 82 novas áreas para alocar equipamentos comunitários em toda área atualmente parcelada para uso residencial urbano, incluindo-se as áreas de loteamentos irregulares (QUADRO N° 04).
2. A oferta de comércio de bens e serviços é fraca. Mesmo tendo alocação farta de espaço no projeto da cidade, ela não apresenta competição suficientes com outras localidades do DF em função de qualidade e preços dos produtos.

A comunidade tem consciência desta situação e reivindica que sejam dadas condições favoráveis ao fortalecimento das atividades econômicas locais.

Os relatórios dos percursos de observação dos técnicos da equipe de planejamento informam sobre a ocorrência frequente de pequenos comércios e prestação de serviços nos lotes residenciais, bem como a presença de camelôs e trailers com vendas de produtos instalados ao longo dos locais de maior movimento de pedestres. Os dados fornecidos pelo setor de cadastros da Administração Regional denotam também a grande e pulverizada

ocorrência de instalações de atividades de comércio e serviços em quase toda área urbana (MAPA 06).

Muitas destas atividades vêm se constituindo em desconforto aos vizinhos mais próximos, dada sua incompatibilidade com a função residencial. É o caso, por exemplo de um grande número de oficinas mecânicas alocadas em fundo de quintal, as quais, no caso do desenho urbano de Sobradinho, coincidem com as vias locais de acesso às residências.

Contraditoriamente, constata-se a existência de um grande número de lotes destinados às atividades não residenciais no plano da cidade que ainda não foram edificados. As razões alegadas pela própria comunidade leva a concluir que a destinação rígida e os gabaritos dados aos Lotes Especiais, às Áreas Especiais e Reservadas não se correlaciona com o tipo de padrão das demandas atuais por bens e serviços. Muitas destas áreas, por outro lado, principalmente na área do Setor Oeste, se encontram invadidas por habitações.

3. O Setor Oeste, criado para abrigar população de baixa renda, acrescentou uma oferta de habitação da ordem de 2.300 lotes residenciais unifamiliares. Na Zona de Expansão Urbana e na Zona Rural, subsequente ao Setor Oeste, há uma oferta (irregular) de 4.400 lotes, na sua maioria para população de renda média, com apenas 40% de ocupação efetiva.

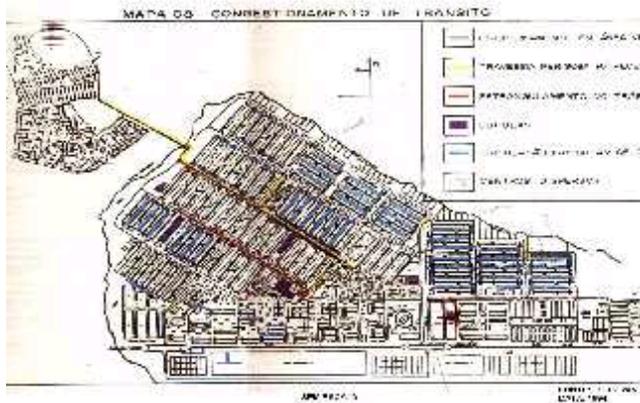
Entretanto, a demanda por habitações persiste e os congestionamentos de mais de uma moradia por lote comparecem em grande número por todas as quadras residenciais, sempre associados a processos de deterioração dos padrões habitacionais.

Contraditoriamente, também neste caso, constata-se a existência de um número significativo de 46 projeções para edifícios de apartamentos não construídos, somadas às projeções vazias do setor hoteleiro e a todas as áreas que acessam a Avenida Central do Setor Oeste, destinadas a uso misto comercial e residencial (MAPA 7).

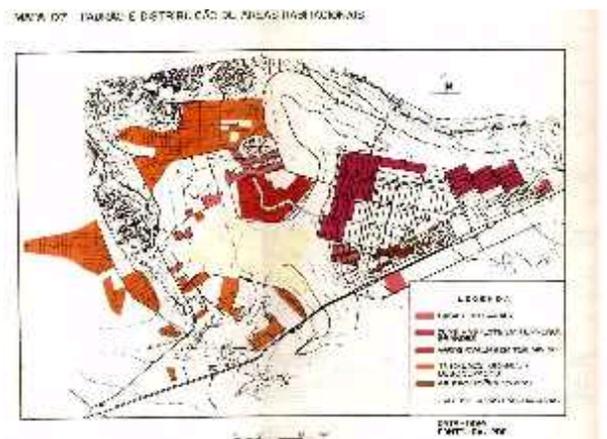
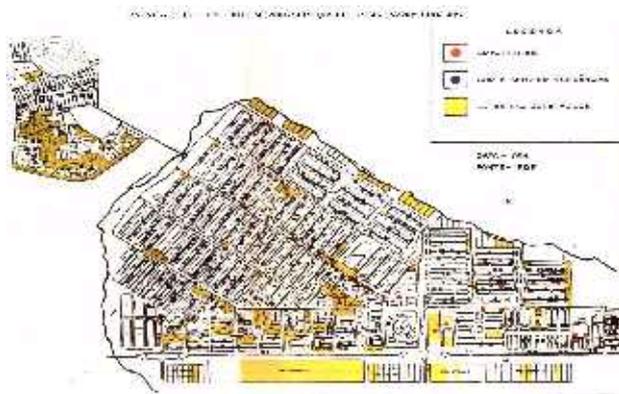
Entretanto, esta oferta potencial não se caracteriza como acessível à população de renda baixa que forma o maior quadro da demanda e que teve tendo presença constante nas reuniões da comunidade com a equipe técnica deste PDL.

4. A área urbana de Sobradinho apresenta setores e eixos viários de grande insegurança para o trânsito de veículos e pedestres. Correspondem muitas vezes a áreas congestionadas por atividades informais de comércio e por estacionamentos irregulares ou pontos de conflito ocasionados por interseções viárias de desenho urbano mal resolvido (MAPA 08).

Os depoimentos sobre acidentes de toda ordem são numerosos. As vias principais têm 40 metros entre as testadas de frente dos lotes, deixando uma extensão pouco definida para a circulação das duas mãos de veículos, os estacionamentos, as travessias, as calçadas e seu uso para circulação de pedestres.



DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
CONCRETO	1000	1000	1000	1000	1000	1000
ALVENARIA	2000	2000	2000	2000	2000	2000
PAVIMENTO	3000	3000	3000	3000	3000	3000
INSTALAÇÃO	4000	4000	4000	4000	4000	4000
MANUTENÇÃO	5000	5000	5000	5000	5000	5000
TOTAL						



5. À situação do esgotamento sanitário, junta-se a questão da escassez de água potável enfatizada pelos depoimentos dos moradores da Quadra 01, em função do incômodo causado pelo constante mau cheiro proveniente da Estação de Tratamento de Esgoto – ETE. Dentro deste contexto, a cachoeira do Ribeirão Sobradinho, antiga área de lazer comumente usada pela população, encontra-se poluída em função dos rejeitos das granjas lançados no Ribeirão Sobradinho, fato que impede sua utilização.

Por outro lado, a Estação de Tratamento de Esgoto já se encontra saturada e, mesmo com a ampliação recentemente executada pela CAESB, não suportará a ligação com a rede já implantada no Setor Oeste.

Para a área de expansão urbana segundo o PDOT os loteamentos irregulares não tem perspectiva próxima de abastecimento de água pelo sistema contemplado ou pela rede pública. Atualmente utiliza-se água captada por poços profundos sobre os quais não há qualquer prospecção sobre capacidade ou tempo de uso.

Assim, qualquer processo de expansão populacional de Sobradinho tem que levar em consideração a escassez de água potável e a necessidade de implantação de sistemas de esgotamento sanitário condizentes não só com a capacidade de abastecimento, como também com a forma de dispersão geográfica de acordo com a mancha urbana. Há pois, necessidade de priorização de recursos para a expansão dos sistemas de saneamento básico, bem como a urgência em estabelecer condicionamentos restritivos a novas expansões urbanas não suportáveis pelo sistema atual.

6. O processo de crescimento de Sobradinho, associado aos níveis de diversificação das atividades que acompanharam sua evolução mais recente, tem entrado em contradição com seu projeto urbanístico extremamente rígido, levando a uma grande quantidade de irregularidades de uso das parcelas urbanas e estabelecendo conflitos de vizinhança generalizados.

Por outro lado, comparece também de várias formas, a invasão de áreas públicas, tanto pelo avanço da função residencial sobre as áreas verdes fronteiriças, como pela utilização das mesmas pelas atividades de comércio e serviços formal e informal. As vias públicas principais, extremamente largas, são utilizadas como extensão pelo comércio para depósito e exposição de materiais de construção e equipamentos de grande porte.

As vizinhanças incompatíveis se manifestam principalmente pelas interferências e desconfortos ocasionados por ruídos, intensidade de tráfego e ocupações indesejáveis.

Ao mesmo tempo, há necessidade de regularizar os usos mistos desejáveis e dar flexibilidade às destinações dos lotes não residenciais, atualmente com destinações especiais e fixas para cada um ou para cada tipo.

5.4 CONCLUSÕES

A configuração urbana atual da cidade de Sobradinho não é condizente com uma cidade de porte médio, com mais de 1000 habitantes.

É necessária uma reestruturação do uso e ocupação do solo de forma a atender às demandas de economia local e traduzir do ponto de vista físico-espacial o porte da cidade e seu papel na região do Distrito Federal e entorno.

A proximidade de Sobradinho com o Plano Piloto e a fácil acessibilidade entre ele e as cidades satélites de Planaltina e Paranoá se constituem em condições favoráveis à implantação de equipamentos de grande porte, de abrangência regional na Região Administrativa de Sobradinho, o que ajudará a suprir a parte de demanda de empregos da cidade.

A alocação, hoje, de equipamentos de consumo coletivo na estrutura urbana não ocorre de maneira satisfatória. Com exceção dos equipamentos de ensino fundamental e de segundo grau, onde há contribuição da iniciativa privada, todos os demais equipamentos comunitários encontram-se deficitários face a demanda atual.

Neste contexto aparece, também, a área central da Cidade como objeto de revitalização com vistas a sanar problemas atuais e dar-lhe uma configuração e funções condizentes com um centro urbano.

Da mesma forma e com igual nível de importância há que se organizar e implantar parques urbanos e áreas com potencial para tal uso e que se encontram em total abandono, sem uso definido ou apenas aproveitadas para campos de "peladas".

As evidências de carência de moradia ainda persistem em Sobradinho, apesar do incremento da área habitacional do Setor Oeste e da oferta de lotes nos loteamentos irregulares/clandestinos na área de expansão urbana.

Ao congestionamento de mais de uma habitação por lote, fenômeno disseminado em quase toda área residencial urbana, se contrapõem os terrenos vazios nos loteamentos irregulares/clandestinos e prejeções não construídas, destinadas a edifícios de apartamentos na área urbana.

A má qualidade das construções habitacionais populares, principalmente no Setor Oeste e em alguns setores periféricos de Sobradinho, constitui outra face da questão habitacional, expressando os baixos padrões tecnológicos da produção habitacional local.

Há ainda, pressões para alterações de uso nos lotes das áreas de comércio e prestação de serviços, onde o uso atual é muito restritivo sendo, inclusive, proibido o uso residencial. A flexibilização destes usos não só contribuiria para revitalizar as áreas em questão, como também se constituiria em uma opção para o adensamento residencial na área de Sobradinho. Isto seria possível com a permissão do uso residencial também netas áreas e com elevação de gabarito nas principais avenidas da cidade.

Mais uma vez se apresenta uma questão urbana como indicadora da necessidade de assumir-se a revisão da configuração urbana local, em função da contradição concentração – dispersão residencial.

Os problemas de trânsito de Sobradinho têm uma conexão especial com congestionamentos em diversos setores, periculosidades e irregularidades, inseguranças, principalmente aos pedestres, e dificuldade de acessibilidade aos setores centrais pela população dos assentamentos periféricos que já abrigam 50% da população urbana.

A integração viária coerente a um sistema viário básico é tão importante quanto estabelecer as funções de cada via no contexto urbano geral. Por outro lado, a segurança do pedestre está associada à definição e alocação de atividades concentradas ou não, cuja circulação no entorno próximo garanta tanto a facilidade dos fluxos de tráfego quanto animação e segurança dos fluxos de pedestres (MAPA 09).

As áreas das quadras residenciais de Sobradinho, criadas pelo projeto original da cidade, são compostas por conjuntos de lotes cuja área sempre é maior do que 300m², alcançando até 525m², em muitos casos. Estes conjuntos, por sua vez, são contemplados com amplas faixas verdes públicas na frente dos lotes. Esta configuração urbana resulta em uma baixa densidade do projeto (87 hab/Há) e, na prática, no mau uso das áreas verdes públicas e na utilização dos lotes para mais de uma residência. Ainda com relação a tipologia/densidade, constata-se que as atuais densidades são mau distribuídas em função do tamanho dos lotes e da proporção das áreas verdes (MAPA 10).

Somente nas áreas mais elitizadas da cidade, o padrão arquitetônico residencial condiz com o tamanho dos lotes. Na realidade, as áreas verdes públicas dos conjuntos residenciais, em cada quadra, têm uma área demasiadamente grande sem que nada fique definido quanto ao seu uso, ficando os mesmos à mercê de ingerências até estranhas aos moradores. Entretanto, se constituem em excelente potencial a ser considerado nos processos de reformulação e aperfeiçoamento do sistema urbano de uso e ocupação do solo.

O uso rural do entorno urbano de Sobradinho, e mesmo de áreas mais distantes, vê-se condicionado de forma negativa e até inibido frente à expansão urbana que avança sobre a área rural de forma indiscriminada e sem planejamento.

As atividades rurais ficam praticamente impedidas pela vizinhança urbana e as devastações ambientais se tornam presentes pelo desrespeito à manutenção de matas ciliares e pela poluição dos córregos.

Ao mesmo tempo, nessa área de expansão se encontram trinta loteamentos em fase de regularização pela Lei nº 694, induzindo sua inclusão na área urbana e, conseqüentemente, demandando regulamentação normativa para o uso e ocupação do seu solo.

A questão se coloca pois em definir contenções da expansão do que já está implantada e manutenção da baixa densidade, impedindo a proliferação de maiores ocupações. Por outro lado, estudos recentes na área estão a indicar várias manchas restritivas à ocupação urbana e que deverão conservar-se como de uso rural.

Essas áreas coincidem com setores da atual 5ZEU1 que ainda permanecem com uso rural pela presença de muitas chácaras e de 10 parcelas da parte restante do Núcleo Rural à oeste de Sobradinho. Parte dessas áreas são impedidas de exploração agropecuária por questões de proteção ambiental, apresentando-se como potenciais ao uso de parques públicos.

A situação descrita em seu conjunto denota uma estrutura espacial em desequilíbrio e em processo de transformação. Faz-se, portanto, necessária uma intervenção imediata em suas tendências atuais.

Pode-se afirmar que há um movimento de "expansão interna", indicado pelos congestionamentos de tráfego pela ocupação dos terrenos residenciais por mais de uma moradia, pelas demandas de alteração nos gabaritos de altura dos prédios, pelo avanço de atividades não residenciais sobre as quadras destinadas à moradia, no projeto original da cidade.

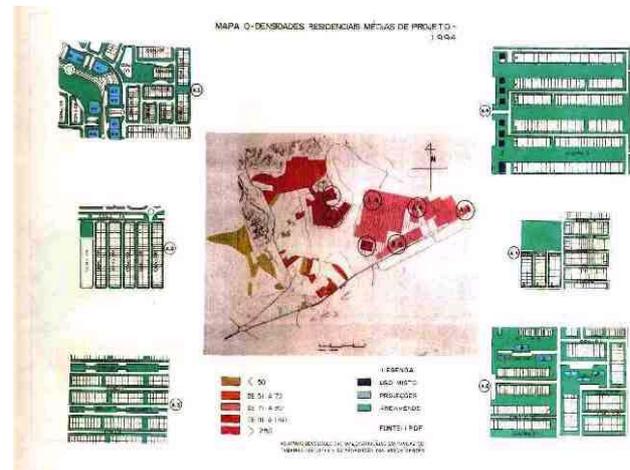
Comparece também uma evidente "expansão interna", expressa no crescimento periférico, polinucleado e disperso, dado pelos loteamentos irregulares que proliferam na Zona de Expansão Urbana e na Zona Rural do entorno imediato e na projetada expansão da Subzona Industrial com a criação do setor destinado a oficinas (MAPA 11).

Ao mesmo tempo, a comunidade local vem expressando uma conscientização clara sobre o significado físico-espacial de sua evolução atual, no sentido da necessidade de uma configuração urbana condizente com o porte e as funções de uma cidade de 100.000 habitantes onde, inclusive, a produção rural do entorno imediato vem se modernizando e dando maior relevância ao contexto urbano-rural de Sobradinho. (Foto aérea – área não ambiental entre a área urbana e os loteamentos irregulares).

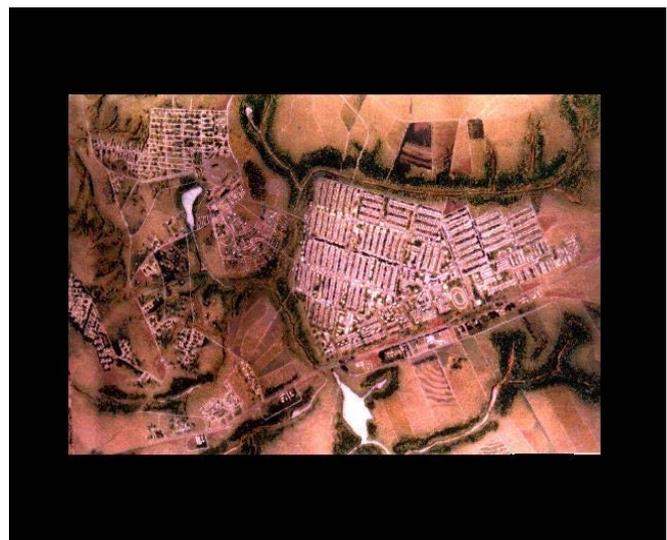
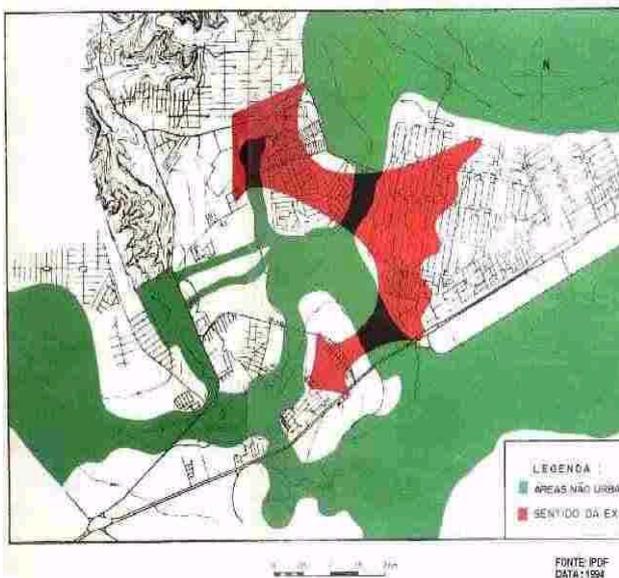
A atual Zona Urbana apresenta-se com uma densidade demográfica e construtiva muito baixa plena de fartos espaços públicos (áreas verdes), lotes e projeções não edificadas, representando extrema vulnerabilidade a invasões, irregularidades de uso e pressões junto à Administração Regional para sua ocupação e adensamento.

Contraditando esse fato potencial à "expansão interna", comparece a questão de deficiência dos sistemas atuais de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, ambos com sua capacidade já superada na ordem de aproximadamente 100%.

Assim, o processo de análise, indicador de intervenções no uso e ocupação do espaço local, deve trabalhar com uma série de restrições e potencialidades que irão condicionar os processos de tratamento dos problemas citados, ajustando à realidade local. São de natureza físico-espacial, demográfica, juridicolegais e econômicas, situações como as atuais intensidades de uso do solo, os limites dos sistemas de saneamento básico, as declividades do solo, os tamanhos dos lotes urbanos, os índices de crescimento demográfico local, a situação fundiária, a Legislação Ambiental, e os custos da expansão dos serviços urbanos.



MAPA 11 - TENDÊNCIAS E RESTRIÇÕES À EXPANSÃO URBANA - 1964



6. PROPOSTA

6.1 PRINCÍPIOS METODOLÓGICOS E PROCEDIMENTOS

O Planejamento Urbano manipula as tendências dos fenômenos e problemas da cidade de forma racional.

Esta manipulação se processa de maneira a enfatizar ou minimizar, de acordo com o alvo desejado, o objeto problema identificado.

A intenção é buscar as determinantes de cada objeto-problema e, em seguida, fazer a identificação dos condicionantes presentes ou em processo de implantação e/ou reprodução no espaço da cidade.

Este processo de trabalho promove um "zoneamento" da cidade que identifica as potencialidades do quadro atual para receber as alterações exigidas pelos objetivos gerais e ao mesmo tempo, estabelece uma perspectiva concreta e viável da recriação deste quadro.

O processo decisório se utiliza desta produção do pensamento e, com o apoio de critérios de viabilidade técnica, administrativa, jurídica, financeira, princípios e normas urbanísticas e, também, posições ideológicas, acrescenta-lhe uma avaliação para obter o subsídio decisivo na escolha dos objetivos que irá assumir.

O resultado será a expressão do QUADRO GERAL PRETENDIDO e possível de alcançar sob determinadas e conhecidas condições de implantação.

6.2 OBJETOS E OBJETIVOS DA INTERVENÇÃO

As questões urbanas, formuladas em diagnóstico conjunto com as lideranças comunitárias locais, foram priorizadas como objeto de intervenção do PDL.

O quadro problematizado apresentou uma série de situações significativas e abrangentes, intimamente correlacionadas entre si:

1. uma malha urbana desintegrada, em processo de expansão horizontal, permeada de áreas com uso rural ou com sérias restrições ao uso urbano. Esta malha urbana já tem um potencial parcelado suficiente para abrigar mais de 140 mil habitantes e sua localização em área vizinha ao Plano Piloto, sugere as possibilidades de oferecer, em Sobradinho, bens e serviços comuns a ambas as populações;
2. uma comunidade urbana carente de equipamentos de lazer, embora localizada em área com espaços potenciais para grandes parques, onde os condicionantes ambientais impedem tanto seu uso urbano como as atividades rurais;
3. uma atividade rural modernizada e com incentivos financeiros, localizada no entorno urbano imediato e dentro da própria área de expansão urbana, apta para desenvolver programas de micro-produção rural, na periferia da mancha urbana confirmando a vocação histórica de Sobradinho como pólo de produção de alimentos. As áreas que se apresentam como passíveis para expansão urbana ao longo da BR-020 e na periferia do Setor Oeste, são potenciais para uso rural intensivo ou agro-industrial;

4. uma área urbana já consolidada Setor Tradicional de (Sobradinho) e outra em processo de ocupação/consolidação (Setor Oeste), ambas apresentando situações diferenciadas a nível de vazios urbanos.

No Setor Tradicional, os vazios se associam também à fraca densidade de projeto, em função do tamanho de lotes unifamiliares, em sua maioria, de 300m² a 525m² de área, dispostos em blocos intercalados por áreas verdes. Existe ainda, grande número de projeções para habitação coletiva não construídas e há pressões fortes para estender o uso misto residencial/comercial às Áreas Reservadas e aos Lotes Especiais. No Setor Oeste, contrariamente, a densidade residencial é três vezes mais alta, onde predominam lotes com apenas 144m² e onde se encontram terrenos destinados a equipamentos comunitários ainda não ocupados. Nesta área, toda a faixa do entrono da Avenida Central mantém-se desocupada por não existir demanda de mercado para os lotes propostos: uso misto em edificações de mais de dois pavimentos.

5. uma distribuição insuficiente e dispensa de comércio e serviços, com as atividades informais se multiplicando nas ruas principais e no interior de quase todas as quadras residenciais. Ao mesmo tempo, as atividades formais se vêem impedidas em sua expansão física nas áreas com essa destinação, devido às restrições dos gabaritos atuais e da falta de mais terrenos destinados a elas

A centralidade das atividades de comércio e serviços, por sua vez, está distribuída em dois centros (Quadra Central e Setor Comercial da Quadra 08) e em uma via (a Rua 5), cujos desenhos não atendem ao tipo de movimentação do trânsito de carros e de pedestres e nem a demanda de uso que nelas ocorre.

6. uma rede viária carente de reorganização, em função da expansão urbana já existente e necessitando da identificação de uma hierarquia funcional condizente com as tendências do uso e ocupação do solo.

A estas situações que se apresentam no atual processo de desenvolvimento do espaço físico de Sobradinho, deve-se somar uma visão prospectiva sobre sua função, local e regional, onde se destacam dois aspectos:

- o incremento das atividades agro-industriais, de comércio e serviços com oferta de emprego local;
- o incentivo às atividades de lazer e cultura de abrangência regional, com oferta de emprego local.

O processo de organização e administração do espaço urbano local deverá incorporar esta prospeção, ao mesmo tempo que tratará de reverter as tendências negativas detectadas no Diagnóstico.

Para tanto, foram estabelecidos, em conjunto com as lideranças comunitárias que se fizeram presentes, objetivos gerais de intervenção.

A seleção dos objetivos com a comunidade local é a condição política essencial ao êxito do PDL.

O propósito geral foi a consecução de um melhor desenvolvimento sócio-espacial com vistas à melhoria real da qualidade de vida de toda a população, através da definição de uma nova tendência no desenvolvimento do espaço local.

São os seguintes os objetivos gerais:

- manter a característica de lugar tranqüilo na cidade de Sobradinho, tipo cidade-de-campo, integrando atividades e funções agourbanas locais;
 - dotar a cidade de características que possibilitem que a mesma alcance o seu pleno desenvolvimento;
 - integrar toda a comunidade urbana atualmente assentada no Setor Oeste, nos parcelamentos irregulares e arredores;
 - dar ênfase às atividades rurais e agro-industriais e de turismo, isto é, não desativar as áreas de produção rural nas áreas de expansão urbana;
 - integrar Sobradinho no contexto do DF, oferecendo em sua região, incentivos à instalação de grandes equipamentos de uso regional;
 - controlar e recuperar a qualidade ambiental ameaçada ou perdida na região, em geral, e em lugares específicos, tais como a cachoeira do Córrego Sobradinho, as matas ciliares, etc;
 - criar modelos de desenvolvimento urbano auto-sustentados na Área de Proteção Ambiental do Cafuringa;
 - oferecer mais espaço residencial para todas as faixas de renda da população, especialmente a carente de moradia;
 - distribuir a densidade demográfica na área urbanizada de forma a proporcionar maior eficiência na distribuição dos serviços públicos à comunidade;
 - integrar as áreas dispersas da expansão urbana;
 - distribuir os equipamentos comunitários e as atividades de consumo coletivo de forma equânime e das adequada
- acessibilidade aos seus usuários e justiça social na sua apropriação;
- adequar os sistemas viários e de transporte ao desenvolvimento urbano local;
 - garantir a prevalência do interesse público e coletivo sobre os interesses privados e particulares.

A consecução destes objetivos agirá sobre:

- a organização e a estruturação da ocupação urbana e rural presentes nas zonas urbanas e de expansão urbana atuais e seu entorno rural;
- a oferta e distribuição de equipamentos urbanos e comunitários;
- as formas de uso do solo e de expansão urbana.

Os objetivos gerais devem traduzir-se em diretrizes para o processo de desenvolvimento espacial, as quais servirão de marco de referência para as alterações pertinentes ao uso e ocupação e forma do espaço físico urbano. As diretrizes são inferidas aos objetivos, às condições reais para sua implementação e às regras e princípios de Urbanismo.

As diretrizes físico-espaciais propostas pela equipe técnica e reelaboradas em reunião com as lideranças locais foram as seguintes:

- prever a ampliação e adequação do sistema viário assim como das vias e dos logradouros;
- consolidar e adensar as áreas já ocupadas e regularizadas antes de expandir as áreas urbanas;
- integrar atividades agourbanas e agro-industriais nas áreas adjacentes à estrutura urbana;
- indicar novas áreas e consolidar áreas já planejadas para atividades econômicas;
- estabelecer limites de baixa densidade bruta demográfica na ZEU, aumentar a densidade bruta das áreas residenciais de Sobradinho (Setor Tradicional) e diminuir a do Setor Oeste;

- criar novas áreas de parcelamento unifamiliar destinadas à população carente pela revisão do parcelamento dos dois lados do eixo central do Setor Oeste;
- caracterizar a área central por meio de sua expansão arquitetônica e urbanística, revisando a ocupação horizontal e vertical;
- complementar a localização de áreas para os sistemas de equipamentos e para os espaços públicos de uso coletivo/comunitário, adaptando e/ou otimizando a distribuição e o porte das atividades respectivas, inclusive aquelas não previstas nos projetos originais de parcelamento;
- preencher vazios urbanos sem definição de uso e qualificar seu desenho nos setores residenciais com revisão de suas morfologia para obter maior diversificação urbanística;
- privilegiar as acessibilidades por encaminhamento a pé sobre aquelas por veículos;
- manter áreas verdes com áreas públicas, dinamizando-se com funções diversificadas de lazer, estacionamento, mobiliário urbano hierarquizando desde aquelas de uso dos blocos residenciais, passando pelas prontas da quadra (entre essas e os comércios locais) até as grandes áreas verdes ou entornos urbanos;
- revisar e realocar as situações de usos misto em função dos problemas de incompatibilidade de vizinhança;
- propor níveis de relação entre os usos do solo atual e os fluxos viários correspondentes, de modo a minimizar os atuais congestionamentos e pontos de conflito/insegurança;
- constituir a expressão espacial das diversas políticas setoriais integradas para a cidade de Sobradinho.

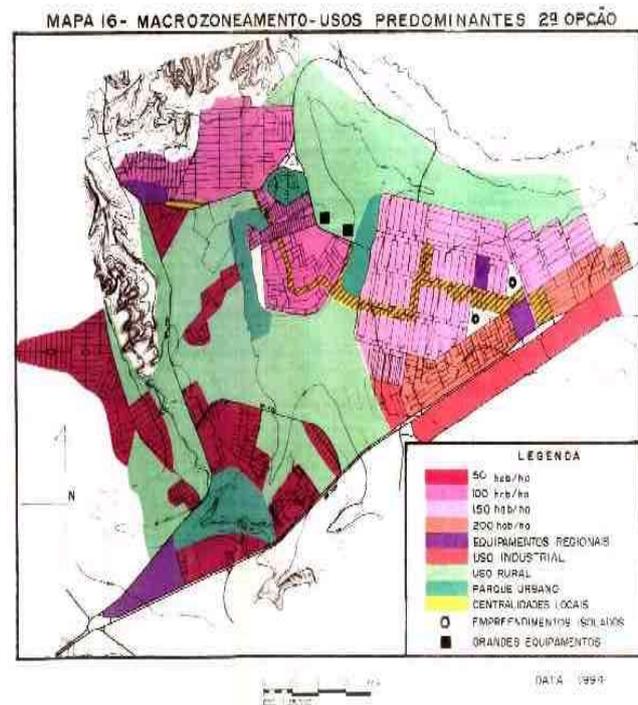
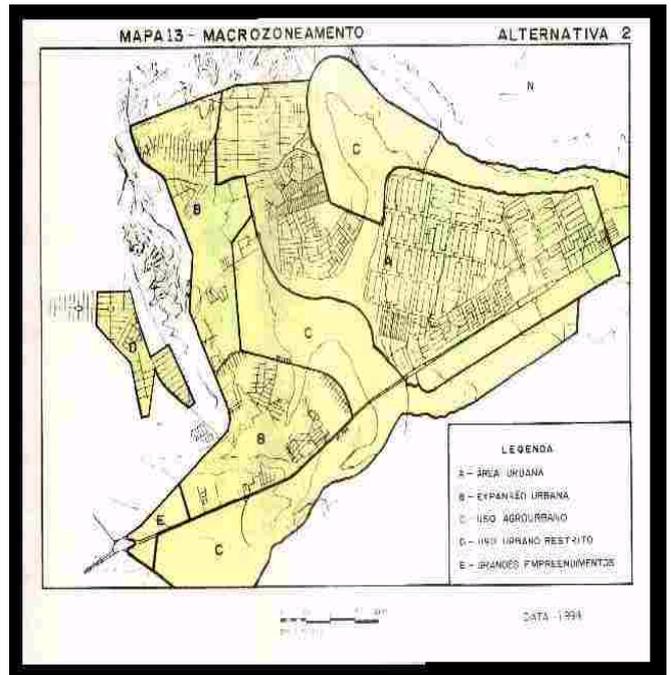
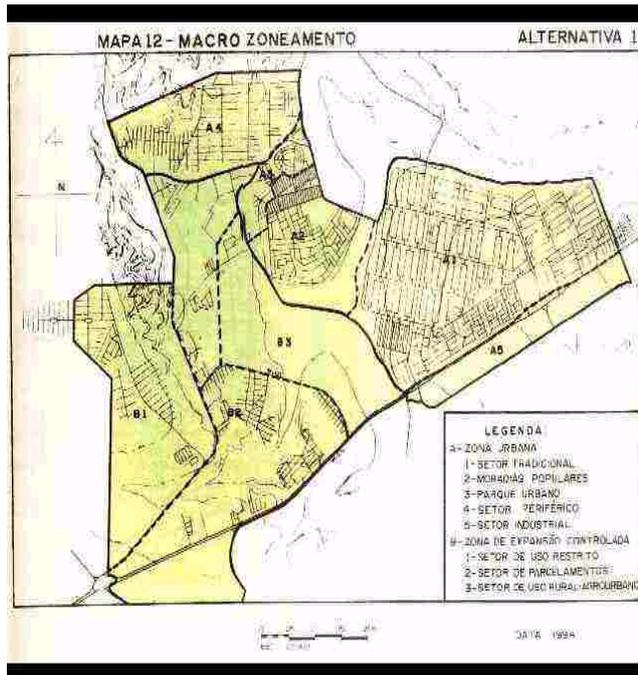
Estas diretrizes deverão atuar por meio das seguintes categorias de intervenção normativa:

- uso e ocupação do solo por atividades;
- parcelamento do solo;
- condicionamento urbanístico das edificações;
- restrições à urbanização;
- organização e integração viárias;
- eficiência de infra-estrutura urbana;
- distribuição dos equipamentos de consumo coletivo.

Uma vez aplicadas à situação problematizada, as diretrizes apresentam uma certa quantidade de alternativas programáticas de tratamento que, num primeiro momento, consolidaram-se em três alternativas possíveis de macro-zoneamento e duas alternativas de uso do solo (MAPAS de 12 a 16).

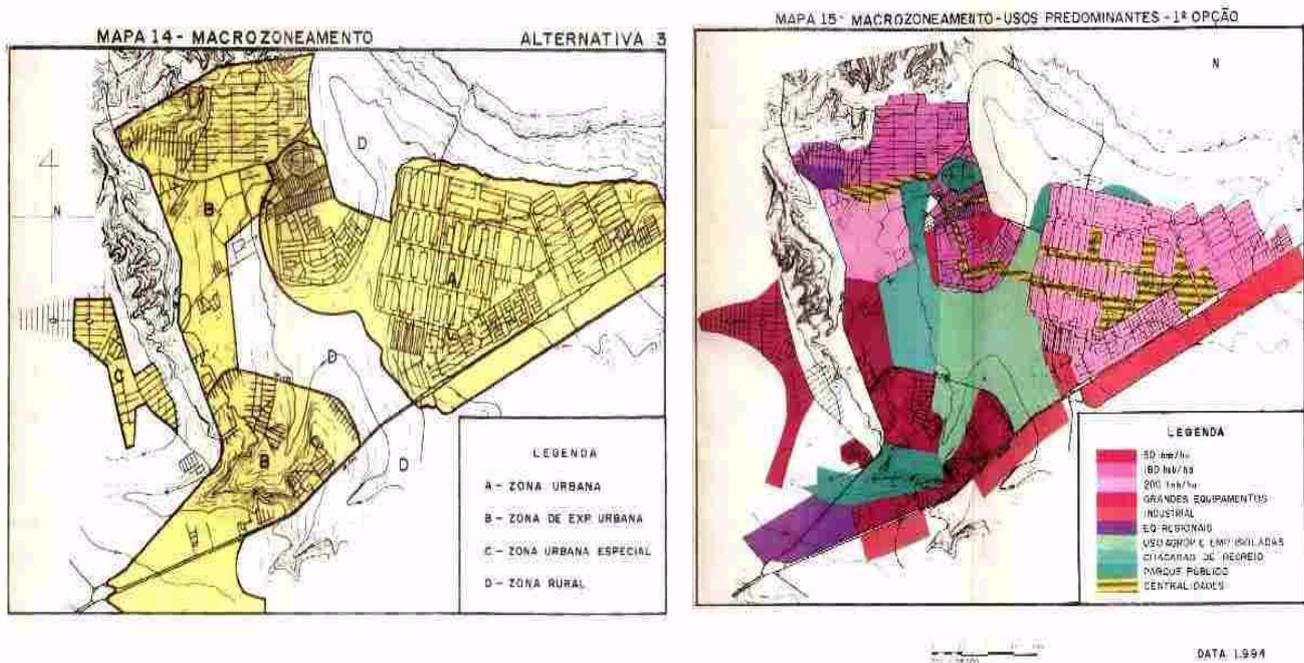
As diferenças alternativas de zoneamento e uso do solo urbano foram apresentados à comunidade, estabelecendo-se um primeiro nível de acordo sobre uma quarta opção, resultante da composição de elementos aceitáveis das que foram apresentadas (QUADRO n.º 05).

Entretanto, para uma definição mais detalhada, principalmente sobre aspectos polêmicos, ainda fora de consenso, foi convocada uma audiência pública para, formalmente, estabelecer os aspectos programáticos tendentes, de forma definitiva.



QUADRO Nº 05 - ALTERNATIVAS POR TEMA

TEMA	ALTERNATIVAS		
	1	2	3
Localização de Áreas para futura	Completar e controlar a proposta pelo plano original + criação de zonas de oficinas	Aditivar mais setores para tal ao longo de BR-403	Favorecer também a localização de pontos isolados de agricultura nas Zonas de Setores de Uso Rural
Densidade Residencial	Evitar a abertura de uma nova Setor. Outra alternativa de habitação coletiva a manter: capacidade média alta (veja mapa)	Adequar setores residenciais do Setor Tradicional em lotes de maior área	Aumentar nº de andares nas habitações coletivas controladas para até 4-5 pavimentos
Zonas de Uso Predominante	Zona Urbana (ZU) - Setor Tradicional e Setor Oeste Zona de Expansão Urbana (ZEU) - Área de crescimento (ZU + 1,5 a 2) Zona Rural (ZR) - agrícola Zona Industrial (ZI) (ZPA) - APA - setores não urbanizáveis ou de ocupação restrita ou de uso misto	ZEU incluir a (ZU) Zona de Uso Rural agrícola mas mantê-la com uma maior impermeabilidade e reduzir seu coeficiente de permeabilidade	ZEU ou ZR se subdividida em zonas de atividades de recreio e setor de atividades agropecuárias submissas, permitindo também alguma concentração de empreendimentos ao longo de BR-403
Formação Horizontal	Manter o padrão horizontal em áreas residenciais	Permitir maior permeabilidade na ZEU em áreas urbanizáveis	Outras alternativas em áreas residenciais
Uso Residencial na ZI	Não permitido	Permitido como uso misto	Permitido somente setores de habitação
Inteção ZU - ZEU (conectividade)	Sem integração funcionalizada com o Plano Piloto (Ata Notícia/Terço/Terço)	Com integração funcional e viária a área urbana atual, permitindo implantação de comércio e serviços ao longo das vias principais	Permitido somente setores de habitação
Inteção Setor Tradicional-Setor Oeste	Permanecer	Integração viária e funcional através de um novo conjunto de atividades mistas de um Plano Piloto em áreas de ligação viária propostas	Integração intensiva pela criação de uma via longa das vias perimetrais do Setor Tradicional e do Setor Oeste, respectivamente, criando um sistema em torno do Parque Público
Organização Viária	Manter o planejamento viário de toda a ZU-ZEU, independentemente de BR-403	Não acrescentar novas vias de ligação entre a área dos condomínios e a área urbana do Subúrbio	Integrar a ligação viária entre a ZU e ZEU, não somente na ZU com eixo de ligação entre as áreas perimetrais
Centralidades Urbanas (atividades)	Redução do número de equipamentos de nível local central - manutenção sub-setor (ZU - redução de setores com ênfase no uso de pedestres	Incentivo/controle dos eixos ou concentração de atividades mistas com uso misto residencial/comercial/serviço, com aumento de altura, taxa de ocupação e coeficiente de construção nas parcelas existentes	Descentralizar o uso comercial e de serviços nas áreas residenciais através de mixagens para o uso de solo residencial
Centralidades Regionais	Setores de uso misto (comercial)	Setores de uso para um só equipamento	Setores de uso misto ou setor de ligação especializada
Distribuição de Equipamentos Comunitários	Seguir índices da Norma Técnica do UPZ		



A audiência trabalhou sobre o seguinte quadro de alternativas e temas (aspectos programáticos) pendentes, ficando aceitas as alternativas nele destacadas: (QUADRO n.º 06).

Para efeitos da ordenação do uso e da ocupação do solo urbano de Sobradinho, RA-V, ficou também definido que:

- o uso e ocupação do solo urbano ficam condicionados ao controle da densidade demográfica, em função da saturação da infra-estrutura e ameaça ao meio ambiente, mediante o estabelecimento de limites de construção;
- os limites de construção são estabelecidos pelos índices e taxas para uso dos terrenos fixados para o cálculo de limite máximo da área edificável no lote ou projeção e por outros parâmetros urbanísticos complementares;
- as subzonas com restrições à ocupação urbana, constituídas pelas áreas com uso rural remanescente, áreas com condições físicas adversas à ocupações, áreas impróprias à urbanização e áreas destinadas à proteção do meio ambiente, terão seus critérios de ocupação definidos segundo suas destinações específicas;
- as áreas com uso rural remanescente serão delimitadas com vistas à manutenção da atividade agropecuária e compreenderão áreas com vocação agrícola e outras impróprias à urbanização, recuperáveis para o uso agrícola ou necessárias à manutenção do equilíbrio ambiental;
- as áreas agrícolas poderão comportar usos residenciais com baixa densidade, atividades de comércio e serviços complementares ao uso agrícola e residencial, agroindústrias e atividades turísticas e recreativas;

- o uso e ocupação das áreas agrícolas observarão as seguintes diretrizes:
 - a) proibição do parcelamento em lotes de pequenas dimensões, pelo estabelecimento de lotes agrícolas mínimos em função das características de cada área;
 - b) proibição de conjuntos habitacionais e de uso residencial de alta e média densidade;
- constituem-se áreas com condições físicas adversas à ocupação urbana as áreas de matas ciliares, áreas com declividades superiores a 20% e aquelas delimitadas como recarga do aquífero e de preservação das cabeceiras de drenagem;

QUADRO N.º 06 – SÍNTESE DAS PROPOSIÇÕES FINAIS

NECESSIDADES/ ASPIRAÇÕES	CONDICIONANTES/ POTENCIALIDADES	PROPOSTAS
<p>Melhor distribuição dos equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários. Oferta mais qualificada de bens e serviços. Mais moradias para população pobre. Mais oferta de emprego local. Melhor segurança viária. Melhor integração entre os setores urbanizados ou em urbanização. Um centro urbano caracterizado como tal. Equipamentos de consumo coletivo de maior porte e função. Reconhecimento da importância econômica da região. Garantia à preservação do uso rural no entorno da cidade. Integração entre os atuais setores urbanos.</p>	<p>Há grande número de lotes vazios e espaços adequados e convenientes ao longo das vias coletoras urbanas, cujas caixas (largura) têm capacidade ociosa atualmente. Os lotes residenciais da maior parte da cidade antiga têm área superior a 300m² cada um, resultando uma densidade média de 87 hab./hectares na grande porção da atual área urbana. Há grandes áreas desocupadas no Setor Oeste (mal) destinadas ao uso misto com edificações em altura. Há 46 projeções para habitação coletiva ainda não construídas. Há um enorme vazio entre o Setor Tradicional e o Setor Oeste. Há perspectivas de alta produtividade nos empreendimentos rurais do entorno urbano. Há áreas com impedimento de uso urbano na atual ZEU e ZUR por questões de proteção ambiental. A área "Tampão" do Setor Oeste tem destinação discutível do ponto de vista ambiental e urbanístico. Há perspectiva de reforço no abastecimento de água potável.</p>	<p>Transformar em áreas de habitação unifamiliar as áreas do eixo central do Setor Oeste. Lotear a área "Tampão" do Setor Oeste com chácaras para assentamento de mini produtores rurais. Implantar parque urbano, com áreas destinadas a abrigar grupos de edifícios de apartamento e empreendimentos isolados de cultura lazer, na área verde entre as duas áreas urbanas. Permitir e regular o uso de mais de uma habitação nos lotes unifamiliares com mais de 300m². Destinar novas áreas para instalação de atividades de comércio e serviços. Destinar novas áreas para instalação de agroindústrias e armazenagem de nível regional. Criar parques urbanos em áreas não urbanizáveis nem agricultáveis. Redesenhar a hierarquia viária dando função especial à Rua 05 como parte do Centro Urbano.</p>

- são consideradas sujeitas à intervenção as áreas que, por suas condições urbanísticas e ambientais, necessitam de obras ou redefinição das condições de uso e ocupação;

- estarão sujeitas à reestruturação as áreas com uso rural remanescente que se encontram dentro da zona urbana de Sobradinho e as áreas de risco ecológico e de recuperação das condições ambientais locais;
 - estarão também sujeitas à reestruturação as áreas que necessitam de revitalização, de renovação, de obras ou alterações em sua estrutura física, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários ou alterações nas condições e uso de ocupação do solo;
 - estarão sujeitas à proteção ambiental as áreas que necessitam de proteção legal e de manutenção, de recuperação ou revitalização das condições do meio ambiente natural ou construído.
- Sendo assim, surgiram como resultado da proposta descrita os MAPAS 17 e 18, que contém a proposta de uso do solo e de densidades médias para determinados setores da RA-V.

6.3 CONTROLE URBANÍSTICO DA EDIFICAÇÃO

Além das exigências de uso e ocupação estabelecidas para casa Subzona, as edificações, em cada uma delas, estarão sujeitas a um conjunto de índices de controle urbanístico para as atividades classificadas como de uso permitido ou tolerado.

Para cada diferente situação urbana, a edificação estará sujeita a um conjunto de índices que corresponderá a um Modelo de Assentamento.

Na realidade, o Modelo de Assentamento é inferido dos ensaios de desenho urbano para cada setor e de uma posterior generalização de padrões, de forma que alguns Modelos de Assentamento poderão ser aplicáveis em vários setores, associados a determinadas categorias de atividades.

Casa Modelo de Assentamento compreende os seguintes índices de controle urbanístico da edificação:

I – quanto à intensidade e forma de ocupação por edificações:

- a. taxa máxima de ocupação;
- b. taxa máxima de construção (coeficiente de aproveitamento)
- c. altura da edificação;
- d. número de pavimentos;

II – quanto à localização das edificações no seu sítio de implantação:

- a. afastamento da frente;
- b. afastamento de fundos;
- c. afastamento das laterais.

III – quanto aos estacionamentos, a relação da área edificada ou da área do lote com o número de vagas.

Ocorrerão, pois, na cidade, vários Modelos de Assentamento (MA) dados pelas diferenças desses indicadores aplicados em cada Setor Urbano e para cada atividade implantada no Setor.

Em uma matriz única, pode-se identificar as posições relativas de cada MA com determinada categoria de Uso do Solo, em cada Setor Urbano.

Os 20 (vinte) Modelos de Assentamento definidos pelos Estudos Setoriais e homogêneos para toda a área urbana, ficaram resumidos no quadro que se segue e são aplicáveis às respectivas zonas e segundo as categorias de uso (QUADRO n.º 07).

O Modelo de Assentamento 1 (MA-1) aplica-se em geral a todas as edificações para uso misto (comércio e serviços), com térreo e mais um pavimento onde o 1º pavimento, opcionalmente, poderá ter uso residencial, com exceção da SZI 2, onde o uso residencial é proibido para os lote tipo B.

O Modelo de Assentamento 2 (MA-2) aplica-se às edificações nos lotes destinados a Cinema e Mercado localizados no Setor Comercial da Quadra 8.

O Modelo de Assentamento 3 (MA-3) aplica-se aos lotes destinados à construção de Igrejas e Escolas.

O Modelo de Assentamento 4 (MA-4) aplica-se aos lotes do tipo CL (Comércio Local) e aos Lotes Especiais (LE) e as Áreas Reservadas (AR) com área inferior a 2000m², localizados na Rua 5.

Os lotes tipo CL a serem criados na Rua 5 e que se localizarão entre alguns conjuntos de 3 CLs e entre estes e alguns Lotes Especiais serão definidos Projeto Especial de Revitalização da Subzona Central.

No Modelo de Assentamento 4 (MA-4) o pavimento térreo e o 1º pavimento não poderão ser utilizados para residências e deverão ocupar 100% da área do lote, podendo o volume superior variar de acordo com a taxa de ocupação máxima permitida.

O Modelo de Assentamento 5 (MA-5) aplica-se às Áreas Reservadas (AR), Áreas Especiais (AE) existentes ou a serem criadas com área superior a 2000,00m², aos Lotes Especiais do Setor Esportivo e aos lotes com uso institucional localizados no Setor Oeste de Sobradinho, com exceção da Avenida Central, e na SZH 4, SZH 5, SZH 6 e SZH 7.

O Modelo de Assentamento 6 (MA-6) aplica-se aos lotes unifamiliares da SZH 1, SZHU 2 e SZH 3, com área igual ou inferior a 250,0m².

O Modelo de Assentamento 7 (MA-7) aplica-se aos lotes unifamiliares da SZH 1, com área igual ou superior a 300,00m², podendo existir duas residências no mesmo lote, conforme regulamentação específica.

A opção pela construção de duas moradias no mesmo lote, não identificará duas unidades imobiliárias e a taxa máxima de ocupação do lote, é de 70%, sendo que as entradas deverão se dar através das vias locais de acordo com regulamentação.

As duas moradias em um só bloco podem constituir-se em uma por pavimento desde que apresentem entradas identificáveis no próprio bloco.

O Modelo de Assentamento 8 (MA-8) aplica-se às construções nos lotes do tipo CL, Áreas Reservadas e Lotes Especiais com área inferior a 2.000,00m² localizados nas Ruas 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11 e na Avenida Contorno.

O Modelo de Assentamento 9 (MA-9) aplica-se às construções nos lotes destinados ao Comércio Local da Quadra 2, 14 e 16, exceto nos Blocos dos Conjuntos destinados ao Comércio Local da Quadra 2, 14 e 16, exceto nos Blocos dos Conjuntos B/C, C/D e D/E da Quadra 2.

O Modelo de Assentamento 10 (MA-10) aplica-se às Áreas Especiais 1 a 31 da Quadra 14. O Modelo de Assentamento 11 (MA-11) aplica-se aos lotes unifamiliares das Quadras da SZH 1 e SZH 2, com a área superior a 250,00m².

O Modelo de Assentamento 12 (MA-12) aplica-se às projeções para edifícios de apartamentos existentes ou a serem criados em toda a área urbana de Sobradinho, onde o subsolo e o pilotis são obrigatórios, não sendo permitido seu cercamento, e deverão ocupar 100% da projeção, cada um, sendo suas áreas computadas na taxa de construção.

O Modelo de Assentamento 13 (MA-13) aplica-se às construções com uso misto (comercial e residencial), localizadas ao longo das vias secundárias e nas praças da SZH 3.

O Modelo de Assentamento 14 (MA-14) aplica-se aos lotes unifamiliares, de uso misto (residencial e comercial) com a testada frontal voltada para a Avenida Central do Setor Oeste de Sobradinho.

O Modelo de Assentamento 15 (MA-15) aplica-se aos lotes unifamiliares das subzonas SZH 4, SZH5, SZH 6 e nas áreas das SZH 7, localizadas entre a BR 020 e o Parque Paranoazinho e na propriedade do D.E.R. – DF.

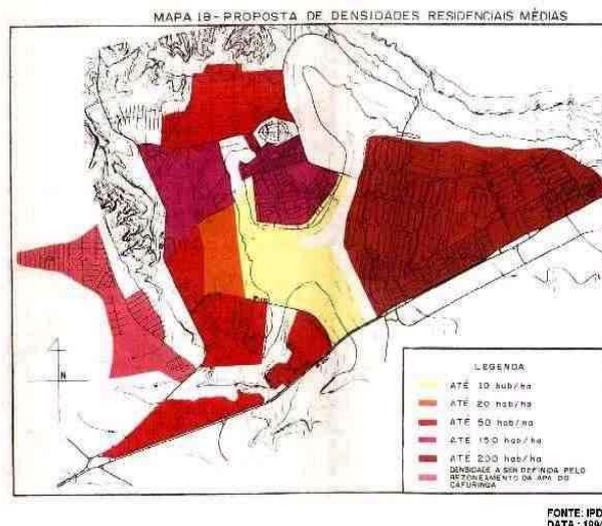
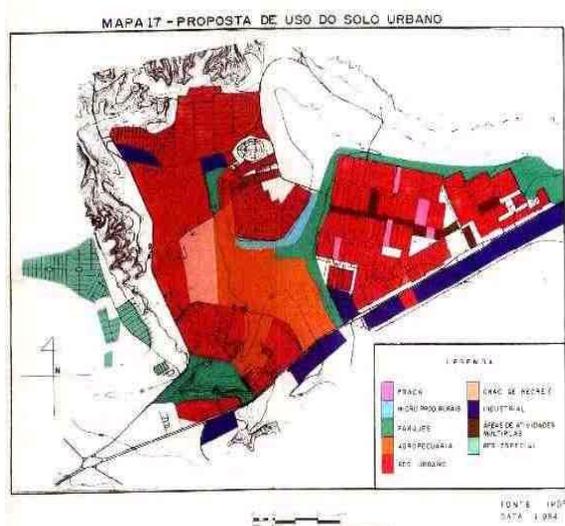
O Modelo de Assentamento 16 (MA-16) aplica-se à ocupação dos lotes da Subzona Industrial 1 (SZI 1).

O Modelo de Assentamento 17 (MA-17) aplica-se aos lotes tipo A da Subzona Industrial 2 (SZI2).

O Modelo de Assentamento 18 (MA-18) aplica-se aos lotes tipo C da Subzona Industrial 2 (SZI2).

O Modelo de Assentamento 19 (MA-19) aplica-se às construções novas a serem implantadas nos lotes da Subzona Industrial 4 (SZI4).

O Modelo de Assentamento 20 (MA-20) aplica-se aos lotes de uso institucional, comércio e serviços a serem criados na Av. Central do Setor Oeste de Sobradinho, com área igual ou superior a 500m² da Subzona Habitacional 3 (SZH 3).



VER QUADRO PÁGS. 49 a 51

ÁREA	Código de Ocupação Urbana	Código de Expansão Urbana	ZONAMENTO URBANO				Área (m²)	Código de Uso	Código de Ocupação Urbana	Código de Expansão Urbana	Observações	Área (m²)	Observações
			Código de Uso	Código de Ocupação Urbana	Código de Expansão Urbana	Código de Uso							
UA	100	795											
UA-1	100	407											
UA-2	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-3	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-4	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-5	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-6	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-7	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-8	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-9	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-10	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-11	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-12	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-13	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-14	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-15	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-16	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-17	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-18	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-19	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
UA-20	01	407	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	

6.4 ZONEAMENTO URBANO

A área urbana definida neste Plano Diretor extrapola os atuais limites estabelecidos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (PDOT) Lei 353/92 em revisão, para a Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana. Tal fato se deu em função da identificação da expansão, que ocorre de forma dispersa, periférica e polinucleada, atingindo parte das Zonas Rurais 1, 2 e 3 (5ARU1, 5ZRU2 e 5ZRU3), tendo sido incluída tais áreas nos estudos, sob pena de, ao desconsiderá-las, ignorar o real contexto da cidade de Sobradinho.

Esta área urbana e de expansão urbana, devido às diversas características que apresenta, foi dividida em subzonas distintas relacionadas a condicionantes para uso e ocupação do solo. As subzonas, qualificadas como Urbanas, foram agrupadas em cinco denominações principais, de acordo com a predominância de uso, e cada uma subdividida em função de especialidades a serem descritas nos diversos casos.

Assim, através da qualificação das cinco Subzonas Urbanas, foram definidos parâmetros em função dos diversos pretendidos, como a organização e a estruturação da ocupação urbana e rural existente, com ênfase ao adensamento da área urbana consolidada e à otimização dos equipamentos públicos urbanos e comunitários existente. Foram igualmente pretendidos a integração das áreas dispersas e manutenção da sua baixa densidade; a indicação de novas áreas para atividades econômicas, bem como a consolidação das já planejadas; o controle e recuperação da qualidade ambiental ameaçada ou perdida; entre outros (MAPA 19).

As Subzonas Urbanas terão as seguintes denominações:

- **Subzona Central (SZC)** – com predominância de atividades comerciais e de prestação de serviços constituída pela área urbana consolidada;
- **Subzona habitacional (SZH)** – onde predomina a ocupação residencial, tendo sido dividida em oito categorias, abrangendo a área urbana consolidada (SZH 1 e SZH 2), o Setor Oeste (SZH 3), as áreas com parcelamentos irregulares e aquelas passíveis de ocupação com densidade controlada (SZH 4 E SZH 8);
- **Subzona Industrial (SZI)** – com prevalência de indústrias, de atividades relacionadas ao Setor Secundário e seu apoio, dividida em seis categorias, abrangendo a área urbana consolidada (SZI 1, SZI 2 e SZI 4) e localizações consideradas estratégicas (SZI 3, SZI 5 e SZI 6);
- **Subzona Especial de Proteção ou Preservação (SZEP)** que apresenta características ambientais e paisagísticas relevantes para a proteção, dividida em quatro categorias, abrangendo parte da APA do Cafuringa (SZEP 1), da 5ZEU1 (PDOT – ZEP 2 e ZEP 3) e da área urbana consolidada (SZEP 4);
- **Subzona Urbana com Uso Rural Remanescente (SZR)** – onde predominam atividades agropecuárias e de seu apoio, bem como chácaras de recreio, dividida em três zonas (PDOT – RZ 1, ZR 2 e ZR 3).

Devido à complexidade de situações abordadas na definição das Subzonas Urbanas, algumas delas deverão ser detalhadas em Projetos Especiais de Urbanismo, com a participação de outros órgãos governamentais, além da Administração Regional e do IPDF, para sua elaboração e implementação, devendo estes estarem em conformidade com rezoneamento da APA do São Bartolomeu e do Plano de Manejo da APA do Cafuringa.



FONTE: IPDF
DATA: 1994

(QUADRO n.º 8).

QUADRO Nº 08 TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Subzona	SOZ 1			SOZ 2			SOZ 3															
	MO	MA	ME	MO	MA	ME	MO	MA	ME	MO	MA	ME	MO	MA	ME	MO	MA	ME	MO	MA	ME	
Profissional	MA 1	MA 2	MA 3	MA 4	MA 5	MA 6	MA 7	MA 8	MA 9	MA 10	MA 11	MA 12	MA 13	MA 14	MA 15	MA 16	MA 17	MA 18	MA 19	MA 20	MA 21	MA 22
Comércio e Serviços	MA 1	MA 2	MA 3	MA 4	MA 5	MA 6	MA 7	MA 8	MA 9	MA 10	MA 11	MA 12	MA 13	MA 14	MA 15	MA 16	MA 17	MA 18	MA 19	MA 20	MA 21	MA 22
Residencial	MA 1	MA 2	MA 3	MA 4	MA 5	MA 6	MA 7	MA 8	MA 9	MA 10	MA 11	MA 12	MA 13	MA 14	MA 15	MA 16	MA 17	MA 18	MA 19	MA 20	MA 21	MA 22
	MA 1	MA 2	MA 3	MA 4	MA 5	MA 6	MA 7	MA 8	MA 9	MA 10	MA 11	MA 12	MA 13	MA 14	MA 15	MA 16	MA 17	MA 18	MA 19	MA 20	MA 21	MA 22
Indústria	MA 1	MA 2	MA 3	MA 4	MA 5	MA 6	MA 7	MA 8	MA 9	MA 10	MA 11	MA 12	MA 13	MA 14	MA 15	MA 16	MA 17	MA 18	MA 19	MA 20	MA 21	MA 22
Setor Comercial	MA 1	MA 2	MA 3	MA 4	MA 5	MA 6	MA 7	MA 8	MA 9	MA 10	MA 11	MA 12	MA 13	MA 14	MA 15	MA 16	MA 17	MA 18	MA 19	MA 20	MA 21	MA 22
Ampliação e Melhorias	MA 1	MA 2	MA 3	MA 4	MA 5	MA 6	MA 7	MA 8	MA 9	MA 10	MA 11	MA 12	MA 13	MA 14	MA 15	MA 16	MA 17	MA 18	MA 19	MA 20	MA 21	MA 22
Residencial	MA 1	MA 2	MA 3	MA 4	MA 5	MA 6	MA 7	MA 8	MA 9	MA 10	MA 11	MA 12	MA 13	MA 14	MA 15	MA 16	MA 17	MA 18	MA 19	MA 20	MA 21	MA 22
Comércio	MA 1	MA 2	MA 3	MA 4	MA 5	MA 6	MA 7	MA 8	MA 9	MA 10	MA 11	MA 12	MA 13	MA 14	MA 15	MA 16	MA 17	MA 18	MA 19	MA 20	MA 21	MA 22

+ Projeto Especial a ser desenvolvido futuramente.
 ++ Diretrizes Especiais a serem desenvolvidas futuramente.

SUBZONA CENTRAL (SZC)

Os centros das cidades têm desempenhado, ao longo de sua história, não só um importante papel como lugar na paisagem urbana capaz de estruturar a imagem da cidade como um todo, mas principalmente como espaço capaz de favorecer a formação e informação das populações, de fortalecer a criação de cultura e de estimular a tomada de decisões que mudam o rumo dos acontecimentos. É o lugar de concentração de atividades, de convergência, da animação onde ocorrem altas manifestações do convívio social dos mais variados grupos. Isto, por sua vez, amplia a possibilidade de controle do desenvolvimento da sociedade por parte do maior número de pessoas, favorecendo a democratização do poder. Partindo desta concepção projetual de centro urbano e como procedimento inicial para se definir e delimitar a Subzona Central (SZC) de Sobradinho, elaborou-se um trabalho sobre as expressões espaciais de centralidade na cidade, inventariando e mapeando as áreas urbanas capazes de estruturar pólos de serviços, comerciais, institucionais, simbólicos, econômicos e de apropriação social, pois entende-se que os Centros Urbanos constituem a razão de ser da cidade, na medida que estruturam suas polarizações.

Observou-se, desta forma, além do Centro tradicionalmente projetado (Setor Comercial Central), algumas categorias diferenciadas, configurando três níveis de abrangência. Os Centros locais, resultado da concentração de atividades e serviços estritamente cotidianos, os intermediários, que dizem respeito à maior variedade de comércio e serviços e o Centro Regional, correspondendo ao ponto mais tradicionalmente consolidado, atendendo à uma demanda mais ampla da cidade.

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

A Quadra Central, um dos segmentos da Subzona Central (SZC), caracteriza-se como um pólo dotado de uma centralidade institucional não tendo atualmente nenhuma capacidade de promover efetivamente a sociabilidade, encontrando-se aí vários sinais de degradação e mau desempenho da forma urbana, embora este Setor reúna os grandes equipamentos públicos de referência urbana e simbólica a toda cidade: Administração Regional e os prédios da CEB, CAESB, TELEBRASÍLIA, entre outros.

Estes equipamentos vinculados, a um parcelamento descontínuo fundado nos paradigmas do Modernismo, favorecem o aparecimento de ilhas funcionais e do desequilíbrio de atividades, aspecto que dificulta a pedestrianização intensa e a utilização dos espaços abertos de uso coletivo, segmentando a Quadra Central.

Outros aspectos também propiciam o mau funcionamento da Quadra Central, tais como: espaços vazios ainda não edificados, excesso de rigidez das normas de uso e ocupação do solo, abundância de áreas pavimentadas em função do sistema viário e estacionamentos superdimensionados, tipologias repetitivas e aridez do local em função da falta de vegetação ou de qualquer tratamento paisagístico.

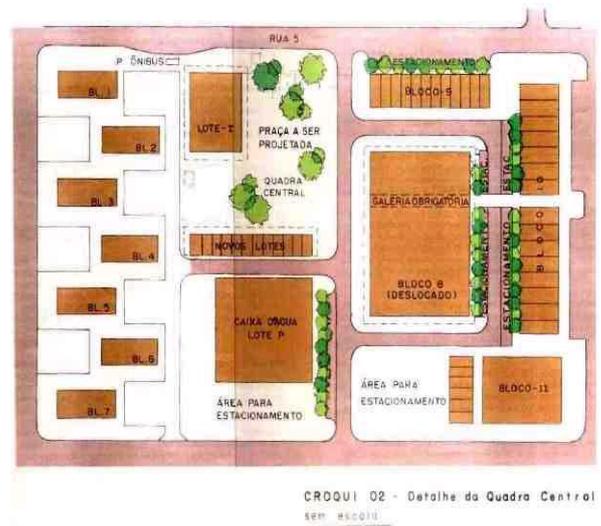
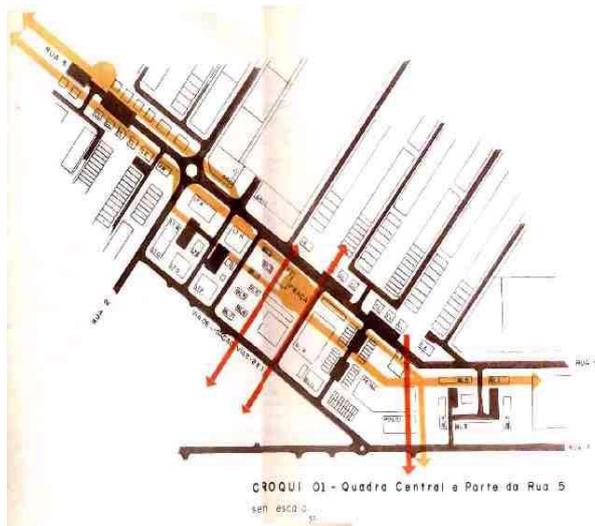
A Rua 05 foi detectada como "locus" de forma linear onde é mais expressiva a concentração de atividades como bares, lanchonetes, principais pontos de encontro e permanência de pessoas por períodos longos no espaço público de Sobradinho. Apesar da vocação do lugar como local de sociabilidade, a descontinuidade espacial vinculada a uma tipologia repetitiva e monótona propiciam tanto o enfraquecimento no sistema de encontros, como também a falta de destaque visual da área como paisagem referencial de toda cidade.

O Setor Comercial da Quadra 08, projetado inicialmente como Subcentro Local da Quadra Residencial 08, extrapola hoje seu papel relacionado à temática do cotidiano, comparecendo como uma nova centralidade regional onde predomina a distribuição de serviços e comércio, sendo inexistentes pontos de destaque que estimulem a apropriação social do espaço público.

Buscando reverter o processo de degradação da Área Central e melhor defini-la no sentido de desempenhar, na sua plenitude, o papel de pólo irradiador de diversidade funcional, de valorização simbólica, de animação de vida urbana e de tradução de um conjunto de significados coletivos, a Subzona Central como um todo deverá ser objeto de Projeto de Revitalização (CROQUI 01), obedecendo as seguintes diretrizes:

- Na Quadra Central o Lote I e o Bloco 8, assim como o Setor Hoteleiro, deverão ter suas taxas de construção aumentadas, no sentido de adensar o Setor, contribuindo não só para a maior oferta de comércio e de prestação de serviços, mas também para o aparecimento de elementos volumétricos de destaque, com o intuito de marcar a paisagem urbana e Área Central. O uso residencial fica vetado no Lote I do Bloco 08 – sendo tolerado a partir do 1º pavimento das demais edificações da Quadra Central;
- O Projeto de Revitalização deverá promover o deslocamento do Lote I e do Bloco 8, conforme o (CROQUI 02), com objetivo de se obter uma grande Praça, compatível com a escala de um Centro Urbano Regional e com o porte da cidade, onde se configure um amplo espaço de permanência e de referência simbólica para a estrutura urbana em sua globalidade;
- Com o objetivo de melhor constituir esta praça deverá ser variado um novo renque de lotes comerciais nas proximidades do reservatório da CAESB;
- O Lote J (destinado à SAB) deverá ser deslocado (CROQUI 01) de forma a ampliar as áreas de estacionamento no seu entorno, observando à Feira Modelo;

- Tanto no sentido longitudinal como transversal da Quadra Central deverá ser criado um sistema hierarquizado de espaços livres com tratamento paisagístico que proporcione, com prioridade, o fluxo de pedestres com conforto e segurança. O que se pretende é qualificar e criar a função social do Centro como um local de encontros; o lugar Central como fato social;
- A transição entre o espaço construído e de uso público deve-se dar por meio de galerias, uma forma morfológica interessante do espaço interior penetrar no exterior, podendo-se estabelecer um circuito paralelo de pedestres, conformando praças interiores cobertas. Essa estrutura colabora para amenizar a vida urbana, criar recantos para o estar público e possibilitar um equilíbrio entre a escala dos edifícios e dos pedestres.



A Rua 05 deverá configurar-se na Subzona Central (SZC) como um prolongamento deste sistema de circulação, caracterizando-a como a grande avenida de passeio, a "promenade" da cidade. Este eixo central deverá ser marcado diferenciadamente pelo tratamento paisagístico, densa arborização, pavimentação distinta, pequenos recantos que tornem possíveis momentos de contemplação, discursos e de "bate-papo" informais, pela solução viária que busque definir com clareza os caminhos e passeios de pedestres e pela diversidade funcional e tipológica proposta (CROQUI 03).

A Rua 05 terá seu gabarito de altura modificado de 03 pavimentos para 06 pavimentos, obedecendo ao MA 04. A marcação em altura do Centro vem proporcionar melhores condições de orientação, identidade e estímulo espacial à área, conferindo a esta Avenida não só um caráter visual distinto de outros lugares da cidade, mas também confirmando, através da maior oferta de comércio e prestação de serviços, o lugar central com toda uma superposição de atividades e funções, o que notabiliza esta Avenida com centralidade urbana (CROQUI 04).

Nesse sentido, para não romper com as atividades mais dinamizadoras de comércio/serviços que devem interagir continuamente na Rua 05, o uso residencial é permitido apenas a partir do 2º pavimento, cumprida a exigência de entrada e circulação vertical independente das demais atividades do pavimento térreo e do primeiro pavimento, quando for o caso.

Ao longo do eixo da Rua 05 propõe-se uma reestruturação volumétrica, no sentido de constituir um conjunto arquitetônico, sem as discontinuidades físicas hoje presentes, vazios estes problemáticos à circulação de pedestres com efeito desintegrador do conjunto. Para isto, devem ser previstos, no Projeto de Revitalização para esta área, novos terrenos entre os espaços intersticiais de alguns conjunto de três blocos de CLs e entre estes e alguns Lotes Especiais. Junto ao lote do Hospital Regional deve ser criado o lote AR-12, de uso institucional e/ou comércio varejista e serviços (CROQUI 05).

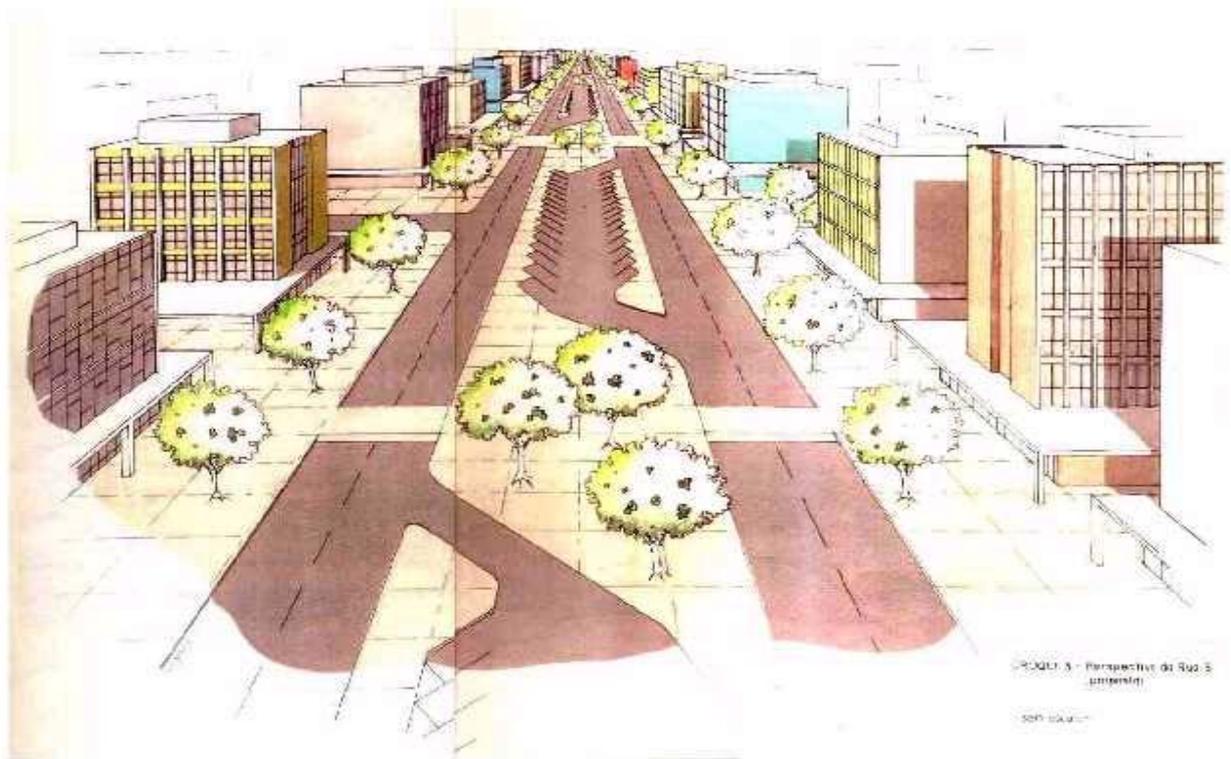
Ainda como estratégia de melhor constituir funcional e visualmente a Rua 05 é obrigatória a construção de marquises e passeios, com uma largura uniforme e constante igual a 3,00m na frente voltada para a Rua 05 e nas respectivas laterais. A altura das marquises obedecerá à cota da soleira do respectivo prédio. As cotas de soleira da Rua 05 deverão corresponder ao ponto topográfico de maior altura do terreno ou projeção, relativo ao nível da rua.

Em função do aumento de densidade populacional e pelas novas características do Centro como pólo de atração de investimentos e consumo, deve ser obrigatório a construção de subsolo, para uso exclusivo de garagem, em todos os edifícios localizados na Rua 05, que fizerem uso do aumento de gabarito. O acesso de veículos para a garagem do subsolo deverá ser feito obrigatoriamente, por meio da via limítrofe a área residencial ou pelo prolongamento desta. Além das garagens previstas internamente aos lotes, podendo avançar em área pública até o limite de 3,00 m em todas as divisas do lote, deve-se ter a preocupação de oferecer bolsões de estacionamentos públicos ao longo de toda a Rua 05 (CROQUI 6A e 6B).

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.

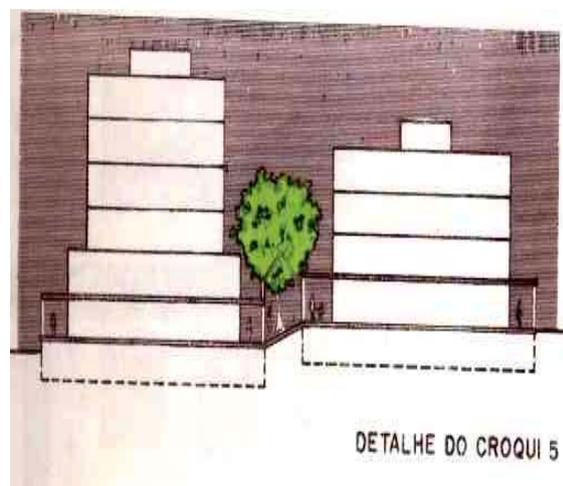
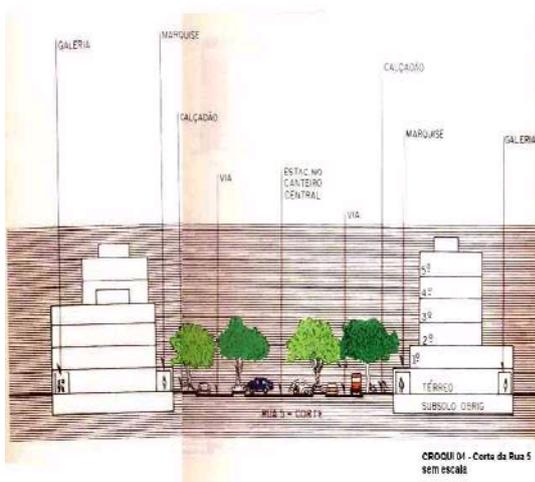
Neste Setor o Lote Especial para cinema e a área destinada a mercado terão sua tipologia alterada por meio do MA 02, como também estes lotes serão objetos de extensão de uso. A proposta tem como princípio definir tipos mórficos diferenciados em função da própria localização privilegiada e pelo tamanho e forma destes lotes. Enfim, possibilitar um contraste na paisagem, definindo uma estrutura espacial com caráter distinto das demais partes.

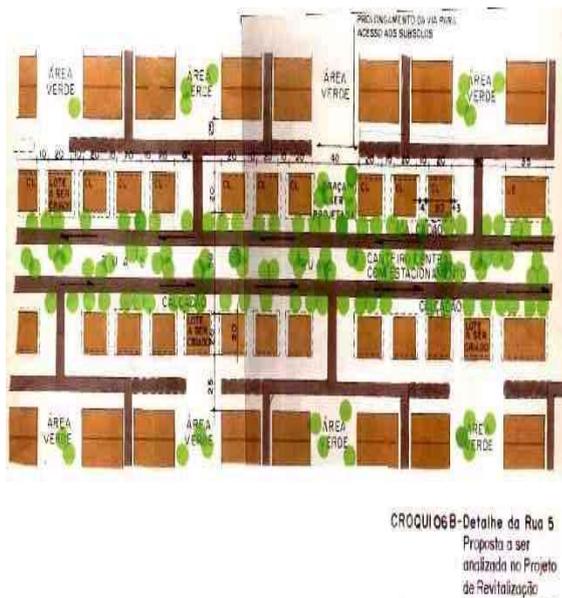
As edificações no lote para cinema e na Área Reservada 03 deverão possuir aberturas voltadas para a área pública destinada a praça, a qual será objeto de Projeto Especial de Urbanismo no sentido de criar no local um logradouro com muitas possibilidades de encontros e melhores condições de animação urbana (CROQUI 07).



Este projeto especial deverá também criar um lote com dimensões de 20 x 35m (vinte por trinta e cinco metros) situado entre a Rua 1 e a Área Reservada 03 com a denominação de Área Reservada 06, a ser destinado a atividades culturais comunitárias.

Pode-se concluir que o Projeto de Revitalização Urbana da Subzona Central propiciará a valorização do Centro Urbano de Sobradinho, tornando-o mais atrativo, conferindo-lhe maior valor cultural e de sociabilização, melhorando as condições para o pleno exercício da cidadania e criando elementos para a identidade do lugar central.





SUBZONAS HABITACIONAL (SZH)

As Subzonas Habitacionais, caracterizadas pelo uso residencial de forma extensiva, foram subdivididas em oito categorias em função de parâmetros relacionados à densidade populacional e tipologias predominantes, caracterizadas a seguir.

A Subzona Habitacional 1 (SZH) que, para efeito de descrição de suas poligonais foi dividida em SZH 1^a e SZH 1b, por se achar interrompida pela Subzona Central, abrange as quadras 1, 3 a 13; 15; 17 e parte da Quadra Central. São áreas homogêneas por suas características visuais, tipológicas e funcionais, que compõem a parte mais tradicional e consolidada de Sobradinho. Possui ainda alguns terrenos destinados a habitação coletiva em parte da Quadra Central.

Nas quadras 3 a 13; 15 e 17 constata-se a frequência de mais de uma habitação por lote e sendo esta uma situação de fato característica desta Subzona, buscou-se regularizá-la, em função do déficit habitacional e da diretriz de consolidação das áreas urbanas existentes, estabelecendo-se alguns parâmetros com o objetivo de obter uma melhor qualidade urbanística. Desta forma, foi admitida para a SZH 1 a construção de duas habitações em lotes com tamanho igual ou superior a 300,00 m², ficando como exceção os lotes da Quadra 1, de tamanho inferior, onde não se aplica essa proposição. É importante ressaltar que a permissão para construção de duas moradias no mesmo lote não implica na constituição de duas unidades imobiliárias autônomas e depende de regulamentação específica.

Para os lotes unifamiliares foi estabelecido o índice de controle urbanístico definindo no MA-6 para lotes com área igual ou inferior a 250,00 m² e para lotes unifamiliares ou bifamiliares o MA-7 no caso de, lotes com área superior a 300,00 m². Esse modelo – MA-7, objetiva adensar a área urbana já consolidada, tendo sido definida a densidade média admissível de até hab/ha, mantendo suas características de proporcionalidade entre áreas construídas e áreas livres, tanto dentro do lote quanto em relação ao espaço público. A estrutura visual da paisagem se manterá homogênea tendo em vista a não alteração do número de pavimentos, dando-se maior destaque às áreas de polarização urbana relativa aos subcentros, que terão 3 pavimentos de acordo com MA-8. No caso de duas moradias por lote, as edificações poderão estar separadas, geminadas ou superpostas.

As projeções destinadas para habitação coletiva na SZH 1 estão todas localizadas na parte da Quadra Central, cujo Modelo de Assentamento definido foi o MA-12, que se refere às habitações coletivas tanto da SZH 1 quanto da SZHU 2.

Para os lotes destinados ao Comércio Local – CL, as Áreas Reservadas – AR e Lotes Especiais – LE localizados na SZH 1, atualmente com normas de uso e ocupação muito rígidas e em grande parte ainda não edificadas, foi proposta uma flexibilização de usos, permitindo-se atividades múltiplas de pequeno e médio porte além do uso residencial.

A Subzona Habitacional 2 (SZH 2) é constituída pelas quadras 2, 14, 16 e 18, sendo caracterizada pela predominância do uso residencial unifamiliar e concentra, nas quadras 2 e 14, a maioria das projeções destinadas a habitação coletiva em Sobradinho. Na SZH 2 são encontrados lotes de diversos tamanhos, inclusive com dimensões bastante reduzidas, onde estão implantados conjuntos habitacionais de interesse social. Para estes lotes (com área inferior a 250,0m²), os índices de controle urbanístico estão definidos no MA-06 e para os lotes com a área superior a 250,0m², aplica-se o MA-11.

Para as projeções destinadas à habitação coletiva na SZH 2 e também na SZH 1, foi estabelecido o MA-12, que permite uma taxa de construção de 800% do terreno, com pilotis obrigatório, construção de mais 6 pavimentos, e subsolo, obrigatório nas edificações com mais de 3 pavimentos, destinado exclusivamente para garagem. As projeções para habitação coletiva, atualmente edificadas em Sobradinho, apresentam todas 3 pavimentos. Há atualmente, 46 projeções sem construção, o que significa um potencial importante para suprir parte da demanda habitacional existente. Esse aumento do potencial construtivo será regulamentado por lei específica.

Com relação ao subsolo, o acesso deverá ser feito em área pública com sua localização fixada pela Administração Regional em função da urbanização e do sistema viário local, sem que isto signifique privatização da via de acesso. O acesso ao subsolo se faz necessário em área pública uma vez que a sua destinação para garagem estaria inviabilizada em função das dimensões estreitas das projeções destinadas aos blocos e da topografia acidentada da área. Para tanto, será permitido o avanço em área pública, destinado exclusivamente para garagem e de acordo com legislação específica, após consulta às concessionárias de serviços públicos. Caso haja interferência com suas redes, caberá ao proprietário do lote o ônus de seu remanejamento. As caixas de escadas, elevadores e sacadas poderão avançar em área pública, conforme legislação específica.

Na SZH 2 estão localizados subcentros locais de comércio e serviços, que deverão ser objeto de Projetos Especiais de Urbanismo visando à sua consolidação e animação urbana. Esses subcentros são classificados em Setor Comércio e Serviços 1 (SCS 1) constituído por blocos nos Conjuntos B/C, C/D, D/E da Quadra 2 e em Setor de Comércio e Serviços 2 (SCS 2), constituído por lotes no Conjunto A da Quadra 2, Conjunto A/B da Quadra 14, Comércio Local da Quadra 16 e 18.

A Quadra 2, hoje já consolidada com uso residencial unifamiliar e com alguns habitações coletivas, sofre de uma grande carência de atividades comerciais. A comunidade alega que o tamanho atual dos blocos é muito grande, correspondendo a preços de aquisição inacessíveis, desestimulando os interessados e dificultando a sua comercialização. Essa situação se agrava em função da existência de poucas unidades comerciais e da topografia acidentada, que dificulta o acesso de pedestres aos poucos empreendimentos comerciais existentes.

Dessa forma, os conjuntos B/C, C/D e D/E da Quadra 02 e os lotes destinados a cinema e mercado da Quadra 16 serão desmembrados em unidades menores, obedecendo à delimitação atual dos blocos. Foi definido para o SCS 1 o MA-1, com um número máximo de 2 pavimentos e destinado ao comércio varejista, serviços e ao uso institucional. Devido ao tamanho dos lotes e o fato dos blocos não terem acesso direto às vias fica vedada a construção de subsolo para garagem.

No SCS 2, constituído por lotes com acesso direto às ruas, é possível um número maior de pavimentos e o uso habitacional integrado, conforme o MA-9 de 3 pavimentos, permitindo o comércio varejista, serviços e uso institucional, além do uso habitacional coletivo a partir do 1º pavimento. O subsolo é optativo e vedado para garagem.

Nos SCS 1 e SCS 2, quando houver afloramento do subsolo, devido às diferenças de nível do terreno encontradas no local, estes poderão ter os mesmos usos do térreo e acesso direto pela rua. Fica vedada a construção de novo subsolo.

Tanto para a Subzona Habitacional 1 (SZH 1) quanto para a Subzona Habitacional 2 (SZH 2) foi definida a densidade de ocupação média admissível de até 200 hab/ha, traduzindo a diretriz de adensamento das áreas residenciais já consolidadas e com infra-estrutura implantada, estipulada ao longo do processo de elaboração deste Plano Diretor Local.

A Subzona Habitacional 3 (SZH 3), que abrange o Setor Oeste de Sobradinho, Quadras Ar 01 a 15; 17 e 19, foi caracterizada com uso predominante residencial familiar. O Setor Oeste foi um assentamento implantado para abrigar população de baixa renda, destinado principalmente para habitação unifamiliar cujos lotes já se encontram completamente ocupados. Na Avenida Central, algumas parcelas foram destinadas a habitação coletiva que, em contraposição aos lotes residenciais, ainda não foram edificadas por demandarem investimentos de custos mais elevados. Sendo assim, atendendo às diretrizes de redistribuir a densidade demográfica em Sobradinho e suprir parte do déficit habitacional existente, a Avenida Central da ZU 3 deverá ser objeto de Projeto Especial de Urbanismo, alterando-se o projeto original para abrigar parcelamento com lotes de uso misto-residencial unifamiliar e comércio e serviços. A densidade do Setor Oeste, definida originalmente em projeto de até 250 hab./ha, foi reduzida e fixada em até 150 hab./ha.

Na Subzona Habitacional 3, em geral, é vedada a construção de subsolo por ser um parcelamento de caráter social para abrigar população de baixa renda, com lotes de dimensões reduzidas. Esse setor abriga habitações precárias, inclusive residências econômicas com projetos obtidos junto à Administração Regional, dispensando um responsável técnico. A permissão de subsolo generalizada colocaria em risco as habitações existentes.

Para as quadras residenciais foi definido o MA-06. As edificações com uso misto, residencial e comercial, que margeiam as vias secundárias e praças, seguirão o MA-13. O MA-5 foi destinado aos lotes de uso institucional e comercial com área superior a 2.000,00m² e fixa a altura em até 12m, dando maior destaque visual a essas edificações.

Para a Avenida Central foram definidos os MA-06, MA-14 e MA-20. O MA-20 foi definido para o uso institucional, comercial e de serviços de maior porte, localizados nas esquinas e praças, em lotes com área superior a 500,00m². Esse modelo permite a construção de até 4 pavimentos, formando pontos referenciais na paisagem urbana. O MA-14 é destinado para comércio bem como habitações unifamiliares, fixando em dois o número máximo de pavimentos.

Nos lotes voltados para a Avenida Central serão admitidos os usos misto residencial, de comércio varejista e serviços de forma que, quando a atividade não residencial ocupar área superior a 70,00m² ou admitir mais 10(dez) trabalhadores, o uso residencial somente será admitido no pavimento superior, sendo obrigatória a construção de galeria com 2,00m de largura no pavimento térreo ao longo de toda a avenida e o MA-06 é destinado para os demais lotes unifamiliares de projeto de parcelamento urbano da Avenida Central, onde é permitida a construção de 02(dois) pavimentos, sendo proibido o uso do subsolo. A Avenida Central dessa forma, se transformará em importante eixo de comércio e serviços. Foi permitido o subsolo, com destinação exclusiva para garagem somente nos lotes de tamanho maior a serem criados na Avenida Central, destinados às atividades principais, e obedecendo ao MA-20.

A Subzona Habitacional 4 (SZH 4) abrange área com parcelamentos irregulares de características urbanas, destinada ao uso residencial unifamiliar e localizada a noroeste da atual área urbana do Setor Oeste. Esta Subzona foi definida como de Uso Urbano Controlado por localizar-se em uma área sensível nas bordas da Chapada da Contagem, muito próxima a inúmeras nascentes sendo, por isso, vedada a construção de subsolo. Sua densidade máxima ficou definida em 50 hab/ha atendendo a diretriz estabelecida de se manter baixa densidade em toda a área de expansão.

A SZH 4 localiza-se hoje em área rural, segundo o PDOT e foi incluída no perímetro urbano proposto por conter diversos parcelamentos irregulares com ocupação já consolidada e com características eminentemente urbanas, cuja reversão para área rural é inviável. Os parcelamentos irregulares que compõem esta Subzona estão incluídos na Lei 694/94 com parcelamentos passíveis de regularização. Para os lotes residenciais unifamiliares da SZH 4 foi definido o MA-15.

As Subzonas Habitacionais 5 (SZH 5) e 6 (SZH 6), compreendem áreas de expansão residencial situadas na atual Zona de Expansão Urbana 1, conforme o PDOT. A Subzona Habitacional 5 (SZH 5) apresenta uma parte de sua área ocupada com parcelamentos irregulares (alguns incluídos na Lei 694/94 como passíveis de regularização), chácaras e grande parte de terra de propriedade particular.

Para esta área existe um projeto de parcelamento urbano atualmente em tramitação no GDF. Foi definida nesta Subzona o limite de densidade máxima admissível de 150 hab./ha por apresentar potencial mais adequado para a expansão urbana horizontal mais imediata de Sobradinho. Possui como Modelos de Assentamento o MA-15 para uso residencial unifamiliar e o MA-12 para uso coletivo os demais usos deverão seguir os modelos de assentamento existentes.

A Subzona Habitacional 6 (SZH 6), subdividida em SZH 6a e SZH 6b para efeito de descrição de suas poligonais, compreende a área de uso urbano controlada, com densidade média admissível de até 50 hab./ha, uma densidade baixa por estar localizada fora da área com infra-estrutura e equipamentos implantados.

Para esta Subzona foi definido o uso predominante residencial unifamiliar tendo em vista a existência significativa de parcelamentos irregulares dispersos, alguns também incluídos na referida Lei 694/94 como passíveis de regularização. O Modelo de Assentamento definido para a SZH 6 é o MA-15, também definido para a SZH 4.

Nas SZH 4, SZH 5 e SZHU 6, onde foram identificados diversos parcelamentos implantados irregularmente, os lotes unifamiliares não deverão ser inferiores a 500,00m² e as vias de caráter local residencial deverão ter, no mínimo, 7,00m² de largura. Esses parâmetros definidos são compatíveis com as exigências que vêm sendo feitas para os parcelamentos em processo de regularização, incluídos na Lei 694/94, prevendo-se dessa forma, recomendações semelhantes para os demais nesta Região.

As Subzonas Habitacionais 7 e 8 (SZH 7 e SZH 8) deverão ser objetos de Projeto Especial de Urbanismo, não tendo sido, definido para elas Modelos de Assentamento. Os Projetos Especiais deverão obedecer às exigências dos órgãos afetos ao controle do meio ambiente, tendo em vista a interferência direta com as Áreas de Proteção Ambiental existentes, sob São Bartolomeu, pela SZH 8 e do Cafuringa pela SZH 7, e por estarem fora da área urbana já consolidada.

A Subzona Habitacional 7 (SZH 7) compreende a área localizada próxima ao cruzamento das Rodovias BR-020 e DF-150, caracterizada por admitir implantação de grandes equipamentos de abrangência Regional, incluindo, desta forma, as seguintes categorias de uso predominante:

- Residencial Unifamiliar nas chapadas entre a BR-020 e o Parque Regional do Paranozinho (localizado na SZEP 2), que deverá ter diretrizes urbanísticas elaboradas pelo Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – IPDF;
- Institucional e Residencial na área de propriedade do DER, que será objeto de Projeto Especial de Urbanismo;
- Grandes Empreendimentos Comerciais, de Serviço, Lazer e Cultura, na ponta sul da SZH 7, que será objeto de Projeto Especial de Urbanismo.

Esta área apresenta vocação regional por se localizar próxima ao Plano Piloto, mais especificamente à Asa Norte, ao Lago Norte e estar no entrocamento de duas rodovias importantes na ligação dessas áreas às Regiões Administrativas de Sobradinho, Planaltina e Paranoá.

A Subzona Habitacional 8 (SZH 8) abrange a área localizada ao longo da Rodovia BR-020, vizinha à Subzona Industrial 2 (SZI 2) e visa à regularização da moradia atual dos remanescentes do acompanhamento do DNOCS. Esses moradores já se encontram aí instalados desde a implantação de Sobradinho e embora estejam entre duas Subzonas Industriais, não há nisso incompatibilidade, pois os projetos das Subzonas Industriais 1 e 2 prevêem um cinturão verde isolando-os dessas áreas.

SUBZONA INDUSTRIAL (SZI)

Nas Subzonas de Uso Industrial localizadas dentro da Zona Urbana da cidade-satélite Sobradinho, conforme o zoneamento do PDOT, prevalecem as atividades do Setor Secundário, ou seja, indústrias, atividades correlatas e atividades de apoio.

Procurou-se localizar as Subzonas de Uso Industrial próximas às rodovias BR-020 e DF-150, visando a facilidade de escoamento da produção, evitando o trânsito de caminhões pesados pelo Centro da cidade e localizando as indústrias em áreas distantes dos setores residenciais. Desta forma, procura-se resguardá-los de conflitos em suas atividades, tendo em vista que algumas atividades são incompatíveis com o uso residencial, devido à poluição sonora e ao tráfego intenso de transporte de cargas em sua proximidade.

Estas Subzonas foram estudadas a partir do Quadro de Objeto de Intervenção do PDL, resultado do diagnóstico em conjunto com as lideranças comunitárias locais, que prevê:

1. A implantação de agroindústrias, através do incentivo a programas de micro-produção rural, na periferia urbana, reforçando a vocação de Sobradinho como pólo de produção de alimentos;
2. A flexibilização de usos e alterações de gabarito, tendo em vista que as atividades formais se vêem limitadas em sua expansão física na área com essa destinação;
3. A indicação de novas áreas e consolidação das áreas já planejadas para atividades econômicas, com o intuito suprir a deficiência de áreas, que leva à utilização dos lotes residenciais com atividades de fundo de quintal;
4. O incremento da oferta de emprego local.

Nestas Subzonas são proibidas as atividades poluidoras do ar, poeiras, gases e fumaças, do solo e da água por dejetos nocivos.

As Subzonas com predominância de atividade industrial (SZI) estão distribuídas em diferentes setores da área urbana, procurando agrupar atividades com características funcionais e tipológicas semelhantes em uma mesma Subzona. Constituem-se em 06 (seis) Subzonas Industriais, assim divididas:

- **Subzona Industrial 1 (SZI 1)** – Subdividida em Subzona Industrial 1a (SZI 1a), constituída pela Área Especial para Indústria 2 e Subzona Industrial 1b (SZI 1b) constituída pela Área Especial para Indústria 3 e pelas Áreas Especiais 10 e 11. Esta subdivisão ocorre, tendo em vista a existência da Área Especial 9 entre elas, onde foi criada a área denominada "Expansão Econômica de Sobradinho" e que se constitui na Subzona Industrial 2. Esta Subzona encontra-se inserida na Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu.

Tanto a Subzona Industrial 1a (SZI 1a) quanto a Subzona Industrial 1b (SZI 1b) já se encontram implantadas e possuem as mesmas características, ou seja, destinam-se a armazenagem, depósito, comércio de automóveis, comércio atacadista e varejista e indústria, sendo permitida a residência para Gerência e Zeladoria e depósito de combustível, quando atenderem à legislação de segurança vigente.

Situam-se ao longo da rodovia BR-020 e da DF-330, que se constituem em corredor de ligação entre Sobradinho e o Plano Piloto, o que facilita o escoamento da produção. A rodovia funciona também como barreira para as Subzonas Habitacionais de Sobradinho, evitando a presença de atividades incompatíveis próximas e permite ainda que a carga e descarga de material ocorra em área específica, sem transtorno ao sistema viário interno da cidade, mas com fácil acesso aos seus moradores.

O Modelo de Assentamento para esta Subzona é o MA-16. Tendo em vista sua proximidade com a Zona Rural deve-se manter 30% (trinta por cento) da área não pavimentada, evitando-se a impermeabilização total da área o que irá permitir a infiltração da chuva e evitar erosões, tendo em vista esta Subzona se encontrar dentro da APA do São Bartolomeu.

- **Subzona Industrial 2 (SZI 2)** – Criada a partir de solicitação dos proprietários de oficinas mecânicas, marcenarias e de outros segmentos da comunidade local, que desejavam a regularização destas atividades em local mais adequado. Estas atividades se encontravam dispersas na cidade, e vinham causando uma série de impactos ambientais e funcionais negativos, tais como: níveis de ruídos superiores aos recomendados para as áreas residenciais (80db), lançamentos dos efluentes na rede de água pluvial poluindo o Ribeirão Sobradinho, tráfego intenso de caminhões e estacionamentos de automóveis às com problemas mecânicos próximos às oficinas de fundo de quintal, atrapalhando o trânsito nas vias locais.

A partir destas constatações, surgiu a necessidade de se agrupar estas atividades separadas do uso residencial, o que vem atender aos anseios da comunidade, preservando a sua qualidade de vida e atendendo aos indicativos do órgão ambiental – SEMATEC que não permite a existência de residências próximas às oficinas.

Esta área se encontra entre a Subzona Habitacional 8 (SZH 8) e a Subzona Industrial 1b (SZI 1b), próxima à BR-020, facilitando o escoamento da produção e funcionando como barreira às Subzonas Habitacionais de Sobradinho, evitando a presença de atividades incompatíveis com o uso residencial.

Esta Subzona constituída pelo Setor de Expansão Econômica de Sobradinho, destina-se à comércio de bens e serviços, oficinas mecânicas e indústrias de pequeno e médio porte, garagens, armazenagem e depósitos, sendo admitida a existência de residência para zeladorias, vedadas as atividades de supermercado, além das proibidas para as demais subzonas industriais.

Seu projeto urbanístico possui lotes com diferentes dimensões para atender às diversas atividades que se encontravam funcionando em áreas residenciais e permitir o acesso da comunidade à compra do lote, com preços variados para desenvolver suas atividades.

Este projeto urbanístico prevê ainda uma cinturão verde isolado a Subzona Habitacional 8, que é constituída por um parcelamento de lotes residenciais unifamiliares, existente há mais de 20 anos, para protegê-la dos impactos negativos já mencionados.

Para a Subzona Industrial 2 (SZI 2) foram criados 2 (dois) Modelos de Assentamento para os lotes com destinação industrial. O MA-17 se aplica aos lotes com área máxima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados). O MA-18 se aplica aos lotes acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

Nesta Subzona existe, ainda, o setor comercial local, de pequeno e médio porte e de apoio às atividades do setor, e que possui, como modelo de assentamento, o MA-1.

Esta Subzona Industrial, assim como a Subzona Industrial 1a, 1b, 3a e 3b, está inserida dentro da Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu.

- **Subzona Industrial 3 (SZI 3)** – situada dentro do Núcleo Rural de Sobradinho I e próxima à rodovia BR-020 é destinada ao estabelecimento de agroindústria, para o beneficiamento da produção dos núcleos rurais próximos. Esta Subzona Industrial atende à diretriz de constituir áreas onde se desenvolvam atividades industriais correlatas às atividades agropecuárias, promovendo, assim, a produção de alimentos. Sua localização ao longo da BR-020, visa facilitar o escoamento da produção já beneficiada para o Plano Piloto e demais localidades do Distrito Federal e do Entorno.

Nela são previstas atividades de agroindústria de transformação de médio e grande portes, comércio atacadista e varejista de insumos à agroindústria e serviços de manutenção de equipamentos da atividade principal. São admitidas residência para zelador, comércio local e de serviços. Além das atividades proibidas para todas as Subzonas Industriais, são proibidas também atividades de uso institucional, educação seriada.

Está dividida em Subzona Industrial 3a (SZI 3a) e Subzona Industrial 3b (SZI 3b) em face da grande declividade do terreno, embora tenham as mesmas características. Estas Subzonas Industriais localizam-se em área de propriedade particular dentro da Zona Rural de Sobradinho, conforme o PDOT, devendo ser realizado estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – EIA/RIMA antes da elaboração do projeto de urbanização dessa Subzona, que deverá seguir as diretrizes abaixo relacionadas.

- Seus lotes destinados ao uso agroindustrial terão área mínima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), e aqueles destinados às atividades de apoio à atividade principal local terão uma dimensão mínima de 100,00m² (cem metros quadrados) e máxima de 200,00m² (duzentos metros quadrados).
- sistema viário não deverá ultrapassar a 20% (vinte por cento) da área total da Subzona Industrial, devendo ser assegurada a circulação e o estacionamento de veículos de carga; o acesso à área se realizará através de via marginal à rodovia BR-020, conforme orientação do Departamento de Estradas de Rodagem – DER. Deverá, ainda, existir via de contorno de mão dupla, localizada a 20,00m (vinte metros) de afastamento dos lotes. Deverá ser assegurado o estacionamento dentro dos lotes em 15% (quinze por cento) de sua área;
- Seu projeto será desenvolvido de acordo com a lista de prioridades e prazos a ser estabelecido pelo Conselho Local de Planejamento e após finalizado, encaminhado ao mesmo para aprovação e posteriormente ao CONPLAN;
- **Subzona Industrial 4 (SZI 4)** – constituída pelo Setor de Indústria de Sobradinho, localizado próximo à Quadra 01 e Subzona Habitacional 2 (SZH 2), destina-se às atividades de armazenagem, depósitos, indústrias, comércio atacadista e varejista de pequeno e médio porte, oficinas mecânicas e outras, sendo admitida a residência de zelador, visto que nos relatórios de percurso efetuados pela equipe técnica, constatou-se ser esta uma realidade, face a questão de segurança.

Esta Subzona já se encontra implantada e sua destinação foi alterada, o que vem a atender à diretriz de flexibilização de uso, permitindo que sejam implantadas empresas com atividade de comércio atacadista.

Possui como modelo de assentamento para os seus lotes o MA-19. Encontra-se dentro dos limites desta Subzona uma escola da rede de ensino público, que atende à população residente na Quadra 01 e possui como modelo de assentamento o MA-3, destinado aos lotes educacionais e religiosos.

- **Subzona Industrial 5 (SZI 5)** – A Subzona Industrial 5 (SZI 5) foi criada a partir do setor de unidades de comércio e indústrias leves do projeto de planejamento urbano em análise no IPDF, do Núcleo Urbano Fazenda Sobradinho. Está localizada entre a rodovia DF-420, Subzona Habitacional 3 (SZH 3), Subzona Habitacional 5 (SZH 5) e a Subzona Especial de Proteção 3 (SEZP 3).

Sua localização, próxima às Subzonas Habitacionais 3, 4 e 5, está compatível com a diretriz de indicação de novas áreas para o desenvolvimento de atividades econômicas e aumento da oferta de emprego para a comunidade dos assentamentos das Subzonas Habitacionais 3 e 4.

A DF-420 poderá ser utilizada para o escoamento da produção e funcionará como ligação deste setor às outras localidades do Distrito Federal e do Estado de Goiás.

Esta Subzona situa-se em área particular, seu projeto deverá seguir à legislação urbanística vigente e diretrizes urbanísticas elaboradas pelo IPDF, ser analisado pelo Conselho Local de Planejamento e pelo CONPLAN. Sua destinação deverá levar em conta sua proximidade às Subzonas Habitacionais e não permitir a instalação de atividades incompatíveis com as mesmas.

- **Subzona Industrial 6 (SZI 6)** foi criada em função do entrocamento das Rodovias DF-150 e DF-420, facilitando o acesso ao abastecimento de insumos e o escoamento da produção.

Encontra-se incrustada na Subzona Habitacional 4 e próxima à Subzona Habitacional 5, tendo como um dos limites a rodovia DF-420.

A criação desta área visa a regularização de uma situação que ocorre de fato e atender às solicitações da comunidade residente na Subzona Habitacional 4, com a oferta de empregos próximos às residências, evitando assim os gastos com transporte.

A elaboração do projeto urbanístico para esta área deverá seguir as diretrizes urbanísticas elaboradas pelo IPDF e atentar para a flexibilização de usos, permitindo a instalação de atividades industriais, comerciais e de serviços, desde que não contemplem atividades incômodas à comunidade lindeira. Seu projeto deverá ser analisado pelo Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal e aprovado pelo Conselho Local de Planejamento e pelo CONPLAN.

SUBZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO OU PRESERVAÇÃO (SZEP)

As Subzonas Especiais de Proteção ou Preservação (SZEP) foram definidas em função da necessidade de se estabelecer uma ordenação especial de uso e ocupação do solo condicionada às características ambientais de sua localização.

Foram divididas em quatro categorias, que deverão ser objeto de detalhamento em Projetos Especiais de Urbanismo, envolvendo diversos órgãos governamentais, mais especificamente os ambientais (SEMATEC e IBAMA), pela proximidade com a Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu e, pela interferência com a Área de Proteção Ambiental do Cafuringa, no caso específico da SZEP 1. As SZEP 2 e 3, inseridas na atual Zona de Expansão Urbana (PDOT) foram identificadas como passíveis de tratamento para manter suas características especiais e conter o avanço da ocupação urbana que vem ocorrendo. A SZEP 4, na atual Zona Urbana de Sobradinho (5ZUR1) deve passar por um processo de revitalização.

A Subzona Especial de Proteção 1 (SZEP 1), desse modo, abrange parcela da atual Zona Rural 3 (PDOT), na APA do Cafuringa, que apresenta ocupação significativa de parcelamentos irregulares com características urbanas, necessitando de parâmetros e definições que revertam, ou pelo menos minimizem, os resultados perversos de tal ocupação. Esta área, portanto, além de ser objeto de Diretrizes Urbanísticas elaboradas pelo IPDF, deve também fazer parte de Programa Especial de Uso e Manejo do Solo, visando normatizar o uso urbano da SZEP, de acordo com as exigências de proteção relativas ao Projeto de criação da APA do Cafuringa.

A Subzona Especial de Proteção 2 (SZEP 2) se constitui por área localizada entre a Subzona Habitacional 6 (SZH 6a e SZH 6b), a Subzona Urbana com Uso Rural Remanescente 3 (SZR 3), Subzona Habitacional 7 (SZH 7) e a Subzona Especial de Proteção 1 (SZEP 1), a qual foi constatada a existência de ecossistema frágil e com restrição de uso para atividades urbanas, tendo sido definida a sua destinação ao chamado Parque Regional do Paranoazinho. A acentuada declividade existente favorece a ocorrência de locais aprazíveis, favoráveis ao lazer, tendo sido verificado que já houve utilização mais intensa, para tais fins, da queda d'água formada pelo córrego Paranoazinho e seu entorno próximo. Assim, a área formada pela SZEP 2 deve passar por estudo visando resgatar e ampliar a atividade de lazer, ao mesmo tempo em que seja promovida a sua preservação ambiental para incremento do turismo na Região.

Foi identificado potencial ao uso de parque público, tanto para esta SZEP 2 quanto para a SZEP 3, devido aos aspectos ambientais peculiares que apresentam. Ressalta-se, contudo, que, principalmente pela acessibilidade, dimensão e pela beleza cênica da Região, a SZEP 2 apresenta potencial para parque de caráter regional e a SZEP 3, de caráter local. Deste modo, a Subzona Especial de Preservação 3 (SZEP 3), que se localiza no entorno imediato à Lagoa Canela da Ema, formada pelo Braço do Córrego Paranoazinho, ainda mantém preservada a sua vegetação nativa.

A Subzona Especial de Preservação 4 (SZEP 4) se constitui pela faixa contínua de solo existente entre o curso do Ribeirão Sobradinho e a Avenida do Contorno, na área urbana de Sobradinho, que necessita de revitalização, revertendo o processo de degradação em que se encontra, constituindo-se em outra ação importante para a valorização da área urbana consolidada. O Projeto Especial de Urbanismo deverá prever a edificação de habitação coletiva em locais a serem definidos, para uma população limite de 3000 habitantes e, nas demais áreas, equipamentos de consumo coletivo incompatíveis com a população proposta e as exigências de proteção ambiental.

SUBZONAS URBANAS COM USO RURAL REMANESCENTE (SZR)

Foram definidas três Subzonas com uso rural remanescente SZR 1, 2 e 3, inseridas na Zona Urbana de Sobradinho (PDOT), em função de características identificadas como válidas para sua preservação. Tais características identificadas como válidas para sua preservação. Tais características se referem à vocação histórica de Sobradinho como pólo de produção de alimentos. A esta vocação se associam conclusões de estudos feitos que vêm indicar restrições à ocupação urbana, resultando, desta forma, na identificação de áreas que deverão ser mantidas como de uso rural ou que incorporem tal uso, prevalecendo a baixa densidade e impedindo a proliferação de novas ocupações urbanas.

Assim, a Subzona Urbana com Uso Rural Remanescente 1 (SZR 1), situada entre a Subzona Habitacional 3 (SZH 3) e a Subzona Especial de Preservação 4 (SZEP 4), na área identificada como área tampão em relação ao Setor Oeste e o Ribeirão Sobradinho, deverá ser detalhada em Projeto Especial de Urbanismo. Os princípios a serem observados para tal área se referem à recomendação de se manter baixa impermeabilização do solo e suas características de transição entre o uso urbano e rural. Os lotes serão destinados a atividades agronômicas e granjeiras de pequeno porte, a serem orientadas pela EMATER – DF, com o mínimo de 2.500,00m² de área – ou destinados a equipamentos de consumo coletivo de grande porte. A densidade máxima admissível é de até 10 hab./ha e a permissão de área para construções e área pavimentada para a utilização de atividades agronômicas e granjeiras é de 15%. A altura máxima admitida para construções relacionadas a atividade agronômicas e granjeiras é de 8,50m, de maneira a se constituir um conjunto arquitetônico em harmonia com a paisagem do entorno. Para a implantação dos equipamentos de consumo coletivo deverá preceder a elaboração de um estudo prévio de impacto e consulta aos órgãos competentes pela definição dos índices urbanísticos a cada caso específico.

A Subzona Urbana com Uso Rural Remanescente 2 (SZR 2), situada a oeste de Sobradinho, limítrofe à Subzona Habitacional 6b (SZH 6b) deverá apresentar densidade máxima de 20 hab./ha. Prevê-se para essa área um tipo de ocupação com características intermediárias entre o uso urbano e o rural. Admite-se, assim, para a área de uso de chácaras de recreio, com lotes de, no mínimo, 5.000,00m², não sendo permitida a subdivisão dos lotes de nenhuma forma aquém do limite estabelecido, atividades agropecuárias e equipamentos de consumo coletivo. A taxa máxima de ocupação e área pavimentada não deverá ultrapassar 15%. No caso de chácaras em terras públicas, remanescentes do Núcleo Rural Sobradinho II e arrendadas pela FZDF não se aplica tal previsão, sendo mantidas as determinações daquela Fundação. Também na SZR 2 a altura máxima admitida para edificações é de 8,50m.

A Subzona Urbana com Uso Rural Remanescente 3 (SZR 3) é constituída pelas áreas de uso agropecuário remanescentes do Núcleo Rural Sobradinho II, e por áreas não favoráveis à ocupação urbana, próximas ao córrego Paranozinho. Sua densidade máxima admissível é de 10 hab./ha, sendo que, com relação às chácaras em terras públicas arrendadas pela FZDF, prevalecem as determinações julgadas pertinentes por aquela Fundação. Nesta Zona são permitidas atividades de agricultura e pecuária, chácaras de recreio e equipamentos de consumo coletivo, sendo proibido seu parcelamento em glebas menores do que 2(dois) hectares. Admite-se, no entanto, a instalação de empreendimentos implantados isoladamente voltados para pesquisa e ensino técnico rural.

A implantação dos equipamentos de consumo coletivo, empreendimentos voltados para pesquisa e ensino técnico rural deverá ser precedida de estudo prévio de impacto ambiental e consultas aos órgãos competentes para a adequação dos índices para cada equipamento.

Os equipamentos de consumo coletivo, empreendimentos implantados voltados para pesquisa e ensino técnico rural deverão ter estudo prévio de impacto ambiental e consultar os órgãos competentes para a adequação dos índices para cada equipamento.

6.5 INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

A qualidade de uso e da ocupação do solo urbano, em princípio, é controlada através:

- da classificação das diferentes categorias de atividades urbanas ou rurais como de uso proibido, tolerável ou permitido em cada zona ou setor da cidade e
- de um conjunto de índices de controle urbanístico para cada uma das atividades classificadas como de uso permitido ou tolerado (QUADRO N.º 09).

Para a elaboração desses instrumentos de controle, procedeu-se uma série de estudos setoriais, aplicando-se em cada área amostra das diretrizes gerais, segundo seu estágio atual problematizado pelo diagnóstico.

Nesse momento de trabalho, o espaço urbano atual passa a ser novamente objeto de especulação, mas agora, para verificar e explicitar a validade das diretrizes gerais em lugares específicos e típicos do espaço da cidade. Os procedimentos desta etapa estão, todos eles, permeados pela grande síntese que relaciona a listagem dos problemas da cidade por meio de questões de Urbanismo já formuladas, aplicando-lhes as diretrizes gerais e trabalhando os condicionantes presentes em cada setor urbano.

Os desenhos do novo espaço setorial são simulações que servirão para inferir um universo de indicativos para a (re)criação gradativa do novo espaço da cidade e compõem o QUADRO PREFIGURADO dos setores urbanos típicos ou significativos da área urbana em estudo.

Da área definida como urbana no zoneamento definitivo foram destacados setores significativos para serem objetos dos estudos setoriais, adotando-se os seguintes procedimentos a serem aplicados em cada setor:

- reconhecimento crítico do desenho atual do setor com releitura dos Relatórios de Percurso feitos por técnicos de planejamento na etapa do diagnóstico e das normas e gabaritos já vigentes, quando for o caso;
- identificação, no setor, da forma particular e específica de como se configuram nele os problemas e as questões gerais locais também definidas no diagnóstico;
- reprogramação do setor em função das necessidades, para que se atinjam nele os objetivos e as diretrizes gerais, a nível de expansões, intensificações de usos e/ou densidades construtivas, modificações morfológicas, consolidações, renovações, regularizações, etc;
- ensaio dos desenhos possíveis desta reprogramação, por meio da distribuição das atividades, das densidades demográficas e construtivas, das massas arquitetônicas e das áreas livres;
- transposição, por inferência e generalizações, para os indicadores urbanísticos.

É parte integrante dos estudos setoriais a revisão da distribuição dos equipamentos de consumo coletivo e do sistema viário.

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

SEGUNDO AS SUBZONAS DE USO

QUADRO N.º 09

Subzona	Setor	Permitido	Tolerado	Proibido
SZC	Q. Central	Institucional Comércio varejista e Serviços Hospedagem Lazer-Cultura	Residencial a partir do 1º pavimento	Industrial, Depósitos Ensino Seriado, Motel Residencial no pavimento Térreo, Oficinas Mecânicas Armazenagem
	Eixo principal de atividades múltiplas da Rua 05	Institucional Comércio varejista, Serviços Hospedagem Residencial coletivo Lazer-Cultura	Manufaturas de médio porte Armazenagem e comércio atacadista até 200m² de área construída Ensino Seriado Residencial a partir do 1º pavimento	Industrial Motel Residencial no pavimento térreo Oficinas mecânicas
	Setor Comercial da Quadra 08	Comércio varejista, Lazer-cultura Serviços	Residencial a partir do 1º pavimento Manufatura de pequeno porte Institucional	Residencial no pavimento térreo Ensino Seriado Hospedagem Armazenagem Oficinas Mecânicas Industrial

SZH 1	Q. 01	Residencial unifamiliar Institucional local Lazer-cultura Institucional principal nas Áreas Especiais	Comércio e serviços de pequeno porte	Industrial Oficinas mecânicas Hospedagem Armazenagem
	Q. 03 a 13,15,17	Residencial unifamiliar e bifamiliar para os lotes residenciais Institucional para os lotes não-residenciais	Comércio e serviços de pequeno porte	Industrial Oficinas mecânicas Hospedagem Armazenagem Ensino Seriado
	Conj. A da Q. Central	Residencial unifamiliar	Comércio e serviços de pequeno porte Residencial bifamiliar	
	Conj. B e C da Q. Central	Residencial coletivo		
	Lotes M, N e O da Q. Central	Institucional principal		
	Eixos das ruas 1,2,3,4,6,7,9,10, 11 e Av. Contorno	Residencial coletivo Comércio varejista Serviços Institucional Hospedagem	Manufaturas de pequeno porte e de médio porte Armazenagem de pequeno porte	Industrial Oficinas mecânicas
SZH 2	SCS-1	Comércio varejista Serviços Institucional local	Institucional de bairro Residencial no 1º pavimento	Residencial no pavimento térreo Industrial Oficinas mecânicas
	SCS-2	Comércio varejista Serviços Institucional local e de Bairro	Residencial no 1º e 2º pavimentos	Atividades de Culto Indústria

	AE 1 a 31 da Q. 14	Comércio e serviços institucional	Montagem de aparelhos e componentes	Residencial Industrial Oficinas mecânicas
SZH 3	Quadras Residenciais	Unifamiliar, Coletivo Igrejas Escolas até 1º grau nos lotes específicos	Comércio e serviços de pequeno porte	Atividades poluentes do ar ou do solo por vibrações, gases, poeiras e ruídos
	Setor Esportivo	Esporte Instituições Esportivas Lazer-Cultura	Comércio e serviços de pequeno porte Restaurantes e Lanchonetes	
	Quadras Residenciais	Residencial unifamiliar Institucional	Comércio e Serviços de pequeno porte Industrias Caseiras ocupando até 50m² da área construída	Atividades poluentes do ar ou do solo por vibrações, gases, poeiras e ruídos
	Avenida Central, Vias Secundárias e Praças	Residencial unifamiliar Comércio e Serviços Institucional Lazer-Cultura	Comércio, serviços de pequeno porte Industrias Caseiras ocupando até 100m² de área construída	Indústrias Oficinas mecânicas Depósitos Armazenagem
SZH 4 e 6		Residencial unifamiliar Institucional	Indústrias Caseiras ocupando até 100m² de área construída	Atividades poluentes do ar ou do solo por vibrações, gases, poeiras e ruídos
SZH 5		Residencial unifamiliar e coletivo Institucional Comércio Serviços	Indústrias Caseiras ocupando até 100m² de área construída	Indústrias Oficinas mecânicas
SZH 7		Residencial unifamiliar	Indústrias Caseiras ocupando até 100m² de área	Indústrias Oficinas mecânicas

		Institucional Comércio Serviços	construída	
SZH 8		Residencial unifamiliar Comércio e Serviços locais	Indústrias Caseiras	Atividades poluentes do ar ou do solo por vibrações, gases, poeiras e ruídos
SZI 1		Residencial para gerência e zeladoria Depósitos de combustível quando atenderem a legislação vigente quanto a segurança	Residencial para gerência e zeladoria Depósitos de combustível quando atenderem a legislação vigente quanto a segurança	Todas as atividades produtoras de poluição do ar por poeiras, gases e fumaça e do solo e água por dejetos nocivos
SZI 2	Setor de Comércio Local	Comércio de pequeno e médio porte e de apoio às atividades do setor	Institucional	Residencial Oficinas Cultos Educação seriada
		Comércio de bens Prestação de serviços Oficinas mecânicas Garagem Indústrias de pequeno e médio porte Armazém e depósitos	Residencial para zeladoria Institucional	Todas as atividades produtoras de poluição do ar por poeiras, gases e fumaça e do solo e água por dejetos nocivos
SZI 3		Agro-indústria de transformação de médio e grande portes Comércio atacadista e varejista de insumos a Agro-indústria Serviços de	Residencial para zeladoria Comércio e Serviços local e de bairro Supermercado	Institucional Educação seriada Todas as atividades produtoras de poluição do ar por poeiras, gases e fumaça e do solo e água por dejetos nocivos

		manutenção de equipamentos da atividade principal		
SZI 4		Oficinas mecânicas Garagem e indústrias Armazém e depósitos Comércio atacadista e varejista	Residencial para zeladoria Institucional	Todas as atividades produtoras de poluição do ar por poeiras, gases e fumaça e do solo e água por dejetos nocivos
SZR 1		Produção hortifrutigranjeira de pequeno porte Residencial unifamiliar Equipamentos de consumo coletivo	Indústrias caseiras	
SZR 2		Residencial unifamiliar Chácaras de recreio	Indústrias caseiras Comércio de pequeno porte	
SZR 3		Agropecuária, Ensino Técnico, Empreendimentos isolados de Pesquisa e Consumo Coletivo, Chácaras de Recreio	Indústrias caseiras	
SZEP 1		Unifamiliar especial Institucional	Comércio e Serviços locais	
SZEP 2		Atividades de lazer Preservação ambiental		
SZEP 3		Preservação ambiental Lazer		
SZEP 4		Atividades diversificadas de	Comércio e Serviços locais	

		lazer, Institucional local		
		Residencial Coletivo		

As propostas setoriais foram, a seguir, compatibilizadas e os indicadores estabelecidos homogeneizados para a sua aplicação em todo o espaço urbano, onde foi o caso, resultando em material suficiente para o controle do processo de evolução do espaço urbano local. Assim, o quadro prospectivo torna-se intrinsecamente coerente e atrelado à sua "aparência" multifacetada.

Desta forma, para cada Subzona urbana ficaram estabelecidas as atividades permitidas e as normas específicas para o controle urbanístico das edificações. Em alguns casos, estes indicadores terão que ser definidos posteriormente, através de Projetos Especiais de Urbanismo, recomendados em cada caso e sujeitos, posteriormente, à aprovação pelas instâncias administrativas locais e/ou demais instituições do GDF.

6.6 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

O parcelamento do solo urbano é outro componente importante da organização do espaço da cidade. Normalizá-lo significa intervir na distribuição de densidades, na qualidade e preservação do meio ambiente, na garantia de uma boa e justa distribuição do sistema de circulação e equipamentos de consumo coletivo, mas, sobretudo, de cumprir com os princípios constitucionais, especialmente, os da igualdade e os da função social da cidade e da propriedade.

Conforme prescreve a Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 que dispõe sobre o parcelamento e solo urbano, cabe aos Estados, DF e Municípios a adequação das normas inerentes ao parcelamento do solo urbano às especificidades locais.

No entanto, o Distrito Federal por não possuir uma lei particular que verse sobre a matéria, vem legislando sobre o assunto de maneira pontual, através de uma série de leis, decretos e normas técnicas.

Neste contexto, o Plano Diretor de Sobradinho, como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano tem a responsabilidade, até a elaboração da Lei de Parcelamento do Solo Urbano do DF, de definir parâmetros peculiares à realidade local, no sentido de reverter o quadro problematizado representado, principalmente, pelos loteamentos irregulares/clandestinos localizados nesta área. Entende-se que a lei é um instrumento muito consistente, que muda a forma de desenvolvimento urbano, de conseqüências concretas e rápidas nas transformações sociais de cidade.

Assim passa-se a destacar algumas das disposições pertinentes às questões definidas na Lei Federal nº 6.766/79, como também a prescrever alguns parâmetros restritivos a partir da realidade da Cidade de Sobradinho. Salienta-se que tais restrições deverão ser aplicadas para os parcelamentos protocolados a partir da vigência dessa Lei, não cabendo àqueles parcelamentos em processo de aprovação. Desta forma onde couber, completamente ao zoneamento e aos Modelos de Assentamento, os parcelamentos da Zona Urbana de Sobradinho deverão obedecer, além da legislação vigente, às seguintes exigências:

a. **Condicionantes Gerais:**

Além do disposto na Lei nº 6.766/79 sobre o não parcelamento do solo urbano em áreas que por decorrência de fatores do sítio físico a desqualificam para tal, é definido como restrição maior neste Plano, o não parcelamento, na Zona Urbana de Sobradinho, de terrenos situados em encostas com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), em função da fragilidade do solo propício à erosão, da peculiaridade da vegetação e da hidrografia da região.

b. **Loteamento:**

Tanto para a área mínima testada, quanto para o percentual de área pública bem como para o comprimento e largura mínima de quadras foram estabelecidos percentuais e dimensões mais restritivos com o objetivo de garantir o maior desempenho da forma urbana.

I – Área mínima testada dos lotes:

No sentido de possibilitar maior adequação das tipologias construídas às condições ambientais ficou estabelecidos que nos loteamentos destinados à edificação de conjuntos habitacionais, de interesse social, a dimensão mínima testada dos lotes será de 7 metros.

II – Percentual de área pública:

A partir de estudos comparativos com outras cidades brasileiras e com as necessidades locais de reserva de área pública com a perspectiva de implantação dos equipamentos comunitários, foi aumentado o percentual mínimo para esse fim, prescrito pela Lei Federal nº 6.766/79, de 35% para 40%, cabendo ao IPDF fornecer a localização e o dimensionamento destinados aos equipamentos comunitários de maneira a constituir espaços livre de uso público que possibilitem essa implantação e não franjas resultantes do parcelamento sem uso definido e de difícil manutenção.

III – Comprimento e largura mínima de quadra urbanas:

Na malha urbana o comprimento das quadras com predominância dos usos residencial e prestação de serviços não poderá ser superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros).

Na hipótese do terreno apresentar inclinação superior a 10% (dez por cento) serão admitidas quadras com tamanhos diferentes ao citado na parágrafo anterior, desde que as vias sejam abertas no sentido de até 30° (trinta graus) em relação aos das curvas de nível.

Estas restrições estabelecem maior permeabilidade urbana, evitando-se, com isso, grandes parcelas segregatórias e desintegradoras na cidade. Procura-se promover as interconexões necessárias com o todo e as diversas partes da estrutura urbana

IV – Sistema de circulação:

Além das articulações com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, o sistema de circulação deverá obedecer ao traçado e às características funcionais e geométricas contidas neste Plano Diretor, cuja proposta objetiva uma hierarquia clara de vias, com base nas funções previstas e velocidade para cada categoria.

Ressaltam-se os seguintes itens:

As vias poderão terminar nas divisas da gleba a parcelar, quando o seu prolongamento estiver previsto no plano Diretor Local.

As vias de circulação devem ter continuidade espacial de tráfego, exceto as vias locais, que poderão terminar em bolsões de retorno ("cul-de sac"), dimensionado de forma a permitir a manobra de veículos de utilidade pública.

As vias expressas, incluídas no sistema arterial de vias, consideradas também aqui as rodovias federais e distritais não poderão dar acesso direto de veículos aos lotes lindeiros, no sentido de garantir segurança ao tráfego e propiciar altos níveis de fluidez à esta categoria de via que promovem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano.

As manobras para drenagem superficial deverão ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

V – Infra estrutura:

No sentido de não onerar o Poder Público e para que o Estado possa cumprir com maior eficiência seu papel social, é obrigatório no loteamento a execução, pelo empreendedor, além das redes de drenagem pluvial e obras de pavimentação como prescreve a Lei Federal 6766/79, instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de esgotamento sanitário e energia elétrica com aprovação de um cronograma com duração máxima de 02 anos

c. Regularização dos Parcelamentos/Disposições Penais

Deverão ser seguidos os dispositivos da Lei 6766/79, juntamente com os procedimentos e normas definidas pelo Poder Executivo.

6.7 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS COMUNITÁRIOS E DE CONSUMO COLETIVO

Um dos principais problemas levantados quanto a elaboração do diagnóstico deste PDL foi a carência de equipamentos públicos urbanos e comunitários e de um setor de comércio e serviços satisfatório na cidade. Dentro deste quadro, uma das reivindicações da comunidade foi a criação de condições favoráveis ao fortalecimento da economia local. Com relação aos equipamentos comunitário, encontramos em Sobradinho três situações distintas:

1ª. No Setor Tradicional, verificamos que não há grandes demandas, uma vez eu o mesmo já possui grandes equipamentos e é onde se concentra, hoje a maior parte dos investimentos e do patrimônio público. Apesar disto, e ainda a despeito da grande quantidade de áreas verdes existentes na cidade, uma das maiores reivindicações da comunidade deste setor refere-se aos espaços de lazer.

2ª. Já no Setor Oeste, em função deste ter sido implantado recentemente, e apesar de haverem diversas áreas reservadas ou destinadas a equipamentos públicos comunitários, a maior parte ainda não está edificada, o que justifica a grande quantidade de solicitações, as quais quase sempre coincidem com os equipamentos previstos mas ainda não edificados.

3ª. O caso dos parcelamentos irregulares situados nas SZHs 4,5,6 e 7 já apresenta conotação inteiramente diversa. Devido ao próprio fato da irregularidade dos loteamentos, não existem equipamento públicos comunitários nestes locais e nem área disponível para os mesmos.

O dimensionamento público comunitário foi elaborado com base no levantamento dos equipamentos existentes e dos ainda não edificados. O parâmetro utilizado como dimensionamento desejável foi a Norma Técnica referentes aos Índices e Indicadores Urbanísticos do IPDF, a qual apresenta as necessidades dos vários órgãos da administração pública distrital em termos de área, localização, acesso, raio de influência e população a ser atendida.

No que diz respeito às escolas de ensino infantil, o número de unidades calculada de acordo com a Norma Técnica mencionada foi diminuído, uma vez que a quantidade de lotes necessários é muito grande e a Secretaria de Educação trabalha com o percentual de atendimento de 100% da população alvo, desprezando a oferta da rede particular, sendo que é obrigação do estado implantar este nível de ensino progressivamente, conforme preceitua a Constituição Federal de 1988.

No cálculo da população a ser atendida no Setor Tradicional e no Setor Oeste, considerou-se os dados do censo de 1991 (IBGE). Para os parcelamentos irregulares localizados nas SZHs 4,5,6 e 7 foi feita uma estimativa em função do número de lotes existentes nos parcelamentos tidos como passíveis de regularização pela Lei 694/94

Foi elaborado, então, um Quadro de Carências de Equipamentos Públicos Comunitários onde, a partir do número de lotes com esta destinação e da situação a ser alcançada, chegou-se a uma estimativa do número de lotes a serem criados/desatinados.

A partir desta constatação, foi possível indicar quais equipamentos ainda não tem lotes destinados ao seu uso na área Tradicional, no Setor Oeste e nas áreas de parcelamentos irregulares (SZHs 4,5,6 e 7). A localização dos equipamentos procurou obedecer critérios da Norma Técnica do IPDF, sintonizando-se com a configuração atual da cidade e também com a estabelecida pela proposta deste plano, levando-se em conta alterações do sistema viário e de zoneamento (MAPA 20).

No Setor Tradicional encontraram-se os maiores obstáculos à indicação de novos equipamentos comunitários devido à escassez de áreas públicas. No caso das escolas de ensino infantil, em função da pouca disponibilidade de áreas com as dimensões necessárias, da existência de lotes com esta destinação ainda não edificados e com interesse da população de manter as áreas verdes entre os conjuntos residenciais (onde se poderia criar lotes para escolas de ensino infantil) como áreas de Lazer, optou por não indicar áreas para este fim e remeter esta assunto para reavaliação quando da próxima revisão do Plano Diretor de Sobradinho.

Com relação ao Hospital Regional de Sobradinho, foram levantadas inúmeras reclamações devido à sua superlotação. Analisando-se esta questão de acordo com a norma Técnica citada, verificou-se que o dimensionamento está adequado à população local. Após alguns levantamentos, pôde-se verificar que a causa da superlotação do Hospital deve-se à demanda não calculada do entorno do DF. Não foi indicada nova área para construção de outro Hospital Regional, pois sugere-se como solução adotar o Entorno de equipamentos, de forma a diminuir a sobrecarga nos equipamentos do DF.

Tanto no caso do Setor Tradicional como no caso do Setor Oeste, os lotes deverão ser criados para abrigar equipamentos de maior abrangência tiveram sua localização indicada nas proximidades da nova interligação viária proposta entre os dois setores.

No caso dos parcelamentos irregulares situados nas SZHs 4,5,6 e 7 foram sugeridas localizações de equipamentos que deverão ser melhor analisadas quando na regularização das referidas áreas.

Com relação aos equipamentos destinados a atividades privadas de comércio e prestação de serviços, uma vez que não havia dados suficientes para o dimensionamento destas atividades, optou-se por atender à demanda através da flexibilização dos usos previstos em diversas áreas da cidade e de aumento nas taxas de construção e gabaritos.

As alterações de gabarito ficaram condicionadas à disponibilidade dos equipamentos públicos urbanos (redes de infra-estrutura), principalmente com relação à dificuldade de abastecimento d'água em função da carência de recursos para implantação da rede de captação do sistema Pipiripau.

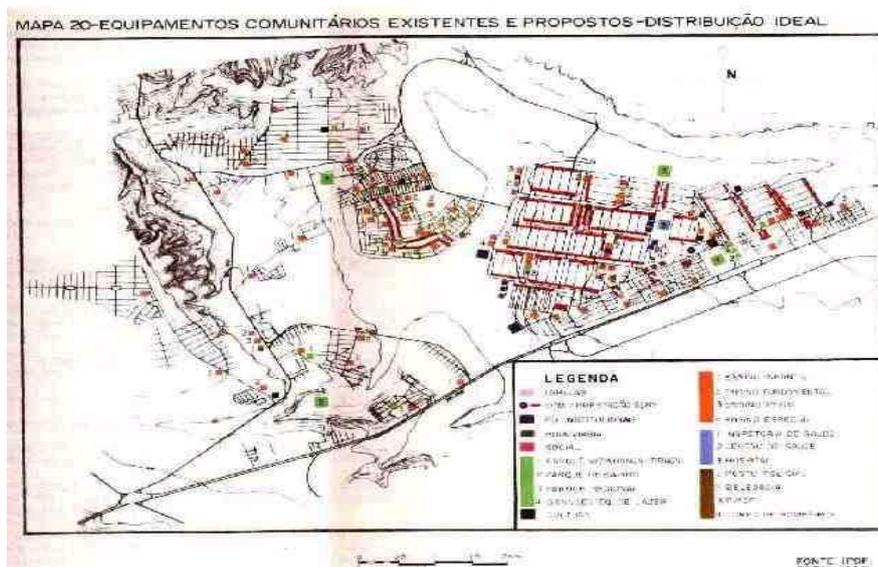
Com as intervenções acima mencionadas, buscou-se adaptar o zoneamento e as normas de uso e ocupação do solo de modo a atender melhor aos anseios e necessidades da população e dos órgãos governamentais, dentro dos princípios e diretrizes adotadas para a elaboração deste PDL de Sobradinho

6.8 SISTEMA VIÁRIO

O projeto original do sistema viário de Sobradinho não contemplou uma hierarquização clara das vias, tanto em sua concepção, como também no que se refere às diversas funções que esta deve desempenhar. Os vários acréscimos na malha urbana, verificados posteriormente, mantiveram a mesma orientação inicial .

A expansão urbana do Setor Oeste e parcelamentos irregulares, depois do Ribeirão Sobradinho, ocorreram de forma desestruturada não proporcionando também uma hierarquização das vias e nem uma rede viária que permitisse os acessos desejados.

Atendendo às exigências urbanísticas e às situações problematizadas já mencionadas no Diagnóstico, o sistema viário da área urbana de Sobradinho deverá ser desenhado integrando toda a nova área urbana com algumas complementações e com uma nova hierarquização conforme se apresenta no MAPA 20. O sistema viário proposto é, pois, o conjunto de vias hierarquizadas, que constitui o suporte físico da circulação urbana de Sobradinho, em articulação com o sistema viário do DF.



A hierarquia de acessibilidades propiciada pelo sistema viário é considerada como fator determinante na localização do Centro Urbano e das aglomerações de atividades de comércio, serviços institucionais, instituídas com vistas a:

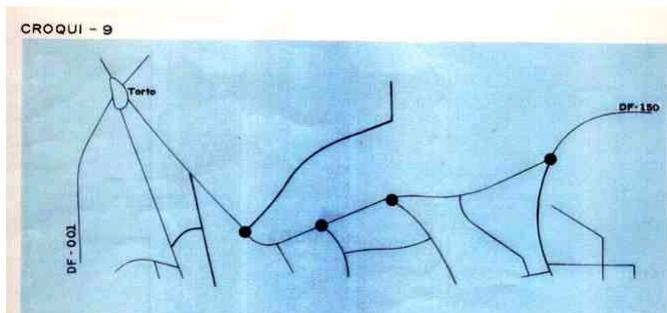
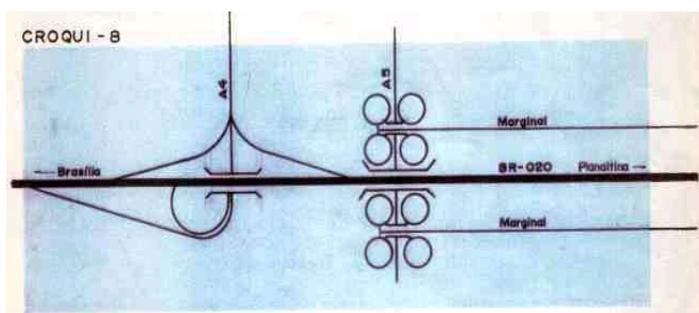
- I – induzir a estrutura viária de forma equilibrada;
- II – equilibrar a repartição de fluxos na rede viária;
- III – otimizar o potencial do sistema viário existente.

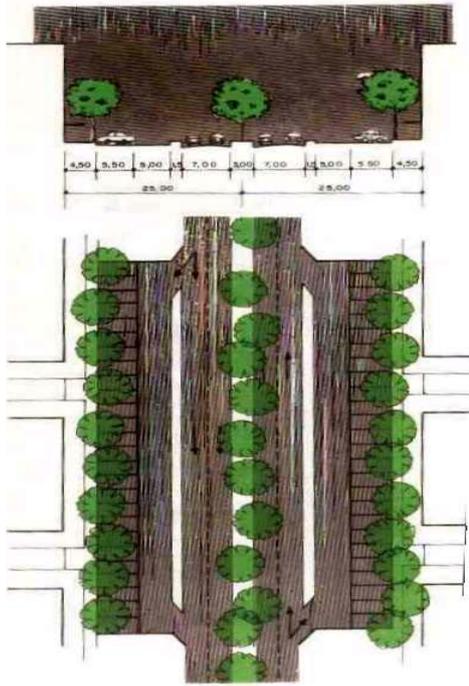
Este Plano Diretor pretende estabelecer os vários níveis de hierarquização viária, através da concepção formal e do grau de importância dentro da sua estrutura, de forma a proporcionar um equilíbrio no sistema de circulação. Contempla, ainda, a identificação de ponto críticos, projetos especiais de vias, além da abertura de novas ligações com vistas a equalizar a hierarquização com o uso e ocupação do solo proposto .

A proposta de hierarquização do sistema viário terá como base as seguintes categorias funcionais:

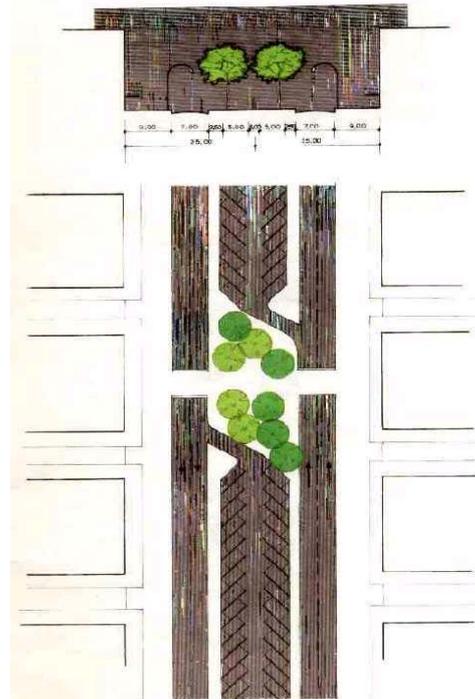
1. **ARTERIAIS** – são vias interurbanas que ligam duas cidades conurbadas ou separadas por área rural e onde a velocidade tem fator preponderante. Podem ser auto-estradas, expressas ou comuns.
2. **PRINCIPAIS** – são aquelas que têm grande importância dentro da cidade. Devem conciliar fluidez, acesso às atividades lindeiras e transporte coletivo. A velocidade não é fator importante.
3. **SECUNDÁRIAS** – são vias de Segunda grandeza que coletam e distribuem o tráfego nos bairros e alimentam as vias principais.
4. **LOCAIS** – dão acesso direto às áreas residenciais, comerciais industriais, etc.
5. **ESPECIAIS** – são de uso exclusivo de ônibus, bicicletas ou pedestres.

A proposta relativa ao sistema viário deste Plano Diretor faz intervenções apenas nas vias arteriais, principais e algumas proposições para o sistema secundário. Com relação ao sistema arterial, teve atenção particular, posto que ao longo destas vias se localizam as atividades industriais, depósitos, armazéns, comércio, atacadista, dentre outras que demandam o tráfego de caminhões pesados. Assim, propomos que a BR 020, em sua interface com a malha urbana, seja objeto de Projeto Viário Especial, que contemple as vias marginais e o estudo de quatro interseções, em níveis diferentes, com o sistema viário principal da cidade (CROQUI 08).

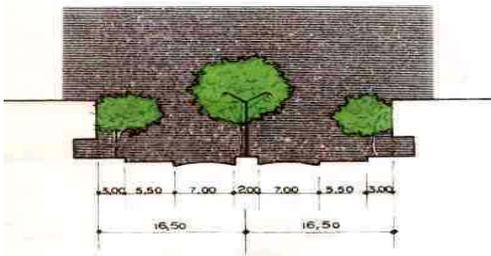




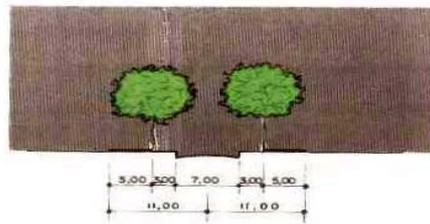
CROQUI 11 - Perfil A



CROQUI 12 - Perfil B (Rua 5)



CROQUI 13 - Perfil C



CROQUI 14 - Perfil D

Como parte da hierarquização do sistema principal, temos a ligação das vias A3, A2, C, D4 e A8 que exercem a função de eixo estruturador da cidade, auxiliando pelas outras vias desta mesma categoria.

Com exceção do tipo B, todas as vias principais desempenham papel fundamental na circulação de veículos, o que faz necessário um estudo para a circulação nas vias do sistema principal, de forma a propiciar uma velocidade média, controlada de até 60 km/h constante e sem interrupções de fluxo.

Por estas vias deverão passar, preferencialmente, o transporte coletivo e em função das mudanças propostas pelo uso e ocupação do solo, deverão ser estudadas a localização das paradas de ônibus junto ao DMTU.

A via tipo B (rua 5), a grande avenida de passeio, deverá ter Projeto Viário Especial com as seguintes recomendações: duas pistas com estacionamento no canteiro central, formando bolsões e passagens de pedestres entre eles. Estas passagens contarão com ressalto de 5 m (cinco metros) de largura no mesmo nível da calçada, com o objetivo de reduzir a velocidade do veículo e proporcionar maior conforto aos pedestres e deficientes físicos na travessia. Conterá também com tratamento paisagístico de forma a orientar o pedestre e, ao mesmo tempo, criar pequenos recantos entre os estacionamentos. A velocidade será regulamentada para até 40 km/h.

O acesso às garagens do subsolo das edificações lindeiras será feito pela via que dá acesso aos conjuntos residenciais ou pelo prolongamento desta. A construção do subsolo nestes edifícios é obrigatória de 100% do lote com uso para garagem. O projeto da via deverá contar com uma oferta de estacionamento público em bolsões localizados nas vias de acesso, por trás dos blocos comerciais.

O sistema secundário é composto pelas vias com perfil D e E e velocidade regulamentada para até 40 km/h. Tem a função de distribuir e coletar os fluxos de atendimento às quadras, setores de vizinhança e comércio local de Sobradinho. As vias de perfil E, por serem de atendimento setorial e contarem com a largura de 50 m, deverão ter tratamento paisagístico de forma a adequar as duas situações. As demais vias do sistema secundário terão o perfil D, salvo aquelas já existentes que por apresentarem um desempenho satisfatório serão preservadas com seu perfil atual.

Constituem o Sistema Local as vias que proporcionam acesso direto às atividades urbanas da cidade. Este sistema será mantido, salvo pequenos ajustes a serem indicados pelos Projetos Viários Especiais previstos neste Plano.

Com relação às vias Especiais, o plano deverá contar com Projetos Viários Especiais com vistas a implantar um sistema de circulação de pedestres com tratamento paisagístico, ao longo das calçadas e travessias priorizadas nas vias principais e secundárias.

Quanto aos Pontos Críticos na Malha Viária de Sobradinho o Plano indica, em planta (MAPA 21), os trinta e um pontos problemáticos, que deverão ser estudados com o objetivo de garantir a circulação pretendida, com a segurança e a velocidade desejadas.

6.9 INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES À POLÍTICA URBANA

A implementação do PDL necessita de uma série de instrumentos condizentes com um processo de planejamento que vai desde possibilidades de estabelecer parcerias com a iniciativa privada e com outros órgãos do próprio GDF, até a aplicação de instrumentos jurídico-tributários que facilitem ou mesmo viabilizem suas proposições normativas.

A inserção de um capítulo referente a este tema tem por finalidade promover uma articulação entre o planejamento e a tributação, estabelecendo uma relação de custo-benefício sobre as alterações geradoras de valorização imobiliária.

No Brasil, o direito de construir sempre esteve ligado ao direito de propriedade, em consonância com o art. 573 do Código Civil de 1916 que dava ao proprietário o direito de ocupar e usar o seu terreno de acordo com o seu interesse, desde que não incomodasse o vizinho, defendendo, desta forma, os direitos dos proprietários em detrimento do interesse coletivo e das inter-relações do todo urbano.

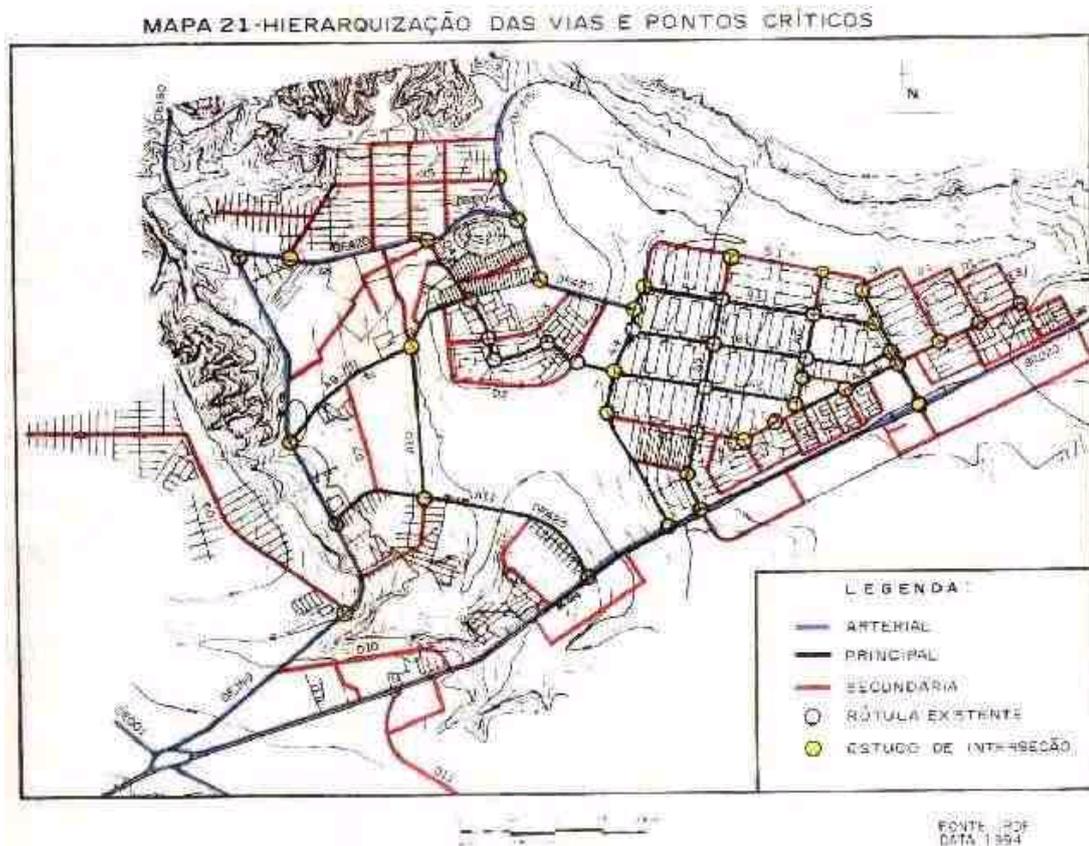
A partir de 1988, com a promulgação da Constituição Federal, o direito de construir passou a se vincular à função social da propriedade e abriu-se a possibilidade da União, Estados e o Distrito Federal legislarem sobre o direito urbanístico (art.24). Este fato veio ao encontro das necessidades dos planejadores de ordenar o espaço urbano, garantir o direito de propriedade e, ao mesmo tempo, promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes.

No Distrito Federal, a Lei Orgânica, de 1993, reforça esta vinculação quando prevê no inciso IX do art. 314 a adequação do direito de construir aos interesses sociais e públicos, bem como às normas urbanísticas e ambientais previstas em Lei. Além disso, prevê em seu art. 325 – incisos II e III, os instrumentos jurídicos e tributários que poderão ser utilizados para o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano.

A Lei 208, de 18/12/81, que dispõe sobre premissas para elaboração do Plano Diretor do Distrito Federal – PDOT determina que este é o instrumento principal da política urbana e do controle do desenvolvimento físico-espacial do Distrito Federal, sendo que seus objetivos são, entre outros, (art. 3º - parágrafo único) o exercício do Direito de propriedade atendendo à sua função social e também a não obrigatoriedade do direito de construir vinculado ao direito de propriedade e sim à autorização e regulamentação do Poder Público, segundo critérios estabelecidos no Plano Diretor.

Este Plano contém algumas propostas de intervenção urbanística que farão necessários investimentos por parte do Poder Público ou por parte da iniciativa privada, mediante aplicação de instrumentos de política urbana. Estes instrumentos também serão necessários para reavaliar terrenos que tiveram seu valor imobiliário aumentado por meio de extensões de uso e/ou aumento de potencial construtivo, pois a "mais valia" gerada pelas alterações propostas neste Plano deverá ser cobrada como forma de gerar os recursos necessários para implantação dos equipamentos públicos urbanos e comunitários que atenderão à nova demanda.

Os instrumentos de política urbana serão aplicados de acordo com a normatização que será feita em lei específica e com as disposições contidas neste Plano Diretor.



7. O PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR LOCAL DE SOBRADINHO

O Projeto de Lei do PDL de Sobradinho ficou organizado em:

- a. três títulos principais, contendo cada um, respectivamente:
 - Título I – os conceitos, as definições e as atribuições principais concernentes ao planejamento urbano local e a sua administração;
 - Título II – o conteúdo normativo propriamente dito do PDL, a partir dos objetivos e das diretrizes para o uso e o ocupação do solo urbano passando pelos Instrumentos Normativos até os Complementares à Política Urbana;
 - Título III – as disposições transitórias, ou seja, a atenção às providências imediatas necessárias à implantação dos dispositivos da lei.
- b. um conjunto de Anexos, constituído por:
 - Tabelas de uso e Ocupação do Solo, Classificação das Atividades Segundo as Subzonas de Uso e Modelos de Assentamento;
 - Mapas do Zoneamento, do Uso do Solo Urbano e do Sistema Viário Principal;
 - Desenhos de Padrões para Perfis Transversais Típicos das Vias Urbanas.
 - Memorial Descritivo dos Perímetros Urbanos das Subzonas de Uso.
- c. um glossário com as definições adotadas no texto de lei para os termos técnicos utilizados.

7.1 RECOMENDAÇÕES PARA ESTUDOS ESPECIAIS

Para dar continuidade ao processo de planejamento da RA-V, atendendo à necessidade de maiores informações para o trato de seus problemas e de suas potencialidades, recomenda-se os seguintes Estudos Especiais:

- potencialidades turísticas da região;
- capacidade dos aquíferos subterrâneos;
- formas alternativas para saneamento básico com vistas ao polinucleamento do assentamento atua;
- localização de agroindústrias (capacidade de sustentação local e regional na RA-V);
- potencialidades do uso do solo rural;
- uso do solo nas Áreas de Preservação ambiental;
- recuperação de áreas degradadas;
- limiares dos sistemas das infra-estruturas urbanas atuais.

7.2 PROVIDÊNCIAS CONSEQÜENTES À APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI

- cumprir os prazos para elaboração dos Termos de Referência e dos Projetos Especiais de Urbanismo e de Revitalização citados no texto da lei (MAPA 22);
- regulamentar os Instrumentos de Política Urbana citados no texto da lei;
- dotar a Administração Regional de Sobradinho de meios administrativos e financeiros para a implantação deste PDL e do Sistema de Planejamento Local;
- providenciar a definição em projeto, e posterior registro em cartório, junto à TERRACAP, dos novos lotes decorrentes dos Projetos Especiais de Urbanismo, quando for o caso;
- programar a execução das reformulações nos perfis das Ruas 05 e Av. Central do Setor Oeste;
- reprogramar as obras viárias para consolidar o sistema viário básico desenhados conforme este Plano;
- elaboração dos Projetos Especiais discriminados a seguir:

ÁREAS PARA PROJETOS E OU DIRETRIZES ESPECIAIS DE URBANISMO E DE REVITALIZAÇÃO: (MAPA 22)

1 – REVITALIZAÇÃO DA SUBZONA CENTRAL (SZC)

2 – PRAÇA DO SETOR COMERCIAL DA QUADRA 08 9SZC)

3 – NOVOS LOTES PARA USO MISTO NA RUA 05 (SZC)

4 – REVITALIZAÇÃO DOS SUBCENTROS LOCAIS QUADRAS 02, 14, 16 e 18 (SZH 3)

5 – PARCELAMENTO UNIFAMILIAR DO EIXO DA AVENIDA CENTRAL (SZH 3)

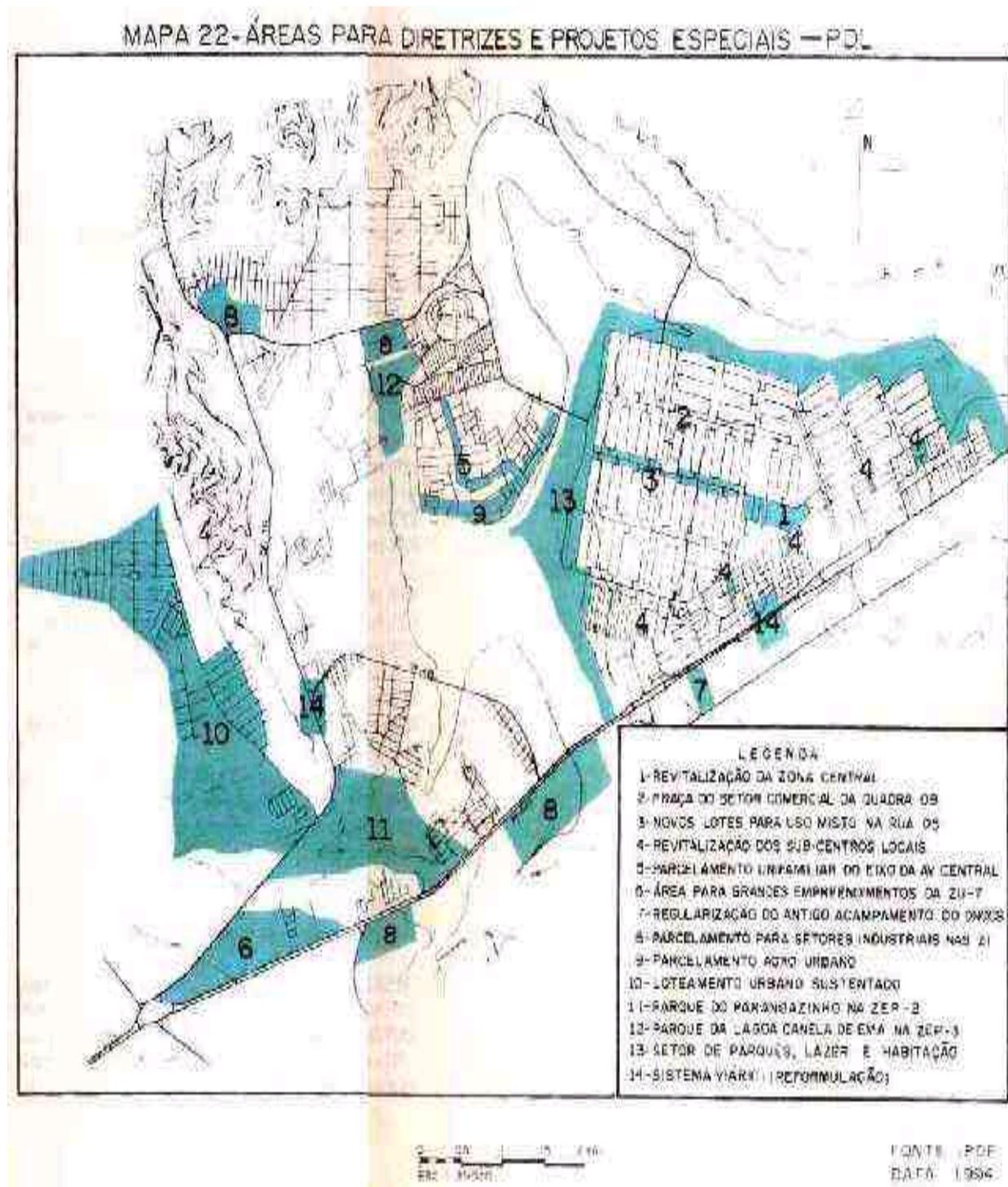
6 – ÁREA PARA GRANDES EMPREENDIMENTOS (SZH 7)

7 – REGULARIZAÇÃO DO ANTIGO ACAMPAMENTO DO DNOCS (SZH 8)

8 – PARCELAMENTOS PARA SETORES INDUSTRIAIS (SZI 3, SZI 5 e SZI 6)

9 – PARCELAMENTO AGRO-URBANO (SZR 1)

- 10 – LOTEAMENTO URBANO SUSTENTADO (SZEP 1)
- 11 – PARQUE DO PARANOAZINHO (SZEP 2)
- 12 – PARQUE CANELA DA EMA (SZEP 3)
- 13 – SETOR DE PARQUES, LAZER E HABITAÇÃO (SZEP 4)
- 14 – SISTEMA VIÁRIO (REFORMULAÇÃO)



PLANO DIRETOR LOCAL

<u>ELABORAÇÃO</u>	1994		
<u>COORDENAÇÃO</u>	Denise Prudente de F. Silveira	(arquiteta)	IPDF
	Suely Fanco Netto Gonzales	(arquiteta)	IPDF
<u>SUB. COORD. DIAGNÓSTICO</u>	Maria Suely Queiroz V. Martins	(arquiteta)	IPDF
<u>SUB. COORD. PROPOSTA</u>	Irlenise de Magalhães Lange	(arquiteta)	IPDF
<u>EQUIPE TÉCNICA</u>	Denise de Campos gouvêa	(arquiteta)	IPDF
	Elizabeth Maria Gasparotto de Oliveira	(arquiteta)	RA-V
	José Ricardo Cunha Ferreira	(arquiteto)	IPDF
	Josiana Aguiar Wanderley	(arquiteta)	IPDF
	Maria Eugênia de O. Mendes	(geógrafa)	IPDF
	Ralim Armedi Silva	(arquiteta)	IPDF
	Sandra Beatriz Zarur	(antropóloga)	IPDF
	Saulo Gonzales	(eng ^o agrônomo)	IPDF
	Sinval Coutinho	(arquiteto)	IPDF
<u>RELATÓRIOS ESPECIAIS:</u>	Andréa Mendonça de Moura	(arquiteta)	IPDF
	Cláudia Varizo Cavalcante	(geógrafa)	IPDF
	Ermenegildo Munhoz	(arquiteto)	IPDF
	Marllus Cesar Ramos	(arquiteto)	RA_V
	Tadeu Almeida de Oliveira	(arquiteto)	IPDF
	Vera Maria M. L. dos S. Gamarski	(arquiteta)	IPDF
<u>ASSESSORIAS ESPECIAIS:</u>	Andreia B. dos Santos Silva		RA_V
	Ivana Aparecida C. de Sousa	(eng ^a civil)	IPDF
	Carla Maria D'Almeida Ponce	(arquiteta)	IPDF
	Marília Pacheco Machado	(arquiteta)	IPDF
	Carmem Lúcia Pereira Carmona	(arquiteta)	IPDF
	Ronald Belo Ferreira	(arquiteto)	IPDF
	Cristiane P. Martins Machado	(advogada)	IPDF
<u>ACOMPANHAMENTO:</u>	Maria Inez M. de Arruda	(eng ^a civil)	CAESB
<u>EXTERNO:</u>	Rossana Elizabeth C. R. Celestin	(eng ^a civil)	CAESB
	Sérgio Jatobá	(arquiteto)	SEMATEC
	Maria do Socorro Alves	(arquiteta)	SEMATEC
	Mário Cesar Lopes Barbosa	(advogado)	PRG-5 ^a
<u>DIVULGAÇÃO E COMUNICAÇÃO SOCIAL:</u>	Marcos Vinícius de Almeida Castro	(jornalista)	IPDF
	Duda Lopes		RA_V
	Reginaldo Vieira de Souza		RA_V

<u>DIGITAÇÃO:</u>	Rosemari Atié de Carvalho		IPDF
	Maria do Carmo Heringer		IPDF
	Marcos Francisco de Macedo		IPDF
	Pedro Roberto Neto		IPDF
<u>DESENHOS:</u>	Roberto Mendonça de Almeida		IPDF
	Antônio Gomes da Silva Filho		IPDF
	Hitomi Leila Yamao	(arquiteta)	IPDF
	Jeanito S. Gentilini Filho	(arquiteto)	IPDF
<u>MAQUETE:</u>	Paulo José Aragão de Paiva		IPDF
	Ivonaldo Ribeiro Guimarães		IPDF
<u>REPROGRAFIA:</u>	GEDOC e equipe		
	Nadia H. Tormin	(arquiteta)	IPDF
<u>EDIÇÃO FINAL:</u>	Eugênio Barboza	(arquiteto)	IPDF
	Marta Ruffoni Guedes	(arquiteta)	IPDF

Na elaboração da Proposta participaram os seguintes estudantes do Curso de Mestrado em Planejamento Urbano da Universidade de Brasília:

Cecília Juno Malagutti	(arquiteta)
Antônia Marília M. Nardes	(geógrafa)
Esperanza Leal Baleta	(arquiteta)
Diana Meirelles da Mota	(arquiteta)
Dione Angélica de A. Corte	(arquiteta)
Luiz Fernando S. Nogueira de Sá	(arquiteto)
Maria Augusta Fernandes	(geógrafa)
James Henrique Macedo	(eng ^o cartógrafo)
Maria Salete de C. Werber	(arquiteta)
Ary Alencastro Veiga Filho	(arquiteto)

<u>REVISÃO</u>	1995
Técnicos do IPDF e técnicos da Administração Regional de Sobradinho	

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

1. AXIS CONSULTORES ASSOCIADOS S/C LTDA. Estudo Prévio de Impacto Ambiental; EPIA (do) Núcleo Urbano da Aeronáutica – Zona de Expansão Urbana I – 13 ZEU 1 Brasília, 1993. 102p.
2. COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO PLANALTO CENTRAL – CODEPLAN. Anuário Estatístico do Distrito Federal; 1992. Brasília, 1992.
3. ----- . Caracterização do Território e da População do Distrito Federal; Região Administrativa V. Brasília, 1984.

4. CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CNDU Parcelamento do Solo Urbano: Lei n.º 6766 de dezembro de 1979. Brasília, 1980 21p.
5. DALLARI ASSOCIADOS ADVOCACIA. Formas de Parceria entre Administração Pública e Iniciativa Privada na Implantação do Metrô de Brasília: Aspectos Jurídicos: 3º Relatório. (s.l), 1993.
6. DE VILLA, Bona. Regularização Urbanística de Parcelamentos São Paulo: CEPLAM, 1991.
7. ENGEMIX ENGENHARIA. Plano Diretor de Água e Esgoto e Controle da Poluição Hídrica no Distrito Federal. Brasília, 1990.
8. ----- . Revisão e Atualização das Diretrizes Gerais de Uso da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu. Brasília, 1994.
9. ENGEA – AVALIAÇÕES, ESTUDOS DO PATRIMÔNIO E ENGENHARIA Ltda. Relatório de Impacto Ambiental – RIMA (da) Zona de Expansão Urbana I – RA-II – Gama. Brasília, 1991.
10. GONZALES, Suely Franco Netto. O Plano Diretor Urbano no Processo de Planejamento. Em: III SEDUR-UNB. Brasília, 1988. 26p.
11. INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – IPDF. . ----- . Norma Técnica n.º 01: aprovação de projetos de parcelamento urbano, Brasília, 1994.
12. Norma Técnica n.º 03: índices e indicadores urbanísticas. Brasília, 1994.
13. Norma Técnica n.º 05: postos de abastecimento, lavagem e lubrificação PLL's e postos de abastecimento de combustível – PAG. Brasília, 1994.
14. Normas e Gabaritos de Sobradinho. Brasília, (s.d).
15. PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE – Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor e Projeto de Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte. Belo Horizonte, (s.d)
16. PREFEITURA MUNICIPAL DE RECIFE. Lei de uso e ocupação do solo: Lei n.º 14.511/83. Recife, 1983.
17. PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. Plano Diretor Urbano (de Vitória): Lei n.º 3.158/84. Vitória, 1984. 119p.
18. TCI PLANEJAMENTO, PROJETO E CONSULTORIA INTERNACIONAL Ltda. Desenvolvimento Sócio Econômico de Sobradinho: equilíbrio tecnológico Industrial do Distrito Federal. Brasília, (s.d) 136p. II.