

O PDOT TRANSFORMOU OS CONDOMÍNIOS DO GRANDE COLORADO EM ÁREA URBANA

URBANISMO

Plano Diretor de Ordenamento Territorial sancionado ontem define como e para onde a cidade deve crescer. Pdot também vai permitir a regularização de condomínios

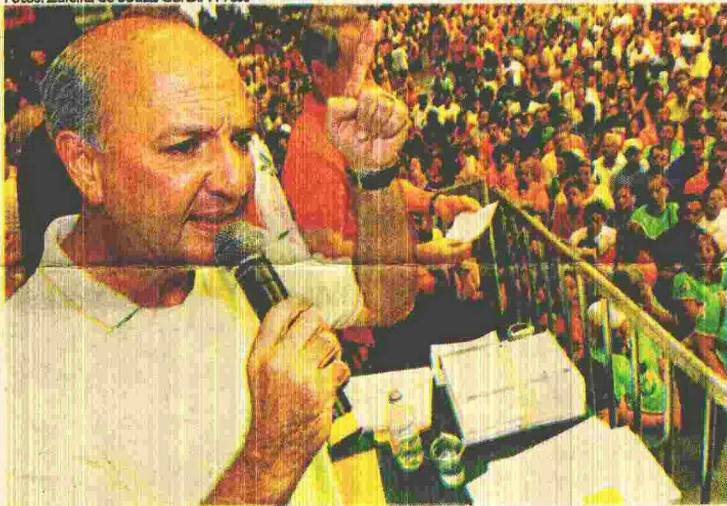
Os rumos da capital

GUILHERME QUEIROZ E HELENA MADER

O planejamento para a ocupação urbana do Distrito Federal na próxima década já está traçado. O governador José Roberto Arruda sancionou ontem o novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Pdot) em uma concorrida cerimônia no Ginásio Nilson Nelson. A sanção do Pdot abre as portas para a regularização dos condomínios irregulares e para a criação de 29 novas áreas habitacionais no Distrito Federal, com capacidade de abrigar até 500 mil pessoas. Depois de uma briga na Justiça — que chegou até o Supremo Tribunal Federal (STF) — o GDF conseguiu concluir o projeto de planejamento urbano da cidade, iniciado há mais de três anos. O novo Pdot substitui o último plano, aprovado em 1997, e tem validade de 10 anos.

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial define como e para onde a cidade deve crescer. Além de orientar o sentido de expansão urbana, ele também vai permitir a legalização de ocupações irregulares que se espalharam pela capital federal nas últimas décadas. Isso porque a maioria dos parcelamentos foi feita em zonas até então classificadas como rurais. Um exemplo é a situação de Vicente Pires. A região já foi uma colônia agrícola mas, há quase 25 anos, transformou-se em um enorme aglomerado urbano, com casas, comércio e até edifi-

Fotos: Zuleika de Souza/CB/DA Press



ARRUDA, NO NILSON NELSON: "NENHUMA NOVA INVASÃO SERÁ TOLERADA"

cios. A paisagem da cidade em nada lembra uma área agrícola.

Mas, pela lei, Vicente Pires ainda era uma região rural — o que, juridicamente, impedia a regularização fundiária e a entrega das escrituras aos atuais ocupantes. O novo Pdot apenas adapta a legislação à realidade: a região passa a ser considerada oficialmente como uma zona urbana e cada um dos mais de 10 mil lotes poderá ter uma escritura individualizada. Hoje, 55 mil pessoas vivem em Vicente Pires. Mas o governador Arruda destacou que esse é um processo demorado. "As escrituras não aparecem da noite para o dia, para chegarmos à regularização será preciso seguir as etapas normais, como a elaboração do projeto urbanístico e o licenciamento ambiental.

A diferença é que agora, com o Pdot, temos base legal para a regularização", destacou Arruda.

Grande Colorado

Outra região que será beneficiada pela aprovação do Pdot é o Grande Colorado, em Sobradinho. O bairro tem 84 condomínios de média e alta renda mas só agora será oficialmente uma zona urbana. Áreas de baixa renda também poderão ser legalizadas a partir da sanção do Pdot. "Mais de 90% dos lotes de Sol Nascente, na Ceilândia, eram classificados como rurais. Pôrto-Sol, condomínios do Gama, Sobradinho II, e Vila Rabelo são outros exemplos de regiões que, agora, poderão ser regularizadas", destaca o diretor técnico da Companhia Imobiliária de Brasília



DE CEILÂNDIA, CLEIDE E LUIZ DANIEL SONHAM COM A CASA PRÓPRIA

lia (Terracap), Luís Antônio Reis.

Com relação à criação de novos empreendimentos — a maior reivindicação de associações e cooperativas habitacionais —, o destaque é para o Setor Catetinho. O futuro bairro foi o principal ponto de discórdia entre o GDF e o Ministério Público do DF, que recorreu à Justiça para tentar barrar a sanção do projeto. O MPDF é contra a implantação do Catetinho porque a região seria ambientalmente sensível. Mas o governo decidiu manter a criação do setor como um dos principais destaques do Pdot. Com o plano sancionado, a região deixa de ser uma área de proteção de mananciais, o que significava um empecilho ao parcelamento urbano.

Apesar da aprovação e sanção

do plano, o caminho rumo à ocupação do Catetinho será longo. Isso porque o empreendimento ainda terá de ser aprovado pelo Instituto de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (Ibama-DF), que é contra o projeto. O primeiro plano de ocupação da área falava em criação de moradia para 40 mil pessoas no setor, mas os estudos terão que ser refeitos e adaptados ao novo Plano Diretor. O governo estabeleceu uma série de condicionantes ambientais que deverão ser cumpridas e o número de habitações vai depender da capacidade de suporte da área.

Durante a cerimônia de sanção do Pdot, o governador José Roberto Arruda destacou ainda a criação do Setor Mangueiral, próximo a São Sebastião. "A área terá oito mil unidades habitacionais e será

inaugurada em março do ano que vem. O empreendimento fica em uma área nobre, mas terá custo acessível. As pessoas humildes terão mais dignidade", explicou. Mas o governador deu um recado importante. "Vamos regularizar e urbanizar as ocupações e entregar escrituras aos moradores. Mas nenhuma nova invasão será tolerada", disse Arruda.

Lotes

Apesar da criação prevista de 29 novos setores residenciais nos próximos anos, o GDF decidiu não abrir novo cadastro de candidatos aos programas habitacionais. De acordo com o secretário de Habitação, Paulo Roriz, há 95 mil inscritos no órgão à espera de um lote e outros 100 mil ligados a associações e cooperativas classificadas para os projetos de distribuição de lotes. "Se abrimos (novas inscrições), não conseguiríamos atender aos que já aguardam. A prioridade é atender aos mais antigos, inscritos há 20, 30 anos", afirma.

Sem saber dessa decisão, Luiz Daniel Oliveira e Cleide Silva Pacheco foram ontem ao Ginásio Nilson Nelson na esperança de aderir aos programas habitacionais e receber um lote nos novos setores. Moradores do P Norte, em Ceilândia, eles pagam R\$ 250 de aluguel e sonham com a casa própria. Depositavam, porém, a esperança na possibilidade de ganharem um lote do governo. "Gasto em aluguel não dá retorno", pondera Luiz Daniel.

Vetos voltam à Câmara Legislativa

Nos últimos meses, a equipe técnica do governo se desdobrou para analisar as emendas apresentadas pelos deputados distritais durante o trâmite do Plano Diretor de Ordenamento Territorial na Câmara Legislativa. A primeira realizada no projeto tirou do novo Pdot várias propostas com falhas técnicas e jurídicas. Ao todo, 56 emendas foram vetadas pelo governador Arruda. O assunto volta agora à Câmara Legislativa e os deputados distritais poderão derrubar os vetos. Mas a expectativa é de que o texto sancionado ontem seja mantido.

A maioria dos vetos é relacionada a emendas que alteravam o potencial construtivo ou a destinação de lotes isoladamente. Um dos exemplos é uma proposta para aumentar em até nove vezes o potencial de um terreno em Taguatinga. "Se isso passasse, seria possível fazer um prédio maior do que o Banco Central. Esses vetos foram técni-

PDOT
56
EMENDAS
foram vetadas pelo governador José Roberto Arruda

cos", explica Luís Antônio Reis.

Houve também emendas derubadas por critérios jurídicos. É o caso da proposta que criava um programa habitacional específico para os servidores da Câmara Legislativa e do Tribunal de Contas do DF. "Isso fere o princípio da isonomia e o artigo seria inconstitucional", justifica o secretário-adjunto de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Danilo Aucélio.

Outra emenda que foi vetada é a que autorizava a permanência

de 77 chacareiros atualmente instalados no Parque do Guarã. "Isso não significa que eles serão retirados imediatamente. O remanejamento será negociado e planejado com antecedência", destaca Danilo Aucélio. Três artigos foram vetados depois da sanção da Medida Provisória 459. O texto foi retirado do Pdot porque a MP já trata da regularização de áreas de baixa renda.

Para minimizar eventuais reações entre os deputados distritais, auxiliares do governador Arruda se reuniram com parlamentares que tiveram emendas vetadas. "Argumentamos que os vetos foram estritamente de ordem técnica. Não houve nenhuma motivação política", comenta o chefe da Casa Civil, José Geraldo Maciel. Segundo ele, a expectativa é de que a matéria seja votada ainda este semestre e aprovada como foi enviada pelo governo. (HM e GQ)