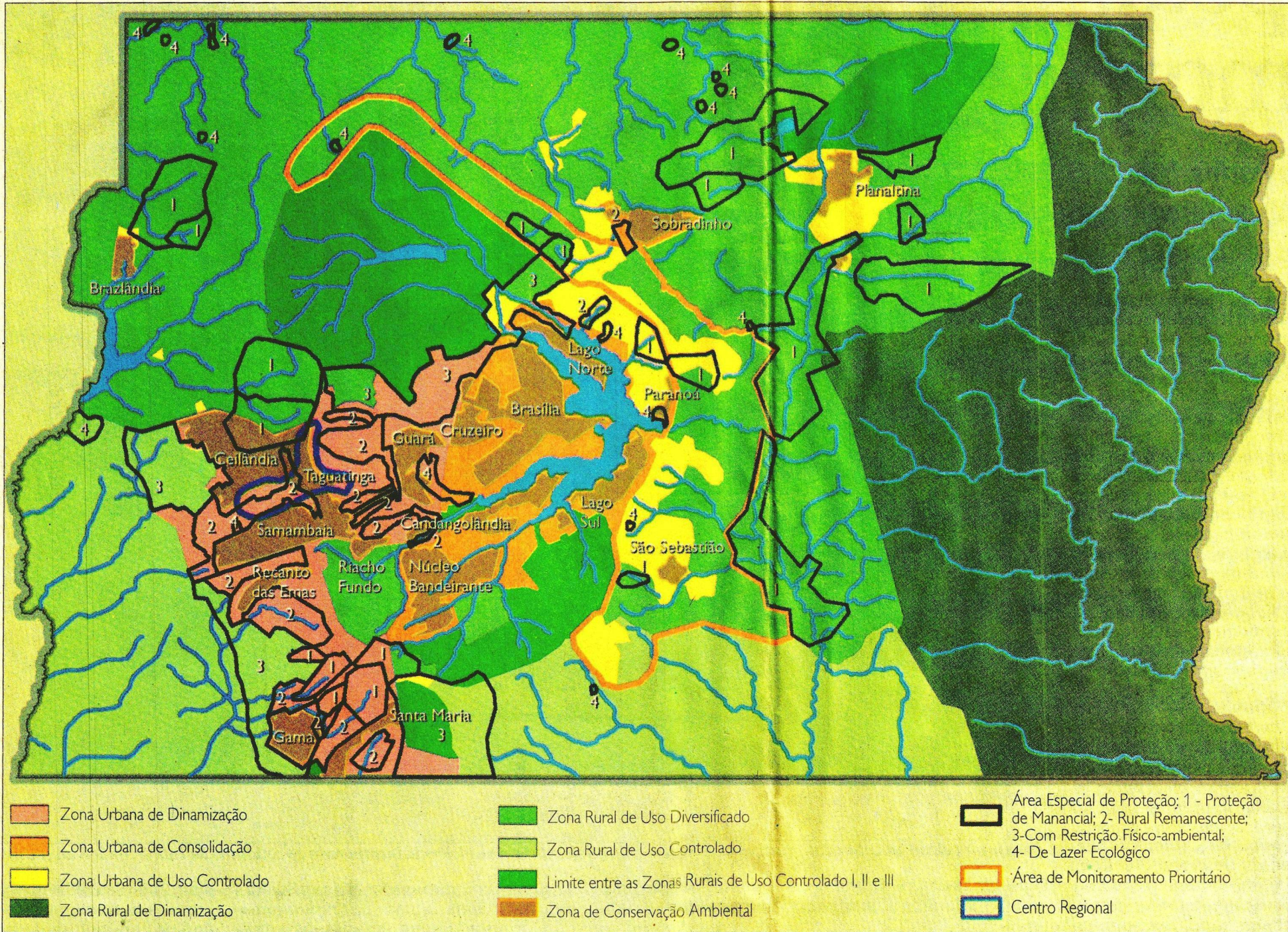


PERFIL FUTURISTA



ZONA URBANA DE DINAMIZAÇÃO

É onde a cidade vai crescer, impulsionada pelo metrô e pelo Porto Seco (futuro pólo aduaneiro agroindustrial). Será um grande conglomerado urbano, onde já está concentrada mais de 60% da população do DF. Pretende-se criar um coração financeiro e econômico nos moldes dos setores centrais do Plano Piloto (bancário, comercial e de autarquias). A mancha abraça Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Guará, Núcleo Bandeirante, Riacho Fundo, Gama, Santa Maria e Recanto das Emas.

ZONA URBANA DE CONSOLIDAÇÃO

A proposta é ocupar os espaços já existentes e frear o adensamento, dentro de limitações específicas já previstas em lei. No Plano Pi-

loto, as restrições urbanísticas do tombamento; restrições ambientais nas Áreas de Proteção Ambiental no Paranoá e Gama Cabeça de Veado; e de saneamento (escassez de água) em Sobradinho e Planaltina. A zona abrange o Plano Piloto, Setor Sudoeste, Cruzeiro, Octogonal, Park Way, Paranoá, Planaltina e Sobradinho.

ZONA URBANA DE USO CONTROLADO

É uma das principais novidades do PDOT. Surgiu para permitir a regularização dos condomínios irregulares, como os da Esaf e Sobradinho. Com a preocupação de preservar a bacia do Rio São Bartolomeu, à leste do Distrito Federal (uma possível fonte de abastecimento de água do DF), o governo promete desestimular a ocupação, por meio de uma fiscalização permanente. A área é indicada

como de monitoramento prioritário, para evitar novos loteamentos ou invasões. É onde estão os parcelamentos irregulares, a região do Taquari, São Sebastião, Brazlândia e alguns núcleos urbanos isolados — Café sem Troco, Fercal, Vale do Amanhecer, Luce-na Roriz e Incra 8.

ZONA RURAL DE DINAMIZAÇÃO

Trata-se da região mais produtiva do DF, com as áreas mais férteis da região, própria para o plantio de grandes culturas, como soja. Compreende todo o vale do Rio Preto, onde o governo deverá estimular o uso intensivo do solo.

ZONA RURAL DE USO DIVERSIFICADO

Além do uso agropecuário, será permitido o desenvolvimento de atividades agroindustriais, industriais e de lazer, por serem terras de

baixa fertilidade. Propícias, segundo o governo, para avicultura, suinocultura, indústrias de processamento de alimentos, cerâmica, frigorífico e movelaria. Além de clubes, parques recreativos e hotéis fazenda. Compreende a bacia hidrográfica do Ponte Alta/Belehior e parte do vale do São Bartolomeu, ao sul da BR-251.

ZONA RURAL DE USO CONTROLADO

Deverá ter o uso vigiado em função da preservação de mananciais hídricos. Ou seja, sujeita à fiscalização dos órgãos ambientais, como Iema e Sematec. Compreende a Colônia Alexandre Gusmão, o Núcleo Rural do Pipiripau, parte dos vales do São Bartolomeu, o núcleo Hortícola Suburbano de Vargem Bonita; as granjas do Ipê e Riacho Fundo, Fazenda Sucupira,

na Bacia do Paranoá e os vales do Rio Maranhão.

ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

São as áreas de preservação da flora e da fauna nativa, onde é vedada qualquer tipo de construção ou uso, exceto a pesquisa ecológica e científica. As principais são o Parque Nacional de Brasília, a Estação Ecológica de Águas Emendadas, a reserva ecológica do IBGE e o Jardim Botânico.

ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Encravados nas áreas urbanas ou rurais, são espaços que merecerão atenção maior do governo por abrigar mananciais, pequenos parques ecológicos e chácaras voltadas para a produção agrícola.

Fonte: IPDF

Ao consolidar a ocupação urbana na zona leste, onde estão os condomínios, e incentivar o adensamento na região sudoeste, onde está concentrada 63% da população, o PDOT recoloca o Plano Piloto no centro geopolítico da capital. “Vai ser extremamente difícil segurar a situação do Plano Piloto como instância aprazível e tranquila”, adverte Gunter.

Poderá ser o adeus aos prédios baixos e às extensas áreas verdes, que estão “dando sopa”, diz o arquiteto. Se não houver cuidado, ele acha que a densidade populacional no Plano Piloto, que hoje é de aproximadamente 400 habitantes por metrô quadrado, possa chegar ao nível, por exemplo, de Copacabana, onde há 3 mil habitantes por m2.

“Assumir a ocupação dos condomínios é colocar em risco coisas tidas como certas, como a barragem da bacia do São Bartolomeu e o Plano Piloto, patrimônio cultural da humanidade”, alerta.

Sem muito academicismo, o professor abre o jogo. “O PDOT está como conversa de botequim. Todo mundo acha mas ninguém sabe nada, gerando uma polêmica falsa no ar. Ninguém sabe o custo-benefício dessa equação”, acredita.

“No fundo, é claro que o DF vai perder meio ambiente e a Caesb vai ter que buscar soluções de abastecimento. Mas eu queria perguntar aos ambientalistas: qual é a alternativa?”

NOVOS TRIBUTOS, UMA BRIGA À PARTE

Independentemente das inquietações de arquitetos e ambientalistas, a Câmara Legislativa tem outras preocupações. Um capítulo especial do PDOT — o que aumenta impostos e cria novos tributos — interessou mais de perto os deputados distritais e demandou mais negociação por parte do governo.

No comando da articulação política, a deputada Lúcia Carvalho (PT), líder do governo na Câmara, e os relatores do projeto nas Comissões de Constituição e Justiça, Economia e Finanças e Assuntos Sociais conseguiram fechar um acordo na semana passada.

O PMDB bateu o pé e o governo cedeu. A maior parte dos artigos sobre instrumentos financeiros foram retirados do PDOT. E o Fundo de Desenvolvimento Territorial caiu porque já existe um projeto semelhante em tramitação na casa. O governo queria cobrar pelas melhorias urbanas e para autorizar o aumento de gabaritos ou a mudança da destinação de um lote. Pretendia também instituir o IPTU progressivo, para sobretaxar áreas ociosas.

Foi vencido pelos argumentos da oposição. “A outorga onerosa (imposto sobre aumento de gabarito) já é objeto de lei específica aprovada pela Câmara Legislativa, de autoria do deputado Antônio Cafu (PT)”, justifica Lúcia Carvalho.

“O problema é que o PDOT fere interesses particulares”, acusa o arquiteto Luís Gouveia. Segundo ele, empresários da construção civil, incluindo o deputado Luís Estevão (PMDB), são donos de áreas próximas ao metrô.

“Esse cara está mal informado. A outorga onerosa já é lei”, rebate o deputado Tadeu Fillipeli (PMDB), relator do projeto na Comissão de Economia. Quanto ao IPTU, os governistas foram convencidos a retirá-lo para tentar aprovar o imposto em projeto de lei comum. O PDOT é projeto de lei complementar, que exige o voto de 13 dos 24 deputados distritais.

Decidiram retirar também a exigência de um estudo de impacto para a construção de um shopping (ou grandes obras), chamado de Memorial Urbano, porque esse tipo de levantamento já é feito por meio de relatórios de impacto ambiental (Rima).

A proposta do novo Plano Diretor chegou à Câmara Legislativa em 28 de maio, com pressão para ser votado em julho, durante o recesso parlamentar. Recebeu 386 emendas, muitas delas incorporadas ao texto original pelos relatores. A votação já foi adiada quatro vezes. “Estamos buscando consenso”, explica o deputado Tadeu Fillipeli. “O PDOT é a segunda lei mais importante do Distrito Federal, depois da Lei Orgânica.”

Sem as poligonais, que definem os limites geográficos do mapa, os partidos de oposição não aceitam votar o projeto. Também reclamam na demora do envio de informações pedidas à Caesb, sobre as futuras fontes de abastecimento de água.

Sobre os condomínios, deputados distritais e governo decidiram não incluir no Plano Diretor a relação dos que poderão ser regularizados. “Não dá para estabelecer poligonais, porque eles podem ser diminuídos ou aumentados”, explicou Lúcia Carvalho. A deputada se defende das críticas. “Não é um plano perfeito, mas é melhor do que o anterior”, afirma.