

Ocupação legal do solo

Luciene Cruz

Um freio na ocupação irregular do solo. Com o intuito de evitar o desordenamento urbano, será realizada hoje, às 8h, no Centro de Convenções Ulysses Guimarães, a terceira e última audiência pública para definir as regras do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) que visa estabelecer regras para a expansão das cidades do DF, a fim de evitar problemas futuros. Posteriormente, o documento será encaminhado à aprovação na Câmara Legislativa para se tornar lei complementar. Ao todo, são 21 complementações jurídicas propostas.

Desde 2004, houve 160 encontros que contaram com mais de 15 mil pessoas. A previsão é de que após a audiência de hoje, o documento demore ainda 30 dias para ir à Câmara. A partir da aprovação do Legislativo, os órgãos fiscalizadores terão autonomia para atuar em caso de descumprimento da lei. "O PDOT visa ajustar condições existentes à preservação do meio ambiente. Com isso, vamos beneficiar gerações futuras", explicou o secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Cássio Taniguchi.

■ Regiões integradas

Essa nova divisão visa integrar as regiões em vez de trabalhar a gestão e o planejamento do DF de forma isolada. "A cidade não pode ser pensada de maneira fragmentada porque dificulta estratégias públicas. A cidade precisa ser trabalhada como um todo", disse Taniguchi.

Uma das propostas do termo prevê que construtores de de-

terminados empreendimentos, como supermercados, igrejas com auditórios e shopping centers seriam obrigados a realizar pesquisa prévia, denominada Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). O relatório deverá conter a avaliação que o tipo de construção causará, como impacto no trânsito, adensamento populacional e questões como poluição visual e urbanística.

Empreendimentos também poderão ser instalados em pólos multifuncionais. No local, serão implantados escritórios, comércio e equipamentos públicos comunitários. A integração dessas unidades, em um mesmo ponto, tem como objetivo abrigar espaços para oferta de emprego e lazer. As cidades beneficiadas serão Ceilândia, Grande Colorado, Metropolitana, Planaltina, Samambaia, São Sebastião, área Sul e Torto. Eles devem ficar a 600 metros da área de integração de transporte coletivo e só poderão ser construídos depois que esses espaços estiverem funcionando efetivamente

■ Áreas rurais

Essa avaliação é apenas uma das exigências do PDOT. O documento também definirá estratégias para áreas rurais, para a estruturação do sistema de transporte viário, regularização fundiária, revitalização de áreas degradadas, novas áreas urbanas de adensamento populacional e integração da área territorial do DF. Outro ponto a ser discutido é a integração das 29 regiões administrativas do DF em sete unidades de planejamento territorial. Com isso, as RAs seriam mantidas com planos de ação local em vez dos Planos Diretores Locais (PDLs).

Saiba mais

O que é PDOT?

É o instrumento básico da política territorial e de expansão urbana e rural do DF. O documento visa definir 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.

Desde 2004 foram realizadas cerca de 160 encontros para discutir mais de 15 mil pessoas participaram

Algumas propostas:

■ Transformar as atuais 29 regiões administrativas em sete unidades de planejamento territorial. A integração facilitaria a gestão e planejamento urbano

■ Construtores de empreendimentos como supermercados, igrejas, shoppings entre outros deverão realizar obrigatoriamente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para avaliar o impacto que a construção causará como alterações no trânsito, o adensamento populacional e questões como poluição visual e urbanística

■ Criação de pólos multifuncionais para instalação de escritórios, comércio e equipamentos públicos comunitários. Tem como

proposta reunir em um mesmo local oferta de emprego e diversão

■ Regularização dos condomínios horizontais de forma organizada e dentro da lei

■ Criação de nove áreas para reestruturação do setor de transporte viário. Algumas vias seriam criadas e outras readequadas de acordo com a necessidade do tráfego

■ Mudança de áreas rurais em áreas urbanas já que perderam suas características originais de uso

■ Os puxadinhos dos comércios das Asa Sul e Norte ganharão mais cinco metros de área pública

Editoria de Arte/Quico

Condomínios e área rural

Os condomínios também estão na pauta das discussões. A expansão dos loteamentos em áreas irregulares é uma das principais preocupações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma). Estima-se que 25% da população do DF viva nesses parcelamentos horizontais. A ideia é regularizar essas áreas de maneira organizada e dentro da lei.

A revisão do PDOT também vai estabelecer regras de uso das zonas rurais. Para isso, houve a reestruturação de setores antes definidos como áreas rurais que passarão a ser urbanas. Exemplos disso Águas Claras, Arniqueira, Bernardo Sayão, Samambaia, Vereda da Cruz, Vereda Grande e Vicente Pires. Essas localidades perderam suas características originais de uso e ocupação do solo.

As áreas rurais com parcelamentos irregulares de terra serão transformadas em zona urbana com a revisão do PDOT. A mudança é necessária para o processo de regularização dos condomínios que não estão em Áreas de Proteção Permanente (APPs), mas encontram-se em zonas consideradas rurais pelo atual Pdot, vigente desde 1997.

Para quem mora em área de preservação, a solução encontrada foi definir áreas-reserva de expansão urbana, para as quais serão encaminhadas os moradores que tiverem que ser retirados de seus condomínios.

Nada escapa da discussão

Mais três pontos farão parte do PDOT: reorganização da estrutura viária, puxadinhos e programa habitacional. No caso do sistema de transporte, a ideia é readequar vias existentes e criar novas pistas. A mudança permitiria, por exemplo, implantar corredores exclusivos para ônibus. Para isso, foram criadas nove áreas a serem "reformadas" ou localidades que terão novas avenidas.

Os puxadinhos nas asas Norte e Sul devem permanecer. Os comerciantes ganharam cinco metros de área pública para ocupação, mas terão de arcar com o custo da padronização.

O Ministério Público também deve estar presente na discussão pública. O MP não está satisfeito com as diretrizes propostas e já recomendou 49 alterações e ajustes no documento. Ao todo, foram 49 recomendações.

■ Plano Habitacional

O GDF começa a implementar um sistema de demanda habitacional para servidores públicos. Os primeiros beneficiados serão os professores. Eles devem preencher um cadastro no site www.seduma.df.gov.br. A partir dos dados obtidos, a secretaria vai traçar um perfil da demanda e dos interessados. A ideia é estender o programa aos demais servidores. No entanto, ainda não existe um cronograma pré-definido.

■ SERVIÇO

Terceira e última audiência pública para discutir a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT)
Hoje, a partir das 8h, no Centro de Convenções Ulysses Guimarães