

Sem danos à vizinhança

Mariana Branco

Quem for construir determinados tipos de empreendimentos no Distrito Federal – como supermercados, igrejas com auditórios e shopping centers – poderá ter que fazer, obrigatoriamente, um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Trata-se de uma avaliação que determina se a construção que se está pretendendo implantar realmente pode ficar no terreno escolhido, levando-se em conta o barulho que ela vai causar, o impacto no trânsito, o adensamento populacional e questões como poluição visual e urbanística.

A novidade está prevista no texto consolidado da proposta de revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (PDOT), que será discutida pela terceira vez em audiência pública no dia 2 de junho próximo, no Centro de Convenções Ulysses Guimarães. Posteriormente, ela será encaminhada à Câmara Legislativa para se tornar lei complementar.

A íntegra do projeto de lei que alterará o PDOT atual, vigente desde 1997, foi divulgada, ontem, na página da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma) na internet, para que a população e os órgãos públicos e comunitários que participarão da terceira audiência pública tenham tempo de lê-lo e se preparar para discuti-lo.

Mudanças

Além da exigência do EIV, outras coisas mudaram no projeto de revisão do PDOT desde a segunda audiência pública, realizada em abril do ano passado. O texto agora prevê a criação de conectores ecológicos (porões

"A proposta traz projetos estratégicos para o Distrito Federal para os próximos 10 anos"

ANA MARIA MARTINS,
SUBSECRETÁRIA DE
DESENVOLVIMENTO
URBANO DO DF

de ecossistemas, parques e de áreas urbanas com arborização servindo como elemento de ligação entre espaços naturais e áreas ambientais protegidas), e de pólos multifuncionais (espaços para oferta de emprego, comércio, serviços, lazer, esporte, cultura e moradia, todos vinculados aos terminais de integração do transporte público).

Áreas rurais

Além disso, houve uma alteração no macrozoneamento do território do Distrito Federal, sendo abolido o conceito de Áreas Rurais Remanescentes (ARRs). Os espaços dentro da malha urbana, mas que tenham uso rural, serão considerados rurais e terão vantagens e incentivos correspondentes a esse status. Já as áreas definidas no atual PDOT como rurais, mas cujo uso acabaram se tornando urbana (como as colônias agrícolas Vicente Pires e Águas Claras), vão virar zona urbana.

"Uma das coisas mais importantes nessa proposta de revisão do PDOT é que ela traz

projetos estratégicos para o DF nos próximos 10 anos. O objetivo é promover maior integração entre as cidades, mais qualidade de vida e maior acessibilidade, por meio da melhoria do transporte público. O PDOT que está em vigor é mais técnico, normativo, não tem uma visão tão ampla", comenta Ana Maria Aragão Costa Martins, subsecretária de Desenvolvimento Urbano do DF.

Algo que já constava no projeto, e que foi mantido, foi o agrupamento, para fins de planejamento urbanístico, das 29 regiões administrativas do DF em sete Unidades de Planejamento Territorial, conforme sua proximidade territorial e interdependência socioeconômica. As RAs continuarão existindo e terão Planos de Ação Local – em lugar dos atuais Planos Diretores Locais (PDLs). A diferença é que existirá também um macroplanejamento.

A estratégia de integração das regiões administrativas é para que não haja bolsões isolados. Além disso, o planejamento urbanístico de uma cidade não se dará mais de forma desvinculada da realidade das regiões administrativas que a rodeiam. "É impossível pensar o Varjão sem pensar o Lago Norte", exemplifica Ana Maria Martins.

Outra coisa mantida na proposta do novo Plano foi a possibilidade de cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) de forma progressiva: se o terreno não for utilizado, ou for subaproveitado pelo dono, o imposto fica cada vez mais caro com o passar do tempo.

SERVIÇO

Texto da revisão no endereço:
<http://pdot.seduh.df.gov.br/>

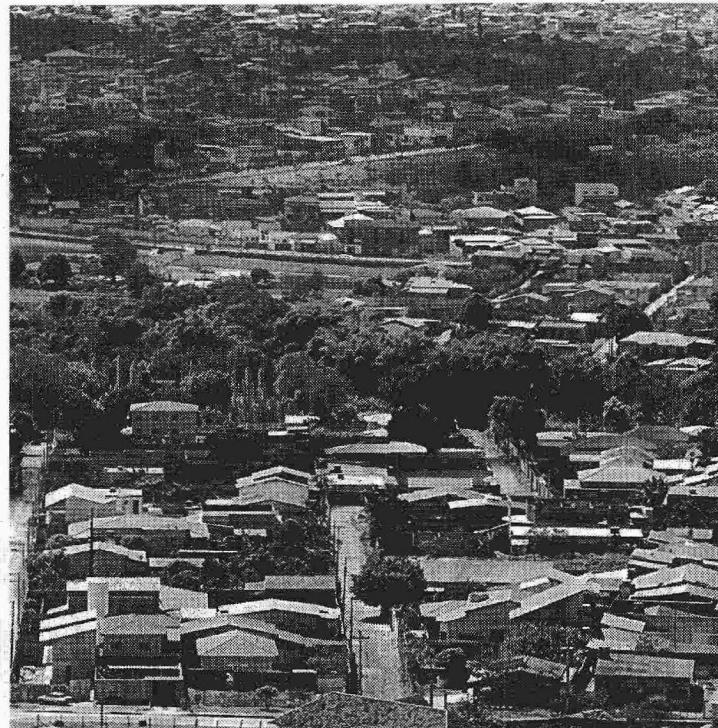
CEDOC/MINERVINO JÚNIOR/3.8.2006

Pólos com multifunção

O projeto de lei de revisão do PDOT, que será apresentado na terceira audiência pública, determina a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nos casos de construção ou ampliação de cemitérios e crematórios; faculdades, universidades e campus universitários; ginásios, estádios, centros e complexos desportivos; autódromos, kartódromos e similares; centros comerciais, shopping centers, supermercados e hipermercados. São incluídos, ainda, nesta lista locais de culto com auditório e edificações destinadas a garagens ou bolsões de estacionamento com mais de três mil metros quadrados de superfície.

Está prevista a criação de uma lei específica para regulamentar o assunto, definindo em quais casos deverá haver consulta pública obrigatória, de quem será a responsabilidade de fazer o EIV e quais órgãos deverão aprová-lo. O estudo, segundo o projeto de revisão do PDOT, deve conter avaliação do impacto do empreendimento do ponto de vista de adensamento populacional, aumento do trânsito, valorização imobiliária, ventilação, iluminação e alterações na paisagem urbana.

Também já estão definidas as áreas onde serão criados pólos multifuncionais. São elas Catetinho, Ceilândia, Grande Colorado, Metropolitana, Planaltina, Samambaia, São Sebastião e Torto. Eles devem ficar a 600 metros da área de integração de transporte coletivo e só poderão ser construídos depois que estes espaços estiverem funcionando efetivamente.



■ PLANO CONSOLIDA COMO URBANAS ÁREAS COMO VICENTE PIRES

SAIBA MAIS

O que é PDOT?

■ É o instrumento básico da política territorial e de expansão urbana e rural do DF. Por meio dele, define-se de que maneira a cidade deve crescer para que não haja problemas no futuro.

Por que é importante revisá-lo?

■ Pela Lei Orgânica do DF, o PDOT tem validade de 12 anos, mas com a prerrogativa de poder ser revisado a cada quatro, embora isso não seja obrigatório. Entretanto, é importante adequá-lo, no momento, aos instrumentos urbanísticos instituídos pelo Estatuto da Cidade e ajustá-lo às modificações que aconteceram no uso e ocupação do solo em zonas rurais e urbanas, além de compatibilizá-lo com as necessidades de regularização fundiária do DF.

Quais as principais mudanças previstas no novo plano?

■ Caso o projeto seja aprovado, muitas coisas vão mudar na dinâmica urbanística do DF. Para construir shoppings, supermercados, hipermercados e estacionamentos, por exemplo, será necessário um Estudo de Impacto de Vizinhança. Também serão criadas sete unidades de planejamento agrupando as regiões administrativas, para que possa haver uma política de desenvolvimento urbano integrada.