



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Habitação,**  
**Regularização e Desenvolvimento**  
**Urbano do Distrito Federal**

Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN  
Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU  
Gerência de Estudos Territoriais - GETER



# Diretrizes Urbanísticas

## Região de Sobradinho e Grande Colorado

**DIUR 02/2014**

Regiões Administrativas de Sobradinho I e II

Processo: 390.000.083/2014

Data: fevereiro/2014

Coordenação Técnica:

Gerência de Estudos  
Territoriais  
GETER/ DIPLU/SUPLAN

Coordenação Geral:

Diretoria de Planejamento  
Urbano  
DIPLU/SUPLAN/SEDHAB

Supervisão:

Subsecretaria de Planejamento  
Urbano  
SUPLAN / SEDHAB

APROVO:

\_\_\_\_\_  
GERALDO MAGELA  
Secretário de Estado



**DIRETRIZES URBANÍSTICAS**  
**REGIÃO DE SOBRADINHO E GRANDE COLORADO**  
**SUMÁRIO**

APRESENTAÇÃO.....	3
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. DIRETRIZES PARA OS SISTEMAS ESTRUTURANTES DO ESPAÇO URBANO.....	7
2. 1. SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO .....	8
2. 2. SISTEMA DE CENTRALIDADES .....	10
2. 3. SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES .....	13
3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	15
3.1. USO DO SOLO .....	16
3.1.1. Centralidades.....	16
3.1.2. ZONA A.....	18
3.1.3. ZONA B.....	19
3.1.4. ZONA C.....	20
3.1.5. ZONA D .....	21
3.1.6. Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e de Interesse Específico - ARINE .....	22
3.1.7. Espaços Verdes.....	22
3.1.8. Restrição Ambiental.....	23
3.2. OCUPAÇÃO DO SOLO.....	24
3.2.1. Áreas Públicas.....	24
3.2.2. Parâmetros para as Unidades Imobiliárias (lotes) .....	26
3.2.3. Subsolo.....	32
3.2.4. Tratamento de Divisas das Unidades Imobiliárias .....	32
3.2.5. População e Densidade Demográfica .....	32
4. DIRETRIZES PARA MOBILIDADE URBANA .....	34
5. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL.....	37
6. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....	39
7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL.....	39
7.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário .....	39
7.2. Drenagem Pluvial .....	40
7.3. Tratamento dos Resíduos Sólidos .....	40
7.4. DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA .....	40
8. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	40
EQUIPE TÉCNICA.....	40
APÊNDICE A.....	42

## **DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

### **REGIÃO DE SOBRADINHO E GRANDE COLORADO**

#### **APRESENTAÇÃO**

A Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - SEDHAB, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

As diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial, sendo definidas à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal. O presente documento, elaborado pela Gerência de Estudos Territoriais – GETER, da Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU, unidade subordinada à Subsecretaria de Planejamento Urbano – SUPLAN, estabelece as diretrizes urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado, a serem observadas na elaboração de planos de ocupação e projetos urbanísticos para parcelamentos inseridos na área.

Estas diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 7º da Lei Federal 6.766/79, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo.

#### **1. INTRODUÇÃO**

As diretrizes urbanísticas aqui apresentadas visam orientar a ação do Poder Público e dos empreendedores privados no uso e ocupação urbana da área denominada Região de Sobradinho e Grande Colorado, complementando o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.

Estas diretrizes urbanísticas abrangem porção territorial de 2.593,00ha, que integra a Macrozona Urbana, situada entre a Reserva Biológica da Contagem e os núcleos urbanos de Sobradinho I e Sobradinho II. O acesso à região se faz pelas rodovias BR-020, na porção sul, e pela DF-150, que adentra a região e contorna parte do seu limite oeste (Figura 1).

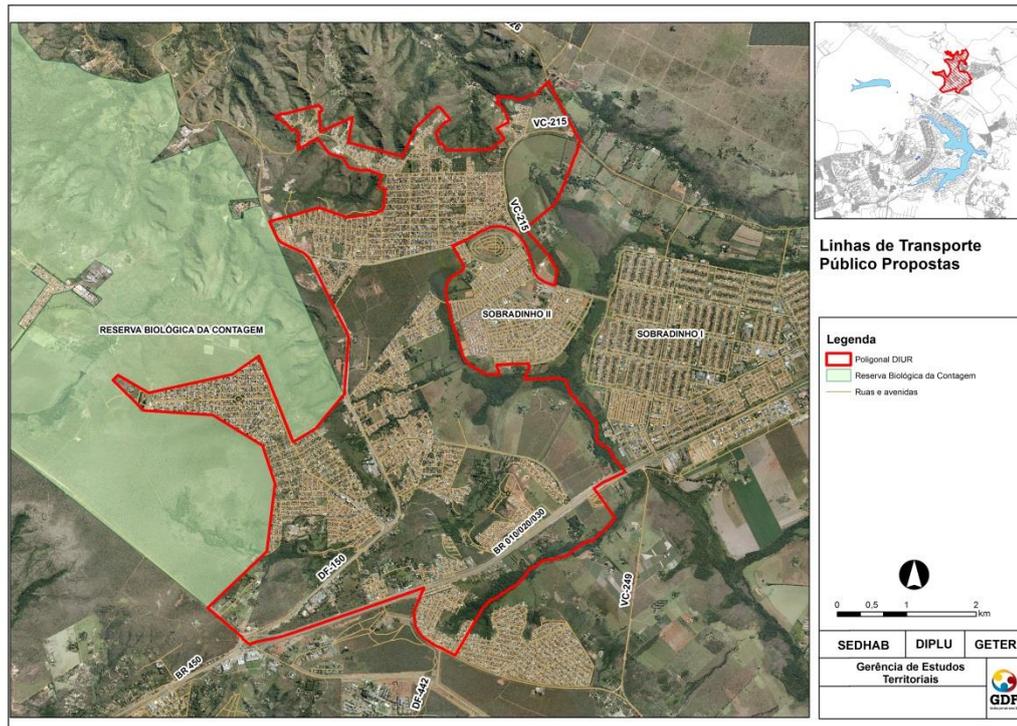


Figura 1 – Localização da Região Sobradinho em relação ao seu entorno

Segundo o PDOT, a área insere-se parte na Zona Urbana de Uso Controlado II e parte na Zona Urbana de Expansão e Qualificação (Figura 2).

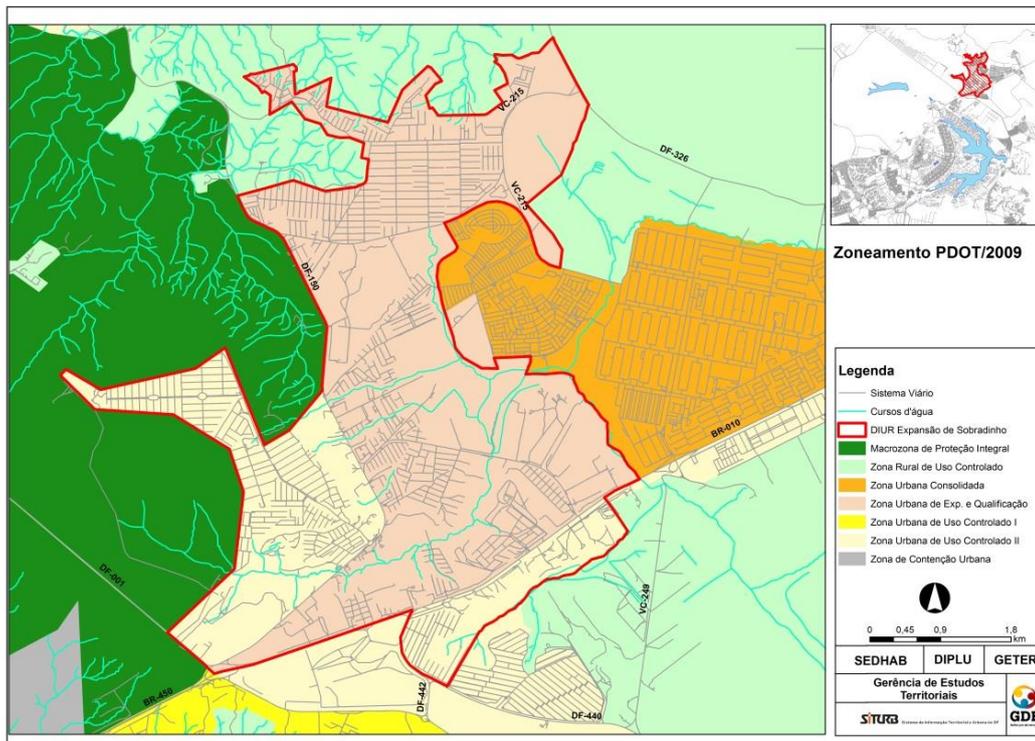


Figura 2 – Zoneamento do PDOT

Quanto aos aspectos físico-ambientais, a região encontra-se no divisor das bacias do rio São Bartolomeu e do rio Maranhão. A área apresenta porções de alta e muito alta sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano, de acordo com mapa (Figura 3) obtido do cruzamento de dados do

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

meio físico provenientes do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE/DF. Ao norte, em área de escarpa, as declividades são mais acentuadas, onde há parcelamentos informais de população de baixa renda. Na parte centro/oeste, nos limites da chapada, forma-se encosta com declives acentuados. Ao longo do córrego Paranoazinho e ribeirão Sobradinho sucedem solos úmidos, e em alguns trechos há formação de veredas. As áreas de chapada elevada (à oeste) e plano intermediário (faixa ao norte), bem como a maior parte do rebordo (parte central), são terrenos planos, de baixa e média sensibilidade ao parcelamento do solo, respectivamente.

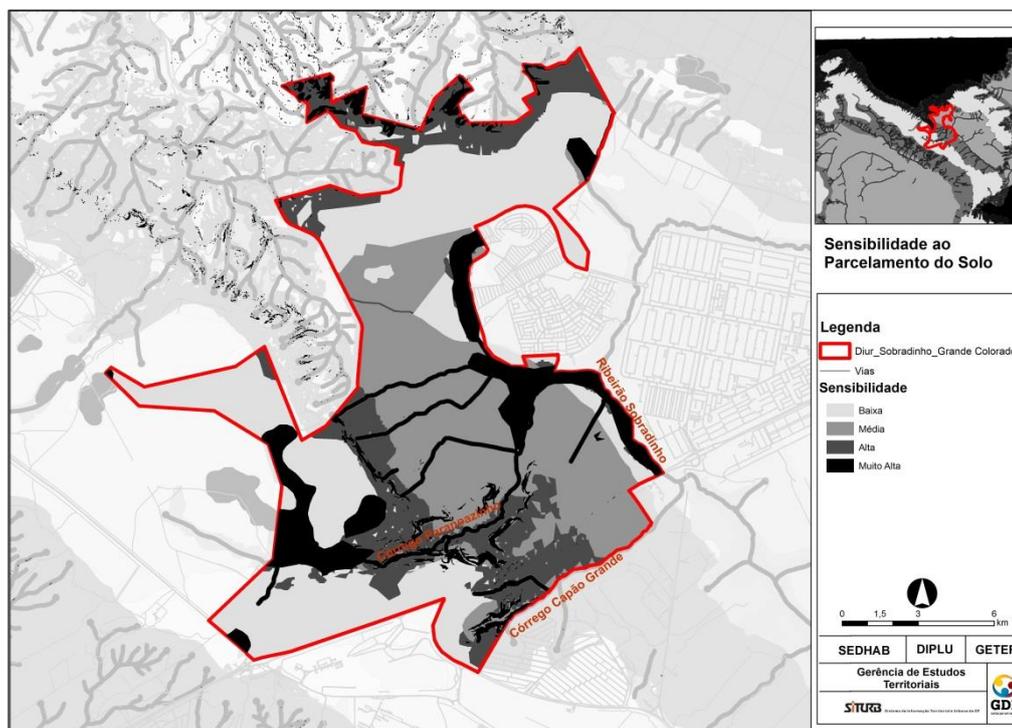


Figura 3 - Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano

A ocupação urbana da região é notadamente fragmentada. Foram implantados diversos parcelamentos informais, a maior parte é de condomínios fechados. Esses parcelamentos integram a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT, predominantemente como Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE, relacionadas a população de média e alta renda; apenas ao norte há Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, de população de baixa renda (Figura 4). A ocupação informal gerou uma série de problemas como desarticulação do tecido urbano, dificuldades de acesso e circulação, além de carência na oferta de equipamentos públicos para atendimento à população residente. A região, também, é integrada por grande porção de área não parcelada, situadas entre áreas ocupadas.

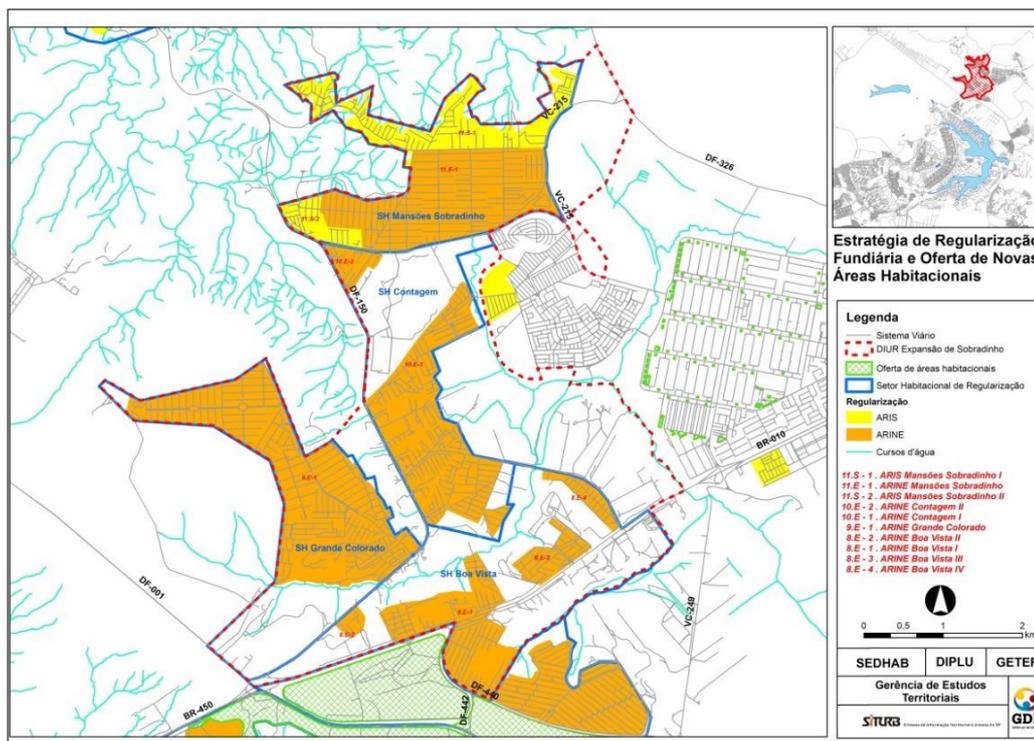


Figura 4 – Estratégia de Regularização Fundiária Urbana

Diante das características ambientais e de ocupação, a região necessita de estruturação urbana; promoção da mobilidade em seus diferentes espaços; valorização e proteção dos seus atributos ambientais; e pleno desenvolvimento do seu potencial urbano, em conformidade ao conferido pelo PDOT, com oferta de áreas habitacionais e desenvolvimento de atividades econômicas que promovam a criação de emprego próximo à moradia.

As diretrizes urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado, considerando as disposições da Lei Federal 6.766/79<sup>1</sup> e do PDOT, visam:

- ❑ Ordenar o uso e ocupação da região, de modo a orientar a ação do Poder Público e do particular;
- ❑ Indicar parâmetros de uso e ocupação do solo;
- ❑ Indicar traçado viário principal;
- ❑ Indicar parâmetros para definição de áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres de uso público;
- ❑ Apontar diretrizes para mobilidade urbana, considerando em especial o sistema de transporte coletivo;
- ❑ Prever a aplicação de instrumentos urbanísticos e de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território e

<sup>1</sup>Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis. Em conformidade com o PDOT/2009, compete às diretrizes urbanísticas definir. (Lei Federal nº 6766/79)

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

recuperação para a coletividade da valorização imobiliária proveniente da ação do poder público.

A elaboração das diretrizes urbanísticas fundamenta-se na análise integrada dos aspectos ambientais e da dinâmica urbana relacionadas à região. Com esse enfoque, entre os procedimentos metodológicos adotados estão: a identificação das áreas de maior sensibilidade ambiental; a caracterização da situação atual de ocupação da região; o enquadramento da área de acordo com as Macrodiretrizes do PDOT/2009; e a elaboração de proposições quanto ao uso e ocupação do solo.

Salienta-se, ainda, que para a elaboração destas diretrizes foram realizadas consultas à órgãos do Governo do Distrito Federal, Diretorias e Gerências da Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN/SEDHAB afetas a matéria, interessados, conforme documentação constante do processo.

Nos próximos tópicos são apresentadas diretrizes para os sistemas estruturantes do espaço urbano, diretrizes de uso e ocupação do solo, diretrizes para mobilidade urbana, diretrizes para drenagem sustentável, diretrizes para a aplicação de instrumentos urbanísticos e recomendações para saneamento ambiental e energia elétrica. Integra também este documento o **Apêndice A**, que reúne informações coletadas e estudos que embasam as proposições apresentadas.

Os aspectos e parâmetros expostos estão relacionados ao potencial urbano da região, conforme conferido pelo PDOT, abordado de maneira preliminar nestas diretrizes, uma vez que parâmetros relacionados à conservação ou à preservação ambiental podem ser adequados em decorrência de estudos ambientais.

Ressalta-se que, além destas diretrizes, os projetos urbanísticos a serem elaborados devem considerar a legislação em vigor no que concerne aos temas afetos ao parcelamento do solo urbano.

## **2. DIRETRIZES PARA OS SISTEMAS ESTRUTURANTES DO ESPAÇO URBANO**

A concepção urbana para a Região de Sobradinho e Grande Colorado parte da necessidade de estruturação desse espaço, mediante articulação entre núcleos urbanos consolidados, parcelamentos informais e novas áreas de expansão urbana. Destaca-se no contexto da região, o potencial transformador desses espaços, que permeiam as áreas urbanizadas, tanto regular como informal, cujo parcelamento pode constituir meio de costura desse tecido urbano que se encontra fragmentado.

Importante, ainda, resgatar e promover na ocupação da região elementos que conferem qualidade ao espaço urbano, que envolvem, entre outros: a mobilidade urbana; uma distribuição equilibrada de usos e atividades; e a valorização e integração de espaços ambientalmente sensíveis no contexto urbano. Nessa perspectiva, foram definidas relativamente à região diretrizes para os sistemas considerados estruturantes da cidade.

Segundo Villaça (2001, p. 21), a estrutura urbana pode ser caracterizada a partir dos seguintes elementos: o centro principal (a maior aglomeração diversificada de empregos, ou de comércio e serviços), os subcentros de comércio e serviços (réplicas menores do centro principal), os bairros residenciais e as áreas industriais. Esta classificação relaciona-se com os usos urbanos, que, segundo o PDOT (art. 44) são: residencial, comercial de bens e prestação de serviços, institucional ou comunitário, industrial e misto (combinação dos anteriores).

A esses elementos que compõem a estrutura urbana se relacionam outras estruturas territoriais<sup>2</sup> como sistema viário, que se refere à articulação e fluxos de pessoas e mercadorias na cidade; e os espaços ambientalmente sensíveis, cuja proteção é otimizada se forem tratados como componentes de um sistema integrado e, sempre que possível, conectados entre si (por exemplo, por intermédio das faixas de APP de cursos d'água).

Dessa forma, no âmbito deste trabalho, os sistemas estruturantes da cidade, considerados essenciais à adequada formação desses espaços, são: sistema viário e de circulação; sistema de centralidades; e sistema de espaços verdes. Esses sistemas são os elementos-chave para funcionamento do conjunto urbano, valorização do espaço público e qualidade de vida. O foco, nessa abordagem, volta-se para a dimensão global da cidade.

Com o intuito de estruturar a ocupação na região e conferir identidade ao espaço urbano, foram elaboradas proposições e definidas diretrizes para esses sistemas a serem adotadas e seguidas pelos planos de ocupação e projetos urbanísticos de parcelamentos do solo, conforme apresentado nos itens a seguir.

## 2. 1. SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

O sistema viário e de circulação devem proporcionar mobilidade à população, se caracterizando por conferir permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano da região.

O traçado viário estruturante consiste no conjunto de vias principais propostas, com papel central de estruturação da malha urbana. Esse sistema é norteador da ocupação, na medida em que possibilita a integração espacial entre os diversos parcelamentos e núcleos urbanos da região. Mas, também, deve proporcionar acessibilidade, garantindo mobilidade com a integração dos diferentes modais de transporte, especialmente dos modais não motorizados (pedestre e ciclista) ao modal de transporte coletivo, a ser planejado e implantado.

A proposta das diretrizes para o sistema viário da região busca a articulação entre áreas ocupadas e novos parcelamentos, a implantação de sistema de transporte coletivo (corredor de transporte e vias de distribuição/coletoras), bem como a valorização e proteção de áreas sensíveis no contexto urbano.

Com relação ao transporte rodoviário de carga ressalta-se o papel da DF-150 de ligação com a região da Fercal e escoamento para as atividades de mineração e a própria BR 020.

### SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

Para a Região de Sobradinho e Grande Colorado é proposto traçado viário estruturador, constituído das principais vias de conexão às quais os parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados, conforme apresentado no **Mapa 1 - Sistema Viário Estruturante**. As vias principais propostas são classificadas, de acordo com o contexto urbano, em Via de Circulação Expressa (corredor de transporte coletivo), Vias de Circulação, Vias de Atividades e Vias Parque, cujas definições constam da **Nota Técnica nº 572.000.002/2013 – GETER/DIPLU/SUPLAN**. O traçado, no entanto, poderá adequar-se às necessidades técnicas, tais como implantação de um sistema de transporte coletivo ou exigências do processo de licenciamento ambiental.

<sup>2</sup>O próprio Villaça (2001, p. 12) acrescenta que aquela estrutura inicial (vinculada aos usos urbanos) está imbricada a outras estruturas territoriais.

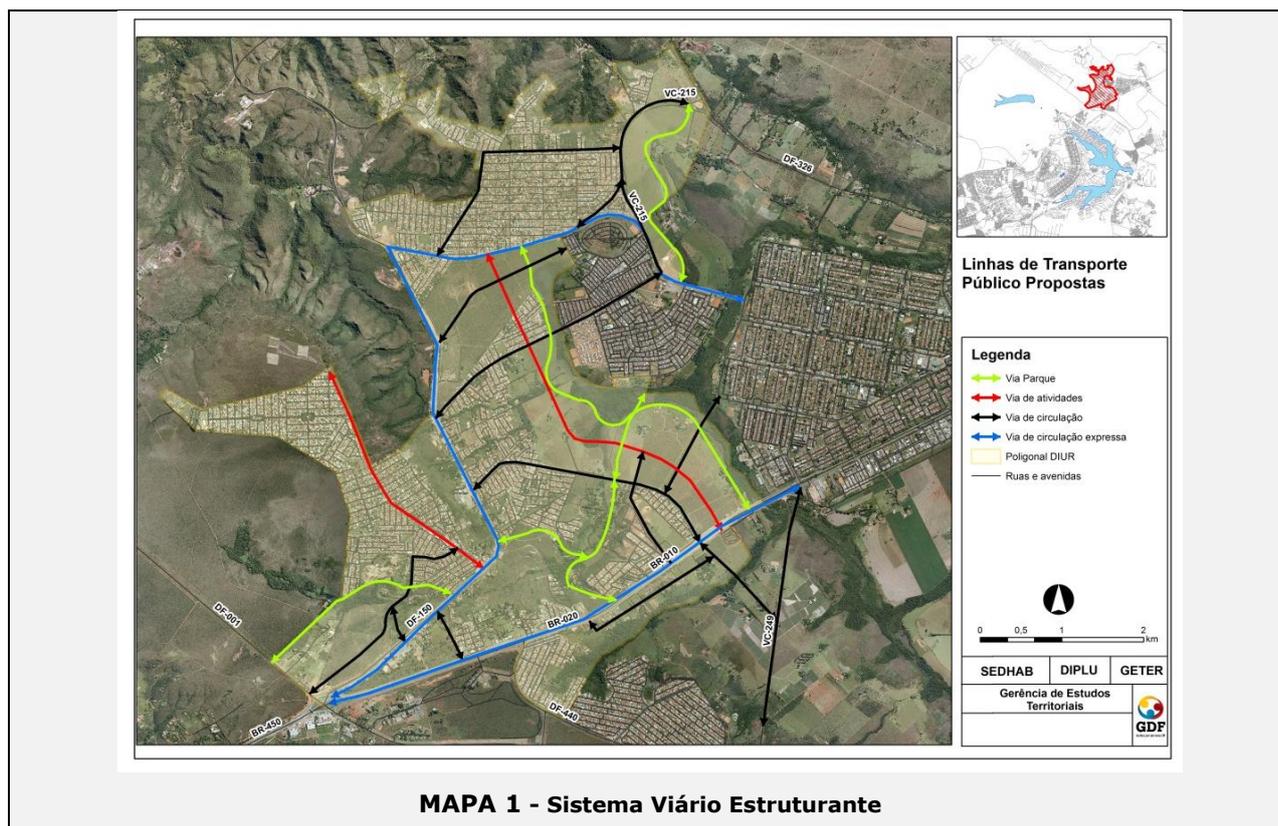
A BR-020 por integrar o sistema rodoviário federal, está sujeita a diretrizes específicas com relação à sua dimensão. Nela foi prevista a implantação do corredor Eixo Norte do PDTU/DF, e deverá dar suporte à implantação de um sistema de transporte coletivo de alto desempenho, integrado à circuitos internos de transporte local.

Na BR 020, as travessias - pedestres, veículos motorizados e veículos não motorizados - não poderão ser em nível, a fim de garantir fluidez do tráfego rodoviário e do transporte coletivo previsto para o Eixo Norte, e deverão ser planejadas atendendo aos seguintes critérios: segurança do usuário; mobilidade e acessibilidade, considerando todos os meios de locomoção; composição com a paisagem urbana, evitando grandes obstáculos visuais; integração ao conjunto do parcelamento; e adequação às condições físicas do terreno, como declividades e tipo de solo. Os projetos de travessias deverão ser aprovados em conjunto com o parcelamento.

Com a função de circulação e ligações internas e de articulação com os núcleos urbanos de Sobradinho I e II foram indicadas **Vias de Circulação**. São propostas , também, duas **Vias de Atividades**, eixos de comércio, serviços e instituições, uma que atende aos parcelamentos informais do Grande Colorado e outra na porção centro/leste não ocupada.

Considerando as características físico-territoriais da região, com a ocorrência de encosta íngreme e drenagem densa, sugere-se a implantação de **Vias Parque** no contorno de Espaços Livres de Uso Público - ELUP, parques urbanos e áreas protegidas. Essas vias têm o objetivo de garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. As vias Parque são de tráfego lento e devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias.

Os projetos urbanísticos deverão prever ligações do sistema viário estruturante proposto nestas diretrizes com as vias dos parcelamentos, criando sistema viário complementar de acordo com categorias indicadas na **Nota Técnica nº 572.000.002/2013 – GETER/DIPLU/SUPLAN**. As vias planejadas deverão contribuir para conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo circulação e mobilidade para a população. Documento de Diretrizes Urbanísticas ao Parcelamento do Solo Específicas – DIUPE, a ser emitido para cada solicitação de parcelamento do solo protocolada na SEDHAB, elaborado com base nestas Diretrizes Urbanísticas, poderá indicar sistema viário complementar que deverá ser incorporado ao projeto de urbanismo.



## 2. 2. SISTEMA DE CENTRALIDADES

A centralidade urbana é formada pela concentração de atividades, associadas à atração e à irradiação de fluxos. As centralidades são espaços que reúnem atividades, que promovem o convívio social, constituindo lugares de referência urbana. Esses espaços gregários, por sua arquitetura e urbanismo, sua escala e diversidade de usos, caracterizam-se pelo elevado grau de urbanidade. Para Lefebvre (1999, p. 110) não existe realidade urbana sem um centro comercial, simbólico, de informação e de decisão. Na sua concepção, o centro deveria ser a expressão mais característica da variedade da vida social na cidade, o lugar por excelência do encontro.

No espaço das grandes cidades brasileiras, a centralidade tem se transformado. O centro tradicional já não consegue continuar comandando, ele só, o complexo processo de construção metropolitano, novas centralidades surgem distribuídas no tecido urbano (TOURINHO, 2007, p. 23). Nessa perspectiva, na Região de Sobradinho e Grande Colorado, a formação de um sistema de centralidades visa organizar a ocupação urbana, distribuir fluxos e deslocamentos, criando referências espaciais e lugares de convívio.

A formação de novas centralidades é enfatizada no PDOT, que tem como um dos seus objetivos gerais a "promoção do desenvolvimento de novas centralidades no território do Distrito Federal" (PDOT/2009, art. 8º, inciso XII). A consolidação de novas centralidades são propostas como forma de "reduzir a segregação sócio espacial e a estabelecer relações com os municípios limítrofes" (PDOT/2009, art. 104, inciso II). As novas centralidades podem se constituir em alternativa para uma melhor distribuição de atividades, serviços e de empregos no tecido urbano, diminuindo inclusive as necessidades de deslocamentos diários, os custos e o tempo despendidos com eles.

Observa-se, também, que existe relação entre formação de centralidades com a implantação de atividades de porte regional, que por sua própria natureza atraem fluxos e geram polaridade. O

### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

PDOT (art. 52) apresenta uma lista indicativa de equipamentos regionais, dos quais se cita a seguir aqueles que podem ser associados às áreas de centralidade:

- ❑ Educação: faculdades, escolas públicas e privadas, bibliotecas, conforme o porte;
- ❑ Saúde: hospitais regionais e unidades de vigilância sanitária;
- ❑ Transporte: estações de transferências; e
- ❑ Cultura: teatros, centros culturais, casas de cultura, bibliotecas, museus e cinemas.

Na Região de Sobradinho e Grande Colorado busca-se a estruturação do uso do solo de modo a favorecer a implantação de um sistema de transporte coletivo. Nessa perspectiva, as proposições quanto ao sistema de centralidades estão diretamente associadas às vias previstas para implantação do Corredor Eixo Norte de transporte coletivo, de acordo com o PDTU. O sistema é composto por quatro centralidades, áreas onde se pretende fomentar maior vitalidade urbana, associadas à oferta de bens e serviços (necessidades de consumo) e a oferta de empregos (mercado de trabalho), articuladas entre si pelo corredor de transporte. A intenção é de que essas novas centralidades possam promover, paulatinamente, a descentralização do emprego, de modo que os deslocamentos diários deixem de ser estritamente direcionados ao Plano Piloto, reduzindo, conseqüentemente, a sobrecarga na rede viária estrutural.

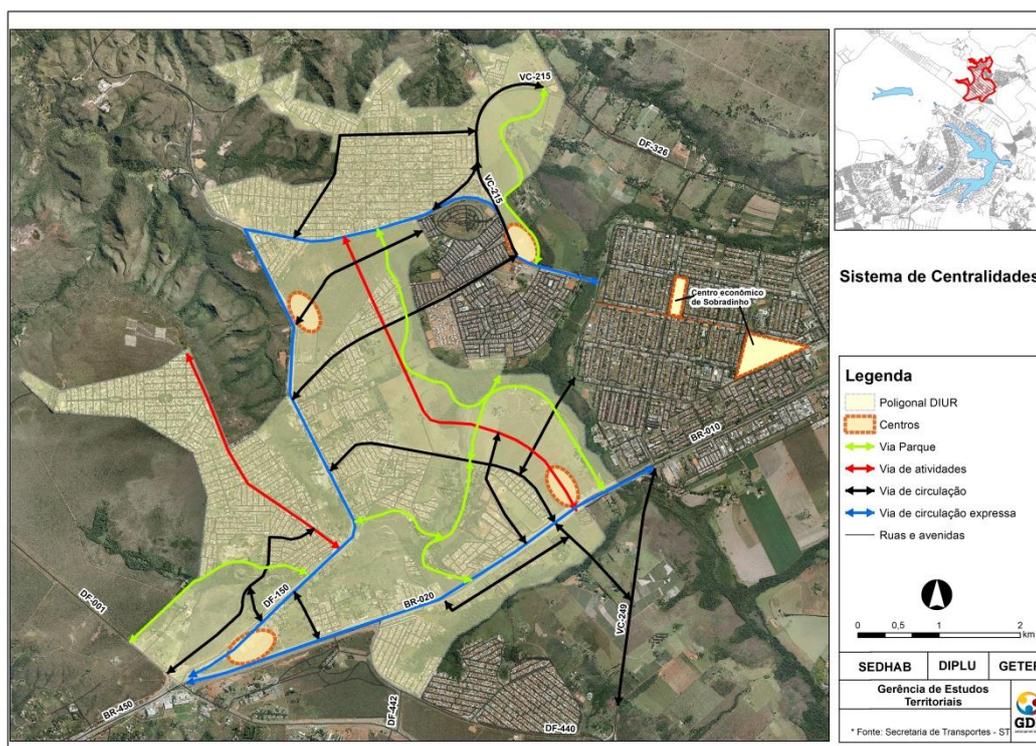


Figura 7 - modelo esquemático de sistema de centralidades

### SISTEMA DE CENTRALIDADES

Os planos de ocupação e projetos de parcelamentos do solo na Região de Sobradinho e Grande Colorado deverão atender às indicações propostas nestas diretrizes com o intuito de constituir um sistema de centralidades. O planejamento das centralidades nos projetos de urbanismo deve considerar o conjunto da ocupação, buscando possibilitar articulação com as demais áreas urbanas implantadas na região, consolidadas e informais.

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

Na elaboração dos projetos de urbanismo dos parcelamentos, as áreas de centralidades devem atender as seguintes diretrizes:

ELEMENTOS	DIRETRIZES
<b>Escala Urbana</b>	<p>Criar diversidade urbanística, arquitetônica e paisagística, tipologia verticalizada, com edifícios mais elevados e arquitetura de destaque, visando diferenciar as áreas de centralidade do conjunto da área urbana.</p> <p>Tornar as centralidades referências urbanas, pontos de orientação no conjunto do espaço urbano com valor simbólico, proporcionando qualidade visual da paisagem urbana e assim evitar uma escala homogênea e monótona.</p>
<b>Uso e Ocupação do Solo</b>	<p>Admitir a diversidade de usos e sua concentração, com áreas para a implantação de comércio, serviços - de grande e médio porte - residencial misto, instituições públicas e privadas, e EPC.</p> <p>Possibilitar flexibilidade aos parâmetros de uso e ocupação no sentido de permitir a criação arquitetônica e urbanística para a localização de equipamentos públicos e privados (escolas de ensino superior, hospitais, clínicas e outros) que, por suas características, devam localizar-se em áreas centrais.</p> <p>Evitar grandes extensões de lotes ou fachadas sem abertura para o espaço público, bem como grandes áreas de estacionamentos em solo, que diminuem a conexão das calçadas com os usos lindeiros e portanto a vitalidade urbana.</p> <p>Privilegiar o espaço público como espaço de convivência, atrativo ao encontro.</p>
<b>Mobilidade</b>	<p>Promover articulação viária das centralidades com a região como um todo.</p> <p>Garantir compatibilização entre os modais motorizados e não motorizados.</p> <p>Garantir acessibilidade usando os princípios de desenho universal, conforme a legislação em vigor.</p> <p>Prever estacionamentos públicos arborizados e, sempre que possível, garagens privadas em subsolo ou em pavimentos superiores, de modo a propiciar a livre circulação de pedestres nas áreas centrais.</p> <p>Implantar Ciclovias - contínuas e seguras - integrando a centralidade com as vias de atividades, com as áreas habitacionais, as áreas verdes e as vias parque.</p> <p>Planejar rede pedonal, rotas acessíveis, para circulação de pedestres, com espaços adequados, interligados, com passeios largos, nivelados, sombreados e seguros.</p>
<b>Densidade de ocupação</b>	<p>Admitir maior densidade de ocupação, associando estes espaços a maior urbanidade, com maior concentração de pessoas e atividades.</p> <p>Criar uma densidade de ocupação que destaque as centralidades do conjunto urbanístico, de modo a se obter áreas compactas no espaço urbano, com seus benefícios: proximidade, sociabilidade, segurança pública, mobilidade urbana, com redução dos custos de urbanização, paisagismo e infraestrutura.</p>
<b>Aspectos da paisagem</b>	<p>Valorizar a paisagem urbana, gerando diversidade de ocupação e arquitetônica, de forma a criar referências visuais e espaciais, particularmente com relação às centralidades e vias de atividades.</p> <p>Garantir livres os visuais de paisagem natural e a linha do horizonte, onde a conformação do relevo permitir, aproveitamento das situações de mirantes e belvederes.</p> <p>Valorizar - por meio da arquitetura, do urbanismo e do paisagismo - elementos da paisagem natural do sítio e de belezas cênicas e visuais: morros, vales, veredas, rios, córregos, cachoeiras.</p>

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

### 2. 3. SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES

Os espaços verdes caracterizam-se pela predominância de espécies vegetais, sendo elementos de integração entre o meio natural e o meio urbano. Esses espaços visam, além da proteção de áreas ambientalmente sensíveis<sup>3</sup>, aliar a oferta de áreas para uso público, destinadas a atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social, a promoção do conforto ambiental urbano, ou seja: regulação térmica, ventilação natural, iluminação natural e níveis de umidade adequados.

A manutenção e criação de espaços verdes na região visam: o fortalecimento da estratégia de conectores ambientais do PDOT; manutenção de permeabilidade do solo para recarga dos aquíferos; proteção de encostas; e a conciliação do desenvolvimento urbano com a conservação dos recursos naturais e a qualidade de vida.

Os espaços que compõem este sistema estruturante dividem-se em duas categorias, com características e objetivos diferenciados:

Espaços Ambientalmente Protegidos	OBJETIVO	TIPOS DE ESPAÇOS
Espaços Públicos	<p>Conservação e/ou preservação da natureza e recursos ambientais.</p>	<p>Unidades de Conservação<sup>4</sup> (Unidades de Proteção Integral ou Unidades de Uso Sustentável, conforme o disposto no Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, Lei Federal nº 9.985/2000) de âmbito federal ou distrital (Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, Lei Distrital nº 827/2010);</p> <p>Áreas de Preservação Permanente - APP;</p> <p>Áreas de Proteção de Mananciais<sup>5</sup> - APM;</p> <p>Outras áreas instituídas por normas específicas.</p>
	<p>Propiciar áreas de lazer e recreação para a população associado à presença de vegetação, nativa ou não.</p>	<p><b>Áreas Verdes:</b> são espaços "com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais"<sup>6</sup>. É elemento urbanístico vital que alia função recreativa a promoção do equilíbrio do meio ambiente urbano, de forma a contribuir com qualidade de vida da população. "O que caracteriza as áreas verdes é a existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves..."<sup>7</sup>, admitindo-se certos tipos de construção, mas em proporção reduzida. A vegetação nessas áreas é, portanto, destinada, em regra, à recreação e ao lazer, configurando em elemento essencial ao conceito.</p> <p><b>Parques Urbanos:</b> espaços delimitados que conjugam funções vivenciais à qualidade do ambiente urbano. A constituição de um sistema de parques urbanos deve estar associada à manutenção de áreas de vegetação natural ou não. Os parques urbanos buscam criar um atrativo paisagístico para a cidade, qualificando-a ambientalmente, e provendo os parcelamentos de áreas adequadas para a prática de esporte, cultura, recreação e lazer contemplativo. Isto proporcionará uma maior qualidade de vida para os seus usuários. Os parques urbanos podem ser classificados em dois grupos: parque de âmbito local, de uso dos moradores do setor ou bairro; e parque de âmbito regional, de uso dos moradores da cidade, independente de sua proximidade.</p>

<sup>3</sup> São consideradas áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo nessa região as bordas de chapada, encostas íngremes, áreas com solos hidromórficos, mananciais destinados ao abastecimento público (APM), e áreas de risco à erosão, conforme levantamentos preliminares elaborados no âmbito destas diretrizes com base nos mapas do ZEE/DF e SITURB – Apêndice A.

<sup>4</sup> Unidade de conservação é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

<sup>5</sup> As Áreas de Proteção de Mananciais (APM) pertencem à categoria dos espaços especialmente protegidos, afetadas à proteção e ao manejo adequado das áreas de captação de água do Distrito Federal.

<sup>6</sup> Definição da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, art. 1º, inciso XX.

<sup>7</sup> SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo, Ed. Maleiros, 2ª edição, 1995. p. 247

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

## SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES

O sistema de espaços verdes na região está representado no **Mapa 3**, constituído de espaços ambientalmente protegidos; dos parques Ecológico Canela de Ema, de Uso Múltiplo Centro de Lazer e Cultura Viva Sobradinho, do Paranoazinho; e de outros espaços públicos a serem definidos em projetos urbanísticos.

Ressalta-se que no Mapa 3 as Áreas de Preservação Permanente - APP e a Zona de Alta Sensibilidade Ambiental foram identificadas com base em mapas do diagnóstico do Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal, elaboradas em escala adequadas ao planejamento de grandes áreas. Desta forma, suas dimensões poderão ser ajustadas em decorrência de estudos a serem elaborados em escala de maior precisão.

Por meio da categoria de **Espaços Públicos**, busca-se a configuração na região de um sistema de áreas verdes e parques urbanos que favoreçam a implementação do conector ambiental previsto no PDOT – Ribeirão Sobradinho/Córrego Paranoazinho. Nessa categoria se enquadra o Parque Paranoazinho, previsto no Plano Diretor Local - PDL de Sobradinho, para o qual se propõe redefinição de seus limites abrangendo a extensão do vale do córrego do Paranoazinho. Sobre o mesmo o EIA/RIMA elaborado para a região indica o seguinte:

*As faixas de parques públicos, previstas ao longo das Áreas de Proteção Permanente, são importantes elementos da presente proposta. Com larguras variáveis e destinadas ao lazer público, tais parques lineares apresentam uma dupla vantagem. Sua distribuição, abrangente no tecido urbano, oferece fácil acessibilidade à população, proporcionando o atendimento da maior parte das demandas por espaços livres públicos de lazer, ao mesmo tempo em que proporcionam proteção suplementar às nascentes, veredas e cursos d'água, que dão origem às Áreas de Proteção Permanente.*

Além dessas áreas, outras identificadas com alta sensibilidade à erosão e escarpa, são espaços preferenciais para implantação de áreas verdes e parques urbanos, e poderão compor o Sistema de Espaços Verdes, nas franjas das APP e das unidades de conservação. A intenção é constituir área de uso público de amortecimento entre as áreas de uso urbano e as áreas ambientalmente sensíveis.

Constam também identificadas nestas Diretrizes algumas áreas de beleza cênica, para as quais os parcelamentos deverão explorar esse potencial com o previsão de áreas de mirante.

No caso da criação de parques urbanos, esses podem incluir em sua poligonal porção de espaços ambientalmente protegidos (APP) ou mesmo áreas com remanescentes de flora ou fauna nativas, que devem ser destinadas à conservação ou preservação<sup>8</sup>.

A localização e implantação de parques urbanos e áreas verdes devem valorar os seguintes potenciais inerentes às áreas:

- Vegetação nativa conservada ou preservada;
- Recursos hídricos conservados ou preservados;
- Remanescentes de fauna nativa conservada ou preservada;
- Locais de exuberante beleza cênica: mirantes, belvederes e outros; e
- Áreas de escarpa ou com alta sensibilidade à erosão.

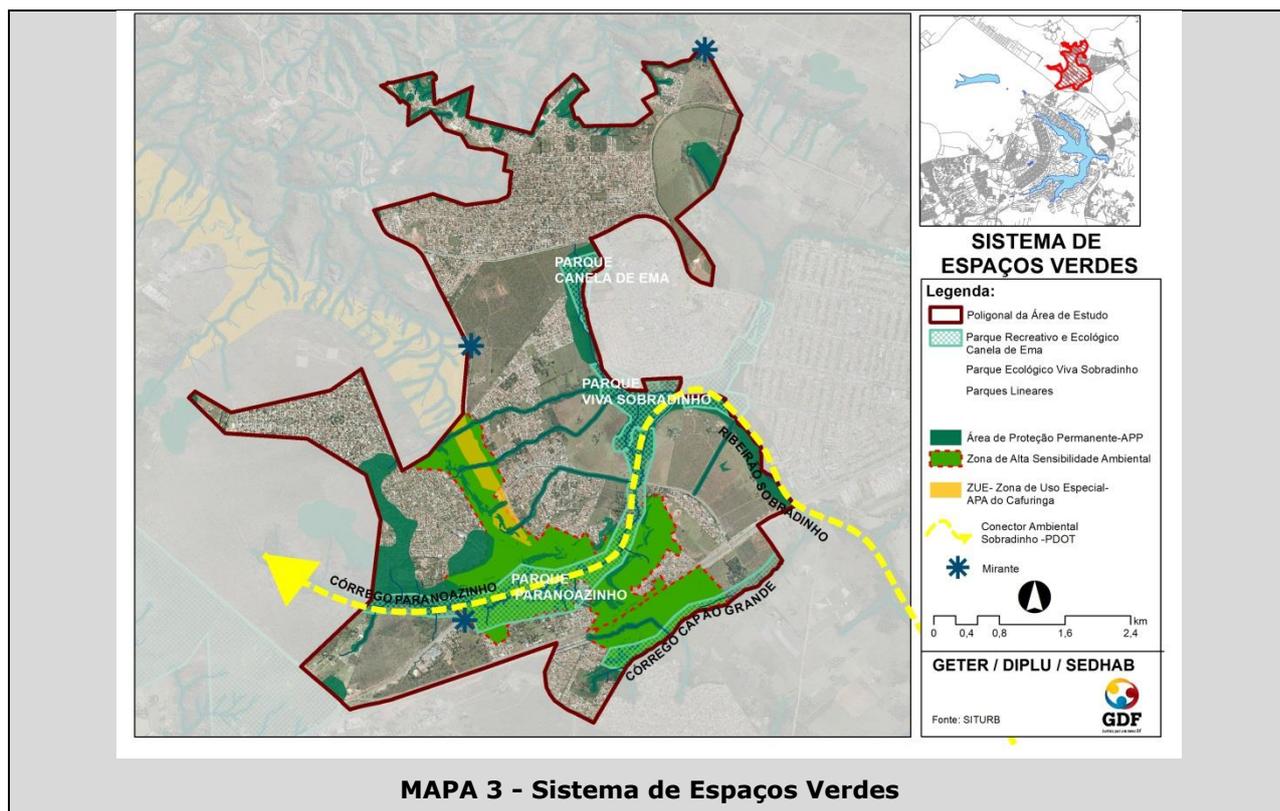
Os parques e outras áreas verdes devem ser integrados ao tecido urbano por meio de vias Parque, ciclovias e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

<sup>8</sup>Nas áreas destinadas a Parques Urbanos, ao se proceder ao método do planejamento ambiental (que envolve levantamentos das características do espaço geográfico), são definidas inicialmente duas grandes zonas:

- Zona intangível- destinada a conservação e preservação, tais como: Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Proteção de Mananciais (APM), Áreas com solos hidromórficos, áreas com remanescentes de flora ou fauna nativas conservadas ou preservadas;
- Zona de uso intensivo - áreas já antropizadas, destinada ao uso público, equipadas para atividades tais como: recreação, cultura, esporte, lazer ativo e contemplativo ao ar livre.

### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF



### 3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As diretrizes de uso e ocupação do solo para a Região de Sobradinho e Grande Colorado seguem as proposições dos sistemas estruturantes do espaço urbano (Item 2) que refletem a concepção urbana para essa porção territorial, cujo principal pilar é a promoção de articulação entre os núcleos urbanos consolidados de Sobradinho I e Sobradinho II, os parcelamentos informais e as novas áreas para urbanização.

Nessa perspectiva, quanto ao uso e ocupação do solo busca-se associação entre planejamento urbano e de transporte, com vistas à mobilidade da população; distribuição equilibrada de usos e atividades no tecido urbano; oferta de habitação, considerando as diferentes faixas de renda; e valorização e integração de espaços ambientalmente sensíveis no contexto urbano.

A definição de diretrizes de uso e ocupação tem, ainda, como fundamento as macrodiretrizes do PDOT, os aspectos ambientais da região e a situação de ocupação atual, conforme informações apresentadas no **Apêndice A**. Complementarmente, foram realizadas vistorias que auxiliaram na compreensão do território ajudando a identificar algumas das suas características.

Os parâmetros de uso e ocupação tratados consideram as disposições do PDOT, que delega às diretrizes urbanísticas definir:

- ❑ Variação de densidade demográfica para cada porção territorial, quando couber (art. 39);
- ❑ Valores dos coeficientes de aproveitamento máximo, podendo este ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere (art. 42); e
- ❑ Demais índices urbanísticos (além do percentual mínimo de 15% da gleba de área para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público; e tamanho mínimo e máximo de lotes, já estabelecidos no art. 43).

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

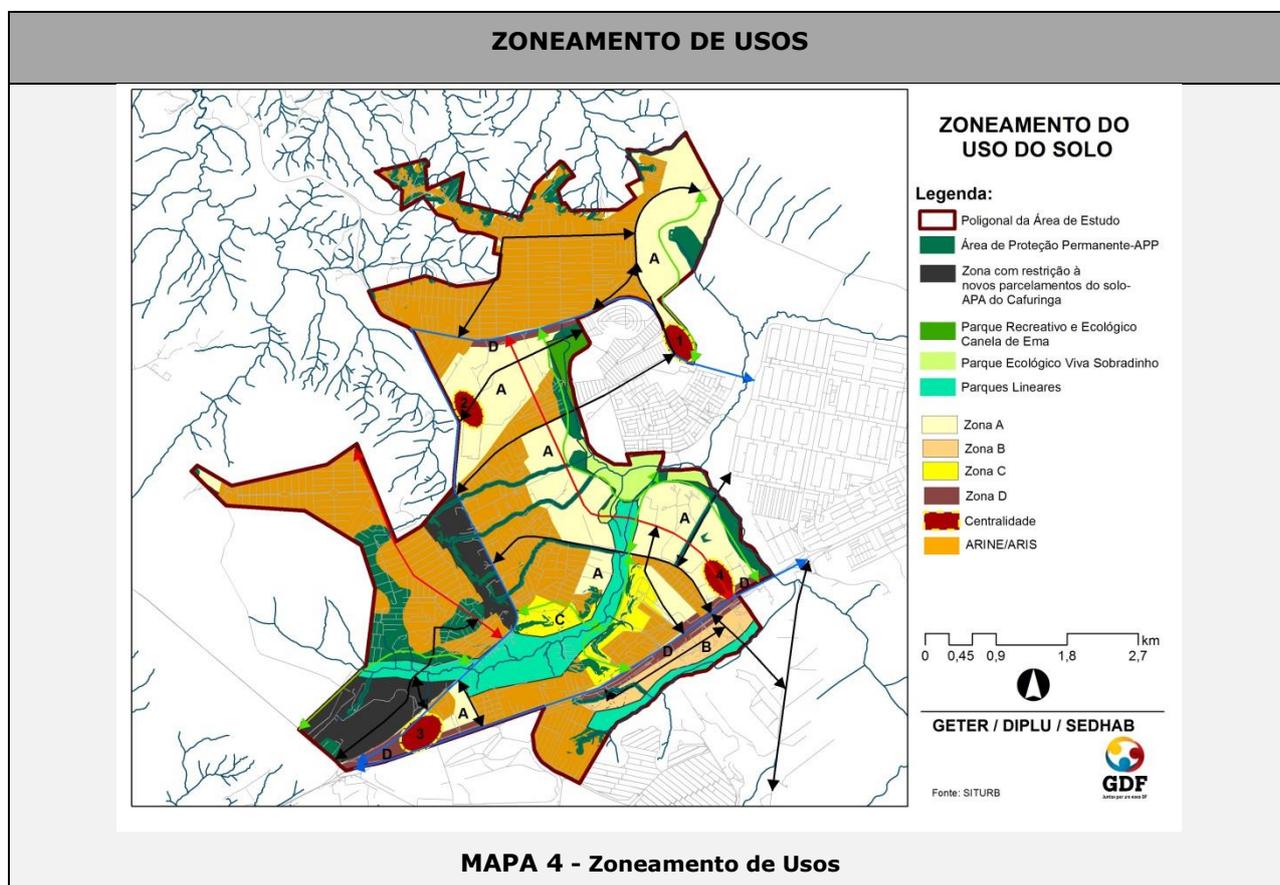
Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

### 3.1. USO DO SOLO

Os usos admitidos na Região de Sobradinho e Grande Colorado estão apresentados por zona conforme indicadas no **Mapa 4 – Zoneamento de Usos**. A delimitação das zonas propostas é adequada à escala de planejamento, podendo ser ajustada na elaboração do projeto de urbanismo. Os usos admitidos são compatíveis com os sistemas estruturantes da cidade, também apontados nestas diretrizes. A nomenclatura de usos e atividades utilizada está baseada no PDOT, art. 44, e no Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998, que aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal.

O planejamento da ocupação nas áreas que são limítrofes à APP e de encostas deve considerar a proximidade com essas áreas sensíveis do território e a necessidade de medidas que visem a sua proteção, tais como clara delimitação entre a área a ser ocupada e aquelas a serem protegidas e conservadas em seus atributos naturais.

Os projetos de parcelamento devem explorar os visuais para pontos referenciais externos à região, tais como a Torre Digital, a escarpa do Grande Colorado e do vale do rio Maranhão.



#### 3.1.1. Centralidades

As centralidades na região correspondem às áreas apontadas no zoneamento de usos e incorpora a via de Atividades prevista na porção sudeste da área não ocupada. As centralidades devem configurar áreas urbanas mais compactas, com maior densidade de ocupação e diversidade de usos, constituindo elemento de referência na paisagem urbana.

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

Na Região foram propostas quatro áreas de centralidades ao longo de eixos de transporte coletivo. Cada área tem características e funções próprias na estrutura de uso e ocupação do solo, sendo complementares, conforme a seguir descritas.

- Centralidade 1 – próxima à Sobradinho II, corresponde a centro de oferta de serviços e de usos institucionais, com o objetivo de atender a demanda da população de Sobradinho II.
- Centralidade 2 – ao longo da DF-150, lindeira à encosta íngreme do Grande Colorado, localiza-se em área de beleza cênica e de acessibilidade, notadamente para parte da população residente em parcelamentos informais da região, a ser destinada a comércio e serviços, em especial associados a atividades de lazer e cultura, que promovam atratividade de pessoas. Nessa área deverá ser planejado mirante, espaço aberto público que permita contemplação da paisagem.
- Centralidade 3 – devido a sua localização num dos acessos à região, entre a DF-150 e a BR-020, e próxima à estação do corredor Eixo Norte de transporte coletivo, tem vocação para polo multifuncional associado a um terminal de transporte coletivo local, conforme previsto na estratégia do PDOT. Na área deverão ser planejados comércios, serviços e usos institucionais, além de estação/terminal de linhas distribuidoras/coletoras de transporte coletivo local.
- Centralidade 4 – no ponto de interseção da via de Atividades e a BR-020 com potencial para desenvolvimento de centralidade de maior abrangência na região, com concentração de atividades diversificadas - comércio, serviços e instituições. Devido, também, a proximidade com estação do corredor Eixo Norte, cabe na área o planejamento de polo multifuncional, com previsão de estação/terminal de linhas distribuidoras/coletoras de transporte coletivo local.

Nas centralidades deve-se, portanto, reforçar sua destinação para atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Essas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, restaurantes, lanchonetes), prestação de serviços, e institucionais ou comunitários (público ou privados, especialmente atividades culturais e de entretenimento tais como: centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus e bibliotecas).

O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é permitido, uma vez que promove a vitalidade desses espaços em todas as horas do dia. Nesses casos, o uso residencial multifamiliar deve ocorrer, preferencialmente, nos pavimentos superiores da edificação, para garantir atividades comerciais/serviços e institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto. Visando a composição desses usos, poderão ser disponibilizados acessos distintos para uso residencial e os demais usos (comércio, serviços, institucional), com o acesso ao uso residencial efetuado por vias laterais ou paralelas à Via de Atividades. Também o uso misto pode ocorrer por meio da diversidade de edificações com usos diferenciados, em proporção estabelecida no quadro a seguir.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>CENTRALIDADES</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços (ver exceções<sup>9</sup>);</p> <p>Institucional ou Comunitário;</p> <p>Misto (ver exceções<sup>9</sup>) – não é admitido na centralidade 2 associado ao uso residencial;</p> <p>Industrial de baixa incomodidade – não é admitido na centralidade 2;</p> <p>Residencial – habitação coletiva (apartamentos) – não admitido nas centralidades 2.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 30%.</li> <li>• Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada;</li> <li>• Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços;</li> <li>• Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas), que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos;</li> <li>• Os acessos às garagens devem ocorrer, preferencialmente, pelas vias de menor hierarquia, e em distâncias que não dificultem a fluidez do tráfego, a circulação de pedestres e de pessoas com deficiência;</li> <li>• Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via;</li> <li>• Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas);</li> <li>• Garantir mobilidade com tratamento adequado para modos não motorizados e transporte coletivo;</li> <li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) no máximo em torno de 20.000m<sup>2</sup>. Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.</li> </ul>

(\*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

### 3.1.2. Zona A

A Zona A situa-se em espaços entre o núcleo consolidado e os parcelamentos informais implantados na região. Corresponde às áreas onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo e onde não há impedimento ao parcelamento urbano decorrente de legislação ambiental, como zoneamento e plano de manejo de unidades de conservação.

Esses espaços têm importante papel na estruturação urbana de toda a região, marcada por uma ocupação desordenada e fragmentada, podendo propiciar integração entre os tecidos urbanos

<sup>9</sup> Usos e Atividades não admitidos:

Tendo como base a Tabela de Classificação de Usos e Atividades, aprovada pelo Decreto n.º 19.071, de 06 de março de 1998, as exceções ou usos e atividades não admitidos em cada zona especificada na tabela 2 são as listadas a seguir:

- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6);
- comércio a varejo e atacado de veículos automotores de grande porte (50-A/ 50.1);
- intermediários do comércio das classes 51.11-0, 51.12-8 e 51.14-4;
- comércio por atacado dos grupos 51.2-A, 51.2-B, 51.5 e 51.9;
- comércio atacadista de combustíveis (51.51-9)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)
- motéis (55-A/ 55.1-B);
- movimentação e armazenamento de cargas (63.A/ 63.1);
- aluguel de outros meios de transporte [que não sejam veículos automotores] (71-A. 71.2);
- aluguel de máquinas e equipamentos das classes 71.22-6, 71.23-4, 71.31-5 e 71.32-3
- uso industrial de grande porte
- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6);
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49).

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

dos diversos parcelamentos informais e desses com os núcleos urbanos consolidados de Sobradinho I e Sobradinho II.

Essa Zona deve ser destinada, preferencialmente, ao uso residencial, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Ressalta-se a relevância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que compoñham a paisagem urbana.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA A</b>	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; Comércio de bens e prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial de baixa incomodidade; Misto; Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;</li> <li>• Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;</li> <li>• Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e</li> <li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) no máximo em torno de 20.000m<sup>2</sup>. Na hipótese de implantação de parcelamento no formato de condomínio urbanístico (casas) a dimensão de referência para o quarteirão é de 60.000m<sup>2</sup>. Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.</li> </ul>

(\*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

### 3.1.3. Zona B

A Zona B é constituída de porção entre a BR-020 e o córrego Capão Grande. A área é classificada pelo PDOT como área econômica a implantar, para as quais foram estabelecidas diretrizes, entre outras (art. 35):

- [...]  
 II - possibilitar implementação do uso misto e a revisão das atividades de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;  
 III - estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;  
 [...]  
 VI - incentivar a oferta de serviços;  
 VII - promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.”

A porção oeste da Zona é constituída das áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo<sup>10</sup>, com risco de erosão, cuja ocupação deve ser compatível com a proteção ao meio ambiente.

Considerando suas características de acessibilidade, tanto ao eixo de transporte coletivo como à centralidade 4, a zona deve ser destinada a atividades de comércio, serviços, indústrias de baixo impacto e institucionais de médio e grande porte, como centro cultural ou campus universitário, que valorize a ocupação e seja atrativo para outras atividades complementares.

Admite-se o uso residencial somente associado a uso institucional. Nesses casos, deverão ser previstas atividades de comércio e serviços locais e equipamentos comunitários para atendimento à essa população, de forma a evitar aqueles deslocamentos vinculados às suas demandas cotidianas.

A ocupação dessa zona, na forma admitida por estas diretrizes, tendo em vista a barreira física imposta pela BR-020, exige o planejamento e implementação de solução segura de travessia da

<sup>10</sup> Análise efetuada no âmbito destas diretrizes urbanísticas a partir de informações do diagnóstico do ZEE/DF.

rodovia e acesso à centralidade para a população, e que não cause interferência no Corredor Eixo Norte de transporte coletivo.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA B</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços.</p> <p>Institucional ou Comunitário.</p> <p>Industrial de baixo impacto – não poluente.</p> <p>Residencial – habitação coletiva somente vinculado a uso institucional (de forma complementar).</p> <p>Misto (exceto residencial).</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar, preferencialmente, aos usos comerciais, serviços e institucional.</li> <li>• Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo.</li> <li>• Prever o comércio local e equipamentos comunitários de apoio a população residente;</li> <li>• Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos.</li> <li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) no máximo em torno de 20.000m<sup>2</sup>. Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.</li> </ul>

#### 3.1.4. Zona C

A Zona C, situada na porção centro/sul da região ao longo do córrego Paranoazinho, é constituída das áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo<sup>11</sup>, com risco à erosão e declividade acentuada. Nessa Zona o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental.

Considerando as maiores declividades nessa porção e a implementação de parque ao longo do córrego Paranoazinho, os parâmetros de uso e ocupação devem estar associados a uma menor ocupação do solo. Admite-se o uso residencial multifamiliar e unifamiliar, usos institucionais (especialmente atividades de lazer e esportes), além de comércio e serviços de abrangência local.

Aplicam-se a essa Zona as diretrizes definidas para o Sistema de Espaços Verdes no que tange aos espaços públicos.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA C</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços compatível com a escala residencial.</p> <p>Institucional ou Comunitário.</p> <p>Industrial de baixa incomodidade e impacto.</p> <p>Residencial – habitação coletiva (apartamentos).</p> <p>Misto com atividades compatíveis com a escala residencial.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar, preferencialmente, aos usos residencial ou institucional.</li> <li>• Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação.</li> <li>• Permitir o comércio e serviços locais, compatível com a escala residencial e de caráter não poluente;</li> <li>• Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo do conector Sobradinho/Paranoazinho; e</li> <li>• Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.</li> </ul>

<sup>11</sup> Análise efetuada no âmbito destas diretrizes urbanísticas a partir de informações do diagnóstico do ZEE/DF.

### 3.1.5. Zona D

Corresponde à área lindeira à BR-020 - numa faixa em torno de 100m (cem metros) -, e ao longo da via de ligação entre DF-150 e Sobradinho II - numa faixa em torno de 50m (cinquenta metros), ainda não ocupadas com parcelamentos informais, que devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e via troncal de transporte coletivo, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego a população residente na região.

A Zona converge com diretrizes do PDOT para áreas econômicas, particularmente com relação à Subzona Industrial 3 e parte da Subzona Industrial 5, classificadas como a implantar, e também previstas no Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho, Lei Complementar nº 56/97.

A BR-020 tem caráter regional, como eixo de ligação entre o Plano Piloto de Brasília e os núcleos urbanos de Sobradinho e Planaltina, bem como as cidades do Entorno, Planaltina de Goiás e Formosa. As áreas ao longo da BR-020 devem ser destinadas a grandes comércios, serviços e instituições de abrangência regional, geradoras de emprego. Nas áreas onde as diretrizes indicam para polos multifuncionais, deverão ser planejadas área para terminal de integração com o transporte coletivo local e outros modais.

A BR 020 e a via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II, classificadas como Vias de Circulação Expressa nestas diretrizes, são caracterizadas por permitir maior fluidez ao trânsito, de maneira que as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade, evitando-se o comércio e serviços de pequeno porte, de abrangência local. A exceção se faz para a instalação de atividades de comércio e serviços que visam atendimento de demanda própria do tráfego regional e rodoviário, tais como postos de combustíveis, oficinas, pequenos comércios e serviços. Os acessos diretos ao uso residencial, admitido apenas na via de ligação entre a DF 150 e Sobradinho II, deve ser evitado.

A Zona deve ser destinada, preferencialmente, a atividades econômicas – comércio, serviços, indústria e institucional ou comunitário - de médio e grande porte em lotes voltados para a BR-020 e via de acesso a Sobradinho II.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA D</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços de médio e grande porte;</p> <p>Institucional ou Comunitário;</p> <p>Industrial de média e baixa incomodidade;</p> <p>Misto – admitido com uso residencial – habitação coletiva apenas ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da BR-020;</li> <li>• Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da BR-020;</li> <li>• Proibir o uso residencial – habitação unifamiliar e coletiva ao longo da BR-020;</li> <li>• Proibir acesso direto dos lotes à BR-020;</li> <li>• Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;</li> <li>• Previsão de grandes lotes, igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> ao longo da BR 020, e igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II;</li> <li>• Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos.</li> </ul>

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

### 3.1.6. Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e de Interesse Específico - ARINE

Na região objeto destas diretrizes situam-se as ARIS Mansões Sobradinho I e II, inseridas no Setor Habitacional Mansões Sobradinho; ARINE Boa Vista I, II, III e IV, inseridas no Setor Habitacional Boa Vista; ARINE Grande Colorado, inserida no Setor Habitacional Grande Colorado; ARINE Contagem I e II, inseridas no Setor Habitacional Contagem; e ARINE Mansões Sobradinho, inserida no Setor Habitacional Mansões Sobradinho.

O enfoque nas áreas de regularização fundiária é o ordenamento da ocupação urbana que ocorreu de forma irregular. Essas áreas necessitam de estruturação de seu sistema viário, de definição de áreas para a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e realocação de moradias que vierem a ser identificadas em áreas de risco e/ou de restrição ambiental, especialmente considerando as áreas ocupadas em borda de chapada, onde se constata, em mapa de declividade elaborado no âmbito destas diretrizes, áreas com declividade superior a 30%, observadas as disposições do novo Código Florestal (art. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 26 de maio de 2012).

Nos projetos de regularização fundiária, a destinação dessas áreas deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar. São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços, e industrial de baixa incomodidade, em especial ao longo da via de Atividades.

O uso Misto (Residencial multifamiliar/comércio de bens e serviços) é admitido de forma excepcional para os casos em que o projeto de regularização fundiária identificar como situação fática.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARIS ARINE	<p>Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</p> <p>Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente.</p> <p>Residencial – habitação unifamiliar.</p> <p>Residencial – habitação coletiva (casas)</p> <p>Misto.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementação da Estratégia de regularização fundiária urbana (PDOT).</li> <li>• Relocação de famílias em área de risco.</li> <li>• Destinação de áreas para equipamentos públicos.</li> <li>• Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP, declividade e solos úmidos.</li> </ul>

### 3.1.7. Espaços Verdes

As Áreas de Preservação Permanente/APP, Parques Ecológicos, outros espaços protegidos, juntamente com as áreas verdes, parques urbanos, praças a serem criados na região constituem o Sistema de Espaços Verdes. Esse sistema serve de ambiência para os parcelamentos, criando elementos de diferenciação na paisagem urbana.

Os espaços verdes podem acomodar diferentes usos e funções, como preservação e conservação dos recursos naturais, atividades lúdicas e de lazer, e de elementos da drenagem urbana. Além disso, podem conter trilhas para pedestres e ciclistas diferenciadas, quadras de esporte e locais destinados à recreação e lazer, dentre outros usos compatíveis com sua função na estrutura urbana.

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Na região, propõe-se a criação de parques lineares ao longo do córrego Paranoazinho, convergente com a proposta do PDL, e ao longo do Córrego Capão Grande.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ESPAÇOS VERDES</b>	<p>Espaços livres de uso públicos.</p> <p>Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio às atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas.</p> <p>Institucionais ou comunitário</p> <p>Atividades administrativas dos parques e unidades de conservação, quando for o caso.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• As áreas verdes lineares, parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida.</li> <li>• Sempre que possível, as áreas ambientalmente protegidas (APP) devem ser delimitadas por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida.</li> <li>• Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes às áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços.</li> <li>• As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos.</li> <li>• Deve ser observado o potencial ecológico de preservação de algumas áreas, devido à sensibilidade ambiental.</li> </ul>

### 3.1.8. Restrição Ambiental

Ocorre na região áreas de restrição ambiental ao parcelamento do solo para fins urbanos, em decorrência de disposições do zoneamento ambiental da APA de Cafuringa, Decreto nº 24.255, de 27 de novembro de 2003. Essas áreas correspondem a Zona de Uso Urbano Controlado I – ZUUC I, porção sudoeste, e a Zona de Uso Especial, faixa entre Setor Habitacional Grande Colorado e DF 150. Para essas zonas foi estabelecido:

*Art. 5º – A Zona de Uso Especial – ZUE - terá as seguintes diretrizes específicas de uso:*  
*I - os usos e ocupações, no extremo leste desta zona, especificamente às margens da DF-150, ficam condicionados ao licenciamento ambiental;*

*II - incentivar a prática de silvicultura com espécies nativas, respeitando a fitofisionomia de ocorrência na área.*

*Parágrafo único - Nesta zona ficam proibidos:*

*I - o parcelamento urbano ou rural;*

*II - a expansão da ocupação das comunidades instaladas no extremo leste desta zona, especificamente às margens da DF 150;*

*III - a implantação e operação de indústrias;*

*IV - as atividades agrícolas, exceto a silvicultura;*

*V - o pastoreio bovino em terrenos declivosos;*

*VI - o superpastoreio de animais;*

*VII - a abertura e expansão de vias de acesso;*

*VIII - a supressão da cobertura vegetal nativa;*

*IX - a prática de queimada.*

*[...]*

*Art. 13 – A Zona de Uso Urbano Controlado I – ZUUC I - terá as seguintes diretrizes específicas de uso:*

*I - promover a implantação nos parcelamentos urbanos dos sistemas de esgotamento sanitário, de abastecimento de água e de drenagem pluvial;*

*II - promover nos parcelamentos, a implantação de sistema de coleta e deposição final de resíduos sólidos em coletores adequados;*

*III - incentivar a implantação de pomares e jardins nas residências dos parcelamentos, aumentando a cobertura do solo com o plantio de gramíneas, visando à diminuição da taxa de impermeabilização;*

*IV - promover o licenciamento ambiental dos parcelamentos existentes para regularização junto ao órgão ambiental;*

*V - incentivar a construção de canteiros centrais nas vias de acesso;*

*VI - promover a implantação dos sistemas de recarga artificial de aquíferos;*

*VII - promover a pavimentação das vias de acesso dos parcelamentos, com técnicas que diminuam a taxa de impermeabilização;*

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

*VIII - incentivar a criação e implantação de Unidades de Conservação de Proteção Integral, por intermédio das Associações dos Condomínios;*

*IX - o Núcleo Rural Remanescente BASEVI deverá ser objeto de estudos ambientais para identificação das áreas passíveis de regularização e inclusão nesta zona.*

*Parágrafo único - Nesta zona ficam proibidos:*

*I - a implantação e operação de indústrias;*

*II - a expansão dos parcelamentos: Condomínio Vivendas Bela Vista, Condomínio Rural Vivendas Lago Azul, Condomínio Rural Vivendas Colorado II, Condomínio Vivendas Colorado, Condomínio Rural Vivendas da Serra, Condomínio Rural Mansões Colorado, Condomínio Jardim Europa, Condomínio Vivendas Friburgo I, II e III;*

*III - a implantação de novos parcelamentos de solo;*

*IV - o reparcelamento ou fracionamento dos lotes.*

### **3.2. OCUPAÇÃO DO SOLO**

Os parâmetros de ocupação do solo indicados nestas diretrizes para a Região de Sobradinho e Grande Colorado são: percentual de área pública a ser destinada nos parcelamentos; conjunto de parâmetros a que estão sujeitas as edificações nas unidades imobiliárias; subsolo; tratamento de divisas; e população e densidade demográfica.

#### **3.2.1. Áreas Públicas**

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no art. 4º, inciso I, da Lei Federal nº 6.766/1979.

Estas diretrizes não estabelecem percentual mínimo para sistema de circulação, que é decorrente dos projetos urbanísticos e projetos de regularização fundiária a serem elaborados para a região.

Consideram-se Equipamentos Comunitários, os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também conhecidos como serviços públicos), os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público, atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para os Setores Habitacionais Boa Vista, Grande Colorado, Contagem e Mansões Sobradinho. Esse percentual foi estabelecido com vistas à regularização fundiária urbana dos parcelamentos informais inseridos nas Áreas de Regularização – ARIS e ARINE – instituídas pelo PDOT nos Setores Habitacionais de Regularização.

Os novos parcelamentos urbanos inseridos ou não em Setor Habitacional deverão atender ao percentual mínimo de 15% (quinze por cento), de acordo com o PDOT (art. 43, inciso I).

Para o cálculo das áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários e a Espaços Livres de Uso Público devem ser considerados os seguintes critérios:

- O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros;
- Não serão computadas como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez metros), nos novos parcelamentos.

---

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

No computo total das áreas públicas (incluído sistema de circulação e equipamentos urbanos e comunitários) nos novos parcelamentos deverá ser destinado o mínimo de 10% da área parcelável com cobertura vegetal.

#### ***Diretrizes para Espaços Livres de Uso Público - ELUP***

O desenho urbano deve considerar e promover o papel das áreas públicas na valorização da paisagem urbana e propiciar o seu uso pela comunidade. Nessa perspectiva, os ELUP devem permear o tecido urbano, tendo em vista a qualificação da paisagem e o conforto ambiental (diminuindo efeitos da insolação, favorecendo a ventilação, minimizando a propagação de ruídos e contribuindo para a melhor qualidade do ar). Ressalta-se que o dimensionamento desses espaços deve levar em consideração as atividades previstas, evitando-se dimensões exageradas, para que não se tornem ociosos.

Deve-se considerar, também, o potencial das ELUP de exercer a função de amortecimento entre as áreas de uso urbano e as áreas ambientalmente protegidas, franjas das APP e das unidades de conservação.

Recomenda-se a realização de levantamento in loco das áreas com vegetação natural remanescente, visando incorporá-las como parte de ELUP (como praças, bosques).

Nos Espaços Livres de Uso Público - como praças, jardins públicos, áreas de lazer e de recreação - deverão ser garantidos o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de áreas permeáveis.

#### ***Diretrizes para Equipamentos Públicos Comunitários - EPC***

Os projetos de regularização e de novos parcelamentos inseridos nos Setores Habitacionais Boa Vista, Grande Colorado, Contagem e Mansões Sobradinho deverão, na medida do possível, destinar áreas para Equipamentos Públicos Comunitários em locais de fácil acesso à população residente.

Considerando as especificidades do processo de regularização, relativamente à ocupação fática, a área necessária ao cumprimento do percentual mínimo de 10% (dez por cento) de área pública relativa aos Setores Habitacionais, poderá ser compensada em áreas fora dos Setores, desde que acrescida ao mínimo exigido para os novos parcelamentos.

Deverá ser observado, nos novos projetos de parcelamento na região, o percentual mínimo de 3% (três por cento) da área do parcelamento para EPC.

As áreas destinadas a EPC devem ser situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

#### ***Diretrizes para Equipamentos Públicos Urbanos - EPU***

Deverão ser destinadas áreas nos novos parcelamentos para a EPU de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem) e de energia elétrica. Para dimensionamento e localização de áreas para EPU, deverão ser efetuadas consultas às Concessionárias de Serviços Públicos correspondentes.

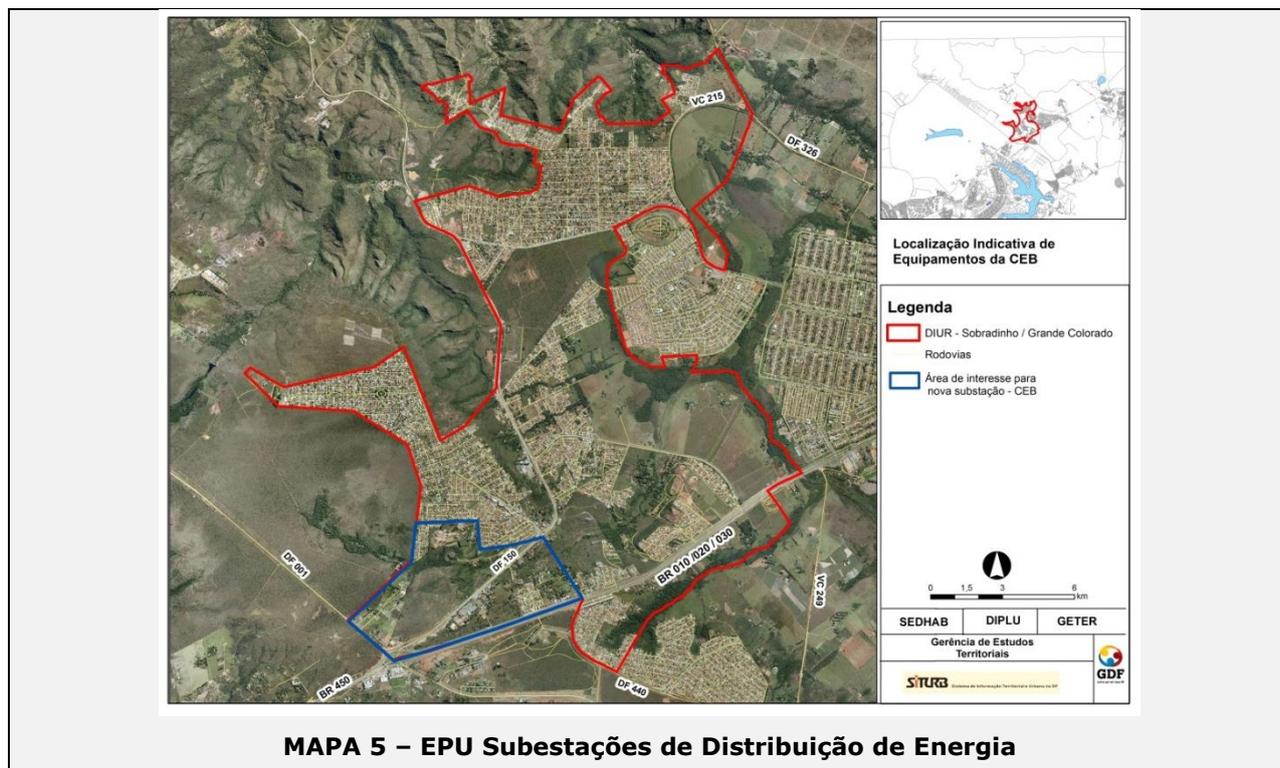
As áreas de bacias de contenção/retenção exigidas no estudo ambiental poderão ser computadas no percentual de áreas permeáveis desde que constituam espaços com cobertura vegetal.

Nessas diretrizes são apresentadas indicações gerais, de planejamento, para a implantação de uma subestação de distribuição de energia elétrica, conforme apresentado pela CEB na Carta nº . Faz-se necessária a destinação de uma área com tamanho mínimo de 70m por 70m, ou 80m por 60m, na localização indicada no **Mapa 5**, a seguir. Essa área deve estar situada em esquinas de grandes vias,

---

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

para possibilitar a saída dos circuitos alimentadores por mais de uma rua, contribuindo assim para que não ocorra acúmulo de circuitos nas mesmas posteações. Ressalta-se que a destinação da área deve ser precedida de análise técnica da CEB.



### 3.2.2. Parâmetros para as Unidades imobiliárias (lotes)

Os parâmetros de ocupação indicados para as unidades imobiliárias nestas diretrizes são coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima, número de pavimentos máximo e altura máxima das edificações, e tamanho máximo e mínimo de lotes.

O **coeficiente de aproveitamento** é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo definidos no âmbito deste estudo: o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo. O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente. O coeficiente de aproveitamento máximo representa o limite máximo edificável dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente (PDOT/2009, art. 40).

O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação de 6 (seis) e para a Zona Urbana de Uso Controlado II 4 (quatro). No entanto, de acordo com o §5º do Art. 42 do PDOT, os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos nas Diretrizes Urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere.

A **Taxa de Permeabilidade Mínima** corresponde ao mínimo percentual da área do lote ou da área parcelável que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Os projetos de urbanismo devem definir o percentual de taxa de permeabilidade mínima para os lotes compatível com a taxa de ocupação, respeitada a indicação de taxa de permeabilidade apresentada nas Tabelas de Parâmetros deste Item.

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

No parcelamento deverá ser atendida Taxa de Permeabilidade de no mínimo 15%. Estudo ambiental poderá definir percentual diverso do indicado nestas Diretrizes.

A **altura máxima** é a medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira. A cota de soleira é a cota ou nível altimétrico do lote ou projeção que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível do SICAD em escala 1:2000, a partir da qual se define a altura máxima e o número de pavimentos. A cota de soleira é estabelecida de acordo com um dos seguintes métodos definidos em conformidade com os aspectos físicos do terreno:

- I – ponto médio da edificação: cota altimétrica correspondente ao ponto médio da projeção da área da edificação no lote ou projeção;
- II – cota altimétrica média do lote: resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos em que não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou projeção;
- III – ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção;
- IV – ponto mais alto do terreno: corresponde a mais alta cota altimétrica do lote ou projeção.

O **número de pavimentos máximo** corresponde a parâmetro associado à altura máxima. O objetivo desses parâmetros é o controle da altura das edificações, as quais devem observar as diversas perspectivas do ambiente urbano.

Os projetos urbanísticos devem considerar o papel das edificações na constituição da paisagem, na valorização do espaço construído e na inserção do parcelamento no conjunto do espaço urbano, prevendo tratamento adequado a aspectos como iluminação, ventilação, insolação, percepção visual e acústica. Nessa perspectiva, deverão definir parâmetros complementares de ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação máxima e afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos dos lotes, quando couber.

A **taxa de ocupação** é o percentual que determina a superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo. O **afastamento** é a distância exigida para a localização da edificação dentro do lote, em relação à sua frente, às divisas laterais e/ou de fundo, medida perpendicularmente.

Relativamente ao tamanho mínimo e máximo de lote, o PDOT estabelece para os novos parcelamentos do solo:

- Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:  
[...]
- II – área mínima de lote igual a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) na macrozona urbana, à exceção das ZEIS e da Zona de Contenção Urbana; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)
  - III – (VETADO);
  - IV – área máxima de lote igual a 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados) na Zona de Contenção Urbana; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)
  - V – área máxima do lote igual a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados) para habitação coletiva ou condomínio urbanístico, exceto nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária. (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, o PDOT estabelece, no Anexo VI, os parâmetros de ocupação do solo que se aplicam às ARIS Mansões Sobradinho e às ARINE Boa Vista I, II, III e IV, Grande Colorado, Contagem I e II e Mansões Sobradinho. Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, coeficientes de aproveitamento básico e máximo discriminados para os diferentes usos, conforme constam das **Tabelas III a V**, respectivamente.

**TABELA III - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais – Anexo VI/01 PDOT**

VICENTE PIRES E BOA VISTA											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤1000m <sup>2</sup>	R>1000m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (3.E-1;3.E-2;8.E-1;8.E-2;8.E-3;8.E-4)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	4	4	2
			R≤400m <sup>2</sup>	R>400m <sup>2</sup>							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (3.S-1)	800	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola e a condomínios urbanísticos poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000m<sup>2</sup>.

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

**TABELA IV - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais – Anexo VI/01 PDOT**

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤450m <sup>2</sup>	R>450m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1;1.E-2;1.E-3;5.E-1;6.E-1;10.E-1; 10.E-2;11.E-1;27.E-1;27.E-2;27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300m <sup>2</sup>	R>300m <sup>2</sup>							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1;5.S-1;6.S-1;11.S-1;11.S-2;27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

**Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

**TABELA V - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais – Anexo VI/01 PDOT**

PONTE DE TERRA, ARNIQUEIRA, REGIÃO DOS LAGOS, <b>GRANDE COLORADO</b> , ALTO DA BOA VISTA, NOVA COLINA, ALTIPLANO LESTE, SÃO BARTOLOMEU, BERNARDO SAYÃO, TORORÓ, JARDIM BOTÂNICO, DOM BOSCO E TAQUARI											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤400m <sup>2</sup>	R>400m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (2.E-1 ;4.E-1; 7.E-1;9.E-1;13.E-1;14.E-1;14.E-2; 19.E-1; 19.E-2;20.E-1; 22.E-1;25.E-1; 25.E-2; 25.E-3; 25.E-4; 25.E-5; 25.E-6; 26.E-1;28.E-1;28.E-2; 29.E-1;29.E-2;29.E-3)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Nos casos em que a parcela definida em projeto para regularização for constituída por um conjunto de partes pertencentes a proprietários diferentes (União, Terracap e particular), os parâmetros urbanísticos são aplicáveis à essa parcela.

Admite-se nas ARINE Boa Vista, Grande Colorado, Contagem e Mansões Sobradinho, para usos misto, comércio, serviços e institucional o número máximo de **5 (cinco) pavimentos** e altura máxima das edificações de **19,5m (dezenove e meio metros)**. Nas ARIS Mansões Sobradinho, para usos misto, comércio, serviços e institucional é admitido o máximo de **4 (quatro) pavimentos** e altura máxima das edificações de **16m (dezesseis metros)**. Para uso residencial - habitação unifamiliar é admitida a altura máxima de **10m (dez metros)**.

Observa-se, no entanto, que de acordo com as disposições do PDOT, relativamente à fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais (art. 131).

Os parâmetros urbanísticos aplicados às unidades imobiliárias (lotes) de novos parcelamentos situados na Região de Sobradinho e Grande Colorado estão apresentados na **Tabela VI** para as diferentes zonas constantes do zoneamento de uso.

**TABELA VI: Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias.**

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS					
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
<b>Centralidade 1</b>	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	6	23	--
	Institucional ou Comunitário					10 (*)
	Misto					--
	Industrial de baixa incomodidade	1	1,5	--	16	10 (*)
<b>Centralidade 2</b>	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	1,5	3	12,5	--
	Institucional ou Comunitário					10 (*)
	Misto (exceto residencial)					--
<b>Centralidade 3</b>	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	4	16	--
	Institucional ou Comunitário					10 (*)
	Misto					--
	Industrial de baixa incomodidade	1	1,5	--	16	10 (*)
<b>Centralidade 4 (Via de Atividades)</b>	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3,5	10	37,5	--
	Institucional ou Comunitário					10 (*)
	Residencial – habitação coletiva (apartamentos)					--
	Misto					--
	Industrial de baixa incomodidade	1	1,5	--	16	10 (*)
<b>ZONA A</b>	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3	10 (**)	37,5 (**)	10 (*)
	Institucional ou Comunitário					
	Misto					
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	--	10	
	Residencial – habitação unifamiliar					
	Industrial de baixa incomodidade	1	1,5	--	16	

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS					
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
ZONA B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	6	23	(*)
	Institucional ou Comunitário					
	Misto (exceto residencial)					
	Residencial – complementar					
	Industrial	1	1,5	--	16	
ZONA C	Comércio Bens/Prestação de Serviços	0,7	1	6	23	(*)
	Institucional ou Comunitário					
	Misto					
	Residencial – habitação coletiva apartamentos	0,7	1	--	16	
	Industrial de baixa incomodidade e baixo impacto					
ZONA D	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte	0,7	1,5	4	16	10 (*)
	Institucional ou Comunitário					
	Industrial	0,7	1,5	---	16	

(\*) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

(\*\*) na porção territorial entre a DF-150 e a BR 020, próxima ao balão do Colorado, o número máximo de pavimentos é de até 6 (seis) e a altura máxima das edificações é de até 23m (vinte e três metros).

#### Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Tendo em vista o planejamento de implantação de aeroporto na região de Planaltina, os parâmetros de altura máxima e número de pavimentos ficam condicionados à análise da autoridade aeroportuária.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7.
- No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

O **desdobro** e o **remembramento** de unidades imobiliárias constituídas por meio do projeto de regularização fundiária não devem ser admitidos. O **desdobro** e o **remembramento** de unidades imobiliárias constituídas nos novos parcelamentos serão admitidos nos termos de legislação específica do Distrito Federal que dispuser sobre o parcelamento do solo urbano.

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

### 3.2.3. Subsolo

É permitida a construção de subsolo nos lotes dos parcelamentos da região abrangida pelas diretrizes, desde que Estudo Ambiental não apresente objeção.

Considera-se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira, inferior ao pavimento térreo, que apresenta sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno. O subsolo aflorado é o pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo da cota de soleira, imediatamente inferior ao pavimento térreo, que apresenta menos de sessenta por cento de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

Os projetos urbanísticos devem definir quanto à utilização do subsolo nas unidades imobiliárias especificando as situações nas quais o subsolo não permitido; é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote; e é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote, exceto os afastamentos mínimos obrigatórios e a taxa de ocupação.

### 3.2.4. Tratamento de Divisas das Unidades Imobiliárias

Nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade estética e a segurança do espaço público. O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros). Não deve ser admitido cercamento em lotes com 100% (cem por cento) de ocupação ou projeção.

Os acessos para pedestres às unidades imobiliárias limdeiras a espaços abertos – como ruas, praças e outros espaços livres de uso público – devem ser dispostos nas divisas voltadas para esses espaços, tendo em vista sua animação e a maior segurança dos usuários.

Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (vias de circulação, de atividades e coletoras) e praças e outros espaços livres de uso público devem ser evitadas fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.

A configuração formal do parcelamento deve conter uma disposição de lotes e quadras de modo a evitar a constituição de becos e vazios intersticiais entre os mesmos, uma vez que constituem espaços sem vitalidade e inseguros, que não se articulam com o tecido urbano.

### 3.2.5. População e Densidade Demográfica

A Região de Sobradinho e Grande Colorado enquadra-se nas categorias de densidade populacional baixa (superior a 15 e até 50 habitantes por hectare) e média (superior a 50 e até 150 habitantes por hectare), conforme estabelecido pelo PDOT/2009 (Figura 8).

Na **Tabela VII** estão discriminadas, por porções territoriais referentes às faixas de densidade, a população máxima admitida e o máximo de unidades habitacionais, calculados tendo como referência a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo de 2010).

Do total de população e unidade habitacionais admitida para a totalidade da área devem ser subtraídas a população das Áreas de Regularização, estimada de acordo com o Censo Demográfico de 2010 – IBGE em 52.341 habitantes.

---

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

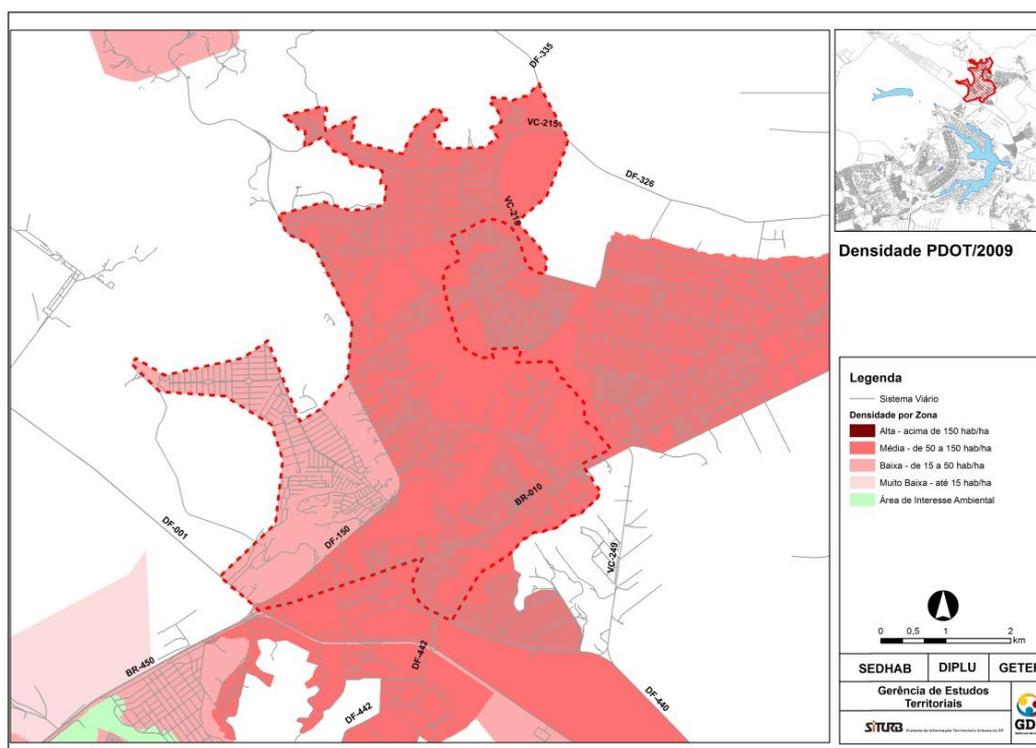


Figura 8– Densidade Demográfica do PDOT

**TABELA VII - Densidade Demográfica PDOT – Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Porções territoriais	Área (hectare)	Faixa de densidade PDOT	População máxima admitida	Unidades Habitacionais máximas (3,3 hab/ha)
Grande Colorado	570,96	15 a 50 hab/ha	28.548	8.651
Demais áreas	2.022,04	50 a 150 hab/ha	303.306	91.911
<b>TOTAL</b>	<b>2.593,00</b>	<b>-----</b>	<b>331.854</b>	<b>100.562</b>

Este cálculo de população e de unidades habitacionais considera a densidade prevista no PDOT, podendo este valor ser alterado para menor devido à capacidade de suporte do território, no que concerne ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados no processo de licenciamento ambiental e urbanístico dos parcelamentos.

Observa-se que o Estudo Ambiental - EIA/RIMA dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, RK, Contagem e Mansões Sansão, na Região Administrativa de Sobradinho, e o respectivo "Estudos Complementares de Infraestrutura", de novembro de 2009, informam acerca da capacidade de recepção de efluentes do ribeirão Sobradinho limitada em até 250.000 habitantes, de acordo com a CAESB. Ainda segundo o Estudo Ambiental, para atendimento a uma população superior a 250.000 habitantes (projeção estimada para o ano de 2030, considerando não apenas a ocupação das novas áreas, mas também, as áreas de regularização e os núcleos consolidados de Sobradinho I e Sobradinho II), serão necessários estudos de alternativas que envolvem: nova ETE ou reformulação da existente, com lançamento do efluente tratado em outro corpo receptor, que não seja o ribeirão Sobradinho; ou apresentação de alternativas de reutilização do esgoto tratado, tal como, lançamento do efluente em áreas para irrigação subsuperficial. O Estudo Ambiental por fim considera a seguinte

**Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**  
 Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

possibilidade: “Caso o planejamento por parte da CAESB ofereça dificuldades para implantação, os próprios empreendedores deverão apresentar alternativas de coleta, tratamento e lançamento do efluente de esgotos a serem aprovadas pelos órgãos responsáveis, a fim de antecipar a ocupação da área conforme a taxa de crescimento prevista.”

Nos termos do Parágrafo único do art. 39 do PDOT, a densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado e que sejam observadas as condicionantes ambientais, *in verbis*:

*Parágrafo único.* A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.

Objetivando promover o pleno desenvolvimento do potencial urbano da região e tendo em vista às disposições do PDOT quanto à densidade demográfica, admite-se para glebas inseridas na poligonal destas diretrizes variação de densidade, em sendo um único proprietário, desde que seja preservado como média o valor de referência estabelecido no PDOT.

#### **4. DIRETRIZES PARA MOBILIDADE URBANA**

A promoção da mobilidade urbana, um dos objetivos gerais do PDOT, consiste em proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável, e isto por meio da priorização dos modos não motorizados e coletivos de transporte.

De acordo com o Plano Diretor de Transporte Urbano do DF - PDTU, a mobilidade urbana deve ir além do objetivo de fluidez de veículos, devendo considerar o contexto circundante e os usos do solo adjacentes e, principalmente, os modais de transporte não poluentes, e acessibilidade às pessoas de todas as idades e habilidades físicas. A acessibilidade universal nas calçadas, logradouros e vias públicas deve ser garantida, obrigatoriamente. Ao se fazer o dimensionamento das vias, as opções e facilidades para os pedestres e ciclistas devem ser tão ou mais atrativos do que as facilidades para o automóvel individual. As vias devem ser seguras e, sempre que possível, os modos não motorizados devem ter prioridade sobre os demais modos em pontos de conflito – interseções.

Nessa perspectiva, foram incorporadas a este documento diretrizes específicas para a mobilidade urbana, com a finalidade de criar as condições necessárias a implantação de um transporte de qualidade, bem como tratamento adequado ao pedestre e ciclistas.

Para a região de Sobradinho e Grande Colorado, a Secretaria de Transporte informou através do Ofício nº 84/2014-GAB/ST (777.000.199/2014), enviado à SEDHAB, as diretrizes contidas no PDTU/DF para a implantação dos serviços de transporte coletivo na área em questão, sendo elas:

- Reduzir na medida do possível o número de viagens motorizadas;
- Privilegiar o transporte coletivo
- Promover a integração entre as diferentes tecnologias de transporte disponíveis incentivando a utilização de modos de transporte disponíveis;
- Incentivar os modais de transporte não motorizados e deslocamento a pé;
- Assegurar a acessibilidade aos portadores de necessidades especiais ou com restrição de mobilidade;
- Atender a demanda atual por transporte público

A ST/DF, também, informou que a região faz parte da bacia de alimentação do Eixo Norte, composta por Sobradinho I e II, Planaltina, Varjão e Condomínios. O Sistema de Transporte Urbano, apresentado no mencionado expediente, está fundamentado no PDTU, sendo um modelo de transporte tronco-alimentador, formado por corredores estruturantes, cujas linhas troncais (rodoviária e metroviária) serão alimentadas por um grupo de linhas alimentadoras. Essa rede tem como objetivo aumentar a cobertura espacial e reduzir o tempo de espera e de viagem dos usuários, bem como otimizar a operação do sistema.

As linhas troncais foram conceituadas como as que têm origem nos terminais de integração ou nos pontos de controle, com serviço expressos, semiexpressos e parador (a frota é de veículos de média e grande capacidade, operando em alta frequência de viagens nas horas de pico). As linhas alimentadoras e distribuidoras foram descritas como as que possuem o objetivo de alimentar as linha troncais, seja nos terminais, estações de transferência ou em qualquer ponto de parada, essas linhas irão utilizar veículos de pequena e média capacidade, circulando pelas vias internas das Regiões Administrativas. Ainda, de acordo com a ST/DF, há as linhas circulares e de ligação que trafegam internamente e entre as Regiões Administrativas, operando com veículos de média capacidade. A ST/DF define como veículos de grande capacidade são os articulados, os de média capacidade são veículos convencionais e alongados, e os de pequena capacidade os veículos micro.

Pela ST/DF, na região objeto destas diretrizes, já estão previstas a implantação de faixa exclusiva para ônibus na BR-020, adjacente ao canteiro central, entre o acesso a Planaltina e o balão rodoviário do Grande Colorado; implantação de faixa preferencial nas vias urbanas de Sobradinho II (DF 150 e 420); implantação de faixa preferencial nas vias urbanas de Sobradinho I (Ruas 1,4 e 5); construção da 4ª ponte e do sistema viário ligando a via L4 Norte à BR 020 próximo ao acesso de Sobradinho e implantação de faixa exclusiva para transporte coletivo neste mesmo trecho.

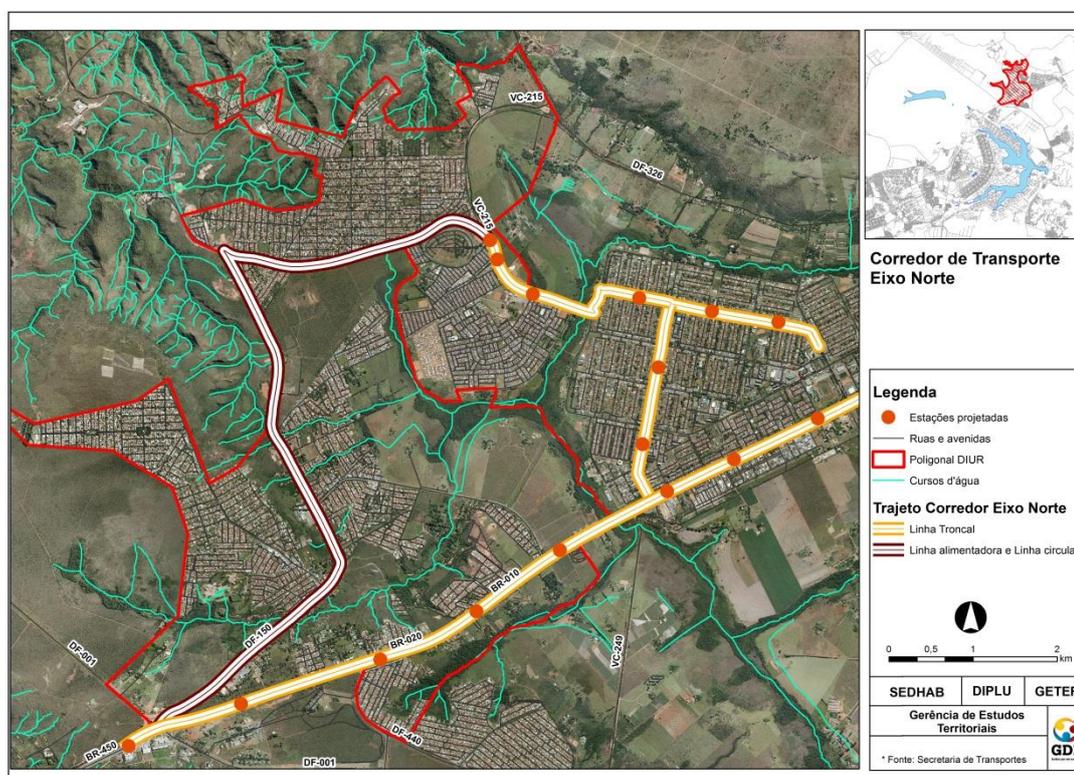


Figura 9 – Modelo esquemático de transporte coletivo

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

Tendo em vista o modelo de transporte público adotado pela ST/DF, na Região de Sobradinho e Grande Colorado, estão previstas linhas troncais para a Rodoviária do Plano Piloto, Terminal da Asa Norte (TAN) e para outros terminais de integração, relativas ao Corredor Eixo Norte. Das linhas troncais os usuários podem utilizar as linhas alimentadoras ou circulares para chegar ao seu destino final. A proposta é inversa à visão automobilística, que torna a mobilidade cada vez mais um desafio a ser vencido no dia a dia da população, além dos prejuízos que causa ao meio ambiente.

Ancorado no transporte do Corredor Eixo Norte e Nova Saída Norte, o sistema de transporte coletivo local proposto nestas diretrizes considera, não apenas a demanda atual (como consta do projeto para o Eixo Norte), mas também a ocupação das novas áreas. Esse sistema deverá integrar as áreas hoje ocupadas e novos parcelamentos a serem constituídos ao sistema de transporte público previsto, criando circuitos de transporte que estão interligados aos polos multifuncionais e terminais e Estações principais internas, conforme exemplificado no modelo a seguir.

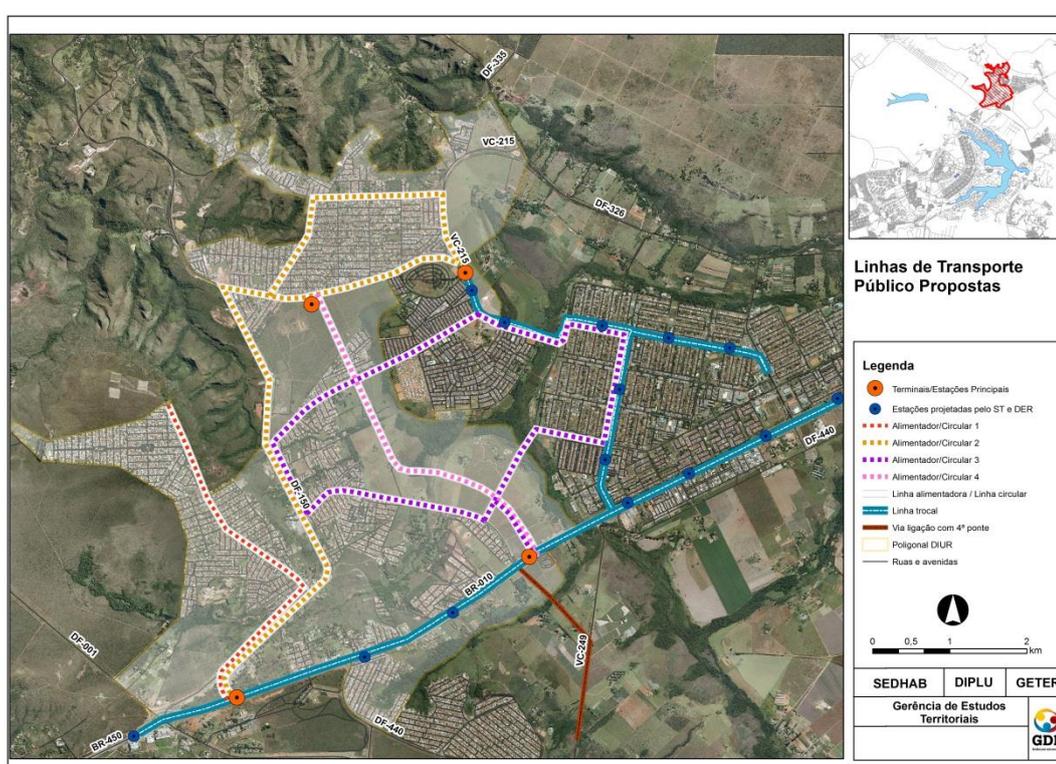


Figura 10 – Modelo de linhas de Transporte Coletivo

Com o intuito de favorecer modos não motorizados de transporte, propõe-se a elaboração de uma ampla rede de ciclovias, com capilaridade na malha urbana e que seja conectada aos outros modos de transporte, sendo que a sua integração com o modo de transporte coletivo é fundamental para torná-la uma alternativa efetiva de deslocamento neste setor. Além da implantação de ciclofaixas e ciclovias, precisam ser previstos paraciclos e bicicletários ao longo do percurso e, principalmente, próximo às estações e terminais dos diferentes modos de transporte. Os usuários devem ser recebidos com estrutura e segurança nas estações multimodais, e se deslocar com segurança no interior bairro.

Os projetos de parcelamento devem incorporar, no que couber, estas diretrizes com relação a implantação de um sistema de transporte urbano, observadas as orientações constantes da Nota Técnica nº 572.000.002/2013-GETER/DIPLU/SUPLAN.

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

## 5. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL

A citação de diretrizes específicas de drenagem urbana sustentável, a serem observadas nos projetos urbanísticos, objetiva diminuir os impactos da urbanização no meio ambiente, seja diminuindo o nível das inundações, seja não comprometendo a qualidade da água, especialmente no tocante ao escoamento pluvial.

Na concepção tradicional, a urbanização causa destruição da drenagem natural. O sistema modificado passa a ser formado por ruas, bueiros, condutos e canais que aceleram o escoamento e aumentam as vazões máximas em várias vezes, além de lavar as superfícies, transportando o poluente gerado pelas emissões atmosféricas de descartes, lançamentos irregulares, entre outros. Visando mudança desse quadro, almeja-se a implantação de um projeto de drenagem urbana sustentável, que tenha como filosofia diminuir a magnitude da vazão de escoamento superficial e a sua velocidade, e principalmente, não transferir para jusante os impactos decorrentes do parcelamento.

Os princípios de desenvolvimento sustentável, aplicáveis ao manejo de águas pluviais, abrangem várias iniciativas: recuperação ou manutenção das funções naturais do escoamento pluvial como a infiltração, ravinamento natural desenvolvido pelo escoamento, redução das fontes de poluição difusas, como contaminação dos postos de gasolina, estacionamento de áreas industriais, superfícies poluentes em geral.

Para buscar uma solução ambientalmente sustentável, é necessário o gerenciamento integrado da infraestrutura urbana, que inicia no planejamento da ocupação, na fase do projeto preliminar, quando se deve procurar preservar o ravinamento natural existente. Ao contrário do que se projeta atualmente, baseando-se apenas na maximização da exploração do espaço independente da rede de drenagem natural, o projeto sustentável preserva o sistema natural, mantém uma maior área verde comum, retira o meio-fio das ruas de menor movimento, integrando o asfalto a gramados ou a outros sistemas naturais vegetais, para que toda a água se infiltre.

Além do apelo ambiental, é importante que as áreas utilizadas para a locação dos dispositivos de controle de escoamento e as tecnologias aplicadas tenham, na medida do possível, uma segunda função. É imprescindível que a sociedade se aproprie destes espaços e do uso de novas tecnologias, e assim se sinta motivada a implantá-las em suas residências, ao mesmo tempo em que se exija do empreendedor soluções inovadoras no desenho urbano do bairro.

Com destaque para a questão econômica, no âmbito das medidas de retenção na fonte, o reuso da água pluvial é o procedimento mais recomendável a ser adotado. O procedimento é baseado num processo pelo qual a água possa ser utilizada novamente, podendo haver ou não um tratamento da água dependendo da finalidade para a qual vai ser reutilizada. Um exemplo prático de reuso da água numa residência é utilizar a água captada para lavagem de quintal, rega de jardins e lavagem de automóveis. Já existem sistemas simplificados no mercado que fazem a captação, armazenamento e filtragem deste tipo de água. Os dispositivos de percolação dentro de lotes permitem, também, aumentar a recarga e reduzir o escoamento superficial. O armazenamento depende da porosidade e da percolação.

No âmbito da microdrenagem, as bacias de percolação ou trincheira de infiltração devem ser utilizadas em prol da valorização e integração social dos espaços públicos. Dentre os possíveis aproveitamentos das áreas destinadas ao dispositivo de controle de escoamento estão: quadras esportivas, quadras de skate, estacionamentos para veículos leves, jardins, áreas verdes e espelhos

---

### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

d'água. O seu uso integrado, junto a parques, pode permitir um bom ambiente recreacional, uma vantagem de utilização do dispositivo seco que pode ser utilizado para estas finalidades.

No quesito da valorização da paisagem urbana, dentre as medidas de microdrenagem destacam-se os reservatórios. Os reservatórios podem ser dimensionados para manterem uma lâmina permanente de água (retenção), ou secarem após o seu uso, durante uma chuva intensa para serem utilizados em outras finalidades (detenção ou retenção). O partido do projeto arquitetônico, principalmente dos relacionados aos grandes lotes, deve incorporar estes dispositivos criando formas e soluções lúdicas que integrem, de forma harmônica, as medidas de controle à paisagem urbana.

Outra medida de controle que deve ser implantada é aumento da infiltração e diminuição da capacidade de escoamento através de dispositivos como pavimentos permeáveis, valas e planos de infiltração, rugosidade da seção de escoamento, declividades, entre outros. Estas medidas contribuem para a melhoria ambiental, reduzindo o escoamento superficial das áreas impermeabilizadas.

Os empreendedores devem pensar na integração entre o projeto de implantação no espaço, o projeto arquitetônico e as funções da infraestrutura de água em um ambiente urbanizado, e não apenas a busca de espaço de infiltração dentro do design de um projeto. As dificuldades das soluções com infiltração ocorrem quando o lençol freático é muito alto, o solo tem baixa capacidade de infiltração, ou as áreas drenadas são poluídas, o que poderia contaminar o aquífero.

A Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011, que trata de sistema de drenagem de águas pluviais apresenta entre suas diretrizes:

- Planejar as redes de drenagem de águas pluviais considerando a declividade natural do terreno, a proteção e recuperação dos fundos de vale e dos corpos d'água, proporcionando menor impacto ao meio ambiente;
- Observar a obrigatoriedade de previsão de áreas para execução das estruturas de infiltração, detenção ou retenção das águas pluviais no parcelamento;
- Dar prioridade ao uso de pavimentos permeáveis e outras medidas de controle visando à redução dos impactos ambientais da urbanização;
- Propor medidas que visem à eliminação de eventuais lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial;
- A vazão máxima de saída de um loteamento deve ser mantida igual ou inferior àquela na situação natural em todos os desenvolvimentos urbanos como novas edificações ou parcelamentos. Para isto deve-se apresentar estudo que comprove a situação; e
- Recomenda-se que o volume de detenção ou a medida compensatória necessária à manutenção da vazão máxima citada no item anterior sejam fornecidos pelo empreendedor.

O projeto do sistema viário deverá ser planejado visando minimizar os efeitos da drenagem pluvial; ruas de grande extensão, em declive, deverão ter desvios projetados para retardamento do escoamento, dentre outras soluções possíveis. O planejamento interno de ruas e quadras deverá ter uma abordagem integrada com os aspectos de drenagem pluvial.

O percentual de impermeabilização de lotes deverá ser estudado em função de identificação de áreas de recarga de aquíferos, recuperação e manutenção de nascentes e córregos, bem como da qualidade ambiental da área.

Por fim, salienta-se que os Estudos de Impacto Ambiental dos empreendimentos deverão aprofundar estas diretrizes que, somadas às soluções de macrodrenagem, atenderão de forma sustentável à gestão da drenagem urbana da bacia do rio São Bartolomeu e do ribeirão Contagem.

## **6. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

Poderão ser adotados, nos parcelamentos urbanos inseridos na região, os instrumentos de política urbana previstos no PDOT, em especial as Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e de Alteração de Uso (ONALT); a Concessão de Uso Especial para fins de moradia e a Concessão de Direito Real de Uso.

As Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e de Alteração de Uso (ONALT) configuram instrumentos que visam justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e de recuperação da valorização imobiliária que advém com o potencial urbano conferido às diferentes áreas.

Incide o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) nos casos em que for definido Coeficiente de Aproveitamento Básico diferente do Coeficiente de Aproveitamento Máximo. Nos casos de oferta de unidades habitacionais que visam atender à Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal e da regularização de Área de Regularização de Interesse Social não se aplica a ODIR.

Incide a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) nos casos dos novos parcelamentos, onde ocorre a transformação de uso rural em urbano, a ser efetivada no momento da aprovação do projeto de parcelamento do solo, nos termos do inciso IV do § 1º do art. 176 do PDOT/2009.

Os instrumentos da Concessão de Uso Especial para fins de moradia e da Concessão de Direito Real de Uso se aplicam às situações de regularização fundiária de interesse social que ocorrem no Setor.

## **7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL**

As concessionárias de serviços públicos devem ser consultadas quanto a:

- Existência de interferências com redes e serviços existentes e/ou projetados para a área do parcelamento;
- Capacidade de atendimento à demanda prevista pelo projeto;
- Necessidades de áreas para uso da respectiva concessionária se for o caso.

Serão consultadas as seguintes concessionárias: Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP (sistema viário e drenagem pluvial); Companhia Energética de Brasília – CEB (abastecimento de energia elétrica); Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB (abastecimento de água e esgotamento sanitário) e de Serviço de Limpeza Urbana – SLU (resíduos sólidos) e as empresas de telefonia.

São indicados, a seguir, princípios básicos relativos ao saneamento ambiental e energia elétrica.

### **7.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário**

Os parcelamentos urbanos na região ficam condicionados à viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB ou autorizado pela ADASA.

---

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

A solução de esgotamento sanitário deverá ser definida igualmente pela CAESB e autorizado pela ADASA, que avaliará as condições específicas de atendimento a população de projeto, considerando os limites dos corpos d'água receptores e a proteção da bacia hidrográfica.

### **7.2. Drenagem Pluvial**

O manejo das águas pluviais para a área compreende a captação, a coleta, o transporte, a reserva ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento final das águas pluviais. O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal - PDDU, em especial o Manual de Drenagem Urbana (Distrito Federal, 2009) e a Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011. O projeto deverá, ainda, identificar as erosões existentes e incluir proposta de recuperação, bem como apontar locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos.

### **7.3. Tratamento dos Resíduos Sólidos**

Devem ser respeitados os princípios, procedimentos, normas e critérios referentes à geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos do Distrito Federal, dispostos pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010), pelo Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Distrito Federal (Lei Distrital nº 2.232 de 3 de dezembro de 2003) e legislação pertinente. O projeto urbanístico, se possível, indicará pontos de coleta seletiva e de coleta de resíduos integrantes da política.

### **7.4. Distribuição de Energia Elétrica**

Devem ser respeitadas as normas e regulamentações vigentes quanto à distribuição de energia elétrica, dentre elas destaca-se a Resolução Normativa nº 414/2010 – ANEEL, que disciplina as obras de infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica.

Os projetos de infraestrutura básica de fornecimento de energia e os projetos de instalações internas deverão ser previamente apresentados à distribuidora, e deverão ser aprovados para a conexão ao sistema de distribuição. Estudo avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e poderá indicar a necessidade de melhorias e expansão do sistema de distribuição, cuja responsabilidade pela implantação também está definida na REN nº 414/2010- ANEEL.

## **8. DISPOSIÇÕES GERAIS**

Os casos omissos deverão ser analisados pela Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano - SEDHAB.

Deverá ser observada a política e os programas habitacionais do Distrito Federal, bem como os Federais, no que tange aos critérios de atendimento às demandas dos diferentes grupos sociais.

## **EQUIPE TÉCNICA– fevereiro/2014**

### **Elaboração:**

Angélica dos Santos Sales	Chefe de Núcleo de Estudos e Métodos para Reestruturação Territorial	GETER/DIPLU/SUPLAN
Yamila Khrisna O. do Nascimento	Chefe de Núcleo de Estudos e Métodos de Análise da Paisagem Natural	GETER/DIPLU/SUPLAN

### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

Paula Anderson	Chefe de Núcleo de Estudos e Métodos para Diretrizes Urbanísticas -	GETER/DIPLU/SUPLAN
Hermínio Medeiros de Oliveira	Especialista em Política e Gestão Pública	GETER/DIPLU/SUPLAN

**Coordenação Técnica:**

Cláudia Varizo Cavalcante	Gerente de Estudos Territoriais	GETER/DIPLU/SUPLAN
---------------------------	---------------------------------	--------------------

**Coordenação Geral:**

Moema Pereira Rocha de Sá	Diretora de Planejamento Urbano	DIPLU/SUPLAN
---------------------------	---------------------------------	--------------

**Supervisão:**

Rômulo Andrade de Oliveira	Subsecretário de Planejamento Urbano	SUPLAN/SEDHAB
----------------------------	--------------------------------------	---------------

**Colaboração:**

Glauco Cezar de Souza Ferreira	Chefe do Núcleo de Estratégias de Dinamização e Requalificação Urbana	GEMOT/DIPLU/SUPLAN
Yara Lúcia Belo Pires Barbosa	Chefe de Núcleo de Estudos da Paisagem Urbana Edificada	GEFIT/DIPLU/SUPLAN
Eni Wilson de Barros Gabriel	Diretoria de Desenvolvimento Urbano Local I	DIDUL I/SUPLAN
Carlos Renato Colen de Melo	Gerente da UPT Norte	DIDUL I/SUPLAN
Sinval Coutinho	Diretoria de Desenvolvimento Urbano Local I	DIDUL I/SUPLAN
Tereza da Costa Ferreira Lodder	Diretoria de Análise de Parcelamento Urbano do Solo	DIPAR/SUPLAN
Alessandra Leite Marques	Diretoria de Análise de Parcelamento Urbano do Solo	DIPAR/SUPLAN

**Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

## **APÊNDICE A**

### **FUNDAMENTOS**

## APÊNDICE A FUNDAMENTOS Diretrizes Urbanísticas Região de Sobradinho e Grande Colorado.

Este Apêndice A, das Diretrizes Urbanísticas da Região de Sobradinho e Grande Colorado, reúne as informações levantadas que serviram de subsídio para a elaboração das diretrizes.

### 1. MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009

São apresentadas, a seguir, as macrodiretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e atualizações estabelecidas pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que englobam região de Sobradinho e Grande Colorado.

#### 1.1. Macrozoneamento - PDOT

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e atualização mediante Lei Complementar nº 854/2012, a área em estudo está inserida em duas zonas: Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ) e Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC-II) (Figura 1A).

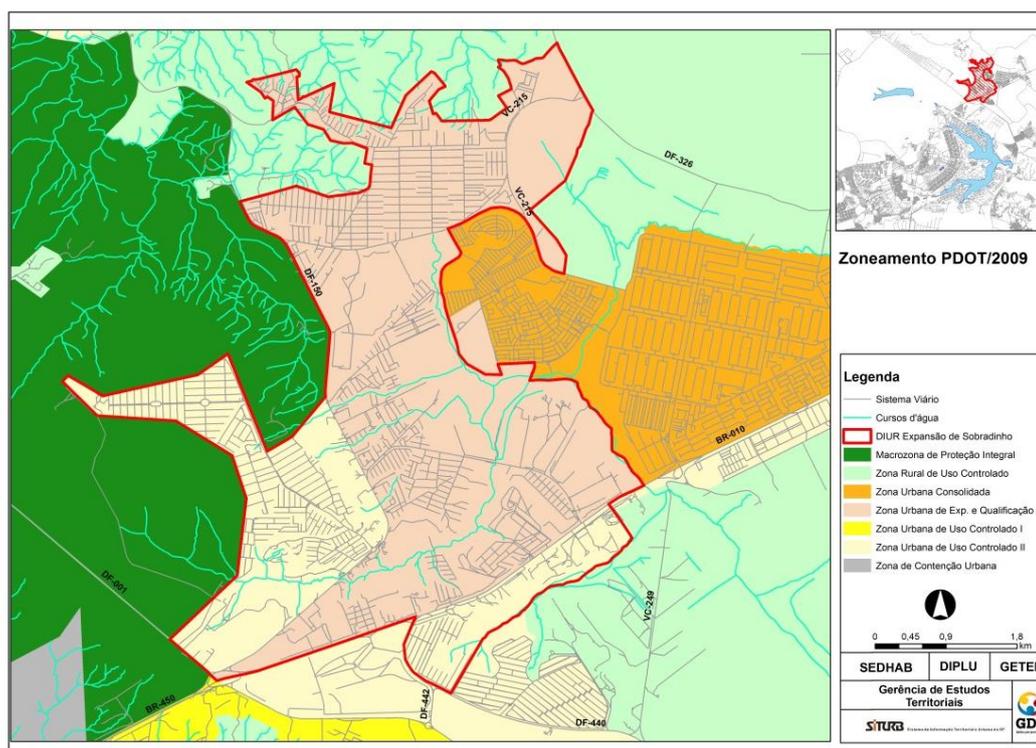


Figura 1A- Zoneamento estabelecido pelo PDOT/2009 – Região Sobradinho

A **Zona Urbana de Expansão e Qualificação** abrange áreas vocacionadas para ocupação urbana por possuírem relação direta com núcleos já implantados ou por estarem situadas ao longo de corredores de transporte ou de eixos conexão entre núcleos urbanos. São diretrizes para essa zona:

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

- estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
- qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
- consolidar a permanência das chácaras preservadas com uso rural, utilizando tecnologias adequadas de preservação, de acordo com os critérios estabelecidos nos arts. 278 a 283 das Disposições Gerais e Transitórias desta Lei Complementar, excetuando-se as áreas previstas para instalação de equipamentos públicos;
- na Área de Proteção Ambiental do rio Descoberto, compatibilizar o zoneamento ambiental com a ocupação urbana consolidada e planejar as ocupações futuras de acordo com a capacidade de suporte da bacia hidrográfica do lago Descoberto; e
- planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

A **Zona Urbana de Uso Controlado II** (Art. 70) é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água. São diretrizes para essa zona:

*Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:*

- I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;*
- II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;*
- III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária;*
- IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;*
- V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;*
- VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.*

O PDOT também define para essas zonas:

*Art. 42 (...)*

*III – na Zona Urbana de Uso Controlado II, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 4 (quatro);*

*[...]*

*V – na Zona Urbana de Expansão e Qualificação, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 6 (seis);*

## **1.2. Estratégias de Ordenamento Territorial - PDOT**

O PDOT propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território, que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. As estratégias que incidem na Região de Sobradinho e Grande Colorado são de Regularização Fundiária Urbana, de implantação de Polo Multifuncional, e de Estruturação do Sistema Viário. O Plano também estabelece diretrizes específicas para a Rede Estrutural de Transporte Coletivo e Áreas Econômicas.

### **1.2.1. Estratégia de Regularização Fundiária Urbana**

Conforme estabelecido no art. 117 do PDOT, a Estratégia de Regularização Fundiária visa à adequação de assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

meio ambiente ecologicamente equilibrado. Duas categorias de assentamento compõem essa estratégia: Área de Regularização e Setor Habitacional de Regularização.

As Áreas de Regularização “correspondem às unidades territoriais que reúnem assentamentos informais a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado do processo de regularização dos assentamentos informais” (PDOT/2009, art. 118, inciso II). As Áreas de Regularização são classificadas em: (i) Áreas de Regularização de Interesse Social, voltadas à regularização de assentamentos de baixa renda; e (ii) Áreas de Regularização de Interesse Específico, voltadas à regularização de assentamentos de média e alta renda.

Para fins de regularização, as áreas ocupadas por parcelamentos informais na região de estudo foram definidas como Áreas de Regularização de Interesse Específico/ARINE Contagem I, Grande Colorado, Boa Vista I, II, III e IV e Mansões Sobradinho Como Áreas de Regularização de Interesse Social/ARIS as Mansões Sobradinho I e II. (Figura 2A).

Os processos de regularização fundiária dos parcelamentos inseridos na ARINE e ARIS da Região de Sobradinho e Grande Colorado encontram-se em andamento junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR.

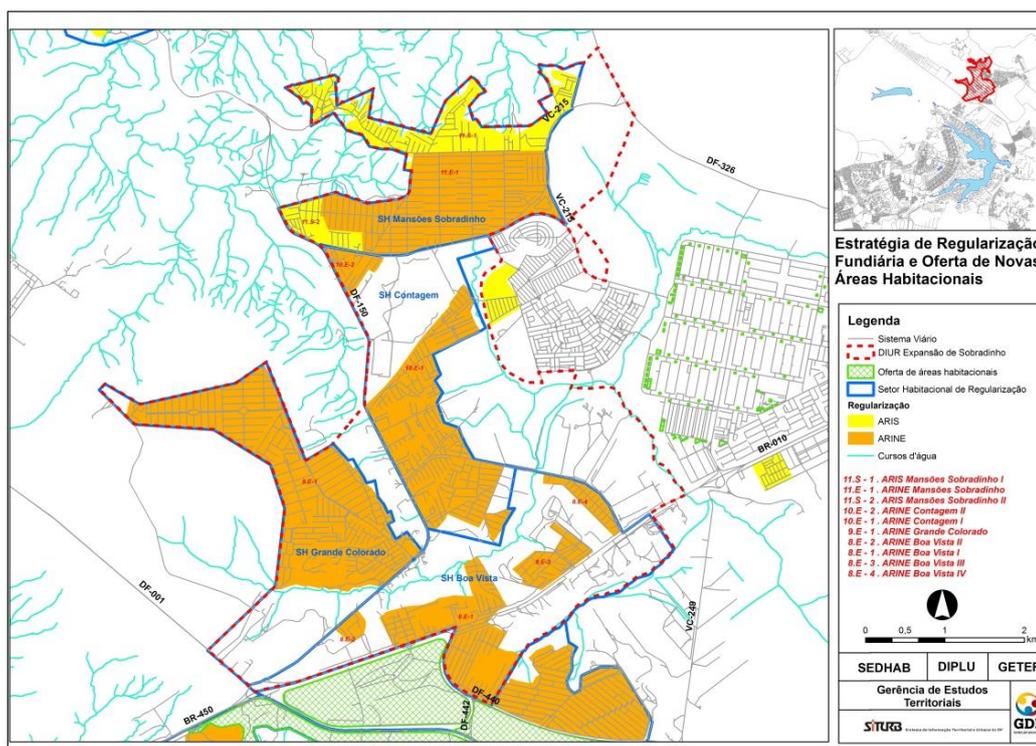


Figura 2A - Região de Sobradinho e Grande Colorado e Áreas de Regularização - PDOT/2009

O PDOT determina, ainda, que (art. 131):

*"na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:*

*I – os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo VI da Lei Complementar;*

*II – o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculadas para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;*

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

*III – os parâmetros urbanísticos para as Áreas de Regularização não inseridas em Setor Habitacional, definidos no Anexo VI desta Lei Complementar;*  
*IV – o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;*  
*V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)”*

O mesmo artigo, porém, em seu Parágrafo Único possibilita que os índices urbanísticos presentes no PDOT sejam adaptados as especificidades da realidade urbana da área de estudo em questão uma vez que *“em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação da Lei Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes”*.

### **1.2.2. Estratégia de Implantação de Polos Multifuncionais**

A Estratégia de Implantação de Polos Multifuncionais tem o objetivo de fomentar o desenvolvimento de subcentralidades no território vinculadas à acessibilidade decorrente da Rede Estrutural de Transporte Coletivo. Esses Polos devem abranger um raio de 600m dos terminais de integração do transporte coletivo, de forma que estão condicionados a implantação prévia do sistema de transporte (PDOT/2009, art. 138).

Os Polos Multifuncionais deverão abrigar espaços para oferta de emprego, comércio e serviços, lazer, esporte, cultura e moradia para diferentes faixas de renda. Para a implantação dos Polos Multifuncionais deverá ser elaborada proposta de intervenção, a ser submetida a Estudo de Impacto de Vizinhança, contendo no mínimo (PDOT/2009, art. 139):

*I – delimitação do perímetro do Polo;*  
*II – finalidade da intervenção;*  
*III – programa básico;*  
*IV – estudo de viabilidade econômica e ambiental;*  
*V – projeto urbanístico.*

O PDOT/2009 assinala a importância estratégica dos Polos Multifuncionais de:

- articulação com a rede estrutural de transporte coletivo;
- redução da necessidade de deslocamento para as áreas centrais;
- otimização das áreas no entorno dos terminais de integração;
- oferta descentralizada de comércio de bens e serviços; e
- oferta de equipamentos urbanos.

Para a Região, o PDOT/2009 (Anexo II – Tabela 3B) indica a criação do Polo Multifuncional Grande Colorado PM3, próximo ao cruzamento da DF-001 (Estrada Parque Contorno) e BR 020. (Figuras 3A). Os usos apontados para esse Polo são usos multifuncionais, com ênfase em equipamentos de grande porte de abastecimento, cultura e lazer. A criação desse Polo visa ofertar serviços essenciais de consumo próximos à população dos condomínios habitacionais da região, priorizando disponibilização de área para centros empresariais, atividades de comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

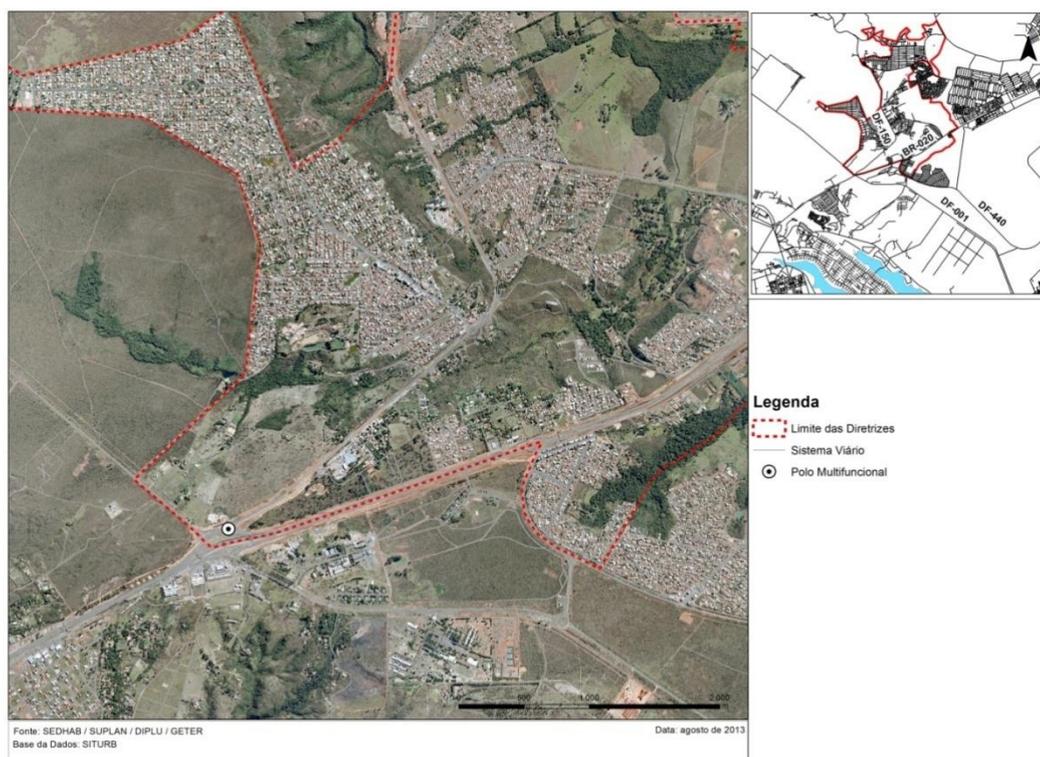


Figura 3A – Polo Multifuncional Grande Colorado

Relatório de Diagnóstico e Avaliação dos Polos Multifuncionais, elaborado pela Gerência de Monitoramento do Território – GEMOT, da Diretoria de Planejamento Urbano – DIPLU, unidade da Subsecretaria de Planejamento Urbano – SUPLAN, em 22 de maio de 2012, analisou o Polo Multifuncional Grande Colorado – PM 03, conforme texto a seguir transcrito:

O Polo Multifuncional Grande Colorado está indicado para ser implantado ao longo da rodovia BR-020, próximo ao ponto de convergência de vários núcleos urbanos. O PDOT propõe que sejam disponibilizadas áreas para centros empresariais, atividades comerciais e de serviços associadas à habitação coletiva. Hoje, o entorno está ocupado majoritariamente por hotéis.

Quanto à rede de transporte, o PM3 está na convergência de vias principais de transporte coletivos estabelecidas pelo PDTU: DF-003 e a DF-150. O PDTU/DF define a implantação de um corredor de transporte coletivo no Eixo Norte que atenda às regiões de Planaltina, Vale do Amanhecer, Arapoanga, Mestre D'Armas, Sobradinho I e II e Condomínios.

#### **Características do Projeto**

- Implantar faixa exclusiva e preferencial de transporte coletivo;
- Implantar estações de transferência, terminais e veículos com acessibilidade universal;
- Intensificar a regularização, a renovação e a adequação da frota ao novo modelo operacional;
- Implantar sistemas de controle operacional, cadastral, de bilhetagem e de informação ao usuário.

#### **Características da infraestrutura**

O Eixo Norte promoverá as seguintes intervenções:

- Implantação de corredores exclusivos e preferenciais de transporte coletivo, estações de integração, passarelas para pedestres e melhoria na infraestrutura viária;
- Implantação de sistemas de controle de operação que permitirão supervisionar a operação, os terminais e estações em tempo real;
- Implantação de ciclovia na rodovia;
- Melhoria da acessibilidade;
- Reforma e construção de terminal de integração;
- Implantação do Sistema inteligente de Transportes - ITS.

Após vistoria, as duas equipes avaliaram que o PM Grande Colorado tem potencial para atender à demanda por atividades na região e que já existem atividades implantadas. Além disso, há potencial de fazer a integração modal necessária para atender as áreas de habitação unifamiliar, especialmente condomínios, que têm opções limitadas de transporte e que se locomovem prioritariamente por automóvel individual. Dessa forma, o PM3 pode

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

qualificar a área com uma centralidade e, ao mesmo tempo, diminuir a dependência do automóvel e seu fluxo em direção ao Plano Piloto, exercendo papel de integração modal para os moradores.

### 1.2.3. Estratégia de Estruturação de Sistema Viário

A Estratégia de Estruturação Viária destina-se à melhoria da acessibilidade das áreas urbanas consolidadas do Distrito Federal, de forma a melhor aproveitar a infraestrutura instalada, mediante as seguintes ações (PDOT/2009, art. 114):

- I – revisão do desenho viário;*
- II – execução de novos trechos viários;*
- III – execução de melhorias nas vias existentes;*
- IV – modificações na hierarquia viária;*
- V – articulação entre as áreas urbanas em ambos os lados da via;*
- VI – otimização da ocupação na faixa de até 100m das vias, nos anéis de atividades.*

Para essa estratégia, respeitadas as condicionantes ambientais, conforme indicado no Anexo II, Mapa 3, desta Lei Complementar, deverá ser adotada (Figura 4A):

- III – na configuração do Anel de Atividades de Sobradinho-Sobradinho II-Grande Colorado;*

Os projetos de estruturação viária constantes no art. 115 serão elaborados em conjunto pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, meio ambiente, transportes e obras do Distrito Federal e submetidos à anuência do CONPLAN. (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.) (PDOT/2009, art. 116).

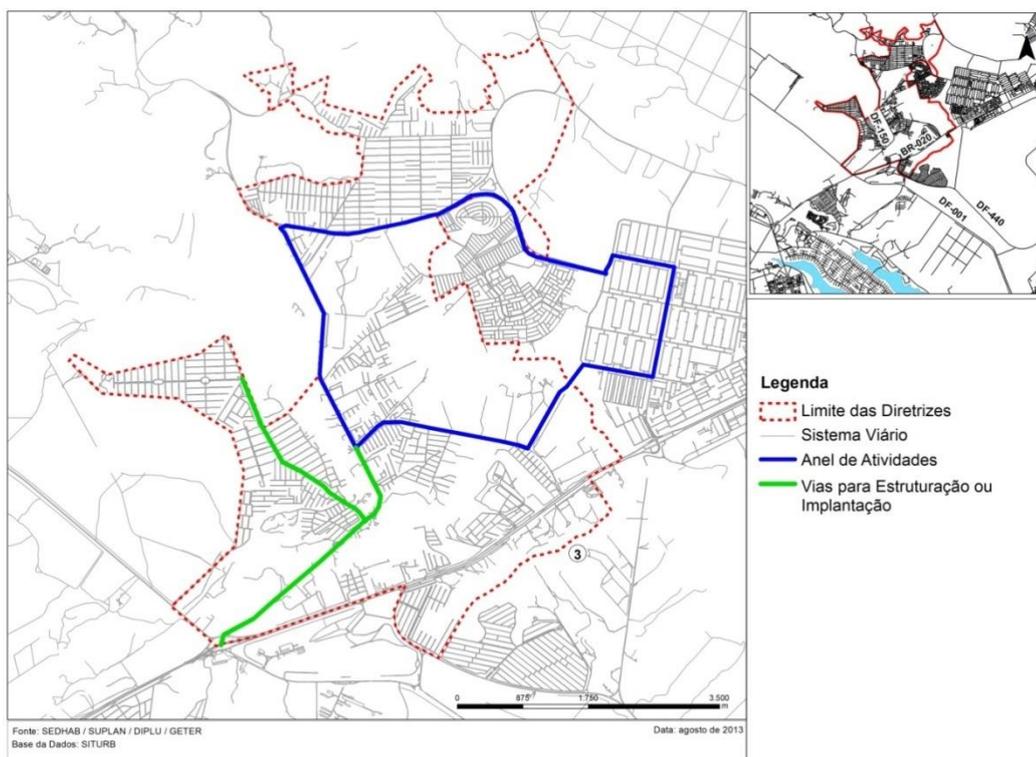


Figura 4A – Estruturação do Sistema Viário – Região Sobradinho, PDOT/2009

Relatório Monitoramento I-2012 – Estratégia de Estruturação Viária, elaborado pela Gerência de Monitoramento do Território – GEMOT, da Diretoria de Planejamento Urbano – DIPLU,

unidade da Subsecretaria de Planejamento Urbano – SUPLAN, em 05 de julho de 2012, analisou a Configuração do Anel de Atividades de Sobradinho – Sobradinho II, conforme texto a seguir transcrito:

De acordo com o Documento Técnico (p.195) do PDOT, a consolidação deste anel (ver Fig. 2) ampliará a oferta de serviços e integrará a estrutura urbana de Sobradinho com os condomínios hoje desarticulados. A integração pretendida com este anel deverá se consolidar com a ampliação das condições de mobilidade derivada da implantação de ciclovias e passeios públicos. O Documento Técnico indica a necessidade de melhoria das condições de infraestrutura viária na DF-150 com implantação de sinalização, drenagem, canteiro central arborizado, etc.

Quanto ao transporte, o Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal - PDTU/DF prevê trecho como eixo sem prioridade para transporte coletivo e não há previsão para o Anel inteiro.

Quanto aos estudos existentes, há uma proposta elaborada pelo Grupo de Trabalho de Projetos Especiais - UGPE, chamada de "Anel de Atividades Sobradinho". Destacamos que há interesse dos proprietários da Fazenda Paranoazinho em qualificar a área.

Atualmente, há um grande número de restrições para consolidação do anel, por se tratar de área particular e ocupada por condomínios irregulares. Também há ausência de infraestrutura para pedestres e ciclistas.

#### 1.2.4. Estratégia de Integração Ambiental

De acordo com o PDOT (Art. 142.), a integração ambiental será reforçada pela configuração e implantação de conectores ambientais e de corredores ecológicos.

Então, o Plano define conectores ambientais como:

*"IV – conectores ambientais: porções de ecossistemas naturais, parques e equipamentos urbanos como vias públicas, calçadas, canteiros centrais, praças e playgrounds, providos de arborização e áreas verdes, utilizados como elementos de conexão entre espaços naturais preservados e demais unidades de conservação e áreas protegidas, possibilitando maior fluxo genético entre as espécies vegetais e o trânsito da fauna local."*

E em seu Art. 146:

*"Ficam indicados os seguintes conectores ambientais, conforme consta no Anexo II, Mapa 4 e Tabela 4A, desta Lei Complementar, com vistas à aplicação das ações da presente estratégia:*

*[...]*

*XIV – ribeirão Sobradinho/córrego Paranoazinho: segue pelo curso do córrego Paranoazinho e ribeirão Sobradinho até sua foz no rio São Bartolomeu. "*

Esta estratégia de integração ambiental do território comporta, dentre outras, as seguintes ações.

- criação de parques lineares com a finalidade de interligar unidades e áreas protegidas já constituídas e de estabelecer espaços contínuos que reforcem a vocação de conexão;*
- recuperação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água compreendidos em conectores localizados em ambiência rural ou urbana;*
- demarcação das reservas legais de propriedades rurais em áreas que estabeleçam, sempre que possível, espaços contínuos e compatíveis com a função de conexão entre ecossistemas;*
- incentivo ao desenvolvimento de atividades compatíveis com a proteção do meio ambiente, tais como ecoturismo e agroecologia;*
- integração e articulação de equipamentos e parques urbanos e ecológicos com os demais espaços naturais protegidos, por meio da valorização e ampliação da arborização urbana de áreas públicas e particulares;*
- conscientização da população, com vistas à criação e à manutenção de áreas verdes e espaços arborizados em lotes urbanos residenciais, comerciais, industriais e de prestação de serviços, bem como à manutenção de vegetação nativa em sítios e chácaras situadas em áreas urbanas; e*
- incentivo à arborização urbana por meio da ampliação da arborização de vias e espaços públicos e da venda orientada e apoio técnico para o plantio de mudas de espécies nativas.*

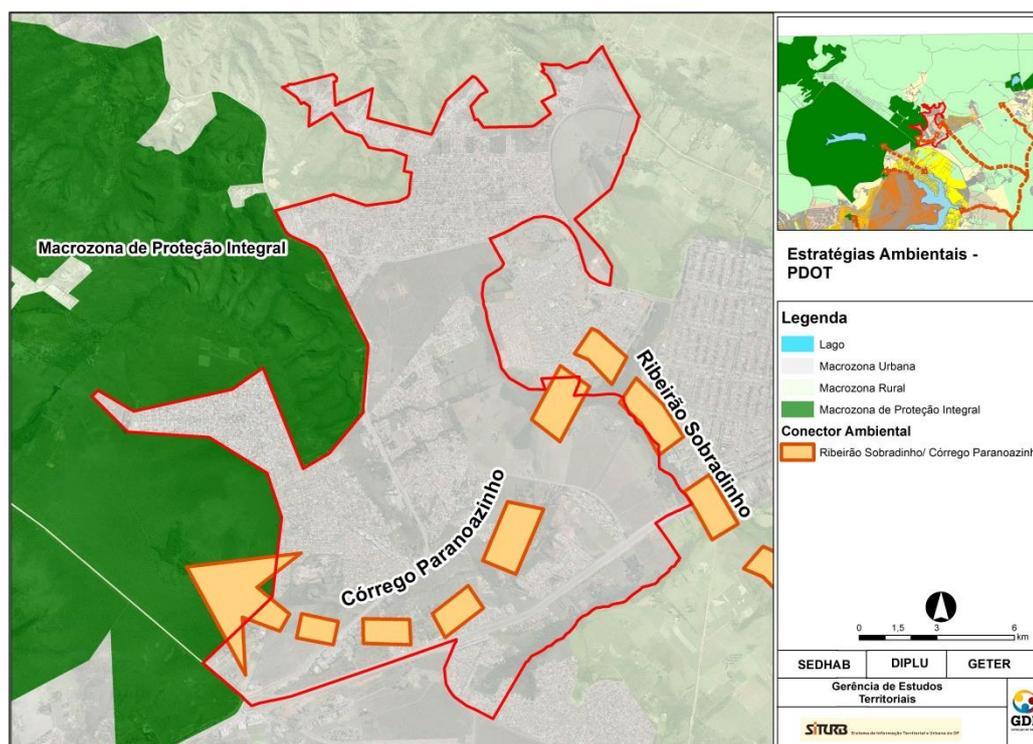


Figura 5A- Estratégia de Integração Ambiental – Conector Ambiental, PDOT/2009

### 1.3. Rede Estrutural de Transporte Coletivo

Para fins de planejamento integrado do sistema de transporte, o PDOT estabelece Rede Estrutural de Transporte Coletivo em todo o território do Distrito Federal (Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A). A função dessa rede é a de propiciar os deslocamentos da população entre as principais localidades do território, considerando diferentes modalidades e capacidades (PDOT/2009, art. 19). Essa rede é classificada em:

- Rede primária: vias utilizadas para o transporte coletivo de alta capacidade, destinadas à articulação de grandes núcleos urbanos e do entorno imediato, incluindo-se nesta classificação o sistema metroviário;
- Rede secundária: vias utilizadas para o transporte coletivo de alta e média capacidade, destinadas à integração dos núcleos urbanos no território, interligando-se à rede viária primária;
- Rede terciária: vias utilizadas para o transporte coletivo de média capacidade, destinadas à integração de localidades internas aos núcleos urbanos, interligando-se à rede secundária.

Na Região Sobradinho, o PDOT/2009 define vias integrantes da Rede Estrutural de Transporte Coletivo de acordo com o seguinte macro hierarquia (Figura 6A):

- BR 020 - classificada como rede primária, que correspondem a "*vias utilizadas para o transporte coletivo de alta capacidade, destinadas à articulação de grandes núcleos urbanos e do entorno imediato, com prioridade desta categoria sobre as demais...*" (PDOT/2009, art.19, inciso I).
- EPCT (DF-001) – classificada como Rede secundária, que corresponde a "*vias utilizadas para o transporte coletivo de alta e média capacidade, destinadas à integração dos núcleos urbanos no território, interligando-se à rede viária primária, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade...*" (PDOT/2009, art.19, inciso II)

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

- Via interna da região– classificada como Rede terciária, que corresponde a "vias utilizadas para o transporte coletivo de média capacidade, destinadas à integração de localidades internas aos núcleos urbanos, interligando-se à rede secundária, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade...." (PDOT/2009, art.19, inciso III)

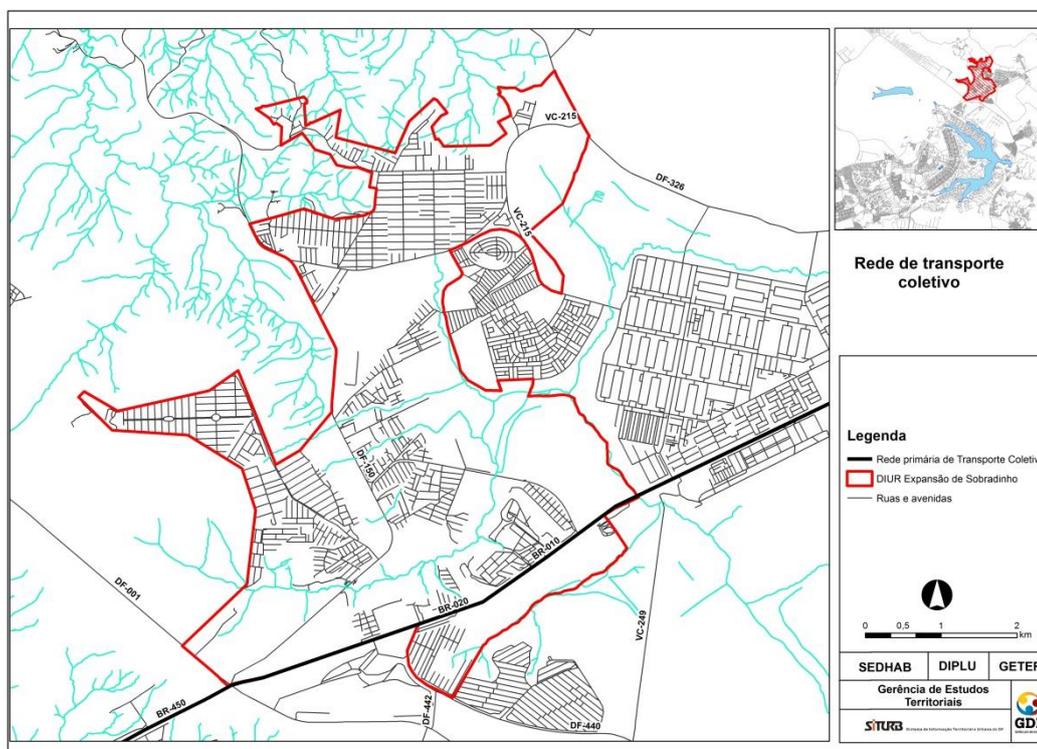


Figura 6A – Rede Estrutural de Transporte Coletivo. PDOT/2009

#### 1.4. Áreas Econômicas

As Áreas Econômicas: "são áreas onde será incentivada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas". (PDOT/2009, art.34).

Ainda em seu art. 34 § 1º, o PDOT diz "As Áreas Econômicas englobam as Áreas de Desenvolvimento Econômico, os polos de desenvolvimento econômico, os polos tecnológicos e outras áreas instituídas por programas governamentais de desenvolvimento, sendo classificadas de acordo com o seu nível de consolidação".

E para a área em estudo, o Plano em seu § 4º define que "As Áreas Econômicas a serem implantadas, indicadas no Anexo IV, Mapa 6 e Tabela 6C, desta Lei Complementar, correspondem às áreas já definidas para instalação de atividades econômicas por meio de programas setoriais de desenvolvimento, devendo ser adotadas ações que possibilitem o seu desenvolvimento e implementação."

Ainda para as Áreas econômicas, o Plano Diretor estabelece que:

Art. 35. Nas Áreas Econômicas, serão implementadas ações que busquem:

I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;

II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;  
 IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;  
 V – incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;  
 VI – incentivar a oferta de serviços;  
 VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.

Art. 36. Os incentivos para o desenvolvimento econômico adotados pelo Governo do Distrito Federal deverão ser aplicados, prioritariamente, nas Áreas de Dinamização, constantes do Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3C, e nas Áreas Econômicas, constantes do Anexo IV, Mapa 6 e Tabelas 6A, 6B e 6C, desta Lei Complementar, buscando-se, sempre que possível, formas de articulação institucional e parcerias com a iniciativa privada.

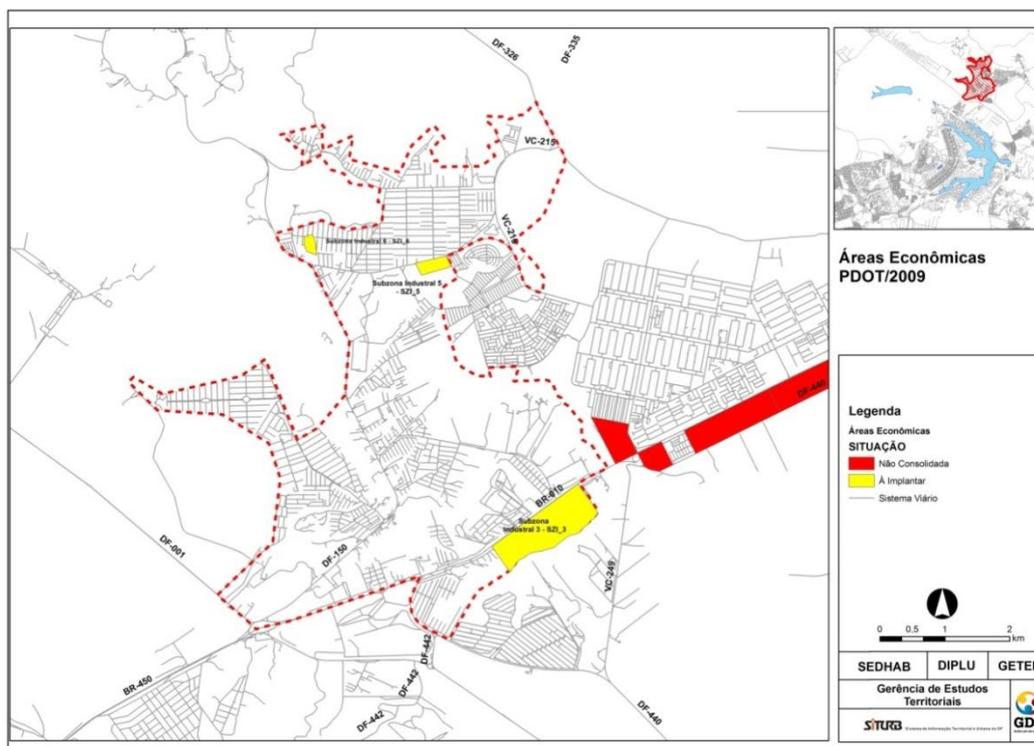


Figura 7A- Áreas Econômicas, PDOT/2009

#### ANEXO V – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – SOBRADINHO II – RA XXVI

	Vias de Atividades	Vias de Circulação	Vias Secundárias ou Coletoras	Centros Urbanos	Subcentros Urbanos	Áreas Econômicas	Praças Locais	Equipamento Público Comunitário (EPC) Equipamento Público Urbano (EPU)	Demais áreas
<b>Coef. Máximo</b>	3 <sup>(1)</sup>	3 <sup>(2)</sup>	3 <sup>(3)</sup>	-	-	<b>2</b>	3	1,8 <sup>(4)</sup>	2,3 <sup>(5)</sup>
<b>Coef. Básico</b>	2,3 <sup>(6)</sup>	2,3 <sup>(7)</sup>	2,3 <sup>(8)</sup>	-	-	<b>2,3</b>	2,3	2,3 <sup>(9)</sup>	2,3 <sup>(10)</sup>

#### 1.5. Densidade demográfica do PDOT/2009

Conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a área enquadra-se nas categorias de baixa e média densidade populacional, devendo, portanto, ser adotada a densidade entre 15 e 50 habitantes por hectare (ha), aplicadas à Zona Urbana de Uso Controlado II e à Zona Urbana de Expansão e Qualificação é prevista média densidade demográfica, de 50 a 150 habitantes por hectare, em Zona de Uso Controlado II.

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

A área que corresponde a baixa densidade é de 570,96ha, admitindo o máximo de 28.548 habitantes. E a área de densidade média é de 2.022ha, admitindo o máximo de 303.306 habitantes. Ao todo a Região de Sobradinho e Grande Colorado, de 2.593,00ha, tem população máxima admitida de 331.854 habitantes. Tendo em vista a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, censo de 2010), a área comporta o máximo de 100.562 unidades habitacionais.

Vale ressaltar que este cálculo de população e de unidades habitacionais considera apenas a densidade prevista no PDOT, podendo este valor ser alterado devido à capacidade de suporte pluvial, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados.

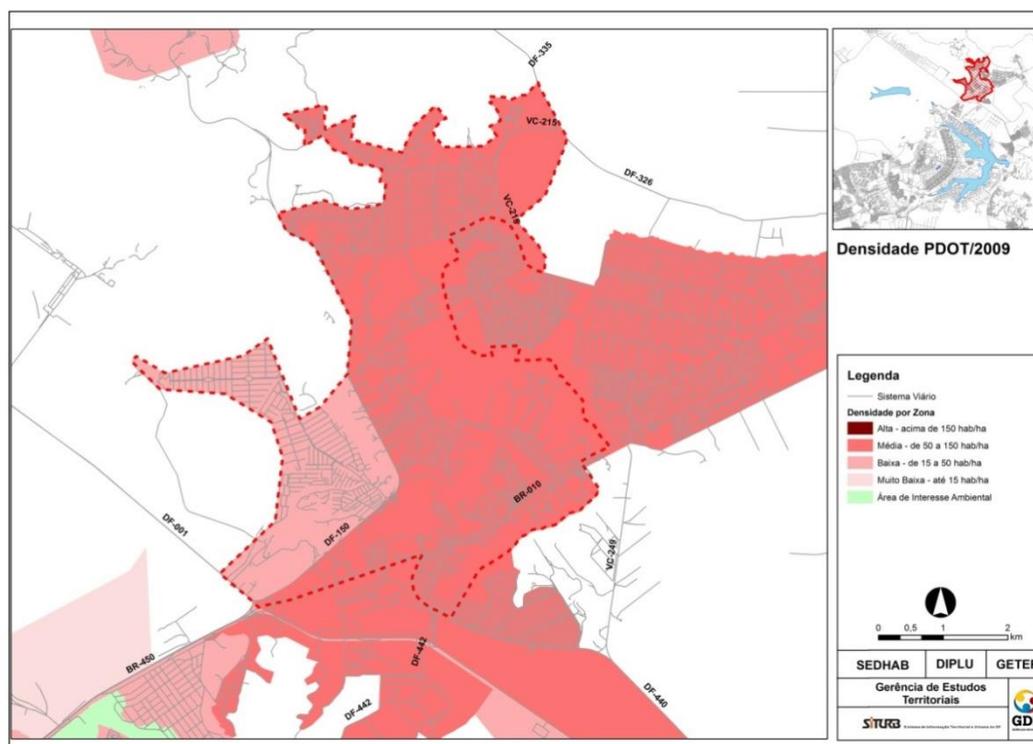


Figura 8A – Densidade populacional – PDOT/2009

## 2. DIRETRIZES DE PLANOS SETORIAIS

### 2.1. Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU

O Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal é o instrumento de planejamento do Governo do Distrito Federal, que elaborado em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e com o Estatuto das Cidades, tem por objetivo definir as diretrizes e as políticas estratégicas para a gestão dos transportes urbanos no âmbito do Distrito Federal e do Entorno. De acordo com seu art. 4º, são diretrizes do PDTU/DF:

- I – articulação com as políticas públicas do Governo do Distrito Federal, sobretudo com as políticas de desenvolvimento urbano;
- II – adoção de medidas articuladas para a promoção dos transportes públicos, regulação da circulação do automóvel, planejamento do território, gestão ambiental e outras políticas públicas afins, garantindo-se a priorização da circulação dos veículos do STPC/DF e o modo de transporte não motorizado sobre o transporte individual motorizado;
- III – gestão integrada dos sistemas viários, de transportes e de trânsito;
- IV – implantação do sistema integrado de transporte público de passageiros do Distrito Federal e Entorno;
- V – implantação, recuperação e adaptação de infraestrutura de transporte voltada a atender às necessidades de melhoria da acessibilidade, da informação ao público e da mobilidade dos usuários;

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

- VI – priorização do uso de tecnologia rodoviária e ferroviária sustentável, visando à ampliação da capacidade dos modais de transportes existentes;
- VII – fomento ao desenvolvimento e à implantação de novas tecnologias de gestão, operação e controle de transporte coletivo;
- VIII – intervenções viárias que proporcionem maior fluidez e segurança à circulação de veículos, pedestres e ciclistas;
- IX – implantação de medidas para ampliar o uso da bicicleta e os deslocamentos de pedestres nas viagens diárias, assegurando-se conforto e segurança para os ciclistas e para os pedestres;
- X – tratamento especial na inserção de polos geradores de viagens, por meio de instituição de instrumentos legais que promovam a adequada acessibilidade aos empreendimentos, garantindo-se a mobilidade de todos os usuários, bem como o desempenho operacional seguro e eficaz dos sistemas viário e de transportes;
- XI – regulação da oferta de vagas de estacionamento onde for necessária, como forma de reduzir a circulação de veículos de transporte individual ou privado, para a viabilidade de padrões sustentáveis de mobilidade.

Dentre as diretrizes de planejamento e gestão que materializam o PDTU, constitui um objetivo fundamental definir uma rede viária articulada e hierarquizada que elimine os gargalos físicos e operacionais e propicie condições apropriadas para os usuários da via.

Art. 25. A infraestrutura necessária à implantação dos eixos de transporte compreende:

(...)

IV – Eixo Norte:

- a) BR-020 – EPIA;
- b) Av. Independência;
- c) Vias urbanas de Sobradinho I, Sobradinho II e Planaltina;
- d) 4ª Ponte do Lago Paranoá – Ligação da L4 Norte a Sobradinho;
- e) estações de transferência;

(...)

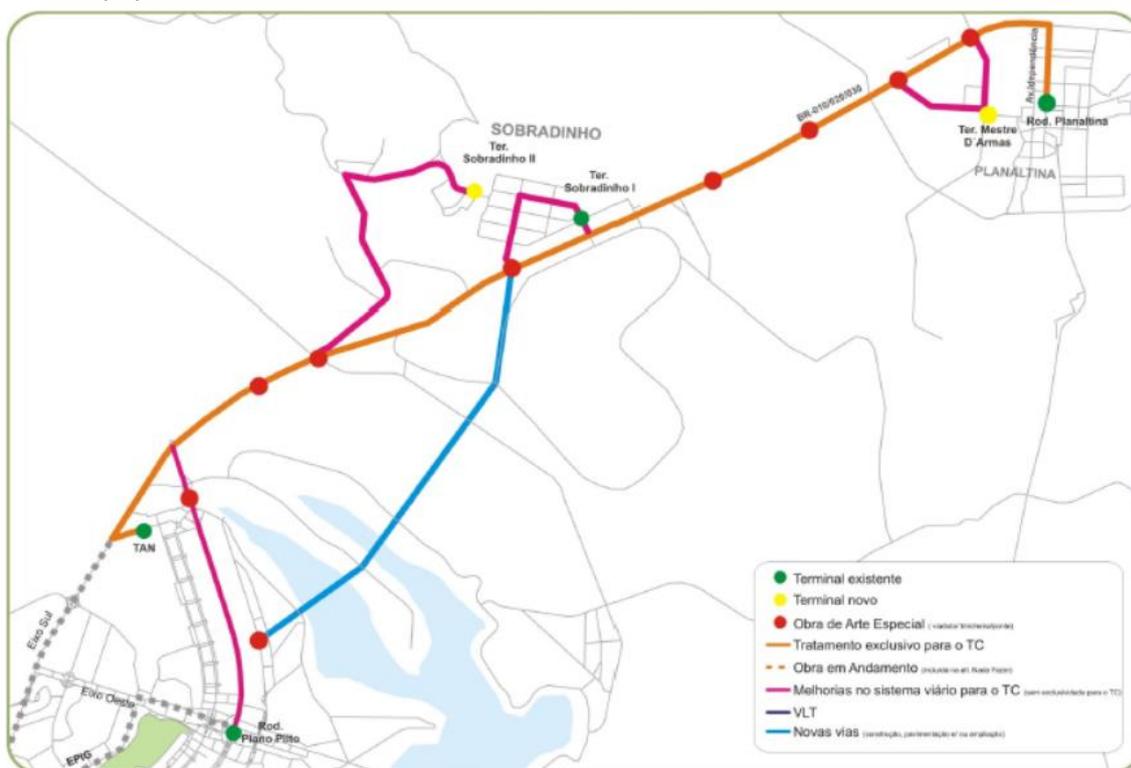


Figura9A – Eixo Norte e Nova saída norte - PDTU

## 2.2. Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU

As diretrizes do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal – PDDU a serem consideradas para o parcelamento do solo urbano são:

### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

- A vazão máxima de saída de um loteamento deve ser mantida igual ou inferior àquela na situação natural em todos os empreendimentos urbanos, como novas edificações ou parcelamentos. Para isto deve-se apresentar estudo que comprove a situação;
- Recomenda-se que o volume de detenção ou a medida compensatória necessária à manutenção da vazão máxima citada no item anterior sejam fornecidos pelo empreendedor. Sugere-se que todo novo loteamento reserve 1 a 2% da sua área, que pode ser computada dentro da área verde do empreendimento, para retenção ou detenção de acréscimos de vazão pluvial;
- Estabelecer faixa de domínio e condicionantes para novos parcelamentos em torno de cursos d'água naturais.

### 2.3. Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos – PGIRH

O Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos, desenvolvido pela Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA, compreende: prognóstico das demandas hídricas com cenários tendenciais e alternativos; comparação da disponibilidade versus demanda hídrica; análise da geração de cargas poluidoras; modelagem da qualidade da água para as bacias hidrográficas e o lago Paranoá; e medidas mitigadoras para controle quantitativo e qualitativo dos recursos hídricos. O Plano também propõe enquadramento dos corpos hídricos, com base na Resolução CONAMA 357/2005, alterada pelas Resoluções 410/2009 e 430/2011.

Na proposta de enquadramento dos corpos hídricos das sub-bacias da Região de Sobradinho, o PGIRH apresenta as seguintes informações:

- **Córrego Paranoazinho:** O parâmetro pH em três das sete estações de monitoramento dessa bacia apresentaram valores de percentil 20% abaixo de 6, mas muito próximos deste valor. As estações que estão fora dos limites são Corguinho (CAP.CRG.001), Mestre d'Armas (CAP.MDR.001) e Paranoazinho (CAP.PRZ.001), as quais apresentaram valores mínimos de pH igual 5,9, 5,98 e 5,7, respectivamente. Os demais parâmetros analisados encontram-se dentro dos padrões estabelecidos pela Resolução CONAMA 357/2005 para corpos d'água classe 1<sup>12</sup>, com especial atenção para o parâmetro de coliformes termotolerantes que nas estações de Corguinho (CAP.CRG.001) e Paranoazinho (CAP.PRZ.001) apresentaram 100% dos valores abaixo de 200 NMP/100mL, ou seja, atendem aos critérios do uso mais nobre da água doce - classe 1 para todos os usos.
- **Ribeirão Sobradinho:** 80% das amostras de turbidez, flúor, fósforo total, nitrato e nitrito atendida a Classe 1. Observa-se nos dados de monitoramento que os parâmetros OD, DBO<sub>5,20</sub>, ferro dissolvido, nitrogênio amoniacal total, nitrogênio total e coliformes termotolerantes apresentaram valores acima das Classes 2<sup>13</sup> e 3<sup>14</sup> conforme a Resolução CONAMA 357/2005 em alguns pontos de

<sup>12</sup>Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

*II - classe 1: águas que podem ser destinadas:*

*a) ao abastecimento para consumo humano, após tratamento simplificado;*

*b) a proteção das comunidades aquáticas;*

*c) a recreação de contato primário, tais como natação, esqui aquático e mergulho, conforme Resolução CONAMA nº 274, de 2000;*

*d) a irrigação de hortaliças que são consumidas cruas e de frutas que se desenvolvam rentes ao solo e que sejam ingeridas cruas sem remoção de película; e*

*e) a proteção das comunidades aquáticas em Terras Indígenas.*

<sup>13</sup>Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

*III - classe 2: águas que podem ser destinadas:*

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

monitoramento. Este evento é devido à localização dos pontos de amostragem em relação à ETE Sobradinho;

Com relação à captação de água e sistema de esgotamento sanitário do Distrito Federal, o Plano informa que a bacia do rio São Bartolomeu possui 08 captações de água (Fumal, Brejinho, Mestre D'Armas, Corguinho, Pipiripau, Quinze, Paranozinho e Cachoeirinha) e 05 estações de tratamento de esgotos em operação (ETE Planaltina, Vale do Amanhecer, Paranoá, São Sebastião e Sobradinho 1). E diz ainda, que existe a previsão de serem implantadas as ETEs Tororó, na bacia do rio Santana, e Taboca na bacia do rio Paranoá.

## 2.4. Plano Diretor Local de Sobradinho

A Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997, dispõe sobre o Plano Diretor de Sobradinho, que abrange as atuais Regiões Administrativas de Sobradinho I, Sobradinho II e Fercal. O Plano Diretor Local é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano tendo como finalidade orientar a atuação da administração pública e da iniciativa privada de forma a assegurar o pleno desenvolvimento das funções de Sobradinho, a melhoria da qualidade de vida da população, o desenvolvimento da função social da propriedade e a conservação do meio ambiente.

Com a promulgação da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que dispõe sobre o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF- PDOT, foram revogadas as disposições em contrário do PDL de Sobradinho.

As determinações ainda vigentes do zoneamento urbano estabelecidas pelo PDL de Sobradinho que se aplicam à área em estudo são:

Art. 70 As Subzonas Industriais – SZI – constituem as áreas dos perímetros descritos no Anexo III, com as seguintes localizações e características:

III – a Subzona Industrial 3 SZI 3, localizada ao longo da rodovia BR-020 e destinada a atividades de agroindústrias, abastecimento alimentar e comércio de máquinas, equipamentos, implementos e insumos agropecuários, de caráter setorial ou de bairro, que tenham comprovadamente baixo consumo de água;

[...]

V – a Subzona Industrial 5 - SZI 5, localizada entre a SZH 3, SZH 4 E SZH 5 e destinada a atividades industriais, de comércio de bens, de prestação de serviços e armazenagem, de caráter setorial ou de bairro;

VI – a Subzona Industrial 6 - SZI 6, localizada em área limítrofe a rodovia DF 420, próxima ao entroncamento com a rodovia DF-150, e destinada a atividades industriais, de comércio de bens, de prestação de serviços e armazenagem, de caráter setorial ou de bairro;

§ 1º Nas subzonas industriais, só será permitida a instalação de atividades com baixo consumo de água e baixo potencial poluidor.

§ 2º A ocupação das subzonas industriais dependerá de licenciamento do IEMA, exigido parecer prévio da CAESB.

§ 4º A SZI 3, a SZI 5 e a SZI 6 serão objeto de Projetos ou Diretrizes Especiais de Urbanismo.

§ 5º O projeto de infra-estrutura de saneamento e drenagem da SZI 5 não poderá prever o lançamento de efluentes ou resíduos na lagoa Canela de Ema.

---

a) ao abastecimento para consumo humano, após tratamento convencional;

b) a proteção das comunidades aquáticas;

c) a recreação de contato primário, tais como natação, esqui aquático e mergulho, conforme Resolução CONAMA nº 274, de 2000;

d) a irrigação de hortaliças, plantas frutíferas e de parques, jardins, campos de esporte e lazer, com os quais o público possa vir a ter contato direto; e

e) a aquicultura e a atividade de pesca.

<sup>14</sup>Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

IV - classe 3: águas que podem ser destinadas:

a) ao abastecimento para consumo humano, após tratamento convencional ou avançado;

b) a irrigação de culturas arbóreas, cerealíferas e forrageiras;

c) a pesca amadora;

d) a recreação de contato secundário; e

e) a dessedentação de animais.

---

### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

Art. 71 o parcelamento da SZI 3 obedecerá às seguintes exigências mínimas:

I – a área mínima das parcelas destinadas ao uso agroindustrial é de dez mil metros quadrados;

II – os lotes destinados às atividades de apoio terão dimensão mínima de cem metros quadrados e máxima de duzentos metros quadrados;

III – o sistema viário não ultrapassará vinte por cento da área total da subzona, assegurada a circulação e o estacionamento de veículos de carga;

IV – o acesso de veículos à área será realizado por via marginal à rodovia Br 020;

V – a via auxiliar de contorno será de mão dupla, com afastamento de vinte metros dos lotes.

Parágrafo único. A implementação da SZI 3 está condicionada às diretrizes do zoneamento da Área de Proteção Ambiental do São Bartolomeu e à elaboração e aprovação de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental – EIA/RIMA.

Art. 72. As Subzonas Especiais de conservação – SZEC – compreendem áreas dos perímetros descritos no Anexo III.

[...]

§ 2º A Subzona Especial de Conservação 2 – SZEC 2 – é constituída pelo Parque Regional do Paranoazinho e destinada à conservação dos recursos naturais e à utilização sustentada conciliadas com o uso institucional ou comunitário de caráter setorial ou de bairro, com atividades de lazer e culturais, bem como por chácaras de recreio com área mínima de dois hectares.

§ 3º A Subzona Especial de Conservação 3 – SZEC 3, constituída pelo Parque Ecológico e Vivencial Canela de Ema, destina-se à proteção e adequado manejo dos recursos naturais conciliados com o uso institucional ou comunitário de caráter principal ou regional com atividades de lazer e culturais.

§ 4º A Subzona Especial de Conservação 4 – SZEC 4, constituída pela faixa contínua de terra entre o curso do ribeirão Sobradinho e a Avenida Contorno da área urbana de Sobradinho, em torno do Setor Tradicional, destina-se à proteção e adequado manejo dos recursos naturais, conciliados com o uso institucional ou comunitário de caráter principal ou regional, com atividades de lazer, educação, culturais e sociais.

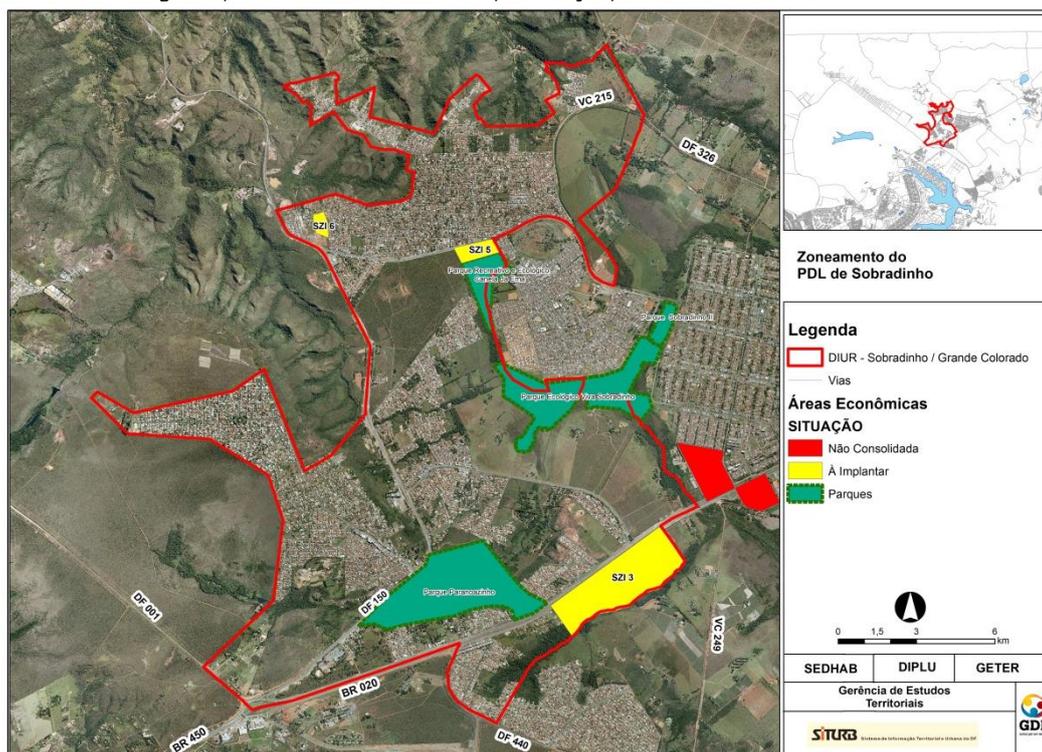


Figura 10A – Plano Diretor de Sobradinho – Subzonas na área de estudo

### 3. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

A área de estudo refere-se às Regiões Administrativas de Sobradinho I e de Sobradinho II. De acordo com a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD 2013), a Região Sobradinho I possui uma população estimada de 63.715 habitantes e a média de moradores por domicílio urbano de

3,44 pessoas. Já para a Região de Sobradinho II, a população urbana estimada é de 97.983 habitantes, e a média de moradores por domicílio urbano é de 3,65 pessoas.

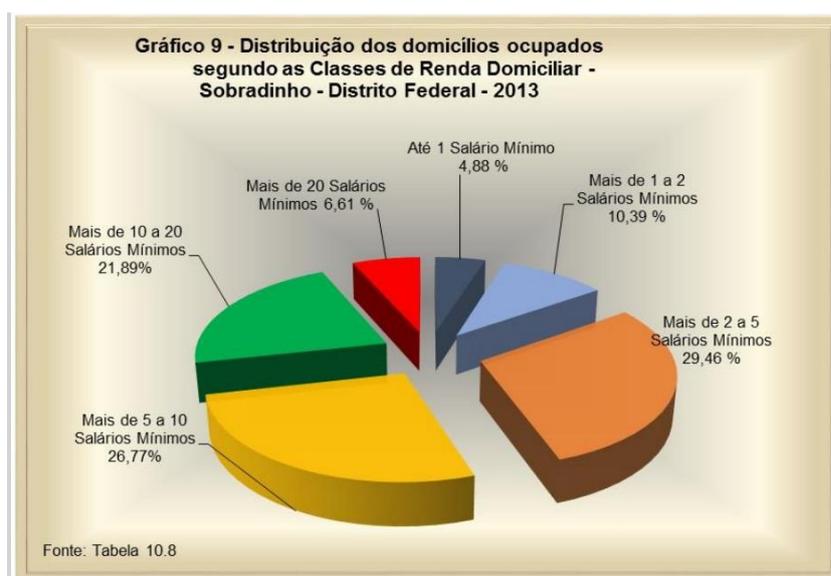
A renda domiciliar média mensal dos moradores da Região de Sobradinho I é de 8,06 salários mínimos e da Região de Sobradinho II é de 8,14 salários mínimos. A distribuição de renda por domicílio na localidade está representada nos **Gráficos 1 e 2**.

No tocante à ocupação dos moradores de Sobradinho, observa-se que, entre os acima de dez anos, 49,08% têm atividades remuneradas, enquanto 13,41% estão aposentados. Os desempregados somam 5,74% desta população. No que diz respeito à ocupação remunerada, o Setor Terciário envolve 95,32%, sendo 30,13%, trabalhadores no Comércio, 25,70% nos Serviços Públicos (Federal e GDF), 10,37% em Serviços Gerais e, 8,66%, em serviços pessoais.

Quanto ao nível de escolaridade, apenas 0,67% declaram ser analfabeto. A população concentra-se na categoria dos que têm o nível fundamental incompleto (27,70%) e ensino médio completo (21,97%). Vale destacar que 1,28% da população da Sobradinho não teve acesso ou não concluiu o ensino fundamental e o ensino médio em idade apropriada, tendo em vista ter frequentado ou frequentar o EJA – Educação de Jovens e Adultos. Os que concluíram o curso superior, incluindo especialização, mestrado e doutorado, somam 18,88%.

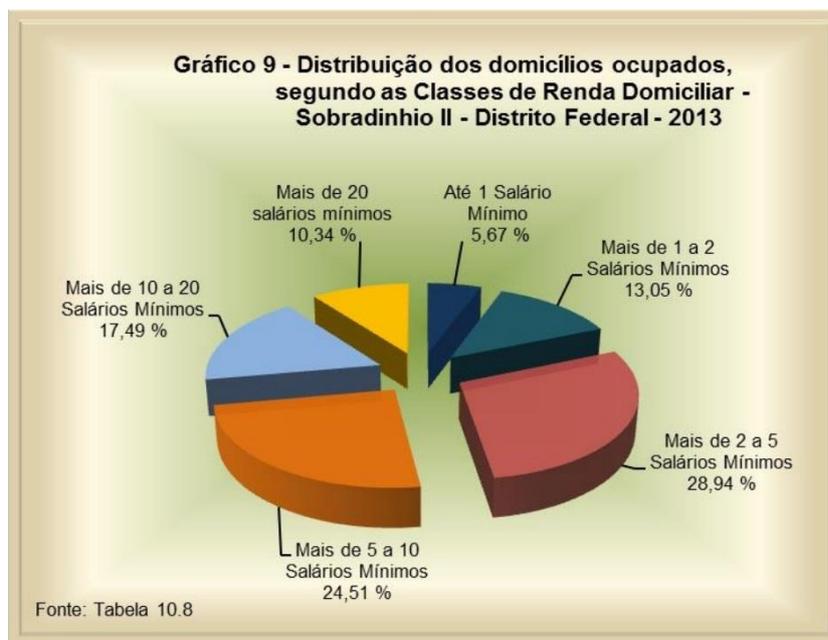
A PDAD aponta que na região de Sobradinho II, os maiores percentuais estão no setor Terciário, que envolve 93,38%, sendo 27,32% no Comércio, 22,00% nos Serviços Públicos (Federal e GDF). O nível de desemprego é de 6,14%.

Em relação ao grau de instrução da população, apenas 1,25% declararam ser analfabetas, sendo que a maior participação concentra-se na categoria dos que têm somente o ensino fundamental incompleto, (29,28%). Os que concluíram o curso superior incluindo, mestrado e doutorado, somam 15,91%.



Fonte: PDAD 2013

Gráfico 1 - Distribuição dos domicílios ocupados segundo as Classes de Renda Domiciliar Região Sobradinho – Distrito Federal – 2013



Fonte: PDAD 2013

Gráfico 2 - Distribuição dos domicílios ocupados segundo as Classes de Renda Domiciliar Região Sobradinho II- Distrito Federal - 2013

Segundo levantamento efetuado pela Gerência de Monitoramento Territorial GEMOT/SEDHAB, no âmbito destas diretrizes, com base no Censo de 2010, a população da área de estudo é de 52.341 habitantes. No total, somadas a população das cidades de Sobradinho I e Sobradinho II, são 131.153 habitantes, conforme Tabela I a seguir.

**Tabela I – Domicílios e Moradores das Áreas de Sobradinho I, Sobradinho II e Região do Colorado**

Setores - Censo 2010	Domicílios Permanentes		Moradores	
	Num. Abs.	%	Num. Abs.	%
1. Boa Vista	886	2,34	3.144	2,40
2. Cond. Império dos Nobres	909	2,40	2.967	2,26
3. Contagem	3.175	8,39	11.007	8,39
4. Grande Colorado	2.964	7,83	9.974	7,60
5. Mansões Sobradinho	7.313	19,33	25.249	19,25
<b>Subtotal – poligonal das diretrizes</b>	<b>15.247</b>	<b>40,30</b>	<b>52.341</b>	<b>39,91</b>
6. Sobradinho II - Condomínio RK	1.494	3,95	5.242	4,00
7. Sobradinho II - núcleo urbano	6.522	17,24	24.330	18,55
<b>Subtotal</b>	<b>8.016</b>	<b>21,19</b>	<b>29.572</b>	<b>22,55</b>
8. Sobradinho - Qd. 1, 3, 5, 7 e 9	3.586	9,48	12.026	9,17
9. Sobradinho - Qd. 2	3.411	9,02	10.360	7,90
10. Sobradinho - Qd. 4, 6, 8 e 10	3.663	9,68	13.055	9,95
11. Sobradinho - Qd. 13, 14, 15, 16, 17 e 18	3.478	9,19	12.139	9,26
12. Sobradinho - Dnocs, SEE e SGA	430	1,14	1.660	1,27
<b>Subtotal</b>	<b>14.568</b>	<b>38,51</b>	<b>49.240</b>	<b>37,54</b>
<b>Total</b>	<b>37.831</b>	<b>100,00</b>	<b>131.153</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Censo Demográfico 2010, IBGE - Microdados.

Tabulações especiais - GEMOT / SEDHAB

Observação: A RA Fercal, Lago Oeste, Vila Basevi e os setores Nova Colina e Boa Vista (Sobradinho) não foram contabilizados.

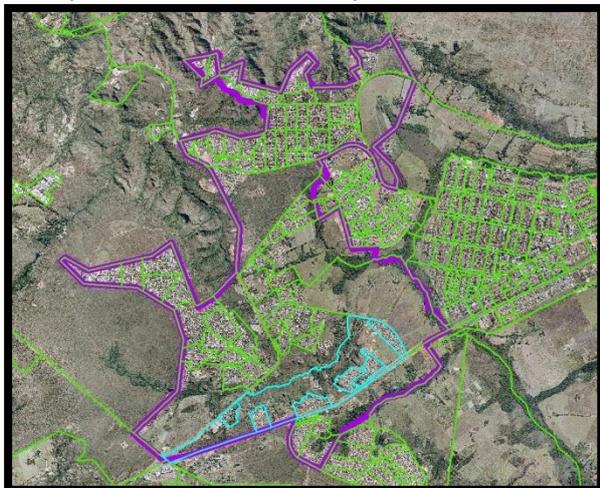
#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

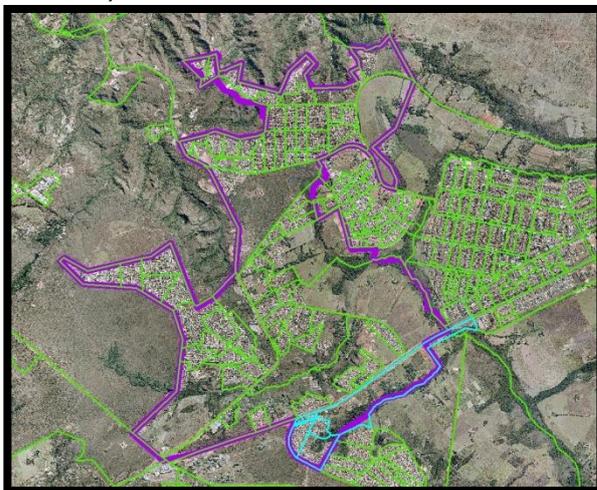
Os setores censitários pesquisados estão representados nos mapas constantes da Tabela II a seguir:

Tabela II – Mapas dos Setores Censitários Censo 2010 - IBGE

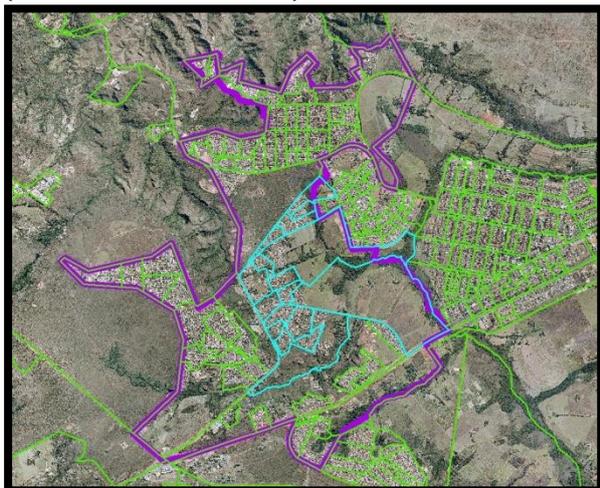
**Mapa 1 – Setores Censitários da área Boa Vista** (selecionado em azul claro)



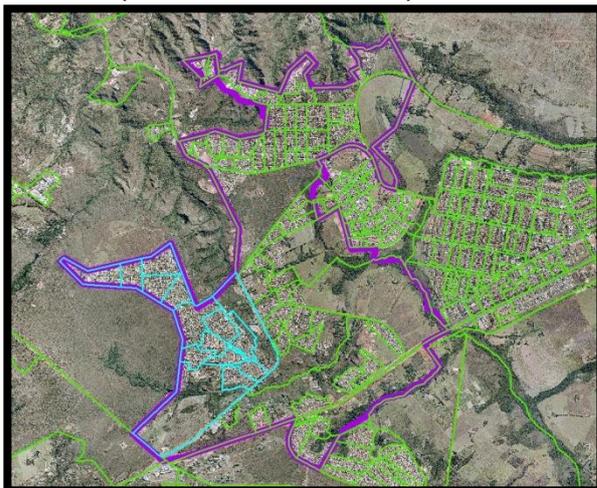
**Mapa 2 – Setores Censitários da área do Condomínio Império dos Nobres** (selecionado em azul claro)



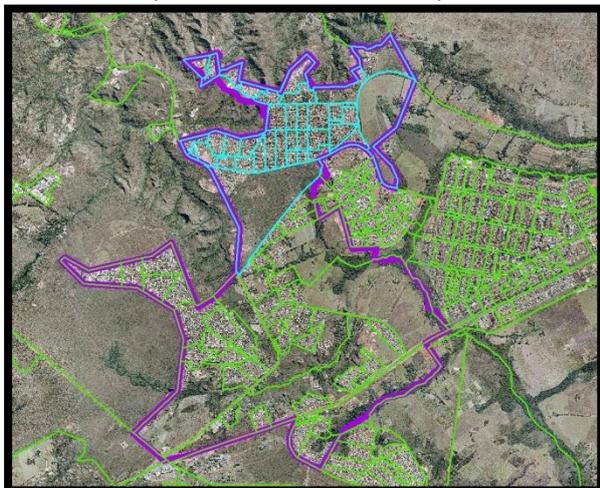
**Mapa 3 – Setores Censitários da área Contagem** (selecionado em azul claro)



**Mapa 4 – Setores Censitários da área do Grande Colorado** (selecionado em azul claro)



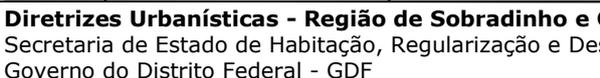
**Mapa 5 – Setores Censitários da área Mansões Sobradinho** (selecionado em azul claro)



**Mapa 6 – Setores Censitários da área Condomínio RK** (selecionado em azul claro)



**Mapa 7 – Setores Censitários da área Sobradinho II - ARs** (selecionado em azul claro)



**Mapa 8 – Setores Censitários da Quadra 1, 3, 5, 7 e 9 de Sobradinho** (selecionado em azul claro)

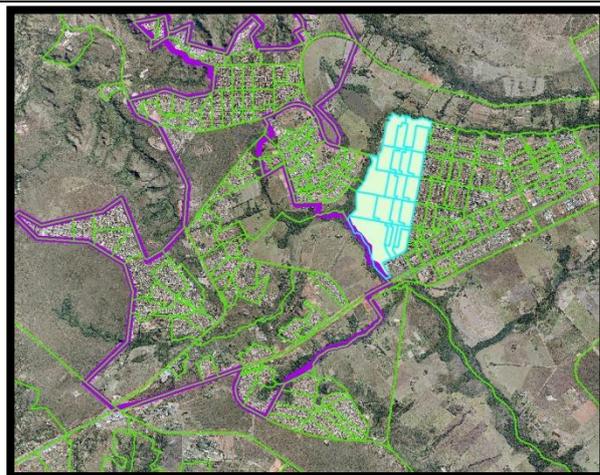


**Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

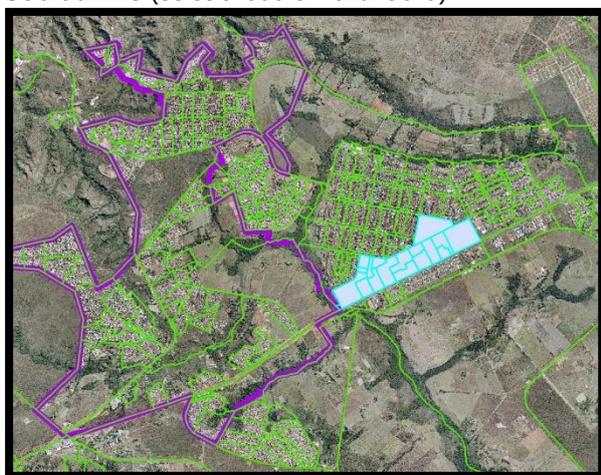
Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF



**Mapa 9 – Setores Censitários da Quadra 2 de Sobradinho** (selecionado em azul claro)



**Mapa 10 – Setores Censitários da Quadra 4, 6, 8 e 10 de Sobradinho** (selecionado em azul claro)



**Mapa 11 – Setores Censitários da Quadra 13, 14, 15, 16, 17 e 18 de Sobradinho** (selecionado em azul claro)



**Mapa 12 – Setores Censitários da área do DNOCS, SEE e SGA de Sobradinho** (selecionado em azul claro)



#### 4. ASPECTOS AMBIENTAIS

Para a definição destas diretrizes urbanísticas foram levantados aspectos ambientais da área da Região de Sobradinho e Grande Colorado, relativos às unidades de conservação que se inserem na poligonal do Setor ou nas suas imediações; e ao diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico

##### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

do DF. Essa abordagem busca fundamentar a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo com a análise dos aspectos físico-ambientais inerentes à área objeto das diretrizes.

A Região de Sobradinho e Grande Colorado encontra-se em divisor das bacias hidrográficas do Maranhão e do São Bartolomeu. A área é drenada pelo córrego Paranozinho e ribeirão Sobradinho afluente do São Bartolomeu; e pelo córrego Covancas afluente do ribeirão da Contagem.

Ao longo dos cursos d'água e das nascentes delimitam-se as Áreas de Preservação Permanente - APPs, definidas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro.

#### 4.1. Unidades de Conservação

Apresenta-se a seguir as interfaces da área objeto destas diretrizes com unidades de conservação instituídas no território do Distrito Federal, particularmente com relação à Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, APA do São Bartolomeu e APA do Cafuringa, bem como parques ecológicos. No entorno da área de estudo, no seu limite oeste, encontra-se a Reserva Biológica da Contagem e Parque Nacional de Brasília, unidades de conservação de proteção integral.

##### 4.1.1. Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central

A Área de Proteção Ambiental (APA) corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. A Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central constitui unidade de conservação federal (administração de competência do Instituto Chico Mendes), instituída por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

Parte da Região de Sobradinho se insere na A APA do Planalto Central (Figura 11A). Essa unidade ainda não dispõe de plano de manejo e respectivo zoneamento ambiental, instrumentos que estão em fase de elaboração.



Figura 11A- APA do Planalto Central

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

#### 4.1.2. Área de Proteção Ambiental - APA DO SÃO BARTOLOMEU

Parte da área de estudo, sua porção sul, está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, cujo zoneamento ambiental - Lei 1.149, de 11 de julho de 1996 - divide o território da APA em nove zonas, caracterizadas e com os usos permitidos especificados. Três dessas zonas abrangem a área objeto do estudo (Figura 12A), a maior parte encontra-se na Zona de Uso Agropecuário 1 e Zona de Uso Intensivo 1, e uma parte menor encontra-se nas Zona de Uso Agropecuário 2. Estas zonas possuem as seguintes características e restrições ambientais:

"Art. 3º [...]

VI - Zona de Uso Agropecuário 1 - ZUA1, que corresponde aos sistemas de terra ST4 e ST5 e apresentam ecossistemas mais frágeis e conservados, nos quais se permitem os seguintes usos:

- a) conservação;
- b) conservação de pastagem nativa;
- c) agropecuária extensiva;
- d) empreendimentos localizados, das categorias institucionais e de prestação de serviços;

VII - Zona de Uso Agropecuário 2 - ZUA 2, .que corresponde às parcelas dos sistemas de terra ST1, ST2 e ST3, nas quais se permitem os seguintes usos:

- a) conservação;
- b) conservação de pastagem nativa;
- c) silvicultura;
- d) agropecuária extensiva;
- e) agricultura intensiva;

f) empreendimentos localizados, das categorias comercial, institucional, de prestação de serviços, extrativismo mineral e rural;

VIII - Zona de Uso Intensivo 1 - ZUI 1, que corresponde às parcelas dos sistemas de terra ST1 e STF onde se permite a utilização para fins urbanos nos termos da revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, em consonância com o disposto nos arts. 13, I, e 14 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a Resolução nº 10, de 14 de dezembro de 1988, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, nas quais se permitem os seguintes usos:

- a) conservação;
- b) conservação de pastagem nativa;
- c) urbano, nas zonas urbanas consolidadas e protegidas;
- d) silvicultura;
- e) agropecuária extensiva;
- f) agricultura intensiva;

g) empreendimentos localizados, das categorias industrial, comercial, institucional, de prestação de serviços, extrativismo mineral e rural. "

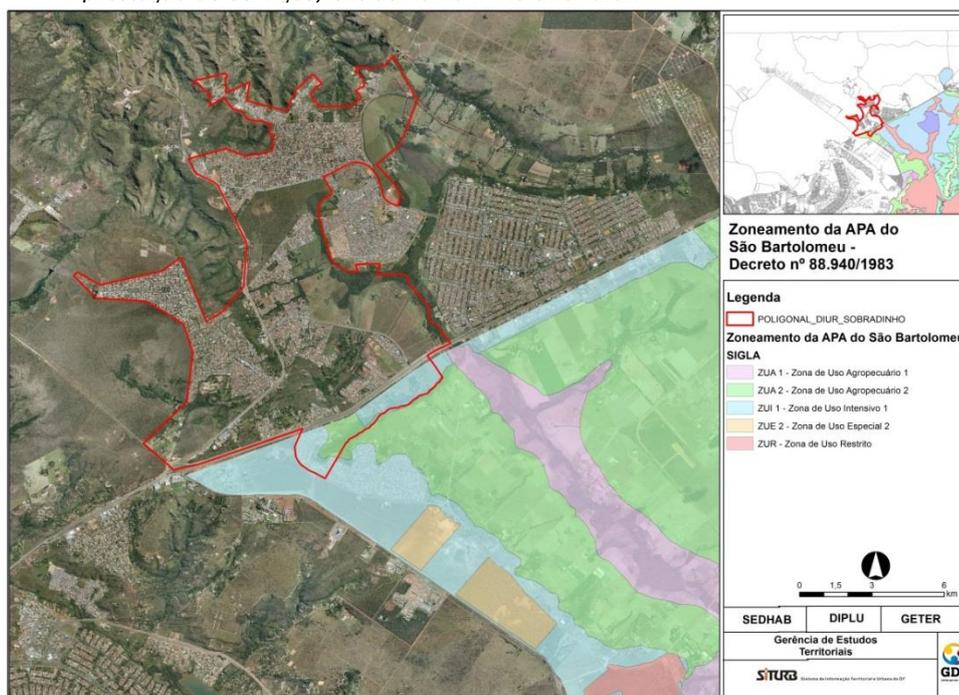


Figura 12A- APA do São Bartolomeu

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

#### 4.1.3. Área de Proteção Ambiental - APA DO CAFURINGA

Porção sudoeste da área de estudo, está inserida na APA do Cafuringa. A APA de Cafuringa, localizada na porção noroeste do DF, mais precisamente sobre a Bacia do Alto Rio Maranhão, se caracteriza por apresentar um relevo bastante acidentado associado a uma expressiva beleza cênica e exemplares importantes da diversidade de vegetação e fauna do Cerrado. O zoneamento ambiental dessa unidade de conservação - Decreto n.º 24.255, de 27 de novembro de 2003- divide o território da APA em treze zonas, estabelecidas e caracterizadas como zonas de manejo de acordo com seus objetivos. Três dessas zonas abrangem a área objeto do estudo (Figura 13A), a maior parte encontra-se na Zona de Uso Urbano Controlado I – ZUUC I, e uma parte menor encontra-se nas Zonas de Uso Especial e de Proteção de Mananciais. Estas zonas possuem as seguintes características e restrições ambientais:

" Art. 2º

[...]

**II – ZONA DE USO ESPECIAL – ZUE** – Destinada a disciplinar o uso antrópico adequando-o a conservação do ambiente natural formado por remanescentes vegetais naturais, sobre escarpas declivosas de alto risco ambiental, estabelecendo a conectividade entre as porções leste e oeste da APA, por meio de um corredor ecológico.

[...]

**V – ZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIASIS – ZPM** – Destinada a conservação, recuperação e manejo das bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação da Companhia de Saneamento do Distrito Federal – CAESB.

[...]

**X – ZONA DE USO URBANO CONTROLADO I – ZUUC I** – Destinada a propiciar o equilíbrio entre o fator de proteção dos recursos hídricos, por se constituir parte integrante de uma zona de recarga de aquífero responsável pela manutenção dos cursos d’água que integra parte das sub-bacias do ribeirão da Contagem, do córrego Paranoazinho, e o fator de assentamento urbano, representado pela presença de parcelamentos, apresentando características socioambientais específicas."

[...]

Art. 3º - As 13 (treze) zonas de manejo a que se refere o artigo 2º, criadas na APA de Cafuringa, terão as seguintes diretrizes gerais de uso:

**I** - incentivar a implementação de empreendimentos de lazer ecológico, como forma de desenvolver o potencial ecoturístico da região;

**II** - promover a averbação em cartório da Reserva Legal obrigatória de cada propriedade com o mínimo de 50.000 m2 (cinquenta mil metros quadrados) de área. Para as áreas entre 20.000 m2 (vinte mil metros quadrados) a 50.000 m2 (cinquenta mil metros quadrados) nos casos previstos no PDOT/DF, a Reserva Legal poderá ser coletiva e deverá ser definida por critérios técnicos pelo órgão gestor da APA, as quais passarão a integrar a ZCVS;

**III** - incentivar a implantação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPNs, as quais passarão a integrar a ZCVS. Preferencialmente as áreas definidas devem ser contíguas a uma ZCVS ou a uma ZPVS;

**IV** - o uso das águas superficiais e subterrâneas, estará condicionado ao licenciamento ambiental e à outorga;

**V** - nenhum projeto de urbanização poderá ser implantado na APA, sem a prévia autorização de sua entidade administradora, que exigirá:

a) adequação com o zoneamento ambiental da área;

b) implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto;

c) lotes de tamanho mínimo suficiente para o plantio de árvores em pelo menos 20 % (vinte por cento) da área do terreno;

d) sistemas de vias públicas com rampas suaves e dotadas com galeria de águas pluviais;

e) programação de plantio de áreas verdes com uso de espécies nativas;

f) traçado de ruas e lotes comercializáveis com respeito à topografia com inclinação inferior a 10% (dez por cento).

**VI** - incentivar o controle de erosões laminares e em sulcos;

**VII** - obedecer às diretrizes constantes no Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF, para a Zona Rural de Uso Controlado II e Zona Rural de Uso Controlado I, no que couber;

**VIII** - obedecer a Legislação Ambiental Federal e Distrital vigente.

Parágrafo único - Na APA de Cafuringa ficam proibidos:

**I** - a extração minerária, exceto nas áreas descritas na ZONA XIII do mapa de zoneamento em anexo (ZONA DE USO ESPECIAL DE MINERAÇÃO – ZUEM), onde a exploração minerária

será permitida mediante a apresentação de EIA/RIMA segundo as exigências dos Órgãos Ambientais;

II - as atividades de terraplenagem, dragagem e escavação que venham a causar danos ou degradação ao meio ambiente;

III - a utilização de agrotóxicos e outros biocidas que ofereçam riscos ao meio ambiente, inclusive no que se refere ao seu poder residual;

IV - o pastoreio intensivo, considerando-se como tal aquele capaz de acelerar sensivelmente os processos erosivos;

V - o lançamento de efluentes sem tratamento adequado e resíduos sólidos em quaisquer nascentes e cursos d'água;

VI - a utilização de resíduos de construção civil e lixo para preenchimento e recuperação de erosões;

VII - a exploração dos sítios arqueológicos, paleontológicos e espeleológicos existentes na APA, por pessoas e/ou entidades não credenciadas e qualificadas, para retirada, guarda ou a manutenção de peças originárias desses locais;

VIII - a instalação ou atividade de postos de combustíveis, lavagem e lubrificação (PAC e PLL);

IX - qualquer outra forma de atividade potencialmente poluidora capaz de afetar as nascentes e o lençol freático, exceto as atividades de mineração localizadas nas áreas descritas na ZONA XIII do mapa de zoneamento em anexo (ZONA DE USO ESPECIAL DE MINERAÇÃO - ZUEM), onde a exploração mineraria será permitida mediante a apresentação de EIA/RIMA segundo as exigências dos Órgãos Ambientais.

[...]

Art. 5º - **A Zona de Uso Especial - ZUE** - terá as seguintes diretrizes específicas de uso:

I - os usos e ocupações, no extremo leste desta zona, especificamente às margens da DF-150, ficam condicionados ao licenciamento ambiental;

II - incentivar a prática de silvicultura com espécies nativas, respeitando a fitofisionomia de ocorrência na área.

Parágrafo único - Nesta zona ficam proibidos:

**I - o parcelamento urbano ou rural;**

II - a expansão da ocupação das comunidades instaladas no extremo leste desta zona, especificamente às margens da DF 150;

III - a implantação e operação de indústrias;

IV - as atividades agrícolas, exceto a silvicultura;

V - o pastoreio bovino em terrenos declivosos;

VI - o superpastoreio de animais;

VII - a abertura e expansão de vias de acesso;

VIII - a supressão da cobertura vegetal nativa;

IX - a prática de queimada.

[...]

Art. 8º - **A Zona de Proteção de Mananciais - ZPM** - terá as seguintes diretrizes específicas de uso:

I - o uso das águas em termos quantitativos e qualitativos, fica condicionado a estudos hidrológicos e hidrogeológicos, para identificação das reservas disponíveis, tendo em vista as captações existentes a jusante;

II - promover a implantação da construção de estruturas destinadas à recarga artificial de aquíferos;

III - limitar a área ocupada por obras que promovam a impermeabilização do solo a no máximo 5% (cinco por cento) da área do lote;

IV - promover a recuperação de áreas degradadas;

V - submeter, obrigatoriamente, os parcelamentos do solo rurais existentes ao licenciamento ambiental junto ao órgão competente;

VI - obedecer às diretrizes constantes no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/DF, para a Zona Rural de Uso Controlado I e II, Área de Monitoramento Prioritário e Área de Proteção de Manancial.

Parágrafo único - Nesta zona ficam proibidos:

**I - a implantação de parcelamentos urbanos;**

II - a implantação de novos parcelamentos rurais;

III - o fracionamento e o adensamento populacional nos parcelamentos já existentes;

IV - o parcelamento e ocupação do solo nas áreas de ocorrência de solos hidromórficos e de ocorrência de campo úmido e de campo de murunduns;

V - a implantação e operação de indústrias;

VI - a extração mineral;

VII - a deposição de efluentes sanitários sem tratamento;

VIII - a deposição de efluentes ou resíduos de substâncias químicas, agrotóxicos ou fertilizantes;

IX - a prática de queimada;

X - a instalação ou atividade de postos de abastecimento de combustíveis, lavagem e lubrificação (PAC e PLL);

I - qualquer outra forma de atividade potencialmente poluidora capaz de afetar às nascentes e lençol freático da região.

[...]

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Art. 13 – A **Zona de Uso Urbano Controlado I – ZUUC I** - terá as seguintes diretrizes específicas de uso:

I - promover a implantação nos parcelamentos urbanos dos sistemas de esgotamento sanitário, de abastecimento de água e de drenagem pluvial;

II - promover nos parcelamentos, a implantação de sistema de coleta e deposição final de resíduos sólidos em coletores adequados;

III - incentivar a implantação de pomares e jardins nas residências dos parcelamentos, aumentando a cobertura do solo com o plantio de gramíneas, visando à diminuição da taxa de impermeabilização;

IV - promover o licenciamento ambiental dos parcelamentos existentes para regularização junto ao órgão ambiental;

V - incentivar a construção de canteiros centrais nas vias de acesso;

VI - promover a implantação dos sistemas de recarga artificial de aquíferos;

VII - promover a pavimentação das vias de acesso dos parcelamentos, com técnicas que diminuem a taxa de impermeabilização;

VIII - incentivar a criação e implantação de Unidades de Conservação de Proteção Integral, por intermédio das Associações dos Condomínios;

IX - o Núcleo Rural Remanescente BASEVI deverá ser objeto de estudos ambientais para identificação das áreas passíveis de regularização e inclusão nesta zona.

Parágrafo único - Nesta zona ficam proibidos:

I - a implantação e operação de indústrias;

**II - a expansão dos parcelamentos: Condomínio Vivendas Bela Vista, Condomínio Rural Vivendas Lago Azul, Condomínio Rural Vivendas Colorado II, Condomínio Vivendas Colorado, Condomínio Rural Vivendas da Serra, Condomínio Rural Mansões Colorado, Condomínio Jardim Europa, Condomínio Vivendas Friburgo I, II e III;**

**III - a implantação de novos parcelamentos de solo;**

**IV - o parcelamento ou fracionamento dos lotes.**

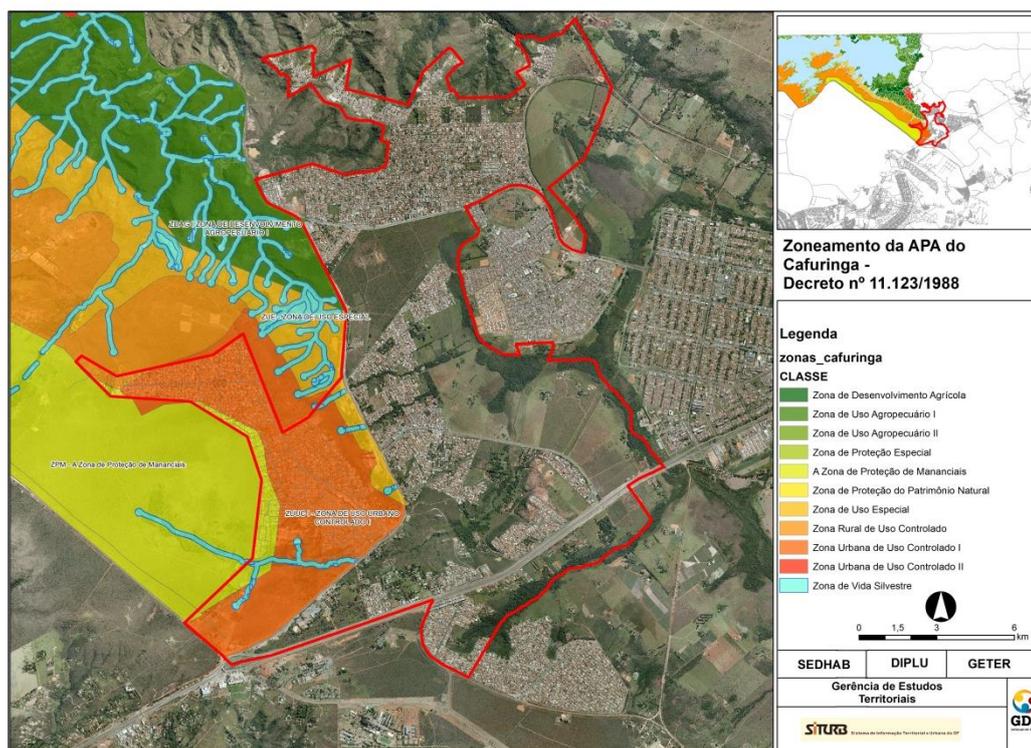


Figura 13A - Zoneamento ambiental APA de Cafuringa

#### 4.1.4. Parques Recreativos e Ecológicos

Na área de estudo estão o Parque Recreativo e Ecológico Canela-de-Ema, criado pela Lei nº 1.400/97, o Parque Ecológico Viva Sobradinho, criado por meio da Lei nº 743/2007; e o Parque Paranoazinho, previsto no Plano Diretor Local de Sobradinho, Lei Complementar nº 56/97.

O Parque Canela-de-Ema tem a sua poligonal definida pela LC nº 56/97 (PDL de Sobradinho), uma vez que esse parque abrange integralmente a SZEC 3.0 parque situa-se nas

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

proximidades de Sobradinho II e abrange a lagoa Canela-de-Ema, situada num braço do córrego Paranoazinho, afluente do ribeirão Sobradinho. A vegetação da área é constituída de brejo, campo de murunduns, bunitzal e cerrado, com grande quantidade de canelas-de-ema, que dão nome à área. Não há infraestrutura implantada. Existe o risco de contaminação da lagoa pelas águas pluviais para aí canalizadas, provenientes de Sobradinho II. E do Setor de Mansões de Sobradinho.

A falta de calçamento e de canalização das águas servidas, bem como o lixo jogado nas ruas poderão provocar o assoreamento do corpo d'água e a sua contaminação. Vale ressaltar, ainda, que foi construído, pelos próprios moradores, um acesso entre os dois condomínios para passagem de carros. Esse acesso constitui uma barreira sobre o córrego e a área alagada.

O Parque Viva Sobradinho esta situado ao sul do núcleo urbano de Sobradinho II. Embora não tenha sua poligonal definida na respectiva lei, a área compreendida pelos limites destacados na figura perfaz um total de 93,8 hectares. O parque ainda não conta com nenhuma infraestrutura para atender a população, especialmente com lazer e cultura.

A área está localizada às margens do Córrego Braço do Paranoazinho, sendo este um importante afluente do Ribeirão Sobradinho, pertencente à Bacia do Rio São Bartolomeu. Vale destacar a importância desta área como conector ambiental reconhecido pelo novo PDOT, denominado Ribeirão Sobradinho. Este conector é o principal corredor de ligação entre as porções norte e sul do Distrito Federal, unindo os grandes remanescentes de cerrado do território.



Figura 14A – Localização do Parque Ecológico Canela de Ema e Parque Ecológico Viva Sobradinho(fonte ZEE/DF)

O Plano Diretor Local de Sobradinho indica a criação do Parque Paranoazinho, para o qual sugere localização. Esse parque não tem poligonal definida ou legislação específica. Portanto não está classificado como parque ecológico, nos termos das normas ambientais.

#### 4.1.5. Unidades de Conservação no entorno

No entorno imediato da área de estudo estão o Parque Nacional de Brasília e a Reserva Biológica da Contagem, ambas unidades de conservação de proteção integral, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC(Lei 9.985/2000).

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

A Reserva biológica tem como objetivo a preservação integral da biota e demais atributos naturais existentes em seus limites, sem interferência humana direta ou modificações ambientais, excetuando-se as medidas de recuperação de seus ecossistemas alterados e as ações de manejo necessárias para recuperar e preservar o equilíbrio natural, a diversidade biológica e os processos ecológicos naturais.

A Reserva Biológica da Contagem foi criada pelo Decreto Federal s/n de 13 de dezembro de 2002, com área total de 3.460 hectares, tendo "o objetivo de assegurar a preservação do equilíbrio natural da diversidade biológica e dos processos ecológicos naturais". Seus limites correspondem a uma poligonal que engloba as cabeceiras do Ribeirão da Contagem e do Córrego Paranoazinho, e parte de suas microbacias. Abrange, ainda, as encostas e o topo da Chapada da Contagem, próxima aos condomínios do Grande Colorado, o entorno da Vila Basevi e a extremidade leste do Núcleo Rural Lago Oeste, região bastante ameaçada pelas ocupações irregulares das margens da DF-001 e da DF-150.

No interior da reserva, as atividades de captação de água desenvolvidas pela Caesb. apesar de atividade conflitante com a categoria, ficam asseguradas pelo decreto de criação da unidade de conservação. A UC visa a assegurar a preservação das nascentes do Ribeirão da Contagem e do Córrego Paranoazinho e parte dos seus cursos, com suas matas de galeria encaixadas nas encostas escarpadas.



Figura 15A – Situação de vizinhança da Reserva Biológica da Contagem (fonte ZEE/DF).

O Parque Nacional tem como objetivo básico a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, possibilitando a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico.

O Parque Nacional de Brasília é uma unidade de conservação federal criada pelo Decreto no 241 de 29 de novembro de 1961 e está sob a administração do ICMBIO. Possui relevância não somente pela conservação dos atributos naturais, mas também por compreender a barragem de Santa Maria, um importante manancial hídrico responsável pelo abastecimento público de água de boa parte da população do Distrito Federal. Esta UC abriga ainda o Centro de Monitoramento de Aves do IBAMA – CEMAVE e a sede da REBIO da Contagem.

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

## 4.2. Sensibilidade Ambiental – Zoneamento Ecológico-Econômico do DF

Para análise dos aspectos ambientais da Região de Sobradinho, foram levantadas informações do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF referentes ao meio físico e biótico, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Os mapas do ZEE/DF são passíveis de utilização para a definição de diretrizes urbanísticas e **não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental**, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental. Nesse sentido, os mapas de sensibilidade tem caráter preliminar, compatível ao planejamento territorial e urbano, não contemplando o detalhamento necessário ao projeto urbanístico. A delimitação mais precisa ou a identificação de áreas ambientalmente sensíveis deve ser objeto de estudos próprios.

O mapa de sensibilidade dos solos à erosão do ZEE/DF analisa os diferentes tipos de solos quanto aos fatores de erodibilidade (facilidade do solo em ser erodido pelas intempéries), tolerância à perda de solo (perda máxima que o solo pode suportar sem que ocorra a sua degradação permanente) e declividade. Com relação à sensibilidade à redução da recarga e produção hídrica foram consideradas as variáveis de condutividade hidráulica do sistema aquífero poroso (solos mais permeáveis e de produção hídrica mais significativa), de compartimentações geomorfológicas existentes no território (áreas de plano elevado, plano intermediário, rebordo e vales dissecados), e de características de vazão registradas para os sistemas e subsistemas que compõem os aquíferos do domínio fraturado e fissuro-cárstico. O mapa de cobertura vegetal remanescente foi elaborado a partir de imagem de satélite de alta resolução de 2009.

A análise integrada dos mapas de sensibilidade à erosão, geomorfológico, de declividade e de restrições legais à ocupação resultou na elaboração de mapa síntese de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano. E a análise particularizada dos mapas de sensibilidade à recarga de aquíferos e de cobertura vegetal remanescente resultou em elementos norteadores de parâmetros urbanos de ocupação do solo.

### 4.2.1. Sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano

A classificação da sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo para fins urbanos considerou as seguintes categorias a partir dos critérios discriminados a seguir:

**Muito alta sensibilidade ao parcelamento** – áreas com restrições legais à ocupação, inclui as APP, declividade igual ou superior a 30% e solos hidromórficos, veredas.

**Alta sensibilidade ao parcelamento** – áreas com muito alta ou alta sensibilidade do solo à erosão e situadas em escarpa;

**Média sensibilidade ao parcelamento** – áreas com média sensibilidade do solo à erosão e situadas em área de rebordo, elemento de transição entre chapada elevada e plano intermediário;

**Baixa sensibilidade ao parcelamento** – áreas com baixa sensibilidade do solo à erosão e situadas em área de chapada elevada e plano intermediário.

Os critérios utilizados estão representados nos mapas a seguir (Figuras 16A a 19A), e a análise integrada obtida do cruzamento desses mapas consta do mapa síntese de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, Figura 20A.

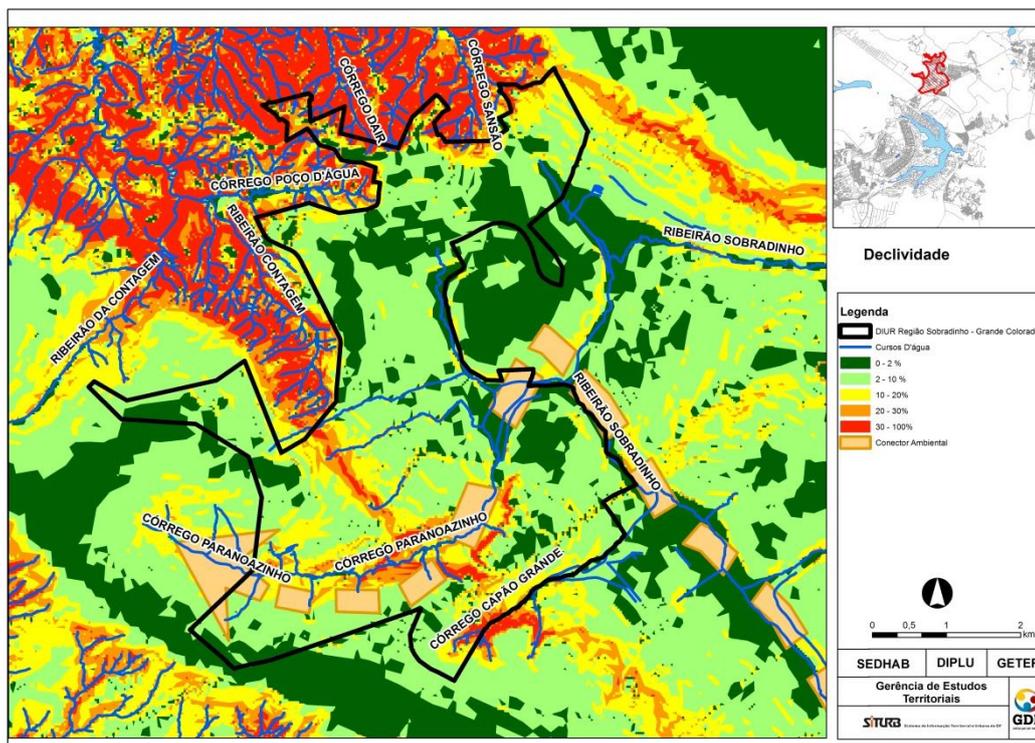


Figura 16A – Declividade ZEE/DF

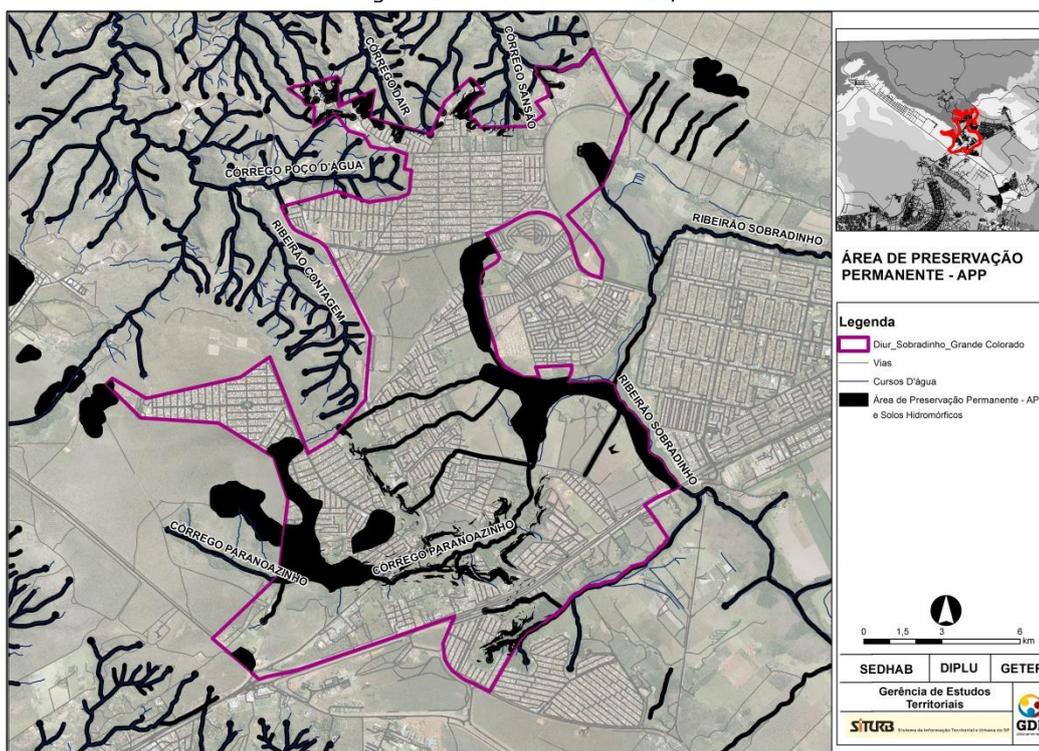


Figura 17A – APP, Declividade superior a 30%, solos hidromórficos e veredas- ZEE/DF

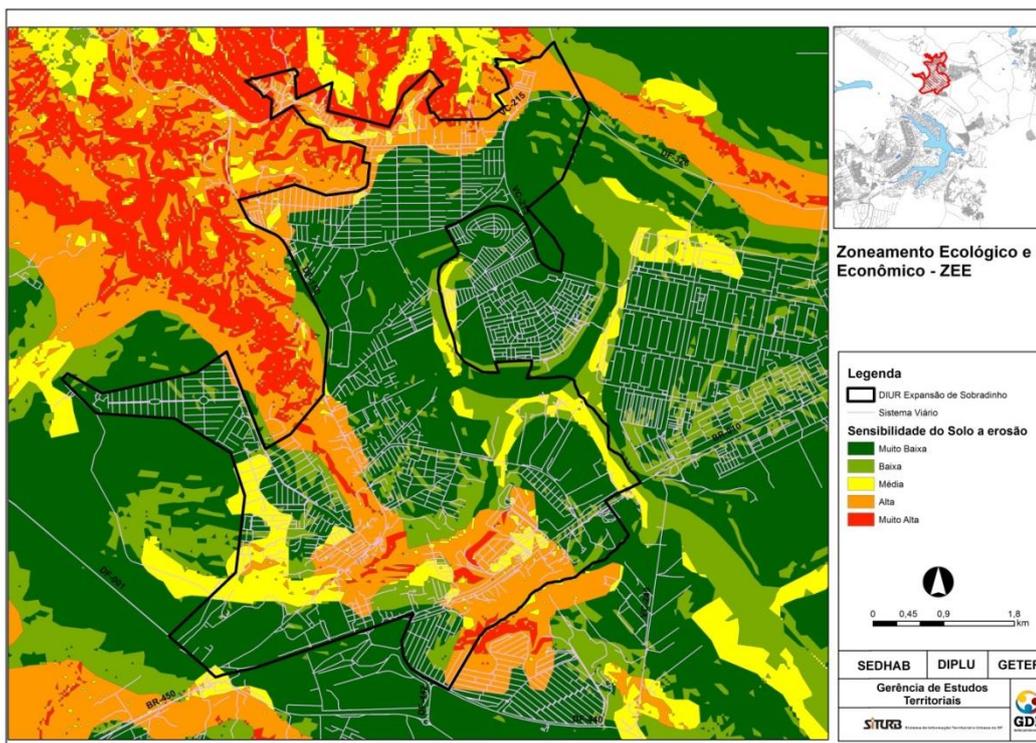


Figura 18A- Sensibilidade dos solos à erosão ZEE/DF.

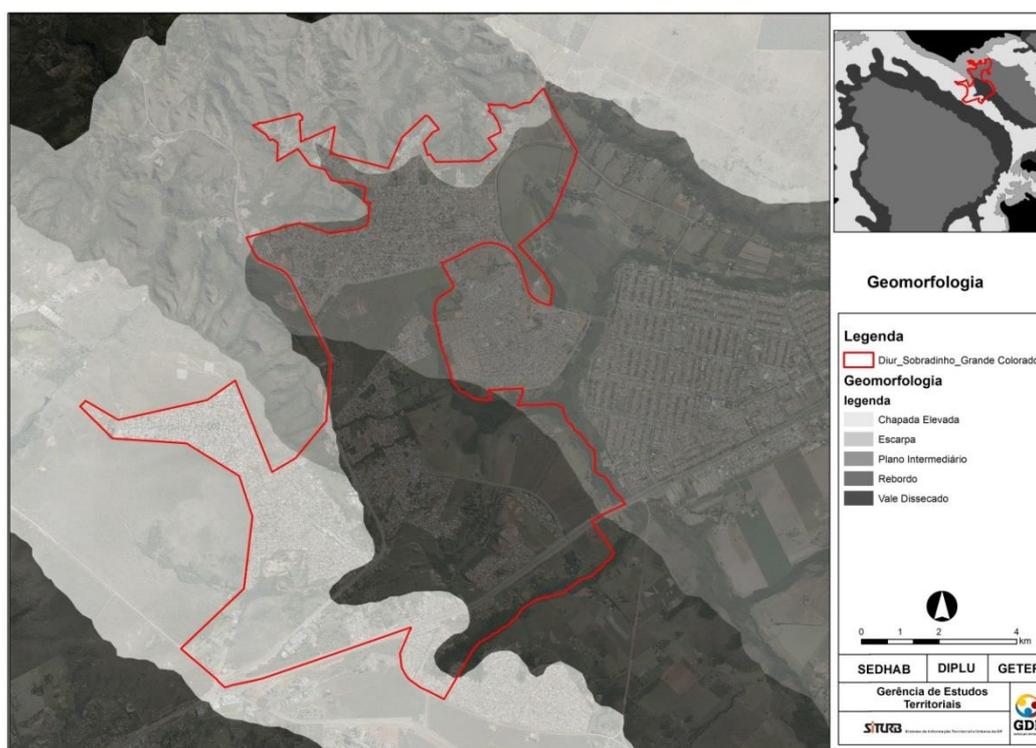


Figura 19A—Mapa de Unidades Geomorfológicas ZEE/DF.

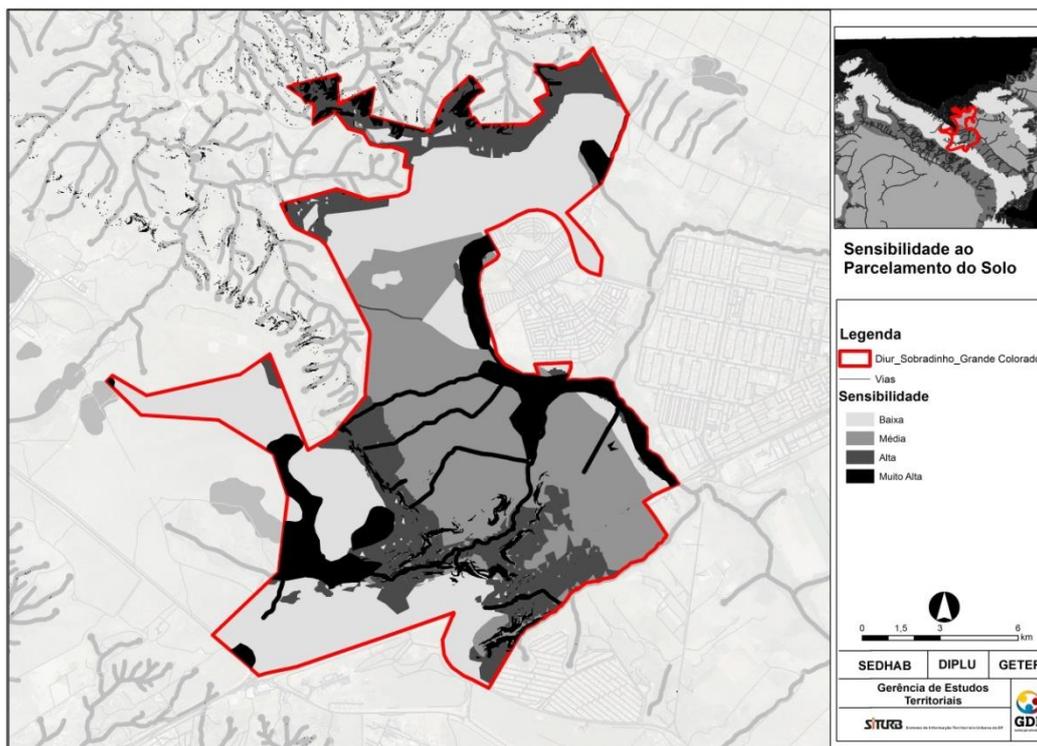


Figura 20A: Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo.

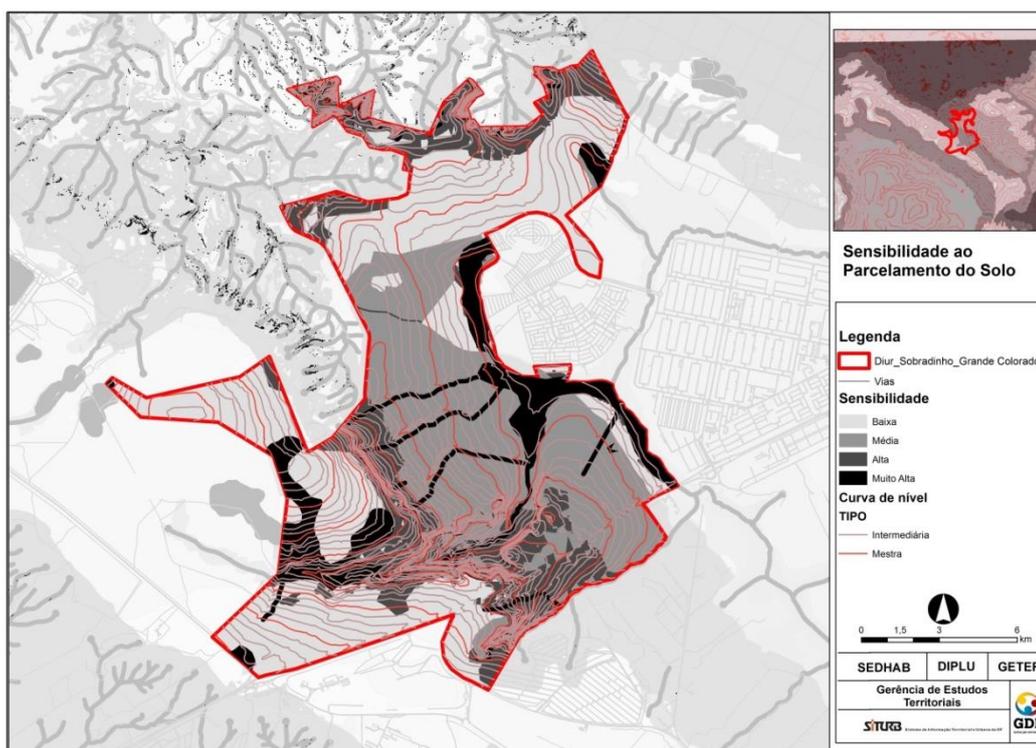


Figura 21A: Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo com curvas de nível.

#### 4.2.2. Sensibilidade à recarga de aquíferos

Quanto aos aquíferos, observa-se que nas áreas onde há predomínio de latossolos (solos permeáveis de maior condutividade hidráulica), ocorre maior fluxo vertical e infiltração das águas, e consequentemente maior sensibilidade à redução de recarga e produção hídrica. (Figura 22A),

Nas áreas onde o relevo é escarpado, porção norte da região, e nas áreas em que há presença de cambissolo, em decorrência da maior declividade, predomina o escoamento superficial sobre a infiltração de águas pluviais, resultando em baixa sensibilidade à recarga de aquíferos.

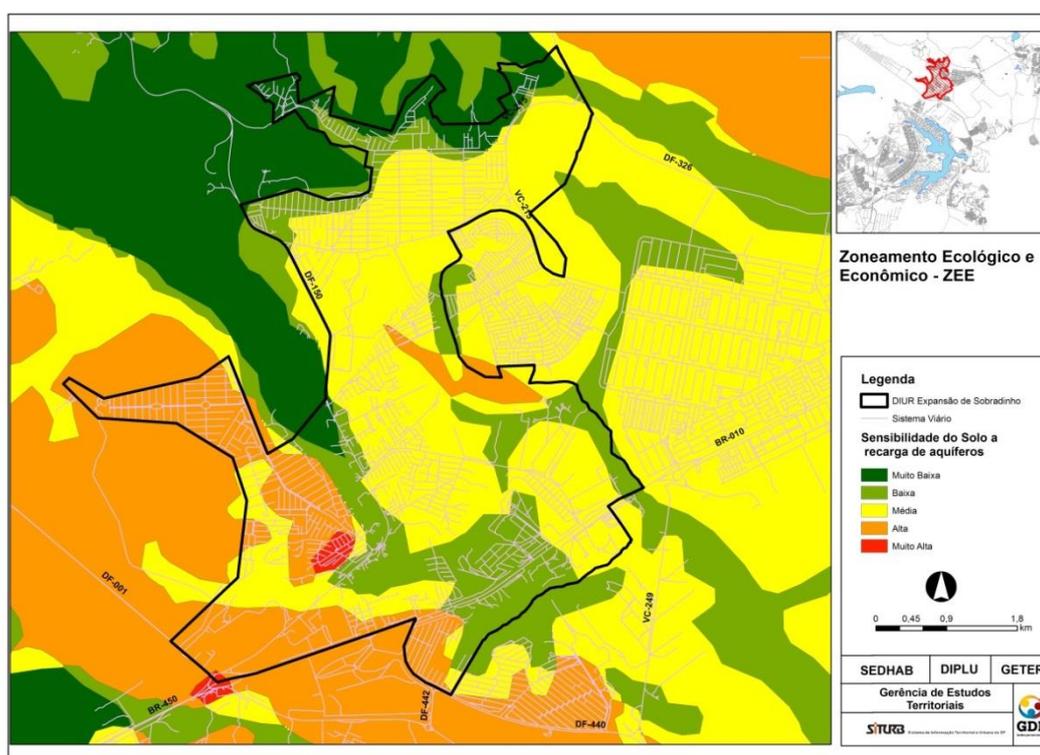


Figura 22A - Região Sobradinho – Sensibilidade à redução erosão da recarga e produção hídrica ZEE/DF

#### 4.2.3. Cobertura de vegetação nativa

Segundo mapa de cobertura de vegetação do ZEE/DF (Figura 23A), elaborado com base em imagem de satélite de alta resolução de 2009, a Região possui remanescentes de vegetação nativa, principalmente em áreas de maior declividade ou de relevo sinuoso. Há também mancha de cerrado na porção norte do Setor Habitacional Contagem e remanescentes de vegetação natural ao longo dos corpos hídricos, especialmente do ribeirão Sobradinho e do Córrego Paranoazinho, que favorecem a implantação de conector ecológico. As áreas de parque apresentam remanescentes de vegetação nativa a ser preservada.

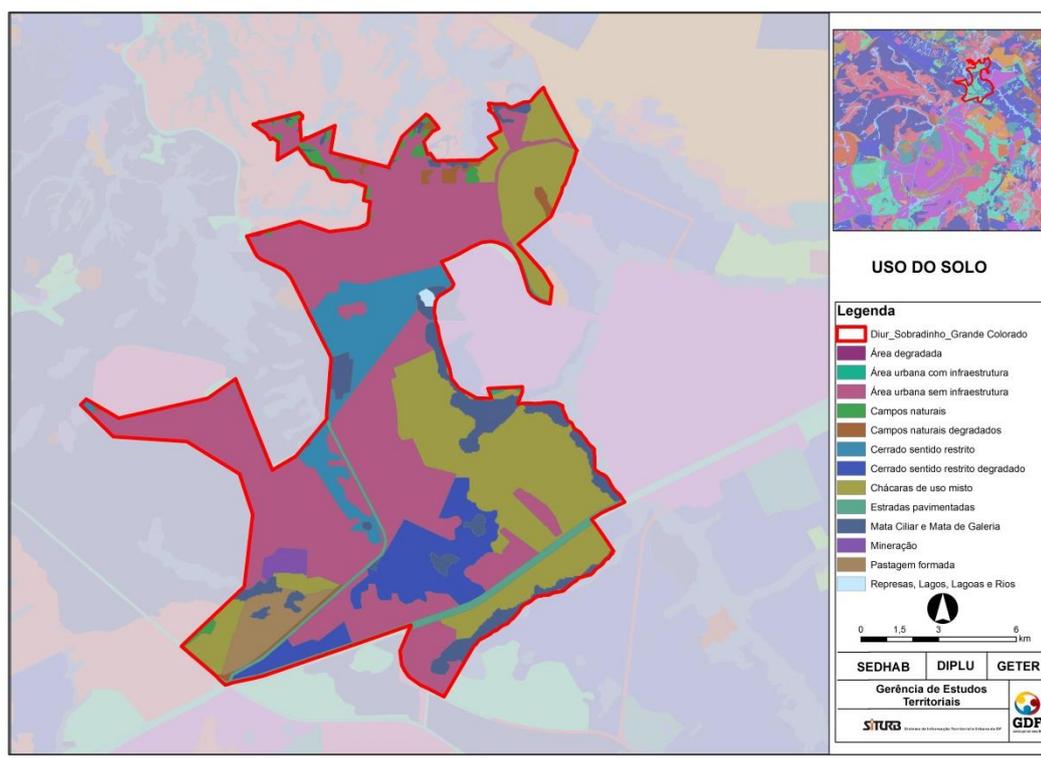


Figura 23A - Região Sobradinho – Remanescente de Vegetação ZEE/DF

### 4.3. Recomendações do estudo ambiental

A região foi objeto de estudos ambientais elaborados no âmbito do licenciamento ambiental dos projetos de regularização fundiária de parcelamentos informais, são eles o Estudo do EIA/RIMA do Grande Colorado e o Plano de Controle Ambiental - PCA/RCA para o Setor de Mansões Sobradinho.

O EIA/RIMA do Grande Colorado foi confeccionado em 2008, ainda à luz do PDOT de 1997, e tendo em vista as disposições legais vigentes a época, e a falta de regulamentação específica sobre regularização fundiária, desconsiderou propostas e implicações sobre ocupações de interesse social, que existiam na área de estudo. O PCA/RCA, de 2009, contratado pela CODHAB – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, contempla as ocupações urbanas situadas em ARIS, sendo elaborado com fundamento da Lei Complementar nº 803, de 25 de Abril de 2009 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, e sua Estratégia de Regularização Fundiária, legitimando os ditames da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, que tratam do assunto. (Artigos 51 a 54). As poligonais dos estudos ambientais (EIA/RIMA e PCA/RCA) considerados se sobrepõem em alguns trechos, sem prejuízo à interpretação dos dados, pois são complementares.

O EIA/RIMA propôs um Estudo Urbanístico preliminar que considera irreversível a atual ocupação urbana existente, dado o seu nível de consolidação e considera a continuidade das iniciativas governamentais, no sentido da regularização fundiária e da implementação de melhorias urbanas. Parte do princípio de que seria possível, através de criteriosas intervenções, conciliar a regularização da maior parte das áreas ocupadas e a ocupação urbana de novas áreas, com a legislação ambiental e urbana incidente e, desse modo, preservar os recursos naturais existentes e recuperar parte daqueles perdidos. A regularização urbana implicaria na implantação das infraestruturas urbanas e ensejaria a oferta de equipamentos comunitários, tanto públicos, quanto privados, numa situação que provocaria sensíveis melhoras na qualidade de vida da população.

#### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

O EIA/RIMA do Grande Colorado ponderou sobre proposta de ocupação e densidades, considerando o diagnóstico concebido quando da realização de pesquisa de campo em 2007. O EIA/RIMA ressaltou as premissas de estudos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, atualmente Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB, a qual recomendou um planejamento calcado nas seguintes bases:

- Privilegiar a ocupação de espaços vazios, com equipamentos públicos comunitários e urbanos;
- Aproveitar ao máximo as ocupações existentes;
- Viabilizar a constituição de um centro local, que permita o agrupamento de atividades de comércio, prestação de serviços e institucionais;
- Promover a hierarquização viária;
- Definir áreas para implantação de parques, incentivando a formação de corredores ecológicos; e
- Definir áreas de interesse social.

O EIA/RIMA do Grande Colorado apresenta proposta, conforme trechos do estudo abaixo transcritos:

*Na definição da proposta de uso do solo (Vide Mapa de Uso do Solo Proposto, no anexo II), foram levados em consideração os usos pré-existentes e as tendências de uso hoje observadas, principalmente, nas áreas de uso residencial, onde, freqüentemente, nas vias de acessibilidade, tende a ocorrer a mescla de comércio e serviços (no térreo) e habitação (nos andares superiores).*

*O nível de consolidação de tais áreas coloca como opção alternativa mais viável, as soluções que, partindo do reconhecimento da situação existente, encaminha um tratamento, que venha a possibilitar o enquadramento legal de todas as áreas residenciais existentes, prevendo-se apenas pequenas intervenções acomodadoras, que possibilitem resolver problemas de infra-estrutura urbana, em situações pontuais.*

*Seguindo essa orientação, alguns trechos residenciais, como a Vila Rabelo, o setor Sansão e algumas partes do setor Contagem, tanto pelo nível de consolidação, como pelas características socioeconômicas de sua população, foram enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, tal como define o Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº. 10.257/01) e a Medida Provisória nº. 2.220/01. Evidentemente, aquelas habitações em situação de risco deverão ser objeto de estudos e negociações que objetivem colocá-las em segurança.*

*Do mesmo modo, as áreas desocupadas, próximas ao balão do Colorado, foram propostas como de uso residencial de baixa densidade, pelo inconveniente do ajuntamento de pedestres numa área de intenso tráfego rodoviário e pelo fato de tais áreas funcionarem como de recarga dos aquíferos do córrego Paranoazinho, além de fazerem limite com a REBIO e estarem nas proximidades do Parque Nacional de Brasília.*

*Em sentido oposto, nas amplas áreas de declividade suave e sem ocupação urbana, que se encontram nos limites da área de estudo, próximas de Sobradinho I e de Sobradinho II, propõem-se densidades um pouco mais altas, como meio de aproveitar as potencialidades da área, que pode contribuir para reduzir as demandas habitacionais dos segmentos de classe média, em uma área relativamente próxima à área central de Brasília.*

*Essas densidades mais altas, conjugadas com restrições de ocupação e impermeabilização do solo, deverão induzir a ocorrência de certo nível de verticalização que contraste com a excessiva horizontalidade, marcante, hoje, na ocupação da área. Entretanto, o referido contraste será limitado, na medida em que o gabarito máximo para toda a área de estudo – em função das exigências do novo aeroporto de Brasília – é de seis pavimentos.*

*Embora o senso comum costume enxergar a verticalização como solução negativa, se bem organizada, além de atender as demandas daqueles que, por diversos motivos desejam morar em apartamentos, pode causar menos danos ambientais, que uma ocupação feita com base em pequenos lotes unifamiliares, que tendem a gerar extensas áreas impermeabilizadas e com poucas áreas vegetadas.*

*Mas, a maior densidade populacional foi proposta em uma das partes, em que foi dividido o Pólo Multifuncional, a Parte B. A formulação tem um duplo objetivo: de um lado, o adensamento, secundado por variada oferta de serviços públicos e privado, deverá contribuir e evidenciar o sentido de centralidade; de outro lado, proporcionará animação à área. Com relação à Parte A do Pólo Multifuncional, propõe-se que seja ocupada por grandes empreendimentos, que demandem grandes lotes, como um shopping, supermercado, loja de departamentos e instituição de ensino superior, tendo como âncora a estação de passageiros, cuja tecnologia, como já foi dito antes, deverá ser definida pelos órgãos competentes. Atende-se assim, aos objetivos estabelecidos no projeto de Anel Viário do GDF, de promover o surgimento de centralidades urbanas, de forte interação social, que criem um ambiente estimulante e propício ao surgimento de postos de trabalho e à oferta de serviços, junto aos locais de moradia e que promova como resultado final, a redução dos custos econômicos e sociais, decorrentes dos movimentos pendulares cotidianos, em direção ao Plano Piloto.*

*As faixas de parques públicos, previstas ao longo das Áreas de Proteção Permanente, são importantes elementos da presente proposta. Com larguras variáveis e destinadas ao*

lazer público, tais parques lineares apresentam uma dupla vantagem. Sua distribuição, abrangente no tecido urbano, oferece fácil acessibilidade à população, proporcionando o atendimento da maior parte das demandas por espaços livres públicos de lazer, ao mesmo tempo em que proporcionam proteção suplementar às nascentes, veredas e cursos d'água, que dão origem às Áreas de Proteção Permanente.

Mas, de nada adiantaria, se tais parques lineares e as Áreas de Proteção Permanente ficassem em situação de pouca acessibilidade e visibilidade. Sem visibilidade, o controle social estaria enfraquecido e, tanto as áreas de lazer, quanto as Áreas de Proteção Permanente, estariam sujeitas à depredação e à invasão. Como meio de colocar em evidência tais áreas, assim como oferecer alternativas de circulação urbana, adotou-se uma solução, já colocada em prática pelo GDF, em Sobradinho II: a interposição entre as áreas parceladas e as Áreas de Proteção Permanente de uma via-parque, com calçadas e ciclovias.

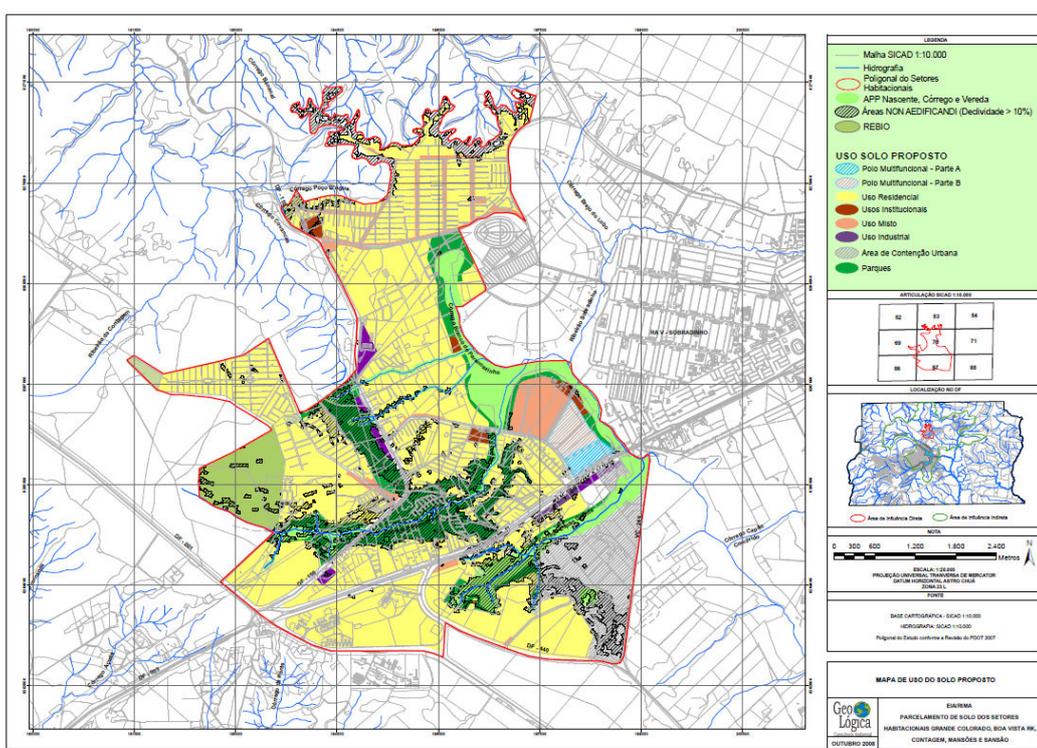
Esses parques lineares e de largura variada teriam, nos trechos mais largos, concentrações de equipamentos de lazer e recreação. Como se verá na parte específica, que trata do sistema viário, tais alargamentos deverão resultar do distanciamento dos limites das Áreas de Proteção Permanente, expediente a ser adotado, como meio de tornar tais vias menos sinuosas.

A seguir, faz-se uma descrição das diferentes categorias de uso do solo propostas no EIA/RIMA:

- **MACROZONA DE PROTEÇÃO INTEGRAL (M)** – áreas integrantes da REBIO, que estão inseridas no interior da poligonal da área de estudo.
- **ZONA DE CONTEÇÃO URBANA (ZCU)** – Zona definida pelas propostas em estudo do novo PDOT, como de contenção. Vetado uso comercial ou misto.
- **RESIDENCIAL 1 (ZR-1)** - corresponde às áreas ainda não ocupadas da TERRACAP e do DER, consideradas pelo PDOT, como de Uso de Controlado II, que as define como de fragilidade ambiental. Parte da área da TERRACAP, situada na Zona de Expansão e Qualificação (segundo PDOT) foi incluída aí sua situação, entre duas rodovias de grande circulação. Possibilita lotes de, aproximadamente, mil metros quadrados, considerados os 35% de área pública. É permitido uso misto, com comércio local, destinado ao atendimento das necessidades cotidianas da população, nas áreas indicadas no Mapa do Uso do Solo. É permitido o comércio local, destinado ao atendimento das necessidades cotidianas da população. No caso de novos parcelamentos, recomenda-se que a taxa máxima de impermeabilização dos lotes seja estabelecida em 40 %, em função de se tratar de área de recarga de aquífero.
- **ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR-2)** – Correspondente às áreas já parceladas e ocupadas, cuja densidade média atual é inferior a 50 habitantes, por hectare. É permitido o comércio local, destinado ao atendimento das necessidades cotidianas da população.
- **ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR-3)** – Correspondente às áreas já parceladas e ocupadas, cuja densidade média atual se aproxima da densidade proposta. É permitido o comércio local, destinado ao atendimento das necessidades cotidianas da população. No caso de novos parcelamentos, recomenda-se que a taxa máxima de impermeabilização dos lotes seja estabelecida em 40%, em função de se tratar de área de recarga de aquífero.
- **ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR-4)** – é permitido o comércio local, destinado ao atendimento das necessidades cotidianas da população. No caso de novos parcelamentos, recomenda-se que a taxa máxima de ocupação dos lotes seja estabelecida em 40%, em função de se tratar de área de recarga de aquífero.
- **ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)** – incluem-se aí as áreas ocupadas por segmentos sociais de baixa renda, vivendo em lotes de pequenas dimensões que, em muitos casos, apresenta mais de uma casa por lote. A delimitação deste assentamento, como ZEIS, apóia-se no Estatuto da Cidade, Lei Federal Nº. 10.257/01 e na Medida Provisória nº. 2.220/01, que permitem a aplicação de normas especiais de uso, parcelamento e ocupação do solo para fins de regularização fundiária das áreas urbanas ocupadas. As ZEIS deverão ser objeto de projeto urbanístico específico.
- **ZONA DE USO MISTO (ZUM)** – uso comercial e residência, combinado em edifícios em altura, sendo o comércio e serviços nos pisos inferiores e os usos residenciais, nos superiores. No caso de novos parcelamentos, recomenda-se que a taxa máxima de ocupação dos lotes seja estabelecida em 60%.
- **PÓLO MULTIFUNCIONAL (PM)** – Área com características de centralidade urbana secundária, relacionada à rede de transporte coletivo que, segundo os planos oficiais, se prevê que seja implementada, no Distrito Federal, nos próximos anos. Nele, predominam as atividades de comércio e serviços. Estrutura-se em duas partes: a parte A e a parte B.
- **Parte A do Pólo Multifuncional (PM-A)**, situada às margens da BR-020, deverá abrigar os grandes empreendimentos, entre eles, um terminal de passageiros, shopping, um ou dois supermercados de grande porte, universidades, etc. Tendo em vista as tipologias de tais empreendimentos, recomenda-se o parcelamento da área, num reduzido número de

grandes lotes, destinados a edificações, cuja volumetria não ultrapasse a altura máxima de 20 metros e uma taxa máxima de ocupação dos lotes de 70%. Especial atenção deverá ser dada às necessidades de estacionamentos.

- Parte B do Pólo Multifuncional (PM-B), área mais afastada e protegida da rodovia, deverá comportar uma mescla de atividades comerciais e de serviços, nos andares inferiores e a possibilidade de uso residencial, nos andares superiores dos edifícios. A taxa máxima recomendada, de ocupação dos lotes, é de 80%, de modo a desestimular a excessiva proximidade das edificações.
- Tanto na Parte A, quanto na Parte B do Pólo Multifuncional, se deverá dar especial atenção aos espaços públicos de circulação e de estar dos pedestres, cuidando de afastá-los do tráfego da BR-020 e de proporcionar espaços livres, com condições adequadas para a fruição da vida social. Considerando essas necessidades e as exigências de arborização e de mobiliário urbano, recomenda-se a adoção de um padrão de calçadas de sete metros de largura.
- ÁREA INSTITUCIONAL (AI) – áreas institucionais, com concentração de equipamentos públicos, tanto os de prestação de serviços à população, quanto os relacionados à administração pública e à infra-estrutura.
- ZONA INDUSTRIAL (ZI) – destinadas a abrigar atividades industriais, de abastecimento e de logística, desde que, com baixo nível de incômodo e de poluição. A ocupação poderá seguir o sistema de módulos, tal qual o usado no SIA, ou no SIG, de tal forma que os módulos possam ser agrupados, gerando lotes de dimensões variadas. O projeto urbanístico deverá estabelecer normas de uso e gabarito, além de indicar uma quantidade mínima de módulos para configurar um lote. O agrupamento de tais módulos deverá permitir a organização de condomínios empresariais.
- ÁREA NON AEDIFICANTE – áreas com declividades superiores a 30%, portanto, com restrições de ocupação estabelecidas pela legislação.
- ÁREA DE CONTENÇÃO URBANA – área de propriedade da TERRACAP que, segundo o novo PDOT, não deverá ser urbanizada. Entretanto, de modo a se evitar a repetição do descontrolado processo de urbanização, que marcou a ocupação da área de estudo, seria recomendável que o poder público providenciasse a elaboração antecipada de estudos, que visassem à futura ocupação da área, visto que se trata de área com grande acessibilidade.



### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

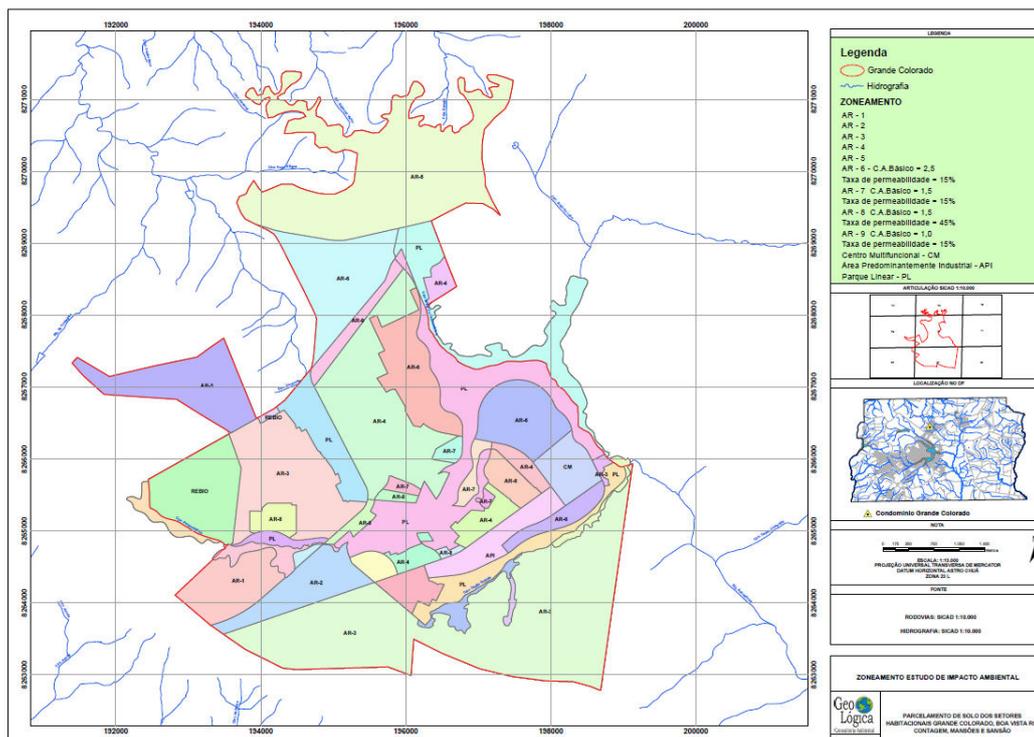


Figura 24A - Zoneamento proposto EIA/RIMA Grande Colorado

O EIA/RIMA do Grande Colorado propõe metodologia comparativa de cenários com densidades distintas, para a ocupação da bacia do Paranoazinho, com cenários de graduação de densidades, conforme se segue:

*"Ao se repetir as densidades existentes, os objetivos de constituição de uma área de centralidade urbana, só parcialmente, poderiam ser atingidos. Mas ocupar e, simplesmente, repetir as densidades encontradas na área de estudo, seria induzir a ocupação, excessivamente, horizontalizada com todos os seus inconvenientes ambientais e sociais, como a indução do uso do carro, ao invés do transporte coletivo, a tendência à impermeabilização do solo, gerada por habitações unifamiliares, a dificuldade de organização da oferta de serviços e de equipamentos públicos comunitários. Os benefícios gerados pela ocupação da área seriam desperdiçados, sem contribuir para a redução do déficit habitacional, relativo às demandas da chamada classe média, no Distrito Federal.*

*Tal fato propicia condições para a reprodução de ocupações irregulares, num contexto onde pesquisas de instituições, como o Centro de Políticas Sociais da Fundação Getúlio Vargas, demonstram que, nos últimos anos, mais de 20 milhões de brasileiros saíram da faixa de pobreza e ascenderam na pirâmide social, alvissareiro fenômeno descrito por Neri (2008), em termos do surgimento de uma "nova classe média", pois esses segmentos sociais, pela primeira vez, passaram a representar mais que 50% da população do país.*

*Por tudo isso, repetir as densidades que, hoje, predominam, na área de estudo, pode ser considerada uma resposta, socialmente, inconseqüente. E a única solução cabível, seria conciliar as exigências ambientais e sociais, por meio de uma modelagem das densidades populacionais, nas áreas de estudo a serem ocupadas. Com esse objetivo, a seguir faz-se uma análise dos fatores condicionantes que podem balizar essa modelagem.*

*Os três principais fatores condicionadores das possibilidades de modelagem das densidades são; as exigências urbanísticas decorrentes do novo aeroporto de Brasília nas proximidades da área de estudo, a capacidade de resposta da CAESB, no que diz respeito ao fornecimento de água, bem como de tratamento e destinação dos efluentes de esgoto e os limites de densidade propostos para a área de estudo, no novo PDOT.*

*No primeiro caso, tem-se o projeto do novo aeroporto de Brasília que, segundo informações obtidas, coloca como limite de altura das edificações, o gabarito de seis pavimentos. Evidentemente, tal limite condiciona a modelagem das densidades e tende a proporcionar padrões mais homogêneos de distribuição, por toda a área de estudo.*

*No segundo caso, têm-se como condicionante, para a ocupação da área de estudo, os limites de população estabelecidos pela CAESB que, em resposta aos pedidos de informação dos autores do presente EIA (ver carta anexa), informou que, nos estudos do Plano Diretor de Água e Esgoto do DF, previa-se a população limite para o ano 2040 de 312.152 habitantes, montante que inclui as populações de Sobradinho e Sobradinho II e das áreas em processo de regularização. E que esse é o limite em que as soluções de esgotamento e abastecimento de água mostram-se, tecnicamente, viáveis.*

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

No terceiro caso, tem-se como condicionante o fato do novo PDOT propor, para a área de estudo, médias densidades (entre 50 e 150 habitantes por hectare). Evidentemente, a densidade definida pelo PDOT é uma densidade bruta, ou seja, além das áreas dos lotes, incluem as áreas das ruas, praças, parques e áreas de preservação permanente. Outra característica da definição das áreas de densidade pelo PDOT é que ela toma como escopo, a macroescala do Distrito Federal, sem detalhar, ou tratar, especificamente, da área de estudo e, portanto, sem considerar as divisões dos setores urbanos.

Para efeito de análise, com base nas densidades estabelecidas pela proposta do novo PDOT, fez-se uma estimativa dos quantitativos de população a ser distribuída na área de estudo, caso a proposta venha a ser implantada.

Estimativas de População a ser Distribuída na Área de Estudo – EIA/RIMA

O EIA/RIMA considerou as disparidades existentes entre os dois condicionantes (CAESB e PDOT), chegou-se à conclusão de que a melhor opção seria elaborar duas alternativas de **modelagem de densidades**: a primeira alternativa, seguindo os parâmetros da CAESB, enquanto a segunda, toma como referência as densidades propostas no PDOT.

#### **ALTERNATIVA 01**

A primeira alternativa toma como referência os limites de população que a CAESB tem considerado como, tecnicamente, viável para as soluções de esgotamento e abastecimento de água.

No processo de modelagem da presente alternativa, levou-se em consideração que, as ocupações urbanas existentes, além de bem consolidadas, apresentam poucos lotes vazios, situação que torna pouco provável, no curto e médio prazo, alterações mais significativas das densidades populacionais observadas.

Quanto à distribuição das densidades pelos Setores Urbanos e pelas demais áreas desta alternativa têm-se, nos setores já ocupados, densidades médias muito inferiores às propostas pelo PDOT; apenas no novo setor, ou seja, nas áreas por ocupar, se chega próximo das densidades máximas. Mas, a média de densidades, para o conjunto da área de estudo, atinge, apenas, 58,08 habitantes por hectare, quando o espectro de densidades propostos no PDOT varia entre 50 e 150 habitantes por hectare. Neste cenário chega-se ao total de 186.111 habitantes.

Do ponto de vista, exclusivamente ambiental, a Alternativa 1 é bastante adequada, na medida em que a população a ser assentada, na área, está em conformidade com o plano da CAESB. Entretanto, as potencialidades da área seriam pouco exploradas, caso se considere as propostas do novo PDOT.

#### **ALTERNATIVA 02**

A segunda alternativa toma como referência as densidades propostas no novo PDOT e, por tal motivo, ultrapassa os limites de população, previstos nos atuais planos da CAESB.

Na distribuição das densidades populacionais, pelos setores urbanos, da área de estudo, as densidades médias obtidas, tal como na Alternativa anterior, ainda que, com pequenas alterações, permanecem inferiores àquelas propostas pelo novo PDOT. Embora, a maior parte dos setores urbanos apresente uma densidade média, que tende a ser baixa, em face do intervalo de variação previsto no novo PDOT (de 50 a 150 habitantes por hectare), apenas no que se chama aqui de novo setor, as densidades médias atingem valores mais altos. Ainda assim, a média das densidades, para toda a área de estudo (80.85), está, levemente, acima do centro da meta de densidades do novo PDOT.

Além do incremento de densidade no novo setor, a presente alternativa se diferencia da anterior, pelo montante de população que permite assentar. São quase 260 mil habitantes, ao invés de pouco mais de 180 mil habitantes, limite de população trabalhado pelo Plano Diretor de Água e Esgoto do DF da CAESB.

#### **Análise comparativa entre as alternativas de densidades – EIA/RIMA Grande Colorado**

A Alternativa 1 de densidade populacional tem como vantagem sua adequação às tecnologias usadas pela CAESB, em termos de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Ou seja, o comprometimento do meio ambiente, principalmente, em termos de descarga de efluentes nos corpos d'água, estaria dentro dos limites toleráveis.

Do ponto de vista de aproveitamento do potencial da área, para atendimentos às demandas habitacionais, a Alternativa 1 deixa a desejar. As diferenças mais significativas, entre as densidades constantes da Alternativa 1 e da Alternativa 2, ocorrem, principalmente, nos setores urbanos, com maior disponibilidade de áreas para novas ocupações.

Ainda que a Alternativa 1 ofereça baixos níveis de comprometimento ambiental, há que se considerar que a simples ocupação da área afeta o meio ambiente, com um agravante: novas áreas, em outros locais, teriam que ser usadas para assentar os excedentes de população, que fazem o déficit habitacional do Distrito Federal.

A Alternativa 2 apresenta como vantagem a possibilidade de contribuir de modo mais significativo para a redução das demandas habitacionais. Entretanto, as limitações de abastecimento de água e esgotamento a tornam pouco exequível neste momento, em função das limitações da CAESB em atender as necessidades de abastecimento de água e saneamento básico a toda a área. Do mesmo modo, deve-se considerar que os incrementos de população da Alternativa 2 produzem efeitos nas infra-estruturas, atualmente existentes na área, principalmente, aquelas relacionadas à circulação da população (sistema viário e sistema de transporte coletivo).

Embora, do ponto de vista do atendimento das demandas habitacionais, a Alternativa 2 seja mais interessante, considerando as atuais limitações tecnológicas, seja em termos de abastecimento de água e esgotamento sanitário, seja em termos de circulação urbana, só será possível implementar caso se faça uso de recursos tecnológicos diferentes dos utilizados atualmente pela CAESB para solucionar essas limitações de abastecimento, esgoto e circulação urbana. Tais mudanças nos padrões tecnológicos exigiriam vultosos recursos financeiros, que, dificilmente, o Governo do Distrito Federal e a CAESB disporem para aplicar, mas considerando-se o tempo necessário para que essas áreas sejam ocupadas e a contrapartida que a iniciativa privada possa oferecer, esta opção poderá ser avaliada como a opção mais favorável.

Ainda que a intervenção, na área de estudo, possibilite a regularização fundiária e a oferta habitacional, que venha a impedir a ocorrência de novas ocupações irregulares e, ainda, diga respeito a cruciais problemas urbanos, que precisam ser resolvidos com urgência, dificilmente, o Governo do Distrito Federal teria condições de fazer os investimentos necessários, mesmo porque situações semelhantes são encontradas nas demais regiões administrativas.

**Embora seja a mais recomendável, para se viabilizar a Alternativa 2, se torna necessária a participação do setor privado nos investimentos necessários para dotar a área da infra-estrutura capaz de suportar o aumento de população. Pode haver participação dos investidores privados, em parceria com o poder público, e outras formas de cooperação, previstas no Estatuto da Cidade.** (Grifo nosso)

A alternativa 2 foi considerada no estudo ambiental exequível e com horizonte mais adequado ao planejamento urbano.

Na análise do EIA/RIMA do Grande Colorado foram solicitadas complementações no estudo populacional. Tal complementação se deve ao fato de questões levantadas sobre o atendimento da população futura quanto, principalmente, ao abastecimento de água potável e coleta e tratamento de esgotos pela CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal. Os estudos complementares tiveram como foco principal estabelecer parâmetros para os projetos de infraestrutura com horizonte para 2040.

De acordo com dados apresentados no referido Estudo as estimativas de população são as seguintes:

<b>Fontes</b>	PDOT/2009 zona urbana Sobradinho I e Sobradinho II	Projeção de população 2040 do Plano Diretor de Água 2005/2006 – CAESB – não considera novas ocupações	Projeção para 2040 EIA/RIMA St. Grande Colorado e outros	Projeção de população 2040 – Estudos Complementares do EIA/RIMA	População Limite de atendimento do Sistema de Esgotamento sanitário CAESB – 2040 (capacidade)	População limite de recepção de efluentes do Ribeirão Sobradinho
<b>Estimativa de população</b>	553.374	212.000	395.151	333.399	312.000	250.000

A conclusão desses novos estudos, realizados no âmbito do EIA/RIMA, a população final prevista para a área de Sobradinho, objeto de futuro atendimento por parte da CAESB é de 333.399 habitantes, para o ano de 2040.

Os levantamentos realizados no EIA/RIMA com relação às concessionárias que irão atender à população da área em estudo, apenas a CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal oferece restrições quanto ao atendimento.

#### **NOVACAP**

As orientações dizem respeito ao Termo de Referência específico da empresa para elaboração dos projetos, indicando as interferências existentes que deverão ser observadas e de localização dos lançamentos. Não existindo nenhum impedimento na implantação do setor.

São recomendações do EIA/RIMA a manutenção da vazão do ribeirão Sobradinho dentro dos limites atuais. Dessa forma, sugere-se que sejam implantadas bacias de detenção em diversas áreas visando o amortecimento do aumento da vazão quando da total ocupação permitida na região.

#### **SLU**

O SLU foi consultado sobre a possibilidade de atendimento ao novo Setor, com relação à coleta de lixo. Em sua resposta, o SLU informou que os serviços de coleta de resíduos, na região, já estão inclusos na rotina regular de coleta, transporte e destinação final de sua competência e não há restrições, ou recomendações para tal atendimento.

#### **CEB**

### **Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado**

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

A resposta da Carta-Consulta da CEB contempla apenas a interferência da rede de energia elétrica superposta a poligonal da fazenda Paranoazinho. De acordo com o diagrama geométrico fornecido pela CEB, existe na região em estudo as seguintes unidades principais do sistema:

Linha de transmissão, em circuito simples, na tensão de 138 kV, que fornece energia elétrica para a subestação Contagem e para as fábricas de cimento Tocantins e Ciplan.

Linha de transmissão, em circuito duplo e outro simples, na tensão de 34,5 kV, que fornece energia elétrica para a subestação Sobradinho.

Linha de distribuição aérea, em baixa tensão, para o fornecimento de energia elétrica para todos os parcelamentos de solo e chácaras da região.

#### **Brasil Telecom**

Atualmente, uma grande parcela dos parcelamentos é atendida por sistema de telefonia fixa desta empresa. A informações e recomendações da resposta dizem respeito à necessidade de serem observadas as várias interferências existentes na área. No entanto, existe a possibilidade de expansão do sistema.

#### **CAESB**

Conforme carta da CAESB (218/2008 – CAESB/DE – 12/09/2008), destaca-se: “Informamos ainda que, nos estudos do Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal, a CAESB tem trabalhado com uma população limite, para o ano de 2040 de 312.152 habitantes, para toda a região administrativa de Sobradinho e Sobradinho II. (...)”. É importante frisar que o item que limita a implantação da população estimada para os setores em estudo no EIA/RIMA Grande Colorado, é o sistema de tratamento de esgotos. Para o sistema de abastecimento de água, as alternativas previstas e a serem implementadas nos próximos anos serão suficientes para atender à região.

Com relação as alternativas de esgotamento sanitário apresentado pela CAESB e que consta do Estudo :

A população atual das RAs de Sobradinho e Sobradinho II é de cerca de 130 mil habitantes, já considerando os parcelamentos em fase de regularização. Estão previstas pela CAESB, algumas reformas e ampliações na ETE Sobradinho, que irão aumentar a sua capacidade de acordo com o cronograma decenal apresentado na Tabela 7.

Atualmente a área em estudo é atendida através de sistemas individuais de fossas/sumidouros. A CAESB tem projetos elaborados para implantação de uma rede coletora de esgotos para os setores Grande Colorado, Boa Vista, RK, Minichácaras e Contagem com tratamento na ETE Sobradinho e lançamento final no ribeirão Sobradinho.

TABELA 7  
Cronograma de atendimento da população de Sobradinho pela CAESB

Ano	População (hab)	Atividades necessárias para atendimento
2010	145,349	Reforma da ETE Sobradinho
2015	162,071	
2020	187,155	Ampliação da ETE Sobradinho
2025	212,293	
2030	250,000	Ampliação da ETE Sobradinho
2035	274,800	
2040	312,000	Nova ETE ou reformulação na existente

Obs.: A população estimada contempla a região consolidada e os parcelamentos em fase de regularização

Salienta-se que a CAESB trabalha com a informação de que tanto a ETE sobradinho quanto o ribeirão de mesmo nome não têm condições de atender a mais de 250 mil habitantes, considerando o tipo de tratamento previsto e a classificação do corpo receptor.

Todos os setores existentes e em fase de regularização, incluindo as áreas do Condomínio Alto da Boa Vista e Nova Colina, estão contemplados na população estimada pela Concessionária, sendo que os novos empreendimentos irão depender de futuros estudos de novas alternativas.

Dessa forma, para qualquer outra previsão de aumento de habitantes acima daquela população na área, devem-se planejar projetos de uma nova estação de tratamento ou rever a possibilidade de novas alternativas para ampliações da ETE e da reclassificação do ribeirão Sobradinho<sup>5</sup>.

Salienta-se que revisões devem ser realizadas, periodicamente, a fim de se equacionar o tratamento à população real.

<sup>5</sup> O ribeirão Sobradinho está, atualmente, classificado como Classe 2.

#### **4.2.1 Alternativas**

Para o futuro atendimento da população de 333 mil habitantes no ano de 2040 na região de Sobradinho (Tabelas 5 e 6), nota-se que as melhorias a serem implantadas serão gradativas e observa-se que é o sistema de coleta e tratamento de esgoto será o grande limitador do incremento populacional.

Isso se deve ao fato de que no planejamento da CAESB, as alterações necessárias, principalmente, no tratamento do esgoto, devem ocorrer visando o atendimento de uma população de 312 mil habitantes, menor que a estimada para o período, de forma gradativa e

que o corpo receptor tem capacidade de receber apenas o equivalente ao tratamento de 250 mil habitantes.

Das observações e análises realizadas, conclui-se o que se segue:

- a) É possível atender, atualmente, a uma população de até 150 mil pessoas na RA de Sobradinho I e II, considerando-se que a ETE Sobradinho tem prevista e aprovada uma reforma para o próximo ano;
- b) Essa população de 150 mil habitantes corresponde à ocupação total dos setores consolidados (Sobradinho e Sobradinho II) e em fase de regularização, incluindo, os setores Grande Colorado, Contagem, Boa Vista, Minichácaras, RK, Alto da Boa Vista e Nova Colina;
- c) Até o ano de 2020, com o planejamento da CAESB, será possível absorver mais 40 mil habitantes na região, chegando-se a uma população de 190 mil pessoas. Caso o aumento populacional seja maior que esse, a CAESB deverá prever um novo cronograma de ampliações e reformas da ETE;
- d) Sugere-se que a partir de 2015, sejam apresentados novos estudos visando auxiliar na definição da implantação de infraestrutura local, considerando que se espera um crescimento da ordem de 2,8% ao ano para a região, conforme a Tabela 8 abaixo, devido aos novos investimentos previstos.

TABELA 8  
Crescimento Populacional das RAs de Sobradinho

Ano	População	Ano	População
2009	130,000	2025	220,135
2010	145,349	2026	226,312
2011	149,427	2027	232,662
2012	153,620	2028	239,191
2013	157,931	2029	245,902
2014	162,363	2030	252,802
2015	166,918	2031	259,896
2016	171,602	2032	267,189
2017	176,417	2032	274,686
2018	181,368	2034	282,394
2019	186,457	2035	290,318
2020	191,689	2036	298,464
2021	197,068	2037	306,839
2022	202,597	2038	315,449
2023	208,282	2039	324,300
2024	214,127	2040	333,400

- e) Considerando-se que a população prevista será superior aos 250 mil habitantes previstos pela CAESB para o atendimento através da ETE Sobradinho e seu respectivo corpo receptor, sugere-se que as atividades listadas na Tabela 9 para estudo e análise por parte da CAESB e dos órgãos responsáveis pelo lançamento final do efluente de esgoto tratado.

TABELA 9  
Sugestão de atividades para implantação da população prevista até 2040

Ano	População (hab)	Atividades necessárias para atendimento
2010	145,349 (*)	Reforma da ETE Sobradinho visando o atendimento da população prevista para 2015
2015	162,071	
2020	187,155(*)	Ampliação da ETE Sobradinho para atendimento da população de 2025
2025	212,293	Ampliação da ETE Sobradinho para atendimento da população de 2030.
2030	250,000(*)	Estudos para projetos de uma nova ETE que possa atender a uma população superior a 250 mil habitantes, ou apresentação de alternativas de lançamento do efluente tratado em outro corpo receptor, que não seja o ribeirão Sobradinho. Ou ainda, apresentação de alternativas de reutilização do esgoto tratado, tal como, lançamento do efluente em áreas para irrigação subsuperficial.
2035	274,800	Implantação de nova ETE com lançamento do efluente tratado em outro corpo receptor que não seja o Sobradinho ou reutilização como uma das alternativas de preservação do corpo receptor.
2040	333.399 a 395.151(**)	População de cerca de 100 mil habitantes a ser atendida pela nova ETE com alternativas aprovadas para reutilização do efluente tratado.

(\*) População prevista pela CAESB

(\*\*) População do EIA/RIMA com densidades estipuladas no estudo de urbanismo

- f) Caso o planejamento por parte da CAESB ofereça dificuldades para implantação, os próprios empreendedores deverão apresentar alternativas de coleta, tratamento e lançamento do efluente de esgotos a serem aprovadas pelos órgãos responsáveis, a fim de antecipar a ocupação da área conforme a taxa de crescimento prevista. Sugerem-se as seguintes alternativas:

Manutenção do sistema individual com fossa/sumidouro para as residências unifamiliares para os terrenos com áreas maiores que 500 m<sup>2</sup>;

Para a implantação de um sistema coletivo com a implantação de uma nova ETE ou ampliação da ETE Sobradinho, cuja vazão deverá ser lançada no ribeirão Sobradinho6, superando a sua capacidade de suporte de carga orgânica, sugere-se a utilização de tecnologias de reutilização do efluente tratado, com lançamento final em áreas para irrigação subsuperficial protegida e com uso de vegetação condizente com a irrigação prevista;

Para as áreas dos parcelamentos com lotes menores que 500 m<sup>2</sup>, sugere-se a adoção rede coletora e Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) simplificada a 6 O ribeirão Sobradinho (Classe 2) tem possibilidade de receber uma vazão de esgoto tratado de até 250 mil habitantes, conforme informações e previsão da CAESB. ser implantada com autorização dos órgãos responsáveis (CAESB/IBRAM/ADASA) e com tecnologias de reutilização do efluente tratado com lançamento em áreas para irrigação subsuperficial e uso de vegetação condizente com a irrigação prevista;

As áreas onde os empreendimentos serão de unidades residenciais coletivas, condomínios verticais, sugere-se também a adoção de ETE simplificada com as devidas autorizações e a implantação de sistema de reutilização do efluente tratado;

Para a área de reutilização do efluente de esgoto tratado nas ETEs, a área deve ser considerada como complementar ao tratamento do esgoto doméstico, podendo ser utilizada plantações de bambu, bananeira, cana de açúcar, mogno. Tais vegetações têm todos os apelos possíveis da área ambiental, como: sequestradores de carbono, possibilidade de renda para a área em que for implantada e melhoria do paisagismo da região.

Estima-se que o número de habitantes a ser atendido além da capacidade do córrego é da ordem de 100 mil pessoas e que a área prevista para implantação de um pós tratamento com reuso é de 3 m<sup>2</sup>/habitante. Dessa forma, a área necessária para a reutilização do efluente tratado com infiltração subsuperficial é de 300.000 m<sup>2</sup> (30 ha);

Sugere-se ainda, que possa ser realizada uma parceria com o parque projetado e que se reserve o dobro dessa área para novos empreendimentos ou aproveitamento de todo o novo efluente a ser gerado quando da implantação dos empreendimentos.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL

Na ocupação atual da região, verifica-se grande extensão de áreas de uso rural, parcelamentos urbanos parcialmente implantados - como a Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Mônaco, ARINE Tororó I, II, III, IV, V e VI e Condomínio Santa Mônica - e áreas sem ocupação. Quanto aos equipamentos públicos dentro da poligonal de estudo, existe apenas uma escola pública rural e um posto policial situados no Núcleo Rural Barreiros, na DF-140, abaixo do cruzamento da rodovia com o Ribeirão Santana. Ao longo da DF-140 existem algumas poucas atividades comerciais e de serviços.

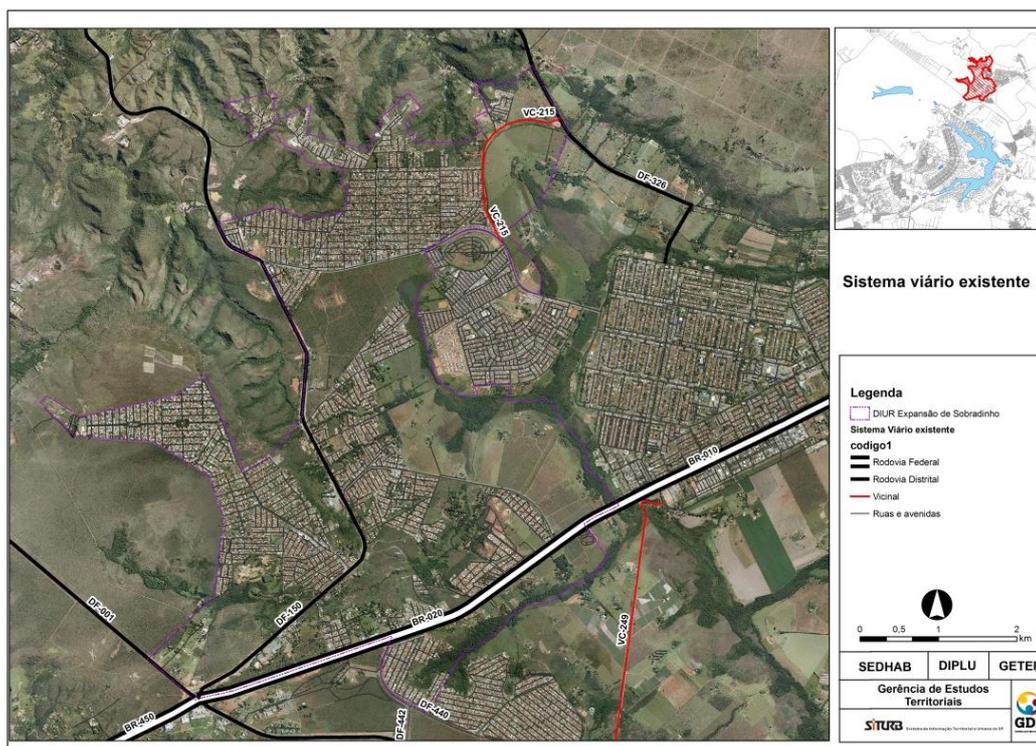


Figura 25A: Imagem de satélite 2013.

### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

### 5.1. Situação Fundiária

A área é formada em sua maioria por terras particulares, no entanto existem glebas de terras desapropriadas da TERRACAP e da União (Figura 26A).

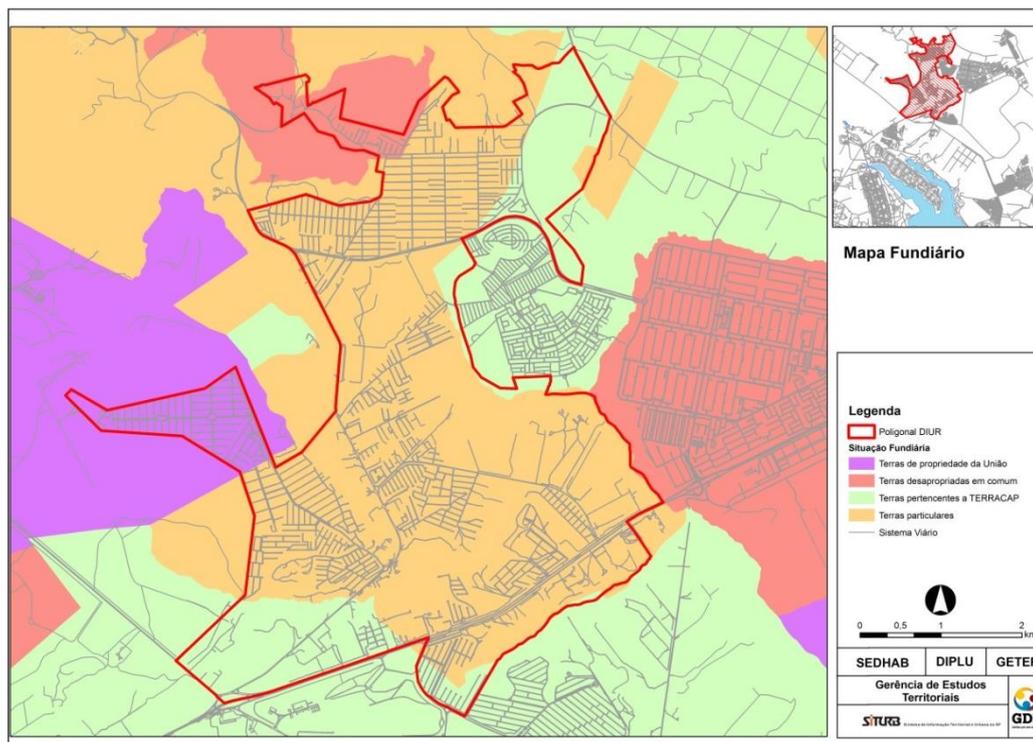


Figura 26A - Situação Fundiária (fonte: TERRACAP/SIURB).

### 5.2. Sistema viário existente

As vias existentes na Região correspondem àquelas que integram o Sistema Rodoviário do Distrito Federal (DF 001-Estrada Parque Contorno; DF 150; DF 326, DF 440, VC 215 e VC 249); rodovia federal (BR 020); e vias internas de acesso e de circulação dos parcelamentos informais.

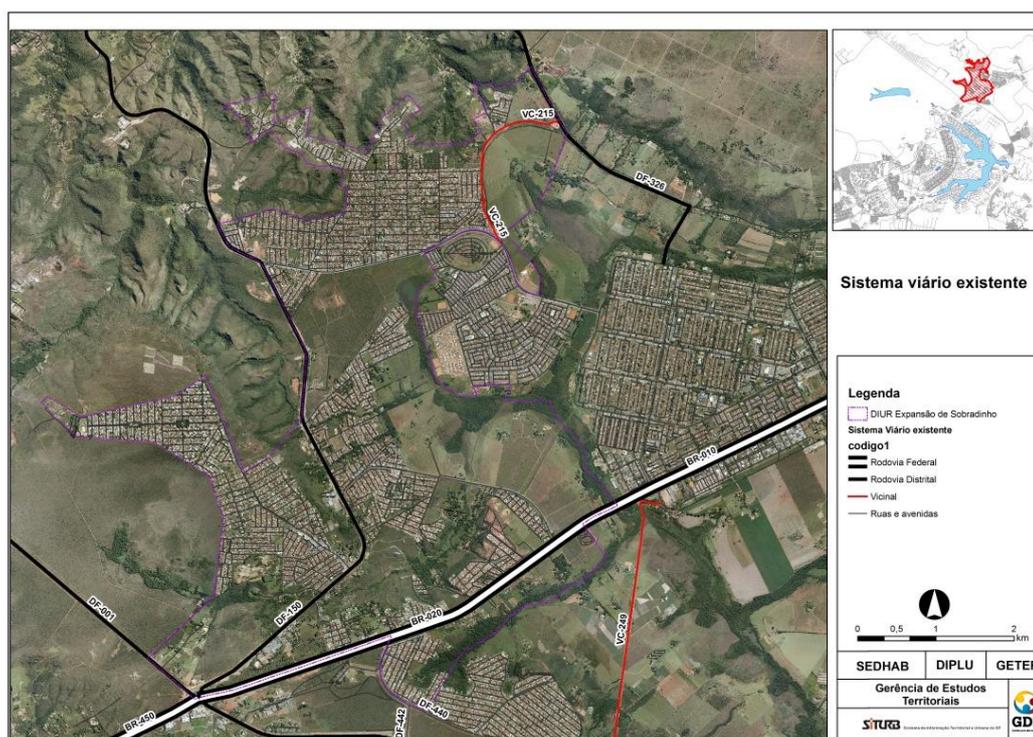


Figura 27A - Sistema viário existente.

### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

## 6. ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS PRELIMINARES

A Região de Sobradinho e Grande Colorado foi objeto de estudo elaborado então SEDUMA denominado “Anel de Atividades Sobradinho”; de projetos urbanísticos preliminares de regularização fundiária; de estudo preliminar de ocupação das áreas não parceladas da Fazenda Paranoazinho; e de projeto urbanístico elaborado pela TERRACAP.

### 6.1. Anel de Atividades Sobradinho

A implementação de anéis de atividades, conforme prevista no PDOT/2009 na estratégia de estruturação viária, visa intervenção que congrega o desenho de novas vias, o redesenho de vias existentes, buscando conciliar diferentes modais e um sistema de transporte. Os anéis de atividades propõem, também, um desenho urbano para estas manchas difusas, como eixo estruturador.

O Plano de ocupação proposto para o Anel de Atividades prevê um conjunto de atividades que contribuam na criação de dinâmicas urbanas na região, isto é, entre os condomínios dos setores habitacionais e Sobradinho I e II, conforme se segue:

A principal atividade a se localizar em área próxima ao Anel refere-se ao Pólo Multifuncional Grande Colorado. O Pólo Multifuncional é estruturado para servir como uma centralidade secundária da rede estrutural de transporte coletivo a ser expandida às diferentes regiões do Distrito Federal nos próximos 10 a 15 anos. Comporta um terminal que integra o transporte de alta capacidade (em diferentes tecnologias) com a rede local de ônibus. Nas imediações do terminal de integração, propõem-se atividades de porte regional. Estima-se que um percentual da área destine-se à habitação, buscando garantir a mescla de usos necessária à vitalidade da área nos horários não comerciais.

Entre os equipamentos e serviços a ser priorizados são sugeridos:

- centro empresarial;
- shopping, feira, hipermercado ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;

Devido ao fluxo intenso na área do Balão do Colorado, propõe a localização do Pólo Multifuncional no trecho 30. A estratégia é criar um ponto de confluência e baldeamento de outros modos (veículos ou ônibus) neste terminal de integração, reduzindo o fluxo de veículos no balão do Colorado. Para isso, o Terminal de Integração deverá contar com uma ampla área de estacionamentos público.

Como equipamento de porte regional, indica-se um centro comercial de grande porte ou hipermercado com vários níveis de subsolo destinados a áreas de estacionamento e níveis superiores destinados a abrigar escritórios e uma pequena parcela de residências. Buscando a mescla de usos, definem-se dois quarteirões para uso misto (comércio no térreo e residência nos pavimentos superiores).

O próprio terminal de integração poderá ofertar outros usos. Em frente a este, são propostos lotes de comércio de bens e serviços, que poderá incluir a atividade hoteleira.

Embora situado em terras particulares, a implantação do Pólo nesta localização gera a valorização imobiliária das terras adjacentes, que deverá ser recuperada pelo poder público, o que abre a possibilidade de negociação com os proprietários. Caso tal negociação não seja possível, outra alternativa é localizar o Pólo próximo ao Balão do Colorado, no futuro Setor Habitacional Boa Vista, em área desapropriada. Esta área, de qualquer maneira, abrigará uma estação da futura rede estrutural de transporte coletivo.

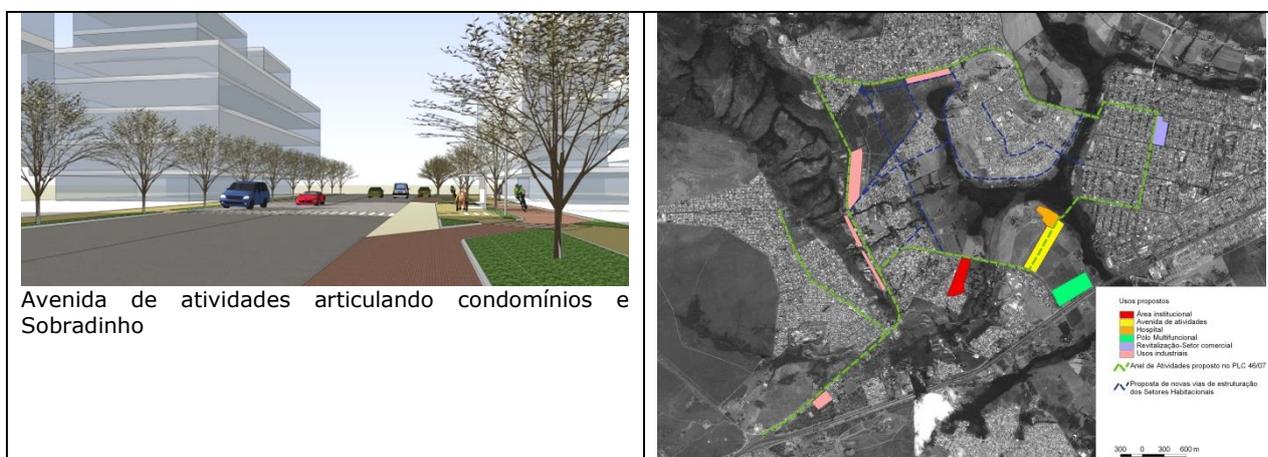


Figura do Estudo - Vista geral do Polo Multifuncional e da conexão entre o terminal do VLP e o terminal de integração

O plano de ocupação para o Anel de Atividades propõe usos industriais e de serviços ao longo da DF-150 e da DF-420, seguindo a tendência já observada na área. A ocupação poderá seguir um sistema de módulos – já adotado em outros setores com uso semelhante, como o SIA, SIG e SAAN – nas áreas destinadas a abrigar as atividades industriais, de tal forma que essas unidades possam ser agrupadas gerando lotes de dimensões variadas. As normas de uso e gabarito poderão indicar uma quantidade mínima de módulos para configurar um lote. O agrupamento de tais módulos permite a organização de condomínios empresariais como apresentado na imagem abaixo.

No Setor Habitacional Contagem, em área próxima à futura via de ligação entre este Setor e Sobradinho I, propõe-se a localização de áreas destinadas a instituições, configurando um pequeno centro administrativo da região.

Nova via de comunicação (trecho 27) entre os diferentes condomínios e Sobradinho I, já mencionada no item 3. Dado o potencial desta conexão, é necessário seu tratamento como via de atividades. É proposto um gabarito de 8 pavimentos para os edifícios lindeiros, que deverão compor uma fachada urbana. Para tanto, os térreos deverão configurar um sistema de galerias de pedestres e deverá ser obrigatório o alinhamento das fachadas dos pavimentos superiores com a divisa dos lotes voltadas para esta via. O tratamento do espaço público garantirá qualidade para pedestres, sem obstruir a visibilidade dos empreendimentos comerciais que nela estarão localizados. No final da avenida, já próximo à travessia do Córrego Paranoazinho, propõe-se que o terreno ocupado por uma antiga olaria (hoje em ruínas) seja destinado ao uso hospitalar, aproveitando a vista da mata ciliar, a partir de ocupação rarefeita próxima à área de preservação permanente.



## 6.2. Projeto de Regularização Fundiária Urbana

No processo de regularização fundiária dos parcelamentos urbanos informais da Região Sobradinho foi elaborado propostas de projetos urbanísticos de regularização para as Áreas de Regularização de Interesse Específico Região Sobradinho I e II e de Interesse Social Região Sobradinho (Figura 28A). As propostas seguem as disposições acordadas no Termo de Ajustamento de Conduta – TAC 002/2007.

A empresa Urbanizadora Paranoazinho S/A (UPSA) que possui dominialidade de uma grande área dentro da poligonal objeto dessas diretrizes (figura 28 A), protocolou, através dos expedientes (requerimento) nº 103.001.236/2013 e (outros) nº 777.000.001/2014, informações sobre as áreas de regularização inseridas na área (nome de condomínios, população existente e déficit de equipamentos urbanos) a fim de subsidiar as diretrizes urbanísticas para a região, como também encaminhou estudo preliminar elaborado para a área não ocupada (com usos, parâmetros urbanísticos e sistema viário pretendidos) no intuito de de apresentar as intenções do parcelador.

Das informações apresentadas pela empresa vale destacar que a área está localizada nos Setores Habitacionais de Regularização Contagem, Grande Colorado e Boa Vista, possuindo já licença prévia nº 016/2016. A respeito do déficit de equipamentos públicos para região, a empresa apresentou de forma detalhada (por condomínio) as seguintes informações:

### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

Setor Habitacional de Regularização	Déficit de equipamentos públicos (hectares)	Nº do processo no IBRAM
Grande Colorado	5,2595	391.000.637/2013
Contagem	11,2635	391.000.632/2013; 391.000.634/2013 e 391.000.635/2013
Boa Vista	4,0150	391.000.636/2013

A UPSA ainda informou que na área de seu domínio residem cerca de 20.896 habitantes, sendo que nas áreas pertencentes a Antares e Terracap possuem 659 habitantes totalizando nessa região 21.556 habitantes.

A cerca da proposta de parcelamento da empresa empreendedora foi apresentado um estudo preliminar, resultante de oficina de trabalho realizado pela mesma, constando de: mapa com a hierarquia viária - classificadas em via boulevard, avenida, rua, via parque e conexão viária; mapa de zoneamento de usos (com 16 zonas) e tabela de parâmetros urbanísticos propostos que consta no processo nº 390.000.083/2014.

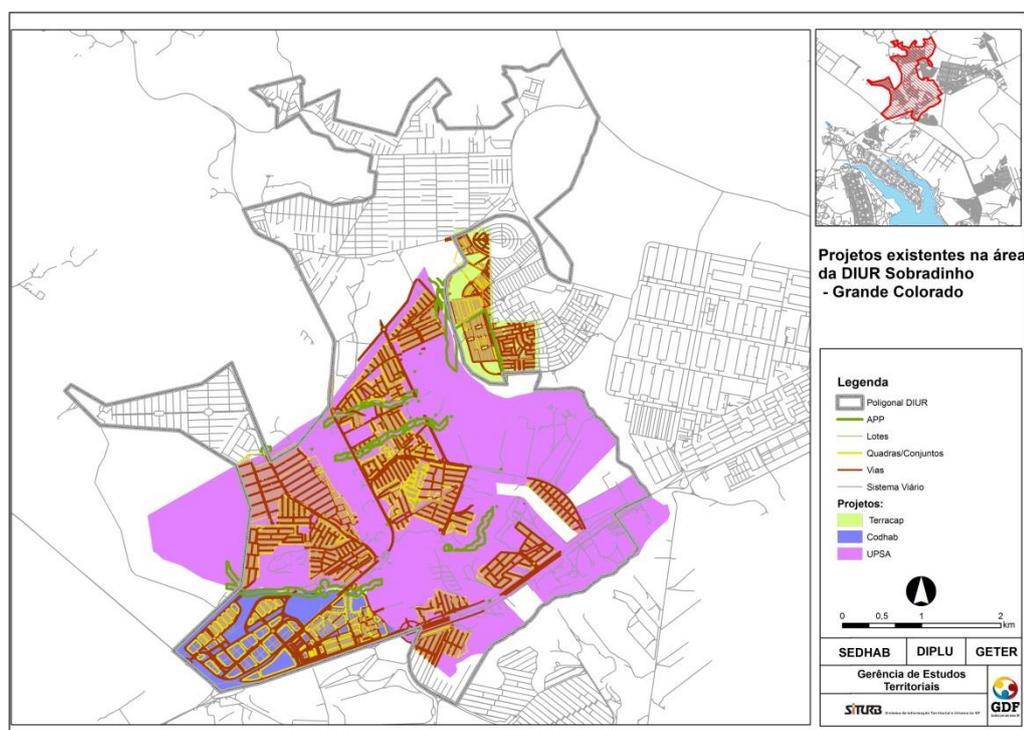


Figura 28A – Glebas e Projetos de Urbanismo de Regularização - Região Sobradinho

### 6.3. Projeto urbanístico da Terracap

A Terracap desenvolveu projeto urbanístico para área de sua propriedade entre a DF 150 e BR 020, constante do MDE - RP 049/12, e para área de regularização .

De acordo com o Memorial Descritivo (MDE - RP 049/12), "o projeto urbanístico do Trecho 2 foi elaborado em 2001 e, devido à morosidade das ações visando ao licenciamento e implantação do empreendimento, decorreram mais de dez anos, enquanto a configuração da ocupação foi sendo bastante alterada, descaracterizando, em parte, o projeto inicialmente proposto. Além disso, com a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF em 2009 (Lei Complementar nº 803/2012), sua atualização em 2012 (Lei Complementar nº 854/2012), e a promulgação do Decreto nº

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

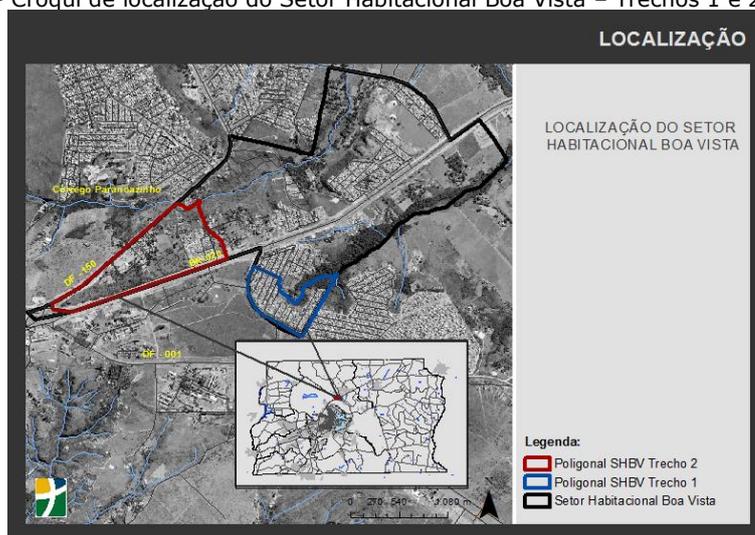
Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

33.741/2012, vários parâmetros urbanísticos foram alterados, sendo necessária a revisão do projeto. Outro fator que vale ser destacado é a contratação do levantamento aerofotogramétrico da área em questão em 2009, pela Terracap, indispensável para o desenvolvimento da citada revisão.”

Com relação à área, o documento traz as seguintes informações:

“O Setor Habitacional Boa Vista localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA V. O projeto urbanístico do Setor foi elaborado em duas etapas correspondentes as áreas passíveis de parcelamento e localizadas em terras públicas, de propriedade da Terracap. Essas duas etapas foram denominadas de Trechos 1 e 2, conforme a Figura 11, a seguir.

Figura 1 – Croqui de localização do Setor Habitacional Boa Vista – Trechos 1 e 2



O projeto que corresponde ao Trecho 2 do Setor Habitacional Boa Vista, possui área total de 92,49ha.(...)

O loteamento apresenta 27 (vinte e sete) conjuntos residenciais, com lotes unifamiliares que variam de 97m<sup>2</sup> a 2.658m<sup>2</sup> e projeções multifamiliares de 12 x 60 metros e 12 x 80 metros, além de 56 (cinquenta e seis) lotes de uso misto, esquematicamente apresentados na Tabela 1 a seguir:

Tabela 1 – Quantitativo de lotes por uso

USOS	QUANTIDADE DE LOTES
Residencial unifamiliar	336
Residencial multifamiliar	11
Misto 1 (residencial unifamiliar + comercial)	36
Misto 2 (residencial multifamiliar + comercial)	20
TOTAL	403

Para os espaços destinados a EPC e ELUP, o MDE traz as seguintes informações:

“O SHBV Trecho 2 conta com vários lotes e espaços destinados a EPCs e ELUPs, com área total de 17,61ha, incluindo a área do Parque do Paranoazinho com 3,15ha; o que equivale a 19,04% do total da gleba parcelada. O projeto também propõe 7 (sete) Equipamentos Públicos Comunitários – EPCs, com área total de 46.960,59m<sup>2</sup>, conforme demonstrado na Tabela 2.

O PDOT estabelece o percentual de 10% (dez por cento) da área total do parcelamento para Equipamentos Urbanos – EU, Equipamentos Comunitários – EC e Espaços Livres de Uso Público – ELUP. Conforme demonstrado na abaixo, esse percentual foi atendido tanto para o Trecho 1 quanto para o Trecho 2 do Setor Habitacional Boa Vista.”

Tabela 2 – Proporcionalidade EC/EU/ELUP para SHBV / Trecho 2

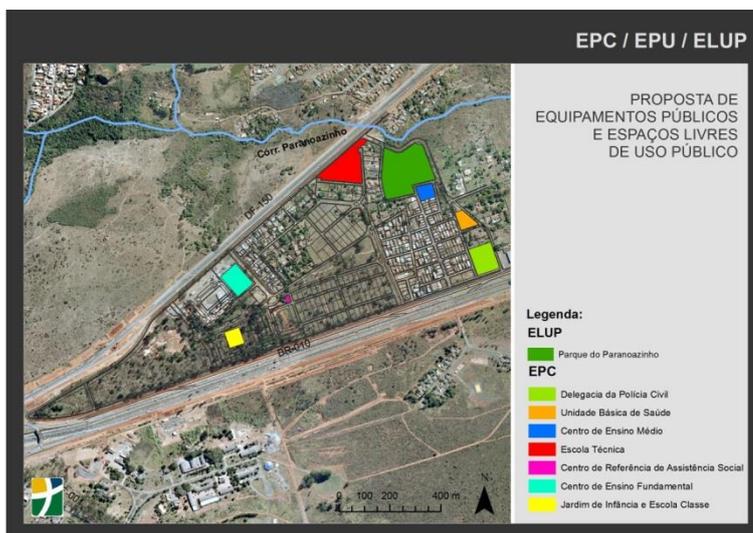
CATEGORIA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA (% sobre a área do Trecho 2)
EC	46.960,59	5,08
EU	-	-
ELUP	129.150,28	13,96
<b>TOTAL</b>	<b>176.110,87</b>	<b>19,04</b>

Tabela 7 – Proporcionalidade EC/EU/ELUP para SHBV / Trechos 1 e 2

TRECHO	ÁREA DO TRECHO (m <sup>2</sup> )	ÁREA EC+EU+ ELUP DO TRECHO (m <sup>2</sup> )	SALDO EC+EU+ ELUP DO TRECHO (>10% ou <10%) (m <sup>2</sup> )
Trecho 1	339.785,15	65.469,92 (19,26%)	+ 31.464,10 (9,26%)
Trecho 2	924.935,39	176.110,87 (19,04%)	+ 83.614,16 (9,04%)
<b>TOTAL</b>	<b>1.264.720,54</b>	<b>237.591,52</b>	<b>115.078,26</b>

Estão previstos no projeto, vários equipamentos relacionados à educação. Dois deles são acessíveis pela avenida principal e localizam-se na entrada das Quadras 201 e 202, sendo um Centro de Ensino Fundamental e um Jardim de Infância/ Escola Classe, respectivamente. Outro EPC, um CRAS – Centro de Referência de Assistência Social, também acessível pela avenida principal, foi localizado próximo ao “Residencial Café Planalto”, dado que esta ocupação irregular é tida como a mais carente do setor e que, provavelmente, mais demandará à SEDEST por meio desse Centro. Já na Quadra 203, margeando a DF-150 foi prevista a implantação de uma Escola Técnica que poderá ter seu enfoque voltado para as questões ambientais e inclusive, desempenhar um papel mais atuante junto às áreas de preservação do Parque do Paranoazinho (Parque de Uso Múltiplo) que está previsto em área situada ao longo do Córrego do Paranoazinho. Próximo ao Parque está previsto um Centro de Ensino Médio e duas áreas destinadas à Espaços Livres de Uso Público – ELUP. No Conjunto 18 da Quadra 205 será implantada uma Unidade Básica de Saúde que manterá o equipamento resguardado do tráfego pesado, porém, permitindo fácil acesso pela via coletora. E finalmente, uma Delegacia da Polícia Civil voltada para a via marginal à BR-020.

Figura 2 – Equipamentos Públicos (EPC/ EPU) e Espaços Livres de Uso Público (ELUP)



Em resumo, o MDE traz os seguintes parâmetros urbanísticos para a área do projeto:

"Será permitido o número máximo de 2 (dois) pavimentos para todos os usos, exceto:

- Uso Residencial Multifamiliar:**  
Será permitido o número máximo de 4 (quatro) pavimentos, mais o pilotis, na Quadra 201 e 6 (seis) pavimentos, mais o pilotis, na Quadra 202.
- Uso Misto 2:**  
Será permitido o número máximo de 4 (quatro) pavimentos.

#### Diretrizes Urbanísticas - Região de Sobradinho e Grande Colorado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.  
Governo do Distrito Federal - GDF

USO	UNIDADE	COEF.DE APROV. BÁSICO	COEF. DE APROV. MÁXIMO
Residencial Unifamiliar (lotes ≤ 1.000 m <sup>2</sup> )	-	1 (um inteiro)	2 (dois inteiros)
Residencial Unifamiliar (lotes > 1.000 m <sup>2</sup> )	-	0,8 (oito décimos)	2 (dois inteiros)
Residencial Multifamiliar	Quadra 201	-	5 (cinco inteiros)
Residencial Multifamiliar	Quadra 202	-	6 (seis inteiros)
Misto 1	Quadra 204	1 (um inteiro)	2 (dois inteiros)
Misto 2	Quadra 203 e 205	1 (um inteiro)	4 (quatro inteiros)
Comercial	-	1 (um inteiro)	2 (dois inteiros)
Coletivo (Institucional)	-	1 (um inteiro)	2 (dois inteiros)
EPC	-	1 (um inteiro)	2 (dois inteiros)

O projeto estendeu, para áreas desocupadas alguns parâmetros definidos pelo Plano Diretor para as Áreas de Regularização abrangidas pelo Trecho 2 do Setor. Em algumas quadras, no entanto, restringiu-se a ocupação com a redução do coeficiente de aproveitamento.”

De acordo com o Memorial Descritivo (MDE – RP 043/01):

“o projeto correspondente ao Trecho 1 do Setor Habitacional Boa Vista, tem área total da poligonal de 33,39 hectares, e a área passível de parcelamento urbano (Área Urbanizada) é de 25,80ha.

O Setor Habitacional Boa Vista foi aprovado primeiramente por meio da Lei n.º 1.823, de 13 de janeiro de 1998 que dispõe sobre a criação de cinco Setores Habitacionais no Distrito Federal: Boa Vista, Taquari, Dom Bosco, São Bartolomeu, Jardim Botânico e Vicente Pires. Sendo os parâmetros de uso e ocupação do solo, correspondentes àqueles estabelecidos pelo PDOT/2009 para o Setor Boa Vista.

O loteamento do Trecho 1 é constituído basicamente por lotes de uso residencial unifamiliar e passará a ser denominado de Setor Habitacional Boa Vista – SHBV – Quadra 101. Ao todo o loteamento apresenta 11 conjuntos residenciais, com lotes de dimensões em torno de 15x30 metros, e cerca de 450 m<sup>2</sup> de área; 01 lote para Equipamento Público Comunitário – EPC destinado à atividade de educação infantil; e 01 Parque Multiuso destinado à atividade de lazer/recreação, voltados para o atendimento da população local.

O projeto conta com 02 (duas) áreas destinadas a Espaços Livres de uso Público – ELUP, com área total de 9,71ha (nove hectares e setenta e hum décimos), que corresponde a 29,08% (vinte e nove vírgula oito por cento) do total da gleba parcelada.

O projeto apresenta 01 (um) Equipamento Público Comunitário com área de 3.989m<sup>2</sup> (três mil novecentos e oitenta e nove metros quadrados). O PDOT estabelece o percentual de 10% (dez por cento) da área total do parcelamento para Equipamentos Públicos Urbanos, Equipamentos Públicos Comunitários e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, a ser complementado por meio da reserva de outras áreas pertencentes à TERRACAP, também localizadas no Setor Habitacional Boa Vista (Trecho 2), de forma a atender à demanda por esses usos pela população local, conforme estratégia adotada pelo próprio PDOT/2009.

#### 6 – QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS:

DESTINÇÃO	Lotes (unid.)	Áreas (em ha)	% Área Total
<b>1 - UNIDADES IMOBILIÁRIAS</b>			
Habitação Unifamiliar	344	15,91	47,65%
Subtotal 1	344	15,91	47,65%
<b>2- ÁREAS PÚBLICAS</b>			
EPC - Educação	1	0,40	1,20%
ELUP - Lazer	1	6,07	18,18%
Espaços Livres de Uso Público		3,64	10,90%
Sistema de Circulação		4,14	12,40%
Subtotal 2	2	14,25	42,68%
Faixas de Domínio e "Non Aedificandi"		0,88	2,63%
Área Verde de Preservação		2,35	7,04%
<b>TOTAL</b>	<b>346</b>	<b>33,39</b>	<b>100%</b>

E com relação à taxa de permeabilidade, o documento ressalta que:

“A Taxa de permeabilidade corresponde ao percentual mínimo da área do lote onde será proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação e deve ser respeitado no nível térreo, na sua projeção e no nível do subsolo, e está estabelecido em (porcentagem) da área do lote.

Para os lotes do SHBV, destinados a habitação unifamiliar com área até 400m<sup>2</sup> deverá ser respeitada a taxa de permeabilidade de 40% (quarenta por cento) e para os lotes com área variando entre 400m<sup>2</sup> a 2500m<sup>2</sup> a taxa de permeabilidade exigida deverá ser de 45% (quarenta e cinco por cento).”

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DISTRITO FEDERAL. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal**. Brasília, 2009.

DISTRITO FEDERAL. **Plano Diretor de Transporte Urbano do Distrito Federal**. Brasília,

DISTRITO FEDERAL. **Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal**. Brasília,

DISTRITO FEDERAL. **Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal**. Brasília,

DISTRITO FEDERAL. **Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal**: Subproduto 3.1 – Relatório do Meio Físico e Biótico. Brasília, 2010.

DISTRITO FEDERAL. **Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal**: Subproduto 3.5 Relatório de Potencialidades e Vulnerabilidades. Brasília, 2011

HOLANDA, Frederico de. A Determinação Negativa do Movimento Moderno. In: HOLANDA, Frederico de (org.). **Arquitetura e Urbanidade**. FRBH Edições, 2ª Edição, Brasília, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

TOURINHO, Andréa de Oliveira. Centro e centralidade: uma questão recente. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino (orgs). **Geografias das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006. p.277-299.

\_\_\_\_\_. Do centro às novas centralidades: uma trajetória de permanências terminológicas e rupturas conceituais. In: GITAHY, M. L. Caíra; LIRA, J. T. Correia (orgs.). **Cidade: impasses e perspectivas** (Arquitetas 2). São Paulo: Annablune/FUPAM, 2007.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.