

Roriz sanciona PDOT nesta quarta-feira

Kátia Marsicano

O governador Joaquim Roriz sanciona nesta quinta-feira o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) do Distrito Federal, que a partir de agora vai definir e estruturar todas as formas de desenvolvimento físico da região, sejam elas assentamentos, condomínios ou novas regiões administrativas, com base na concepção urbanística inicial de Brasília. Elaborado pela Secretaria de Obras, com apoio das Secretarias do Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia e Agricultura, o projeto foi votado e aprovado pela Câmara Legislativa e pode vir a concluir impasses até então sem perspectivas de solução.

De acordo com o previsto no PDOT — que deve ser sancionado sem vetos — o ordenamento territorial do DF será todo fundamentado na demanda consequente do processo de desenvolvimento econômico e social da região, enquanto pólo irradiador e indutor de atividades produtivas, incluindo não apenas Brasília como também municípios do Entorno. Além disso, será consolidada a política do meio ambiente, com atenção prioritária à conservação dos recursos renováveis e não renováveis que, na prática, significa a preservação de Áreas de Proteção Ambiental (APA) e a orientação quanto ao uso racional do patrimônio natural.

Ficam definidos ainda aglomerados urbanos que terão como característica básica concentrar atividades produtoras da região, a exemplo do Eixo Brasília-Taguatinga-Gama, um novo núcleo complementar ao centro da capital. Segundo as formas de ocupação previstas, em cada setor haverá especificações

quanto às densidades populacionais, levando em consideração os conceitos de propriedade pública por arrendamento ou concessão de uso a trabalhadores e produtores rurais, com a ressalva de garantir a função social da propriedade.

Macrozoneamento — Desde que foi enviado à Câmara Legislativa para apreciação, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial passou por uma verdadeira bateria de debates e discussões, principalente no que diz respeito a algumas áreas consideradas de utilização polêmica. Para facilitar o processo, o PDOT define quatro tipos de especificação territorial, que incluem as Zonas Urbanas (ZUR), de Expansão Urbana (ZEU), Rurais (ZRU) e de Interesse Ambiental (ZIA). Como urbanas, foram delimitadas 23 áreas localizadas em Brasília e nas satélites do Gama, Taguatinga, Brazlândia, Sobradinho, Planaltina, Núcleo Bandeirante, Ceilândia, Guará, Cruzeiro e Samambaia.

Para Zona de Expansão urbana — onde estão situadas muitas regiões antes consideradas de finalidade agrícola, como as colônias do Projeto Águas Claras — foram escolhidas 13 localidades ainda sujeitas à confirmação ou por estarem em área de proteção ambiental (APA) ou por terem sido ocupadas por arrendamentos e concessões de uso. Para esses locais está prevista baixa densidade demográfica e utilização residencial unifamiliar. O Gama terá seis ZEU, Taguatinga duas, Brazlândia, Sobradinho, Paranoá, Núcleo Bandeirante e Samambaia terão uma.

Todas as Zonas Rurais, 17 no geral, estarão necessariamente ligadas à atividades de agricultura, pecuária, extrativismo vegetal e mineral, bem como

agroindustriais e industriais. Neste caso, incluem-se as áreas de Proteção Ambiental da Bacia do São Bartolomeu e a APA do Cafuringa — ambas sujeitas a estudos sobre uso do solo e regularização ou não de loteamentos, após consulta a técnicos do meio ambiente. Outras seis zonas constam do PDOT como de Interesse Ambiental, como o Parque Nacional de Brasília, Jardim Botânico, Roncador, Campo Experimental da UnB, Reservas do Gama e Guará e Águas Emendadas.

Habitação — Um dos pontos mais visados do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, pela implicação que tem no que se refere ao problema habitacional hoje no DF, é a proposta de estímulo à destinação de novas áreas especialmente para programas de moradia para a população de baixa renda e classe média. Nesse sentido, o PDOT prevê a participação da Terracap, que deverá manter uma oferta de imóveis que atenda às necessidades mais urgentes dessa parcela social. Ficam sujeitos, no entanto, à realocização todos os assentamentos em áreas consideradas de risco ou irregulares.

As áreas de “invasão”, já consolidadas, podem ser regularizadas e receber urbanização, mas ainda estão na dependência de análise posterior quanto às reais condições e viabilidade. Parcelamentos, desmembramentos e loteamentos só serão permitidos após estudo preliminar e projeto, segundo Lei Federal 6.766, de dezembro de 1979, que trata de aspectos urbanísticos e ambientais. É aí que são enquadrados os condomínios rurais, que ultimamente têm sido uma das opções mais procuradas pela classe média que pretende realizar o sonho da casa própria.