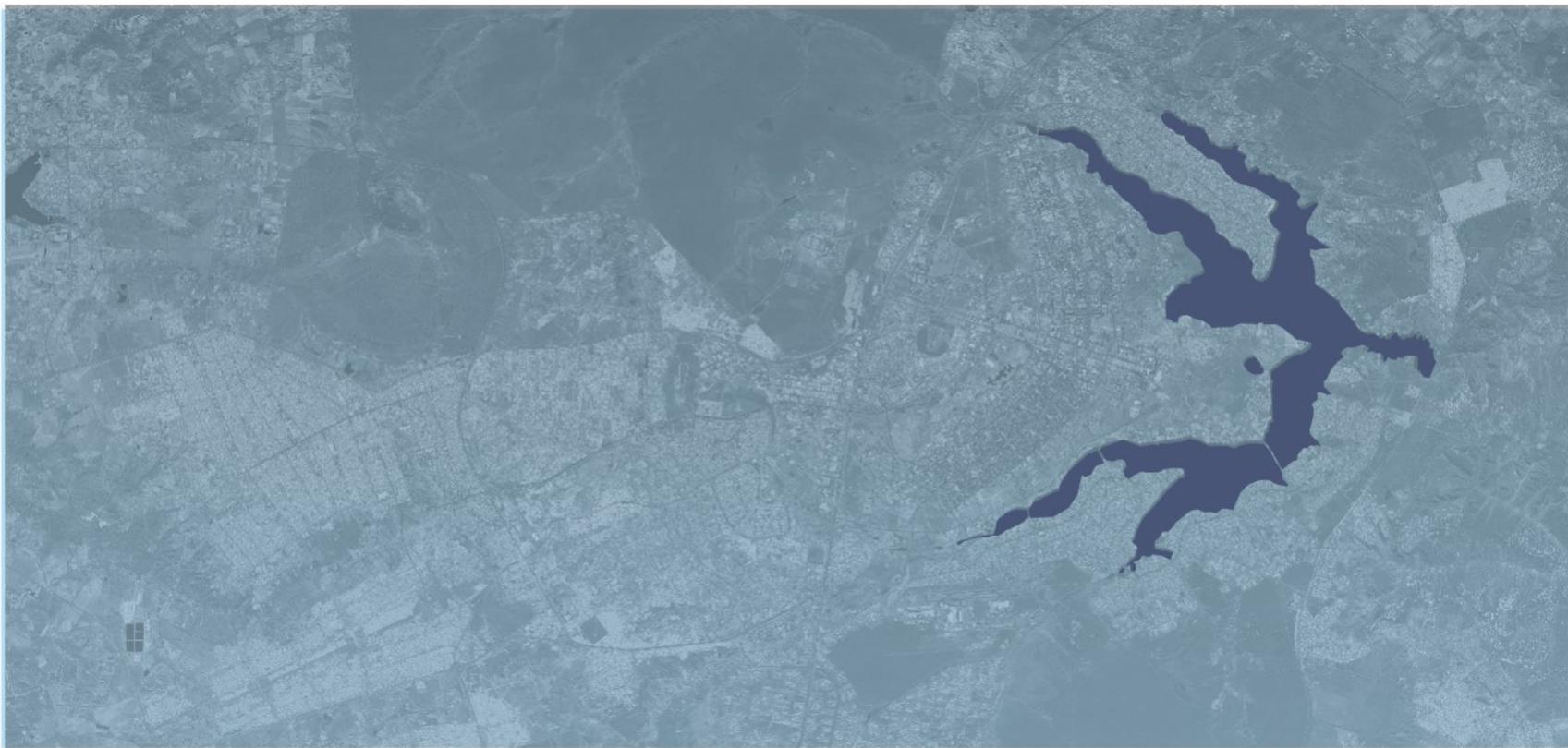






Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal



Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
Governo do Distrito Federal

DOCUMENTO TÉCNICO

Equipe Executiva

Adriana Salles Galvão Leite
Alciene Garcia Cordeiro
Ana Lúcia Augusto de Oliveira
Ana Maria Rodamilans R. de Souza
Anamaria de Aragão Costa Martins
André Luis Gasques Silva
Andréa Mendonça de Moura
Aparecido Bueno Pinto
Arnaldo Barbosa Brandão
Beatrice Arruda Eller Gonzaga
Brasil José Vargas Júnior
Carlos Roberto Machado Vieira
Carlos Roberto Troncoso
Catarina F. de Mendonça Tokatjian
Cláudia Varizo Cavalcante
Clécio Nonato Rezende
Daniela Antônia Soares de Carvalho
Danilo Pereira Aucélio
Dáverson Lúcio de Queiróz
Débora de Castro Nesralla
Denise Prudente de Fontes Silveira
Diana Meirelles da Motta
Dulce Blanco Barroso
Eliana Bermudez
Emmanuel Cavalcanti Porto
Eneida Aviani Ferreira Araújo
Eriel Sinval Cardoso

Fabiana Santos Miziara Mendonça
Fábio Almeida da Silva
Fábio Oliveira e Silva
Felipe Santos Araújo
Fernanda Franco de Morais
Francisco das Chagas Leitão
George Da Guia
Gisele Arrobas Mancini
Giuliana de Freitas
Glauco Ferreira
Irene Mergener Cunha
Isabel Cristina Joventino de Deus
Izabel de Miranda Pereira de Oliveira
Jacyra Maria Motta Spanner
Jane Monte Jucá
José Roberto Farsette
Joyce Arantes Luciano
Juliana Braga de Sousa M. Antunes
Juliana Gomes Gularte
Kleber Ribeiro de Farias Filho
Laura Regina Simões de Bello Soares
Leandra Resende Tofeti
Lídia Adjuto Botelho
Lídia Mejia
Litz Mary Lima Bairy
Lúcio Flávio da Silva
Luis Antônio Almeida Reis
Luis Roberto Ribeiro

Mara Souto Marquez
Marco Antônio Teixeira
Marcos Rodrigues de Souza Neto
Marcone Martins Souto
Margarete Miranda Rachid
Maria Cristina Magalhães Viana
Maria do Socorro Alves Dias
Maria Helena Buchmann
Maria Perpétua dos Santos Alves
Maria Suely Queiroz Vieira Martins
Marise Pereira da Encarnação Medeiros
Maurício Guimarães Goulart
Mônica Fernandes Burkhardt
Mônica Oliveira Marques França
Nádia Hermano Tormin Otto Ribas
Paula Anderson de Matos Eustáquio
Paulo Roberto Bernardes Santos
Pedro Braga Netto
Rafael Martins Mendes
Rejane Jung Vianna
Ricardo Baseggio Filho
Rosi Breustedt
Rubens do Amaral
Tadeu Almeida de Oliveira
Tatiana Cellier Ogliairi
Thais Waldow de Souza Barros
Valdo César D. de Carvalho

Valéria Barroso da Silveira
Vera Maria M. dos Santos Gamarski
Vicente Correia Lima Neto
Vitor Recondo Freire
Vívian Dantas Sadeck
Wesley Valdemar Paranaíba
Witer Campos Lima
Zeli Dubinevics

Apoio Técnico

Caroline Guedes de Andrade Fenelon
Grazielle Alarcão Costa
Josiane Ribeiro de Souza
Juliana Carvalho Kalume Reis
Luiz Gabriel Xavier dos Santos
Luiza Adjuto Pinheiro
Maria Cecília Siqueira Vitorino
Márcia Silva Lemos
Ricardo Pinheiro Perez
Tatiana Silva Estrela
Valéria Saldanha Brandão

Programação Visual

Antonio Danilo Morais Barbosa

Apoio em Programação Visual

Albino Oliveira de Souza
Aureliano Mundin Guimarães
Breno Gomes Rodrigues
Eugênio Barbosa
Ivonaldo Ribeiro Guimarães
Juliana Martins de Moura

Apoio Administrativo

Bernardo Bandoli Silva
Celma das Graças Bezerra
Cleide Gomes Evangelista
Eliacy Ferreira de Siqueira
Iraídes Tavares de Matos
Luciene Barbosa da Silva
Maria do Carmo Borges Heringer
Micheline de Araújo Pires

Apoio em Informática

Paulo César de Oliveira Cruz
Ubiratan Paes de Castro Medeiros
Agnelo Fernandes Silva Filho
Ângelo de Castro Melo

**GOVERNO DO DISTRITO
FEDERAL**

Subsecretaria das Cidades
Secretarias de Estado e Empresas
Públicas
Administrações Regionais
Subadministrações Regionais

**INSTITUTO BRASILEIRO DE
ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL -
IBAM**

Mara Darcy Biasi Ferrari Pinto - Sup.
Geral
Ana Lúcia Nadalutti La Rovere - Sup.
da Área de Desenvolvimento Urbano
e Meio Ambiente
Roseane Coreixas Biasotto - Coord.
Técnica
Hélia Nassif Xavier - Coord. de
Cursos para Desenvolvimento
Urbano do ENSU

Consultores

Augusto Mendonça - Patrimônio
Ambiental, Infra-Estrutura e
Saneamento
Carlos Fernando de Souza Leão
Andrade
Cecília Malagutti - Regularização
Fundiária
Geraldo Nogueira Batista -
Instrumentos de Política Urbana
Ieda Lima - Transportes e Mobilidade
Jorge Guilherme Francisconi -
Subsistemas Urbanos
Luiz Antônio Reis - Macrozoneamento
Paulo Coelho Ávila - Desenvolvimento
Econômico
Paulo Zimbres - Macrozoneamento
Vera Amorelli - Projeto de Lei

**Idealiza Conceituação, Capacitação
e Desenvolvimento Ltda**

Maria da Penha Oliveira
Carlos Renato de Oliveira

**Via Humana Educação, Tecnologia
e Desenvolvimento**

Dayse Cadaval Bassos
Isabel Hermínio Egler

**Organização do Documento
Técnico**

Anamaria de Aragão Costa Martins
Cláudia Varizo Cavalcante
Rejane Jung Vianna
Rômulo Andrade de Oliveira

**Colaboração na elaboração de
textos**

Anamaria de Aragão Costa Martins
Andréa Mendonça de Moura
Arnaldo Barbosa Brandão
Beatrice Arruda Eller Gonzaga
Carlos Roberto Machado Vieira
Catarina F. de Mendonça Tokatjian
Cláudia Varizo Cavalcante
Clécio Nonato Rezende
Dulce Blanco Barroso
Rejane Jung Vianna
George da Guia

Gisele Arrobas Mancini
Glauro Ferreira
Isabel Cristina Joventino de Deus
Irene Mergener Cunha
Jane Monte Jucá
Juliana Braga de S. Manganelli
Antunes
Juliana Gomes Gularte
Mara Souto Marquez
Mária do Socorro Alves Dias
Marcone Martins Souto
Maurício Guimarães Goulart
Paula Anderson de Matos Eustáquio
Rejane Jung Vianna
Ricardo Baseggio
Rômulo Andrade de Oliveira
Thiago Marques
Vicente Correia Lima Neto
Vivian Dantas Sadeck



SUMÁRIO

Lista de Figuras	v	1. Histórico da ocupação do DF	28
Lista de Mapas	viii	2. Aspectos físico-ambientais do Território.....	37
Lista de Tabelas	viii	2.1. Patrimônio Ambiental	49
Lista de Gráficos.....	ix	2.2. Patrimônio Arqueológico e Espeleológico	50
Lista de Quadros	x	3. Dinâmica Demográfica	53
Lista de Siglas	xi	3.1. Migração e Crescimento Vegetativo	53
I – Introdução	01	3.2. Estrutura Etária e Envelhecimento	56
II – Fundamentos para a revisão do PDOT	04	4. Economia do DF.....	59
1. Fundamentos Legais	05	4.1. Fases do Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal	59
2. Princípios e objetivos do PDOT	06	4.2. Produto Interno Bruto	60
3. Bases Conceituais e Metodológicas	08	4.3. Setores Produtivos do Distrito Federal.....	61
3.1. As bases técnicas para a elaboração do PDOT – 2007.....	08	4.4. Mercado de Trabalho	62
3.2. O acesso a terra e à habitação pelas famílias pobres.....	10	4.5. Educação e Renda.....	63
3.3. O processo de elaboração do PDOT 2007.....	11	4.6. As áreas de desenvolvimento econômico	64
4. Participação da sociedade.....	13	5. Estrutura urbana.....	65
4.1. Resultados obtidos do processo participativo	16	5.1. Padrão de distribuição da população	65
5. Análise da problemática territorial face ao PDOT/1997	18	5.2. Padrão de deslocamento da população	67
5.1. As proposições do PDOT/1997 para o planejamento	18	5.3. A urbanização pós 97.....	69
governamental.....	18	5.4. Patrimônio Ambiental Urbano	72
5.2. Conflitos entre o uso e ocupação do solo atual e	20	6. Habitação	73
macrozoneamento definido pelo PDOT/1997.....	20	6.1. Demanda Habitacional 2005-2010.....	74
5.3. Avaliação dos instrumentos de política urbana instituídos pelo	25	6.2. Condição dos Domicílios e Infra-estrutura Urbana.....	81
PDOT/1997	25	7. Meio rural	84
III – Dinâmicas Territoriais	27		

7.1. A multifuncionalidade do espaço rural.....	84	13. Equipamentos Regionais.....	115
7.2. Caracterização física do espaço rural do DF.....	85	13.1. Educação.....	117
7.3. Estrutura do parcelamento rural	87	13.2. Segurança	121
7.4. Áreas Rurais Remanescentes estabelecidas pelo PDOT/97	88	13.3. Saúde	123
7.5. Aspectos socioeconômicos	92	13.4. Abastecimento.....	125
7.6. Patrimônio rural	92	13.5. Cultura, Lazer e Esporte.....	126
8. Mobilidade e transporte	94	IV – Propostas do PDOT	128
8.1. Mobilidade	94	1. Organização do Território.....	129
8.2. Sistema Viário, Trânsito e Transporte Coletivo	95	2. Planejamento do Território	132
8.3. Rede Viária Estrutural e Rede Estrutural de Transporte Coletivo	96	2.1. Diretrizes setoriais.....	132
9. Saneamento Ambiental	98	2.2. Parâmetros para a ocupação do solo urbano	138
9.1. Abastecimento de água.....	98	2.3. Densidades Demográficas	146
9.2. Esgotamento sanitário.....	101	2.4. Unidades de Planejamento Territorial	148
9.3. Sistema de drenagem urbana	102	2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	150
9.4. Gestão dos resíduos sólidos	103	2.5.1. Macrozona Urbana	151
10. Aspectos da Regularização Fundiária	104	2.5.2. Macrozona Rural	160
10.1. Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal.....	105	2.5.3. Macrozona de Proteção Integral.....	163
10.2. Assentamentos em processo de regularização fundiária	108	2.5.4. Áreas de Diretrizes Especiais.....	164
11. Metropolização de Brasília.....	109	2.6. A Legislação complementar ao PDOT: a Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos de Ação Local	169
12. Cenários territoriais para o Distrito Federal 2006-2010 e 2020-2030	110	3. Estratégias de intervenção sobre o território	171
12.1. Cenário Demográfico Tendencial para 2006 e 2010.....	110	3.1. Estratégia de Dinamização de áreas urbanas.....	171
12.2. Cenário Demográfico Tendencial para 2020 e 2030.....	112	3.2. Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos	181

3.3. Estratégia de Estruturação Viária.....	193
3.4. Estratégia de Regularização Fundiária.....	200
3.5. Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais.....	268
3.5.1. Novas Áreas Habitacionais.....	269
3.5.2. Áreas a serem adensadas com Projetos Habitacionais	275
3.6. Estratégia de Integração Ambiental do Território	282
3.7. Estratégia de Implantação de Pólos Multifuncionais	286
4. Gestão do território	297
4.1. Instrumentos destinados à operacionalização da estratégia de regularização fundiária	297
4.2. Instrumentos destinados à operacionalização de intervenções urbanas propostas nas estratégias de Dinamização e Estruturação Viária	297
4.3. Instrumentos destinados à otimização das áreas disponíveis na Zona Urbana do Conjunto Tombado e na Zona Urbana Consolidada	298
4.4. Instrumentos destinados à operacionalização das intervenções urbanas propostas nas estratégias de Revitalização	298
4.5. Instrumentos destinados à operacionalização da estratégia de oferta de áreas habitacionais	299
4.6. Instrumentos destinados à integração com os municípios limítrofes do DF	299
5. Sistema de Planejamento – SISPLAN.....	304
V. Processo de aprovação na câmara legislativa do Distrito Federal	308
VI. Novos rumos da política urbana	322
VII. Bibliografia	326

Lista de Figuras

Figuras 1 - 2ª Audiência Pública do PDOT.....	12
Figuras 2 - 2ª Audiência Pública do PDOT.....	12
Figuras 3 - 2ª Audiência Pública do PDOT.....	12
Figura 4 - Metodologia geral do PDOT.....	13
Figura 5 - Imagens das Audiências Locais do PDOT	14
Figura 6 - Imagens das Audiências Locais do PDOT	14
Figura 7 - Estratégia de Participação da Sociedade.....	14
Figura 8 - Vetor de expansão urbana segundo PDOT/97 e limitações à ocupação	20
Figura 9 - Novo eixo de expansão urbana	21
Figura 10 - Conflitos com o Macrozoneamento	24
Figura 11 - Ocupação Urbana em 1958	29
Figura 12 - Ocupação Urbana em 1964	30
Figura 13 - Ocupação Urbana em 1975	31
Figura 14 - Ocupação Urbana em 1986	32
Figura 15 - Ocupação Urbana em 1991	33
Figura 16 - Ocupação Urbana em 1997	35
Figura 17 - Ocupação Urbana em 2004	35
Figura 18 - Unidades Geomorfológicas do DF.....	39
Figura 19 - Bacias Hidrográficas	40
Figura 20 - Simulação em 3D do Território do DF	42
Figura 21 - Pólo de Modas do Guará	64

Figura 22 - Setor de Oficinas Norte.....	64	Figura 44 - ETE Norte.....	135
Figura 23 - Obstáculos Físicos	67	Figura 45 - SOF Sudoeste – Setor de Oficinas do Sudoeste.....	136
Figura 24 - Mobilidade Diária	68	Figura 46 - Núcleo Rural Taquara / Pipirapau	137
Figura 25 - Mulching	86	Figura 47 - Ginásio Nilson Nelson.....	138
Figura 26 - Cultivo Protegido.....	86	Figura 48 - Densidades Demográficas no Território	147
Figura 27 - Condomínio na Colônia Agrícola Águas Claras.....	88	Figura 49 - Zona Urbana do Conjunto Tombado	151
Figura 28 - Colônia Agrícola Bernardo Sayão	88	Figura 50 - Zona Urbana de Uso Controlado I.....	153
Figura 29 - Parcelamentos na Colônia Agrícola Arniqueira	88	Figura 51 - Zona de Uso Controlado II	155
Figura 30 - Área Rural Remanescente Veredas.....	89	Figura 52 - Zona Urbana Consolidada	156
Figura 31 - Área Rural Remanescente Urubú / Olhos D'Água	89	Figura 53 - Zona Urbana de Expansão e Qualificação	157
Figura 32 - Área Rural Remanescente Monjolo.....	89	Figura 54 - Zona de Contenção Urbana	158
Figura 33 - Área Rural Remanescente Governador	89	Figura 55 - Zona Rural de Uso Diversificado.....	160
Figura 34 - Áreas Rurais conforme cartogramas FZDF	90	Figura 56 - Zona Rural de Uso Controlado.....	161
Figura 35 - Áreas Rurais Remanescentes Alagados e Crispim	90	Figura 57 - Macrozona de Proteção Integral	163
Figura 36 - Sistema de abastecimento de água da CAESB.....	98	Figura 58 - Áreas de Diretrizes Especiais.....	166
Figura 37 - Equipamentos de Educação	120	Figura 59 - Eixo EPIA - Vista da área do SIA	173
Figura 38 - Equipamentos de Segurança e Saúde	123	Figura 60 - Eixo EPIA - Vista da área do SOF/N	174
Figura 39 - Equipamentos de Abastecimento, Cultura, Esporte e Lazer	126	Figura 61 - Pólo JK	176
Figura 40 - Catedral de Brasília	132	Figura 62 - Pólo Capital Digital.....	177
Figura 41 - Barragem do Rio Descoberto.....	133	Figura 63 - Via Interbairros.....	179
Figura 42 - Viaduto da Rodoferroviária.....	134	Figura 64 - Setores Centrais	182
Figura 43 - Linha do Metrô em Águas Claras	134	Figura 65 – Via W3 Norte.....	183
		Figura 66 – Via W3 Sul	183

Figura 67 – Vista da Vila Planalto- Igreja Nossa Senhora do Rosário de Pompéia	187	Figura 88 - Áreas de Regularização no Guará	244
Figura 68 – Vista de parte das edificações do Eixo Histórico na Praça Salviano Monteiro	188	Figura 89 - Áreas de Regularização em Samambaia/Recanto das Emas	248
Figura 69 – Lago Veredinhas	189	Figura 90 - Áreas de Regularização em Santa Maria	251
Figura 70 – Anel de Atividades de Ceilândia – Taguatinga - Samambaia	193	Figura 91 - Áreas de Regularização em São Sebastião	256
Figura 71 – Anel de Atividades de Samambaia – Recanto das Emas – Riacho Fundo	194	Figura 92 - Áreas de Regularização no Lago Sul	258
Figura 72 – Anel de Atividades Sobradinho	195	Figura 93 - Áreas de Regularização no Riacho Fundo	261
Figura 73 – Anel de Atividades Gama – Santa Maria	196	Figura 94 - Áreas de Regularização no Lago Norte	266
Figura 74 - Anel de Atividades Jardim Botânico	197	Figura 95 - Setor Jôquei Clube	270
Figura 75 - DF 230	198	Figura 96 - Etapa 3 do Riacho Fundo II	271
Figura 76 - Novas Vias em Vicente Pires	198	Figura 97 - Setor Crixá	272
Figura 77 - Via Interbairros	199	Figura 98 – Área do Bairro Indaiá	273
Figura 78 - Grande Colorado	199	Figura 99 – Expansão do Setor Habitacional Mangueiral	273
Figura 79 - Áreas de Regularização em Brasília	205	Figura 100 - Setor Habitacional Vargem da Benção	274
Figura 80 - Áreas de Regularização no Gama	208	Figura 101 - Setor Habitacional TASA	274
Figura 81 - Áreas de Regularização em Taguatinga	212	Figura 102 - Setor Habitacional Mangueiral	275
Figura 82 - Áreas de Regularização em Brazlândia	214	Figura 103- Setor Noroeste	276
Figura 83 - Áreas de Regularização em Sobradinho	227	Figura 104 - Subcentro Leste em Samambaia – Complexo de Furnas e Projeto Urbanístico Especial das Quadras QR 103 a 115 e 121 a 127	277
Figura 84 - Áreas de Regularização em Planaltina	231	Figura 105 – Pólo Multifuncional Catetinho	287
Figura 85 - Áreas de Regularização no Paranoá	235	Figura 106 – Pólo Multifuncional Taguatinga	288
Figura 86 - Áreas de Regularização no Núcleo Bandeirante	237	Figura 107 – Pólo Multifuncional Grande Colorado	289
Figura 87 - Áreas de Regularização em Ceilândia	241	Figura 108 – Pólo Multifuncional Metropolitana	290
		Figura 109 – Pólo Multifuncional Planaltina	291
		Figura 110 – Pólo Multifuncional Samambaia	292

Figura 111 – Pólo Multifuncional São Sebastião	293	Mapa 17 - Parcelamentos Urbanos Isolados	202
Figura 112 – Pólo Multifuncional Sul	294	Mapa 18 - Estratégia de Regularização Fundiária	267
Figura 113 – Pólo Multifuncional do Torto	295	Mapa 19 - Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais	281
Figura 114 – Organograma do Sistema de Planejamento	307	Mapa 20 – Estratégia de Integração Ambiental do Território	285
Lista de Mapas		Mapa 21 – Estratégia de Implantação de Pólos Multifuncionais	296
Mapa 1 - Evolução da ocupação urbana no DF e entorno	36	Mapa 22 – Unidades de Planejamento da LC 803/2009	313
Mapa 2 - Uso do solo e vegetação do DF em 2001	38	Mapa 23 – Zoneamento da LC 803/2009	314
Mapa 3 - Áreas de risco à erosão	43	Mapa 24 – Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos da LC 803/2009	315
Mapa 4 - Riscos à contaminação hídrica superficial	45	Mapa 25 – Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais da LC 803/2009	316
Mapa 5 - Síntese das principais variáveis que compõe a problemática ambiental	46	Mapa 26 – Estratégia de Regularização Fundiária da LC 803/2009	317
Mapa 6 - Sistemas ambientais	48	Mapa 27 – Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos LC 803/2009	318
Mapa 7 - Ambiental do Distrito Federal	52	Mapa 28 – Estratégia de Estruturação Viária e Implantação de pólos Multifuncionais da LC 803/2009	319
Mapa 8 - Tamanho dos lotes no DF	66	Mapa 29 – Estratégia de Integração Ambiental do Território da LC 803/2009	320
Mapa 9 - Crescimento urbano do DF - 1997-2003	71	Mapa 30 – Áreas onde as glebas com características rurais podem ser objeto de contrato específico da LC 803/2009	321
Mapa 10 - Modelo Territorial	131	Lista de Tabelas	
Mapa 11 - Áreas prejudicadas e beneficiadas pela mudança de parâmetros para cálculo da outorga onerosa	144	Tabela 1 - Total de reuniões e Audiências Públicas segundo as unidades de trabalho - Distrito Federal, 2006	17
Mapa 12 - Coeficiente de aproveitamento – Comparativo NGB, PDL e PDOT 2006	145		
Mapa 13 - Unidades de Planejamento Territorial	149		
Mapa 14 - Zoneamento	168		
Mapa 15 - Estratégia de Dinamização	180		
Mapa 16 - Estratégia de Revitalização	192		

Tabela 2 - Quantificação multitemporal da áreas de cobertura vegetal e uso do solo no Distrito Federal em valores relativos.....	37	Tabela 16 - Domicílios particulares permanentes e improvisados por classes de renda nas Regiões Administrativas e DF – 2010.....	79
Tabela 3 - Disponibilidade e demanda hídrica no Distrito federal e entorno imediato.....	41	Tabela 17 - Demanda habitacional dos domicílios particulares permanentes e improvisados por classes de renda domiciliar nas Regiões Administrativas e Distrito Federal – 2010.....	80
Tabela 4 - População do Distrito Federal de 1960 a 2010 e taxa de crescimento anual.....	53	Tabela 18 - Cobertura da rede de água, rede de esgoto e coleta de lixo nos domicílios particulares permanentes das Regiões Administrativas e Distrito Federal – 2000.....	82
Tabela 5 - População e taxa de crescimento anual do Distrito Federal por unidades de planejamento territorial e Região Administrativa em 1991-2000-2006-2010.....	54	Tabela 19 - Cobertura da rede de água, rede de esgoto e coleta de lixo nos domicílios particulares permanentes nos municípios do Entorno do Distrito Federal em 2000.....	84
Tabela 6 - População e taxa de crescimento anual do entorno do DF.....	55	Tabela 20 - População e área rural estimada, por Regiões Administrativas do Distrito Federal - 2000.....	92
Tabela 7 - Crescimento vegetativo e saldo migratório do Distrito Federal entre 1995 e 2000.....	56	Tabela 21 - Rede estrutural de transporte coletivo do Distrito Federal.....	97
Tabela 8 - Grupos etários da população do Distrito Federal entre 1991-2000-2006-2010.....	57	Tabela 22 - Estações de tratamento de esgotos no DF.....	102
Tabela 9 - Imigrantes, emigrantes e trocas líquidas do movimento intra-urbano Distrito Federal – 1996/2000.....	69	Tabela 23 - População e taxas médias de crescimento anual para o cenário tendencial - Distrito Federal e entorno imediato 2000-2030.....	112
Tabela 10 - Demanda habitacional resultante da expansão demográfica no Distrito Federal para o período 1960/1970 – 1970/1980 – 1980/1991 – 1991/2000 – 2000/2010.....	74	Tabela 24 - Índice de envelhecimento segundo cenário tendencial e exploratório. Distrito Federal e entorno imediato. 2000-2030.....	113
Tabela 11 - Projeção do estoque de domicílios e demanda habitacional para o Distrito Federal – 2005 / 2010.....	75	Tabela 25 – Percentual de Equipamentos de Educação por Unidade de Planejamento.....	119
Tabela 12 - Projeção do estoque de domicílios particulares permanentes segundo o tipo de imóvel para o Distrito Federal - 2005 / 2010.....	75	Tabela 26 – Percentual de Equipamentos de Segurança por Unidade de Planejamento.....	122
Tabela 13 - Projeção do estoque de domicílios particulares permanentes segundo a condição de ocupação para o Distrito Federal - 2005 / 2010.....	76	Tabela 27 – Percentual de Equipamentos de Saúde por Unidade de Planejamento.....	124
Tabela 14 - Demanda habitacional por grupos de renda no Distrito Federal - 2005 / 2010.....	77	Tabela 28 – Percentual de Equipamentos de Abastecimento por Unidade de Planejamento.....	125
Tabela 15 - Domicílios particulares permanentes e improvisados por classes de renda nas Regiões Administrativas e DF – 2005.....	78	Tabela 29 – Percentual de Equipamentos de Cultura, Educação e Lazer por Unidade de Planejamento.....	127
		Tabela 30 – Vetos apostos ao PLC nº46/07.....	322
		Lista de Gráficos	

Gráficos 1 - Distrito Federal – Pirâmides etárias – 1991 – 2010.....	58	Gráfico 19 - Identificador de densidades de Equipamentos de Segurança.....	122
Gráficos 2 - Composição do PIB do DF por atividades econômicas.....	61	Gráfico 20 - Identificador de densidades de Equipamentos de Saúde.....	124
Gráfico 3 - Percentual de Viagens por Modo de Transporte segundo a Classe de Renda dos Usuários - Distrito Federal – 2000.....	94	Gráfico 21 - Identificador de densidades de Equipamentos de Abastecimento...	125
Gráfico 4 - Regiões Administrativas com maior número de parcelamentos urbanos informais implantados.....	106	Gráfico 22 - Identificador de densidades de Equipamentos de Cultura, Esporte e Lazer.....	127
Gráfico 5 - Situação dos parcelamentos urbanos informais implantados quanto à situação fundiária.....	106	Gráfico 23 - Relação entre o potencial construtivo definido pelas normas vigentes e os novos parâmetros adotados.....	143
Gráfico 6 - Distribuição da população residente nos parcelamentos urbanos informais implantados – por Região Administrativa.....	106	Lista de Quadros	
Gráfico 7 - Situação dos parcelamentos urbanos informais implantados – por faixa de renda.....	107	Quadro 1 - Unidades de Trabalho - Audiências Regionais.....	15
Gráfico 8 - Situação dos parcelamentos urbanos informais implantados de acordo com o PDOT/97.....	107	Quadro 2 - Resultado da Avaliação das Áreas Rurais Remanescentes.....	91
Gráfico 9 - Setores habitacionais com maior concentração de parcelamentos urbanos informais implantados.....	108	Quadro 3 - RA Brasília - Setor Habitacional Torto.....	203
Gráfico 10 - Distribuição da população residente nos parcelamentos urbanos informais implantados – por setores habitacionais.....	108	Quadro 4 - RA Gama - Setor Habitacional Ponte de Terra.....	207
Gráfico 11 – Distribuição da população por grandes áreas segundo cenário tendencial.....	111	Quadro 5 - RA Gama - fora de Setor Habitacional.....	207
Gráfico 12 - Distribuição da população por grandes áreas segundo o cenário tendencial - Distrito Federal e entorno imediato. 2030.....	113	Quadro 6 - RA Taguatinga - Setor Habitacional Vicente Pires.....	209
Gráfico 13 - Pirâmide etária para o DF - Cenário de 2000.....	114	Quadro 7 - RA Taguatinga - Setor Habitacional Arniqueira.....	210
Gráfico 14 - Pirâmide etária para o entorno imediato do DF- Cenário de 2000.....	114	Quadro 8 - RA Taguatinga - Setor Habitacional Primavera.....	211
Gráfico 15 - Pirâmide etária para o DF - Cenário tendencial para 2030.....	114	Quadro 9 - RA Brazlândia - fora de Setor Habitacional.....	213
Gráfico 16 - Pirâmide etária para o entorno imediato do DF- Cenário tendencial para 2030.....	114	Quadro 10 - RA Sobradinho - Setor Habitacional Alto da Boa Vista.....	215
Gráfico 17 - Comparação entre a quantidade de Equipamentos Regionais e IDE..	117	Quadro 11 - RA Sobradinho – Setor Habitacional Região dos Lagos.....	216
Gráfico 18 - Identificador de densidades de Equipamentos de Educação.....	119	Quadro 11A - RA Sobradinho - Setor Habitacional Boa Vista.....	218
		Quadro 12 - RA Sobradinho - Setor Habitacional Grande Colorado.....	219
		Quadro 13 - RA Sobradinho - Setor Habitacional Contagem.....	220
		Quadro 14 – RA Sobradinho - Setor Habitacional Mansões Sobradinho.....	221
		Quadro 15 - RA Sobradinho - Setor Habitacional Fercal.....	222

Quadro 16 - RA Sobradinho - Setor Habitacional Alto da Boa Vista.....	223	Quadro 39 - RA Lago Sul - Setor Habitacional Dom Bosco.....	257
Quadro 17 - RA Sobradinho - Setor Habitacional Nova Colina.....	224	Quadro 40 - RA Riacho Fundo - fora de Setor Habitacional.....	259
Quadro 18 - RA Sobradinho - fora de setor habitacional.....	225	Quadro 41 - RA Lago Norte - fora de Setor Habitacional.....	264
Quadro 19 - RA Planaltina - Setor Habitacional Mestre D´armas.....	228	Quadro 42 - Parâmetros para Áreas Habitacionais – Novas áreas habitacionais prioritárias.....	279
Quadro 20 - RA Planaltina - Setor Habitacional Arapoanga.....	229	Quadro 43 - Parâmetros para Áreas Habitacionais – Áreas a serem adensadas.....	280
Quadro 21 - RA Planaltina - Setor Habitacional Aprodarmas.....	230	Quadro 44 - Instrumentos Jurídicos, Tributários e Financeiros.....	301
Quadro 22 - RA Planaltina - Setor Habitacional Vale do Amanhecer.....	230		
Quadro 23 - RA Paranoá - Setor Habitacional Altiplano Leste.....	232	Lista de Siglas	
Quadro 24 - RA Paranoá –Setor Habitacional São Bartolomeu.....	234	ADE – Área de Desenvolvimento Econômico	
Quadro 25 - RA Paranoá – Fora de Setor Habitacional.....	234	ALE – Área de Lazer Ecológico	
Quadro 26 - RA Núcleo Bandeirante - Fora de setor habitacional.....	236	APA – Área de Proteção Ambiental	
Quadro 27 - RA Ceilândia - Setor Habitacional Sol Nascente.....	239	APM – Área de Proteção de Manancial	
Quadro 28 - RA Ceilândia – Fora de setor habitacional.....	239	ARIE – Área de Relevante Interesse Ecológico	
Quadro 29 – RA Guará – Setor Habitacional Bernardo Sayão.....	243	Aris – Área de Regularização de Interesse Social	
Quadro 30 - RA Guará – Área de Regularização de Interesse Social Estrutural.....	243	BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento	
Quadro 31 - RA Samambaia / Recanto das Emas - Setor Habitacional Água Quente.....	245	BIRD – Banco Mundial	
Quadro 32 - RA Samambaia / Recanto das Emas – Fora de setor habitacional.....	246	BNH – Banco Nacional de Habitação	
Quadro 33 - RA Santa Maria - Setor Habitacional Ribeirão.....	249	CAESB – Companhia de Saneamento do Distrito Federal	
Quadro 34 - RA Santa Maria - Setor Habitacional Tororó.....	249	CAUMA – Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente	
Quadro 35 - RA Santa Maria – Setor fora de setor habitacional.....	251	CEASA – Centrais de Abastecimento	
Quadro 36 - RA São Sebastião - Setor Habitacional Jardim Botânico.....	252	CI – Comissão de Articulação Institucional	
Quadro 37 - RA São Sebastião - Setor Habitacional Estrada do Sol.....	252	CODEPLAN – Companhia de Desenvolvimento do Planalto Central	
Quadro 38 - RA São Sebastião - fora do Setor Habitacional – Are Mônaco/ Aris Morro da Cruz.....	255	COMPARQUES – Secretaria de Estado de Parques e Unidades de Conservação	
		CONAM – Conselho do Meio Ambiente do Distrito Federal	
		CONHAB – Conselho de Habitação	
		CONPRESB – Conselho de Gestão da Área de Preservação de Brasília	
		DATASUS – Banco de dados do Sistema Único de Saúde	

DEPHA – Departamento de Patrimônio Histórico e Artístico do Distrito Federal
DNOCS – Departamento Nacional de Obras Contra a Seca
EPC – Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos
EPCL – Estrada Parque Ceilândia
EPGU – Estrada Parque Guará
EPIA – Estrada Parque Indústria e Abastecimento
EPNB – Estrada Parque Núcleo Bandeirante
EPPR – Estrada Parque Paranoá
EPTG – Estrada Parque Taguatinga
ESAF – Escola de Administração Fazendária
FIBRA – Federação das Indústrias do Distrito Federal
FUNDURB – Fundo Municipal de Urbanização
GDF – Governo do Distrito Federal
GDP – Gradiente de Densidade de População
IBAM – Instituto Brasileiro de Administração Municipal
IBAMA – Instituto Brasileiro de Recursos Renováveis e Meio Ambiente
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPDF – Instituto de Planejamento do Distrito Federal
IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
LC – Lei Complementar
LODF – Lei Orgânica do Distrito Federal
Novacap – Companhia Urbanizadora da Nova Capital
Odir – Outorga onerosa do direito de construir
Onalt – Outorga onerosa de alteração de uso
Pades – Programa de Desenvolvimento Econômico e Social
PDL – Plano Diretor Local
PEA – População Economicamente Ativa

PED – Pesquisa de Emprego e Desemprego
Peot – Plano Estrutural de Ordenamento Territorial
PGIRH – Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal
PIB – Produto Interno Bruto
Planidro – Plano Diretor de Água, Esgoto e Controle da Poluição
Pot – Plano de Ordenamento Territorial
Pouso – Plano de Ocupação e Uso do Solo
Prodecon – Programa de Desenvolvimento Econômico
Proin – Programa de Desenvolvimento Industrial do Distrito Federal
RA – Região Administrativa
RIDE – Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno
SEAF – Secretaria de Assuntos Fundiários
Seapa – Secretaria de Estado de Agricultura, Pecuária e Abastecimento do Distrito Federal
Seduh – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Semarh – Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
Shis – Serviço de Habitações de Interesse Social
Sisplan – Sistema de Planejamento
SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação
SUPAR – Subsecretaria de Parcelamento
TCA – Taxa de crescimento anual
TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília
UC – Unidade de Conservação
UnB – Universidade de Brasília
UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura



I - INTRODUÇÃO



I. INTRODUÇÃO

O Distrito Federal é uma unidade especial da federação brasileira, criada em 1957 e inaugurada em 1960, com o objetivo principal de abrigar os Três Poderes da República, quando, certamente, havia a percepção de que a cidade pudesse ser, no futuro, a base para o desenvolvimento da Região Central do Brasil. Ao longo do tempo, a cidade não somente se afirmou como Capital do país, mas também vem assumindo, paulatinamente, as funções de Centro Regional e Centro Metropolitano, sendo hoje a quinta cidade do país em população, depois das centenárias São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Salvador.

A cidade foi construída no auge do “nacional-desenvolvimentismo”, período em que o Brasil apresentou altas taxas de crescimento econômico e vertiginosa expansão urbana. Tendo sido projetada e construída por brasileiros, houve um esforço sem precedentes para sua concretização, pois se tratava de um projeto vinculado à afirmação do Brasil como nação moderna.

Brasília é, de fato, uma cidade peculiar dentro do território brasileiro, não só no que diz respeito à sua estrutura urbana, mas, sobretudo, quanto ao planejamento territorial,

sempre presente desde a sua construção até os dias de hoje. Desde o desenho do Plano Piloto, pode-se dizer que praticamente todas as localidades urbanas do DF, com exceção das já existentes (Planaltina e Brazlândia), foram elaboradas previamente nas pranchetas. Neste processo, onde o poder público teve papel fundamental, dois fatores foram preponderantes: a proteção do Plano Piloto, de modo a mantê-lo isolado como uma espécie de “obra de arte”; e o tratamento especial dado ao patrimônio ambiental, sobretudo, a proteção dos mananciais e do Lago Paranoá.

O fato de o poder público deter a propriedade de grande parte dos terrenos destinados à urbanização, além de exercer papel central no processo de planejamento, não impediu, entretanto, que ocorresse uma segregação residencial expressiva, com a população pobre instalando-se cada vez mais distante da Área Central e a população de alta e média renda morando na própria Área Central (Plano Piloto) e suas adjacências, onde se concentram os empregos e os grandes equipamentos e serviços urbanos básicos.

Ao longo do tempo, observa-se que a cidade que se pretendia formada por diversos

núcleos separados, foi-se transformando, paulatinamente, em uma estrutura urbana mais contínua e mais complexa, embora ainda bastante distante das cidades tradicionais do Brasil. Ao mesmo tempo em que se trata de uma única cidade, sob a perspectiva do planejamento, Brasília é, também, um conjunto de localidades interligadas por vias urbanas de trânsito rápido apropriadas para automóveis e para a instalação de transporte de massa. Entre estas localidades, algumas muito populosas, apenas o Plano Piloto e Taguatinga mostram autonomia econômica. A grande maioria funciona como bairro periférico que necessita ser integrado à estrutura urbana das localidades mais dinâmicas, o que não parece fácil diante do isolamento físico do Plano Piloto e das grandes distâncias entre as localidades urbanas.

Nesse contexto, alguns problemas relacionados ao planejamento territorial parecem evidentes. Entre eles, destacam-se as dificuldades de acesso aos locais de trabalho por parte da população pobre, devido aos altos custos do transporte; os custos excessivamente altos da habitação para as faixas de renda média e baixa; as dificuldades de acesso às escolas, aos hospitais e às áreas de lazer pelas populações pobres que residem em áreas distantes do Plano Piloto; e a baixa oferta de terrenos urbanos destinados à população de baixa renda, em áreas que permitam o fácil acesso ao maior centro de emprego, o Plano Piloto. As transgressões às normas urbanísticas no Distrito Federal, vêm constituindo importante problema, sobretudo no que diz respeito ao uso e

ocupação do solo e à degradação ambiental, retratado nos inúmeros parcelamentos informais destinados a diferentes faixas de renda.

Como nas demais cidades brasileiras, mas em menor escala, em Brasília persistem problemas de infra-estrutura urbana, sobretudo de esgotamento sanitário e de coleta de lixo doméstico, de acessibilidade física à habitação, de condições inadequadas das vias destinadas a veículos e pedestres, além dos relativos à qualidade e segurança do transporte coletivo, à segurança pública, à saúde e à educação. Problemas de lazer e recreação têm sido relegados ao segundo plano, em vista da prevalência de outras questões mais urgentes, como o emprego e a acessibilidade da população aos locais de interesse público.

Finalmente, é necessário observar que o Distrito Federal apresenta excessiva centralização de atividades na Área Central, ou seja, no Plano Piloto, e isto é a causa de boa parte dos problemas de acessibilidade. Não é uma questão que possa ser resolvida facilmente, sobretudo porque a grande oferta de empregos na área central decorre do fato de que nela estão instalados os organismos federais e de serviços que lhe dão apoio, isto sem mencionar os grandes shoppings, rodoviária, bancos, organismos internacionais, complexos médicos, entre outras atividades atrativas. Como serviços atraem serviços e o acesso ao centro é relativamente fácil, devido à própria estrutura viária proposta por Lúcio Costa, este processo

tende a se afirmar para o futuro. Além disso, não convém esquecer que, no centro e ao redor dele, está a parcela de população que detém o grosso da renda, formando uma demanda por serviços nada desprezível.

Nesse cenário estrutura-se a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial.



II - FUNDAMENTOS PARA A REVISÃO DO PDOT



II. FUNDAMENTOS PARA A REVISÃO DO PDOT

1. FUNDAMENTOS LEGAIS

A revisão do PDOT, no que se refere aos fundamentos legais, está embasada na seguinte legislação:

- na Constituição Federal, no art. 182, § 1º, que estabelece o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município, e no caso, do Distrito Federal; deve ser aprovado pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, sendo obrigatório para esta Unidade da Federação;
- na Lei Orgânica do Distrito Federal, que se refere ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial e aos Planos Diretores Locais (art. 312), consignando a sua obrigatoriedade e conceituando-os como instrumentos básicos das políticas de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano, a serem aprovados por lei complementar;
- na Lei Federal nº 6.766/79 alterada pela Lei Federal nº 9.785/99, que trata das normas gerais sobre o parcelamento do solo urbano, e institui, em seu art. 1º, parágrafo único, que os Estados,

Municípios e, por conseguinte, o Distrito Federal, poderão estabelecer normas complementares a esta legislação, relativas ao parcelamento do solo para adequação às peculiaridades locais; e

- no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 – que detalha o art. 182 da Constituição Federal, estabelecendo o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, que deve conter um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano.

Com o objetivo de incluir os diferentes aspectos da situação real do DF envolvendo temas e questões urbanos, rurais, sociais, econômicos e ambientais, procedeu-se à análise das diretrizes e princípios apresentados pelas legislações acima citadas, observando o que de fato encontra respaldo para uma efetiva construção das diretrizes de desenvolvimento e adequação do uso e ocupação do território.

A revisão do PDOT buscou adequar-se aos principais elementos que o Estatuto da Cidade

estabelece como necessários aos Planos Diretores, tais como delimitação das áreas de aplicação de instrumentos urbanísticos, parâmetros de uso e ocupação do solo urbano e a incorporação da participação da sociedade no processo de elaboração e implementação do Plano.

Além disso, a revisão do PDOT procurou incorporar elementos que o convertam em um instrumento que define as estratégias para solução dos principais problemas detectados, estabelecendo as ações, os planos e projetos a serem desenvolvidos pelo Poder Público, sempre com base na gestão democrática da cidade.

A expectativa é que o Plano Diretor traduza o anseio da população aliado ao planejamento urbanístico adequado ao desenvolvimento sustentável do Distrito Federal e dos seus municípios limítrofes, com respeito às diretrizes do Estatuto da Cidade e a toda legislação de ordem superior, nos termos constitucionais.

2. PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PDOT

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial como instrumento básico da política urbana do Distrito Federal baseia-se em princípios – subjacentes às propostas de planejamento e de intervenções sobre o território –, que buscam fortalecer seu papel no desenvolvimento territorial urbano e rural do Distrito Federal.

São princípios do Plano:

- garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana e rural e a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, como forma de redistribuir os ganhos resultantes de iniciativas públicas para a sociedade, promovendo, assim, a equidade das ações no território;
- reconhecer os atributos fundamentais de Brasília como Capital Federal, Centro Regional e Metrópole Nacional em formação e do Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade, tendo em vista sua singularidade, resultante da aplicação dos preceitos espaciais do Movimento Moderno de Arquitetura, e a conseqüente necessidade de preservação do seu sítio e de direcionar, definir e potencializar as ações setoriais nessa temática;
- assegurar a distribuição justa e equilibrada das oportunidades de emprego e renda no Distrito Federal, como forma de reverter o quadro de concentração de riqueza, decorrente do histórico do processo de ocupação e de desenvolvimento econômico do DF, que se traduz na concentração de emprego e de renda na região do Plano Piloto;
- promover a gestão compartilhada entre os setores públicos, privados e sociedade civil, envolvendo os municípios limítrofes ao Distrito Federal, de modo a viabilizar a integração das ações de planejamento e gestão do território, diante da concentração, não somente de

empregos, mas, também, de serviços e de equipamentos públicos e da redução das oportunidades de moradia para a população de baixa renda no DF, que resultou em intensiva e indisciplinada ocupação dos municípios limítrofes do DF;

- assegurar a participação da sociedade no planejamento, gestão e controle do território, buscando a co-responsabilidade da população por meio de sua participação nas decisões relacionadas ao planejamento e gestão territorial, como fator de fortalecimento da cidadania; e
- assegurar o uso sustentável do território, a partir da convergência das dimensões social, econômica e ambiental, com reconhecimento do direito de todos à cidade sustentável e a construção de uma visão sistêmica e integrada do processo de urbanização considerando as dimensões econômica, social, ambiental, cultural e espacial, como forma de mitigar os impactos e as externalidades negativas decorrentes do processo de urbanização para a sociedade.

Com a finalidade de direcionar as políticas setoriais e de planejamento urbano, o Plano estabelece dois níveis de objetivos: os gerais e os específicos. Os objetivos gerais delineiam a linha mestra da atuação pública e privada para o ordenamento territorial, observando os princípios norteadores do Plano.

No desenvolvimento territorial e urbano no Distrito Federal serão observados, como objetivos gerais do Plano:

- a promoção da melhoria da qualidade de vida da população e a redução das desigualdades socioespaciais, buscando minimizar a disparidade econômica, social, ambiental, espacial e de infraestrutura entre as localidades do Distrito Federal a partir da maior interligação entre as centralidades existentes e o fomento de novas. Ainda, como forma de consecução desse objetivo, é imperiosa a distribuição equilibrada da população, dos equipamentos e serviços básicos e das atividades econômicas no território, de modo que as relações predatórias de concorrência entre localidades sejam mitigadas, promovendo uma melhoria qualitativa das condições de urbanidade e cidadania para a população; e

- a integração da política de ordenamento territorial com as demais políticas setoriais que tenham reflexo no processo de planejamento e gestão do território do Distrito Federal e de seus municípios limítrofes, reconhecendo a relação entre o Distrito Federal e seu Entorno, e seus impactos na demanda por serviços e empregos e no meio ambiente natural e construído. Dessa forma, as iniciativas públicas setoriais do Distrito Federal devem estar em consonância com as respectivas ações promovidas pelos Estados de Goiás e de Minas Gerais, na medida em que se percebe a conformação de uma área metropolitana de Brasília, envolvendo a complexidade de fatores e agentes envolvidos na dinâmica do território.

A preocupação com a integração das políticas públicas setoriais, associada aos princípios adotados para o Plano, conduz à

proposição de um elenco de objetivos específicos, que definem o caráter estratégico ao Plano. Assim, os objetivos específicos incidem em áreas temáticas: Ordenamento Territorial, Patrimônio Cultural e Meio-Ambiente, Economia, Transporte Urbano, Habitação e Regularização Fundiária e Participação Popular.

Com a finalidade de direcionar as ações de ordenamento territorial, e conseqüentemente, da ocupação urbana para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e bem-estar de seus cidadãos, colocam-se como objetivos específicos do Plano, segundo os citados temas:

1. Ordenamento Territorial

- A otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infra-estrutura implantada e em vazios urbanos de áreas consolidadas, respeitada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território.
- A promoção do desenvolvimento de novas centralidades no território do Distrito Federal.
- A garantia da implantação de infra-estrutura e equipamentos públicos adequados para atendimento da população.

2. Patrimônio Cultural e Ambiental do Distrito Federal

- A consolidação, resguardo e valorização do Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília

como sítio urbano tombado e Patrimônio Cultural da Humanidade.

- A proteção, recuperação, valorização e aproveitamento das potencialidades do patrimônio cultural do Distrito Federal.
- A proteção, preservação e recuperação do patrimônio ambiental do Distrito Federal.

3. Economia

- A ampliação das oportunidades de trabalho, equilibrando sua localização em relação à distribuição da população no território do Distrito Federal e a promoção do desenvolvimento territorial e econômico do Distrito Federal, articulado ao desenvolvimento metropolitano e regional.

4. Transporte Urbano

- A melhoria das condições de acessibilidade aos serviços urbanos e aos equipamentos públicos e comunitários.
- A promoção da mobilidade urbana de modo a garantir a circulação da população por todo o território do Distrito Federal.

5. Habitação e Regularização Fundiária

- A diversificação da oferta de imóveis residenciais compatíveis com as demandas da sociedade.
- A valorização da ordem urbanística como função pública, com a promoção da regularização e a integração dos assentamentos informais à cidade legal.

6. Participação Popular

- A promoção da participação da sociedade no planejamento, gestão e controle das políticas de ordenamento territorial.

3. BASES CONCEITUAIS E METODOLÓGICAS

O PDOT pode ser definido como um conjunto de princípios e regras que deverão ser obedecidas pelos agentes que constroem e utilizam o território. A idéia central é que o plano seja capaz de orientar a expansão urbana e de contribuir para o crescimento econômico da Capital, tendo em vista o crescimento do emprego. Obviamente, o PDOT tem um enfoque eminentemente territorial, ou seja, trabalha com a base física sobre a qual se assentam as diversas atividades urbanas.

Como a localização, a definição de usos e parâmetros de ocupação do solo é importante fator no desenvolvimento das empresas, as proposições do PDOT acabam por influenciar o

processo de expansão econômica e, por conseguinte, interferem na renda das famílias, refletindo-se sobre os problemas sociais.

O conceito de Plano Diretor é, portanto, muito mais abrangente do que transparece à primeira vista, uma vez que atua sobre a base física onde estão instaladas as habitações, os serviços, indústrias, estabelecimentos comerciais, e unidades de produção rural, tendo como pano de fundo os sistemas de transporte, as infra-estruturas de abastecimento de água e eliminação de esgotos, energia elétrica, lixo, entre outras. O PDOT/2006, tendo em vista as particularidades do Distrito Federal, procurou desenvolver, também, estratégias no sentido de propiciar a regularização de áreas urbanas que vem sendo ocupadas paulatinamente, de forma irregular.

O PDOT/2009, refletindo o avanço do planejamento urbano em todo o mundo, incluiu no seu conteúdo, a temática estratégica. Tal tema tem entrado no debate urbano e regional tendo como referência os chamados Planos Estratégicos que, na maioria dos casos, vinculam-se a uma visão liberal/competitiva da economia, onde as cidades, diante do processo de globalização, lutariam por investimentos privados em um contexto competitivo. Entretanto, a temática estratégica tem assumido também outros significados, destacando-se a visão democrático-distributiva com ênfase sobre a deterioração de parte do território urbano, as grandes desigualdades, no que se refere à

qualidade do espaço urbano e, sobretudo, ao problema das infra-estruturas urbanas que tende a ser gerenciado numa escala que extravasa os limites territoriais dos municípios ou estados.

3.1 As bases técnicas para a elaboração do PDOT – 2009

O exercício relativo à elaboração de um Plano como o PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial é similar a um jogo que se desenvolve em arenas diversas, sem que se consiga estabelecer regras equânimes quanto à participação dos agentes. Embora todos sejam afetados pelo resultado do jogo, uns participam ativamente, outros sofrem passivamente suas conseqüências. Neste processo, o poder público ao mesmo tempo em que participa, também é o mediador dos diferentes interesses. Cabe-lhe desenvolver esforços para que todos os interessados possam participar em condições equilibradas.

Esta mediação implica em tomar decisões que nem sempre agradam a todos os participantes. Contudo, o papel do planejador é tomar decisões quanto ao futuro, baseado em juízos de valor, fundamentados em análises técnicas, tentando compatibilizar todos os interesses em jogo, que não são poucos. No caso de uma realidade peculiar como a do Distrito Federal, os diversos grupos de interesses ainda não se organizaram adequadamente, sobretudo porque apenas recentemente a cidade adquiriu o direito de eleger seus representantes.

Nesses termos, o processo de revisão do PDOT iniciou-se com o planejamento da participação dos diversos agentes interessados no desenvolvimento do Distrito Federal, simultaneamente, com a produção de um conjunto representativo de trabalhos técnicos coordenados pela SEDUMA-DF – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal e financiados pelo BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento e BIRD – Banco Mundial, entre os quais cabe citar os seguintes:

- Gestão Estratégica do Território do Distrito Federal;
- Estudo da Demanda Habitacional no DF;
- Estudo das Invasões no Distrito Federal;
- A Legislação Urbanística do DF e o Estatuto da Cidade;
- Análise do Preço da Terra Urbana no Distrito Federal;
- Macro análise da Habitação Informal no Distrito Federal;
- Cenários Territoriais e Demográficos para o Distrito Federal (2004-2006-2010-2020-2030);
- Avaliação dos custos unitários dos lotes e infraestrutura dos Assentamentos Urbanos no DF (Caso do Paranoá);
- Indicadores da Política Urbana e Habitacional do DF.

Com o objetivo de agilizar os trabalhos de revisão do PDOT e agregar suporte técnico na condução do processo participativo, a SEDUMA-DF contratou, em 2005, o IBAM – Instituto Brasileiro de Administração Municipal, organismo com grande experiência em planos participativos. O IBAM organizou e promoveu, juntamente com a SEDUMA-DF, inúmeras reuniões com a população residente nas localidades urbanas do Distrito Federal.

No processo de revisão do PDOT, embora tenha sido feito um esforço singular para obtenção da participação de cidadãos e de organismos públicos e privados, certamente houve alguns desequilíbrios entre as forças que atuam, legitimamente, no sentido de convencer os técnicos responsáveis quanto à melhor decisão sobre a ocupação do território. Neste caso, foi preciso que os agentes com maior poder de argumentação compreendessem que existem outros aspectos importantes, além do meio ambiente natural, com papel histórico na definição das diretrizes do planejamento do DF, e da proteção do patrimônio cultural, que em Brasília se reveste de certas particularidades, confundindo-se, muitas vezes, com a defesa da função de Capital do Brasil e com a defesa das condições prevalentes no Plano Piloto.

Entre os setores de importância igual ou maior do que a dos patrimônios cultural e ambiental, sob o ponto de vista da ocupação do território, cabe destacar a questão habitacional, do transporte, da economia e do emprego. Em

busca de melhores condições de vida, muitos brasileiros migraram para Brasília. Esta migração proporcionou acréscimos de população e aumentou a demanda por habitação e, por conseguinte, expandiu as áreas urbanas.

Os dados demográficos disponíveis na SEDUMA-DF indicam que a população do Distrito Federal passará de 2,383 milhões de habitantes, em 2006, para 2,574 milhões, em 2010, chegando a 2020 com um número de habitantes próximo a 3,0 milhões. A população dos municípios limítrofes (Valparaíso, Cidade Ocidental, Águas Lindas, Santo Antônio do Descoberto, Novo Gama, Planaltina), que de certo modo já estão integrados ao território do Distrito Federal, será, em 2010, da ordem de 700 mil pessoas e em 2020, de 930 mil habitantes. Considerando tais condições, a questão do preço da terra urbana, da acessibilidade da população pobre ao emprego e aos demais equipamentos urbanos são fundamentais no planejamento territorial do Distrito Federal.

Nesse contexto, o setor de transporte do DF tem trabalhado a partir das bases estabelecidas pelo estudo elaborado pela SEDUMA-DF, denominado “CENÁRIOS TERRITORIAIS E DEMOGRÁFICOS NO DF (2006-2010-2020-2030)”, assim como pelas propostas de revisão do PDOT. Ou seja, foi possível estabelecer uma conexão produtiva com o setor de transporte, o que é vital para qualquer Plano Territorial.

Com a área da economia, também foi possível estabelecer uma articulação produtiva, sendo evidente que a economia do Distrito Federal

vem perdendo o ritmo histórico nos últimos trinta anos, sobretudo pela competição com outras cidades do país e pelas dificuldades na ampliação de investimentos privados, tendo em vista o tombamento da Área Central, onde se concentra o interesse maior do empresariado e, também, pela queda do setor de construção civil. Além disso, a capital vem perdendo o lugar de importância na intermediação financeira, por força da concentração bancária em São Paulo. Ainda assim, a economia do DF persiste como uma das mais dinâmicas do Brasil, mantendo, entretanto, a dependência estreita em relação a sua principal atividade de sede dos três poderes da República.

Com os representantes do setor rural, houve uma articulação adequada, com a compreensão, de ambos os lados, de que as áreas rurais funcionam, quase sempre, como barreiras à expansão urbana e que não parece interessante a redução de suas dimensões, sobretudo, quando há produção rural expressiva.

3.2 O acesso à terra e à habitação pelas famílias pobres

Uma das poucas coisas sobre a qual há quase total concordância entre especialistas que trabalham com o desenvolvimento urbano, é o fato de que a localização das famílias no interior da cidade é decorrência direta da distância/tempo/custo da moradia ao “centro”, ou do “lugar central”.

Significa dizer, que os preços dos terrenos e das habitações mais próximas ao

“centro” (ou no próprio centro), são muito mais altos do que nas áreas periféricas. As exceções são causadas por algum tipo de atributo do espaço, por exemplo, um lago, uma praia ou um parque, que podem, eventualmente, exercer grande atração sobre as famílias, gerando pequenas anomalias neste modelo. Há o caso de áreas degradadas que interferem contrariamente, baixando os preços dos terrenos que estejam localizados em suas proximidades.

É importante ressaltar que as áreas degradadas (favelas), nada mais são do que tentativas da população pobre em se estabelecer próximas ao centro ou dentro dele (Plano Piloto), passando por cima das proibições urbanísticas, ambientais e do mercado imobiliário (vide caso da Estrutural, Varjão e Itapuã).

É por esta razão (distância / tempo / custo relacionados ao centro) que os mais ricos podendo pagar mais pelos terrenos e moradias tendem a residir nas áreas mais próximas à região central das cidades, ou nos bairros com maior acessibilidade ao centro (Asa Sul, Asa Norte, Sudoeste, Lago Sul e Norte, Park Way etc.) e os mais pobres, por não poderem pagar um custo mais alto pela sua localização, tendem a morar nas áreas mais distantes.

Algumas áreas de classe média e média baixa, como o Guará, Cruzeiro e Núcleo Bandeirante, localizadas próximas ao Plano Piloto, foram instaladas ali há muito tempo e, note-se, pouco a pouco estes bairros, vão-se

transformando, e “expulsando” os residentes mais pobres, em um processo irreversível.

Significa dizer, que a localização das famílias no contexto da estrutura urbana decorre, essencialmente, dos preços da terra urbana e da habitação, que serão sempre mais altos nas áreas centrais (Plano Piloto e centro de localidades de maior porte) ou nas áreas de maior acessibilidade ao centro, no caso de Brasília, o Plano Piloto. Sendo que, quanto mais equipado for o centro (ou centro de bairro), mais o modelo se radicaliza, como ocorre com Brasília, cujo centro é o maior fornecedor de empregos (cerca de 70%) e onde se localizam os equipamentos de maior qualificação (universidades, hospitais de grande porte, shoppings, igrejas, etc.).

Em Brasília, embora a cidade tenha sido planejada desde seus primórdios e o poder público tivesse o controle sobre a terra, exercendo forte influência por meio de normas e regulamentos de uso e ocupação do solo, esse processo não foge à regra geral presente nas demais cidades brasileiras e estrangeiras. Pode-se mesmo afirmar que o modelo de planejamento adotado pelo poder público no passado reforçava a idéia de uma cidade onde os mais ricos e a classe média alta morariam próximos ao centro (Asa Sul e Norte) e os pobres na periferia distante (cidades-satélites), tendo como justificativa a proteção à bacia do Paranoá.

Outro ponto importante a ressaltar, também consensual, é que as terras rurais quando se tornam pouco rentáveis para a agropecuária e

adquirem valorização por sua localização, tendem a se transformar em urbanas, a menos que tais terras sejam de propriedade governamental. Neste caso, o governo pode mantê-las para proteger o bem estar coletivo. Caso a terra rural pertença a particulares e os preços dos terrenos sejam atraentes para vendedores e compradores, ela será, certamente, loteada, cabendo ao poder público estabelecer as regras adequadas em cada caso.

O caso do Distrito Federal é exemplar. Devido a sua dimensão, sua produção agrícola é reduzida, incapaz de competir com seus vizinhos. Ao mesmo tempo, aqui se localiza a maior cidade do Centro-Oeste, quinta do Brasil em população. Pode-se dizer que o Distrito Federal é um centro de clara propensão para a atividade de serviços urbanos, sobretudo devido à sua função de capital do país. Sendo assim, existe uma pressão para ocupação urbana e uma perda de força do setor rural, embora a Secretaria de Estado de Agricultura, Pecuária e Abastecimento do DF venha se empenhando para ativar a produção rural.

Diante deste quadro, na revisão do PDOT, é proposta a criação e expansão de áreas urbanas, prioritariamente, ao longo das rodovias, tentando direcionar a ocupação urbana do Distrito Federal, nos próximos anos, para áreas mais acessíveis à sua região central (Plano Piloto) ou aos centros urbanos mais proeminentes como Taguatinga, por exemplo.

Há clara intenção de viabilizar um sistema de transporte com custos mais baixos, em

que é a necessária a compatibilização de diretrizes de transporte com as de ocupação do solo urbano.

Naturalmente, a localização de novas áreas urbanas em qualquer plano é sempre um problema de difícil solução. No PDOT-2006 a estratégia prevalente, como foi indicada acima, é a acessibilidade da população às Áreas Centrais, seja do Plano Piloto, de Taguatinga, ou de novas centralidades que pouco a pouco vão aparecendo, onde estão os empregos, equipamentos de lazer, hospitais, universidades, entre outros atrativos. Taguatinga coloca-se como segundo pólo mais importante, exercendo papel polarizador sobre a região sudoeste, a mais populosa do DF.

3.3 O processo de elaboração do PDOT 2009

O processo de elaboração do PDOT pode ser subdividido em cinco grandes etapas, cada uma delas contendo fases específicas em conformidade com o fluxo apresentado no final do capítulo. A primeira etapa tratou do estabelecimento de um plano de trabalho e da metodologia a ser utilizada ao longo da elaboração do plano, estabelecendo-se, então, a seqüência de ações previstas e os prazos indicados para cada grande etapa.

A segunda grande etapa cuidou da elaboração de estudos especiais, da sistematização dos dados já disponíveis, entre os quais os dados da população, a organização do processo de participação popular, o

planejamento da participação dos agentes públicos e privados.

A seguir foram realizadas numerosas reuniões com a população nas diversas localidades urbanas do DF. O resultado dessas reuniões foi um conjunto de propostas e diretrizes relativas ao território, denominado leitura comunitária.

Para estruturar a leitura técnica do trabalho foi criada uma Comissão de Articulação Institucional por meio do Decreto nº 25.766, de 25 de abril de 2005, para suporte e acompanhamento técnico do processo de revisão do PDOT, reunindo todos os órgãos do Governo do Distrito Federal, cujas políticas setoriais são afetadas ao ordenamento do território, e ampliada com a participação de instâncias do Governo Federal e de órgãos colegiados.

Esta Comissão desempenhou papel importante na produção e sistematização das informações necessárias à fundamentação técnica do PDOT e na confirmação das propostas, que permeou todas as etapas de trabalho.

Na estratégia de trabalho para articulação dos integrantes da CI foram promovidos seminários institucionais e reuniões técnicas específicas, realizadas por afinidades temáticas: Mobilidade urbana e transportes; Infra-estrutura e saneamento ambiental; Patrimônio ambiental e cultural; Habitação e regularização fundiária; Desenvolvimento econômico e social; e Sistema de planejamento e gestão territorial.

A terceira grande etapa teve início com o levantamento de problemas centrais que interferem no território, juntamente com as demandas de organismos públicos e privados acumulados nos últimos anos. Tais dados, associados com a leitura técnica, resultante da avaliação dos trabalhos técnicos e com a leitura comunitária, resultante das propostas da população, culminaram com o estabelecimento de diretrizes gerais e de um zoneamento ainda superficial do território. A concretização da terceira etapa permitiu, então, a formalização da Primeira Audiência Pública do

PDOT/2006. As repercussões obtidas na Audiência Pública serviram, então, como base para a retomada dos trabalhos.

A partir desses elementos iniciou-se, então, a quarta etapa, com o processo de discussão com os organismos técnicos das diversas agências interessadas no planejamento territorial. A idéia era que tais discussões resultassem numa proposta preliminar, concretizada por um anteprojeto de lei a ser apresentado na Segunda Audiência Pública, como de fato ocorreu. Ao mesmo tempo, deu-se

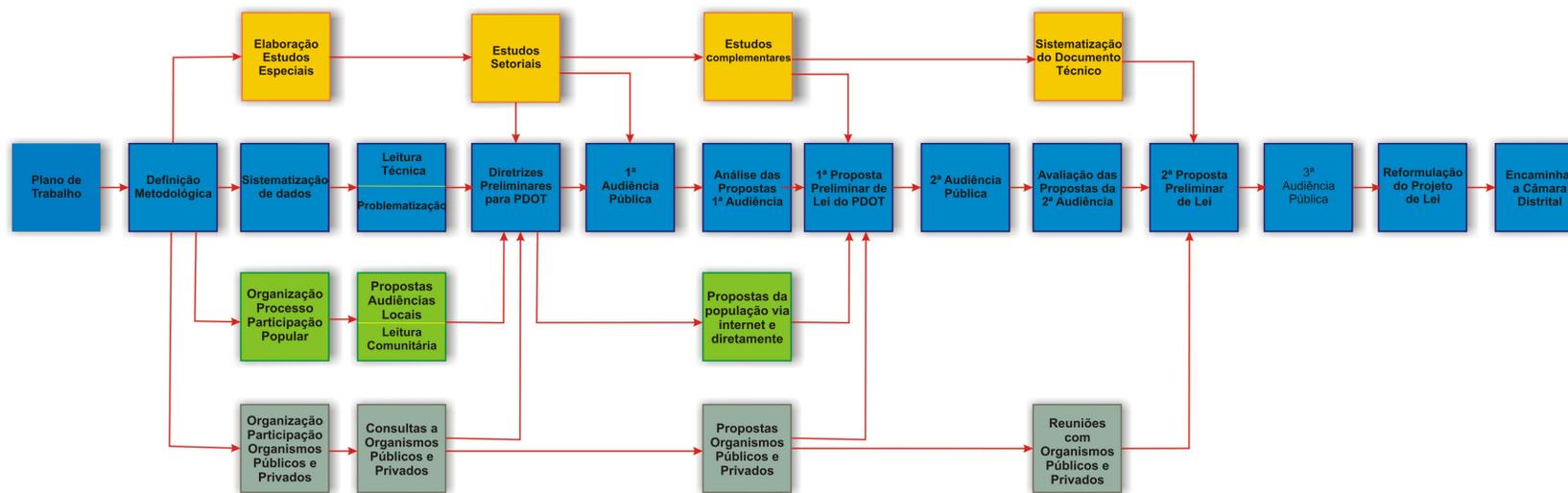
continuidade, via INTERNET e, também, com reuniões em diversos locais, à apresentação de propostas para representantes da população. Todo o processo descrito culminou com a 2ª Audiência Pública. (Figuras 1, 2 e 3)

As mudanças decorrentes das propostas da 1ª e 2ª Audiências Públicas e dos debates com organismos públicos e privados, ensejaram a elaboração de uma proposta preliminar de Lei do PDOT a ser apresentada na 3ª Audiência Pública. O fluxo exposto a seguir, indica em linhas gerais o caminho percorrido para a elaboração do PDOT 2006 do Distrito Federal (Figura 4).

FIGURAS 1, 2 E 3 – IMAGENS DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PDOT



FIGURA 4 – METODOLOGIA GERAL DO PDOT



4. PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE

A estratégia de participação da sociedade foi concebida com o intuito de propiciar a mobilização da sociedade para um debate amplo e democrático em torno das prioridades e das propostas de desenvolvimento a serem contempladas e pactuadas no PDOT, tendo como requisitos fundamentais:

- o envolvimento da sociedade na identificação de demandas, definição de prioridades e construção coletiva de propostas que visam à promoção do desenvolvimento sustentável;

- a garantia da transparência das ações de governo;
- o aperfeiçoamento do planejamento e da gestão urbana territorial a partir de uma visão multisetorial sobre a organização do território;
- a incorporação de práticas e mecanismos que viabilizem a continuidade da participação da sociedade durante a implementação da política urbana;
- a cooperação e co-responsabilidade entre os agentes sociais para a efetivação das propostas do plano.

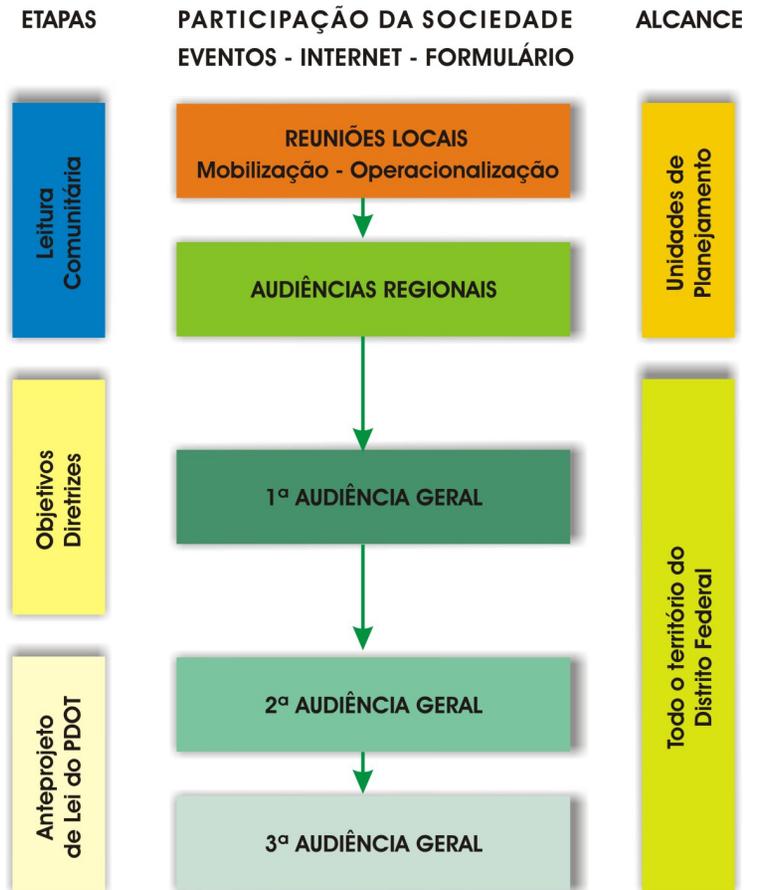
A estratégia de participação da sociedade foi organizada de forma a contemplar os diversos agentes representativos locais e alcançar a totalidade do território do Distrito Federal. Envolveu a realização de eventos destinados à mobilização da sociedade, tais como reuniões, audiências, consultas públicas e debates, além de seminários sobre a temática territorial, visando a criar insumos que subsidiassem as propostas do Plano Diretor.

A leitura comunitária desenvolveu-se a partir de reuniões locais, audiências regionais e de audiências públicas, em diferentes níveis de aproximação com a comunidade. (Figuras 5 e 6)

FIGURA 5 E 6 – IMAGENS DAS AUDIÊNCIAS LOCAIS DO PDOT



FIGURA 7 – ESTRATÉGIA DE PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE



a) Reuniões locais

As reuniões locais tiveram por objetivo mobilizar a sociedade e recolher contribuições e leituras das comunidades locais, da maneira mais ampla possível. Nesta etapa, as Administrações Regionais foram responsáveis pela convocação da sociedade, através das associações, entidades e organizações locais representativas dos diferentes segmentos sociais. As reuniões locais ocorreram em dois momentos:

- Reuniões Locais de Mobilização: visavam fomentar a participação da sociedade no processo de revisão do PDOT, divulgando os eventos programados, esclarecendo o conteúdo e a abrangência do PDOT e recolhendo informações sobre demandas locais. Foram realizadas 64 reuniões, em todas as 29 Regiões Administrativas e em algumas Subadministrações, conforme solicitação das lideranças locais. Participaram destas reuniões, moradores, associações e entidades locais, além de representantes de organizações não governamentais e movimentos sociais.

- Reuniões Locais de Operacionalização: tinham por objetivo agregar as contribuições das comunidades ao processo de revisão do PDOT, cujas propostas foram sistematizadas de acordo com 6 temas.

b) Audiências Regionais

As Audiências Regionais foram planejadas para abranger seis unidades territoriais

delimitadas com base nas semelhanças dos problemas, proximidade territorial e correlação de dinâmicas urbanas, contemplando o agrupamento das, à época, 28 Administrações Regionais que integram todo o território do Distrito Federal. Na concepção original, foi planejado como um ciclo de 6 eventos. No entanto, durante as reuniões locais de operacionalização, as RAs do Lago Norte e Varjão pleitearam a realização de uma Audiência Regional própria, independente da Audiência Regional da Área Central Adjacente, que integrava originalmente as RAs do Lago Sul, Park Way, Lago Norte e Varjão, criando assim uma sétima Audiência Regional.

Durante a semana de realização das Audiências Regionais planejadas ocorreram outras alterações na agenda, com a marcação de um novo ciclo de Audiências Regionais por reivindicação de grupos sociais representantes das Áreas Oeste, Central e Central Adjacente Norte. Foram realizadas ao todo 10 Audiências Regionais em junho de 2005.

Os principais insumos da realização das Audiências Regionais foram:

- a sistematização dos resultados obtidos nas reuniões locais realizadas nas etapas anteriores; e
- a consolidação de um diagnóstico síntese, abordando aspectos ambientais, urbanos e rurais que caracterizam a ocupação territorial do Distrito Federal.

O objetivo central das Audiências Regionais foi confirmar e construir as diretrizes preliminares para a revisão do PDOT, com base nas propostas e sugestões encaminhadas pelas lideranças locais e pelos moradores das áreas contempladas, em cada uma das Audiências Regionais.

QUADRO 1 - UNIDADES DE TRABALHO - AUDIÊNCIAS REGIONAIS

Unidade de trabalho	Região Administrativa
Área Norte/ Nordeste	Planaltina Sobradinho Sobradinho II
Área Sudeste	Itapoã Jardim Botânico Paranoá São Sebastião
Área Sul/Sudoeste	Gama Núcleo Bandeirante Recanto das Emas Riacho Fundo Riacho Fundo II Santa Maria
Área Oeste	Aguas Claras Brazlândia Ceilândia Guará Samambaia SCIA Taguatinga
Área Central Adjacente Sul	Lago Sul Park Way
Área Central	Candangolândia Cruzeiro Plano Piloto Sudoeste/Octogonal
Área Central Adjacente Norte	Lago Norte e Varjão

c) Audiências Públicas Gerais:

As Audiências Públicas Gerais constituíram momentos de consolidação de todas as etapas do processo de discussão com a sociedade. As Audiências Públicas objetivam a construção e aprovação das propostas a serem contempladas no Anteprojeto de Lei do PDOT.

A 1ª Audiência Pública Geral esteve voltada à aprovação dos Objetivos e Diretrizes Gerais do Plano e a 2ª Audiência Pública Geral foi voltada à apresentação do Anteprojeto de Lei.

Estiveram presentes à 1ª Audiência Pública, 886 participantes e as principais questões abordadas nas manifestações verbais e escritas foram: transformação de área urbana em área rural e vice-versa; regularização fundiária (Sol Nascente, São Sebastião, Altiplano, Jardim Botânico, dentre outros condomínios), Plano Diretor Local, e preservação do meio ambiente, foco das maiores polêmicas.

Na 2ª Audiência Pública, estiveram presentes um total de 1.289 participantes e as principais questões abordadas durante a Sessão Plenária de Manifestação Pública, referem-se a questionamentos relacionados à classificação das áreas rurais; à preocupação com a densidade humana versus moradia; áreas e habitações de interesse social; área urbana versus área rural; regularização ambiental; regularização fundiária; ilegalidade dos condomínios horizontais, dentre outras. Como resultado da 2ª audiência, foram encaminhados 430 formulários com sugestões ao PDOT, sendo 115 deles via Administrações

Regionais. O Título III, que trata do Planejamento do Território, foi o que recebeu o maior número de propostas, num total de 249. Todas as sugestões apresentadas foram analisadas pelos técnicos da SEDUMA.

4.1 Resultados obtidos do processo participativo

Todas as demandas e propostas apresentadas pelas comunidades, sejam elas resultantes das reuniões locais, Audiências Regionais, Audiências Públicas Gerais ou apresentadas em forma de documento escrito, foram recebidas, tabuladas e sistematizadas de acordo com os temas apresentados a seguir.

TEMA 1: Desenvolvimento Econômico e Social

Relacionado com as alternativas de geração de emprego e renda através da atração de atividades econômicas diversificadas e complementares, compatíveis com as singularidades ambientais, econômicas, sociais e culturais que caracterizam a ocupação do território, bem como a inserção da população menos favorecida no mercado de trabalho.

TEMA 2: Mobilidade Urbana e Transportes

Relacionado com o problema da circulação da população em todo o território do Distrito Federal a partir de um sistema de mobilidade que priorize os modos de transportes coletivos e a incorporação dos preceitos da acessibilidade:

inclusão social, equiparação de oportunidades, e o exercício pleno da cidadania.

TEMA 3: Sistema de planejamento e gestão territorial

Relacionado com o aprimoramento do Sistema de Planejamento e Gestão Territorial, para que constitua um processo contínuo, democrático, participativo e dinâmico de qualificação das funções inerentes ao próprio sistema, visando à ampliação da cidadania e do controle social.

TEMA 4: Habitação e regularização fundiária

Relacionado com a problemática da habitação e da regularização fundiária sustentável, de forma a promover a qualidade de vida de toda a população e a reconfiguração da paisagem urbana através da otimização da infra-estrutura existente e democratização do acesso à terra urbana e à moradia digna.

TEMA 5: Proteção do patrimônio ambiental e cultural

Relacionado com a qualificação do território do Distrito Federal, mediante a proteção e valorização de seu patrimônio urbano e ambiental (cultural e natural), visando à mitigação dos processos de degradação do meio ambiente, decorrentes da poluição, usos incompatíveis e saneamento deficiente.

TEMA 6: Uso e ocupação do território - macrozoneamento

Relacionado com a organização e regulamentação do uso e da ocupação do território do Distrito Federal, otimizando a infra-estrutura existente, redistribuindo os benefícios da urbanização e garantindo espaços para o desenvolvimento sustentável de atividades urbanas e rurais.

Foi registrado um total de 14.878 participantes a todos os eventos. A tabela abaixo especifica as participações por unidade de trabalho no caso das reuniões locais e Audiências Regionais.

Em uma análise das propostas encaminhadas e apresentadas pela comunidade, observou-se que do total de 5792 propostas feitas pela população ao longo das reuniões locais e das audiências regionais, cerca de 69% delas foram classificadas como pertinentes aos Planos Diretores Locais, dado que tratavam-se de intervenções mais de caráter local, como é o caso de destinação de áreas para construção de equipamentos públicos comunitários, mostrando a urgência com que questões mais próximas se apresentam a população.

Das propostas mais diretamente afetas ao PDOT identificou-se que no tema Habitação, Equipamentos Públicos e Infra-Estrutura concentram cerca de 41% do total de proposições, seguidas por propostas referentes à Mobilidade Urbana (18,9%), especialmente nas propostas da Área Oeste, Sistema de Planejamento e Gestão

Territorial (16,3%) e Desenvolvimento Sustentável e Geração de Empregos (12,1%).

Pode-se afirmar que o processo de participação popular na revisão do PDOT traduz, em termos socioespaciais, como que a população pensa o território do Distrito Federal, ao identificar quais são os seus principais anseios e necessidades. Pôde-se concluir pelo caráter das propostas que a principal preocupação da população refere-se à qualidade de vida, seja em termo de condições de moradia e do acesso a equipamentos urbanos e comunitários, seja em termos de mobilidade urbana.

Outro ponto a ser destacado é a emergência de demandas referentes à necessidade de novos canais de comunicação entre os gestores urbanos e a população como um todo, o que demonstrou a importância de um novo desenho para o Sistema de Planejamento e Gestão Territorial do Distrito Federal.

Por fim, a participação popular refletida no processo de revisão do PDOT representa um grande avanço na tentativa de aproximação da gestão territorial e da população possibilitando, dessa forma, a construção de um novo paradigma de gestão e ordenamento territorial baseado na maior aderência à cidade real e inclusiva.

TABELA 1 – TOTAL DE REUNIÕES E AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, SEGUNDO AS UNIDADES DE TRABALHO – DISTRITO FEDERAL, 2006

Unidade Trabalho	Reuniões	Nº de Participantes
Central	14	711
Central Adjacente	31	1.458
Norte Nordeste	23	1.401
Oeste	22	2.750
Sudoeste	12	2.619
Sul Sudoeste	60	3.753
1ª Audiência Pública	1	886
2ª Audiência Pública	1	1.300
3ª Audiência Pública	1	***
Total	165	14.878

Fonte: Seduh, 2006

5. ANÁLISE DA PROBLEMÁTICA TERRITORIAL FACE AO PDOT/1997

A identificação dos principais problemas e conflitos detectados no âmbito do monitoramento do PDOT/1997 e de seus rebatimentos na ocupação do território do Distrito Federal constitui uma etapa relevante para adequar o instrumento – Plano Diretor – à realidade atual e às intenções do planejamento.

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, foi concebido como um dos instrumentos das políticas de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano, conforme dispõe a Lei Orgânica do Distrito Federal. O PDOT/1997 abrange objetivos, estratégias e diretrizes setoriais do ordenamento territorial; o macrozoneamento do território; as ações, programas e projetos prioritários; os instrumentos da política de desenvolvimento urbano; e o Sistema de Planejamento Territorial e Urbano.

Ao longo desses anos de implementação, observa-se o distanciamento entre o planejamento e a realidade que se instaura, entre os planos e programas e os processos sociais de apropriação do espaço. Esta situação é decorrente da própria dinâmica da urbanização no Distrito Federal, que exige a constante avaliação e reflexão acerca do planejamento, a fim de que suas

propostas sejam capazes de responder às demandas relativas ao desenvolvimento da cidade.

Para a análise dos conflitos do PDOT/1997 com a realidade, foram analisados dois grupos temáticos. O primeiro trata os temas afetos à estrutura administrativa do poder executivo, que são as estratégias setoriais; as ações, programas e projetos prioritários; e o processo implantação do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano. A implementação destes temas dependeu desde 1997 da estrutura do governo, e da prevista compatibilização do PDOT com os demais instrumentos de planejamento governamental, questões que envolvem a capacidade institucional, a destinação de recursos, a formulação de políticas setoriais compatíveis e, enfim, a própria articulação intragovernamental.

O segundo grupo de temas refere-se ao controle do uso e ocupação do solo, incluindo o macrozoneamento e os instrumentos de política de desenvolvimento urbano, elementos que determinam regras a serem cumpridas por todos, afetando a conduta não apenas do setor público, mas, também, do particular. As desconformidades relativas a este campo de atuação se estabeleceram pela via da irregularidade e da informalidade, alterando a conformação de espaços que foi estabelecida no ordenamento do território com o PDOT/1997.

5.1 As proposições do PDOT/1997 para o planejamento governamental

O PDOT/1997, mais do que um plano estritamente físico-territorial, aborda estratégias de ordenamento territorial e diretrizes setoriais para transportes, saneamento básico, habitação e desenvolvimento econômico, além da proposição de ações, programas e projetos prioritários. São elementos que, por um lado, visam orientar a formulação das políticas e projetos setoriais e, por outro, já definem aquelas medidas que são prioritárias no sentido de que as estratégias estabelecidas venham a ser de fato implementadas.

A articulação das políticas setoriais e sua compatibilização com o PDOT é função do planejamento governamental, conforme previsto na Lei Orgânica, art. 162. No entanto, observou-se que não tem existido o devido rebatimento das estratégias, diretrizes e programas do PDOT nos demais instrumentos de planejamento, como: o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Plano de Desenvolvimento Econômico e Social. Há que se considerar que o art. 3º, do PDOT, inclui entre estes instrumentos o Zoneamento Ecológico e Econômico, que sequer foi elaborado até o momento, lacuna que persiste a despeito do prazo de elaboração fixado na Lei Orgânica do Distrito Federal, em 24 meses após sua promulgação, ocorrida em junho de 1993 (art. 26 do Ato das Disposições Transitórias).

Por outro lado, grande parte das Ações, Programas e Projetos Prioritários instituídos pelo PDOT, referidos no art. 36 da LC nº 17/97, não foram convenientemente implantados ou não foram

sequer implementados. Nestas situações, está a implantação do Centro Regional; o adensamento da faixa de domínio do metrô; a regularização fundiária nas áreas urbanas; a regularização de parcelamentos; o monitoramento integrado do território; o reassentamento de agricultores e produtores rurais; o gerenciamento integrado de resíduos sólidos; e o tratamento sistêmico das águas pluviais.

Constata-se que as poucas ações efetivadas, de fato, referem-se, em sua maioria, àquelas mais ligadas às atribuições da própria SEDUMA, sem que tenha havido a correlação, pretendida pelo PDOT, com políticas setoriais, nem a sua articulação com as ações desempenhadas pelos demais órgãos setoriais. Dentre as realizações constatadas, grande parte refere-se à elaboração de projetos urbanísticos, em sua maioria, voltados para a habitação ou para criação de Áreas de Desenvolvimento Econômico – ADE, e à regularização de áreas urbanas de propriedade da TERRACAP.

Entre as principais causas desta desarticulação entre planejamento e implementação, destaca-se a não previsão de recursos orçamentários para a execução dos programas; a descontinuidade entre governos, onde a concepção e a vigência do PDOT/97 deram-se em momentos distintos; e a falta do estabelecimento de prazos e metas para o desenvolvimento pleno de uma política.

Observam-se, também, as dificuldades da SEDUMA, no ambiente intragovernamental, de

atuar junto à coordenação do planejamento do governo no sentido de que aquelas ações necessárias à implementação do PDOT sejam incorporadas nas diversas leis orçamentárias. Tais dificuldades provêm das atribuições conferidas à SEDUMA que não alcançam tais procedimentos. Da mesma forma, constata-se quase nenhuma relação entre o Plano de Desenvolvimento Econômico e Social, aprovado pela Lei nº 2.390/99 e o PDOT/1997.

Com relação ao Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN, que tem previsão na Lei Orgânica art. 326 com atribuição de promover a articulação e compatibilização de políticas setoriais com vistas ao ordenamento do território, planejamento urbano, melhoria da qualidade de vida da população e equilíbrio ecológico do Distrito Federal, há a necessidade de adequá-lo à atual estrutura administrativa do Governo, resultante de sucessivas reestruturações, bem como de estabelecer sua conexão com novos Conselhos constituídos (CONPRESB, CONHAB, CONAM, entre outros) e atender às exigências quanto ao processo de participação popular, conforme disposto no Estatuto das Cidades.

O SISPLAN, nos termos do art. 55, do PDOT, tem como órgão superior o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano - CONPLAN; como órgão central, a instituição diretamente responsável pela política de ordenamento territorial e urbano do Distrito Federal que, na atualidade, é a Secretaria de Estado de

Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA; como órgão executivo, o Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – IPDF, já extinto; como órgãos setoriais as entidades da Administração do Distrito Federal que, direta ou indiretamente, estejam associadas ao ordenamento territorial e urbano e, como órgãos locais, as Administrações Regionais.

A reestruturação administrativa, com a extinção do IPDF, reuniu as competências de órgão central e executivo do SISPLAN em uma mesma instituição, a SEDUH, condensando a sua estrutura hierárquica. Contudo, a integração e articulação entre órgãos setoriais e locais são bastante dificultadas pela complexidade da estrutura administrativa do Distrito Federal.

Constata-se com certa frequência que algumas atribuições não estão claramente definidas, outras são conferidas extrapolando as competências do órgão e há situações de sobreposição de competências. A Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, responsável pelo planejamento do governo, pela elaboração e acompanhamento das leis orçamentárias e pelo Plano Plurianual, com atribuição de coordenação e articulação das políticas setoriais, integra o SISPLAN na simples condição de órgão setorial, o que não favorece a compatibilização dos diversos instrumentos do planejamento governamental.

Por outro lado, a nova subdivisão de Regiões Administrativas, passando de **19 para 29** RAs, dificulta sua função como órgãos locais do SISPLAN. A divisão anterior apresentava

correspondência direta com a estrutura territorial, de tal forma que cada aglomeração urbana correspondia a uma Região Administrativa. Atualmente, a nova divisão promoveu a fragmentação de certas aglomerações em mais de uma Região Administrativa, apesar da tentativa de se manter alguma correspondência com os setores censitários para manutenção de série histórica de dados. Além disso, as novas RAs legitimam os loteamentos irregulares como potenciais aglomerações.

As questões apresentadas indicam a necessidade de que o PDOT, em sua revisão, considere a estrutura administrativa existente e proponha um novo desenho para o planejamento urbano no Distrito Federal e SISPLAN, e torne mais explícitas as ações e projetos que devem ser implementados a fim de que os objetivos do Plano sejam alcançados.

5.2 Conflitos entre o uso e ocupação do solo atual e o macrozoneamento definido pelo PDOT/1997

Da análise do macrozoneamento constante do PDOT/1997, em confronto com as tendências observadas quanto à organização dos espaços àquela época, já se observam contradições intrínsecas à proposta então apresentada. A exemplo do vetor de expansão urbana principal, proposto no eixo sul, destinado à dinamização preferencial, que está fortemente sujeito a restrições devido à proteção de mananciais para abastecimento público e às

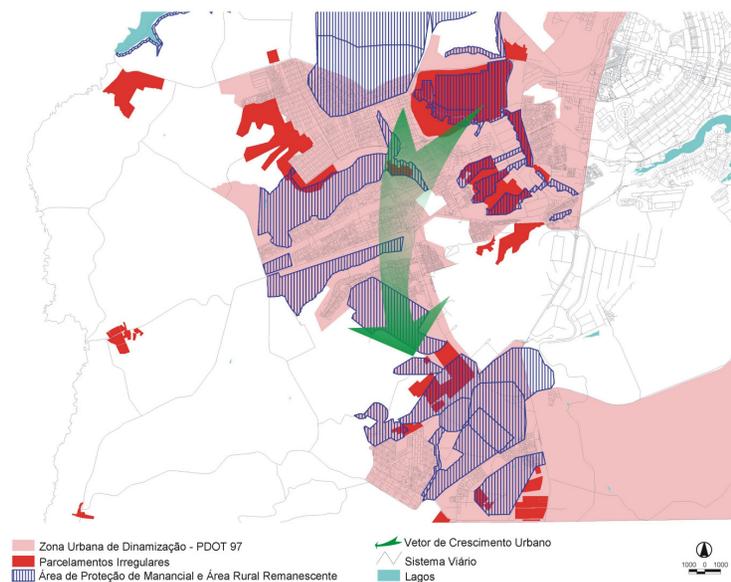
diretrizes de manutenção dos espaços rurais produtivos entremeados às áreas urbanas, fato que compromete qualquer ação no sentido da indução ao desenvolvimento urbano na Zona Urbana de Dinamização. (Figura 8)

A própria introdução das Áreas Especiais de Proteção – porções do território sobrepostas ao zoneamento – que exigem parâmetros e diretrizes relativos ao uso e ocupação do solo diferenciados daqueles das zonas onde se inserem e preponderantes a elas (tais como as Áreas Rurais Remanescentes, que

se referem a espaços rurais em zona urbana) expõe a contradição na identificação dos espaços destinados aos usos urbanos e rurais.

Ao inserir áreas rurais em zona urbana, o PDOT as identifica vocacionadas ao uso urbano, no entanto exige a manutenção dos usos rurais, criando o conflito de gestão e favorecendo, em certa medida, a ocupação irregular. Neste particular, a situação mais grave é a da Colônia

FIGURA 8 – VETOR DE EXPANSÃO URBANA SEGUNDO PDOT/1997 E LIMITAÇÕES À OCUPAÇÃO



Agrícola Vicente Pires, cujas chácaras foram em sua maioria parceladas irregularmente, com uma ocupação atual praticamente irreversível, sujeita a altos custos de implantação de infra-estrutura, devido às limitações impostas pela capacidade de suporte da Bacia do Paranoá.

Com relação ao eixo de expansão sul, restando tão poucos espaços que estão de fato disponíveis ao processo de urbanização, verifica-se que a sua saturação tem se agravado, ao mesmo tempo em que os eixos de expansão secundários em direção às cidades de Águas Lindas e Santo Antônio do Descoberto, destinados à contenção preferencial, vêm-se constituindo pela via da irregularidade, como o Sol Nascente (em local de alta sensibilidade ambiental) e o Setor Habitacional Água Quente.

Observa-se, ainda, a expansão horizontal ao redor das cidades de Planaltina e Sobradinho, e a consolidação e expansão em um eixo leste, que se estende ao longo da porção oeste da APA do São Bartolomeu, incluindo São Sebastião e os condomínios da região da ESAF. Ressalta-se que este eixo leste está sujeito às restrições de saneamento ambiental e a outras impostas pelo zoneamento ambiental em vigor da APA do São Bartolomeu, que não permite parte das ocupações urbanas já implantadas. Daí a necessidade de revisão do citado zoneamento ambiental, em função do grau de consolidação da ocupação existente.

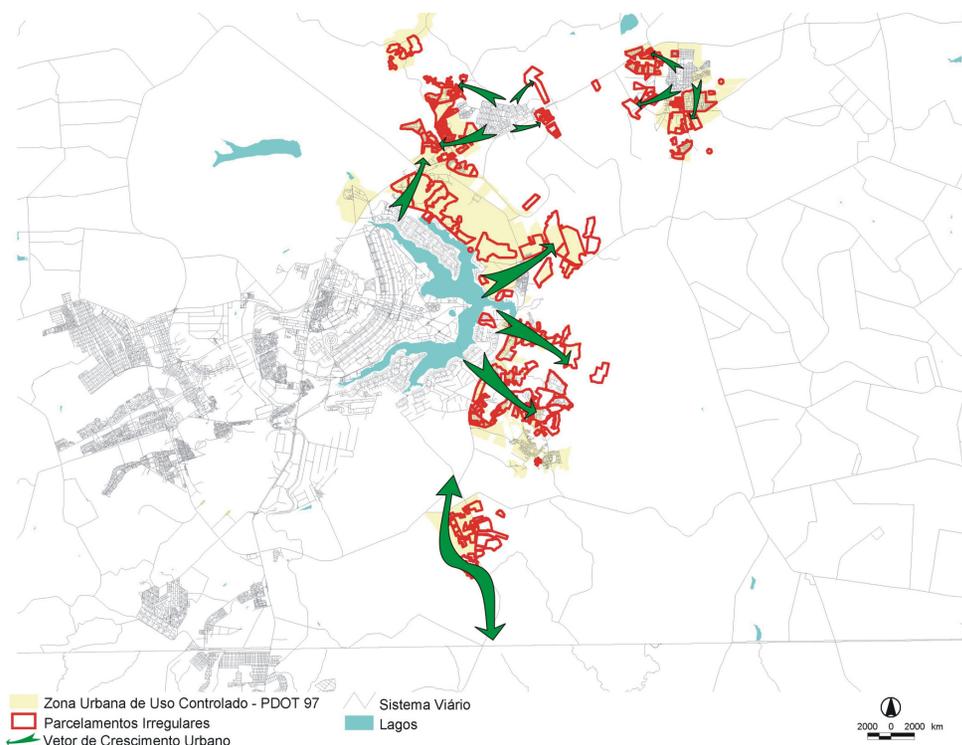
O quadro de expansão da cidade tem-se configurado de forma fragmentada e dispersa no

território, padrão que se impõe principalmente pela via da irregularidade. Essa tendência de ocupação não foi suficientemente explorada no PDOT/1997 e, portanto, não encontra em suas proposições o devido tratamento mediante a aplicação de instrumentos adequados. Os custos sociais, econômicos e ambientais de tal urbanização são muitos e se traduzem nas dificuldades para ampliar as infra-estruturas de saneamento ambiental e para prover adequado sistema de transporte, elementos que reforçam

as deseconomias da urbanização.

Outra contradição importante contida no macrozoneamento do PDOT/1997 diz respeito à configuração da Zona Urbana de Uso Controlado, que corresponde às áreas urbanas inseridas nas Áreas de Proteção Ambiental do São Bartolomeu e do Descoberto. Em observância aos zoneamentos ambientais de tais unidades, o PDOT/1997 ignorou ocupações urbanas efetivas, como Lucena Roriz e Incra 8, no interior da APA do Descoberto, e a força

FIGURA 9 – NOVO EIXO DE EXPANSÃO URBANA



da dinâmica de expansão e consolidação da atividade urbana por pressão dos loteamentos clandestinos e irregulares na APA do São Bartolomeu. Registre-se que, no caso da APA do São Bartolomeu, é um aspecto agravante a indefinição dos limites precisos da Zona Urbana de Uso Controlado. Em relação à essa zona, o PDOT/1997 estabelecia, em seu Memorial Descritivo dos Perímetros das Zonas e Áreas, o seguinte:

“ Os limites desta zona incidentes na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, conforme indicados na planta SICAD em escala 1:25.000 anexa, serão definidos pela SEMATEC de acordo com os limites das Zonas de Uso Intensivo 1 e 2 - ZUI 1 e ZUI 2 integrantes do Rezoneamento da APA do São Bartolomeu, aprovado pela Lei nº 1.149, de 11/07/96.”

Como o rezoneamento da referida APA não apresentava memoriais descritivos, e o órgão responsável pela política ambiental até o presente não os elaborou, a indefinição se perpetuou.

Em todas estas situações, no entanto, as ocupações perduram sem o necessário tratamento urbanístico e ambiental, com imensos prejuízos ambientais e ao ordenamento do território.

O reatamento da questão ambiental no macrozoneamento do PDOT é um grande desafio a ser enfrentado com objetividade e realismo, uma vez que a demora na elaboração dos Planos de Manejo das Unidades de Conservação e revisão dos zoneamentos desatualizados e/ou

desconformes com a realidade instalada, aliada ao fato de que a maior parte do território encontra-se inserida em alguma categoria de Unidade de Conservação - UC, acarreta dificuldades na elaboração de diretrizes de uso e ocupação do solo para diversas áreas que, em princípio, deveriam estar submetidas às diretrizes referentes a estas UCs.

A esse respeito, o Termo de Austamento de Conduta nº. 002/2007, firmado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios e o Governo do Distrito Federal para ajustar os procedimentos de regularização dos parcelamentos de solo para fins urbanos implantados de forma irregular no território do Distrito Federal, em sua cláusula sexta, determina:

“O Distrito Federal, por suas Secretarias de Estado, e demais entes públicos aqui representados pelos signatários deste termo, no que concerne à ocupação das Áreas de Preservação Ambiental – APA, assumem as obrigações de fazer consistentes em proceder o rezoneamento da APA do São Bartolomeu, de acordo com as diretrizes de macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT; elaborar os zoneamentos e planos de manejo das demais APA sob sua administração, no prazo de até 02 (dois) anos, a contar da data da publicação da revisão do PDOT, além de respeitar os demais zoneamentos e planos de manejo já existentes.”

Assinaladas as contradições do PDOT/1997, a avaliação do plano considera também as ocupações que se contrapõem às determinações do macrozoneamento e seus dispositivos, conforme abaixo descritas.

Com relação às já mencionadas Áreas de Diretrizes Especiais, em particular, as Áreas Especiais de Proteção - Rurais Remanescentes, de Proteção de Mananciais, com Restrições Físico-Ambientais e de Lazer Ecológico – ocorreram diversas ocupações desconformes com os parâmetros e diretrizes estabelecidos no Plano.

Constata-se uma forte tendência de reparcelamento urbano das chácaras inseridas em Áreas Rurais Remanescentes, sobretudo aquelas em Zona Urbana de Dinamização, situadas próximas aos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Guará e Núcleo Bandeirante. A categoria de Áreas Rurais Remanescentes foi estabelecida pelo PDOT/1997 visando à preservação dos recursos naturais existentes ao longo dos córregos situados nas zonas urbanas. Nestas áreas eram permitidos os usos compatíveis com a dinâmica rural, visando resguardar o exercício da atividade agropecuária e agroindustrial. A gestão destas áreas foi atribuída, inicialmente, à Fundação Zoobotânica do Distrito Federal (art. 87, do PDOT) e, posteriormente, foi transferida à extinta Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários, que pouco realizou. Hoje, esta atribuição cabe à Secretaria de Estado de Agricultura, Pecuária e Abastecimento - SEAPA.

Entre as principais causas atribuídas à ocupação urbana indesejada nestas áreas destacam-se:

- a extinção da Fundação Zoobotânica;
- a falta de parâmetros e diretrizes claras de ocupação;
- a valorização imobiliária face à proximidade de núcleos urbanos consolidados e aos principais corredores de transporte coletivo;
- a falta de fiscalização eficiente do Poder Público.

Quanto a esta questão, foi criado no âmbito do processo de revisão do PDOT, o Grupo de Trabalho com a finalidade de identificar critérios de avaliação do uso do solo referente às Áreas Rurais, criado pelo Decreto nº 26.877, de 5/6/06, que contou com a participação dos diversos agentes públicos e privados afetos à questão do desenvolvimento rural. O Relatório Final das atividades do grupo, assinado por todos os seus integrantes está acostado no Processo nº 260.050.635/06.

Outra questão refere-se às Áreas de Proteção de Manancial que, desde a aprovação do PDOT/1997, vem-se configurando em importante instrumento na preservação da qualidade dos recursos hídricos destinados à atividade de captar e distribuir água de boa qualidade para o atendimento da população. O avanço do processo de urbanização por ocupações irregulares, em especial o instalado na bacia de captação do córrego Cachoeirinha, aponta para a necessidade

de aperfeiçoamento dos instrumentos de gestão destas áreas. Verifica-se ainda, a necessidade de:

- criação de novas áreas, em função de novos pontos de captação que entraram em atividade desde a aprovação do PDOT/1997;
- adequação de áreas que foram englobadas pela criação de unidades de conservação de maior restrição;
- instituição de instrumento legal que garanta a inclusão, nesta categoria, de novos pontos de captação que entrem em atividade posteriormente à aprovação do plano. Entende-se que as Áreas de Proteção de Manancial são aquelas destinadas à conservação, recuperação e manejo das bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação da CAESB, em atividade.

Foi instituído, desta forma, por meio de Portaria Conjunta SEDUMA/CAESB Nº 01, de 01/06/2007, o Grupo de Trabalho com a finalidade de avaliação das poligonais das Áreas de Proteção de Mananciais – APM, inseridas no território do Distrito Federal. O GT contou com a participação de representantes da SEDUMA, CAESB e IBRAM.

O objetivo de tal avaliação estava em apontar um horizonte para desativação dos mananciais de pequeno porte sujeitos à comprometimento de suas funções, a partir da previsão da entrada em atividade de sistemas de

abastecimento de maior porte, como os de Corumbá IV e do São Bartolomeu.

Deveriam, ainda, ser previstos, quando pertinente, os mecanismos para recuperação e proteção dos recursos hídricos e ambientais das pequenas bacias que não se prestassem mais ao abastecimento público.

No entanto, o posicionamento do GT, desde a primeira reunião, por consenso, foi o de que a indicação dos mananciais cujas captações estariam sujeitas a curto e médio prazos a desativação, poderia acelerar processo de degradação ambiental desses mananciais, resultando em sua morte prematura.

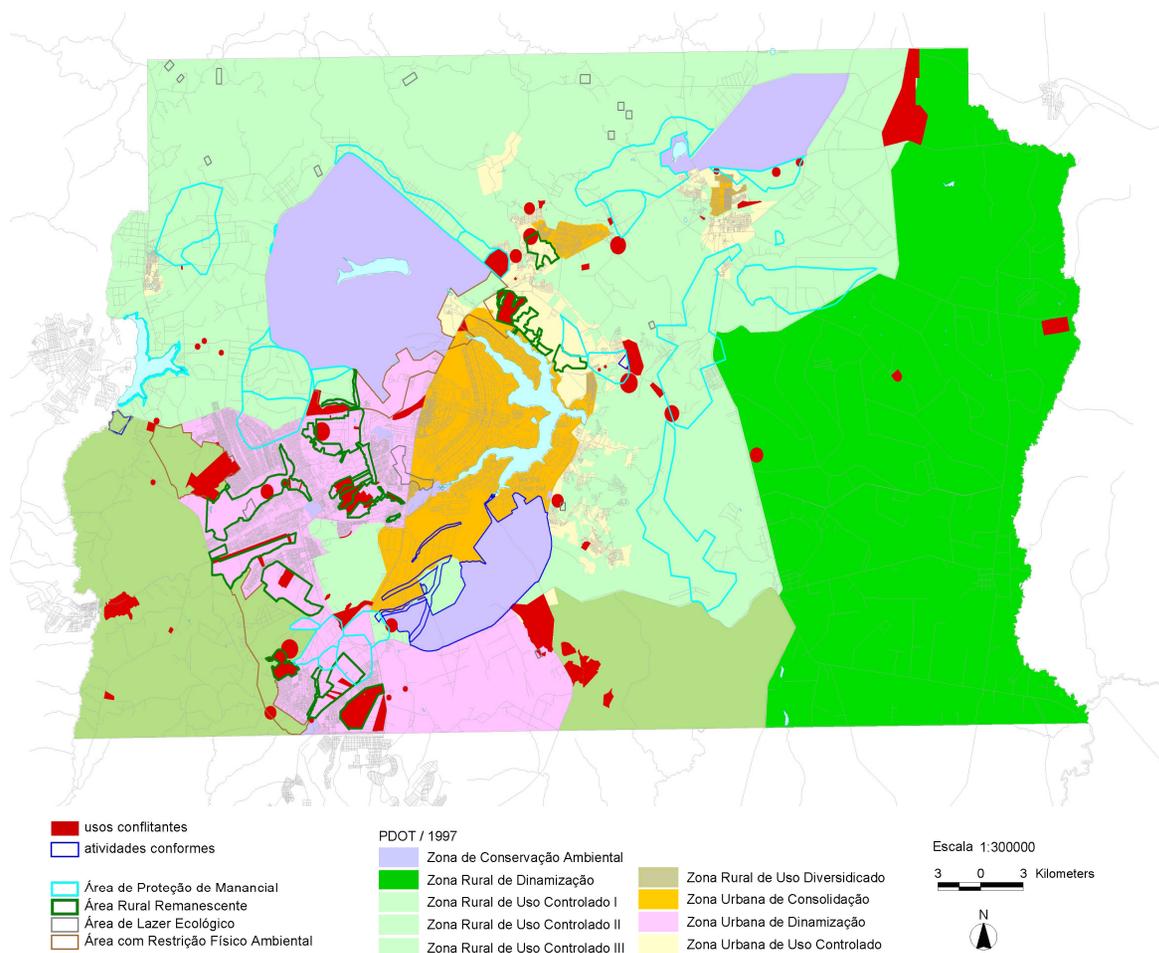
Diante dos argumentos acima expostos, foi definido, pelos membros do GT que o foco das suas atividades seria a conferência das poligonais de todas as APMs definidas no PDOT, Lei Complementar nº 17/97, para proceder os ajustes que se fizessem necessários. Além disso, trataria da questão do estabelecimento de instrumento adequado a proteção de captação proposta no Rio São Bartolomeu.

Nessa perspectiva, o resultado dos trabalhos do GT, com a manifestação das intenções do planejamento de saneamento de médio e longo prazo para os pequenos mananciais, foi incorporado à revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT. O relatório final das atividades do grupo, foi encaminhado, ainda, por solicitação, ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios MPDFT.

As áreas com Restrições Físico-Ambientais criadas pelo PDOT/1997 justificam cuidados especiais quanto ao seu uso e ocupação devido às suas características ou proximidade com Zonas de Conservação Ambiental. Compreendem as faixas de tamponamento no entorno de unidades de conservação e as áreas suscetíveis à erosão nas imediações de zonas urbanas. Nestas áreas, observa-se a intensificação da ocupação por invasões de baixa renda, em especial nas bordas de Ceilândia e no entorno do Parque Nacional. A regularização e/ou remoção de população destas áreas, está condicionada muito mais pela rígida obediência aos critérios estabelecidos na legislação ambiental, do que pela existência desta categoria no macrozoneamento do PDOT.

As Áreas de Lazer Ecológico criadas com o objetivo de comportar atividades de lazer e educação ambiental, compreendem parques ecológicos, monumentos naturais e cavernas consideradas de preservação permanente. As Áreas de Lazer Ecológico estão sujeitas à legislação específica. Nestas áreas deveria ser estimulada a implantação de infra-estrutura adequada ao acesso e à visitação pública. Com a criação da Secretaria de Estado de Parques e Unidades de Conservação – COMPARQUES (já extinta), algumas dessas ALEs foram absorvidas com a criação de parques. Cabe ressaltar a necessidade de publicação, por parte do órgão responsável pelo gerenciamento das Unidades de Conservação, dos memoriais descritivos dos perímetros das unidades criadas. As demais

FIGURA 10 – CONFLITOS COM O MACROZONEAMENTO



situadas em áreas particulares não tem sido objeto de ações do Poder Público.

A concepção da Área de Monitoramento Prioritário pelo PDOT/1997 indicada no macrozoneamento se mostrou de pouco êxito, não tendo resultados práticos na contenção da ocupação irregular. Novas ocupações irregulares vêm se intensificando ao longo deste eixo e novos surgiram nas áreas lindeiras aos principais corredores de transporte, em continuidade ao tecido urbano consolidado e ainda em porções isoladas da área rural. Considera-se, portanto, que as ações de monitoramento não devem estar voltadas prioritariamente para uma região, e sim para a totalidade do território.

O quadro das ocupações irregulares, marcado pela presença de loteamentos clandestinos e irregulares, embora já enfrentado quando da elaboração do PDOT/1997, ainda persiste.

Outro aspecto que merece destaque é o aumento de invasões por população de baixa renda no território do Distrito Federal. Em 2004, O Sistema de Monitoramento de Invasões de Baixa Renda, em fase de implementação por esta SEDUMA, apontou a existência de 181 invasões. Estes números demonstram que aproximadamente 4,0% da população total do DF reside, atualmente, em invasões.

5.3 Avaliação dos instrumentos de política urbana instituídos pelo PDOT/1997

O quadro do parcelamento do solo urbano no Distrito Federal também é complexo. Inexiste até hoje uma Lei Geral que disponha sobre a matéria. O Distrito Federal conta com uma série de leis esparsas e sobrepostas, muito mais voltadas para problemas específicos, incapazes de racionalizar e agilizar a aprovação dos parcelamentos privados, que continuam se dando sem controle do Poder Público. A edição das Leis Federais nº 9.785/99, que alterou a Lei nº 6766/79, e nº 10.257/01, introduziram, ainda, alterações substanciais neste tema, que necessitam ser acolhidas pela legislação distrital.

No caso dos instrumentos jurídicos e urbanísticos instituídos pelo PDOT, as Outorgas Onerosas do Direito de Construir e de Alteração de Uso, bem como, a aplicação dos recursos com elas auferidos, junto ao Fundo de Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal - FUNDURB, precisam ser revistos à luz do que dispõe o Estatuto da Cidade.

O PDOT/1997 previu as macrozonas onde estes instrumentos teriam aplicação prioritária, Zonas Urbanas de Dinamização e de Consolidação, e remeteu aos Planos Diretores Locais e, na falta destes, à leis específicas o estabelecimento dos coeficientes de aproveitamento, dos usos a serem permitidos e das áreas onde incidiriam.

Entretanto, até o presente, apenas seis PDLs foram elaborados: Sobradinho (Lei Complementar n.º 56, de 30/12/97), Taguatinga (Lei Complementar n.º 90, de 11/03/98),

Candangolândia (Lei Complementar n.º 97, de 08/04/98), Ceilândia (Lei Complementar n.º 314, de 01/09/2000), Samambaia (Lei Complementar n.º 370, de 02/03/2001), Gama (Lei Complementar nº728/06) e Guará (Lei Complementar nº 733/06). Embora elaborado, o PDL de Planaltina não teve seu processo de aprovação finalizado junto à Câmara Legislativa.

A falta destes PDLs acarretou uma grande quantidade de leis pontuais referentes a aumento de potencial construtivo e alteração de uso, só interrompida com a edição da Emenda n.º 40, à LODF. Com a Emenda 43, foi permitido novamente o envio de projetos de lei com índices urbanísticos para área com comprovado interesse público, retornando o cenário de fragmentação de leis sobre a matéria.

Outro problema tem sido a aplicação limitada dos recursos decorrentes da arrecadação destes instrumentos junto ao FUNDURB que, atualmente, prevê, apenas, a promoção de programas habitacionais de baixa renda, o que entra em confronto direto com o previsto no Estatuto da Cidade. Para adequar-se ao art. 31 desta lei, a aplicação dos recursos provenientes destes instrumentos deve ser ampliada para o financiamento da execução da política de desenvolvimento urbano de modo geral, incluindo outros aspectos, como: a regularização fundiária, a constituição de reserva fundiária, o ordenamento e direcionamento da expansão urbana, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, a criação de espaços públicos de

lazer e áreas verdes, a criação de unidades de conservação ou outras áreas de interesse ambiental, além da proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Aliado a isso, existe enorme dificuldade na liberação dos recursos do FUNDURB, que, embora identificados, não possuem conta específica, sendo recolhidos junto ao Tesouro do Distrito Federal, o que dificulta o seu desembolso financeiro.

Há que se estudar, ainda, uma alteração dos coeficientes de redução estabelecidos pela legislação que instituiu os citados instrumentos, que muitas vezes inviabilizam a sua aplicação. Além disso, faz-se necessário promover uma estrutura adequada nas Administrações Regionais que são responsáveis pela cobrança destes instrumentos.

É importante, assim, que o Plano Diretor estabeleça não só a estrutura de planejamento e do processo participativo, como garantia de controle social, mas ainda, deve estabelecer, claramente, as instâncias de discussão e decisão, a sistemática para sua revisão, bem como definir os casos específicos de interesse público comprovado e os motivos excepcionais, previstos no art. 320 da LODF, que permitem alterações na Lei que o institui antes do prazo de sua revisão.



III - DINÂMICAS TERRITORIAIS



III. DINÂMICAS TERRITORIAIS

1. HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Antes da construção de Brasília apenas as cidades de Planaltina e Brazlândia, datadas de 1859 e 1933, respectivamente, ocupavam o que viria a ser o território do quadrilátero do Distrito Federal. À época da definição da área do quadrilátero, o Governo Federal iniciou o processo de desapropriação das 92 fazendas que existiam no local, ocupadas, em sua maioria, por posseiros. Partia-se da idéia de que o controle das terras por parte do poder público contornaria muitos dos problemas enfrentados por outras cidades no que diz respeito ao acesso à moradia e aos processos de urbanização.

Brasília foi projetada com base no Plano Piloto, formulado por Lúcio Costa, em 1957, dentro da mais pura tradição do “urbanismo racionalista”. A proposta de Lúcio Costa enquadrava-se nas recomendações da Carta de Atenas, incluindo a separação radical de usos e a estruturação urbana a partir das

quatro funções básicas: habitar, trabalhar, recrear e circular.

Embora a idéia original para o território era de que somente após o Plano Piloto ter atingido 500 mil habitantes é que ocorreria a implantação de cidades-satélites, a dinâmica da realidade social modificou esta concepção inicial, antecipando, mesmo antes da inauguração da Capital, o surgimento de cidades-satélites para abrigar os operários que trabalhavam nas obras da capital e os moradores das invasões que se localizavam nas imediações dos canteiros de obras.

Em 1958, foi implantada Taguatinga, com a transferência da Vila Amauri, localizada na área que seria inundada pelo Lago Paranoá, e Sobradinho, em maio de 1960, construída para alojar os moradores dos acampamentos das empresas empreiteiras do DNOCS e populações residuais da Vila Amauri. Em seguida, foi implantada a cidade do Gama, em outubro de 1960, para abrigar os moradores dos acampamentos do Paranoá, Vila Planalto e remanescentes da Vila Amauri. Em 1961, é fixada

a “Cidade Livre” – que servia de apoio à construção de Brasília e deveria desaparecer após sua inauguração –, surgindo o Núcleo Bandeirante. Planaltina e Brazlândia seguiram com sua estrutura original, e permaneceram distanciadas das dinâmicas da Capital Federal.

Embora o processo de desapropriação das terras tenha apresentado dificuldades desde a implantação de Brasília, as terras do DF foram consideradas públicas e seu gerenciamento coube inicialmente à NOVACAP – Companhia Urbanizadora da Nova Capital. Os problemas na desapropriação decorreram do posicionamento da Vara da Fazenda Pública, que negou ao Distrito Federal o direito de desapropriação das terras, pois considerou que era a União a legítima proprietária da área.

No Plano Piloto, a distribuição de terras pela NOVACAP era feita principalmente para outros organismos públicos do Governo do Distrito Federal e Governo Federal, IAPs (Institutos de Aposentadorias), FCP (Fundação da Casa Popular), Ministérios Militares, Câmara dos Deputados, Senado Federal, entre outros. A maior parte destes terrenos era simplesmente doada e tais organismos, normalmente, realizavam convênios com outros órgãos para construção de moradias ou eventualmente contratavam empresas privadas para a construção.

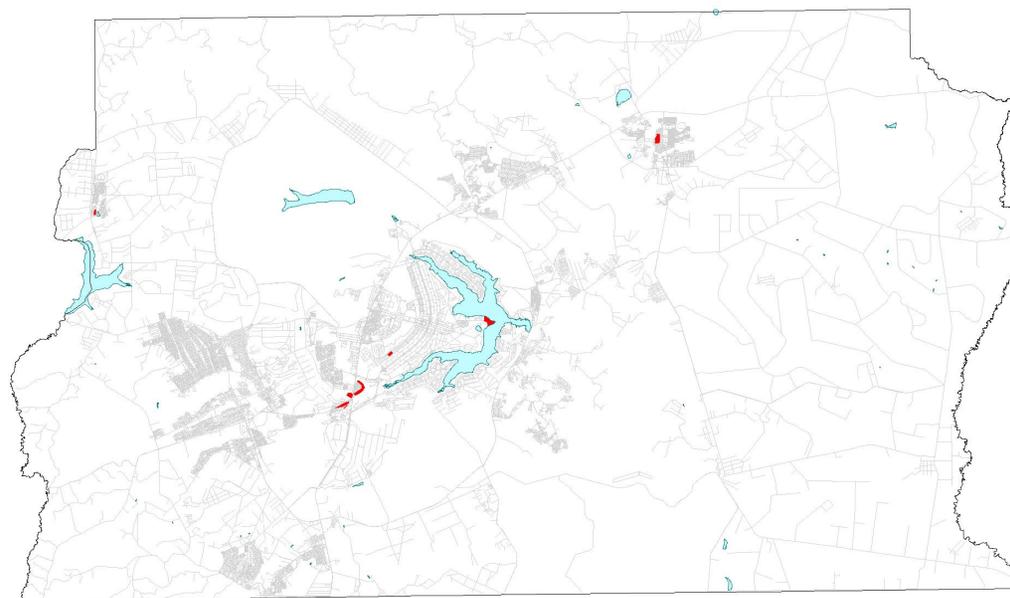
Entre 1960 e 1970, foram organizadas as primeiras medidas de ordenamento do uso e

ocupação do solo: o Decreto 163, de 26.02.1962 e o Código Sanitário do DF, lei 5.027/66.

Em 1966, foi implantado o Guará para absorver a população oriunda de invasões, acampamentos e servidores públicos e, em 1970, foi criada a Ceilândia com o objetivo de abrigar os moradores transferidos das Vilas Tenório, Esperança, IAPI, Morro do Querosene e outras.

No Plano Piloto, a ocupação urbana ocorreu principalmente na Asa Sul do Plano Piloto e em algumas poucas superquadras na Asa Norte, no entorno da Universidade que já funcionava desde 1961. Neste período o Plano Piloto já contava com infra-estrutura e serviços urbanos na área do centro-administrativo da nova capital

FIGURA 11 – OCUPAÇÃO URBANA EM 1958



A estratégia de monopólio público das terras para resolver o problema habitacional complementava-se com a intenção de produzir moradias prontas no Plano Piloto para a população pobre, em conformidade com os parâmetros determinados por Lúcio Costa. Este fato mostrou-se inviável e a principal oferta habitacional de baixa renda ocorreu nas cidades-satélites.

Em 1964, o Distrito Federal se configurava como um território formado por oito núcleos urbanos: o Plano Piloto de Brasília, Gama, Taguatinga, Brazlândia, Sobradinho, Planaltina, Paranoá e Jardim, que mais tarde viria a ser substituído pelo Núcleo Bandeirante.

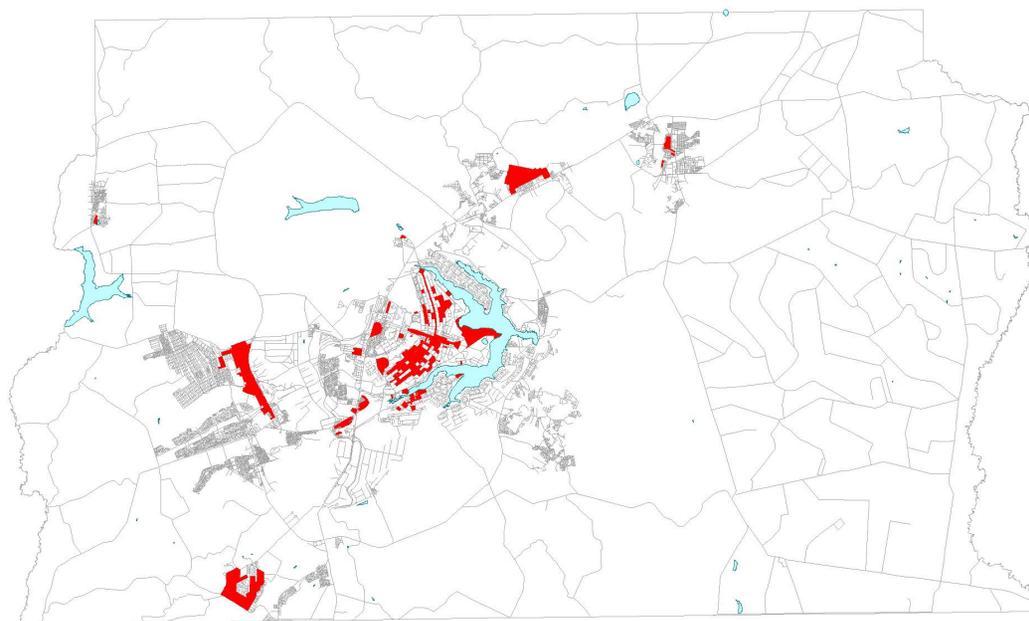
Entre 1970 e 1985, Brasília foi se consolidando como capital do país, com a transferência maciça de órgãos e servidores públicos do Rio de Janeiro, com uma taxa de crescimento anual em torno de 8,2%. A estrutura urbana, por sua vez, continuava a se expandir com a ocupação de novas áreas como o Lago Sul e o Lago Norte, mais próximas ao centro e de maior renda, mas a periferia já representava 78,54% da população pelo Censo de 1980, quando o Distrito Federal ultrapassou a casa de 1 milhão de habitantes.

Com base nesta realidade territorial, foi elaborado, em 1970, o Planidro - Plano Diretor de Água, Esgoto e Controle da Poluição – que definiu o Zoneamento Sanitário para o Distrito Federal e estabeleceu o primeiro macrozoneamento para o DF. Sua principal recomendação era a proteção da

Bacia do Paranoá: seus mananciais e o Lago Paranoá propriamente dito, definindo um limite populacional para o território, premissa básica para a organização, ocupação e uso do solo do DF. Da mesma forma o Zoneamento Sanitário do Distrito Federal, de 1975, regulou a ocupação da bacia do Lago Paranoá.

Assim, as ações neste período foram norteadas pelo entendimento de que havia escassez dos recursos hídricos no território de modo que era fundamental coibir a formação de novas cidades-satélites na bacia do lago Paranoá – com exceção do Núcleo Bandeirante que já existia e do Guará, criado em 1969.

FIGURA 12 – OCUPAÇÃO URBANA EM 1964



Em 1977, foi elaborado o PEOT – Plano Estrutural de Ordenamento Territorial (Decreto 4.049/78), que embora procurasse legitimar as tendências de ocupação do solo, vinculava a ocupação futura com as condições de infraestrutura (abastecimento d'água e eliminação de esgotos) e as possibilidade de oferta de sistema de transporte de massa. O PEOT reforçou o crescimento urbano na direção sudoeste, e manteve as restrições para a ocupação urbana da bacia do Paranoá, coibindo também a ocupação nas bacias dos rios São Bartolomeu e Descoberto, mananciais de abastecimento de água do DF.

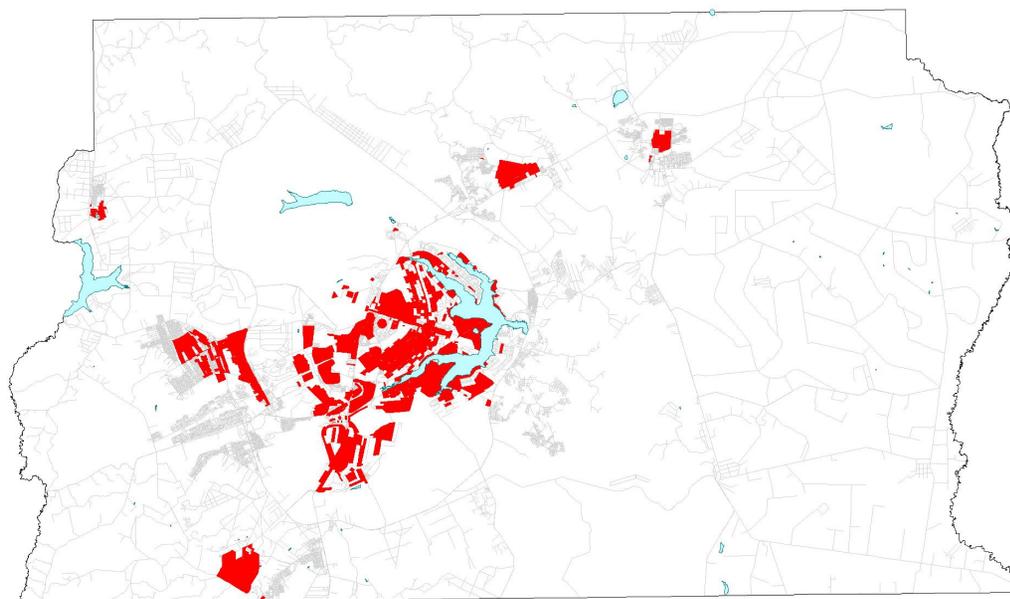
Essa política de ordenamento territorial, baseada na premissa de preservação de recursos hídricos, legitimou a localização dos demais núcleos urbanos em um raio mínimo de 15km de distância do Plano Piloto, instituindo um processo planejado de segregação socioespacial.

Para a política habitacional, os anos 70 foram aqueles que mais exigiram a atuação do poder público, que conseguiu atingir cerca de 60% da demanda resultante do crescimento demográfico. Verifica-se nos anos 70 extensa produção de lotes urbanos, entregues pelo governo local, e de moradias em conjuntos habitacionais, financiadas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). A demanda habitacional para todas as faixas de renda, no período, indicava a necessidade de construção de 156.726 moradias. A produção habitacional da época apresentava enorme diferenciação em termos da qualidade das residências.

Nesse período, é criada a Terracap (1974), empresa pública que passa a ser responsável pela comercialização das terras do DF. Nota-se a prioridade dada às construções no Plano Piloto, com o apoio do BNH, destinada a atender a classe média de servidores

públicos. Também ocorreram investimentos na construção de moradias populares por parte da SHIS (Serviço de Habitações de Interesse Social) do GDF, fornecendo 49.380 residências para famílias de baixa renda e 44.112 lotes urbanizados na Ceilândia.

FIGURA 13– OCUPAÇÃO URBANA EM 1975



O monopólio da oferta de novos terrenos urbanos exercido pela TERRACAP, tinha uma vinculação mais direta com a disponibilidade de recursos do SFH (principalmente depois de 1969), assim como havia o interesse estratégico (sobretudo dos militares) em consolidar a cidade. Nesta fase, os preços de terrenos urbanos sofrem acréscimos significativos, principalmente aqueles destinados à população pobre. A reduzida oferta de terrenos no Plano Piloto, devido naturalmente a maior lucratividade na venda de terrenos para a população de alta e média renda e, também, ao fato de que o poder público insistia na venda de casas prontas no contexto do modelo prevalecente no SFH, influenciaram o aumento de preços. Em 1974, o m² de um terreno na Ceilândia (área mais pobre da Capital, na época) tinha preço superior ao m² no Lago Norte (bairro de classe média alta).

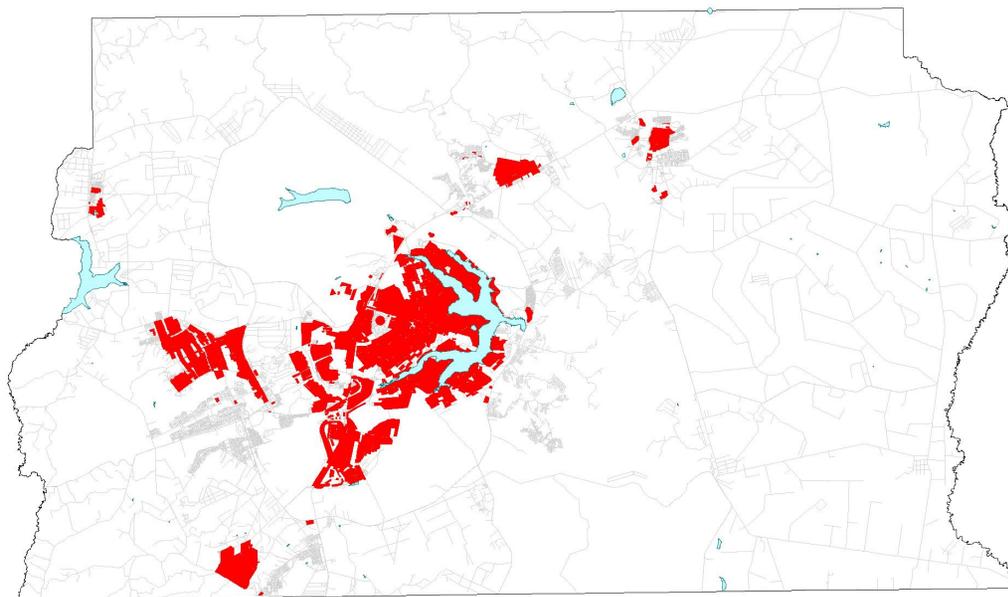
A partir de 1975, são identificados os primeiros parcelamentos irregulares. O “Quintas da Alvorada”, localizado em área onde seria instalado o futuro Lago do São Bartolomeu, é o primeiro parcelamento constatado como irregular.

Entre 1985 e 1995, o planejamento do território foi orientado pelo POT – Plano de Ordenamento Territorial, aprovado pela Resolução 31/86 do Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente – Cauma e pelo POUZO – Plano de Ocupação e Uso do Solo. Este Plano confirma a área de expansão urbana no eixo sudoeste e apresenta proposta de estruturação básica de um Sistema de Planejamento da Ocupação Territorial. Entretanto, o POT não foi homologado em virtude

das políticas e descontinuidade dos programas do governo. Em 1986, foi elaborado o POUZO que ratifica o entendimento firmado pelo POT, que foi aprovado pela Resolução n° 31/86 do Cauma. Em 1987, contrariando os planos anteriores o relatório Brasília Revisitada (aprovado pelo Decreto Distrital n° 10.829/87), de Lucio Costa, propôs o adensamento

da bacia do Paranoá, criando seis novas áreas habitacionais dentro da Bacia do Paranoá, próximas ao Plano Piloto e ao longo dos principais eixos de ligação viária do DF. Incorporando as propostas do “Brasília Revisitada”, o POUZO foi homologado em 1990 pelo Decreto n° 12.898 de 13.12.1990.

FIGURA 14 – OCUPAÇÃO URBANA EM 1986



Nos anos 1980, a política habitacional, anteriormente compartilhada entre o governo federal e o GDF, sofreu uma mudança drástica com a retirada dos investimentos por parte do BNH, que viria a ser extinto em 1986. O governo local, então, teve que assumir a oferta de moradias com recursos próprios.

Entre 1989 e 1994 foi executado um dos maiores programas de assentamento para a população de baixa renda já realizados no DF, com a oferta de aproximadamente 100 mil lotes urbanizados, promovendo uma mudança importante no mercado de terras urbanas. A rigor, até aquela data (1989), a oferta de lotes urbanos para as famílias pobres era bastante escassa em termos anuais, permitindo a formação de uma demanda reprimida, que já comprava terrenos na periferia do Distrito Federal, mas que, sobretudo pagava aluguéis extorsivos em fundos de lotes, aumentando também o número de moradores em invasões (favelas).

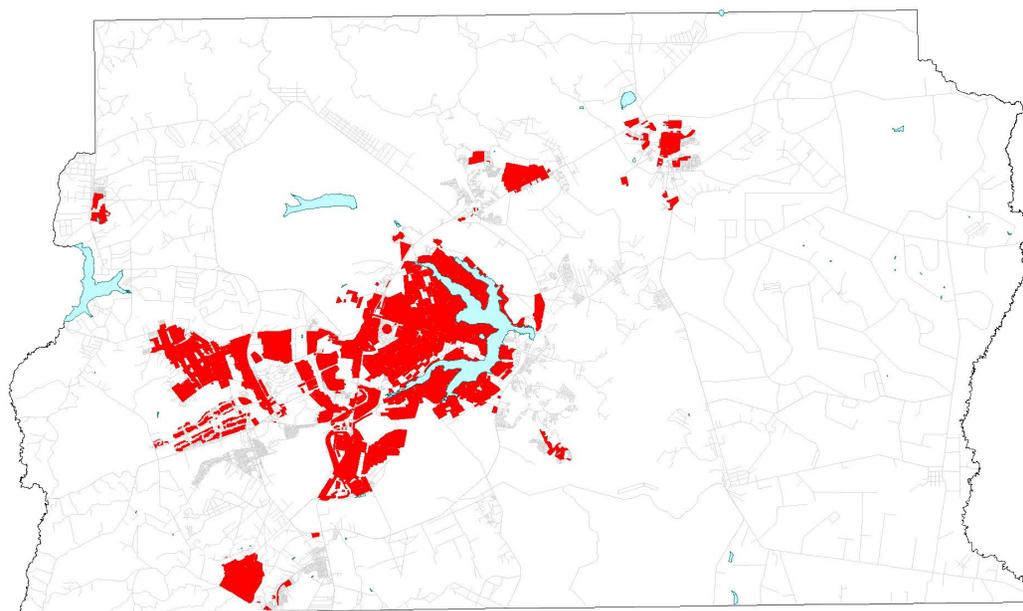
No final da década de 1980, tem início a ocupação das manchas definidas pelo PEOT e são criadas as cidades de Samambaia, Recanto das Emas, Águas Claras, além de Riacho Fundo e Santa Maria. Foi também implantado o Setor Sudoeste e as Quadras Econômicas do Guará, junto à EPTG, conforme indicação do relatório Brasília Revisitada. Começou a se configurar uma conurbação ao longo do eixo formado pelo Plano Piloto / Guará / Águas Claras / Taguatinga / Ceilândia.

Fora desse eixo foi criada a cidade de São Sebastião, foi fixada a vila Planalto e transferida a Vila Paranoá, além de terem ocorrido adensamentos e expansões em todas as cidades-satélites, inclusive naquelas localizadas em região de proteção de mananciais como Sobradinho, Planaltina e Brazlândia.

No início dos anos 1990, o GDF continuou ampliando a oferta de moradias

populares mediante a entrega de lotes semi-urbanizados em novas localidades, surgindo, então, Santa Maria, Recanto das Emas e São Sebastião. A política habitacional adotada pelo governo local permitiu o atendimento da demanda de grande parte da população que morava em invasões e fundos de lotes e, gerou, por consequência, uma remodelação do espaço urbano do DF.

FIGURA 15 – OCUPAÇÃO URBANA EM 1991



A política habitacional enfatizou o segmento de famílias de classe baixa. Um exemplo é o caso de Samambaia cujo projeto apontava para um bairro com diferentes classes sociais e ênfase na classe média, mas o GDF acabou priorizando a distribuição de lotes para as famílias de baixa renda, que começaram a ser transferidas para a localidade a partir de 1985.

Em relação à classe média, em 1992, os imóveis mantidos pelo governo federal no Plano Piloto foram vendidos aos moradores que fossem servidores públicos ou para terceiros. Os imóveis vendidos abaixo do valor de mercado ofereceram grande oportunidade para a classe média, mas não contemplou alguns segmentos da população, como por exemplo, os militares.

Dois novos setores habitacionais começaram a ser implantados, o Sudoeste, na área central, e Águas Claras, a 22km. Entretanto tratavam-se de moradias a serem adquiridas mediante financiamentos bancários, com altos juros, em situação de alta inflação.

Neste contexto, entra em cena a iniciativa privada com a oferta de terrenos destinados principalmente à classe média. Em 1985, os loteamentos irregulares em área urbana e rural eram cerca de 150. Ofertavam um tipo de moradia – o lote unifamiliar – não mais oferecido pela TERRACAP, já que os últimos lotes no Lago Sul foram vendidos em 1985. O êxito dos loteamentos irregulares com a classe média resulta de uma série de fatores, entre eles o baixo custo

dos lotes, a possibilidade de construir a residência em um ritmo compatível com os recursos familiares e não com base em financiamentos bancários e, finalmente, um valor cultural – a preferência pelo modelo da residência unifamiliar, com amenidades como áreas de lazer, privacidade e acesso relativamente fácil ao centro de trabalho, o Plano Piloto.

Entre 1985 e 1995, foram contabilizados 529 parcelamentos irregulares em terras públicas griladas ou em terras particulares, especialmente na APA do rio São Bartolomeu, na direção oposta aos eixos de crescimento estabelecidos nos planos de ordenamento do território. A situação fundiária indefinida no DF estimulou este processo. Quase metade da área do DF (46,7%) continua sendo de propriedade privada e a delimitação desses imóveis ou as indenizações não ocorreram integralmente, gerando litígios na justiça até hoje.

Estes parcelamentos, autodenominados “condomínios”, configuraram uma nova forma de organização do espaço habitacional, formando pequenos aglomerados de moradias individuais devidamente cercados e desvinculados do seu entorno imediato. A entrada no mercado destes terrenos teve e continua tendo papel importante sobre os preços dos terrenos, sobretudo daqueles destinados à população de alta e média renda.

Configura-se, então, uma nova periferia, que orientou diretrizes do planejamento territorial dos anos 90.

Em 1992, em cumprimento ao que estabelece a Constituição Federal de 1988, foi formulado o primeiro PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial. O PDOT/1992 reforça o modelo polinucleado, bem como consolida a bipolaridade entre Plano Piloto e Taguatinga como centros complementares. A realidade dos parcelamentos irregulares foi reconhecida desde o PDOT/1992, sob a forma de um anel semi-radial envolvendo o Plano Piloto de Brasília, que embora não incentivado, passou a configurar importante vetor de crescimento em direção ao interior da bacia do São Bartolomeu, vindo a reforçar os elevados custos sociais da organização territorial do DF e a degradação ambiental provocada por estas ocupações.

Em 1995, os trabalhos relativos à revisão do PDOT/1992 foram iniciados, culminando na edição da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997. O PDOT/1997 confirma o eixo sudoeste como ocupação prioritária, reconhece o vetor nordeste/sudeste a ser monitorado e controlado na área de maior incidência de condomínios; propõe um Centro Regional; introduz a premissa de flexibilização de usos e atividades e estabelece instrumentos de política urbana como Outorga de Direito de Construir e a criação do FUNDURB – Fundo de Desenvolvimento Urbano.

Desde 1997, observa-se o aumento da ocupação extensiva do solo urbano. Por um lado, os vazios entre o Plano Piloto e Taguatinga foram ocupados quase integralmente com o modelo de residência unifamiliar em áreas com maior ou menor intensidade de ocupação. A nordeste, na direção de Sobradinho e Planaltina, o processo de dispersão da residência se acentua, assim como na Bacia do São Bartolomeu. Observam-se também tendências de parcelamentos de baixa densidade, em um modelo ex-urbano de chácaras de recreio em diferentes áreas rurais. Tratam-se entretanto de espaços diferentes dos condomínios da bacia do São Bartolomeu, em Vicente Pires ou em torno de Sobradinho e Planaltina.

Principalmente, observa-se o crescimento populacional e urbano significativo dos municípios limítrofes do DF, que vem recebendo um afluxo populacional emigrado em grande parte das áreas urbanas do DF. A população destes municípios trabalha e utiliza os serviços do DF.

Por outro lado, surgiram várias ocupações ao longo das principais rodovias que articulam o DF e seu entorno em função dos fluxos derivados dos deslocamentos casa-trabalho tanto da população residente nos municípios limítrofes como da população moradora dos núcleos urbanos e dos diferentes parcelamentos dispersos no território.

Nesta realidade que incorpora a visão das manchas urbanas do DF e seu entorno imediato configura-se o embrião da realidade metropolitana de Brasília.

FIGURA 16 – OCUPAÇÃO URBANA EM 1997

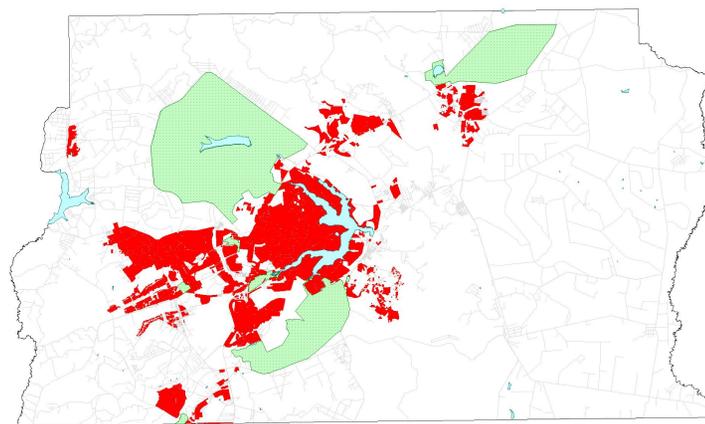
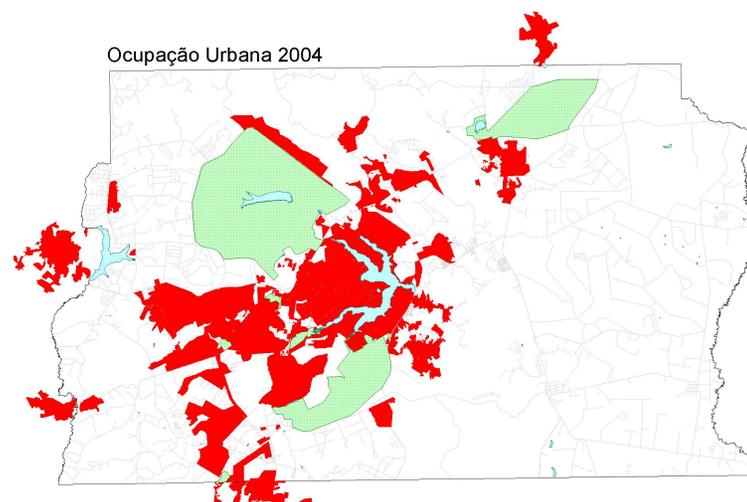
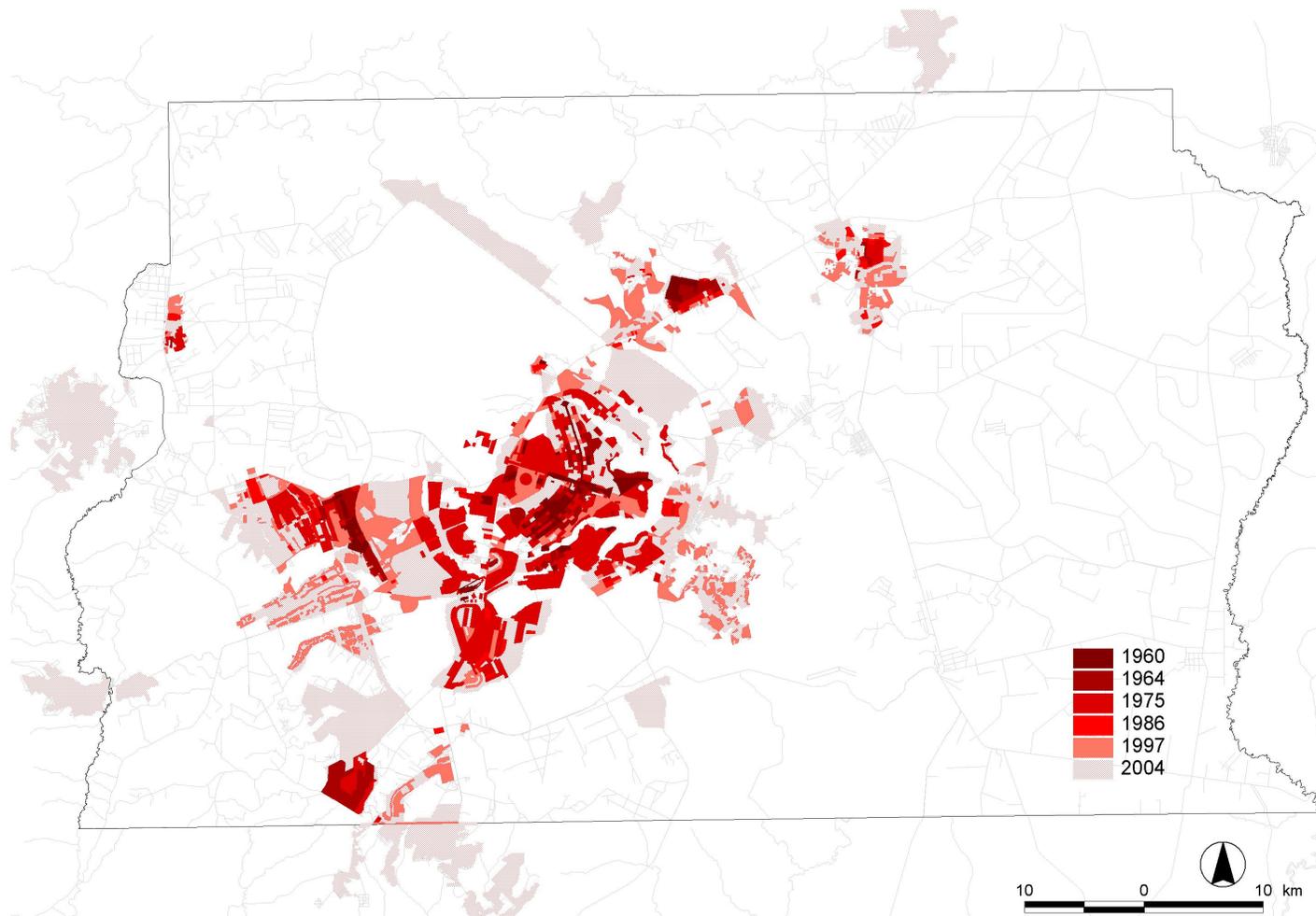


FIGURA 17 – OCUPAÇÃO URBANA EM 2004



MAPA 1 –EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO URBANA NO DF E ENTORNO



2. ASPECTOS FÍSICO-AMBIENTAIS DO TERRITÓRIO

A localização do sítio para a implantação de Brasília foi antecedida por estudos, análises e levantamentos físico-ambientais. Subsidiaram a definição da localização da nova capital do Brasil e do quadrilátero do Distrito Federal, a Missão Cruls (1894), a Missão Polli Coelho (1948) e o "Relatório técnico sobre a nova capital da república" (1955), conhecido como "Relatório Belcher".

O "Relatório Belcher" depois de analisar uma área de 50 mil km², destacando a sensibilidade dos solos à erosão e a capacidade limitada dos recursos hídricos dessa região –, realiza estudos pormenorizados de cinco sítios considerados adequados para receber a nova capital contemplando topografia, drenagem, classificação de solos, geologia, microclima, hidrografia, abastecimento de água, fornecimento de energia, transportes e acidentes naturais para fins de recreação.

A escolha da área para a localização da nova capital recaiu sobre o sítio situado entre o ribeirão Bananal e o córrego Riacho Fundo, sendo então definidos os limites do Distrito Federal com superfície de cerca de 5,8 mil km².

O quadrilátero do Distrito Federal está totalmente inserido no domínio do bioma Cerrado, comunidade biológica característica de grande parte da porção central do país, aproximadamente 23% do território nacional, abrangendo extensa

área do Planalto Central. A paisagem do cerrado é bastante heterogênea, com formações florestais, savânicas e campestres, que se desenvolvem de acordo com as características do solo e a proximidade com corpos d'água. O cerrado também dispõe de vasta diversidade biológica, tanto de flora como de fauna, com mais de 160 mil espécies, muitas delas endêmicas.

No Distrito Federal encontra-se ampla coleção das variações fitofisionômicas da vegetação do Cerrado, desde áreas com predomínio de gramíneas e arbustos pequenos e esparsos (Campo Cerrado), até matas fechadas com árvores de grande porte (matas ciliares e de interflúvio). A fauna nesta região é bastante diversificada e abriga várias espécies típicas do bioma.

Estudo promovido pela UNESCO (2002), para avaliação multitemporal da ocupação do solo no Distrito Federal e seu efeito

sobre a cobertura vegetal, constatou uma perda de 58% da cobertura vegetal nativa no DF, no período de 1954 a 2001, conforme dados da Tabela 3. Esta perda é mais acentuada nas áreas de cerrado típico, cuja redução chega a 73%. Especialmente no caso das matas e cerrado restam apenas fragmentos de vegetação, que estão associados às áreas legalmente protegidas e àquelas de difícil acesso.

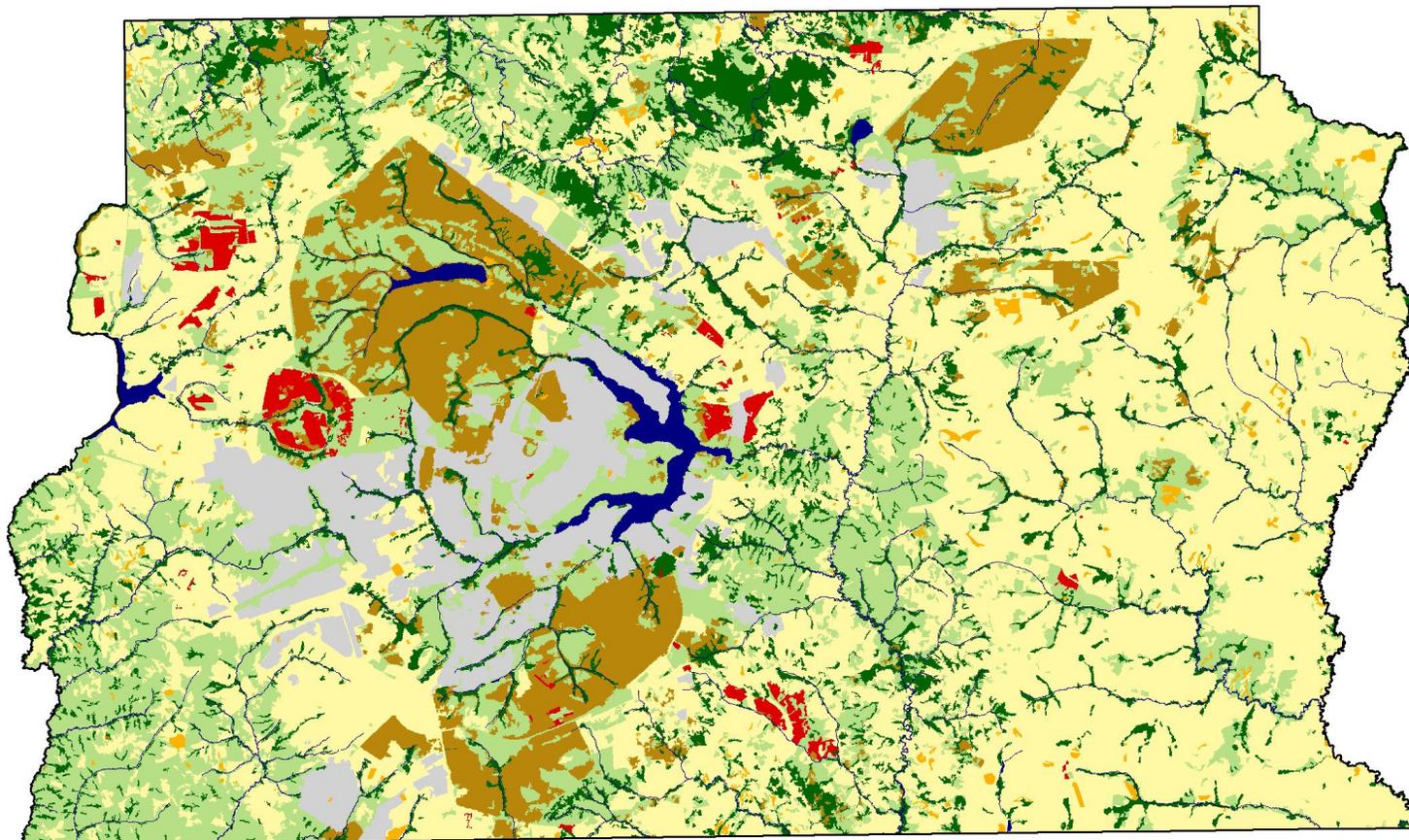
Os principais componentes das transformações territoriais ocorridas, que implicaram significativa redução da vegetação nativa e conseqüente perda da biodiversidade no Distrito Federal, são o intenso processo de urbanização e o crescimento da ocupação agrícola, neste particular com a expansão da cultura de soja e outras de caráter exportador, em toda a região Centro-Oeste. No período de 1954 a 2001, as áreas de ocupação urbana evoluem de 0,02% para 7,39% do território do Distrito Federal, e as áreas de ocupação agrícola passam de 0,02% para 47,56%, alcançando aproximadamente metade do território.

TABELA 2 – QUANTIFICAÇÃO MULTITEMPORAL DAS ÁREAS DE COBERTURA VEGETAL E USO DO SOLO NO DISTRITO FEDERAL EM VALORES RELATIVOS

Classes	Mata	Cerrado	Campo	Reservatório	Agrícola	Urbana	Reflorestamento	Solo exposto	Total (%)
1954	18,82	37,84	43,28	0,02	0,02	0,02	0,00	0,00	100
1964	16,25	34,18	47,35	0,70	0,44	0,80	0,00	0,28	100
1973	15,14	30,29	43,79	0,82	6,06	2,10	0,00	1,80	100
1984	12,57	18,11	38,22	0,99	20,80	3,68	3,33	2,31	100
1994	11,94	17,29	24,90	1,02	36,79	4,84	2,06	1,16	100
1998	9,94	9,91	22,45	0,92	46,32	6,57	1,59	2,30	100
2001	9,91	9,91	22,54	0,92	47,56	7,39	1,13	0,74	100

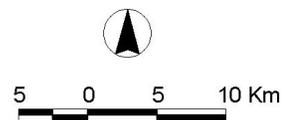
Fonte: UNESCO, 2002

MAPA 2 – USO DO SOLO E VEGETAÇÃO DO DF EM 2001



Legenda:

- | | | |
|---|---|--|
|  Campo |  Área agrícola |  Limite do DF |
|  Cerrado |  Área urbana |  Hidrografia |
|  Mata |  Corpos d'água | |
|  Reflorestamento |  Solo exposto | |



Fonte: UNESCO
Projeção UTM
Datum Horizontal : Chuá
Datum Vertical: Imbituba
Interpretação de Imagem Landsat-ETM 221_71
(bandas 3,4 e 5) de 06 de setembro de 2001

A vegetação nativa remanescente, 42,36% do DF, em 2001, refere-se em grande parte àquela inserida em unidades de conservação, constituindo fragmentos isolados de difícil conectividade com outras áreas de cerrado, o que compromete o fluxo de material genético. (mapa 2)

Formado, predominantemente, por áreas planas e elevadas, o Distrito Federal, com cerca de 57% do seu território situado acima da cota de 1.000m, incide sobre estrutura morfológica com diferentes níveis de superfícies planas, que, segundo Novaes Pinto (1986), pode ser compartimentada em três unidades geomorfológicas específicas descritas a seguir e representadas na Figura 18:

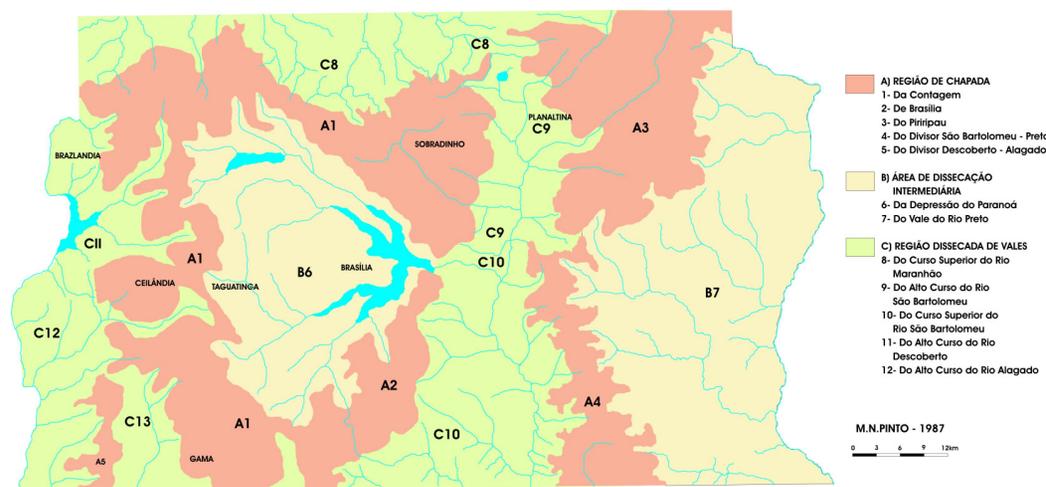
a) Região de Chapadas – Esta unidade é caracterizada por apresentar topografia plana e plana-ondulada, acima da cota de 1.000m, e segmento retilíneo das encostas, ocupando cerca de 34% da área do Distrito Federal. As chapadas constituem divisores da drenagem da região, circundando a bacia do Paranoá e entre as bacias do rio Preto e São Bartolomeu. Com cobertura de latossolos e de laterita - solos profundos, bem drenados, friáveis, intemperizados e onde a infiltração supera o escoamento superficial das águas pluviais - a região das chapadas constituem áreas de recarga de lençol freático e aquíferos, exercendo importante papel na alimentação de mananciais subterrâneos e de nascentes que se originam em suas encostas.

b) Áreas de Dissecação Intermediária – Ocupando aproximadamente 31% do território, esta paisagem

apresenta duas subunidades geomorfológicas distintas em virtude da estruturação geológica: a Depressão do Paranoá e o Vale do Rio Preto. A Depressão do Paranoá constitui uma área deprimida com variação topográfica suave acima da cota 1.000m, composta por uma estrutura em domo central (forma convexa), que orienta a drenagem de padrão anelar, tendo como única saída o vale do rio Paranoá. Pela singularidade do sítio e condições oferecidas, a bacia do Paranoá foi escolhida para a implantação da

capital, às margens de um lago construído artificialmente. A subunidade do Vale do rio Preto é ocupada por tributários da margem direita do curso superior do rio Preto, afluente do rio Paracatu, da bacia do rio São Francisco. Esta região caracteriza-se por uma topografia plana de declives inferiores a 8%, recobertos por latossolo e laterita, com encostas suaves de perfil côncavo.

FIGURA 18 – UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS DO DF



c) Região Dissecada de Vale - Ocupando aproximadamente 35% das terras do Distrito Federal, as unidades desse tipo de paisagem correspondem às depressões de litologias de resistências variadas, ocupadas pelas principais drenagens da região, das bacias dos rio São Bartolomeu, Maranhão, Descoberto e Alagado. Apresentam relevo muito acidentado, encosta de perfil convexo-côncavo e de perfil complexo que inclui o segmento retilíneo. A rede de drenagem, que se mostra discreta nos domínios de planos mais elevados, adensa-se significativamente nestas áreas rebaixadas, onde a dissecação de rochas menos resistentes permitiu o desenvolvimento de um modelado marcado pela presença de grande número de cursos d'água curtos, muitas vezes temporários, cujo arranjo inicia-se nos rebordos erosivos das chapadas.

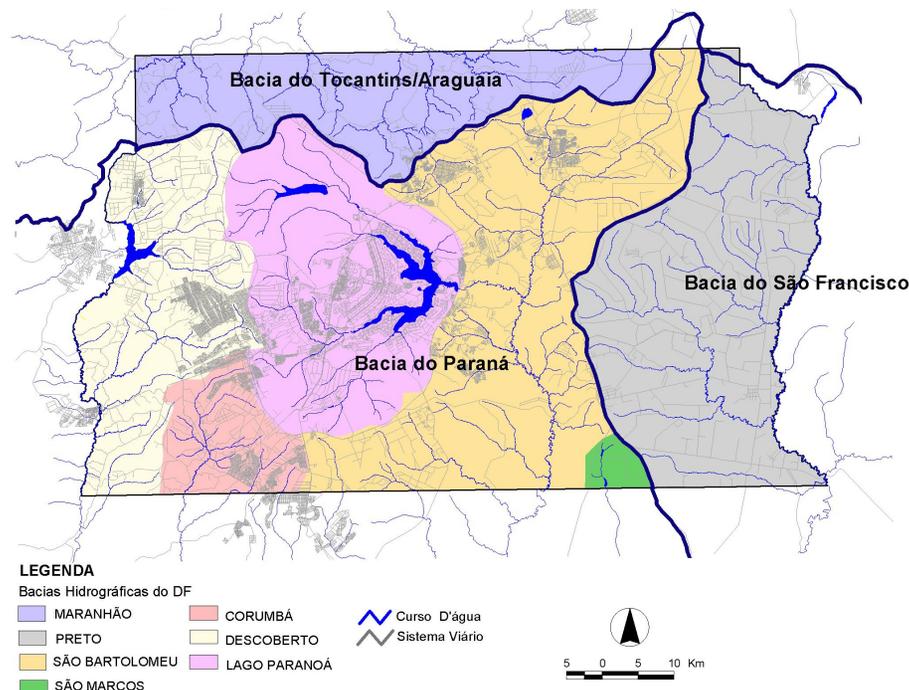
As classes de solos predominantes no Distrito Federal são os latossolos vermelho-escuro e vermelho-amarelo e o cambissolo, representando mais de 85% da área total de seu território. São solos tipicamente encontrados em regiões onde existe o predomínio de temperaturas e precipitações relativamente elevadas. Os latossolos são solos ácidos, profundos e bem drenados, pobres em minerais primários e de baixa relação silte/argila, submetidos a intenso processo de lixiviação em sua formação. O cambissolo é mais comum em superfícies topográficas de declive mais acentuado, onde os processos erosivos são mais intensos, constituindo em um solo pouco profundo, de grande incidência de rocha matriz, pouco

drenado, impróprio à agricultura e altamente susceptível a erosão.

Sete bacias hidrográficas compõem a estrutura hídrica superficial do Distrito Federal: Bacia do rio São Bartolomeu; Bacia do lago Paranoá; Bacia do rio Descoberto; Bacia do rio Corumbá; Bacia do rio São Marcos; Bacia do rio Preto e Bacia do rio Maranhão. Também

fazem parte do sistema hidrológico os lagos Paranoá, Descoberto e Santa Maria, todos concebidos por represamento, sendo que o primeiro, dentre outras funções, tem o aproveitamento hidroelétrico e os demais são utilizados para atender às necessidades de abastecimento de água. (figura 19)

FIGURA 19 – BACIAS HIDROGRÁFICAS



Além dessas peculiaridades do Distrito Federal, outras devem ser destacadas por seu reflexo mais imediato na disponibilidade hídrica do território, tanto em quantidade como em qualidade dos recursos. As terras elevadas do planalto são dispersoras de águas, constituindo uma drenagem basicamente de nascentes, pequenos riachos e poucos rios medianos.

Por outro lado, as características climáticas, com um longo período de estiagem, afetam a disponibilidade hídrica, concorrendo para significativa redução de vazão dos rios nos períodos mais críticos. O clima, segundo a classificação de Köppen, enquadra-se entre os tipos “tropical de savana” e “temperado chuvoso de inverno seco”. Distingue-se claramente em duas estações: uma chuvosa e quente, que se prolonga de outubro a abril, e outra, fria e seca, de maio a setembro. Os meses mais chuvosos são novembro, dezembro e janeiro, com precipitação total anual média de 1.600mm, sendo que praticamente não chove na estação seca. A temperatura média anual varia de 18°C a 20°C, sendo os meses de setembro e outubro os mais quentes, com temperaturas variando de 20°C a 22°C. Julho é o mês mais frio com temperaturas médias de 16°C a 18°C.

A preocupação com a água para abastecimento remonta ao Relatório Belcher e permanece, ainda hoje, de forma bastante enfática. A capacidade limitada dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos para fins de abastecimento da população, confere a estes

recursos a condição de atributo ambiental estratégico.

A capacidade hídrica do Distrito Federal e de sua região é, de um modo geral, suficiente para atender à demanda de água, tanto para abastecimento da população, como para as atividades econômicas e de lazer e turismo, segundo dados do Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal – PGIRH. No entanto, ressalta-se, já são enfrentadas situações de conflitos relativos ao uso múltiplo da água, decorrentes de dificuldades para o atendimento de demandas em aspectos quantitativos e qualitativos.

No Distrito Federal, entre as bacias hidrográficas que já evidenciam estresse hídrico encontram-se, especialmente, aquelas ocupadas por atividade agrícola com uso intenso de água,

como as bacias do rio Preto e do rio São Marcos, como pode ser observado na tabela 3. Em geral a disponibilidade hídrica atende às demandas atuais e projetadas para 2025.

Quanto à quantidade de recursos hídricos disponíveis, a questão está na sua distribuição espaço-temporal, devido aos extensos períodos de estiagem e à concentração da demanda em algumas bacias hidrográficas. No aspecto qualitativo, o processo de ocupação do solo urbano e rural, tem causado poluição das águas superficiais e subterrâneas pela descarga de esgotos domésticos e industriais, efluentes de origem animal, utilização de agrotóxicos e lançamentos de drenagem pluvial, comprometendo alguns de seus usos, especialmente para o abastecimento da população e para as atividades de lazer e turismo.

TABELA 3 - DISPONIBILIDADE E DEMANDA HÍDRICA NO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO IMEDIATO

Bacia Hidrográfica	Q regularizada (m³/s)	Q 7,10 natural na bacia dos reservatórios (m³/s)	Q 7,10 natural da bacia (m³/s)	Disponibilidade² (m³/s)	Demanda (m³/s)	
					2004	2025
São Bartolomeu¹	10,5	5,07	12,8	18,2	3,56	9,78
Paranoá	10,5	5,07	5,20	10,6	2,09	6,35
Descoberto	7,20	2,43	6,43	11,2	5,21	6,33
Corumbá	-	-	4,24	4,24	0,415	2,11
Preto	-	-	5,61	5,61	3,83	8,18
São Marcos	-	-	0,228	0,228	0,421	0,897
Maranhão	-	-	7,69	7,69	0,600	1,06
Total	17,7	7,50	37,0	47,2	14,0	28,4

¹ Os valores apresentados para a bacia do rio São Bartolomeu já incluem aqueles referentes à bacia do rio Paranoá;

² A disponibilidade foi calculada considerando-se a vazão Q 7,10, nos casos de regularização substituiu-se a vazão Q 7,10 a montante do reservatório pela vazão regularizada, somada à vazão Q 7,10 da bacia incremental.

Fonte: PGIRH do Distrito Federal-2006

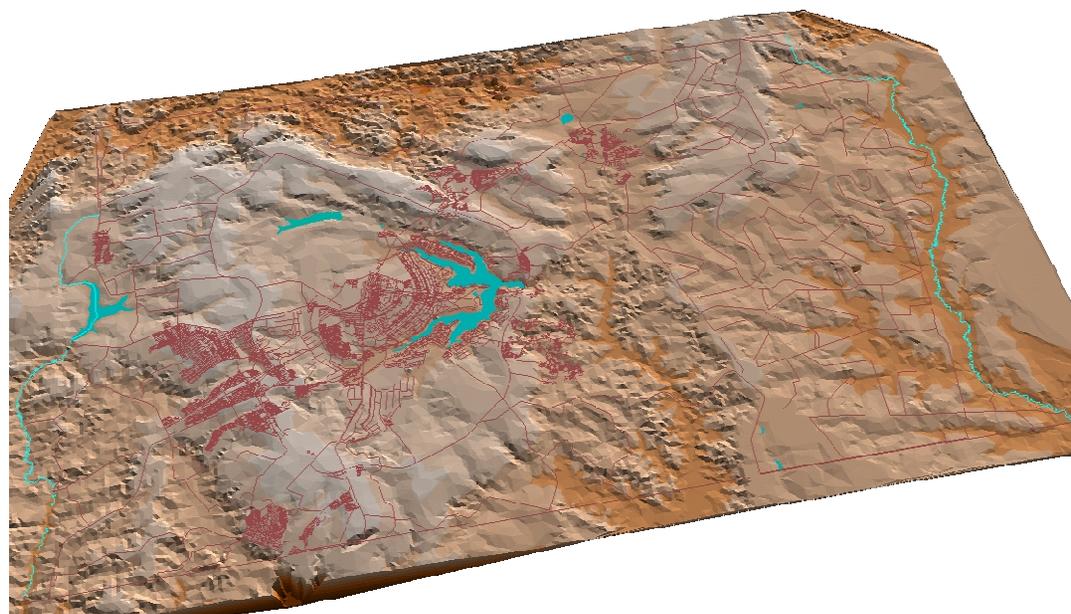
As características de relevo, de solos e de entalhe dos cursos de água do Distrito Federal condicionaram, sobremaneira, a dinâmica de uso e ocupação do solo. A grande disponibilidade de áreas planas nas chapadas e nas áreas de dissecação intermediária atraiu, naturalmente, os assentamentos urbanos e a implantação de grandes glebas de agricultura irrigada (Figura 20).

Os aspectos físicos e naturais do território indicam, em maior ou menor medida, os elementos de fragilidade e sensibilidade dos espaços diante das intervenções antrópicas. A identificação destes elementos traz informações relevantes para a conformação da ocupação do território, que é responsável por importantes modificações nos ambientes e no equilíbrio de sistemas naturais, especialmente considerando que, em certas situações, estas modificações se revertem em limitações para a própria ocupação.

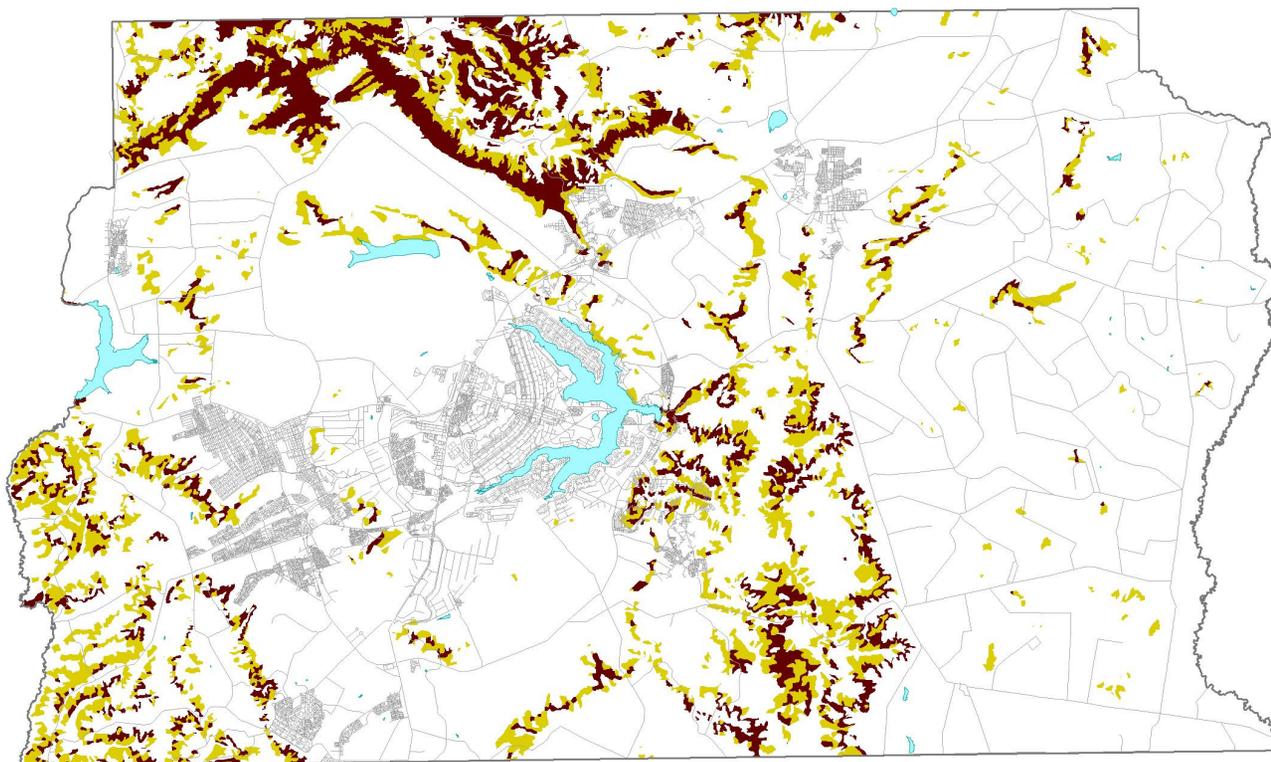
A suscetibilidade à erosão é um dos aspectos a ser observado no uso e ocupação do solo no Distrito Federal. Cruzando dados de pedologia e de declividade para identificação das áreas de risco à erosão, conforme ilustrado no Mapa 3, verifica-se que as áreas de maior risco concentram-se nos vales dos rios São Bartolomeu, Descoberto e Alagado e dos afluentes do rio Maranhão, correspondentes à unidade geomorfológica da Região Dissecada de Vales. Tratam-se de espaços de difícil ocupação tanto para atividades urbanas como rurais.

Algumas dessas áreas de risco são cabeceiras de drenagem, onde naturalmente há

FIGURA 20 – SIMULAÇÃO EM 3D DO TERRITÓRIO DO DF



MAPA 3 – ÁREAS DE RISCO À EROSÃO



Legenda:

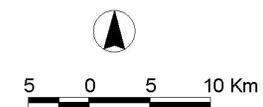
■ Áreas suscetíveis a processos erosivos.

■ Áreas mais fortemente suscetíveis a processos erosivos.

■ Lagos

— Limite do DF

— Sistema Viário



uma dissecação mais intensa do relevo, uma vez que o recuo dos rebordos das áreas cismearas planas faz parte da dinâmica natural desta forma de relevo. No entanto, a potencialização das descargas hídricas superficiais e subsuperficiais nestas feições, decorrentes da ocupação do solo, ao mesmo tempo em que reduzem a infiltração, produzem efeitos de verdadeiras bombas hidráulicas no desmonte de estruturas de solos e no arraste destes sedimentos para compartimentos mais baixos.

Quanto à capacidade de sustentação da drenagem e das águas subterrâneas, a ocupação intensa das chapadas tem representado o aumento de áreas impermeabilizadas, limitando o aporte de água para o lençol freático e para aquíferos mais profundos, oferecendo riscos de contaminação hídrica, particularmente, em áreas não atendidas por sistemas de coleta e tratamento de esgotos. Onde já existe ocupação urbana ou ex-urbana, são necessários cuidados especiais com relação à drenagem e ao esgotamento sanitário, como demonstrado nas áreas de risco muito alto à contaminação apresentadas no Mapa 4. Áreas como o Lago Oeste ou os parcelamentos embrionários do Tororó, por exemplo, requerem, mais do que outras áreas no território, preocupações com o saneamento ambiental. Além disso, a baixa densidade de drenagem das chapadas dificulta o deságüe das estruturas de macrodrenagem urbana, onerando as obras e causando erosões nos cursos de água receptores.

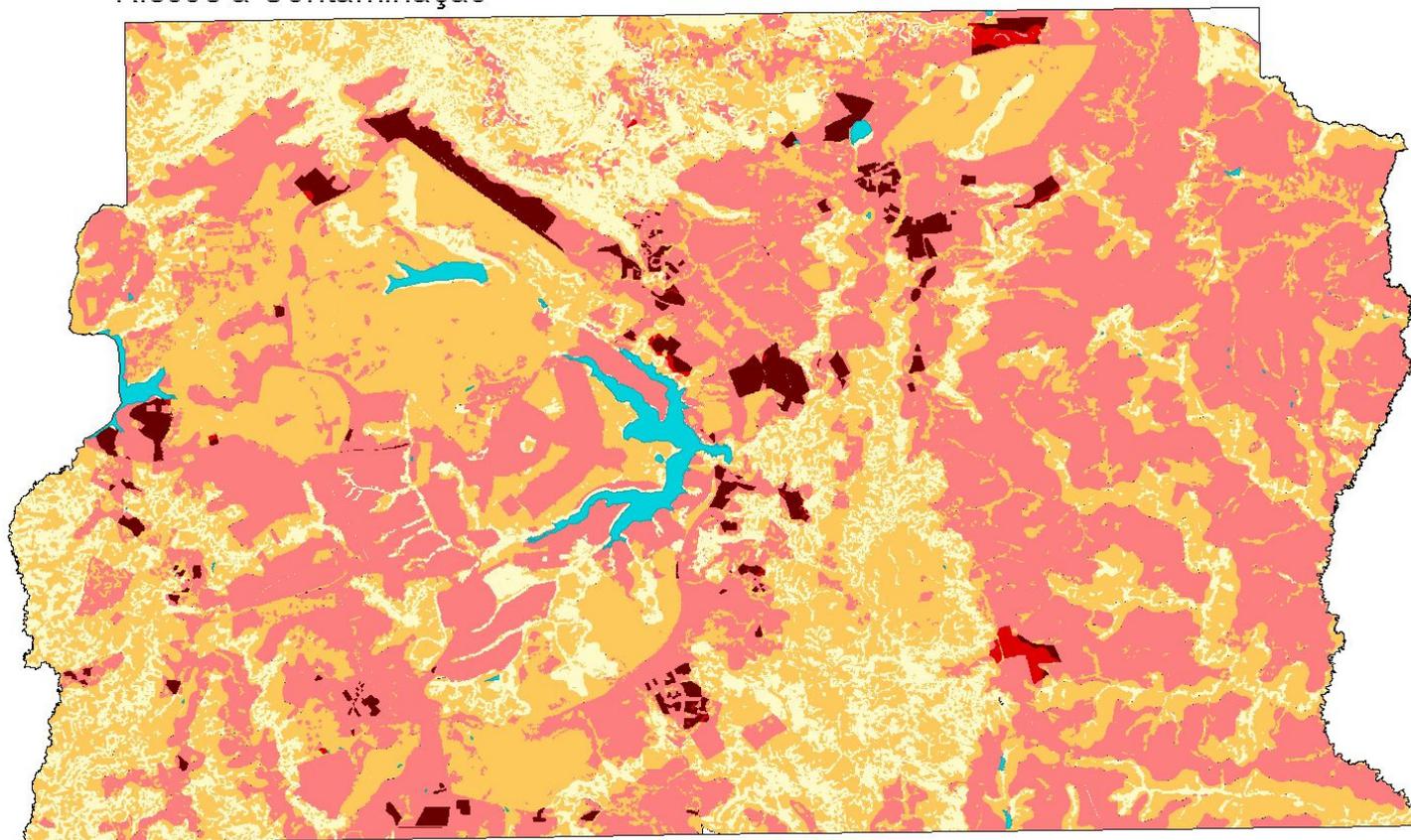
No Mapa 5, estão reunidas as diversas situações de sensibilidade do ambiente observadas no território do Distrito Federal (tais como risco de erosão e de contaminação hídrica,

as bacias de captação de água para abastecimento, e presença de matas e cerrado típico), contrapostas à situação da ocupação urbana, em 2005.

Para elaboração do mapa de risco à erosão, foram adotados procedimentos semelhantes aos utilizados no PDOT/97, no que se refere às classes utilizadas e ao cruzamento de temas efetuado:

- foram utilizados os mapas temáticos de pedologia (Mapa de reconhecimento dos Solos do Distrito Federal-1978-EMBRAPA- Escala 1:100.000) e de declividades do terreno (CODEPLAN - Escala 1:100.000 – 1989). f
- o mapa de declividades, foram destacados os intervalos mais íngremes - duas classes de caimento dos terrenos: entre 10% e 20% e acima de 20%. n
- o mapa pedológico, utilizou-se os tipos de solo mais suscetíveis a processos erosivos – na categoria de suscetíveis foram destacados os solos brunizem avermelhados; e na categoria de muito fortemente suscetíveis a processos erosivos foram destacados os cambissolos e as areias quartzosas. n

MAPA 4 – RISCOS À CONTAMINAÇÃO HÍDRICA SUPERFICIAL



LEGENDA

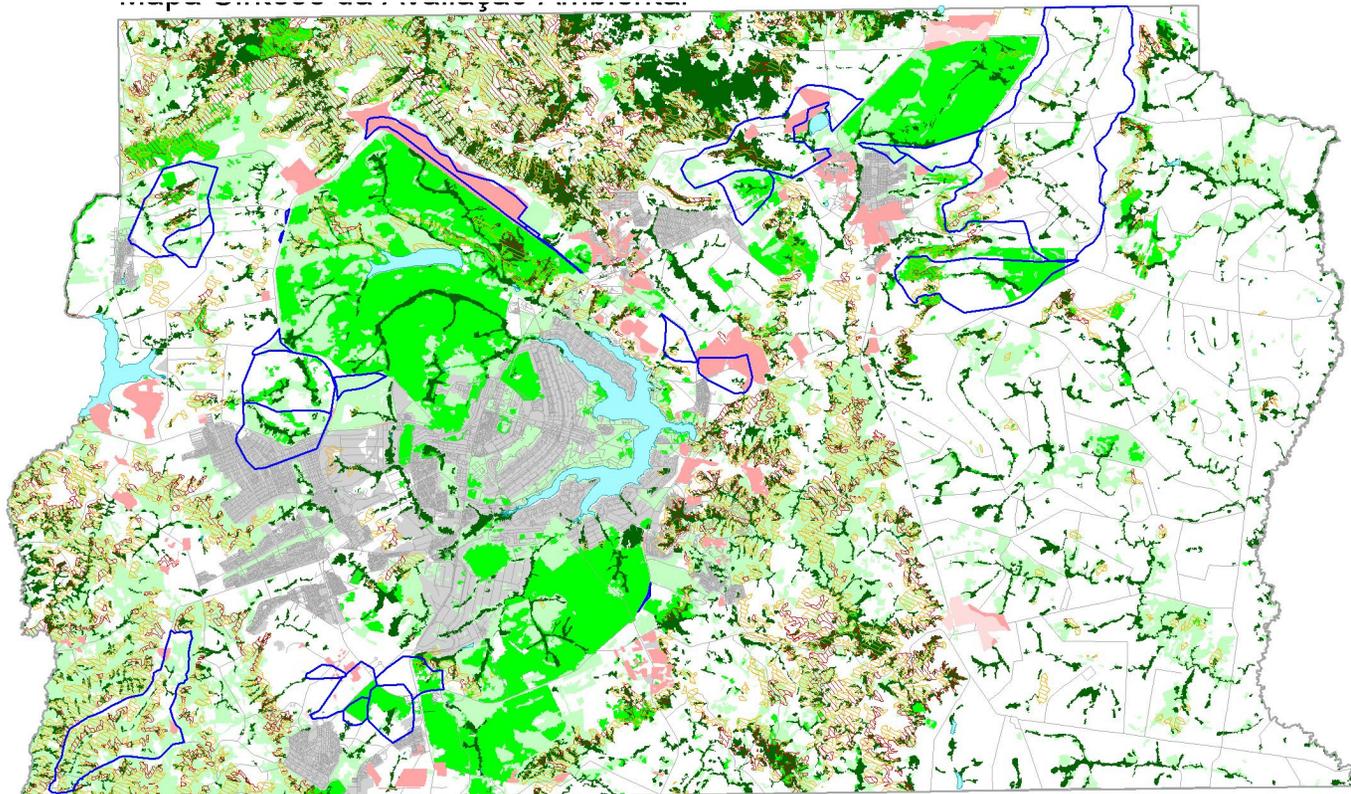
-  Muito alto
-  Alto
-  Moderado
-  Baixo
-  Muito baixo

-  Lagos
-  Limite DF



6 0 6 12 Km

MAPA 5 - SÍNTESE DAS PRINCIPAIS VARIÁVEIS QUE COMPÕEM A PROBLEMÁTICA AMBIENTAL



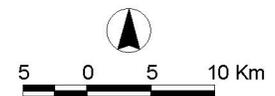
Legenda:

-  Áreas suscetíveis a processos erosivos.
-  Áreas mais fortemente suscetíveis a processos erosivos.
- Riscos à contaminação do Lençol Freático
(Fonte: Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos)
-  Alto
-  Muito alto

Vegetação Natural

-  cerrado
-  mata
-  campo
-  Bacias de Captação para Abastecimento Público

-  Lagos
-  Limite do DF
-  Sistema Viário



Da interpretação dos aspectos físicos ambientais, sintetizados no mapa 6, percebe-se a conformação de dois sistemas ambientais relevantes no contexto da estrutura do território no Distrito Federal:

a) Sistema Ambiental Preservado do Cerrado

Corresponde a espaços naturais com manchas contínuas de cerrado ainda preservado; esses espaços naturais são representativos do bioma, com importantes funções ecológicas mantidas, especialmente devido à extensão das áreas abrangidas. Os espaços componentes desse sistema são elementos fundamentais na sustentação ambiental do território, exigindo manejo compatível para manutenção dessa condição.

A conformação deste sistema guarda estreita correlação com as principais Unidades de Conservação de Proteção Integral instituídas no Distrito Federal, demonstrando a eficácia deste instrumento na manutenção de grandes extensões de espaços preservados. Compõem ainda este sistema alguns parques e outras categorias de unidades de conservação, que requerem políticas específicas de incentivo a manutenção da cobertura vegetal.

b) Sistema Ambiental Frágil (ou Sensível)

Corresponde às áreas com maior risco a processos erosivos. Compõem esse sistema áreas contínuas nas bacias dos rios São Bartolomeu, Maranhão e baixo Descoberto (do domínio geomorfológico da região dissecada de vale), caracterizadas pela declividade mais acentuada,

onde a cobertura com vegetação nativa contribui para a manutenção das encostas. Tratam-se de ambientes, que pela própria dificuldade de exploração por atividades rurais ou urbanas, ainda se apresentam bastante conservados.

A conformação desse sistema ambiental, como um conjunto de espaços naturais pouco antropizados distribuídos pelo território como manchas bem definidas, requer a identificação de conectores ecológicos. A conectividade ecológica entre sistemas naturais responde à necessidade de manutenção dos aspectos funcionais dos ecossistemas, onde a fragmentação e isolamento destes espaços vêm ocorrendo pela expansão das ocupações urbanas e rurais, muitas vezes de forma difusa, e pela proliferação de infra-estruturas.

O potencial de determinados elementos, como vales fluviais e fragmentos de vegetação nativa, em conectar espaços naturais, contribuindo para o fluxo biótico e outras funções ecológicas importantes, orienta o reconhecimento e a configuração de possíveis conectores junto aos sistemas ambientais.

A configuração de conectores aponta para a necessidade de um tratamento adequado destes espaços a partir da própria ambiência – urbana ou rural – em que se encontram.

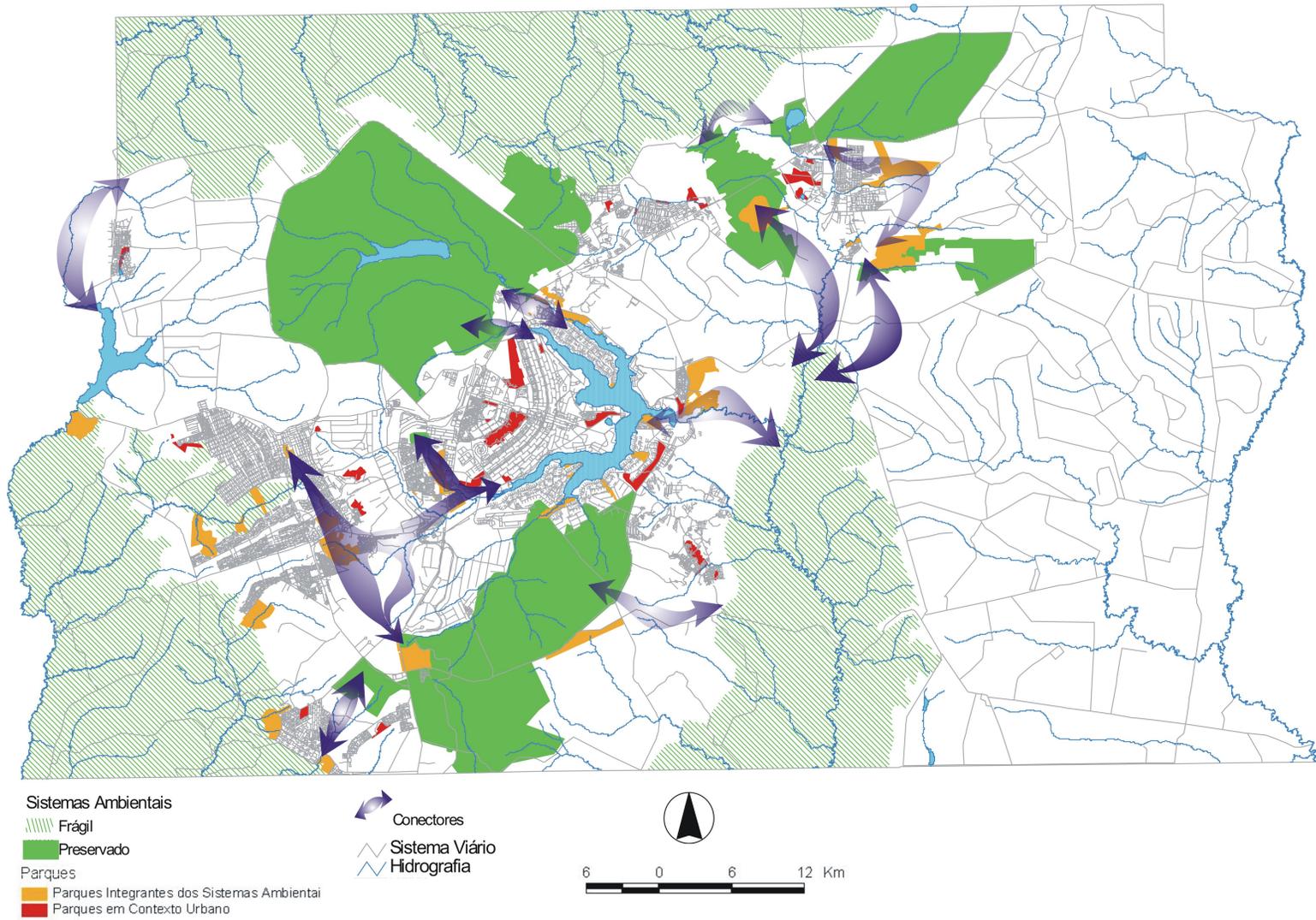
Os conectores em espaços urbanos devem ser compreendidos como um conjunto de espaços lineares – parques, unidades de conservação e outras categorias possíveis – que

podem compor um sistema, mas que hoje estão conformados de maneira fragmentada. Em ambiência urbana, estes espaços trazem mais qualidade de vida para as comunidades vizinhas, uma vez que podem contribuir para o lazer.

Os conectores configurados em ambiência rural deveriam ser indicados para conservação e para o desenvolvimento de atividades compatíveis com a proteção do meio ambiente, tais como ecoturismo, agroecologia, entre outras.

A visualização desse conjunto de elementos permite a análise das principais variáveis que compõem a problemática ambiental do DF a ser considerada na revisão do PDOT, fornecendo subsídios para a orientação da ocupação do território e para medidas especiais de controle e mitigação de impactos ao meio ambiente.

MAPA 6 – SISTEMAS AMBIENTAIS



2.1 Patrimônio Ambiental

O Distrito Federal tem cerca de 265 mil hectares – 93% de todo o seu território – protegidos na forma de diversas categorias de unidades de conservação. A ampliação do percentual de áreas protegidas, que anteriormente era de 45% para a percentagem atual, deve-se à criação, em 2001, por meio de Decreto Presidencial, da Área de Proteção do Planalto Central, cuja delimitação compreende terras do Estado de Goiás e do Distrito Federal.

As unidades de conservação são concebidas pelo poder público com o desígnio de proteger espaços significativos, onde exista alguma manifestação da biodiversidade e/ou de elementos históricos e culturais. Instrumentos legais próprios especificam o tipo de gestão recomendado para cada unidade de acordo com suas características.

A definição de unidades de conservação é essencial para o aproveitamento sustentável dos recursos naturais. As unidades de conservação presentes no Distrito Federal, por categoria, são: Estações Ecológicas (3); Reservas Ecológicas (4); Parque Nacional (4); Reservas Biológicas (2); Floresta Nacional (1); Reservas Particulares do Patrimônio Natural (3); Áreas de Proteção Ambiental (6); e Áreas de Relevante Interesse Ecológico (6).

Além dessas unidades de conservação, o Distrito Federal ainda conta com outras categorias de áreas protegidas. Entre elas estão os 62 Parques Ecológicos e de Uso Múltiplo, além

do Jardim Botânico de Brasília e do Jardim Zoológico de Brasília.

Em face dessa condição especial de proteção a que se encontra submetida a maior parte do DF, a gestão territorial assume característica peculiar pela forte interface com a gestão ambiental. Assim, há que se interpretar as diretrizes de ocupação territorial expressas no Plano Diretor, em conjunto com as restrições de ocupação em função das unidades de conservação. O quadro se torna mais complexo pelo fato de que a criação e gestão de unidades de conservação, ao contrário do que ocorre com os planos diretores urbanos, são de competência concorrente entre União, Estados e Municípios.

A criação e implantação de unidades de conservação no Distrito Federal extrapolam, em algumas situações, seu papel como instrumento da política ambiental, uma vez que não se justificam pela constatação de atributos ambientais relevantes para sua proteção. Estas unidades se apresentam como instrumentos de contenção da ocupação urbana, com função mais contundente de disciplinadora do uso do solo e, portanto de maior interface com a gestão urbana.

É neste contexto que deve ser compreendida a criação da APA do Planalto Central, em 2001, com área de 504.608 hectares, recobrando aproximadamente 60% do Distrito Federal, incluindo, ainda, parte dos municípios de Planaltina de Goiás e Padre Bernardo, situados ao norte do território distrital.

A APA do Planalto Central, que sobrepõe-se a algumas unidades de conservação previamente constituídas, objetiva proteger as nascentes de tributários de três grandes bacias hidrográficas brasileiras – Tocantins, Paraná e a do São Francisco, por meio do controle do uso do solo, que passa a ser exercido com a tutela do governo federal por meio do IBAMA. O plano de manejo da APA do Planalto Central está em fase de elaboração, a cargo do órgão gestor federal, o IBAMA.

No disciplinamento da matéria relativa às áreas protegidas, de que trata o art. 225 da Constituição Federal, foi promulgada a Lei Federal 9.985/2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, estabelecendo critérios e normas para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação. O SNUC divide as unidades de conservação em dois grupos:

- Unidades de Proteção Integral – cujo objetivo básico é preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais;
- Unidades de Uso Sustentável – cujo objetivo básico é compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais.

O grupo das unidades de Proteção Integral é composto das seguintes categorias: Estação Ecológica, Reserva Biológica, Parque Nacional, Monumento Natural e Refúgio de Vida

Silvestre. E o grupo das Unidades de uso Sustentável compreende: Área de Proteção Ambiental, Área de Relevante Interesse Ecológico, Floresta Nacional, Reserva Extrativista, Reserva de Fauna, Reserva de Desenvolvimento Sustentável e Reserva Particular do Patrimônio Natural.

O SNUC determina que seja definida zona de amortecimento para todas as unidades de conservação, exceto no caso das Áreas de Proteção Ambiental, definida como área de “entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade”. Ainda, quando conveniente, devem ser também definidos corredores ecológicos das unidades de conservação, que são definidos como “porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.”

Toda unidade de conservação deve dispor de seu respectivo Plano de Manejo, instrumento de gestão que define diretrizes quanto ao uso e à ocupação do solo nessas áreas e respectivas zonas de amortecimento e corredores ecológicos, dele integrando o zoneamento ambiental.

Cumpra ao Distrito Federal realizar o enquadramento das suas unidades de conservação ao que dispõe o SNUC. Nesse sentido, e visando a criação de categorias de unidades de abrangência distrital, tais como Áreas de Proteção de Manancial e Parques Ecológicos, está em tramitação projeto de lei que cria o Sistema Distrital de Unidades de Conservação – SDUC.

O SNUC recepciona como instrumento de gestão a Reserva da Biosfera, “modelo, adotado internacionalmente, de gestão integrada, participativa e sustentável dos recursos naturais, com os objetivos básicos de preservação da diversidade biológica, o desenvolvimento de atividades de pesquisa, o monitoramento ambiental, a educação ambiental, o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida das populações.”

A criação da Reserva da Biosfera do Cerrado – Fase 1 foi aprovada pela UNESCO, dentro de seu Programa “O Homem e a Biosfera”, em 1992. Esta Reserva da Biosfera foi a primeira a incluir áreas urbanas e seu objetivo é conservar a diversidade biológica e promover o desenvolvimento sustentável. A Lei nº 742, de 28 de julho de 1994, define os limites, as funções e o sistema de gestão da Reserva da Biosfera do Cerrado, no Distrito Federal. A Reserva inclui uma Zona Núcleo composta pelo Parque Nacional de Brasília, Estação Ecológica de Águas Emendadas, Fazenda Água Limpa da UnB, Reserva Ecológica do IBGE e Jardim

Botânico de Brasília e sua Estação Ecológica; além de uma Zona Tampão, em torno da Zona Núcleo e uma Zona de Transição, estabelecendo a conexão entre as áreas da Zona Núcleo.

2.2 Patrimônio arqueológico e espeleológico

O patrimônio arqueológico constitui testemunho essencial sobre as atividades humanas do passado, compreendendo a porção do patrimônio material que engloba todos os vestígios da existência humana e todos os lugares onde há indícios de atividades humanas, estruturas e vestígios abandonados, na superfície, no subsolo ou sob as águas, assim como o material a eles associados.

O Distrito Federal possui atualmente 18 sítios arqueológicos catalogados pelo IPHAN que nunca foram escavados, não permitindo, neste momento, confirmações científicas mais precisas, são eles:

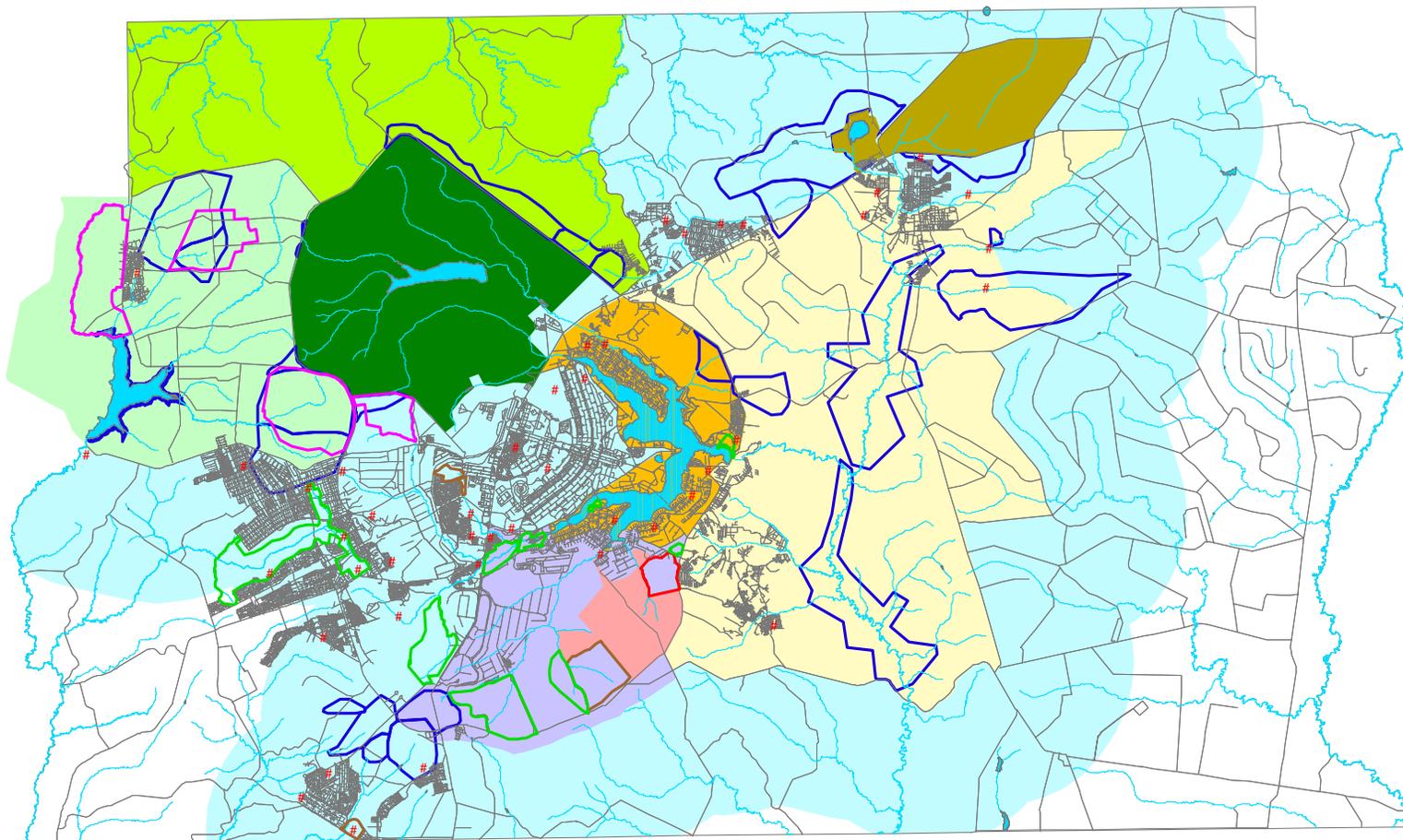
1. Sítio arqueológico situado no Parque Nacional de Brasília;
2. Sítio arqueológico Amarelinho situado próximo ao ribeirão Ponte Alta na cidade do Gama;
3. Sítio arqueológico Caboclo situado próximo ao ribeirão Ponte Alta na cidade do Gama;
4. Sítio arqueológico Cantinho situado próximo ao ribeirão Ponte Alta na cidade do Gama;
5. Sítio arqueológico Marica situado próximo ao ribeirão Ponte Alta na cidade do Gama;

6. Sítio arqueológico Retiro situado próximo ao ribeirão Ponte Alta na cidade do Gama;
7. Sítio arqueológico Zico situado próximo ao ribeirão Ponte Alta na cidade do Gama;
8. Sítio arqueológico Capoeira situado próximo ao córrego Capoeira na cidade de Brazlândia;
9. Sítio arqueológico Capão da Onça situado próximo ao córrego do Capão da Onça, na cidade de Brazlândia;
10. Sítio arqueológico Melchior situado próximo ao rio Melchior na cidade de Ceilândia;
11. Sítio arqueológico São Francisco situado próximo ao rio Melchior na cidade de Ceilândia.
12. Sítio arqueológico DF-CA-013, DF-PA-13 situado próximo ao rio Melchior na cidade de Ceilândia;
13. Sítio arqueológico Ipê situado próximo ao córrego do Ipê na cidade do Núcleo Bandeirante;
14. Sítio arqueológico Mineiro situado próximo ao córrego do Ipê na cidade do Núcleo Bandeirante;
15. Sítio arqueológico Taguatinga situado próximo ao ribeirão Taguatinga na cidade de Samambaia;
16. Sítio arqueológico DF-CA-012, DF-PA-12 situado próximo ao ribeirão Taguatinga na cidade de Samambaia;
17. Sítio arqueológico DF-CA-015, DF-PA-15 situado próximo ao ribeirão Taguatinga na cidade de Samambaia;

18. Sítio arqueológico Recanto situado próximo ao ribeirão Ponte Alta na cidade do Recanto das Emas.

Pela Constituição Federal, os sítios arqueológicos e paleontológicos constituem o patrimônio nacional, portanto, a competência para legislar é da União. A Lei 3.924/1961 dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos e a Lei 9.605/1998 dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente e ao patrimônio arqueológico. Por ser um recurso cultural frágil e não renovável, a política de proteção do patrimônio arqueológico deve ser sistematicamente integrada às demais políticas setoriais – uso e ocupação do solo, cultura, meio ambiente e educação, fato que a revisão do PDOT observa.

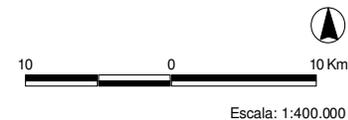
MAPA 7 – AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL



**Mapa Ambiental
do Distrito Federal**

Legenda

- | | |
|--|--|
|  Reserva Ecológica |  Parque Nacional de Brasília |
|  Floresta Nacional |  Estação Ecológica de Águas Emendadas |
|  Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE |  Estação Ecológica do Jardim Botânico |
|  Jardim Botânico |  APA do Rio São Bartolomeu |
|  Área de Proteção de Manancial - APM |  APA do Rio Descoberto |
|  Parque Ecológico e de Uso Múltiplo |  APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado |
|  Faixa de Proteção (Resolução do CONAMA) |  APA de Cafuringa |
| |  APA do Lago Paranoá |



3. DINÂMICA DEMOGRÁFICA

O Distrito Federal atingiu 2.051.146 habitantes no ano 2000, conforme os resultados do Censo Demográfico do IBGE. Em comparação com o Censo de 1991, que registrava 1.601.094 moradores no DF, houve um acréscimo de 450.052 pessoas, representando uma expansão de 28,11%, no período e uma *taxa de crescimento anual* (TCA) de 2,82% (DATASUS). Essa taxa encontra-se acima da média brasileira (1,64%), da Região Centro-Oeste e de outras capitais como São Paulo, Curitiba, Goiânia e de cidades com mesmo porte em população: Belo Horizonte (1,16%), Fortaleza (2,17%) e Salvador (1,85%).

Entretanto, as mudanças observadas nos fatores demográficos referentes à fecundidade, mortalidade e fluxos migratórios, que geram uma nova dinâmica da população, tendem a arrefecer a taxa de crescimento do DF. Estimativas baseadas nos dois últimos Censos do IBGE constatarem esta redução.

No ano de 2008, a população do DF chegará a 2.483.505 habitantes mediante uma taxa de crescimento anual que declinou para 2,45% desde o Censo 2000. Em 2010, a população prevista para o DF será de 2.580.757 moradores, acumulando, ao longo da década, uma expansão de 25,82%, cuja taxa média anual de crescimento ficará em torno de 2,34%. Apesar dessa tendência de queda do crescimento, Brasília irá se tornar, provavelmente, a 3ª. maior capital do país nos

próximos anos, ultrapassando Belo Horizonte, Fortaleza e Salvador.

Diante de um território com 5.789,16 km², a densidade demográfica do Distrito Federal passará de 354,31 habitantes/km², no ano 2000, para 445,79 em 2010. A taxa de urbanização, por sua vez, era de 95,63% da população do DF.

3.1 Migração e Crescimento Vegetativo

A explicação para a elevada taxa de crescimento do DF pode, apenas em parte, ser creditada ao papel da migração, já que esta vem perdendo importância desde a década de 80

para o aumento da população já estabelecida no Distrito Federal.

Pelos dados do Censo Demográfico de 2000, chegaram ao Distrito Federal 220.781 imigrantes desde 1995, provenientes principalmente de Goiás (15,97%), Minas Gerais (11,78%), Bahia (11,59%), Maranhão (10,78%), Piauí (9,73%), São Paulo (5,67%) e Rio de Janeiro (5,64%). Por outro lado, deixaram o DF 188.575 moradores, que se mudaram para Goiás (55,55%), Minas Gerais (8,06%), São Paulo (5,21%), Rio de Janeiro (3,94%), Ceará (3,82%), Bahia (3,67%) e Piauí (3,59%).

TABELA 4 - POPULAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL E DO BRASIL DE 1960 A 2020 E TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL

Anos	População DF	População Brasil	TCA DF	TCA Brasil
1960	141.742	70.070.457	--	3,06
1970	537.492	93.139.037	14,39	2,91
1980	1.176.908	119.011.052	8,22	2,50
1991	1.601.094	146.825.475	2,86	1,94
2000	2.051.146	169.799.170	2,82	1,64
2008	2.483.505	191.869.683	2,45	1,34
2010	2.580.757	196.834.086	2,34	1,27
2015	2.808.665	208.468.035	1,74	1,08
2020	3.016.507	219.077.729	1,59	0,95

Fonte: Censos IBGE. DATASUS. Estimativas IBGE Revisão 2004. Projeções SEDUMA 2006.

TABELA 5 - POPULAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL POR REGIÃO ADMINISTRATIVA EM 1991 – 2000 – 2008 – 2010 E TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL

Regiões Administrativas	População								Taxa de Cresc. Anual	
	1991		2000		2008		2010		1991/2000 (%)	2000/2010 (%)
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
RA I - Brasília	212.650	13,28	198.422	9,67	205.030	8,26	204.835	7,94	-0,77	0,32
RA II - Gama	136.207	8,51	130.580	6,37	147.327	5,93	150.332	5,83	-0,47	1,43
RA III - Taguatinga	228.249	14,26	243.575	11,88	274.221	11,04	278.880	10,81	0,7	1,37
RA IV - Brazlândia	41.119	2,57	52.698	2,57	60.293	2,43	61.549	2,38	2,82	1,58
RA V - Sobradinho	81.521	5,09	128.789	6,28	194.378	7,83	212.045	8,22	5,26	5,16
RA VI - Planaltina	90.185	5,63	147.114	7,17	217.086	8,74	235.561	9,13	5,64	4,86
RA VII - Paranoá	39.066	2,44	54.902	2,68	68.499	2,76	71.440	2,77	3,89	2,69
RA VIII - Núcleo Bandeirante	27.888	1,74	36.472	1,78	45.733	1,84	47.745	1,85	3,06	2,75
RA IX - Ceilândia	364.289	22,75	344.039	16,77	361.601	14,56	363.046	14,07	-0,64	0,54
RA X - Guará	97.374	6,08	115.385	5,63	136.304	5,49	140.143	5,43	1,92	1,98
RA XI - Cruzeiro	51.230	3,2	63.883	3,11	78.531	3,16	81.536	3,16	2,51	2,49
RA XII - Samambaia	127.431	7,96	164.319	8,01	184.910	7,45	188.198	7,29	2,96	1,38
RA XIII - Santa Maria	14.833	0,93	98.679	4,81	117.769	4,74	121.710	4,72	23,68	2,14
RA XIV - São Sebastião	17.399	1,09	64.322	3,14	109.512	4,41	121.956	4,73	15,79	6,66
RA XV - Recanto das Emas	2.239	0,14	93.287	4,55	138.757	5,59	151.112	5,86	51,93	4,98
RA XVI - Lago Sul	27.431	1,71	28.137	1,37	27.990	1,13	27.640	1,07	0,29	-0,18
RA XVII - Riacho Fundo	5.675	0,35	41.404	2,02	62.546	2,52	68.567	2,66	24,97	5,22
RA XVIII - Lago Norte	22.183	1,39	29.505	1,44	34.416	1,39	35.328	1,37	3,25	1,83
RA XIX - Candangolândia	14.125	0,88	15.634	0,76	18.601	0,75	19.133	0,74	1,14	2,06
DF Total	1.601.094	100,00	2.051.146	100,00	2.483.505	100,00	2.580.757	100,00	2,82	2,34

Fonte: Censos IBGE e Projeções SEDUMA.

O *saldo migratório*, que corresponde à diferença entre a quantidade de pessoas que se transferiram para o DF (220.781) e aqueles que foram para outros estados (188.575), mostra uma relação positiva para o DF de 32.206 moradores num período de 5 anos. Por conseguinte, se o DF ainda recebe muitos migrantes, também existe forte movimento de partida daqueles que já estavam fixados na cidade.

Nesse fluxo migratório, impressiona o acentuado deslocamento de população do Distrito Federal em direção a Goiás, especialmente para os municípios do Entorno do DF, cujas taxas de crescimento são mais altas do que as verificadas no Distrito Federal, alcançando 5,49% ao ano entre 1991 e 2000, e decrescendo para 2,42% no período de 2000 a 2007. No ano de 2007, a Contagem de População do IBGE registrou 1.063.182 habitantes no Entorno que, somados ao DF, perfaziam 3.519.085 moradores.

Para o Distrito Federal, desde meados da década de 80, o crescimento vegetativo passou a ser mais relevante do que a migração no aumento populacional. Como o crescimento vegetativo se escora em padrões de fecundidade, mortalidade e valores culturais que estão se consolidando na sociedade, é possível afirmar que o Distrito Federal estabilizará gradativamente a sua população. Em resumo, o crescimento vegetativo é responsável por 88,02% da expansão do DF, enquanto o saldo migratório fica apenas com 11,98%, ou seja, uma colaboração 7,34 vezes menor.

TABELA 6 - POPULAÇÃO E TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL DO ENTORNO DO DF

Municípios do Entorno do DF	População		TCA
	2000	2007	2000 / 2007 (%)
1 - Abadiânia (GO)	11.452	12.623	1,42
2 - Água Fria de Goiás (GO)	4.469	5.008	1,66
3 - Águas Lindas de Goiás (GO)	105.746	132.203	3,28
4 - Alexânia (GO)	20.047	20.539	0,35
5 - Cabeceiras (GO)	6.758	6.607	-0,33
6 - Cidade Ocidental (GO)	40.377	48.670	2,74
7 - Cocalzinho de Goiás (GO)	14.626	14.782	0,15
8 - Corumbá de Goiás (GO)	9.679	9.188	-0,75
9 - Cristalina (GO)	34.116	36.614	1,03
10 - Formosa (GO)	78.651	90.206	2,00
11 - Luziânia (GO)	141.082	196.046	4,87
12 - Mimoso de Goiás (GO)	2.801	2.836	0,18
13 - Novo Gama (GO)	74.380	82.344	1,48
14 - Padre Bernardo (GO)	21.514	25.969	2,76
15 - Pirenópolis (GO)	21.245	20.465	-0,54
16 - Planaltina (GO)	73.718	76.907	0,61
17 - Santo Antônio do Descoberto (GO)	51.897	55.621	1,01
18 - Valparaíso de Goiás (GO)	94.856	115.023	2,83
19 - Vila Boa (GO)	3.287	4.211	3,65
20 - Vila Propício (GO)	--	5.044	--
21 - Buritis (MG)	20.396	21.462	0,74
22 - Cabeceira Grande (MG)	--	6.379	--
23 - Unai (MG)	70.033	74.435	0,89
Entorno Total	901.130	1.063.182	2,42

Fonte: Censo Demográfico 2000, IBGE.
Contagem da População 2007, IBGE.

3.2 Estrutura Etária e Envelhecimento

Pelo Censo Demográfico de 2000, 60,7% da população do Distrito Federal tinha menos que 30 anos de idade e este contingente representava 1.245.054 pessoas. No Brasil, a proporção desse grupo foi de 57,83%. Em 1991, o grupo etário entre 0 a 29 anos tinha uma proporção ainda maior, de 66,11% da população do DF, e a sua redução em 2000 ocorreu por influência de uma *taxa de fecundidade* decrescente no país, isto é, as mulheres, ao final de sua idade reprodutiva, estão tendo menos filhos. Essas informações trazem os seguintes impactos: 1) uma menor taxa de fecundidade em nível nacional pode retrair os fluxos migratórios, que deixariam de contar com uma porção excessiva de pessoas; 2) a taxa de crescimento do DF tende a diminuir, como já se verificou anteriormente, quando passou de 2,82% ao ano em 2000 para 2,34% em 2010; 3) iniciou-se

um *processo de envelhecimento* da população, em que o percentual de adultos e idosos aumenta e gradativamente suplanta a quantidade de crianças, antes em maioria; 4) como há prevalência de jovens na população, o crescimento vegetativo ainda será alto, porque, no caso do DF, ainda que a fecundidade seja menor, a proporção de *mulheres em idade fértil* (entre 15 e 49 anos), aumentou de 58,06% em 1991 para 60,75% em 2000.

Para o planejamento das demandas sociais no DF, esse grupo da população de 0 a 29 anos merece uma atenção especial, uma vez que:

- inclui a clientela atual e potencial para a educação de nível fundamental, médio e superior, da pré-escola e creches, além de programas especiais voltados para a alfabetização de adultos, de formação técnica

para o trabalho etc;

- em tese, constitui parte da PEA (população economicamente ativa) e/ou potencialmente ativa, incluindo um segmento que está ingressando no mercado de trabalho em busca do primeiro emprego;
- representa uma parcela da população que procura moradia (demanda habitacional) motivada pela constituição da própria família, independência desta ou por sua condição de imigrante;
- a população do sexo masculino, na faixa dos 15 aos 29 anos de idade, configura o segmento social mais atingido pela mortalidade por causas externas (violência por acidentes de trânsito, homicídios), problema que exige diferentes abordagens por parte do Estado e da sociedade mediante programas de prevenção, controle e atendimento nas áreas de segurança pública, educação no trânsito, combate ao uso de drogas e lazer. Grande parte desse grupo, conforme o Censo 2000, tinha por naturalidade o Distrito Federal (46,65% da população total), ou seja, nasceram nos últimos 40 anos, filhos de migrantes que também vieram jovens para a capital.

A proporção do grupo *infanto-juvenil* do Distrito Federal está encolhendo ano a ano, como se observa nos dados dos Censos do IBGE. Em 1991, o grupo etário entre 0 e 14 anos correspondia a 33,88% da população total. Em 2000, esse grupo declinou para 28,43%, abaixo da média do Brasil que então permanecia em 29,60%. Nas projeções realizadas pela SEDUMA, constata-

TABELA 7 - CRESCIMENTO VEGETATIVO E SALDO MIGRATÓRIO DO DISTRITO FEDERAL ENTRE 1995 E 2000

Fatores Demográficos	1995 / 2000
Nascimentos	286.818
Mortes	- 50.267
Crescimento Vegetativo ⁽¹⁾	236.551
Imigração	220.781
Emigração	- 188.575
Saldo Migratório ⁽²⁾	32.206
Total ^{(1) + (2)}	268.757

Fonte: DATASUS e Censo IBGE 2000.

se que o grupo formado pelas crianças mantém essa tendência de redução, ficando com 27,38% em 2006 e vai para 26,53% no ano de 2010.

As faixas etárias seguintes, compostas por adolescentes e jovens com 15 a 24 anos de idade, também apresentam uma característica demográfica semelhante. No Censo de 1991, o grupo de 15 a 24 anos representava 22,07% e, excepcionalmente, aumentou para 22,39% em 2000. A ampliação que houve pode ser explicada pela transferência de um contingente maior de crianças para esse outro grupo etário ao longo da década. Mas o grupo juvenil também acompanha o decréscimo do grupo de crianças com um percentual de 19,32% em 2006 e 18,02% em 2010.

De modo geral, o grupo de 0 a 24 anos de idade será subtraído em 11,40% na participação que tinha na população do DF quando se analisa o período que vai de 1991 a 2010. As *pirâmides etárias*, que ilustram graficamente a condição das diversas faixas de idade, vão adquirindo uma base mais curta com o passar dos anos, devido à proporção menor ocupada pelo grupo infanto-juvenil.

Entre os *adultos* com 25 a 39 anos, plenamente em idade produtiva e em condição de constituir família, desenvolve-se uma situação inversa ao do segmento anterior, tornando-se o maior grupo na pirâmide etária. No início da década de 90, esses adultos jovens constituíam 25,12% da população total do DF, expandindo-se ainda mais no ano 2000 para 26,37% (Censo IBGE) e sendo 27,76% em 2006 pelas projeções da SEDUMA.

TABELA 8 - GRUPOS ETÁRIOS DA POPULAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL ENTRE 1991 – 2000 – 2006 – 2010

Grupo Etário	Ano							
	1991		2000		2006		2010	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
00-04	174.832	10,92	201.527	9,83	235.578	9,88	236.017	9,15
05-09	183.421	11,46	190.877	9,31	215.558	9,04	230.282	8,92
10-14	184.199	11,50	190.675	9,30	201.525	8,45	218.450	8,46
15-19	173.738	10,85	225.337	10,99	216.669	9,09	219.381	8,50
20-24	179.545	11,21	233.884	11,40	243.930	10,23	245.571	9,52
25-29	162.734	10,16	202.754	9,88	250.435	10,51	256.874	9,95
30-34	129.216	8,07	181.064	8,83	217.853	9,14	244.291	9,47
35-39	110.199	6,88	157.119	7,66	193.504	8,12	210.170	8,14
40-44	87.756	5,48	125.508	6,12	162.002	6,80	185.915	7,20
45-49	64.592	4,03	101.899	4,97	126.309	5,30	151.900	5,89
50-54	51.087	3,19	77.297	3,77	103.870	4,36	116.602	4,52
55-59	35.569	2,22	53.567	2,61	76.783	3,22	93.444	3,62
60-64	25.334	1,58	42.112	2,05	51.328	2,15	65.650	2,54
65-69	16.914	1,06	26.979	1,32	36.881	1,55	43.145	1,67
70-74	10.066	0,63	18.710	0,91	22.799	0,96	29.084	1,13
75-79	6.660	0,42	11.115	0,54	13.828	0,58	16.519	0,64
80 e +	5.232	0,33	10.722	0,52	14.761	0,62	17.460	0,68
Total	1.601.094	100,00	2.051.146	100,00	2.383.614	100,00	2.580.757	100,0

Fonte: Censos IBGE e Projeções SEDUMA.

Para 2010, observa-se que a diminuição desse grupo também começa a acontecer ao obter a proporção de 27,56%, que induz ao crescimento do próximo grupo etário composto pelos adultos entre 40 e 64 anos de idade. Para o conjunto do grupo adulto (de 25 a 64 anos de idade) entre

1991 e 2010, haverá um incremento de 9,71% em sua proporção e surpreende o fato de que a faixa etária de 24 a 39 anos já tenha atingido o seu maior percentual em 2006, decaindo, a partir de então, por resultado do *processo de envelhecimento*.

Esse processo gera o aumento do percentual de adultos, que era de 41,63% da população do DF em 1991, e atingiu 45,89% em 2000, enquanto a média nacional ficou em 44,47%. Isso significa que, apesar de a população do DF ser mais jovem do que a

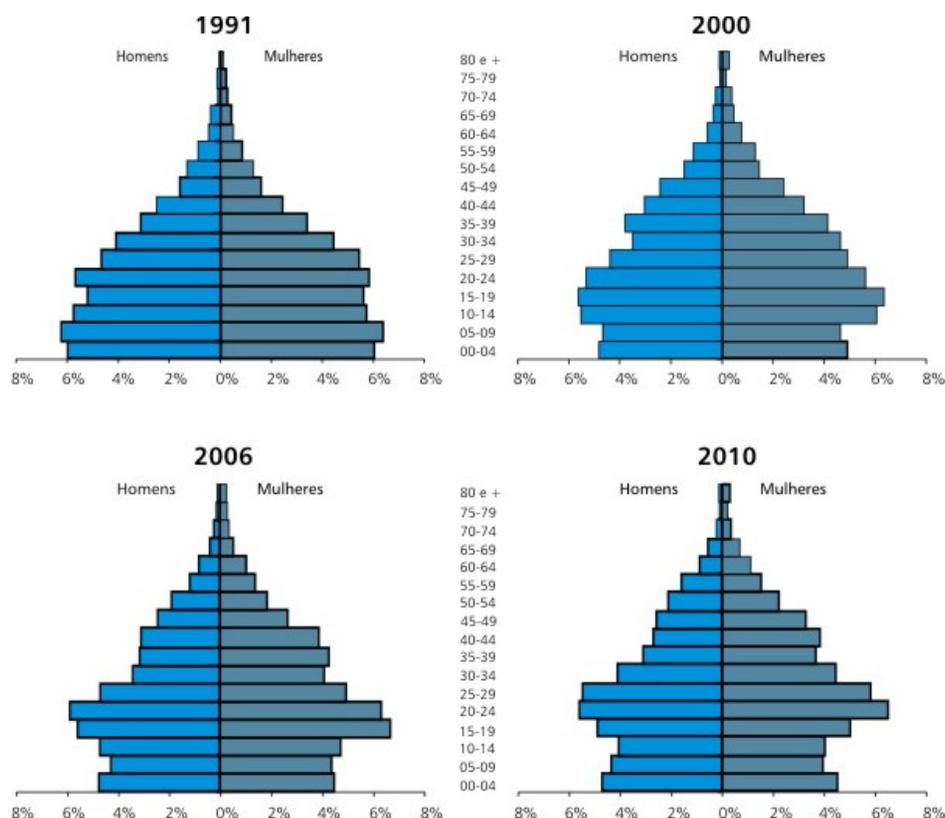
média do Brasil, o seu envelhecimento está sendo mais rápido. Nas projeções da SEDUMA, o grupo adulto chegou a 49,59% em 2006 no Distrito Federal e corresponderá a 51,34% da população em 2010.

Por fim, também é verificado o aumento gradativo do percentual de *idosos* (65 anos ou mais de idade) que, em 1991, respondia por 2,43% da população do DF e chegou a 3,29% no Censo 2000, devendo alcançar a proporção de 4,12% em 2010. Assim, o número de idosos no Distrito Federal quase dobrará em duas décadas. Um número maior de pessoas na terceira idade exige investimentos mais caros em saúde, exercem impacto nas contas e políticas previdenciárias e na demanda por opções de lazer e moradia próprias a esse grupo etário.

O processo de envelhecimento também se torna patente com a ajuda de outros indicadores relacionados. No caso, a *idade média dos moradores* do DF passou de 24,41 anos em 1991 para 26,64 anos em 2000 e, segundo as projeções da SEDUMA, chegou a 27,91 anos em 2006 e deverá atingir 28,82 anos em 2010. Por sua vez, a *esperança de vida ao nascer* superou os 67,54 anos em 1991 e se coloca em 69,45 anos para 2003 (DATASUS). A *taxa de mortalidade infantil* no DF foi a mais baixa do país, registrando 13,65 por mil nascidos, em 2002.

Face à dinâmica da população do DF, interessa conhecer a sua *razão de dependência*, entendida como “o peso das crianças e idosos sobre o segmento populacional que, em princípio, estaria exercendo alguma atividade produtiva” (IBGE). Esse indicador permite analisar a proporção de pessoas que estão, em tese, fora do mercado de trabalho (grupo etário de 0 a 14 anos e os idosos com 65 anos ou mais de idade)

GRÁFICO 1 - DISTRITO FEDERAL - PIRÂMIDES ETÁRIAS – 1991-2010



relacionando-a com a população potencialmente ativa em termos econômicos, que corresponde ao grupo etário entre 15 e 64 anos de idade. A razão de dependência oferece duas vantagens importantes: 1) demograficamente, avalia o processo de envelhecimento ou rejuvenescimento da população ao associar as proporções de crianças, adultos e idosos; 2) do ponto de vista econômico, mostra o custo social maior ou menor que a população em idade produtiva tem que arcar para sustentar as crianças e idosos.

No Distrito Federal, em 1991, para cada 100 pessoas em condição de trabalhar, 57,01 (teoricamente) se colocavam em uma situação de dependência. No ano 2000, essa disparidade se reduziu drasticamente, caindo para 46,45 diante da diminuição do número de crianças nascidas. Nas projeções para 2006 e 2010, o indicador se mantém em declínio, passando para 45,10 e 44,19, respectivamente. O número de idosos se expande, mas ainda não compensa a proporção perdida pelas crianças e, no futuro, o grupo da terceira idade elevará novamente a razão de dependência.

Esses indicadores comprovam a tendência do processo de envelhecimento do DF. O envelhecimento populacional traz, consigo, a necessidade de redirecionar as políticas públicas, como mudar os parâmetros de previdência para o grupo de idosos e dar maior atenção à qualidade do ensino para as crianças e jovens, dado o perfil das pirâmides etárias em modificação: base de crianças e jovem em estreitamento, predomínio de adultos e ampliação dos idosos.

4. ECONOMIA DO DF

4.1 Fases do Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal

A economia do Distrito Federal, nestes seus 48 anos, foi se desenvolvendo conforme o predomínio de certos setores, iniciando com a importância adquirida pela construção civil nas duas primeiras décadas da cidade e voltando-se para o setor terciário na medida em que se consolidava como capital do país.

Assim, na década 60, após a inauguração da capital, a construção civil se mantinha em constante atividade nas áreas governamentais e de habitação em Brasília. O Plano Piloto ainda não constituía o centro econômico do DF, uma vez que o Núcleo Bandeirante e Taguatinga reuniam mais estabelecimentos e serviços e havia uma precária interligação de transportes. Todavia, a partir da década 70, o setor público começou a se firmar com a intensa transferência de órgãos e servidores do Rio de Janeiro, formando um mercado consumidor na nova capital. Foi somente ao final dessa década, com a instalação definitiva das embaixadas e da maior parte da administração direta e indireta em Brasília, que o setor da construção civil começou a perder participação no Produto Interno Bruto (PIB) do DF.

Em 1980, o setor da construção civil representava 12,2% do PIB local e os

financiamentos do Sistema Nacional de Habitação permitiram a criação de empresas construtoras no DF nesse período. Entretanto, com a extinção do BNH em 1986, os investimentos se retraíram, sendo acompanhados pela redução do número de trabalhadores na construção civil.

Por outro lado, foi nesta década que a estrutura econômica do Distrito Federal se definiu pela expansão no setor terciário, atingindo 86,1% do PIB em 1985. A capital do país passou a atrair uma série de empresas que buscavam a proximidade com a administração federal, de modo a aproveitar os negócios gerados pelos órgãos públicos, e dinamizando o comércio local. Já se revela na década 80 uma característica marcante da indústria e do comércio do DF, que perdura atualmente: a concentração de empresas de pequeno e médio porte. Este fato dificulta o ganho de escalas de produção e o aumento da competitividade frente a firmas de grande porte de outros Estados com maior força econômica.

Simultaneamente, a população do DF alcançou 1 milhão e 600 mil habitantes no início da década de 90, em um contexto recessivo e de combate à inflação por meio de pacotes econômicos. Diante da pressão por empregos para essa população, o GDF procurou promover a economia local por meio do Programa de Desenvolvimento Industrial do Distrito Federal – PROIN/DF, lançado em 1988.

Na década de 90, o setor terciário continuou crescendo e contou principalmente com a participação do setor público, que ultrapassou os

23,43% do PIB do DF em 1985, atingindo 40,48% em 1999, embora a crise fiscal e a reforma do Estado tenham modificado a administração pública. Por conseguinte, essa atividade se transformou no principal motor da economia local.

No entanto, houve significativa queda de outros setores nos anos 90: os serviços de intermediação financeira, beneficiados com os longos anos de inflação, que chegaram a ter participação de 68,86% no PIB local entre 1989 e 1993, reduziram-se para 28,81% em 1999, depois da estabilização econômica com o Plano Real. A construção civil manteve a tendência de decréscimo, oscilando com uma participação no PIB do DF entre 2,5% a 4% ao final dessa década. A indústria de transformação, por sua vez, não adquiriu participação econômica significativa, permanecendo com 2,9% no PIB. Por último, o setor agropecuário compunha apenas 0,47% da economia do DF na década de 1990.

Além da proporção excessiva conquistada pelo setor de serviços, se comparada com outras cidades e Estados brasileiros, os anos 90 também foram marcados pela aquisição de autonomia política pelo Distrito Federal, reforçando os programas de desenvolvimento econômico locais. O PROIN foi transformado no Programa de Desenvolvimento Econômico – PRODECON/DF em 1992. Também foi criado o Programa de Desenvolvimento Econômico e Social – PADES/DF no ano de 1996, ambos apoiando o setor produtivo com a oferta de áreas para a instalação de empresas, incentivos fiscais e financiamentos.

Esses três programas, PROIN, PRODECON e PADES, significaram uma mudança de agenda para o Governo do Distrito Federal, que não mais podia contar com a dependência exclusiva do setor público para gerar emprego e renda a uma população de 2 milhões de moradores, calculada pelo Censo no ano 2000. Nesse sentido, o estímulo a outras atividades na economia local se tornou uma prioridade.

Mantendo esse objetivo, em 1999 foi constituído o Programa de Promoção do Desenvolvimento Econômico Integrado e Sustentável – PRÓ-DF, que se destinava à concessão de benefícios por parte do governo local à iniciativa privada como forma de alavancar a economia do Distrito Federal, além de apoiar as iniciativas de negócios que produzam bens, serviços, empregos e renda e elevem a geração de receita tributária para o DF.

O PRÓ-DF II – Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo, implementado em 2004 pelo GDF, representou uma continuidade da iniciativa anterior. Ambos os programas buscaram desenvolver ações tendo como referência as Áreas de Desenvolvimento Econômico – ADEs. Tais áreas, localizadas nas proximidades das Regiões Administrativas, visam descentralizar as atividades produtivas e empregos para além do Plano Piloto de Brasília.

4.2 Produto Interno Bruto do DF

A dinamização da economia local tem se refletido no aumento da participação do DF no PIB nacional, que evoluiu positivamente de 1,45% em 1985 para 2,7% em 1998, chegando a 2,8% em 2001 e a 2,43% em 2003. Conforme divulgação do IBGE para o PIB dos Estados e Municípios em 2004, a economia do Distrito Federal ocupava uma posição bem situada, conquistando o 3º. lugar entre os maiores PIBs das capitais, ficando atrás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro. Considerando as 27 Unidades da Federação, o DF se classifica na 9ª. colocação ao contribuir com 2,5% no PIB nacional, à frente, inclusive, do Estado de Goiás (2,3%).

Internamente, a composição do PIB do Distrito Federal em 2004 registra uma ampliação do setor terciário para 94,1%, no qual se destaca o setor público, que promove uma combinação bastante peculiar com as outras atividades produtivas se comparada com as demais capitais. Em Belo Horizonte, por exemplo, o setor público representa 23,04%, enquanto que em Brasília, por ser a capital brasileira, a administração pública alcança 59,3% da economia local.

O setor industrial de BH fica com 15,14% do PIB da cidade e Brasília soma, no máximo, 5,5% (construção civil e indústria de transformação). Em serviços e comércio, esse setor tem 34,8% do PIB do DF e, em Curitiba, a participação dessas duas atividades é de 61,8%. Desse modo, o Distrito Federal coloca-se como uma localidade especializada em serviços, em que

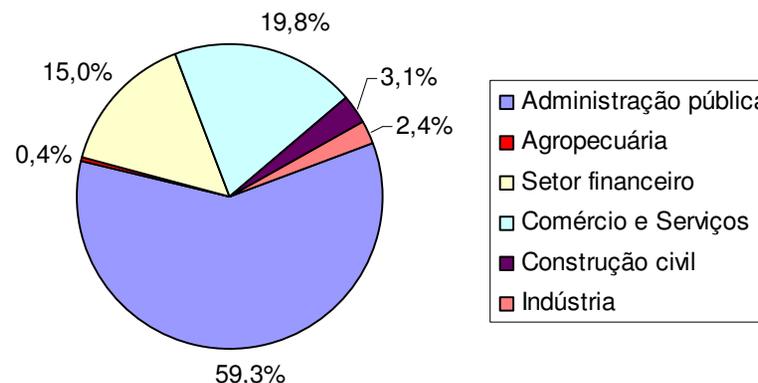
o setor público empresta uma estabilidade econômica que permitiu ao DF obter o 2º. PIB *per capita* mais alto do país entre as capitais, perdendo apenas para Vitória-ES. Assim, o Distrito Federal oferece uma importante fonte de desenvolvimento da Região Centro-Oeste.

4.3 Setores Produtivos do Distrito Federal

O setor primário tem se destacado na economia do Distrito Federal, embora possua uma contribuição diminuta no PIB local (0,4% em 2004). Na pecuária, houve uma melhoria de qualidade no rebanho bovino, que foi seguido pelo incremento da oferta de carne e leite, dobrando praticamente a produção desde a década de 90. O rebanho suíno teve um resultado ainda maior que o bovino na venda de carne. A avicultura, contando com modernos abatedouros e granjas, conseguiu não só suprir o mercado do DF como também gerou excedentes que são exportados para outros Estados e para o exterior.

Na agricultura, possuindo 66% de sua área rural com potencial cultivável, a lavoura de soja foi a que mais cresceu em extensão, de tal modo que reduziu e ocupou a produção de arroz, feijão e milho até que perdessem expressão econômica. Entre as hortaliças, as culturas mais importantes são as de tomate, batata e cenoura, abrindo a oportunidade para um novo nicho no mercado que vem se expandindo nos últimos anos no DF: a agricultura orgânica (sem a utilização de fertilizantes e defensivos químicos). A cadeia

GRÁFICO 2 – COMPOSIÇÃO DO PIB DO DISTRITO FEDERAL POR ATIVIDADES ECONÔMICAS 2004



produtiva de plantas e flores ornamentais também encontra condições favoráveis para despontar na economia local, uma vez que o DF é o terceiro maior consumidor desses produtos no país, onde o clima e o predomínio de casas e áreas verdes são atraentes para o setor (FIBRA, 2006).

As atividades do setor secundário no DF têm oscilado em torno de 8% do PIB local, sendo que a indústria de transformação e a construção civil possuem participação equilibrada nessa proporção. Entre os estabelecimentos, existe a presença do ramo da construção; produtos alimentícios; de editoração e gráficas; de bebidas; de metalurgia e máquinas; de minerais não metálicos e de madeira e mobiliário.

Nesse setor produtivo, 88,49% das empresas têm de 1 a 20 empregados; 8,49% de 21 a 100; 2,24% empregam de 101 a 500 funcionários e somente 0,79% contam com mais de 500 trabalhadores. Com essas características, as indústrias do Distrito Federal enquadram-se como pequenas e médias empresas, o que afeta a capacidade local em competir com grandes firmas de outros Estados. Alguns ramos industriais têm boas condições de se expandir no Distrito Federal caso recebam prioridade e incentivos, gerando mais empregos e agregando valor aos seus produtos. É o caso das cadeias produtivas de tecnologia da informação e comunicação, das empresas de movelaria, de confecções e da construção civil (FIBRA, 2006).

No setor terciário, que abarca o comércio e os serviços, esta é a principal atividade

econômica do Distrito Federal, com 94,1% de participação no PIB em 2004. A administração pública – federal e distrital, representa 59,3% de toda a economia do DF. O setor privado – sistema bancário, hotelaria, concessionárias de veículos, lojas, universidades etc, ficam com 34,8% dos serviços e comércio. O turismo tem ampliado sua atividade no DF a partir de eventos de negócios e da visitação aos espaços públicos, monumentos e instituições instaladas na capital do país com sua arquitetura modernista.

Fora da área central, se desenvolve o comércio varejista, principalmente em Taguatinga, mas a economia informal exerce grande influência sobre esse ramo. Em localidades com menor renda, como Samambaia e Brazlândia, de 60% a 70% dos estabelecimentos não são licenciados. Existe um processo de transferência de atividades como clínicas, consultorias e outras para o Lago Sul e Taguatinga, em busca de aluguéis ou espaços mais compatíveis com os interesses das empresas. Os serviços ao agronegócio na Região Centro-Oeste, por sua vez, demonstram preferência de se instalarem em Goiânia, tanto pelo preço dos imóveis quanto por questões fiscais.

4.4 Mercado de Trabalho

A População Economicamente Ativa (PEA) do Distrito Federal, segundo a PED-DF, realizada em julho de 2006, é de 1.246.200, representando 52,28% do total de habitantes. As pessoas que no momento da pesquisa estavam

ocupadas somaram 1.021.500 trabalhadores (81,97%), e as desempregadas perfaziam 224.700 (18,03%).

Segundo a PED-DF, o desemprego aberto (pessoas que nos últimos 30 dias procuravam trabalho) atingia 10,38% da PEA (129.400 pessoas); o desemprego oculto por trabalho precário (pessoas com atividade irregular e que continuaram a busca por trabalho nos últimos 12 meses) correspondia a 4,41% (55.000 pessoas); e o desemprego por desalento (pessoas sem trabalho, que deixaram de procurar uma ocupação por encontrarem dificuldades no mercado, mas que tentaram conseguir uma atividade nos últimos 12 meses) representava 3,23% (40.300 pessoas).

Entre os ocupados, conforme o gênero, ainda existe um predomínio de homens no mercado de trabalho, formando um conjunto de 52,26%, enquanto as mulheres ficam com 47,74%, embora estas venham aumentando a sua proporção desde a realização da primeira PED em 1992.

Os chefes de família representam 46% dos trabalhadores e os demais membros 54%. Nas faixas etárias, a maioria dos ocupados encontra-se no grupo de 25 a 39 anos de idade (42,98%), seguido pelos de 40 e mais anos (36,02%). Os jovens de 18 a 24 anos são 19,04% do mercado de trabalho e o grupo de 10 a 17 anos preenche 1,97% dos ocupados. Por outro lado, em relação aos 224.700 desempregados, ocorre uma inversão entre os

sexos, pois há mais mulheres sem ocupação (57,37%) do que homens (43,52%). Também há uma proporção menor de chefes de família desempregados (20,25%) do que para os demais membros que contribuem para o orçamento doméstico (79,75%). A falta de trabalho afeta principalmente os jovens entre 18 e 24 anos de idade, que constituem 38,76% (87.100 em números absolutos) dos desempregados, apesar de os adultos de 25 a 39 anos ainda serem bastante afetados com 34,49%. Entre as faixas etárias de 10 a 17 anos de idade e de 40 anos e mais, o desemprego era de 12,55% e 14,20%, respectivamente, sendo amortecido pela menor inserção do primeiro grupo no mercado de trabalho ou pelo maior conhecimento desse mercado no segundo.

Quanto aos setores de atividades econômicas, os serviços reuniam 580.000 empregados em 2006, ou 56,78% do mercado de trabalho do Distrito Federal; em segundo lugar encontra-se o ramo da administração pública (federal e distrital) com 196.100 postos (19,20%) e o comércio com 150.600 trabalhadores (14,74%). O comércio varejista é o principal ramo em número de estabelecimentos no DF com 38% do total e é o terceiro na oferta de empregos com 10,23%, atrás apenas do setor público (47,97%) e da prestação de serviços de alojamento e alimentação (11,2%) (SEDUH, 2004). Isto significa que o setor terciário compreende 90,72% dos empregos do DF.

A indústria de transformação (gráficas, móveis, bebidas, metalurgia) emprega 41.700

trabalhadores e a construção civil emprega 41.200 funcionários, sendo que o setor secundário totaliza 8,12% dos empregos. Por último, 11.900 trabalhadores estão distribuídos entre o setor agropecuário e os organismos internacionais como embaixadas, que foram agrupados na PED-DF, representando somente 1,16% dos empregos.

Do total de ocupados, a PED-DF faz a seguinte estimativa: os assalariados do setor privado somam 445.100 trabalhadores (43,57%), sendo 80,36% deles trabalhadores formais, com carteira assinada, e 19,64% (87.400) informais. Os empregados domésticos formam uma parte também significativa do mercado de trabalho com 102.300 trabalhadores (10,01%), acompanhados pelos autônomos (15,54%) e outros (empregadores, funcionários de consulados etc) com 7,25% (PED-DF, julho 2006).

Uma situação notável da economia do DF refere-se à prevalência dos estabelecimentos, atividades e empregos no Plano Piloto. Segundo a Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho para 2005, a RA Brasília acumula 39,7% dos estabelecimentos do DF, acompanhado por 16,69% em Taguatinga e 10,46% do Guará. Em termos de empregos, 67,81% se localizam em Brasília, 10,87% no Guará e 6,76% em Taguatinga, onde o comércio varejista se destaca e existe elevado grau de informalidade.

Na área central (Brasília, Lago Sul e Lago Norte) a taxa de desemprego corresponde a 9,6% e, na área do Gama, Taguatinga, Sobradinho, Planaltina, Núcleo Bandeirante, Guará, Cruzeiro,

Candangolândia e Riacho Fundo, atinge 17%. As oportunidades de trabalho estão concentradas na área central do DF, e as maiores taxas de desemprego encontram-se na periferia e nas demais localidades de menor renda no DF, em que pode chegar a 21,1% em Brazlândia, Ceilândia, Samambaia, Paranoá, São Sebastião, Santa Maria e Recanto das Emas.

4.5 Educação e Renda

O Distrito Federal se destaca por possuir um nível de escolaridade maior do que a média brasileira como mostra os dados do IBGE. No Censo de 1991, 43,7% da população economicamente ativa contava com o ensino médio ou curso superior completo; em 2000, esse número havia aumentado para 56%. Ao mesmo tempo, a quantidade de empregos exigindo essa formação também cresceu de 38,9% para 47,2%. Outros 44% não tinham o ensino fundamental completo (437.407 pessoas).

Pelas informações da PED-DF, 19,24% (196.500) dos ocupados têm curso superior e o desemprego atinge a apenas 5,79% (13.000) dos profissionais com essa escolaridade. Os trabalhadores analfabetos e com ensino fundamental incompleto ou completo foram estimados em 349.800 (34,24% dos ocupados). Entretanto, com 331.800 (32,48%) ocupados com ensino médio completo, o maior grupo de escolaridade no DF, os desempregados

também tinham uma proporção acentuada de 33,42% (75.100).

Cerca de metade dos chefes de domicílios do Distrito Federal (50,06%) tinham rendimentos mensais de até 5 salários mínimos, de acordo com o Censo 2000 do IBGE. Essa marca é melhor que a média nacional, que exhibe o quadro ostensivo das desigualdades sociais do país com 68,32% dos chefes de domicílio recebendo até 5 salários.

A distribuição da renda pelas RAs revela as desigualdades socioespaciais pelo modo como determinados grupos da população foram segregados na estrutura urbana. Assim, algumas localidades tendem a possuir certa homogeneidade quanto à renda de seus habitantes. Nas RAs do Lago Sul (87,6% do total de domicílios), Brasília (72,2%), Lago Norte (65%) e Cruzeiro (65%) predominam os chefes de domicílio com rendimento acima de 10 salários mínimos. Nas Regiões Administrativas mais distantes do centro da cidade, 50% dos domicílios são chefiados por pessoas que vivem com rendimento de até 3 salários mínimos, como é o caso do Paranoá (61,2% dos domicílios), do Recanto das Emas (57,8%), de Samambaia (56,4%), de Brazlândia (54,4%), de São Sebastião (54%) e de Santa Maria (53,2%).

4.6 As Áreas de Desenvolvimento Econômico

As Áreas de Desenvolvimento Econômico – ADEs estão associadas aos programas PRO-DF I e II. Os principais incentivos destes programas eram baseados em benefícios fiscais, tributários, econômicos, tarifários, creditícios (capital de giro e financiamento para implantação de projetos), além do provimento de infra-estrutura e capacitação profissional.

No entanto, alguns fatores demonstraram a fragilidade desses programas, revelando a precariedade da implantação das ADEs, especialmente no processo de venda dos lotes pelos contemplados do programa no momento em que obtiveram a escritura e o cancelamento dos contratos por não cumprimento das metas do PRO-DF. No que se refere à distribuição dos lotes, poucas empresas se instalaram no período obrigatório estabelecido em contrato.

Outros empreendimentos paralisaram as atividades em menos de um ano após sua instalação, contribuindo para o cenário de risco e incertezas sobre as ADEs. Outro fator preponderante para este fato foi a não implantação da infra-estrutura urbana (iluminação pública, pavimentação, calçadas, saneamento) nos terrenos das ADEs, o que trouxe transtornos em termos de acesso e restrições quanto ao uso.

Observa-se ainda que não é permitido integrar o uso residencial ao uso comercial e de serviços (uso misto) em uma mesma edificação nas

ADEs, conforme se observa na Figura 21. Entretanto, muitos dos empresários optaram por morar no próprio imóvel destinado à atividade econômica – por não conseguirem arcar com um imóvel residencial e outro comercial – ou pelas condições de segurança e infra-estrutura – com a finalidade de resguardar e proteger os seus investimentos. Ainda, os proprietários utilizam o edifício para locação de unidades imobiliárias, como apartamentos ou hotéis (Figura 22).



Fonte: SEDUMA.



Fonte: SEDUMA.

5. ESTRUTURA URBANA

A estrutura urbana do DF pode ser descrita por dois elementos: o padrão de distribuição da população nas áreas urbanas e o padrão de deslocamentos cotidianos da população.

O padrão de distribuição da população explicita a morfologia das localidades, no que se refere à intensidade da ocupação do solo urbano (segundo modelos mais ou menos compactos) e à tipologia das edificações da área (casas isoladas, casas geminadas, habitações coletivas, grandes equipamentos, grandes superfícies comerciais, entre outros).

O padrão de deslocamentos evidencia a localização do trabalho e da moradia no território, as principais infra-estruturas de conexão e as distâncias percorridas diariamente pela população.

5.1 Padrão de distribuição da população

A visão do território do Distrito Federal destaca o padrão extensivo de ocupação do solo urbano. Embora as densidades líquidas sejam altas em certas localidades do DF, inclusive no Plano Piloto, quando computados os espaços livres e sistema viário, as densidades brutas do DF atingem valores baixos. Isto decorre da forma como os elementos edificados se distribuem no espaço urbano e da quantidade de espaços livres, que determinam o grau de compacidade das

ciudades, assim como o nível de otimização de infra-estrutura. Estruturas mais compactas tendem a gerar maiores concentrações de pessoas, fator fundamental na viabilidade de um sistema de transporte coletivo eficiente.

A área central do DF, que compreende o Plano Piloto, o Cruzeiro, o Sudoeste-Octogonal e a Candangolândia, abarcava, em 1991, 17,36% da população do DF, mas, em 2006, a sua participação se reduziu a 12,48%.

A área adjacente a Brasília, em um raio de até 10 km do centro político-administrativo, portanto, mais próxima do principal centro de emprego, serviços e equipamentos, possui a menor proporção de moradores do DF (2,58%) como resultado da ocupação extensiva do solo urbano. As localidades do Lago Sul, Lago Norte, Park Way caracterizam-se pela predominância de lotes com dimensão superior a 800m².

Também adjacentes à área central, as localidades de Candangolândia, Núcleo Bandeirante, Guará e Riacho Fundo, comparativamente às anteriores, apresentam um padrão mais intensivo de uso do solo.

De forma oposta, Ceilândia e Taguatinga são as cidades que possuem mais habitantes no DF. Juntamente com Samambaia e Águas Claras configuram a região com maior número de moradores, congregando 36,66% da população do DF, em 2006, que já chegou a representar 44,97%, em 1991.

O padrão mais intensivo de ocupação do solo urbano, com os lotes de menor dimensão e com maior potencial construtivo (lotes entre 125m² e 250m²), permite que nesta região se concentre uma população três vezes maior do que a da área central de Brasília, em uma mancha urbana de dimensões equivalentes.

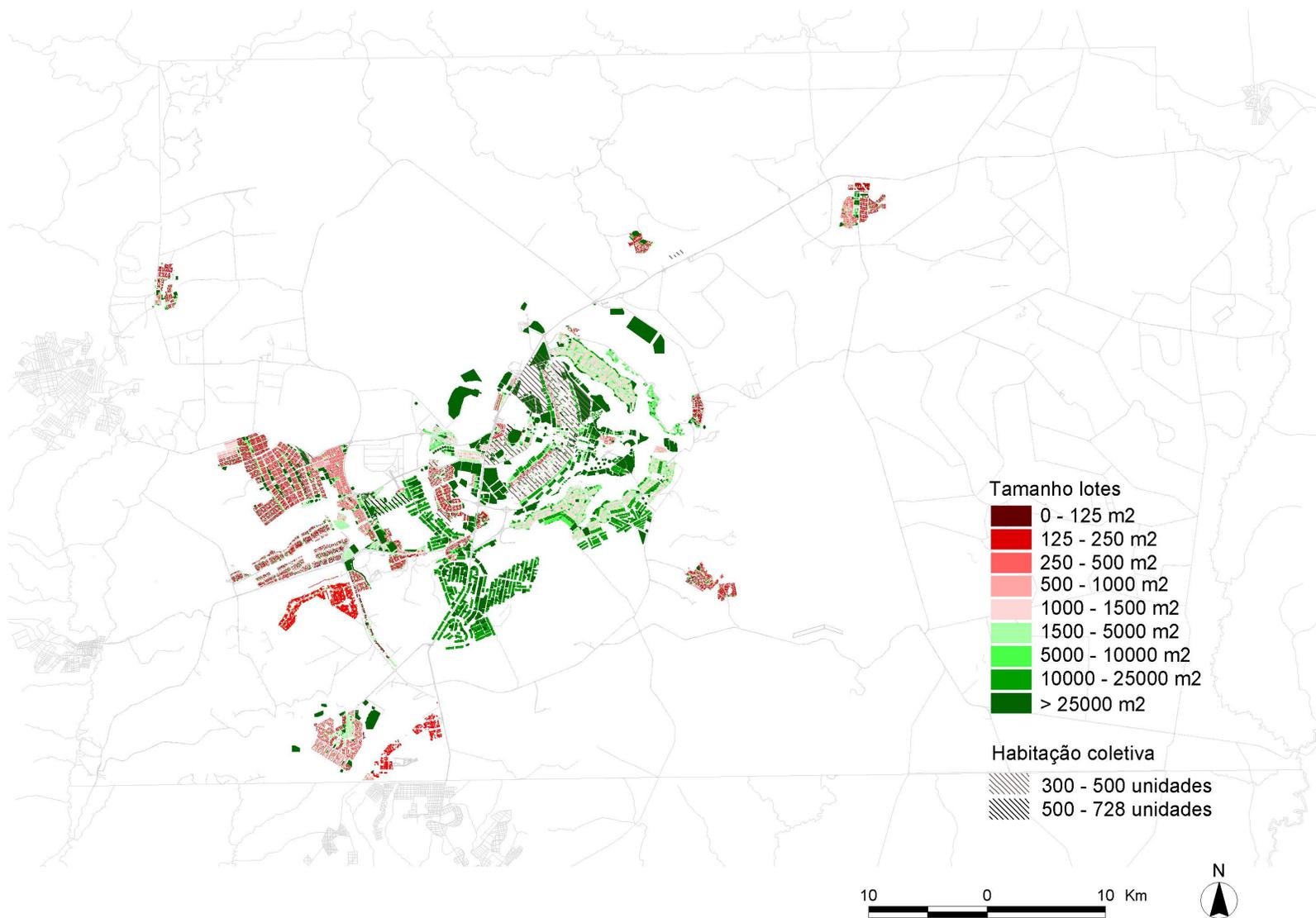
Planaltina é a quarta RA em número de moradores no DF. Junto com Brazlândia, Sobradinho e Sobradinho II abarca 18,27% da população do DF. Já a região sul-sudoeste concentra 16,13% da população, o equivalente a 124.933 habitantes.

A comparação do padrão de distribuição da população nas regiões mencionadas explicita que a tipologia de habitação coletiva não necessariamente reflete maior intensidade de utilização do solo urbano.

No Plano Piloto, onde predomina a habitação coletiva, as grandes áreas destinadas a espaços livres e ao sistema viário não definem, entretanto, a ocupação do solo segundo um modelo compacto.

Modelos tendendo à compacidade da malha urbana estão mais presentes em localidades com residências unifamiliares ou edifícios de menor altura em lotes de menor dimensão como Taguatinga, Ceilândia, Recanto das Emas, Paranoá, São Sebastião, Planaltina e Sobradinho. (vide Mapa 8)

MAPA 8 - TAMANHO DOS LOTES NO DF



Os parcelamentos irregulares no Jardim Botânico, em Vicente Pires e Arniqueira, em Sobradinho e entorno de Planaltina reforçam o padrão de ocupação horizontal do solo urbano, embora sejam observados casos que seguem modelos mais compactos e intensivos enquanto outros são mais dispersos e extensivos, à maior dimensão dos lotes. Esta variedade relaciona-se em grande medida à renda da clientela a que se destinam tais áreas residenciais.

Se nas cidades tradicionais, altas densidades costumam ser observadas próximas ao principal centro de emprego e serviços, otimizando a utilização de terras de grande valor e grande acessibilidade, no caso do DF, o perfil da distribuição espacial da população contraria o padrão clássico da maioria das cidades. Tal realidade se expressa no Gradiente de Densidade de População – GDP igual a 0,12%, encontrado para o ano 2000. Isto significa dizer que a variação percentual da densidade pela distância em relação ao centro é negativa, indicando densidades mais altas na periferia do que no centro.

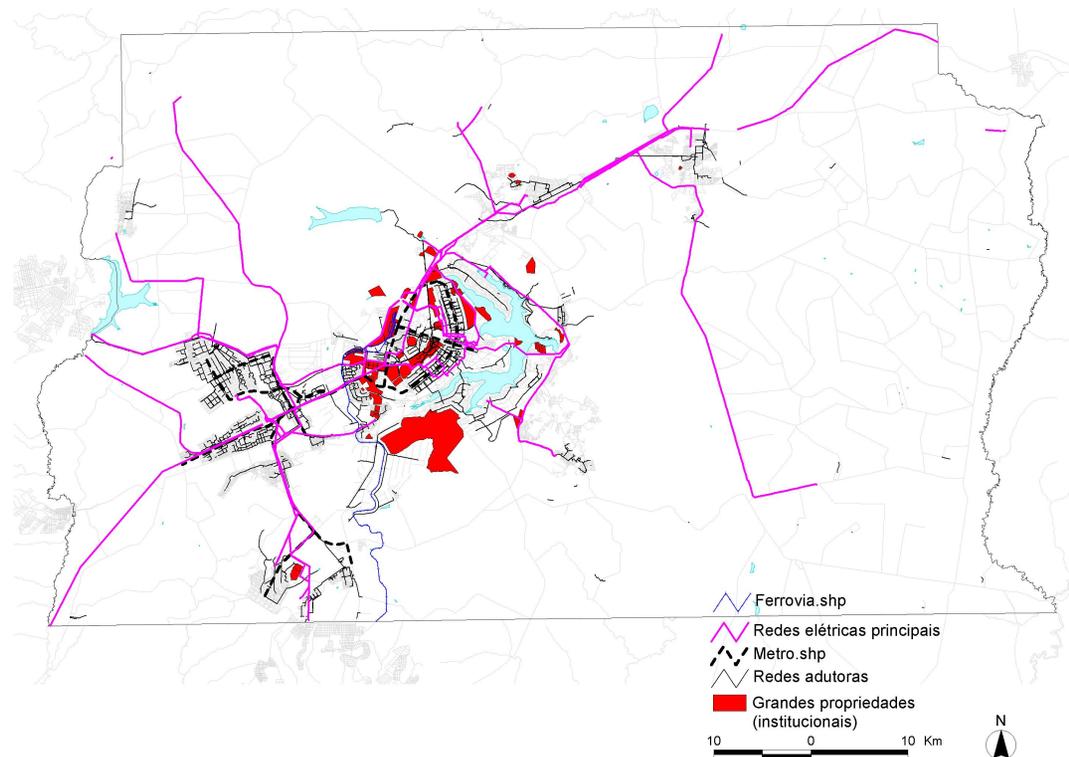
Outro aspecto da estrutura urbana refere-se à presença de obstáculos físicos que impedem a articulação urbana, como infraestrutura de saneamento e de transporte (redes adutoras, linhas de transmissão, a ferrovia, o metrô, entre outros). Samambaia é o caso exemplar de ruptura do tecido urbano exercida pelas redes de energia elétrica que impossibilitam a utilização de grande reserva de terras, além de estabelecer importantes distâncias e vazios

urbanos que fragmentam a área urbana desta localidade. Por outro lado, cabe ressaltar o grande número de áreas institucionais de grandes dimensões localizadas próximas à área central que configuram outra importante reserva de terras. (vide Figura 23)

5.2 Padrão de deslocamentos da população

Esse modelo de ocupação territorial, disperso e de baixa densidade, orienta o padrão de deslocamentos.

FIGURA 23 - OBSTÁCULOS FÍSICOS



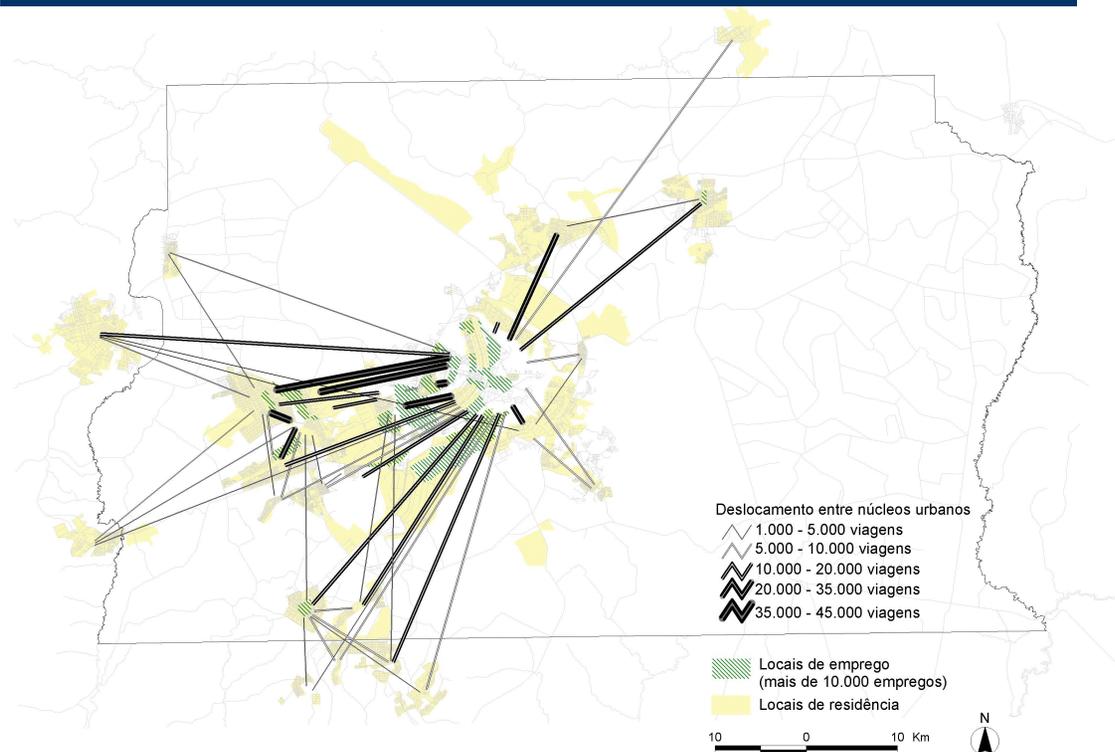
A Região Brasília concentra quase metade dos locais de trabalho tanto principal como secundário (44,80% e 47,42% respectivamente), sendo que na área central, onde estão localizados os Ministérios, Câmara Federal, Senado Federal e outros Órgãos Federais estão alocados cerca de 50.000 postos de trabalho.

Os municípios limítrofes ao DF como Planaltina de Goiás, Águas Lindas, Santo Antônio do Descoberto, Valparaíso, Novo Gama, Cidade Ocidental e Padre Bernardo apresentam elevada dependência da rede de serviços e empregos ofertados pelo DF. Estima-se que mais de 30% da população ocupada do entorno trabalha em Brasília. Essa realidade gera uma demanda significativa por deslocamentos diários.

A estrutura monocêntrica do DF implica grandes distâncias da moradia com relação ao local de trabalho. Bertaud (2001) estabeleceu um índice de medição desta relação, independentemente da área e da densidade da cidade, permitindo que Brasília fosse comparada com outras 15 cidades. O DF e seus municípios limítrofes (isto é a área metropolitana de Brasília) foi a que alcançou piores resultados, demonstrando que grandes distâncias devem ser percorridas diariamente pela população, aumentando o custo operacional da cidade, crescendo o uso de energia para o transporte e aumentando o percentual da renda e do tempo livres da população alocados nos deslocamentos.

Observa-se, assim, que o padrão de distribuição da população nas áreas urbanas e o padrão de deslocamentos cotidianos da população determinam, como característica do Distrito Federal, o alto consumo de terras urbanas.

FIGURA 24 – MOBILIDADE DIÁRIA



5.3 A urbanização pós 97

Após 1997, algumas tendências no padrão de urbanização do Distrito Federal tornam-se mais consistentes. Por um lado, o processo de dispersão da residência, iniciado em meados dos anos 1980 e intensificado nos anos 1990, consolida-se, configurando o principal desafio da revisão do PDOT.

O panorama da dispersão, motivado principalmente pelo aumento do número de “condomínios” foi considerado pelo PDOT de 1997, que buscou traçar diretrizes de recentralização (mediante o aproveitamento das áreas urbanas existentes e procurando controlar o crescimento extensivo). A dispersão no Distrito Federal produz impactos negativos sobre o território, como o aumento das distâncias a serem percorridas no território, o incremento do transporte privado e o colapso das infra-estruturas viárias existentes, provocando a necessidade contínua e crescente de ampliação da rede viária. A característica da dispersão, por oposição à concentração, inviabiliza, na maioria das vezes, a implantação de sistemas de transporte coletivo, assim como requer um custo mais alto na implantação de infra-estruturas de saneamento, coleta de resíduos e oferta de serviços públicos. Além disso, ressalta-se que o crescimento urbano disperso promove o rápido esgotamento das áreas adequadas à ocupação urbana e pressiona áreas de maior fragilidade ambiental.

O crescimento urbano nos municípios limítrofes do DF consolida a tendência de

descentralização da população em direção ao entorno do Distrito Federal, em busca de terras mais baratas e com titularidade, desprovidas, porém, de infra-estrutura. O crescimento do entorno suplanta, em intensidade, o crescimento das áreas centrais. O crescimento do entorno, em apenas 6 anos, 2000-2006, obteve uma expansão de 28,90%.

Finalmente, observa-se o progressivo abandono da área central do DF, como resultado da mobilidade interna da população, isto é, da mudança de residência dos indivíduos/famílias no interior da cidade, fato que se contrapõe com a grande pressão sobre a área tombada, em termos de tráfego e serviços, como resultado da concentração de empregos na região do Plano Piloto.

A área central, compreendendo Brasília, Cruzeiro, Sudoeste, Lago Norte e Lago Sul, destaca-se como a que mais expulsa população, apresentando uma troca líquida negativa de aproximadamente -41.226 pessoas (Pesquisa

Domiciliar de Transporte, CODEPLAN, 2000). Na área que compreende Taguatinga, Sobradinho, Guará, Núcleo Bandeirante e Candangolândia, constata-se relativo equilíbrio em suas trocas migratórias. Em contrapartida, a região que abrange Gama, Brazlândia, Planaltina, Ceilândia, Samambaia, Santa Maria, São Sebastião, Recanto das Emas e Riacho Fundo I e II, apresentou troca líquida de 36.880 pessoas.

Assim, a consolidação destas urbanizações residenciais dispersas e o crescimento urbano das cidades limítrofes ao DF propiciou que o DF e entorno se configurassem como cidade difusa (INDOVINA, 1990), um espaço de dinâmicas territoriais onde se observam novos elementos não considerados até 1997. A cidade difusa privilegia lógicas de fluxo, no lugar da tradicional importância das relações de proximidade entre os espaços. Com isso, nesta Área Metropolitana em formação não se percebem perímetros urbanos claros, mas uma mancha de urbanização contínua, com maior ou menor intensidade de uso.

TABELA 9 - IMIGRANTES, EMIGRANTES E TROCAS LÍQUIDAS DO MOVIMENTO INTRA-URBA NO - DISTRITO FEDERAL – 1996/2000

Unidades Territoriais	Imigrantes	Emigrantes	Trocas Líquida
Área Central	21.279	62.505	-41.226
Área Adjacente	56.115	51.769	4.346
Área Periférica	74.320	37.440	36.880

Fonte: Codeplan – Pesquisa Origem-Destino Domiciliar - 2000

Para ordenar a leitura dos processos de urbanização identificados a partir de 1997, foram estabelecidas as seguintes categorias por: (a) consolidação, (b) adensamento, (c) expansão, por (d) dispersão ou (e) polarização. (Mapa 9)

a) Consolidação

Constitui o processo de ocupação de espaços urbanos com destinação prévia, em geral, cumprindo os projetos urbanísticos registrados em cartório. Se for considerado que foram criados novos núcleos urbanos no DF até a década de 90, é natural que muitas áreas, nos últimos 15 anos, ainda continuem em fase de consolidação.

Desde 1997 foram consolidadas as áreas do Setor de Administração Federal Sul – SAFS, no Plano Piloto e as quadras SQSW 300, SQSW 305, CLSW 300A, CLSW 300B do Setor Sudoeste, além de diferentes áreas de Águas Claras.

b) Adensamento

O reaproveitamento dos espaços degradados e obsoletos, de modo a otimizar o uso das infra-estruturas existentes, gerando maiores densidades, caracteriza o adensamento. Nesta forma de crescimento não há alteração do perímetro urbano.

O adensamento ocorreu principalmente em Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas e Santa Maria, coincidindo com as diretrizes do PDOT/1997 que estimulava a indução da ocupação das áreas ociosas. Constituem

exemplos o Projeto Becos QNO 1,3,4,5,6,7,9,11,13,15 ou o Centro Urbano Samambaia.

c) Expansão

A criação de novas áreas urbanas contíguas aos núcleos urbanos configura um processo de expansão, em que se prolongam as infra-estruturas existentes, aumentando o perímetro urbano. Trata-se de um crescimento nas bordas da cidade.

Observa-se a presença desse processo de urbanização em casos como o Setor de Oficinas – Brazlândia, a Expansão Setor M Norte, ou o Setor de Oficinas do Lago Norte.

Grande parte da expansão urbana observada remete à criação de novas áreas residenciais, como o Riacho Fundo II, a QE 42/44 do SRIA II, a Área de Expansão Guarã II ou o Setor Habitacional Boa Vista.

d) Dispersão

O parcelamento de glebas rurais, de propriedade pública ou privada, relativamente desconectadas dos núcleos urbanos consolidados, em unidades de menor dimensão, caracteriza o crescimento por dispersão. Materializada nos denominados “condomínios”, a dispersão representa a principal forma de crescimento da mancha urbana do Distrito Federal nos últimos 10 anos.

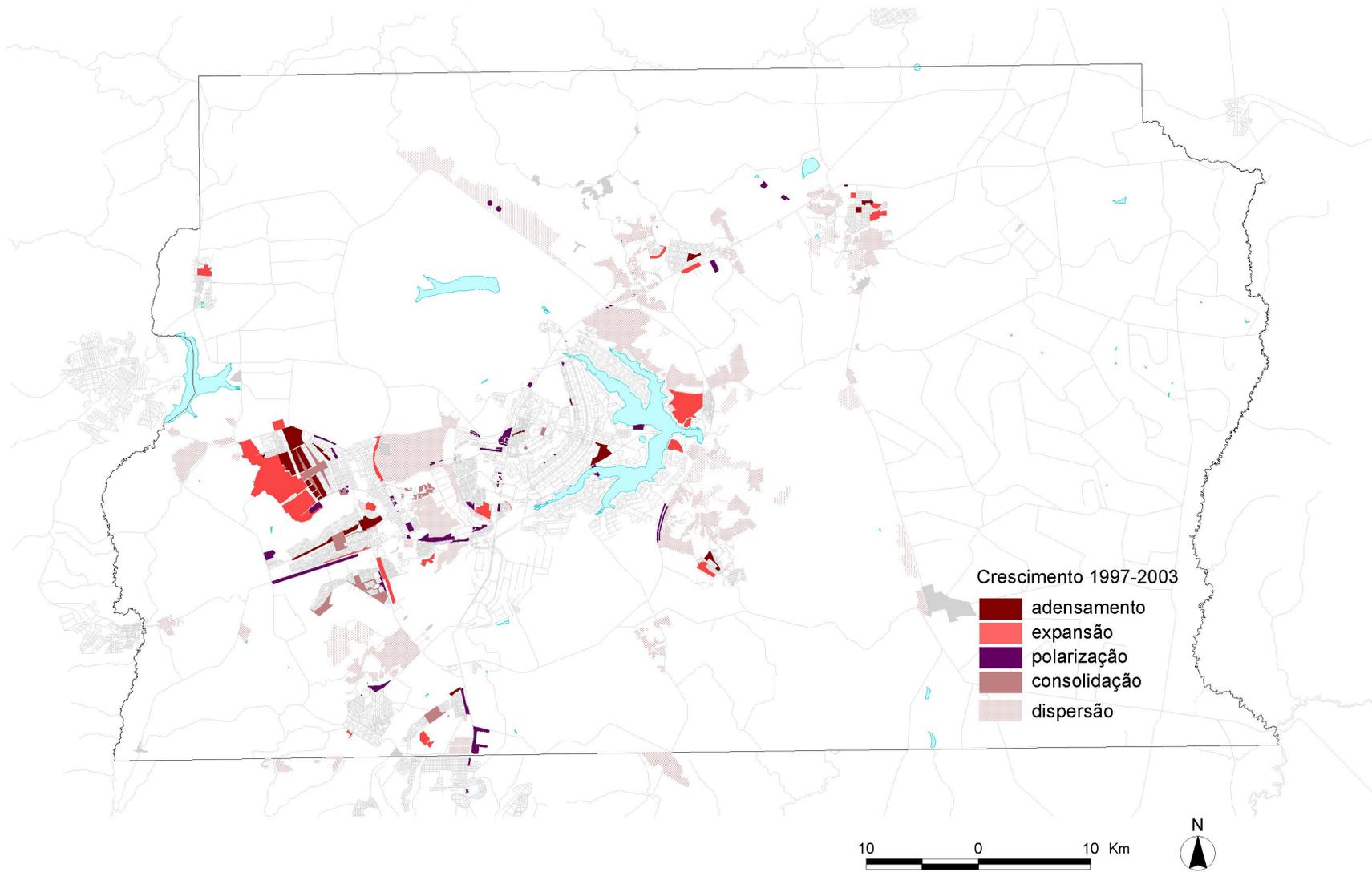
É o caso dos Setores Grande Colorado, Boa Vista, Região dos Lagos, São Bartolomeu, Jardim Botânico, Nacional, Orixá e Tororó.

e) Polarização

Trata-se de um processo de urbanização derivado do cenário de dispersão territorial. A intensa mobilidade nos deslocamentos casa-trabalho torna o sistema rodoviário um elemento de grande visibilidade e extremamente acessível para certas atividades, como os centros comerciais. Por outro lado, a dispersão da residência gera um novo mercado de consumo que tem de se deslocar até o núcleo urbano mais próximo para comprar bens cotidianos. Neste contexto, novas atividades comerciais passam a associar-se àquelas típicas das estradas, como postos de abastecimento de combustíveis, criando grandes centros comerciais ao longo das principais vias de acesso ou na confluência de urbanizações dispersas.

Além disso, áreas produtivas, sedes empresariais, *campi* universitários acabaram buscando terrenos de grandes dimensões e menor valor em pontos estratégicos do território onde podem se beneficiar da ampla acessibilidade garantida pela rede rodoviária em permanente ampliação.

MAPA 9 - CRESCIMENTO URBANO DO DF - 1997-2003



Percebe-se que no DF as polaridades emergentes tendem a se localizar:

- ao longo da via EPIA: além de conectar o quadrante norte e o quadrante sul, a EPIA é também o principal ponto de confluência das demais vias de conexão com o quadrante sudoeste (EPCL, EPTG e EPNB). As principais polaridades estão concentradas nos trechos mais próximos à EPCL, EPGU e EPNB. Observam-se, também, polaridades relacionadas com a dispersão da residência, no entroncamento do Balão do Colorado, próximo ao Taquari e nas proximidades com os condomínios de Sobradinho (Colorado e Boa Vista). Constituem exemplos o conjunto de centros comerciais próximos ao Parkshopping e Carrefour Sul – Freepark, CTIS, Casapark; a Feira dos Importados, o Makro e a CEASA.
- ao longo da EPTG: de acordo com a Pesquisa Domiciliar de Transporte (CODEPLAN, 2000), o ponto de confluência entre a EPIA e a EPTG registra-se o maior volume de veículos. Esta via estabelece a conexão com Águas Claras, Taguatinga e Ceilândia, e, em sua extensão manifesta-se a dispersão da residência na área de Vicente Pires, Colônia Agrícola Samambaia e Arniqueira. Como consequência observa-se ao longo da EPTG o surgimento de atividades de suporte a estas áreas residenciais, como um agrupamento comercial em torno da churrascaria Buffalo Bio, com faculdades e um pólo verde, um novo supermercado e bares.

- Ao longo da EPNB: nesta via de conexão com Núcleo Bandeirante, Riacho Fundo, Samambaia, Recanto, observam-se áreas produtivas que se estabelecem em sua extensão, como a ADE Placa das Mercedes, o Setor Bernardo Sayão e a ADE de Águas Claras.

5.4 Patrimônio Ambiental Urbano

As dinâmicas da urbanização nestes últimos anos não impediram a manutenção de diferentes elementos que compõem o patrimônio cultural do Distrito Federal. As pressões sobre o conjunto urbano tombado, a degradação do patrimônio vernáculo e dos testemunhos da história da construção de Brasília são, contudo, problemas a serem enfrentados para garantir a preservação destes espaços.

Patrimônio vernáculo urbano

As áreas antigas dos assentamentos urbanos preexistentes à construção de Brasília – Planaltina e Brazlândia – compõem o patrimônio vernáculo urbano.

Em Brazlândia, a maioria das edificações representativas desapareceu, ao contrário de Planaltina, cujo Setor Tradicional ainda reúne significativo acervo cultural, com arquitetura característica do vernáculo goiano. Contudo, os centros de ambas as cidades ainda guardam características do parcelamento urbano

próprio dos assentamentos tradicionais do Centro-Oeste brasileiro, dos séculos XVIII e XIX.

Testemunhos da construção de Brasília – Edifícios e acampamentos pioneiros

Implantados como apoio à construção de Brasília, transformaram-se em realidades sociais que influenciaram na conformação da ocupação do território, sendo que suas edificações em madeira apresentam elementos característicos da arquitetura moderna.

A Vila Planalto é o único destes acampamentos que conserva remanescentes de edificações representativas, bem como grande parte do seu traçado urbano original. Considerada um dos principais testemunhos da época da construção de Brasília, foi tombada pelo Governo do Distrito Federal pelo Decreto nº 11079, de 21.04.88.

A Candangolândia reúne poucas edificações remanescentes do primeiro acampamento da NOVACAP, um conjunto de residências características da fase pioneira e a Igreja São José Operário.

A Vila Metropolitana tem preservadas, do acampamento original, a sua praça central onde se localizam as edificações da escola, tombada como patrimônio histórico pelo Governo do Distrito Federal, e a Igreja Nossa Senhora Aparecida, a primeira em madeira de Brasília.

O conjunto do Hospital Juscelino Kubitschek de Oliveira, que sediou o primeiro hospital da cidade, foi tombado pelo Governo do Distrito Federal, quando foi realizado o processo de restauração de suas edificações. Localizado próximo ao Núcleo Bandeirante abriga o Museu Vivo da Memória Candanga.

A Vila Paranoá foi removida para um local próximo ao acampamento original. A área do antigo acampamento foi transformada em Parque Vivencial. A última edificação remanescente foi a Igreja São Geraldo, tombada como patrimônio histórico pelo Governo do Distrito Federal, que recentemente desabou por falta de conservação.

Conjunto urbanístico e paisagístico do Plano Piloto de Brasília

Os preceitos do movimento moderno da arquitetura estão materializados no conjunto urbano do Plano Piloto, consolidado como um dos mais importantes acervos da arquitetura e do urbanismo do século XX.

A primeira medida tomada para sua preservação foi a Lei nº 3751, de 13.04.60, que dispunha da organização administrativa da nova capital e estabelecia no seu artigo 38 que qualquer alteração no conjunto urbano de Brasília deveria ser submetida ao Congresso Nacional.

O reconhecimento pela UNESCO, com a sua inscrição na Lista do Patrimônio Mundial,

exigiu a adoção de novos instrumentos jurídicos que definissem as diretrizes gerais de preservação da cidade. O Decreto nº 10829, de 14.10.87, do Governo do Distrito Federal e, posteriormente, o tombamento federal, regulamentado através da Portaria nº 314, de 08.10.92, respaldaram o compromisso internacional assumido pelo governo brasileiro.

A legislação vigente reporta-se aos conceitos básicos contidos no Relatório do Plano Piloto de Lúcio Costa e no documento Brasília Revisitada, também de autoria do urbanista. O caráter diferenciador de que se reveste o tombamento de Brasília é a preservação das quatro escalas estruturadoras da concepção urbanística da cidade: monumental, residencial, gregária e bucólica. No entanto, esta legislação apresenta aspectos problemáticos, pois submete aos mesmos critérios de preservação uma área de aproximadamente 112,25 km², composta por setores e núcleos urbanos extremamente diferenciados (Reis, Barroso, Ribeiro, 1995). Na área tombada estão mantidas as normas de ocupação vigentes na data do tombamento e, ainda, são consideradas *non aedificandi* todas as áreas livres públicas não parceladas.

6. HABITAÇÃO

Os problemas da habitação no Distrito Federal não diferem substancialmente daqueles encontrados em outras cidades grandes e médias

do Brasil. Alguns desses problemas, como o preço da moradia, a distância dos locais de residência em relação às áreas que concentram atividades de trabalho, educação e lazer ou a condição inadequada dos domicílios, por falta de cômodos e uso de material construtivo precário, são tão ou mais intensos do que em outras partes do país.

Para o período de 2000 a 2010, a política habitacional se desenvolve a partir das seguintes perspectivas:

1) demograficamente, observa-se um declínio da taxa de crescimento (TCA), que se encontra em 2,57%, em 2006, e deve passar para 2,34%, em 2010, mais apoiada no crescimento vegetativo e no envelhecimento da população do DF do que na migração. Apesar disso, projeções feitas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEDUMA) indicam que o Distrito Federal ainda terá um acréscimo de mais 529.611 moradores nessa década;

2) até 2010 são necessárias 187.185 moradias para suprir a provável demanda por imóvel das famílias do DF, de acordo com as estimativas do trabalho *Estudo da Demanda Habitacional no Distrito Federal* (SEDUH, 2005);

3) na configuração espacial do DF, bastante modificada pelas ações públicas e privadas, formais ou informais, referentes à habitação, encetou-se um progressivo alastramento da mancha urbana, acentuando-se a dualidade centro-periferia;

4) a área central do DF praticamente esgotou a sua capacidade de assimilar novos moradores, restando apenas um novo setor a ser ocupado, o Noroeste. Nas áreas mais próximas ao centro e até na periferia, coloca-se a exigência da política habitacional de preencher os vazios urbanos e aumentar a densidade de população, uma vez que o DF apresenta muitas limitações ambientais e a estabilização demográfica ainda demorará duas décadas para ser atingida;

5) a temática ecológica tornou-se mais aguda, pois 43% do território do DF possui restrições à ocupação urbana, devido ao grande número de Unidades de Conservação;

6) com 533.578 habitantes vivendo em parcelamentos urbanos informais, em 2006, ou seja, 22,39% da população do DF, a urgência da regularização fundiária para a política habitacional coloca-se pela premência em solucionar problemas ambientais e normativos que tendem a se agravar.

6.1 Demanda Habitacional 2005-2010

Em termos conceituais e metodológicos, o *Estudo da Demanda Habitacional no Distrito Federal* (EDH-DF) define que a *demanda habitacional* representa a disposição ou capacidade de diferentes grupos na sociedade de adquirir um imóvel, mencionando que os problemas habitacionais não podem ser percebidos somente pela existência de favelas e invasões que, no DF, correspondem a um

percentual reduzido em comparação com outras capitais.

A questão habitacional seria mais abrangente, porque envolve a produção e o consumo de moradias no contexto do mercado imobiliário, das variadas necessidades habitacionais de todos os grupos de família e renda e da importância que a indústria da construção civil adquire para a economia do Distrito Federal.

A demanda habitacional pode ser aumentada ou reduzida conforme vários fatores: 1) o preço da habitação; 2) o preço dos bens substitutos; 3) a renda dos compradores; 4) as características das habitações; 5) a preferência dos compradores; 6) o crescimento populacional perfil demográfico; 7) facilidades de acesso ao crédito; 8) os juros dos financiamentos; 9) o preço dos bens relacionados à habitação; 10)

expectativas dos consumidores quanto ao aumento de preços; 11) o preço do solo; 12) o valor do aluguel e 13) programas públicos governamentais.

Diante da impossibilidade de juntar todos esses fatores que influenciam a demanda habitacional, o *EDH-DF* implementa uma generalização ao defender que o estoque de moradias existente coincide com a demanda habitacional, ainda que seja atendida precariamente. Isso se justifica pelo pressuposto assumido no estudo de que todas as famílias e indivíduos são obrigados a morar em algum lugar para que possam satisfazer suas necessidades de proteção, relacionamento, alimentação, descanso etc.

Assim, pelo método adotado, é possível prever qual será, no futuro, a quantidade de domicílios que irá comportar o acréscimo de

TABELA 10 – DEMANDA HABITACIONAL RESULTANTE DA EXPANSÃO DEMOGRÁFICA NO DISTRITO FEDERAL PARA O PERÍODO 1960/1970 – 1970/1980 – 1980/1991 – 1991/2000 – 2000/2010

Período	Acréscimo de População	Demanda por Habitações
1960 / 1970	397.328	92.187
1970 / 1980	639.443	156.726
1980 / 1991	424.159	112.509
1991 / 2000	442.075	130.022
2000 / 2010	529.611	187.185

Fonte: Macro Análise do Setor Informal da Habitação (Brandão, 2003).
Estudo da Demanda Habitacional (SEDUH, 2005). Estimativas IBGE 2005.

famílias. Isto é exemplificado no *EDH-DF* da seguinte maneira: 1) realiza-se uma projeção da população por Regiões Administrativas do DF, por sexo e grupos etários, com base nos Censos de 1991 e 2000; 2) é encontrado o número de famílias para o período de 2005 e 2010; 3) a partir desse número provável, descobre-se o estoque de domicílios, composto por todos os tipos de habitação (domicílios improvisados, permanentes próprios, alugados, apartamentos, de famílias conviventes etc.).

No *EDH-DF*, os resultados obtidos para o estoque de domicílios contabilizarão 737.600 residências para o DF, em 2010, um aumento de 34% se comparado ao estoque existente em 2000 (550.414).

A demanda habitacional, por sua vez, corresponde à diferença do estoque de habitações entre os períodos de tempo. Devem ter sido acrescentadas 90.304 moradias, de 2000 a 2005, para atender ao crescimento populacional estimado para esse período. Entre 2005 e 2010, com base nas projeções populacionais efetuadas, 96.882 domicílios deverão ser acrescentados. Desse modo, a demanda habitacional representa a quantidade a mais de domicílios que existirá em relação ao ano 2000, abarcando tanto as moradias novas que precisam ser construídas pelo mercado imobiliário, quanto as que reclamam por reforma.

Em outra etapa, os domicílios são desagregados por faixas de renda e por RAs, revelando quais grupos sociais e localidades demandam moradia. Ao contemplar o fluxo de

demanda de todos os grupos e estratos sociais, o *EDH-DF* oferece também a vantagem de poder dividir a demanda habitacional de duas formas: 1) a demanda habitacional subsidiável para as famílias com renda de até 3 salários-mínimos, que precisam contar com programas habitacionais do

governo e; 2) a demanda habitacional não-subsidiável, cujas famílias teriam que procurar, no mercado, os seus interesses.

Agrupados, os grupos entre 5 e 20 salários-mínimos são os maiores demandantes por imóvel, representando 40,19% das necessidades

TABELA 11 - PROJEÇÃO DO ESTOQUE DE DOMICÍLIOS E DEMANDA HABITACIONAL PARA O DISTRITO FEDERAL – 2005 / 2010

Estoque de Domicílios	2000 ^(a)	2005 ^(b)	2010 ^(c)	Demanda Habitacional 2000/2005 ^{(b) - (a)}	Demanda Habitacional 2005/2010 ^{(c) - (b)}	Demanda Habitacional 2000/2010 ^{(c) - (a)}
Domicílios Permanentes	547.464	637.267	733.627	89.803	96.360	186.163
Domicílios Improvisados	2.950	3.452	3.974	502	522	1.024
Total Domicílios DF	550.414	640.718	737.600	90.304	96.882	187.186

Fonte: Censo Demográfico 2000, IBGE.

Projeções 2005/2010 - Estudo da Demanda Habitacional no Distrito Federal, SEDUH (2005).

Obs: *domicílios permanentes* respondem pelos imóveis construídos exclusivamente para servir de moradia e *domicílios improvisados*, em que a habitação se encontra em uma unidade não-residencial (loja, fábrica, terreno invadido) sem dependências próprias à moradia e, geralmente, representadas por barracos, prédios em construção, abrigos sob viadutos.

TABELA 12 - PROJEÇÃO DO ESTOQUE DE DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES SEGUNDO O TIPO DE IMÓVEL PARA O DISTRITO FEDERAL - 2005 / 2010

Tipo de Domicílio Permanente	2000	2005	2010
Casas	406.102	472.711	544.189
Apartamentos	115.973	135.017	155.433
Cômodos	25.388	29.538	34.004
Total Domicílios DF	547.464	637.267	733.627

Fonte: Censo Demográfico 2000, IBGE.

Projeções 2005/2010 - Estudo da Demanda Habitacional no Distrito Federal, SEDUH (2005).

de moradias, em 2005, e 37,60%, em 2010. A classe alta, com mais de 20 salários-mínimos, fica com 21,94% da demanda, em 2005, e 20,53%, em 2010. De maneira geral, ao longo desse período que vai de 2000 a 2010, o grupo com renda de até 3 salários é, isoladamente, o grupo que mais demanda por moradia no DF (27,68%), seguido pela faixa de 5 a 10 salários-mínimos (21,62%) e pela classe alta com mais de 20 salários-mínimos de renda (21,21%).

A análise da demanda habitacional, por Regiões Administrativas, destaca que Planaltina, Sobradinho, Recanto das Emas e São Sebastião são as localidades com maior premência por novas moradias para o período entre 2005 e 2010.

No grupo com até 3 salários-mínimos, essas quatro RAs acumulam 66,45% da demanda do Distrito Federal.

Nos grupos seguintes, de 3 a 5 salários-mínimos e de 5 a 10 salários-mínimos, essas quatro RAs mantêm os maiores percentuais, sendo de 55,65% e 45,27%, respectivamente. Somente nas faixas de renda mais altas é que aparecem outras RAs nas primeiras posições. No grupo de 10 a 20 salários-mínimos, Sobradinho e Planaltina ainda permanecem entre as cinco localidades com maior demanda, mas também se incluem Taguatinga, Cruzeiro e Guar.

No grupo de renda mais alta, com mais de 20 salários mínimos, o Cruzeiro é a RA que mais exige habitações para esse segmento, ficando com 14,49%. Sobradinho, que foi

ressaltada nos grupos anteriores, também se conserva entre as primeiras RAs desse segmento de renda com 13,28%, do DF. Das cinco principais RAs no grupo de mais de 20 SM, encontram-se ainda Taguatinga, Guar e Brasília.

Em uma avaliação do conjunto das RAs, Sobradinho tem a maior demanda habitacional do DF (13,94%), seguida por Planaltina (12,36%), Recanto das Emas (9,85%), São Sebasto (8,91%) e Taguatinga (7,82%). Esses percentuais foram calculados a partir da diferença entre o total de domicílios projetados

para 2005 para o DF e RAs (Tabela 14) e a quantidade de domicílios para 2010 (Tabela 16), sendo sintetizados na Tabela 17, isto é: Tabela 16 - (menos) Tabela 15 = Tabela 17 (demanda habitacional).

TABELA 13 - PROJEÇÃO DO ESTOQUE DE DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES SEGUNDO A CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO PARA O DISTRITO FEDERAL - 2005 / 2010

Condição de Ocupação dos Domicílios Permanentes	2000	2005	2010
Próprio Pago	269.973	314.269	361.789
Próprio Pagando	60.909	70.925	81.650
Alugado	125.549	146.149	168.248
Cedido Empregador	23.551	27.382	31.522
Cedido	54.228	63.094	72.634
Outra Condição	13.250	15.447	17.783
Total Domicílios DF	547.464	637.267	733.627

Fonte: Censo Demográfico 2000, IBGE.
Projeções 2005/2010 - Estudo da Demanda Habitacional no Distrito Federal, SEDUH (2005).

TABELA 14 - DEMANDA HABITACIONAL POR GRUPOS DE RENDA NO DISTRITO FEDERAL - 2005 / 2010

Grupos de Renda Domiciliar por Salário Mínimo	Domicílios Permanentes e Improvisados por Ano								
	2000	2005	2010	Demanda Habitacional 2000 / 2005		Demanda Habitacional 2005 / 2010		Demanda Habitacional 2000 / 2010	
				Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
	Até 3 SM	145.860	171.713	197.677	25.853	28,63	25.964	26,8	51.817
De 3 a 5 SM	81.957	96.521	111.115	14.564	16,13	14.594	15,06	29.158	15,58
De 5 a 10 SM	113.881	134.084	154.359	20.203	22,37	20.275	20,93	40.478	21,62
De 10 a 20 SM	90.763	106.852	123.009	16.089	17,82	16.157	16,68	32.246	17,23
Mais de 20 SM	111.734	131.548	151.440	19.814	21,94	19.892	20,53	39.706	21,21
Total DF	550.414	640.718	737.600	90.304	100,00	96.882	100,00	187.186	100,00

Fonte: Censo Demográfico 2000, IBGE.

Projeções 2005/2010 - Estudo da Demanda Habitacional no Distrito Federal, SEDUH (2005).

TABELA 15 - DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES E IMPROVISADOS POR CLASSES DE RENDA NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS E DF - 2005

Região Administrativa	Domicílios por Classes de Renda Domiciliar (Salários Mínimos)											
	até 3 SM	%	3 a 5 SM	%	5 a 10 SM	%	10 a 20 SM	%	Mais de 20 SM	%	TOTAL	%
RA I - Brasília	3.420	1,99	2.441	2,53	7.073	5,28	14.161	13,25	43.324	32,93	70.419	10,99
RA II - Gama	9.974	5,81	6.077	6,30	9.153	6,83	7.422	6,95	3.885	2,95	36.511	5,70
RA III - Taguatinga	12.232	7,12	9.217	9,55	17.501	13,05	19.190	17,96	18.649	14,18	76.790	11,98
RA IV - Brazlândia	6.359	3,70	2.688	2,78	2.580	1,92	1.506	1,41	731	0,56	13.864	2,16
RA V - Sobradinho	10.849	6,32	5.931	6,14	8.572	6,39	8.375	7,84	8.197	6,23	41.924	6,54
RA VI - Planaltina	18.141	10,56	7.491	7,76	8.160	6,09	3.894	3,64	1.729	1,31	39.416	6,15
RA VII - Paranoá	11.247	6,55	4.754	4,93	3.994	2,98	1.739	1,63	985	0,75	22.718	3,55
RA VIII - Núcleo Bandeirante	2.307	1,34	1.502	1,56	2.853	2,13	3.160	2,96	4.878	3,71	14.701	2,29
RA IX - Ceilândia	29.960	17,45	19.880	20,60	27.811	20,74	14.382	13,46	4.139	3,15	96.171	15,01
RA X - Guará	5.601	3,26	2.939	3,04	6.409	4,78	9.714	9,09	11.975	9,10	36.638	5,72
RA XI - Cruzeiro	907	0,53	858	0,89	3.567	2,66	8.267	7,74	17.407	13,23	31.006	4,84
RA XII - Samambaia	18.459	10,75	10.753	11,14	11.311	8,44	4.722	4,42	1.362	1,04	46.607	7,27
RA XIII - Santa Maria	10.782	6,28	6.082	6,30	6.402	4,77	2.744	2,57	1.003	0,76	27.013	4,22
RA XIV - São Sebastião	7.979	4,65	4.040	4,19	4.525	3,37	1.494	1,40	1.758	1,34	19.796	3,09
RA XV - Recanto das Emas	15.315	8,92	6.979	7,23	6.312	4,71	1.679	1,57	392	0,30	30.677	4,79
RA XVI - Lago Sul	301	0,18	122	0,13	362	0,27	704	0,66	7.315	5,56	8.804	1,37
RA XVII - Riacho Fundo	4.481	2,61	2.602	2,70	3.855	2,88	2.112	1,98	1.174	0,89	14.224	2,22
RA XVIII - Lago Norte	1.578	0,92	500	0,52	623	0,46	540	0,51	5.794	4,40	9.035	1,41
RA XIX - Candangolândia	901	0,52	600	0,62	1.314	0,98	1.026	0,96	432	0,33	4.273	0,67
Distrito Federal	171.713	100,00	96.521	100,00	134.084	100,00	106.852	100,00	131.548	100,00	640.718	100,00

Fonte: Projeções 2005/2010 - Estudo da Demanda Habitacional no Distrito Federal, SEDUH (2005).

TABELA 16 - DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES E IMPROVISADOS POR CLASSES DE RENDA NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS E DF - 2010

Região Administrativa	Domicílios por Classes de Renda Domiciliar (Salários Mínimos)											
	até 3 SM	%	3 a 5 SM	%	5 a 10 SM	%	10 a 20 SM	%	Mais de 20 SM	%	TOTAL	%
RA I - Brasília	3.544	1,79	2.529	2,28	7.328	4,75	14.672	11,93	44.888	29,64	72.961	9,89
RA II - Gama	10.976	5,55	6.687	6,02	10.072	6,53	8.167	6,64	4.275	2,82	40.176	5,45
RA III - Taguatinga	13.439	6,80	10.126	9,11	19.229	12,46	21.085	17,14	20.491	13,53	84.370	11,44
RA IV - Brazlândia	7.082	3,58	2.994	2,69	2.873	1,86	1.677	1,36	815	0,54	15.440	2,09
RA V - Sobradinho	14.345	7,26	7.843	7,06	11.335	7,34	11.073	9,00	10.839	7,16	55.434	7,52
RA VI - Planaltina	23.655	11,97	9.768	8,79	10.640	6,89	5.077	4,13	2.255	1,49	51.394	6,97
RA VII - Paranoá	13.142	6,65	5.555	5,00	4.667	3,02	2.032	1,65	1.151	0,76	26.546	3,60
RA VIII - Núcleo Bandeirante	2.704	1,37	1.761	1,58	3.343	2,17	3.704	3,01	5.717	3,78	17.229	2,34
RA IX - Ceilândia	31.486	15,93	20.892	18,80	29.227	18,93	15.115	12,29	4.349	2,87	101.068	13,70
RA X - Guará	6.366	3,22	3.340	3,01	7.284	4,72	11.040	8,97	13.610	8,99	41.640	5,65
RA XI - Cruzeiro	1.058	0,54	1.000	0,90	4.158	2,69	9.636	7,83	20.289	13,40	36.140	4,90
RA XII - Samambaia	20.278	10,26	11.812	10,63	12.426	8,05	5.187	4,22	1.497	0,99	51.200	6,94
RA XIII - Santa Maria	12.651	6,40	7.136	6,42	7.512	4,87	3.220	2,62	1.177	0,78	31.696	4,30
RA XIV - São Sebastião	11.458	5,80	5.802	5,22	6.497	4,21	2.145	1,74	2.525	1,67	28.427	3,85
RA XV - Recanto das Emas	20.079	10,16	9.150	8,23	8.276	5,36	2.201	1,79	514	0,34	40.220	5,45
RA XVI - Lago Sul	306	0,15	124	0,11	368	0,24	717	0,58	7.450	4,92	8.966	1,22
RA XVII - Riacho Fundo	5.943	3,01	3.450	3,10	5.113	3,31	2.801	2,28	1.557	1,03	18.865	2,56
RA XVIII - Lago Norte	1.791	0,91	568	0,51	707	0,46	613	0,50	6.576	4,34	10.255	1,39
RA XIX - Candangolândia	1.027	0,52	684	0,62	1.497	0,97	1.169	0,95	492	0,32	4.869	0,66
Distrito Federal	197.677	100,00	111.115	100,00	154.359	100,00	123.009	100,00	151.440	100,00	737.600	100,00

Fonte: Projeções 2005/2010 - Estudo da Demanda Habitacional no Distrito Federal, SEDUH (2005).

TABELA 17 - DEMANDA HABITACIONAL DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES E IMPROVISADOS POR CLASSES DE RENDA DOMICILIAR NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS E DISTRITO FEDERAL - 2010

Região Administrativa	Demanda Habitacional por Classes de Renda Domiciliar (Salários Mínimos)											
	até 3 SM	%	3 a 5 SM	%	5 a 10 SM	%	10 a 20 SM	%	Mais de 20 SM	%	TOTAL	%
RA I - Brasília	124	0,48	88	0,60	255	1,26	511	3,16	1.564	7,86	2.542	2,62
RA II - Gama	1.002	3,86	610	4,18	919	4,53	745	4,61	390	1,96	3.665	3,78
RA III - Taguatinga	1.207	4,65	909	6,23	1.728	8,52	1.895	11,73	1.842	9,26	7.580	7,82
RA IV - Brazlândia	723	2,78	306	2,10	293	1,45	171	1,06	84	0,42	1.576	1,63
RA V - Sobradinho	3.496	13,46	1.912	13,10	2.763	13,63	2.698	16,70	2.642	13,28	13.510	13,94
RA VI - Planaltina	5.514	21,24	2.277	15,60	2.480	12,23	1.183	7,32	526	2,64	11.978	12,36
RA VII - Paranoá	1.895	7,30	801	5,49	673	3,32	293	1,81	166	0,83	3.828	3,95
RA VIII - Núcleo Bandeirante	397	1,53	259	1,77	490	2,42	544	3,37	839	4,22	2.528	2,61
RA IX - Ceilândia	1.526	5,88	1.012	6,93	1.416	6,98	733	4,54	210	1,06	4.897	5,05
RA X - Guará	765	2,95	401	2,75	875	4,32	1.326	8,21	1.635	8,22	5.002	5,16
RA XI - Cruzeiro	151	0,58	142	0,97	591	2,91	1.369	8,47	2.882	14,49	5.134	5,30
RA XII - Samambaia	1.819	7,01	1.059	7,26	1.115	5,50	465	2,88	135	0,68	4.593	4,74
RA XIII - Santa Maria	1.869	7,20	1.054	7,22	1.110	5,47	476	2,95	174	0,87	4.683	4,83
RA XIV - São Sebastião	3.479	13,40	1.762	12,07	1.972	9,73	651	4,03	767	3,86	8.631	8,91
RA XV - Recanto das Emas	4.764	18,35	2.171	14,88	1.964	9,69	522	3,23	122	0,61	9.543	9,85
RA XVI - Lago Sul	5	0,02	2	0,01	6	0,03	13	0,08	135	0,68	162	0,17
RA XVII - Riacho Fundo	1.462	5,63	848	5,81	1.258	6,20	689	4,26	383	1,93	4.641	4,79
RA XVIII - Lago Norte	213	0,82	68	0,47	84	0,41	73	0,45	782	3,93	1.220	1,26
RA XIX - Candangolândia	126	0,49	84	0,58	183	0,90	143	0,89	60	0,30	596	0,62
Distrito Federal	25.964	100,00	14.594	100,00	20.275	100,00	16.157	100,00	19.892	100,00	96.882	100,00

Fonte: Projeções 2005/2010 - Estudo da Demanda Habitacional no Distrito Federal, SEDUH (2005).

Essas projeções de população, associadas ao surgimento de novos domicílios, partem da premissa de que estratos sociais que mantêm afinidades de renda, educação e faixa etária buscam se agrupar em determinadas áreas da cidade. As famílias demandantes, provavelmente, procurarão imóveis em sua própria vizinhança ou em áreas que guardem similitudes com seu status social. Nesse movimento de expansão, um bairro ou RA com determinadas características socioeconômicas pode transferir sua população excedente para novos setores na cidade ou até alastrar-se por áreas já ocupadas por populações com um perfil diverso. Contudo, como as projeções foram feitas para as dezenove RAs existentes até o Censo 2000, fica difícil separar algumas variáveis de ocupação do espaço que seriam mais evidentes diante das novas 10 RAs.

6.2 Condição dos Domicílios e Infra-estrutura Urbana

Além da demanda habitacional, outro conceito importante do EDH-DF é o de necessidades habitacionais, entendido como a condição material a ser resolvida urgentemente para melhorar a moradia. As necessidades habitacionais possuem uma natureza processual, isto é, não se esgotam. Uma vez satisfeita alguma inadequação imediata do domicílio, outros problemas se apresentam. Todavia, essas inadequações não implicam na construção de novas moradias, mas sua reparação. Entre as necessidades habitacionais encontram-se as

seguintes: 1) custo (aluguel) da habitação em relação à renda familiar; 2) acessibilidade física à habitação; 3) acessibilidade em termos de custo e tempo de deslocamento aos locais de trabalho e espera por transporte; 4) segurança quanto à estabilidade da habitação; 5) condições de conforto no interior da habitação; 6) dimensão e qualidade dos espaços em relação às necessidades da família e 7) abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Para que o EDH-DF pudesse avaliar as necessidades habitacionais, foram feitas projeções para 2005 e 2010 baseadas em duas pesquisas, a PISEF (Perfil Socioeconômico das Famílias do Distrito Federal), feita pela CODEPLAN em 1997, e na POF (Pesquisa de Orçamentos Familiares) do IBGE, realizada em 2002/2003. O EDH-DF constatou que, em 2005, 7,85% dos domicílios tinham paredes de madeira ou taipa; 71,93% possuíam cobertura por telha de amianto e em 47,07% das moradias não existia forro. Conforme o caso, essas deficiências trazem problemas de aquecimento e resfriamento do ambiente doméstico para seus moradores. Quanto ao número de quartos, 2,6% dos domicílios não tinham esse cômodo e 23,53% tinham apenas um quarto. A área da moradia era de, no máximo, 40m², em 22,18% dos domicílios, em 2005, e 6,38% não tinham banheiro; acarretando problemas de conforto e higiene. Os gastos com aluguel, taxas e serviços da moradia consumiam 46% da renda das famílias que ganhavam até 3 salários-mínimos. Estas várias inadequações, que podem ser cumulativas, revelam um aspecto da

qualidade das habitações do Distrito Federal, indicando a importância de programas específicos de reforma das moradias.

Quanto à infra-estrutura urbana disponibilizada pelo GDF, por meio do Censo 2000 do IBGE, verifica-se que dos 547.656 domicílios particulares permanentes do Distrito Federal, 485.652 (88,68%) são servidos pela rede geral de abastecimento de água e 86,54% possuíam canalização em pelo menos um cômodo. Com esses indicadores, o Distrito Federal se coloca à frente dos percentuais do Brasil, onde o acesso à rede de abastecimento era de 77,82% e os domicílios com água canalizada chegavam a 72,92%. Todavia, em comparação com as capitais brasileiras, o DF ocupou a 16ª posição em cobertura da rede de água, cuja média foi de 93,09% entre as 27 cidades-sede de governos estaduais. Entre os domicílios com canalização interna, o DF também permaneceu abaixo da média das capitais, ficando com 89,78%.

Entre os demais domicílios, 38.424 (7% do total de domicílios particulares permanentes do DF) são abastecidos por poço ou nascente na propriedade e, destes, 83% contam com água canalizada em pelo menos um cômodo. Outras formas de abastecimento de água são utilizadas por 4,3% dos domicílios restantes (23.580) e 49,1% destes dispõem da água com canalização interna na moradia. Uma proporção de 2,6% (14.358) dos domicílios particulares permanentes do DF não possui água canalizada no terreno ou na habitação. Em um estudo mais recente,

promovido pela Secretaria de Planejamento do GDF em 2004, a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) mostrou que o percentual de moradias com acesso à rede pública de água havia aumentado para 93,7%.

O esgotamento sanitário, no DF, tende a acompanhar a infra-estrutura da rede de água, mas se mantém em proporção um pouco menor. 83,48% dos domicílios permanentes são servidos por rede pública, segundo o Censo 2000. Diante das outras capitais brasileiras, o Distrito Federal alcançou o 4º. Lugar. Na ausência de rede coletora, 6,25% das moradias possuem a fossa séptica. 9,45% dos domicílios possuem fossas rudimentares, trazendo problemas ambientais e de saúde para as vizinhanças onde estão instaladas.

Em outro indicador, também de saneamento, 96,14% das residências são beneficiadas pela coleta de lixo, com 90,53% com lixo recolhido diretamente dos domicílios e 5,61% com coleta por caçambas. Além da coleta, outras maneiras de destinar o lixo, como a queima e o abandono em terreno baldio, eram praticados por 3,86% ou 21.137 domicílios do Distrito Federal, no ano 2000. Infelizmente, esses dados já se mostram defasados, pois os investimentos para ampliar o esgotamento sanitário e o serviço de limpeza urbana foram continuados no DF desde a realização do Censo do IBGE em 2000, como aponta a PDAD de 2004, em que a rede pública de esgoto aumentou sua proporção para 87,2% e a coleta de lixo para 98,1%.

TABELA 18 – COBERTURA DA REDE DE ÁGUA, REDE DE ESGOTO E COLETA DE LIXO NOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS E DISTRITO FEDERAL – 2000

Regiões Administrativas	Domicílios permanentes	Rede de água	Rede de esgoto	Coleta de Lixo
	Abs.	%	%	%
RA I - Brasília	62.611	99,52	98,50	99,70
RA II - Gama	34.492	94,64	91,77	95,54
RA III - Taguatinga	67.027	88,84	86,59	97,89
RA IV - Brazlândia	13.470	63,09	56,33	85,68
RA V - Sobradinho	33.631	73,63	53,56	95,05
RA VI - Planaltina	37.753	56,42	49,50	91,01
RA VII - Paranoá	14.018	81,29	78,77	85,78
RA VIII - Núcleo Bandeirante	10.013	90,73	64,05	96,46
RA IX - Ceilândia	90.259	96,61	95,83	97,59
RA X - Guará	31.557	86,87	86,42	88,66
RA XI - Cruzeiro	20.284	99,93	99,83	99,99
RA XII – Samambaia	41.294	98,25	97,53	98,94
RA XIII - Santa Maria	23.474	96,09	94,74	97,98
RA XIV - São Sebastião	16.429	72,40	65,09	94,82
RA XV - Recanto das Emas	23.165	86,51	79,94	97,90
RA XVI - Lago Sul	6.778	96,34	43,01	99,69
RA XVII - Riacho Fundo	10.536	93,06	90,19	96,92
RA XVIII - Lago Norte	6.929	87,05	31,01	95,92
RA XIX - Candangolândia	3.936	96,54	95,40	99,39
Total DF	547.656	88,68	83,48	96,14

Fonte: Censo Demográfico 2000, IBGE.

Entre as 19 Regiões Administrativas do Distrito Federal, não podendo contar com as dez novas RAs criadas a partir de 2003, nota-se certa regularidade nas condições de infra-estrutura. Oito RAs estão acima da média do DF na cobertura por abastecimento de água, rede de esgoto e coleta de lixo, seis estão abaixo do padrão e cinco decaem em um ou outro serviço. Nos três indicadores, o Cruzeiro e o Plano Piloto, na área central, ocupam as melhores posições, assim como Samambaia, Ceilândia e Santa Maria, que também apresentam bons percentuais. Taguatinga, Candangolândia e Riacho Fundo preenchem o restante do primeiro grupo melhor posicionado em infra-estrutura pública. No grupo de RAs com indicadores inferiores à média, estão três Regiões Administrativas que possuem a maior concentração de parcelamentos irregulares no DF: Sobradinho, Planaltina e São Sebastião. Planaltina, no caso, tem a menor cobertura por rede de água (56,42%) e a terceira menor em rede de esgoto (49,50%). Fazem parte do grupo, ainda, Paranoá, Brazlândia e Lago Norte. No quesito esgotamento sanitário, o Lago Norte e o Lago Sul, que são RAs com população de renda elevada, tiveram os piores resultados, sendo as localidades onde as fossas sépticas têm destaque no DF.

Em contraste com o Distrito Federal, nos 23 municípios de Goiás e Minas Gerais que compõem o Entorno do DF, verifica-se um quadro de grave precariedade na infra-estrutura. A cobertura da rede de água chegava a 54,59% dos domicílios, de acordo com o Censo 2000, e somente 11,11% possuíam rede de esgoto. Nos

municípios mais próximos ao DF, que reúnem uma população de 440.974 moradores, a rede de esgoto tinha uma proporção menor que 0,6% em Águas Lindas, Santo Antônio do Descoberto e Planaltina de Goiás. No Novo Gama e em Valparaíso, a rede de esgoto atingia 16,49% e 18,07%, respectivamente; e na Cidade Ocidental, 50,40%. Em Águas Lindas, município que mais cresce no Entorno, a rede de água estava disponível a 1,85% dos domicílios.

TABELA 19 – COBERTURA DA REDE DE ÁGUA, REDE DE ESGOTO E COLETA DE LIXO NOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES NOS MUNICÍPIOS DO ENTORNO DO DISTRITO FEDERAL EM 2000

Municípios do Entorno do DF	Domicílios permanentes	Rede de água	Rede de esgoto	Lixo coletado
	2000			
	Abs.	%	%	%
Buritis	5.078	72,04	4,96	67,64
Unai	18.519	79,29	55,76	76,11
Abadiânia	3.214	60,24	0,31	58,40
Água Fria de Goiás	1.144	46,85	0,35	41,00
Águas Lindas de Goiás	26.388	1,85	0,06	32,78
Alexânia	5.505	64,38	0,42	73,84
Cabeceiras	1.805	69,92	0,06	53,35
Cidade Ocidental	10.301	81,92	50,40	80,90
Cocalzinho de Goiás	3.803	46,23	0,32	52,67
Corumbá de Goiás	2.582	47,83	4,53	43,69
Cristalina	8.749	69,69	2,95	68,72
Formosa	19.783	77,41	0,45	81,25
Luziânia	35.832	38,98	3,80	71,30
Mimoso de Goiás	752	39,76	0,00	34,84
Novo Gama	18.620	68,14	16,49	84,09
Padre Bernardo	5.681	54,76	0,18	49,94
Pirenópolis	5.789	63,76	4,20	57,92
Planaltina de Goiás	18.219	73,65	0,58	72,36
Santo Antônio do Descoberto	12.995	63,59	0,27	53,22
Valparaíso de Goiás	24.551	42,96	18,07	92,77
Vila Boa	785	85,99	0,13	67,01
Total Entorno	230.095	54,59	11,11	68,74

Fonte: Censo Demográfico 2000, IBGE.
DATASUS, 2006.
Loteamentos Irregulares

7. MEIO RURAL

7.1 A multifuncionalidade do espaço rural

O meio rural deixou de ser o local de atividades exclusivamente rurais e vem dando espaço, também, para ocupações não-agrícolas, tais como áreas de lazer, áreas dedicadas ao ecoturismo e ao turismo rural, agroindústrias surgidas com a verticalização da produção, áreas de moradia para trabalhadores destas agroindústrias, atividades ligadas à proteção ambiental, entre outras.

Além disso, a diversificação das atividades agropecuárias intensivas, que hoje incorporam olericultura de alta tecnologia, floricultura, fruticultura de mesa, piscicultura, criação de pequenos animais (*rã, escargot, aves exóticas*) alteram a dinâmica do meio rural.

Segundo Balsadi (2001), há nove tipos de dinâmicas acontecendo no meio rural, mutuamente influentes:

- a dinâmica que engloba as atividades econômicas diretamente ligadas à agricultura, fornecendo bens e serviços que são insumos da produção (transporte e comércio de insumos, máquinas e equipamentos, fornecimento de crédito, prestação de serviços de engenheiros e veterinários etc.) e, também, processando, comercializando e transportando os produtos agropecuários, o que representa os

encadeamentos a montante e a jusante dos complexos produtivos;

- a dinâmica que engloba as ocupações geradas pelo consumo da população rural, incluindo tanto os bens e serviços de consumo da população rural;
- a dinâmica vinculada à mão-de-obra excedente da agricultura, a qual busca emprego não-agropecuário nas próprias zonas rurais, ou nas cidades, sem abandonar a unidade familiar;
- a dinâmica relacionada à demanda por bens e serviços não vinculados diretamente à produção agropecuária, como artesanato, lazer, turismo rural, os quais podem ser desenvolvidos (*ou produzidos*) no próprio meio rural, apesar de serem consumidos majoritariamente por residentes nos centros urbanos;
- a dinâmica ligada à expansão dos serviços públicos para as áreas rurais (*educação, saúde, seguridade, administrativo etc.*);
- a demanda por terras para uso não-agrícola por parte das (*agro*)*indústrias* e empresas prestadores de serviços, que buscam o meio rural como alternativa de locação para fugir das externalidades negativas dos centros urbanos;
- a demanda da população de baixa renda por terrenos para autoconstrução de suas moradias em áreas rurais situadas nas proximidades das cidades e que possuem infraestrutura mínima de transportes e de serviços públicos (*água e energia elétrica*);

- a demanda da população urbana de alta renda por áreas de lazer e/ou segunda residência;
- as “novas atividades agropecuárias”, cuja organização da produção e, principalmente, o seu circuito de realização estão assentados em nichos de mercado urbanos.

No Distrito Federal a EMATER reconhece oito formas de ocupação do espaço rural que reúnem características rurais:

- Áreas de moradia e/ou lazer;
- Áreas com atividades de subsistência, com exploração agropecuária, agroflorestal ou agrosilvopastoril que supra pelo menos 50% das necessidades nutricionais das famílias e que tenha característica de produção de economia familiar;
- Áreas de produção com explorações agropecuária, agroflorestal ou agrosilvopastoril para consumo ou comercialização, produção de artesanato ou insumos agropecuários utilizando matéria-prima da propriedade;
- Áreas de agroindústria, contendo estabelecimento específico que processe produtos agropecuários conforme a legislação sanitária ou contendo unidade de processamento artesanal de produtos de origem animal ou vegetal;
- Áreas de prestação de serviços, que utilizem elementos oriundos do espaço rural ou da natureza ou que abriguem entidades

dedicadas à terapia ocupacional, à pesquisa, à educação ou a atividades beneficentes que utilizem elementos oriundos do espaço rural ou da natureza;

- Áreas que integrem ou que contenham como parte da propriedade unidades de conservação aprovadas pelo órgão gestor ambiental das seguintes categorias: reserva particular do patrimônio natural, reserva extrativista, monumento natural, reserva de desenvolvimento sustentável, refúgio de vida silvestre, áreas de preservação permanente e reservas legais.

Em razão destas considerações, nas quais se constata a complexidade dos fatores que influenciam a estrutura da ocupação rural, é necessário que as políticas públicas para a área, assumam um enfoque integrador das atividades agrícolas e não-agrícolas, ao mesmo tempo em que utilizem diferentes instrumentos de política social e econômica para promover um modelo de desenvolvimento rural que permita aos seus habitantes melhorarem suas condições de trabalho, renda e qualidade de vida.

7.2 Caracterização física do espaço rural do DF

De acordo com Peluso e Cândido (2001), as atividades agropecuárias do DF são exercidas por 4,4% da população total. As áreas de maior produção agropecuária comercial estão concentradas, principalmente, nas bacias do rio

Preto, do alto São Bartolomeu e do alto Descoberto.

No território do DF, diferentes estratos de paisagem e solo oferecem diferentes condições para as atividades rurais.

Na bacia do rio São Bartolomeu, a área de planalto do Taquara/Pipiripau oferece excelentes condições para a produtividade rural, como consequência dos solos profundos, com boa capacidade de infiltração, pouca declividade, condições físicas e químicas próprias para a agricultura e pecuária. Dados tais aspectos, observa-se na área a presença de agricultura empresarial intensiva, que potencializa ao máximo a utilização do solo. Esta área caracteriza-se como a que mais emprega, na produção de hortaliças, a tecnologia da plasticultura, tanto o cultivo protegido (*estufas*) como a cobertura do solo com filme plástico (*mulching*).

A região da Taquara/Pipiripau, maior produtora de pimentão de alta tecnologia do país, se caracteriza ainda pela produção de flores. A área se distingue, ainda, pelo emprego maciço de tecnologias de irrigação que visam reduzir o consumo de água, garantindo assim a preservação dos recursos hídricos da região.

Na área do baixo São Bartolomeu, mais acidentada, observa-se pouca atividade comercial agrícola. Merece registro, no entanto, o fato de que esta bacia acomoda vários viveiros de produção de frangos de corte. Caracterizam, ainda, a região atividades rurais de subsistência,

com pequenas áreas de cultivo de hortaliças e frutas, mescladas com a ocupação por chácaras de recreio.

FIGURA 25 – MULCHING



FIGURA 26 – CULTIVO PROTEGIDO



A bacia do Rio Preto apresenta características semelhantes às do alto São Bartolomeu, favoráveis à agricultura e pecuária intensivas. Como principais cultivos da região destacam-se os grãos, frutas, hortaliças e tubérculos. É bastante utilizado nesta bacia o sistema de irrigação por pivô central.

Na bacia do rio Maranhão, como conseqüência do relevo acidentado, o meio rural caracteriza-se principalmente pela moradia e atividades de subsistência. A área do Lago Oeste, apesar das condições favoráveis à agricultura, passou a caracterizar-se nos últimos anos como área de chácaras de recreio.

Na bacia do rio Descoberto, a área do PICAG (*Projeto Integrado de Colonização Alexandre Gusmão*) apresenta grande produtividade, principalmente com o cultivo de hortaliças. A área do Rodeador produz principalmente soja e hortaliças, embora em quantidades muito inferiores às produzidas na bacia do rio Preto. Além disso, em outras áreas, cultiva-se cenoura e beterraba com sistemas de irrigação por aspersão. A produção de morango é bastante intensa e conhecida devido à divulgação na mídia, que culmina com a Festa do Morango. Este cultivo, assim como o plantio de alface utiliza o *mulching* sem cultivo protegido.

A produção rural do Distrito Federal está distribuída em glebas que seguem modelo de parcelamento rural cuja origem remonta à construção de Brasília.

7.3 Estrutura do parcelamento rural

Originalmente, o parcelamento rural do DF foi estruturado com base no conceito de colônias agrícolas e núcleos rurais abrangendo a maior parte das propriedades. As colônias agrícolas foram concebidas como agrupamentos de propriedades de pequena dimensão, em geral de 2ha, localizadas próximas a cursos d'água e destinadas à produção de hortaliças. Já os núcleos rurais estavam destinados à pecuária ou cultivo de grãos e por isso abarcavam propriedades de maior dimensão, variando de 2ha a 400ha, localizadas em áreas distantes dos núcleos urbanos. Em decorrência desta distância de áreas urbanas, o núcleo rural possuía uma agrovila, isto é, um núcleo de povoamento urbano-rural, como definido pela legislação, que deveria abrigar serviços, prestar assistência e apoio aos produtores rurais daquela região. O núcleo rural também poderia contar com um CAAR – Centro Administrativo de Apoio Rural, com serviços semelhantes ao da agrovila, mas em menor dimensão. Entretanto, tais unidades não foram implantadas.

Pontualmente, a estrutura do parcelamento rural contou com outras três categorias: os Combinados Agrourbanos (CAUBs I e II), o Núcleo Hortícola Suburbano Vargem Bonita e o Programa de Assentamento Dirigido - PAD/DF. Tanto nos CAUBs, como na Vargem Bonita as glebas rurais foram destinadas exclusivamente à produção rural. A moradia dos produtores ocupava

uma pequena área do Combinado ou do Núcleo, organizada como agrovila.

Tais propriedades foram ocupadas por produtores rurais, a partir de 1957, por meio de contratos de arrendamento por 15 anos renováveis por mais 15 anos. A partir de 1998, passaram a contratos de concessão de uso por 50 anos renováveis por mais 50 anos, o que significa praticamente a detenção da propriedade da gleba por várias gerações. Tais contratos são passíveis de ser transferidos aos herdeiros.

A partir de 1988, com a atuação da Câmara Legislativa do Distrito Federal e com o surgimento dos “condomínios”, levando à dispersão da residência pelo território, a estrutura original do parcelamento rural foi alterada.

Como resultado, criaram-se núcleos rurais em áreas urbanas, como no caso da encosta do Setor Habitacional Taquari, ou em situações inadequadas à produção agropecuária. Constituíram-se núcleos rurais com propriedades com dimensão inferior ao módulo rural mínimo (2ha) ou em áreas ocupadas irregularmente, sem contratos de concessão ou arrendamento, conferindo aparente legalidade a situações ilegais e irregulares. Entre 1993 e 1999 a Câmara Legislativa emitiu leis que criaram aproximadamente 60 áreas, teoricamente, de categoria rural.

Por outro lado, com a expansão da mancha urbana, muitos núcleos rurais tornaram-se próximos de áreas urbanas e muitas colônias

agrícolas foram praticamente envolvidas por espaços urbanos. A pressão urbana sobre estas áreas foi, assim, inevitável.

Este panorama do meio rural a partir do final da década de 80 gerou numerosas situações conflituosas em termos fundiários e de gestão, decorrentes principalmente da ambigüidade que as áreas rurais assumiram: um estado híbrido entre o espaço rural e espaço urbano.

7.4 Áreas Rurais Remanescentes estabelecidas pelo PDOT/97

a) Antecedentes

No PDOT/1997 foram estabelecidas algumas categorias de Áreas Especiais de Proteção. Uma destas categorias, denominada como Áreas Rurais Remanescentes - ARR visava garantir a permanência de atividades agropastoris ao longo dos córregos cujos leitos permeiam Zonas Urbanas.

Ao longo dos nove anos, decorridos entre a criação das ARR e os dias atuais, algumas delas não respeitaram o objetivo inicial. Assim, foi acontecendo, principalmente, o fracionamento irregular de chácaras em lotes habitacionais individuais ou na forma de condomínios. Em casos mais graves as chácaras foram ocupadas com habitações coletivas. Diante desta situação de reparcelamento das ARR foi instituído um Grupo de trabalho com o objetivo de verificar a situação

rural ou urbana destas áreas de modo a corrigir ou reafirmar sua categoria para o macrozoneamento, no processo de revisão do PDOT.

b) Critérios estabelecidos pela Equipe Executiva da revisão do PDOT para tratamento das Áreas Rurais Remanescentes.

- As ARR que mantiveram as características originais de uso e ocupação do solo deixam de ser áreas rurais sobrepostas às Zonas Urbanas e passam a integrar a Zona Rural.
- As ARR que perderam as características originais de uso e ocupação do solo passam a integrar a Zona Urbana.

No segundo critério se enquadraram especificamente as ARR situadas na grande conurbação que se formou no DF entre o Plano Piloto e Taguatinga e em ocupações irregulares, como por exemplo, nas encostas do Setor Habitacional Taquari, instituídas como Núcleos Rurais em 1998, um ano após a edição do PDOT/97.

A urbanização nas áreas rurais remanescentes, entretanto, manifestou-se de forma diferenciada. Nas colônias agrícolas Águas Claras, Arniqueira, Bernardo Sayão, IAPI, Samambaia, Vereda da Cruz, Vereda Grande e Vicente Pires, a gleba rural transformou-se em um condomínio, mantendo íntegro seu perímetro original, apesar da subdivisão interna. A estrutura

FIGURA 27 – CONDOMÍNIO NA COLÔNIA AGRÍCOLA ÁGUAS CLARAS



FIGURA 28 – COLÔNIA AGRÍCOLA BERNARDO SAYÃO



FIGURA 29 – PARCELAMENTOS NA COLÔNIA AGRÍCOLA ARNIQUEIRA



do parcelamento rural destas colônias agrícolas e o arruamento rural ainda são perceptíveis, embora a ocupação tenha passado por um processo intenso de densificação.

Diferentemente, nos núcleos rurais do Lago Norte, as glebas rurais foram subdivididas em lotes unifamiliares modificando o parcelamento. As ocupações típicas das Áreas Rurais Remanescentes das encostas do Setor Habitacional Taquari são caracterizadas por

FIGURA 30 - ÁREA RURAL REMANESCENTE VEREDAS



FIGURA 31 - ARR URUBU / OLHOS D'ÁGUA



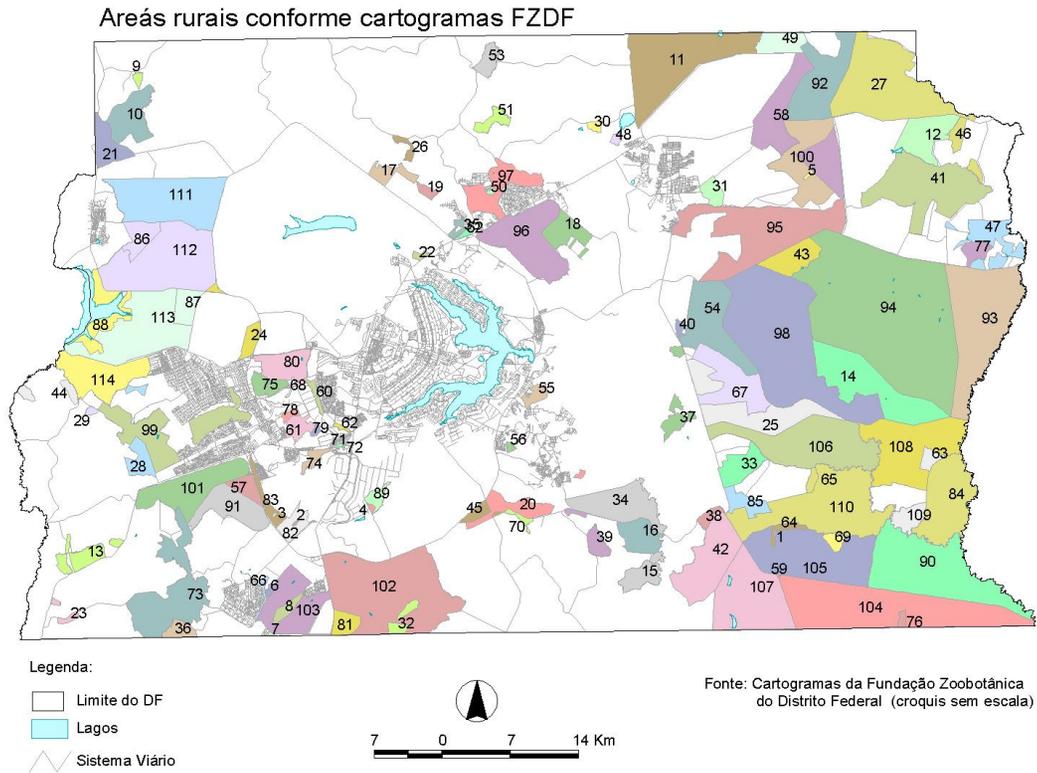
FIGURA 32 – ÁREA RURAL REMANESCENTE MONJOLO



FIGURA 33 – ÁREA RURAL REMANESCENTE GOVERNADOR



FIGURA 34 – ÁREAS RURAIS CONFORME CARTOGRAMAS FZDF



grandes lotes ocupados principalmente por residências unifamiliares e em alguns casos por duas ou mais residências, provavelmente pertencentes a membros de uma mesma família.

Outras antigas áreas rurais remanescentes em Zona Urbana mantiveram-se com sua característica rural.

FIGURA 35 - ÁREAS RURAIS REMANESCENTES ALAGADOS E CRISPIM



QUADRO 2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DAS ÁREAS RURAIS REMANESCENTES

Nome	POOT 97	Proposta na revisão 2006		Uso predominante na área	Área (ha)
Águas Claras	ZUD	ZUC ²		Chácaras transformadas em condomínios	209,4
Alagado	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	249,2
Arniqueira	ZUD	ZUEQ	ZUC ²	Chácaras transformadas em condomínios	1.118,8
Bernardo Sayão	ZUD	ZUC ²		Chácaras transformadas em condomínios	43,5
Cabeceira do Valo	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	94,1
Cana do Reino	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	111,7
Cedro *	ZUC ¹	ZUUC ² I		Lotes entremeados com os conjuntos do Park Way	-
Chácaras da Candangolândia *	ZUC ¹	ZUCT		As chácaras estão dentro do Jardim Zoológico	-
Chácaras da Vila São José	ZUD	ZUEQ		Chácaras transformadas em condomínios	137,9
Chácaras do Trecho 3 do SMPW *	ZUC ¹	ZUUC ² I		Lotes entremeados com os conjuntos do Park Way	-
Crispim	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	131,4
Governador	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	23,8
IAPI	ZUD	ZUC ²		Chácaras transformadas em condomínios	66,5
Jerivá A	ZUUC ¹	ZUUC ² I		Lotes residenciais unifamiliares	242,9
Jerivá B	ZUUC ¹	ZUUC ² I		Lotes residenciais unifamiliares	83,1
Mato Seco *	ZUC ¹	ZUUC ² I		Lotes residenciais unifamiliares	-
Monjolo	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	1.452,0
Núcleo Bandeirante	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	37,8
Palha	ZUUC	ZUUC ² I		Lotes residenciais unifamiliares	70,3
Ponte Alta Norte	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	417,9
Ribeirão do Gama *	ZUC ¹	ZUUC ² I		Lotes entremeados com os conjuntos do Park Way	-
Samambaia	ZUD	ZUEQ		Chácaras transformadas em condomínios	231,4
Santa Maria	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	909,9
Taguatinga	ZUD ¹	ZRUC		Mantém as características rurais	2.360,2
Tamanduá A / Taquari / Capoeira do Bálamo	ZUUC ¹	ZUUC ² I		Lotes residenciais unifamiliares	405,1
Tamanduá B	ZUUC ¹	ZUUC ² I		Lotes residenciais unifamiliares	78,3
Torto **	ZUC ¹	ZUUC ² I		Lotes residenciais unifamiliares	-
Urubu / Olhos d'Água	ZUUC ¹	ZUUC ² I		Lotes residenciais unifamiliares	517,4
Vargem da Benção	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	1.084,6
Vereda da Cruz	ZUD	ZUEQ	ZUC ²	Chácaras transformadas em condomínios	245,8
Vereda Grande	ZUD	ZUEQ	ZUC ²	Chácaras transformadas em condomínios	257,9
Veredas	ZUD	ZRUC		Mantém as características rurais	128,5
Vicente Pires	ZUD	ZUEQ	ZRUC	Chácaras transformadas em condomínios	1.831,3

* Criadas por emenda parlamentar, sem poligonal definida.

** Poligonal "autorizada" por Resolução da SeAF

7.5. Aspectos socioeconômicos

O censo demográfico do IBGE, realizado no ano 2000, identificou 22.938 domicílios particulares permanentes na zona rural do Distrito Federal, totalizando 87.647 moradores. Nas Regiões Administrativas de Sobradinho, São Sebastião, Planaltina, Ceilândia e Brazlândia encontram-se o maior número de residências rurais particulares. A tabela 20 mostra a área e a população na zona rural por Região Administrativa.

Segundo levantamento da Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal – EMATER-DF, realizado no ano de 2003, existem 13.282 produtores rurais no Distrito Federal, sendo que 5.397 são agricultores familiares e o restante é patronal, sendo esta parcela responsável por maior porção da produção agrícola. Através do aprimoramento das técnicas agrícolas e os incentivos governamentais a produção vem crescendo, contudo, a participação deste setor ainda é pouco significativa, representando apenas 1% no total do PIB.

7.6 Patrimônio rural

Testemunho da linguagem arquitetônica e dos métodos construtivos do vernáculo do Centro-Oeste, o patrimônio rural representa papel importante na constituição da memória do Distrito Federal.

TABELA 20 - POPULAÇÃO E ÁREA RURAL ESTIMADA, POR REGIÕES ADMINISTRATIVAS DISTRITO FEDERAL – 2000

Região Administrativa	Área (Km2)		População	
	Total	Rural	Total	Rural
Brasília (RA-I)	472,12	445,81	198.422	-
Gama (RAII)	276,34	260,97	130.580	7.836
Taguatinga (RAIII)	121,55	91,37	243.575	160
Brazlândia (RAIV)	474,83	469,59	52.698	12.149
Sobradinho (RAV)	572,59	560,27	128.789	15.509
Planaltina (RAVI)	1.534,69	1.523,37	147.114	12.451
Paranoá (RAVII)	853,33	850,49	54.902	8.568
Núcleo Bandeirante (RAVIII)	80,43	78,73	36.472	-
Ceilândia (RAIX)	230,33	201,23	344.039	12.465
Guará (RAX)	45,46	35,23	115.385	-
Cruzeiro (RAXI)	8,9	-	63.883	-
Samambaia (RAXII)	105,7	71,01	164.319	1.783
Santa Maria (RA XIII)	215,86	208,58	98.679	1.615
São Sebastião (RAXIV)	383,71	379,15	64.322	13.635
Recanto das Emas (RAXV)	101,22	92,42	93.287	3.476
Lago Sul (RAXVI)	183,39	155,19	28.137	-
Riacho Fundo (RAXVII)	56,02	53,85	41.404	-
Lago Norte (RAXVIII)	66,08	51,31	29.505	-
Candangolândia (RAXIX)	6,61	5,34	15.634	-
Distrito Federal	5.789,16	5.533,91	2.051.146	89.647

Fonte: Anuário Estatístico do Distrito Federal – 2003

NOTA - Incluem-se na Área Rural, os Parques Nacionais, Reservas Florestais, Áreas de Proteção Ambiental etc.

(1) Cálculo efetuado pela Companhia do Desenvolvimento do Planalto Central, tomando como referência os memoriais descritivos dos limites das Regiões Administrativas, lançadas sobre a base cartográfica 1:10.000. A área total do Distrito Federal, divulgada pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, é de 5.822,1 Km². (2) Cálculo efetuado a partir dos polígonos dos setores censitários do IBGE (censo de 1991), classificados como urbanos ou de características urbanas. Os polígonos dos setores censitários foram referenciados à base cartográfica do Distrito Federal escala 1:10.000.

As sedes das fazendas Curralinho I e Jacaré, em Brazlândia; Guariroba, na Ceilândia; Gama e Ponte Alta, no Gama; Acalanto, Guimarães, Monjolo, Bela Vista e Capitão dos Porcos, em Planaltina; Sobradinho e Meigi, em Sobradinho; e Jardim, no Paranoá, constituem o patrimônio vernáculo rural do Distrito Federal, parte significativa na memória da inauguração da capital.

As granjas modelos são testemunhos do programa de abastecimento hortifrutigranjeiro elaborado no período de implantação de Brasília. As granjas do Torto, Ipê, Riacho Fundo, das Oliveiras, Águas Claras e Tamanduá possuíam localização estratégica e, na hierarquia desse programa, seriam centros de pesquisa e produção, responsáveis por intermediar os produtores rurais e os pontos de venda, espalhados por todo o Distrito Federal – como atestavam os antigos supermercados e mercadinhos populares da SAB.

Atualmente, embora somente a Granja do Torto continue funcionando como centro de pesquisa e exposição pecuária, as sedes das granjas, mesmo desviadas dessa função, estão bem conservadas e possuem grande valor arquitetônico e artístico.

8. MOBILIDADE E TRANSPORTE

De acordo com a Pesquisa Domiciliar de Transporte (Codeplan, 2000), entre os anos de 1990 e 2000 houve forte crescimento no índice de motorização individual da população (de 13,28 para 20,53 automóveis/utilitários por 100 habitantes) que gerou uma elevação de 117,36% nas viagens diárias por esse modo.

Em contrapartida, observou-se queda do uso do transporte coletivo (de 7,4% e 16,2% para os modos ônibus e transporte de vizinhança respectivamente), embora a oferta desses veículos circulando no sistema viário tenha continuado a mesma e, em alguns casos, até aumentado. Verificou-se também crescimento nos deslocamentos não motorizados (a pé – 28% – e bicicleta).

Essa nova realidade trouxe uma sobrecarga para o sistema viário e para os espaços públicos destinados a estacionamento, uma vez que estes não haviam sido previstos para uma demanda desse porte. Seguindo tal tendência, tornou-se crítica a demanda por espaços para o trânsito de pedestres e ciclistas no interior das Regiões Administrativas e nos movimentos de circulação entre elas.

Acrescente-se a isto o aumento de 174,30% no montante de viagens diárias dos municípios limítrofes para o DF, e uma explosão de 214,65% no volume de veículos que cruzam diariamente as fronteiras do DF.

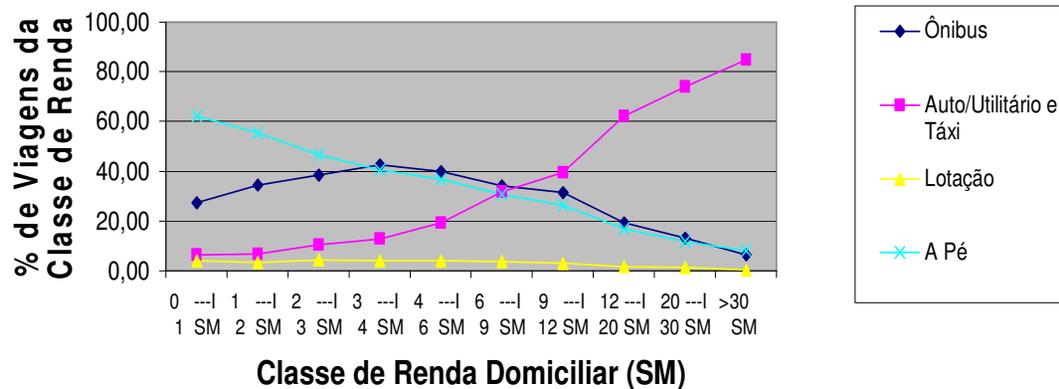
Embora os vultosos investimentos para a construção do Metrô/DF, tal modo está restrito a transportar passageiros do chamado Eixo Oeste (Samambaia, Ceilândia, Taguatinga, Águas Claras, Guará I e II), o que representa somente 3,7% dos passageiros do sistema de transporte público coletivo. Além disso, o metrô opera hoje com apenas 12 estações das 28 previstas.

8.1 Mobilidade

Os deslocamentos da população dos núcleos urbanos do DF, segundo a Pesquisa Domiciliar de Transporte (CODEPLAN, 2000) tinham como principais características:

- a ocorrência de 2,8 milhões de viagens diárias, sendo 72% realizadas por modos motorizados;
- o índice de mobilidade pessoal ou o índice de deslocamentos (isto é, o resultado da divisão do número total de viagens realizadas em uma

GRÁFICO 3 – PERCENTUAL DE VIAGENS POR MODO DE TRANSPORTE SEGUNDO A CLASSE DE RENDA DOS USUÁRIOS - DISTRITO FEDERAL – 2000



Fonte: Pesquisa de Origem e Destino da Codeplan/GDF – 2000

região pela população de determinada região) de 1,41 viagens por dia por habitante, sendo 1,02 viagens por dia por habitante, quando excluídos os deslocamentos a pé;

- os motivos de viagem nos deslocamentos motorizados são de 53% para trabalho, 26% para estudo, 10% para negócios, 4% para compras e 7% por outros motivos;
- a repartição das viagens motorizadas compreende 51% por automóvel, 43% por ônibus, 4% por lotação e 2% por outros modos;
- a repartição modal dos deslocamentos motorizados abrange 60% por ônibus, 37% por automóveis e 3% por lotações;
- a distribuição das viagens pelas regiões administrativas destina-se em 49% a Brasília, 18% ao Gama, 7% a Taguatinga e 26% a outras regiões.

Ainda com base na Pesquisa Domiciliar de Transporte (CODEPLAN, 2000), a população urbana do DF realizava cerca de 2,8 milhões de viagens/dia, tendo como principais localidades de origem Brasília, com 26,58%, seguida por Taguatinga, com 13,98% e Ceilândia, com 12,86%. As viagens internas às Regiões Administrativas representavam percentual bastante significativo das viagens (54,48% do total de viagens/dia).

Essas informações definem as características principais da mobilidade das pessoas no Distrito Federal, especialmente quando

se cruzam informações de renda e índice de deslocamentos motorizados e não motorizados.

Os índices de deslocamento estão fortemente associados às rendas: as baixas rendas tendem a restringir os deslocamentos motorizados, e, em casos extremos, substituí-los pelos deslocamentos “a pé”. Como exemplos destes condicionantes, o gráfico 3 mostra que as dez localidades que apresentam índices de mobilidade motorizada de seus habitantes menores que a unidade – menos de uma viagem/dia por pessoa – são as mesmas que detêm entre 15,50% a 33,00% dos seus domicílios com renda média mensal compreendida entre 1 e 2 SM.

Outro fator determinante para definição do perfil dos deslocamentos e da mobilidade das pessoas é a faixa etária dos usuários. Os dados da Pesquisa Domiciliar de Transporte (CODEPLAN, 2000) mostram que os usuários com até 14 anos deslocavam-se predominantemente a pé.

Quando se considera o grau de instrução, a Pesquisa Domiciliar constatou que o transporte coletivo e os deslocamentos “a pé”, por sua vez, eram os modos preferencialmente usados pelas pessoas que compunham o contingente de menor instrução.

Sobre a pressão das cidades do entorno no Sistema Viário do Distrito Federal, os resultados da pesquisa de Origem e Destino, de 2000, evidenciaram que cerca de 58% das

viagens externas-internas provinham das localidades situadas ao longo da rodovia BR-040/050 (Cidade Ocidental, Cidade Osfaya, Jardim Céu Azul, Jardim Ingá, Lago Azul, Luziânia, Parque Estrela Dalva, Parque Marajó, Pedregal, Novo Gama, Valparaíso I e Valparaíso II); 19,77% de Águas Lindas; 8,84% de Planaltina de Goiás e os restantes 13,74% das demais localidades.

8.2 Sistema Viário, Trânsito e Transporte Coletivo

O Sistema Viário do Distrito Federal é formado pelo sistema viário urbano e pelo sistema rodoviário, abrangendo a malha federal e a distrital.

Configuram o sistema viário urbano as vias funcionalmente classificadas como (1) vias de trânsito rápido, (2) principais ou arteriais, (3) secundárias ou coletoras, (4) locais, (5) especiais ou marginais, que estruturam o espaço e as funções urbanas.

O sistema rodoviário é constituído por: (1) rodovias federais, que conectam o DF com os estados de Goiás e Minas Gerais; (2) rodovias distritais que, classificadas como Estradas Parque, promovem as ligações entre os núcleos urbanos, estruturando a região; e (3) rodovias vicinais, que ligam as áreas rurais.

A avaliação do desempenho do sistema viário nos últimos anos, aponta para os seguintes problemas:

- ausência de vias com prioridade de circulação para o transporte público coletivo;
- falta de continuidade no traçado das vias;
- dificuldade para manobra de veículos pesados em retornos;
- insuficiência de largura em interseções, viadutos, obras de arte e em pontos de parada;
- travessia de pedestres em vias expressas com elevado risco de acidente fatal; e
- ausência de passeios para a circulação de pedestre ao longo das vias, inclusive nas de maior fluxo.

Entre os principais problemas encontrados no trânsito do DF destacam-se:

- o aumento significativo da frota de veículos do DF e entorno do seu território;
- o comprometimento da capacidade do sistema viário devido à elevação do volume de tráfego;
- o surgimento de pólos geradores de tráfego adjacentes às vias;
- o descompasso entre a ampliação das áreas urbanas e da infra-estrutura urbana;
- e elevado índice de acidentes de trânsito com atropelamentos.

Quanto aos principais problemas do transporte coletivo, a serem considerados na revisão do PDOT/97, destacam-se:

- o alto custo do transporte coletivo, com conseqüência do baixo índice de renovação de passageiros durante as viagens e das baixas densidades no DF;
- a inexistência de medidas que privilegiem o transporte coletivo, obrigando os veículos de transporte rodoviário a competirem com os automóveis e caminhões circulantes;
- a inadequação da rede de transporte do DF aos desejos de deslocamento da população;
- a incompatibilidade entre a rede de transporte do entorno do DF e a rede do DF;
- a baixa qualidade do mobiliário urbano – abrigos, sinalização de paradas de ônibus – e dos terminais de passageiros.

8.3 Rede Viária Estrutural e Rede Estrutural de Transporte Coletivo

A revisão do PDOT/1997 identifica entre vias existentes que interligam os núcleos urbanos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e que permitem os deslocamentos para as demais regiões do país uma Rede Viária Estrutural. Esta rede, composta de um conjunto de vias de trânsito rápido e de vias arteriais, deve ser organizada de modo a criar mobilidade e fluidez, organizar os fluxos metropolitanos do Distrito Federal e seu entorno e desafogar o sistema viário urbano do Plano Piloto.

Entre as vias que compõem a Rede Viária Estrutural, cinco eixos estruturantes (Central, Oeste, Norte, Leste e Sudoeste) dão suporte viário a uma Rede Estrutural de Transporte Coletivo (tabela 21). A Rede Estrutural de Transporte Coletivo do Distrito Federal deve atender a demandas elevadas ao longo dos seus eixos, organizar a demanda e oferta de transporte e integrar as cidades do Distrito Federal, por meio de sub-sistema estrutural de alta e média capacidade e mediante tratamento que priorize o transporte coletivo sobre o individual motorizado.

TABELA 21 – REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE COLETIVO DO DISTRITO FEDERAL

Classificação	Via
Primária	Eixo Rodoviário
	Metrô (Águas Claras sentido Samambaia)
	Metrô (Centro sentido Taguatinga)
	Via entre Setor Policial Sul e Setor Hospitalar Sul, ligando o Eixo Rodoviário W até a Octogonal
	Estrada Parque Ceilândia EPCL
	Estrada Parque Taguatinga EPTG
	Estrada Parque Indústria e Abastecimento EPIA sentido BR 040 e BR 060
	Estrada Parque Indústria e Abastecimento EPIA sentido BR 010, BR 020, BR 030
Secundária	W3 Norte
	W3 Sul
	L2 Norte
	L2 Sul
	Estrada Parque Núcleo Bandeirante EPNB
	Via Principal do Setor "M" Norte
	Eixo Monumental
	Via de ligação L4 Sul a DF 001/ Ponte JK
	Estrada Parque Núcleo Bandeirante EPNB
	DF 463 (Via de Ligação São Sebastião)
	Pistão Norte
	Pistão Sul
	BR 251/DF 001 trecho entre Samambaia e BR 040/060
	DF 065
Via de ligação Samambaia- Taguatinga e seu prolongamento pela via LJ1 (Setor "L" Norte)	
Secundária/Terciária	Estrada Parque Dom Bosco EPDB
Terciária	Estrada Parque Paranoá EPPR
	L4 Norte
	L4 Sul
	Estrada Parque Vicente Pires EPVP
	Av. N3 (Ceilândia)
	Via entre o Setor de Administração Municipal, Setor de Garagens Oficiais, Setor de Recreação Pública Norte e Setor Militar Urbano
	Avenida Principal do Recanto das Emas sentido Via N3 (Ceilândia), via Samambaia
	Av. Comercial Norte e Sul (Taguatinga)
	Setor de Indústrias Gráficas
	Av. Hélio Prates (Taguatinga)
	DF 015 trecho de ligação Paranoá e EPPR DF 005
Via de ligação do CA Lago Norte à DF 007 (trecho entre a Ponte do Bragueto e o Balão do Torto)	

9. SANEAMENTO AMBIENTAL

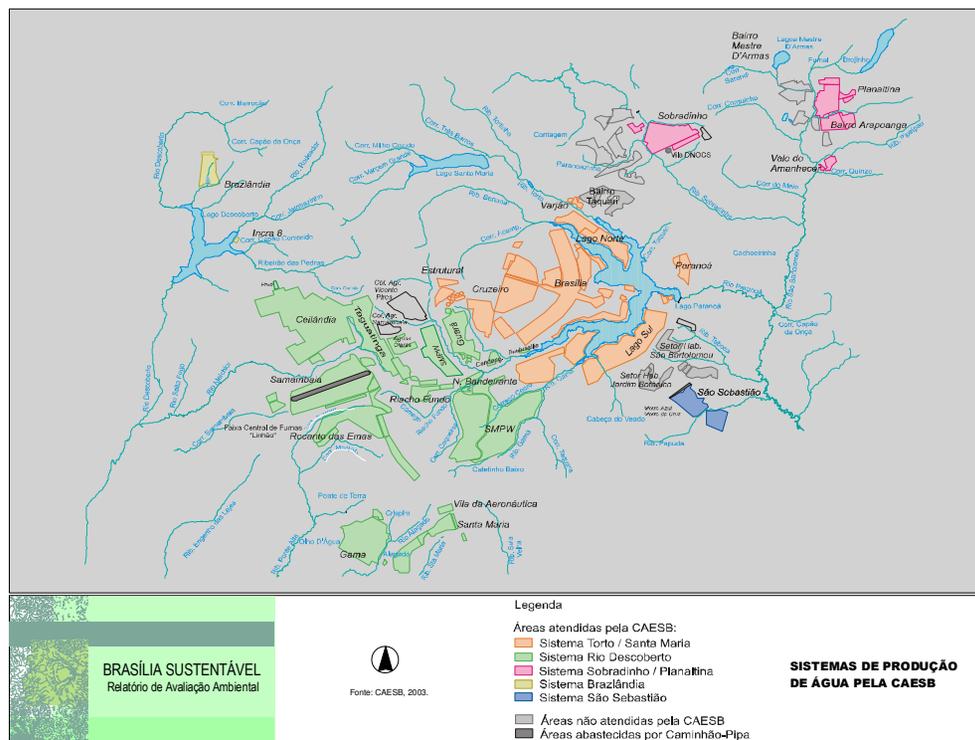
O saneamento ambiental compreende os serviços, o sistema e a infra-estrutura relacionada com o abastecimento de água, com o esgotamento sanitário, com a drenagem urbana e com a gestão dos resíduos sólidos. As condições do saneamento ambiental repercutem diretamente nos custos da urbanização e, especialmente, na qualidade de vida da população, constituindo importante elemento na formulação de políticas de desenvolvimento urbano e territorial.

No Distrito Federal, os principais órgãos responsáveis pelo controle e manutenção das atividades ligadas ao saneamento são a ADASA, CAESB, NOVACAP e SEDUMA. O planejamento da área de saneamento conta com o Plano Diretor de Água e Esgotos do DF (2000), já elaborado, e o Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos, em fase de conclusão.

9.1 Abastecimento de água

O DF apresenta elevados níveis de atendimento, com abastecimento de água atendendo a cerca de 98% da população total do DF (SIÁGUA, 2004), totalizando uma vazão de produção de 6.149 l/s tendo uma disponibilidade hídrica de 9.310 l/s. O sistema de água é constituído por 05 (cinco) sistemas produtores: Descoberto, Santa Maria/Torto, São Sebastião, Brazlândia e Sobradinho/Planaltina. (figura 36)

FIGURA 36 – SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA DA CAESB



Destaca-se que a diferença entre a vazão de produção e a disponibilidade hídrica representa uma ociosidade do sistema, situação positiva para o abastecimento de água.

O Sistema Descoberto abastece atualmente cerca de 65% da população urbana do Distrito Federal em áreas regularizadas, e é composto pelas captações em barragem do rio

Descoberto (maior manancial utilizado para o abastecimento do DF, correspondendo a 96% da produção do sistema Descoberto) e por outros 7 (sete) mananciais - Catetinho, Crispim, Alagado, Olhos D'Água, Pedras e Ponte de Terra 2 e 3. Devido às grandes pressões oriundas das atividades agrícolas e da expansão urbana nos municípios goianos limítrofes ao DF tem sido

verificada a redução da qualidade das águas do reservatório do Descoberto.

O sistema Santa Maria/Torto é o segundo em porte do DF, sendo responsável pelo abastecimento de aproximadamente 21% da população urbana em áreas regularizadas (2001). Faz parte deste sistema o ribeirão Santa Maria, localizado na bacia hidrográfica do lago Paranoá nos limites do Parque Nacional de Brasília. Suas águas têm apresentado qualidade satisfatória, excetuando-se a presença eventual de algas.

O ribeirão Santa Maria possui barragem de acumulação e o Torto, de elevação de nível. Esse sistema utiliza outros 3 (três) pequenos mananciais, responsáveis por um reforço na vazão produzida, sendo eles o Taquari, o Cachoeirinha e o córrego Cabeça de Veado. Embora a distribuição de água do sistema seja regular, ressalva-se os problemas apresentados pela rede de alimentação do Lago Sul, no que se refere à ocorrência de incrustações e à setorização deficiente.

O terceiro sistema produtor é o Sobradinho/Planaltina que abastece atualmente cerca de 15% da população atendida do Distrito Federal, representando aproximadamente 7% do total da água de abastecimento produzida. Situa-se em uma região com pouca disponibilidade hídrica de captação superficial (captação direta de córregos) e em franca expansão populacional, principalmente devido ao aumento acentuado de condomínios habitacionais com características urbanas. A captação do Pipiripau, na região de Planaltina, é feita a fio d'água. Constata-se o

conflito no uso de suas águas em função do uso para irrigação de áreas rurais localizadas à montante. Nesse sentido, há necessidade de estudos que definam um reforço de produção para o Pipiripau durante os períodos em que este manancial não possa suprir, com 400 l/s, as demandas que dele dependam.

O Sistema Brazlândia compreende dois sistemas independentes de abastecimento, um sistema de captações superficiais e um sistema de poços profundos que abastece o Núcleo Habitacional INCRA 8. Esses dois sistemas abastecem cerca de 3% da população atendida do Distrito Federal, representando aproximadamente 2% do volume total de água tratada produzida em 2004. O Subsistema de águas superficiais, que se destina ao abastecimento exclusivo de Brazlândia, é formado pelas captações Barrocão (Descoberto Montante) e Capão da Onça, cujas vazões são encaminhadas diretamente à ETA Brazlândia. A qualidade das águas "in natura" dos mananciais desse Sistema tem variado de "boa" a "muito boa", segundo o IQA (índice de qualidade da água) médio levantado pelo Laboratório de Qualidade de Água da CAESB, com quedas de qualidade ocorrendo nos mananciais de superfície, geralmente nos períodos chuvosos, principalmente no Barrocão; quando isto ocorre, há a interrupção da captação.

A ocupação da bacia é a responsável pela queda de qualidade da água bruta. A ETA Brazlândia (com tratamento convencional) tem

sido operada de forma bastante satisfatória, mas com eventuais interrupções no processo, devido à queda de qualidade da água bruta durante os períodos chuvosos.

O Sistema de Abastecimento de São Sebastião foi concebido, em primeira fase, com base na utilização de captação de águas subterrâneas, devido à ocorrência de condições geológicas locais específicas o que possibilitou a instalação de poços tubulares profundos com vazões bem maiores que as de outras regiões do Distrito Federal. Esse sistema de poços representa aproximadamente 2% da vazão total produzida no ano e abastece cerca de 4% da população atendida do Distrito Federal. O sistema é constituído de 20 poços profundos, sendo que 18 estão em operação, distribuídos ao longo da cidade.

O aproveitamento dos recursos hídricos subterrâneos no Distrito Federal apresentou um grande incremento na década de 90. Os principais fatores responsáveis por este quadro foram o modelo de ocupação urbana na forma de condomínios, com a dispersão da residência pelo território; o aumento de preços da água distribuída pela concessionária de serviço de abastecimento; o grande aumento do número de postos de combustíveis ao longo da rede rodoviária; e o desenvolvimento da agropecuária local.

Visando o atendimento de áreas urbanas descontínuas, fora do alcance da infraestrutura de abastecimento implantada e com poucas opções para a viabilização de pequenas

captações, a CAESB se utiliza de águas subterrâneas através de poços tubulares profundos. Em 2003, esta concessionária já operava um total de 49 poços em área urbana, representando 5% da capacidade total do seu sistema produtor, para atendimento do INCRA 8 e de condomínios situados ao longo da Chapada de Brasília, região da Escola Fazendária, imediações de Sobradinho, Planaltina e São Sebastião.

Por outro lado vem-se intensificando a utilização de água subterrânea para abastecimento por parte de consumidores com dificuldades de acesso à rede ou aqueles à procura de uma fonte alternativa de água com custos mais baixos do que aqueles cobrados pelo serviço de água distribuída pela CAESB. Neste grupo enquadram-se parte dos condomínios e parcelamentos irregulares, escolas particulares, unidades habitacionais dos setores de mansões, hotéis, motéis e os clubes esportivos e de lazer.

O sistema de abastecimento implantado no DF está próximo de seu limite de total de atendimento, de um limite de conforto operacional em termos globais. Se, por um lado, o Sistema rio Descoberto, em 2000, podia suprir as deficiências dos demais sistemas/subsistemas, a ele interligados ou não (e que não são auto-suficientes), ainda com uma sobra de produção (aproximadamente 1,1 m³/s), por outro lado, há os aspectos negativos do déficit em Sobradinho e, sazonalmente, em Planaltina, este último causado pela incapacidade de produção plena de água bruta no Pipiripau, bem como da situação

específica de Brazlândia, onde o sistema já está passando do seu limite de atendimento.

O Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal (PLD-2000) estabelece novas diretrizes para o serviço de abastecimento de água. Com horizonte de projeto até o ano de 2030, o PLD estuda e hierarquiza diversas alternativas para a ampliação do abastecimento de água do Distrito Federal. Dentre estas alternativas a solução recomendada pelo PLD-2000 contempla, fundamentalmente, os seguintes componentes principais:

- Implantação de Novo Sistema de Produção de Água Tratada a partir de captação no futuro Lago da UHE Corumbá IV-Braço Areias, com capacidade de 3.107 l/s: trata-se da maior captação prevista no Plano, para atender cerca de 37,1% da demanda adicional. A captação no lago da UHE Corumbá IV foi planejada no braço do rio Areias, devido à boa condição desta bacia de drenagem, com pouca atividade humana e elevada qualidade natural das águas deste rio. O sistema a ser implantado a partir da captação no braço Areias, incluindo nova ETA, irá reforçar principalmente o atual sistema integrado de abastecimento Santa Maria Torto/Descoberto, possibilitando o atendimento de toda região central do DF.
- Implantação de Novo Sistema de Produção de Água Tratada a partir de captação no rio São Bartolomeu, com capacidade de 3.060 l/s: trata-se de novo

sistema, planejado para atender a curto prazo ao sistema de abastecimento da região norte/leste do DF, envolvendo as cidades de São Sebastião, Sobradinho e Planaltina, bem como loteamentos existentes na área, onde atualmente se apresenta o cenário mais crítico em termos de oferta de água no DF. Este sistema, que inclui a implantação de nova ETA, será responsável por 36,6% da demanda adicional prevista no DF.

- Reforço da Disponibilidade de Água Bruta no Sistema Descoberto a partir de nova captação no rio do Sal, com capacidade de 1.129 l/s: consiste em uma captação e recalque para transposição de bacia, destinada a reforçar a disponibilidade hídrica do sistema do Descoberto, utilizando a capacidade ociosa, hoje existente em suas instalações de transporte e tratamento. Esta nova captação atenderá a 13,5% da demanda adicional prevista, suprimindo, principalmente, o atual sistema integrado rio Descoberto e, reforçando o atendimento de toda região central do DF.
- Reforço da Disponibilidade de Água Bruta no Sistema Santa Maria/Torto a partir de nova captação no rio da Palma, com capacidade de 1.063 l/s: trata-se de nova captação no rio da Palma, com recalque para transposição de bacia, destinada a reforçar a disponibilidade hídrica do sistema integrado Santa Maria / Torto, em suas instalações de transporte e tratamento. Este sistema, que inclui a implantação de uma nova ETA, suprirá cerca de 12,7% da demanda adicional prevista, no sistema integrado existente

e incluindo o atendimento de toda região central do DF.

- Ampliações dos Sistemas de Distribuição de Água Potável, incluindo Adutoras de Água tratada, Elevatórias de Água Tratada e Reservatórios: estas ampliações incluem as interligações dos novos sistemas de produção de água tratada e reforços dos sistemas existentes.

É importante destacar que com o início de operação previsto do Sistema Corumbá IV (parcial) e Bananal em 2011, a disponibilidade hídrica de todo o sistema de abastecimento passará a ser de 11.910 l/s, possibilitando o suporte de atendimento adicional ao já hoje previsto de mais de 750.000 habitantes, ou seja, o sistema terá suporte de atendimento para mais de 3 milhões de habitantes.

9.2 Esgotamento sanitário

Os sistemas de esgotamento sanitário do Distrito Federal, implantados e operados pela CAESB, atendem atualmente, com coleta de esgotos, a aproximadamente 93% da população total, sendo que 100% do volume de esgotos coletado recebem depuração em 18 (dezoito) Estações de Tratamento de Esgotos (ETEs) (CAESB-2006).

É possível visualizar as principais estações de tratamento bem como as áreas urbanas atendidas, por bacia hidrográfica, na tabela 22.

Uma série de ações no sistema de coleta e tratamento de esgoto vêm sendo promovidas visando a ampliação dos índices de coleta e depuração dos esgotos. Destacam-se: (1) a expansão do programa condominial de esgotos; (2) a expansão e melhoria das estações de tratamento de esgotos; (3) implantação de sistemas de telemetria; (4) manutenções preventivas e; (5) fomento do plano de gestão do lago Paranoá. No período de 1998 a 2002, as ligações ativas de esgotos no Distrito Federal elevaram-se em aproximadamente 21,5%, partindo de 259.129 ligações, em 1998, para 314.797, em 2002.

Em 1991, a CAESB estudou alternativas apropriadas e não convencionais de atendimento por esgotamento sanitário e adotou o Sistema Condominial de Esgotos, principalmente devido à redução de custos e sua eficiência de funcionamento. A partir dessa época, esse modelo de esgotamento também foi escolhido para atender a todas as áreas do Distrito Federal, independente da categoria de renda dos habitantes.

Segundo levantamento apontado no Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal (PLD-2000), de um modo geral, as vazões de projeto das ETEs implantadas no DF são superiores às vazões atuais. No entanto, ocorrem alguns parâmetros não condizentes com o previsto em projeto. Por exemplo, na ETE Sobradinho, mesmo com alguns arranjos operacionais como a adição de produtos

químicos ao sistema convencional de lodos ativados, a estação encontra dificuldades em manter um efluente final em condições de lançamento no corpo receptor.

A construção das alternativas no PLD-2000 para o sistema de esgotamento sanitário partiu da seleção das soluções mais vantajosas do ponto de vista técnico e econômico, tanto para sistemas isolados, quanto para sistemas integrados, em que uma estação de tratamento atende a diversas bacias. Os estudos técnico-econômicos levaram em conta os custos de implantação e de operação, incluindo, neste contexto, custos de sistemas de bombeamento de esgotos, com ou sem transposição de bacias, bem como estações de tratamento com eficiência de nível secundário ou terciário. Foi também avaliada a viabilidade ambiental das alternativas apontadas, a partir de simulações relativas à capacidade assimilativa dos corpos receptores.

Com base nos estudos de alternativas do PLD-2000 foram estabelecidas as diretrizes básicas para o sistema de esgotamento sanitário e foi definida a solução recomendada, nos seguintes termos:

- Os sistemas de coleta/tratamento de esgotos existentes deverão, em grande maioria, absorver o crescimento populacional em expansões das unidades de transporte e tratamento já implantadas.
- Para a região da bacia do lago Paranoá, as limitações no aporte de nutrientes do lago

(especialmente no braço do Riacho Fundo) levaram à necessidade de configurar a exportação de esgotos como principal solução de esgotamento para os novos sistemas coletores a serem implantados na região do Vicente Pires e Águas Claras, e Taquari.

- Além de ampliações das estações existentes

e implantação da ETE Melchior, já concluída, são previstas três novas unidades de tratamento de médio porte, denominadas ETE Sobradinho (Nova), ETE Taboca e ETE Tororó. São previstas, ainda, outras duas pequenas unidades de tratamento, destinadas ao atendimento de áreas restritas.

9.3 Sistema de drenagem urbana

No Distrito Federal, o órgão responsável pela implantação do sistema de drenagem urbana é a NOVACAP. As áreas urbanas regulares do Distrito Federal possuem sistemas de drenagem tradicionais.

O modelo de ocupação urbana adotado na década de 90, com altas taxas de impermeabilização (em alguns casos superior a 90%), implica vazões elevadas no sistema de drenagem pluvial, gerando uma alteração significativa do regime hídrico das drenagens. Além disso, os sistemas implantados não têm tido sucesso em minimizar adequadamente os impactos ambientais negativos, provenientes dos lançamentos dos emissários pluviais nos cursos d'água. Como vem sendo constatado em quase todas drenagens circundadas por áreas urbanas no DF, a falta de obras de sistematização e amortecimento de cheias implica em lançamentos de descargas com alta velocidade, energia, gerando erosão de base, destruição de matas de galeria e assoreamento de corpos hídricos.

A NOVACAP implementou, juntamente com o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) um programa (início de 2001) para atendimento das áreas urbanas regulares ainda não atendidas por drenagem, que contempla, entre outras ações, a implantação dos referidos sistemas nos núcleos urbanos de São Sebastião, Santa Maria, Samambaia, Recanto das Emas e

TABELA 22 - ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ESGOTOS NO DF

BACIA HIDROGRÁFICA	EQUIPAMENTO	ÁREAS ATENDIDAS
Bacia do Lago Paranoá	ETE Brasília – Sul	Asa Sul, Núcleo Bandeirante, Guará, Cruzeiro (incluindo Octogonal e Sudoeste), Candangolândia, Lago Sul e parte (Quadra QN1) do Riacho Fundo;
	ETE Brasília – Norte	Asa Norte, Lago Norte e Vila Varjão
	ETE Torto	Vila Weslian Roriz (Torto),
	ETE Riacho Fundo	Riacho Fundo I
Bacia do rio São Bartolomeu	ETE Sobradinho	Sobradinho
	ETE Planaltina	Planaltina
	ETE Vale do Amanhecer	Vale do Amanhecer
	ETE Paranoá	Paranoá
	ETE São Sebastião	São Sebastião
Bacia do rio Ponte Alta e rio Alagado	ETE Gama	Gama
	ETE Recanto das Emas	Recanto das Emas e o Riacho Fundo II
	ETE Alagado	Santa Maria
	ETE Santa Maria	Santa Maria
	ETE Vila Aeronáutica	Vila Aeronáutica no Gama
Bacia do Maranhão	ETE Fercal	Parte da Fercal
Bacia do rio Descoberto	ETE Melchior	Samambaia, Taguatinga e Ceilândia
	ETE Samambaia	Samambaia
Bacia do rio Verde - Goiás	ETE Brazlândia	Brazlândia

Riacho Fundo II. Este programa, já em fase final, completou cerca de 83 % das instalações de redes pluviais para estas localidades.

9.4 Gestão dos resíduos sólidos

O Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal - SLU, gestor dos resíduos no DF apresenta como dados uma cobertura de 100% do território, dado comparável ao divulgado pelo IBGE (2000), que é de 96,1%. No DF, o lixo coletado é transportado diretamente para o destino final (aterramento) ou para tratamento (incineração, triagem e compostagem). O tratamento de parte do lixo coletado é realizado por 5 usinas, a seguir descritas:

- Usina da Asa Sul (UTL) – situada próxima ao Lago Paranoá, utiliza tecnologia dinamarquesa. Opera desde 1963, possui capacidade nominal de tratar 250 t/dia de resíduos. Atende à Asa Sul, ao Lago Sul, à Asa Norte e ao Lago Norte;
- Usina Central de Tratamento de Lixo (UCTL) – situada na Ceilândia utiliza tecnologia francesa. Opera desde 1987, possui capacidade nominal de tratar 600 t/dia de resíduos. Atende às áreas de Ceilândia, Taguatinga e Samambaia;
- Usina de Compostagem e Reciclagem de Brazlândia (UDBraz) – situada em Brazlândia. Opera desde 1991, possui capacidade nominal de 20 t/dia. Atende à Brazlândia;

- Unidade Central de Coleta Seletiva (UCCS) – situada na Asa Sul e criada em 1996 atende à Asa Sul e à Asa Norte. Foi construída para receber resíduos “secos” da coleta seletiva e para que nela se fizesse a triagem dos materiais recicláveis. A UCCS recebe atualmente lixo comum, em função da desativação dos serviços de coleta seletiva;

- Usina de Incineração de Lixo Especial (UILE) – situada na Ceilândia, opera desde 1986, junto à UCTL, possuindo capacidade nominal para incinerar 30 t/dia.

O lixo doméstico e comercial recebido nas usinas (UTL, UCTL, UDBraz) passa inicialmente por uma etapa de separação de recicláveis. Em seguida, o lixo orgânico é enviado para a seção de compostagem onde é produzido o composto orgânico. Na UILE os “lixos especiais” do DF são incinerados. A capacidade nominal de processamento das 5 usinas atinge cerca de 1.000 t/dia. O que não é processado e já passou pelo processo de triagem é levado ao Aterro do Jóquei Clube, uma área de 196 hectares que está em operação há mais de 30 anos e recebe cerca de 2.800 t/dia de lixo.

A maior parte do lixo coletado no DF tem como destino final o aterro do Jóquei Clube, mais conhecido como “Lixão da Estrutural”, que se encontra com sua capacidade praticamente esgotada. Alguns estudos sobre a desativação e a remediação do Aterro do Jóquei Clube já foram realizados. A proposta é instalar um aterro

sanitário com área de 83,7 hectares, na margem norte da rodovia DF-180, em Samambaia, próximo à Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) do Melchior. Assim que o aterro passar a funcionar, o Lixão da Estrutural será desativado. Uma das principais diferenças entre os dois depósitos é que no novo aterro o lixo vai ser compactado (para reduzir volume) e coberto com terra diariamente.

Buscando melhorar o gerenciamento do lixo na cidade, está em elaboração o Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Distrito Federal. Uma das principais resoluções do Plano é criar novas áreas para depositar o lixo que não puder ser reciclado e indicar estratégias e ações que permitam uma gestão socioeconômica compartilhada dos resíduos, visando à inclusão social dos catadores de lixo e à preservação ambiental.

A definição de áreas para implantação de unidades de transbordo, unidades de tratamento e destinação final de lixo, com distância apropriada das áreas urbanas, é uma necessidade.

10. ASPECTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Muitos problemas de ordenamento territorial hoje enfrentados no Distrito Federal vinculam-se diretamente às questões fundiárias, sobretudo em função da não conclusão dos processos de desapropriação das terras, da precariedade de seus títulos de domínio e da imprecisão na demarcação das terras públicas e particulares.

A indefinição da titularidade da propriedade da terra, a carência de moradia, o monopólio do Estado no parcelamento e na comercialização das terras, a falta de uma política de financiamento para a habitação, sobretudo para classe média, e a especulação imobiliária, entre outros fatores, provocaram no Distrito Federal o surgimento de numerosos parcelamentos ilegais do solo, em áreas públicas e privadas.

Como resultado desse processo, o Distrito Federal, de acordo com o último levantamento realizado em 2006 pela Secretaria Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação–SEDUH, abriga 347 parcelamentos informais, dos quais 317 são parcelamentos urbanos informais que se encontram implantados (SEDUH-SUPAR, 2006).

A população residente nos parcelamentos urbanos informais implantados corresponde a 533.578 habitantes, ou seja, 22% da população do Distrito Federal, estimada em

2.383.614 habitantes para o ano de 2006 (SEDUH-SUPAR, 2006).

Embora o PDOT/97 tenha reconhecido parte dos parcelamentos informais, a realidade atual indica a necessidade de ajuste no zoneamento urbano e ambiental e de estabelecimento de diretrizes e normas para a aprovação e regularização desses parcelamentos.

O diagnóstico dos parcelamentos informais trouxe à revisão do PDOT/1997 o

retrato atualizado desses empreendimentos, permitindo a visualização da população a ser atendida, de seu perfil socioeconômico, do número de parcelamentos implantados, entre outras informações.

Com objetivo de extinguir os processos de regularização de forma individual, os parcelamentos informais foram agrupados por “Bairros” ou Setores Habitacionais. Tais Setores foram instituídos inicialmente por leis distritais. Posteriormente, a idéia de agrupamento por

- **A Lei nº 1.823 /98 criou o Setor Habitacional Boa Vista, o Setor Habitacional Dom Bosco, o Setor Habitacional Taquari, o Setor Habitacional São Bartolomeu e o Setor Habitacional Jardim Botânico.**
- **A Lei nº 218 / 99 criou o Setor Habitacional Fercal, o Setor Habitacional Setor de Mansões, o Setor Habitacional Contagem, o Setor Habitacional Grande Colorado, o Setor Habitacional Região dos Lagos, o Setor Habitacional Alto da Boa Vista, o Setor Habitacional Nova Colina.**
- **A Lei nº 330 / 00 criou o Setor Habitacional Parque Sol Nascente.**
- **A Lei nº 367 / 01 criou o Setor Habitacional Mestre D’Armas.**
- **A Lei nº 401 / 01 criou o Setor Habitacional Nacional e Crixá.**
- **A Lei nº 409 / 01 criou o Setor Habitacional Arapoanga.**
- **A Lei nº 457 / 02 criou o Setor Habitacional Tororó.**
- **A Lei nº 467 / 02 criou o Setor Habitacional Vicente Pires.**
- **A Lei nº 511 / 02 criou o Setor Habitacional Arniqueira.**
- **A Lei nº 527 / 02 criou o Setor Habitacional Água Quente.**
- **Decreto nº 24.531 / 04 criou o Setor Habitacional Mangueiral.**

setores foi adotada pelo Governo, buscando parâmetros para o agrupamento tais como sua localização nas mesmas sub-bacias hidrográficas. A idéia de setores permite o estudo dos parcelamentos em conjunto e o estabelecimento de um tratamento global no que se refere à implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e áreas de uso comum, entre outras questões deficitárias.

Em 1994, a Lei nº 694 de 08.04.1994 relacionou 52 loteamentos para serem regularizados, indicando todo o procedimento a ser atendido; porém, somente em 13.01.1998, através da Lei nº 1.823, foram aprovadas as primeiras áreas de estudo destinadas à implantação de setores habitacionais: Setor Habitacional Boa Vista, Setor Habitacional Dom Bosco, Setor Habitacional Jardim Botânico, Setor Habitacional São Bartolomeu, Setor Habitacional Taquari e Setor Habitacional Vicente Pires.

Até o ano de 2006, foram criados por Lei Distrital 20 setores e alguns se encontram em processo de regularização.

A situação fundiária no Distrito Federal compreende terras de naturezas jurídicas diversas, a saber:

- terras devolutas, de domínio público, que não se acham no domínio particular por qualquer título legítimo, e não foram objeto de ação discriminatória;
- terras públicas, agregadas ao patrimônio público por desapropriação ou doação;

- **terras** particulares registradas no Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

- **terras** públicas e particulares em regime de propriedade comum, adquiridas pela TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília – por desapropriação ou compra e venda, ainda não submetidas ao competente processo legal ou amigável de divisão;

- **terras** cujos proprietários são desconhecidos, designadas como terras em exame pela TERRACAP (SOUTO MAIOR, 2006).

Do ponto de vista da legislação, a regularização de parcelamentos envolve diversos aspectos jurídicos ligados à Constituição Federal, à legislação editada pela União e pelo Distrito Federal. Na base desse regramento legal estão o direito de propriedade assegurado pela Constituição (art. 5º, inciso XXII), bem como a exigência de que a propriedade cumpra sua função social, desde que atenda às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 5º, XXIII e art. 182, § 2º, da Constituição).

Assim a regularização está condicionada aos aspectos fundiários, urbanísticos e ambientais.

10.1 Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal

A situação dos parcelamentos com características urbanas no Distrito Federal está cadastrada em um banco de dados com informações das Secretarias do Governo e Órgãos Setoriais, elaborado pela Subsecretaria de Análises de Parcelamentos Urbanos – SUPAR/SEDUH, em junho de 2006.

Foram cadastrados 513 parcelamentos formais e informais, implantados e não implantados. Os parcelamentos urbanos informais correspondem a um total de 347. Desses, 317 parcelamentos informais estão implantados, ou seja, apresentam sistema viário aberto e divisão de lotes, podendo estar com ou sem construções ou infra-estrutura.

Os parcelamentos urbanos informais implantados encontram-se distribuídos por diferentes Regiões Administrativas, especialmente na RA V – Sobradinho (116), na RA VI – Planaltina (64) e na RA XIV – São Sebastião (37).

A maior parte da população residente nos parcelamentos urbanos informais implantados concentra-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA V (138.624 hab.), na Região Administrativa de Planaltina – RA VI (107.290 hab.) e na Região Administrativa de Taguatinga (91.253 hab.).

Quanto à situação fundiária dos parcelamentos urbanos informais implantados, 88 encontram-se em terras desapropriadas e 189 em terras particulares. Os demais 40 parcelamentos estão em terras desapropriadas em comum, isto é, áreas em que o poder público desapropriou

determinado percentual da gleba, sem, entretanto, definir claramente os limites da propriedade pública ou privada.

GRÁFICO 4 – REGIÕES ADMINISTRATIVAS COM MAIOR NÚMERO DE PARCELAMENTOS URBANOS INFORMAIS IMPLANTADOS

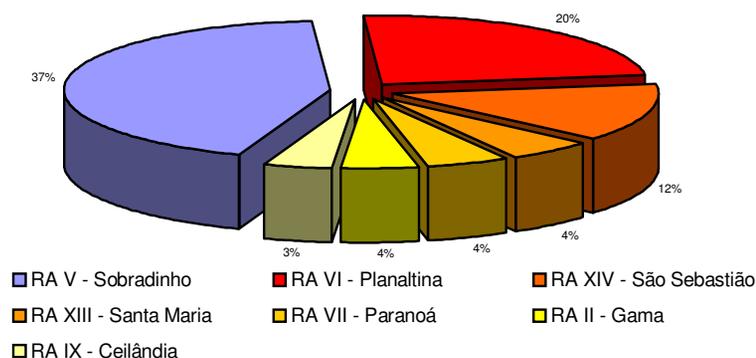


GRÁFICO 5 – SITUAÇÃO DOS PARCELAMENTOS URBANOS INFORMAIS IMPLANTADOS QUANTO À SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

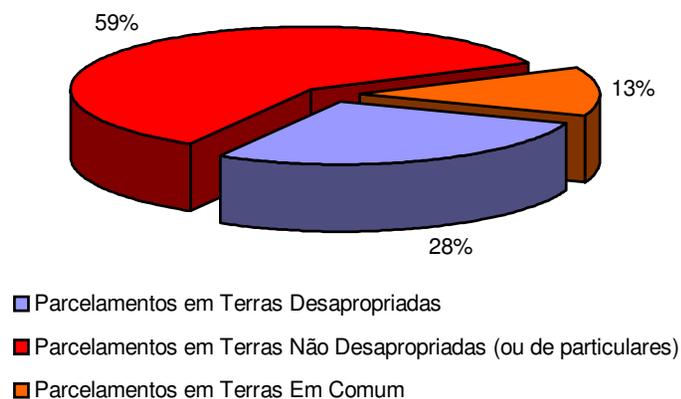
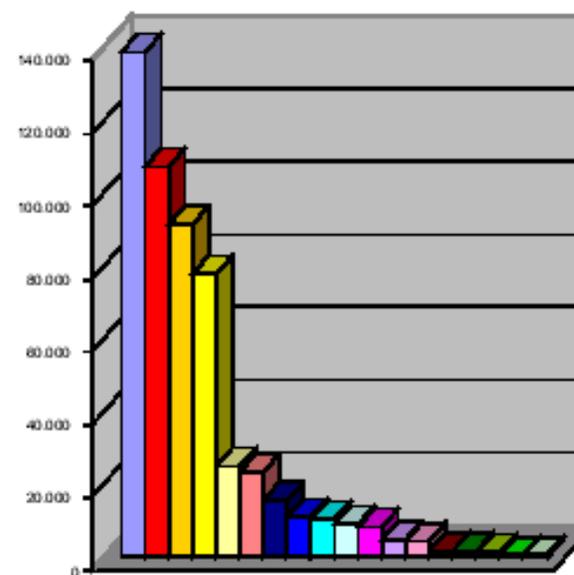


GRÁFICO 6 – DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NOS PARCELAMENTOS URBANOS INFORMAIS IMPLANTADOS – POR REGIÃO ADMINISTRATIVA



Da população dos parcelamentos urbanos informais implantados, 280.870 habitantes residem em terras desapropriadas, 156.845 em terras não desapropriadas e 95.863 em terras em comum.

No que se refere à faixa de renda dos parcelamentos implantados, constata-se que 191 parcelamentos são de baixa renda, 119 parcelamentos são de média renda e 7 parcelamentos são de alta renda.

Da população residente nos parcelamentos urbanos informais implantados, 369.692 habitantes são de baixa renda, 158.484 habitantes são de média renda e 5.402 habitantes são de alta renda.

Dos 191 parcelamentos de baixa renda, 106 situam-se em terras de particulares, não desapropriadas. A maioria dos parcelamentos de média renda (83 parcelamentos) também se encontra situada em terras não-desapropriadas. Apenas os 6 parcelamentos de alta renda estão localizados em terras desapropriadas.

Com relação às Zonas Urbanas e Rurais definidas pelo PDOT/97, os parcelamentos urbanos informais encontram-se em sua maioria em Zonas Urbanas, totalizando um número de 200 parcelamentos. Os 117 parcelamentos restantes encontram-se em Zonas Rurais.

O diagnóstico preliminar dos parcelamentos urbanos informais no Distrito Federal (SUPAR/SEDUH, 2006) concluiu que o agrupamento dos parcelamentos informais é uma estratégia eficaz possibilitando a visão sistêmica do

GRÁFICO 7 – SITUAÇÃO DOS PARCELAMENTOS URBANOS INFORMAIS IMPLANTADOS – POR FAIXA DE RENDA

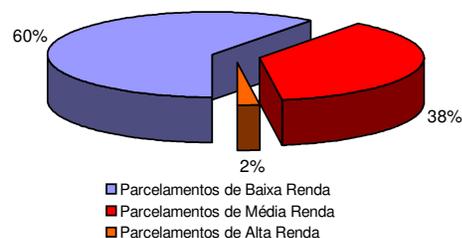


GRÁFICO 8 – SITUAÇÃO DOS PARCELAMENTOS URBANOS INFORMAIS IMPLANTADOS – DE ACORDO COM PDOT/97



Dos 317 parcelamentos informais com características urbanas implantados:

- 34% estão ocupados por população de baixa renda e situam-se em terras não desapropriadas;
- 26% estão ocupados por população de média renda e situam-se em terras não desapropriadas;
- 17% estão ocupados por população de baixa renda e situam-se em terras desapropriadas;
- 10% estão ocupados por população de baixa renda e situam-se em terras em comum.

conjunto dos problemas urbanísticos, ambientais e de infra-estrutura urbana da problemática da regularização fundiária.

Fora os 20 setores criados por Lei Distrital até o ano de 2006, 115 parcelamentos encontram-se situados fora das poligonais dos Setores Habitacionais, o que requer sua setorização para fins de regularização.

Constatou-se que 186.144 residentes nos parcelamentos urbanos informais encontram-se fora dos Setores Habitacionais existentes. Os Setores Região dos Lagos, em Sobradinho (67.418 hab), o Setor Habitacional Vicente Pires, em Taguatinga (5.978 hab.), e o Setor Habitacional Arapoanga, em Planaltina, correspondem aos setores mais populosos.

10.2 Assentamentos em processo de regularização fundiária

Desde a aprovação do PDOT/1997, alguns assentamentos realizados pelo Governo do Distrito Federal encontram-se em processo de regularização por questões de delimitação e de desapropriação das glebas, como as cidades de São Sebastião e parte de Santa Maria.

Outros, como parte do Setor Habitacional Riacho Fundo II, estão em processo de regularização e de acordo com a União, que é proprietária da terra.

Alguns aguardam Estudo de Impacto Ambiental e aprovação do Plano Diretor Local

como acontece em alguns parcelamentos situados em Planaltina, tais como a Vila Nossa Senhora de Fátima, Expansão do Setor Residencial Oeste, Vila Vicentina entre outros.

GRÁFICO 9 – SETORES HABITACIONAIS COM MAIOR CONCENTRAÇÃO DE PARCELAMENTOS URBANOS INFORMAIS IMPLANTADOS

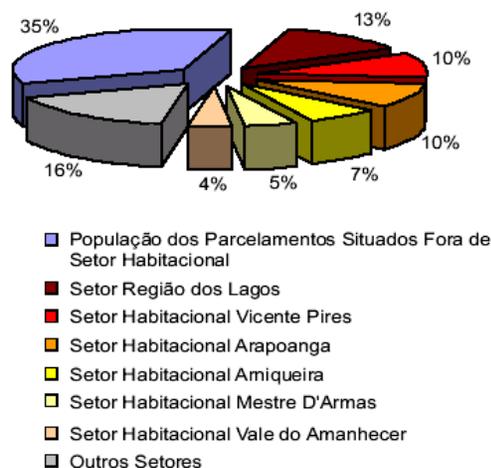
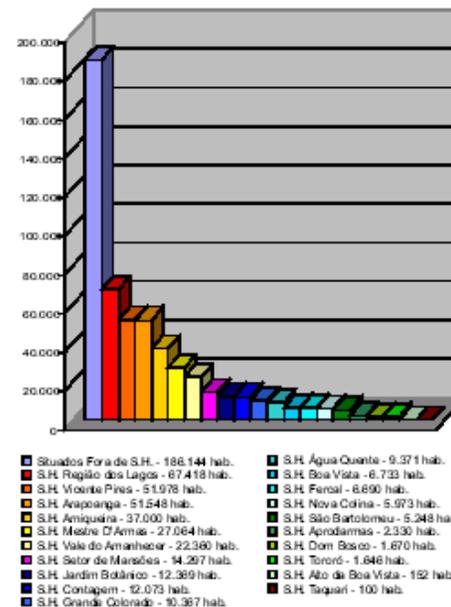


GRÁFICO 10 – DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NOS PARCELAMENTOS URBANOS INFORMAIS IMPLANTADOS – POR SETORES HABITACIONAIS



11. METROPOLIZAÇÃO DE BRASÍLIA

A relação de Brasília com seu entorno mais imediato estrutura-se a partir de processo crescente de metropolização, definido pela formação de um aglomerado urbano que reúne diversos municípios ligados funcionalmente a um centro polarizador responsável por gerar relações de dependência econômica, social e espacial.

Os elementos que concorrem para a identificação de Brasília como metrópole nacional são o alto grau de urbanização, uma economia urbana diversificada e complexa, o elevado peso do setor terciário, o caráter de centro decisório e de relações internacionais, e sua centralidade em relação aos municípios sob sua área de influência (IPEA/ IBGE /Unicamp, 2001).

O processo de metropolização em Brasília decorre da estruturação de um forte núcleo polarizador, por acolher as atividades centrais dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário Federal, além de organismos internacionais. As principais atividades concentram-se no território urbanizado, sustentadas por eixos e pólos de atividade concentrados principalmente no Plano Piloto, que constitui o *locus* por excelência das atividades de Brasília como metrópole nacional. Por outro lado, Brasília estende suas relações de características metropolitanas, principalmente, para sete municípios limítrofes ao Distrito Federal: Águas Lindas, Formosa, Cidade Ocidental, Novo Gama,

Valparaíso, Planaltina de Goiás, Santo Antônio do Descoberto.

Na conformação da estrutura espacial da região metropolitana de Brasília observa-se a formação de um *continuum* urbano no quadrante sudoeste, onde se configuram duas conurbações nos eixos que ligam as diferentes localidades do Distrito Federal e estas com os municípios limítrofes: a primeira no eixo oeste, entre Plano Piloto / Ceilândia / Samambaia, e a segunda no eixo sul, entre Santa Maria e Valparaíso / Novo Gama / Cidade Ocidental. O eixo oeste apresenta tendência de expansão tanto em direção a Águas Lindas, pela BR-060 – EPCL, como em direção a Santo Antônio do Descoberto, pela BR-070 - EPNB, enquanto o Plano Piloto tende a estabelecer certa continuidade com Sobradinho pela DF-003, em função dos condomínios implantados neste eixo.

A função polarizadora de Brasília é reforçada por possuir a maior parte dos postos de trabalho e por dispor de melhor infra-estrutura urbana, além de abrigar os serviços mais especializados. Tais atrativos conduzem a altos índices de mobilidade pendular, ou seja, altos índices de deslocamento diário da população de municípios limítrofes – entre o local de residência e o local de trabalho ou de estudo, ou em busca de serviços de saúde, lazer, consumo e negócios.

Dados da Pesquisa Domiciliar de Transporte (CODEPLAN, 2002) confirmaram a elevada dependência das populações do Entorno com as oportunidades de trabalho, negócios e

serviços essenciais oferecidos por Brasília, pelo aumento de 174,30% (passaram de 56.650 para 152.649 viagens de pessoas/dia) do montante de viagens diárias do Entorno para o DF, registrado entre 1990 e 2000.

Outro dado relevante é que quase a metade (41,1%) do volume total diário de tráfego localiza-se nas BRs 040/050 que ligam o DF à Luziânia e dá acesso para as localidades de Valparaíso, Cidade Ocidental e Novo Gama, sendo o trabalho o principal motivo de viagem.

O processo de metropolização em Brasília, como nas demais metrópoles nacionais, é marcado por profundas desigualdades econômicas e sociais entre a Área Central, polarizadora, e os demais núcleos urbanos do Distrito Federal e municípios limítrofes. Visando melhor articulação com os municípios limítrofes para o enfrentamento de problemas afetos às suas relações foi criada a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – RIDE, pela Lei Complementar n° 94, de 19 de fevereiro de 1998 e regulamentada pelo Decreto n° 2.710, de 04 de agosto de 1999, alterado pelo Decreto n° 3.445, de 4 de maio de 2000.

No entanto, o enfoque e abrangência da RIDE dizem respeito mais diretamente às relações de Brasília, como centro econômico de uma ampla região, do que como centro metropolitano.

No que diz respeito à metropolização, os principais problemas a serem enfrentados são a distribuição desigual da renda, da infra-estrutura de

saneamento, dos equipamentos urbanos e do trabalho e o déficit habitacional.

12. CENÁRIOS TERRITORIAIS PARA O DISTRITO FEDERAL 2006-2010 E 2020-2030 – PDOT

Os planos diretores supõem determinados cenários referentes às diversas possibilidades de ocupação territorial. As propostas apresentadas, tanto no PEOT - Plano Estrutural de Ocupação Territorial do DF, como no mais recente PDOT/97, são, em tese, resultado da escolha de determinado cenário de ocupação territorial.

Nessa direção, examina-se a tendência da ocupação do Distrito Federal, como parte do processo histórico do território do DF, remarcando-se as variáveis que permaneceram durante este período, assim como novas variáveis, que vem regendo a estrutura urbana. O trabalho “Cenários Territoriais e Demográficos para o Distrito Federal e Entorno imediato”, que serviu de referência para o Programa de Transportes Urbanos do Distrito Federal, elaborou cenário de crescimento urbano para o DF para 2006, 2010, 2020 e 2030.

Deste trabalho é extraído o Cenário Tendencial do DF, isto é, a prospecção da ocupação do território caso não sejam adotadas medidas de controle ou intervenções diferentes das ações atuais.

Para construir o Cenário Tendencial, o trabalho em questão selecionou 56 subáreas no

território do DF e mais 6 subáreas de cidades do entorno. Esta divisão do território permitiu a previsão acurada das tendências e dinâmicas que estas áreas enfrentarão nos próximos anos, em comparação com as unidades geralmente trabalhadas, como as Regiões Administrativas, que muitas vezes agregam setores bastante heterogêneos.

Para a seleção das subáreas, procurou-se selecionar os limites ocupados principalmente por moradias com os respectivos polígonos definidos a partir dos setores censitários do Censo do ano 2000. Além disto, procurou-se reunir, em uma mesma subárea, regiões que tivessem alguma homogeneidade, similitude de renda e que pudessem ser caracterizadas, de modo geral, como localidades urbanas com certa identidade geográfica.

Vale salientar, também, que, neste trabalho, a base territorial e o estabelecimento de um conjunto de subáreas comuns foram orientadas pelos corredores de transportes. Como no Distrito Federal existem 6 corredores principais, trabalhou-se, então, com seus respectivos conjuntos de subáreas, denominados Área Central, Área Leste, Área Oeste, Área Norte, Área Sudoeste e Área Sul.

São apresentados, a seguir, comentários sobre os cenários demográficos tendenciais para 2006-2010 e para 2020-2030, no que se refere ao crescimento populacional da região como um todo e, em seguida, como se processa a dinâmica populacional futura das grandes áreas e suas subáreas que compõem o

território do Distrito Federal e municípios limítrofes ao DF.

12.1 Cenário Demográfico Tendencial para 2006 e 2010

Estimam-se, para o Distrito Federal, taxas de crescimento de 2,0% a.a. para o período de 2006/2010, o que resulta em uma população total de 2,383 milhões, em 2006 e de 2,580 milhões, em 2010.

Já para o conjunto dos municípios do Entorno imediato – Planaltina de Goiás, Águas Lindas de Goiás, Santo Antônio do Descoberto, Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e Novo Gama –, as taxas deverão ser de 3,7% a.a., entre 2006 e 2010. Essas taxas representam um total populacional de 595,6 mil habitantes, em 2006 e de 687,9 mil habitantes, em 2010.

Grandes áreas e subáreas

No cenário tendencial, estima-se que entre 2006 e 2010 a distribuição espacial da população não sofrerá grandes alterações. Como se observa no gráfico 11, aproximadamente 40% da população residirá na região Oeste, 18% na região Sul, 14% na região Norte, 12% na região Central, 10% na região Sudoeste e aproximadamente 6% na região Leste.

Na área central, as subáreas que apresentam ganho populacional nos períodos 2004-2006 e devem aumentar a população entre

2006-2010 são: 1) Asa Norte, Sudoeste/Octogonal, Cruzeiro, SAAN/SOF Norte e Lago Norte devido às novas edificações e pela ocupação de caráter residencial de áreas comerciais; e 2) Setor Habitacional Dom Bosco, no Lago Sul, pela ocupação desse novo bairro. A ocupação da subárea Noroeste a partir de 2006 trará um crescimento populacional substancial para a região. No entanto, de maneira geral, esta região apresentará menor ritmo de crescimento demográfico, graças à estrutura da população que reside atualmente nessa região, uma população envelhecida, cujo potencial de crescimento vegetativo é reduzido.

Na área Oeste, a mais populosa das regiões, o ritmo de crescimento tenderá a ser determinado pelo crescimento vegetativo das subáreas Ceilândia, Taguatinga e Samambaia que deverão crescer mais lentamente. A ocupação das subáreas Águas Claras, Arniqueiras, Vicente Pires e Park Way I, e a compactação e adensamento das subáreas Guarã I e II, explicam seus elevados ritmos de crescimento. A Vila Estrutural já muito densa, não deverá crescer em ritmo muito elevado, mas como a população é muito jovem, seu potencial de crescimento vegetativo é ainda elevado, o que justifica uma taxa em torno de 2,5% ao ano.

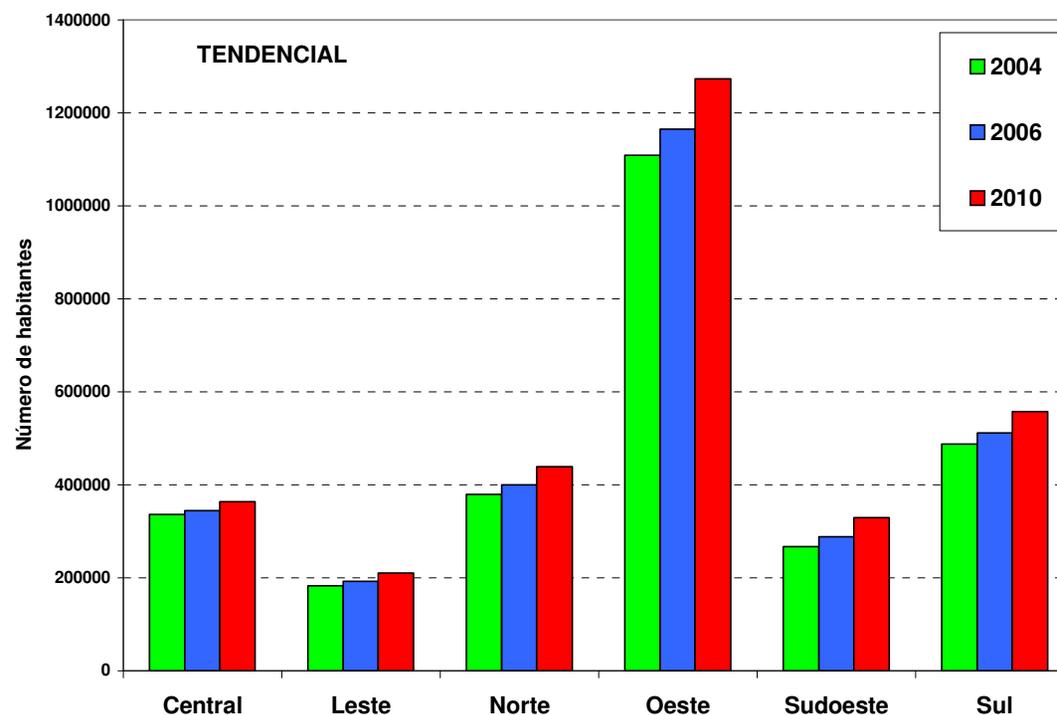
Na área Norte, a segunda mais populosa das regiões, o ritmo de crescimento também tenderá a ser desacelerado. Não é prevista a criação de novos núcleos habitacionais, mas apenas o adensamento daqueles já existentes. Subáreas como Mestre d'Armas, Arapoanga,

Planaltina e Sobradinho II ainda apresentam potencial elevado de crescimento vegetativo, visto que suas estruturas populacionais são jovens. Sobradinho, com estrutura mais envelhecida, deverá crescer mais lentamente.

Na área Sul, as subáreas também apresentam desaceleração no seu ritmo de

crescimento. O Gama como a subárea mais consolidada e com estrutura populacional mais envelhecida, deverá apresentar menor ritmo de crescimento. Santa Maria, Novo Gama, Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental apresentam ainda potencial elevado de crescimento vegetativo, dada as estruturas etárias ainda jovens.

GRÁFICO 11 – DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO POR GRANDES ÁREAS SEGUNDO O CENÁRIO TENDENCIAL



Destacam-se as ocupações do Park Way II e a instalação do Catetinho.

Na área Leste, é previsto baixo ritmo de crescimento para áreas mais densamente ocupadas, como o Paranoá e Varjão. As demais deverão crescer a ritmos inferiores aos observados anteriormente. Como nova ocupação destaca-se a área do Mangueiral, que deverá ser incorporada à subárea de Condomínios Jardim Botânico. Acontecerá também a ocupação da subárea do Taquari. Assim, essa área deverá apresentar ritmos de crescimento ainda elevados.

Finalmente, a área Sudoeste tende a apresentar elevado ritmo de crescimento populacional. Esse crescimento será fundamentado pelas subáreas Recanto das Emas e Santo Antônio do Descoberto que têm potencial elevado de crescimento vegetativo com populações ainda muito jovens. A subárea Água Quente, ainda rural, mas já em processo de transformação em área urbana, também deverá apresentar elevadas taxas de crescimento. As taxas de crescimento elevadas também são explicadas pela ocupação da subárea Riacho Fundo II (terceira etapa) e pela compactação de Riacho Fundo I. Já as subáreas consolidadas, como Núcleo Bandeirante e Candangolândia, crescerão em ritmos mais lentos.

12.2 Cenário Demográfico Tendencial para 2020 e 2030

Acompanhando o cenário tendencial para 2006 e 2010, a dinâmica demográfica do Distrito Federal e dos municípios limítrofes do DF

para 2020 e 2030 é explicada, principalmente, pelas componentes fecundidade e mortalidade. Utilizando-se a metodologia de componentes por corte, foram realizadas projeções demográficas para o Distrito Federal e municípios do Entorno para os anos de 2020 e 2030, a partir dos resultados do Censo de 2000. De acordo com as tendências recentemente observadas nas estatísticas vitais do Ministério da Saúde, a fecundidade no Distrito Federal e nos municípios do Entorno, assim como no restante do país, está em queda. Essa queda, mais forte no Distrito Federal do que nos municípios do Entorno, deverá ser mantida e terá como consequência a diminuição do número de

nascimentos futuros. Ainda que a mortalidade tenha uma redução, com a queda da mortalidade infantil e o aumento da expectativa de vida da população idosa (hipótese considerada na projeção do Distrito Federal), o incremento populacional devido ao crescimento vegetativo deverá diminuir. Tais tendências explicam a redução dos ritmos de crescimento da população do Distrito Federal e do Entorno Imediato para 2020 e 2030, (ver Tabela 23).

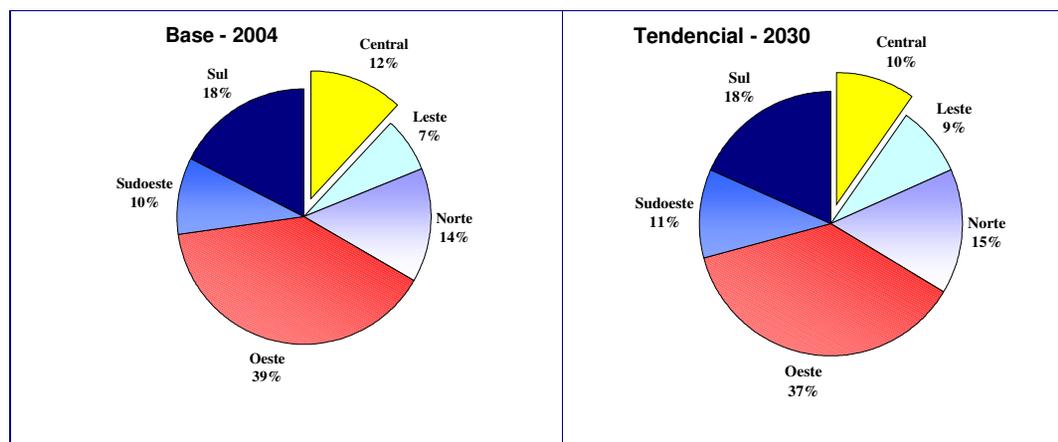
Com relação à migração, no cenário tendencial foi considerada uma diminuição do saldo migratório para o Distrito Federal e para os municípios limítrofes do DF, com redução da imigração. No entanto, o saldo será ainda positivo

TABELA 23 - POPULAÇÃO E TAXAS MÉDIAS DE CRESCIMENTO ANUAL PARA O CENÁRIO TENDENCIAL - DISTRITO FEDERAL E ENTORNO IMEDIATO. 2000-2030

Tendencial						
Ano	População			Taxa de crescimento		
	DF	Entorno	Total	DF	Entorno	Total
2000	2.051.146	440.974	2.492.120	-	-	-
2004	2.283.154	562.154	2.845.308	2,72%	6,26%	3,37%
2006	2.383.624	613.530	2.997.154	2,18%	4,47%	2,63%
2010	2.580.676	703.426	3.284.102	2,01%	3,48%	2,31%
2020	2.957.904	920.429	3.878.333	1,37%	2,73%	1,68%
2030	3.250.854	1.082.768	4.333.622	0,95%	1,64%	1,12%

(maior número de imigrantes que de emigrantes). No Distrito Federal, o volume maior do saldo migratório será de mulheres em idade adulta jovem. Já no caso dos municípios limítrofes do DF, a imigração será maior que no Distrito Federal, composta, principalmente, por famílias no início de seu ciclo familiar (maior volume de adultos jovens de ambos os sexos e crianças). A grosso modo, ainda que menor que no passado remoto e recente, a migração ainda deverá ter importância no crescimento demográfico do Distrito Federal e dos municípios limítrofes do DF nos próximos 25 anos. No cenário tendencial é estimado que, entre 2020 e 2030, a migração responderá por cerca de 20% do crescimento populacional do Distrito Federal e dos municípios do Entorno Imediato.

GRÁFICO 12 - DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO POR GRANDES ÁREAS SEGUNDO O CENÁRIO TENDENCIAL - DISTRITO FEDERAL E ENTORNO IMEDIATO. 2030.



Grandes áreas e subáreas

Em 2020 e 2030, a distribuição espacial da população será ainda semelhante aos anos anteriores e sofrerá pequenas alterações, segundo o cenário tendencial. Como se observa no gráfico 12, apesar da redução na sua participação, ainda deverá ser a área Oeste (corredor que compreende Guará, Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Brazlândia e Águas Lindas de Goiás, entre outras localidades) que concentrará a maior proporção de população entre as demais regiões, com 37%, em 2030. A área Sul (Gama, Santa Maria, Novo Gama, Cidade Ocidental, Valparaíso de Goiás, entre outras localidades) deverá continuar em segundo lugar, concentrando cerca de 18% da população, em 2030. Em terceiro lugar, vem a área Norte (Sobradinho, Planaltina e Planaltina de Goiás) com

TABELA 24 - ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO SEGUNDO CENÁRIO TENDENCIAL E EXPLORATÓRIO. DISTRITO FEDERAL E ENTORNO IMEDIATO. 2000-2030

	Tendencial						
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
DISTRITO FEDERAL	19%	22%	28%	35%	46%	61%	79%
Entorno Imediato	10%	13%	17%	23%	30%	39%	55%
Cidade Ocidental	12%	15%	21%	32%	44%	58%	80%
Novo Gama	10%	13%	18%	25%	32%	43%	61%
Planaltina	11%	13%	17%	23%	28%	36%	49%
Santo Antônio do Descoberto	12%	15%	19%	25%	30%	38%	52%
Valparaíso de Goiás	11%	14%	20%	28%	38%	51%	73%
Águas Lindas de Goiás	7%	9%	13%	17%	22%	30%	44%

aproximadamente 15% da população, em 2030. A área Central deverá diminuir a sua participação de 12% para 10% da população, enquanto a área Sudoeste (Núcleo Bandeirante, Riacho Fundo, Recanto das Emas, Santo Antônio do Descoberto) e a área Leste (Paranoá, Itapuã, São Sebastião) deverão aumentar sua participação de 10% para 11% e de 7% para 9%, respectivamente.

Quanto à estrutura etária, observa-se que o índice de envelhecimento (número de idosos – 60 anos ou mais – em cada 100 jovens – menos de 15 anos) deverá aumentar enormemente. No Distrito Federal, o índice passará de 19 idosos para cada 100 jovens, em 2000, para 79 em cada 100, em 2030. Para municípios limítrofes do DF esse índice será, em 2030, menor que no Distrito Federal, mas permanecerá bastante elevado quando comparado com os valores de 2000 (Ver tabela 24). Esses diferentes ritmos de envelhecimento populacional devem-se às diferentes estruturas etárias no início do período. Em municípios como Águas Lindas de Goiás, Santo Antônio do Descoberto e Planaltina, as estruturas jovens, em 2000, explicam os menores valores para o índice de envelhecimento, em 2030. Vale ressaltar que a migração ainda contribui para uma pequena desaceleração do processo de envelhecimento, considerando que o maior contingente de migrantes é jovem.

Dentro do Distrito Federal, as subáreas também terão ritmos diferentes de envelhecimento, sendo que as subáreas mais consolidadas e já em processo de envelhecimento, como as da área

GRÁFICO 13 - PIRÂMIDE ETÁRIA PARA O DF - CENÁRIO DE 2000

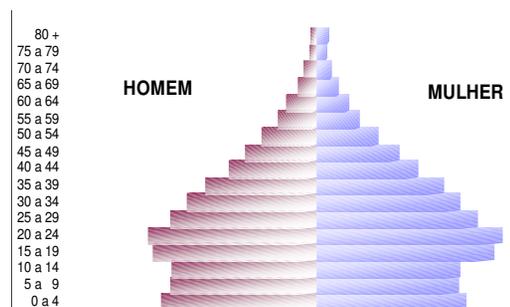
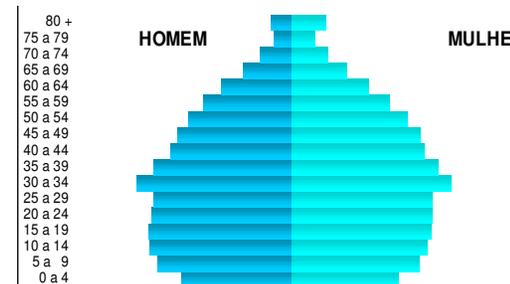


GRÁFICO 15 - PIRÂMIDE ETÁRIA PARA O DF - CENÁRIO TENDENCIAL PARA 2030



Central e dos núcleos secundários, como Taguatinga, Sobradinho, Gama, Guará I e II, terão uma estrutura mais envelhecida que outras, que estarão iniciando o processo de envelhecimento. Já no caso do Lago Sul, Lago Norte e Asa Sul e Asa Norte, os dados indicam

GRÁFICO 14 - PIRÂMIDE ETÁRIA PARA O ENTORNO IMEDIATO DO DF- CENÁRIO DE 2000

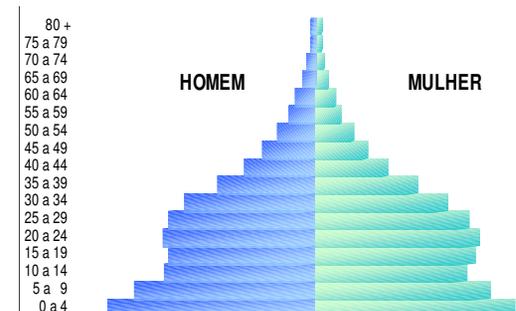
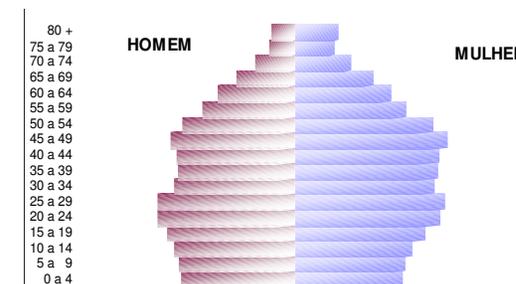


GRÁFICO 16 - PIRÂMIDE ETÁRIA PARA O ENTORNO IMEDIATO DO DF- CENÁRIO TENDENCIAL PARA 2030



que a população encontra-se em processo de envelhecimento ou já é envelhecida (Gráficos 13 a 16).

Assim, o Cenário Tendencial demonstra que, caso não forem estabelecidas novas

diretrizes, a ocupação do território tenderá a seguir o modelo de áreas urbanas de baixa densidade residencial bruta, mantendo extensões de vazios urbanos entre o Plano Piloto e demais localidades, com aumento da periferação para áreas externas ao Distrito Federal.

13. EQUIPAMENTOS REGIONAIS

Em planejamento urbano o termo equipamentos está relacionado ao uso do solo para fins coletivos ou institucionais, podendo ser públicos ou privados. A implantação de equipamentos urbanos e comunitários está diretamente associada ao desenvolvimento social e reflete a qualidade de vida da cidade e da população nela residente.

Os Equipamentos Regionais são de grande importância na estruturação da cidade, na medida que são nesses edifícios que muitas das atividades humanas são exercidas. A Lei Federal No. 6.766, de 1979, que trata de parcelamentos urbanos, classifica equipamentos como Urbanos e Comunitários. Assim, os equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, conforme texto da lei. Já os equipamentos comunitários, são aqueles em que são realizadas as atividades de educação, cultura, lazer e similares, de caráter público.

Complementarmente, a NBR 9284, define como equipamento urbano todos os bens

públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, sejam em espaço público e/ou privados. A NBR 9284 define para os equipamentos urbanos as seguintes categorias: i) circulação e transporte; ii) cultura e religião; iii) esporte e lazer; iv) infraestrutura; v) segurança pública e proteção; vi) abastecimento; vii) administração pública; viii) assistência social; ix) educação; e x) saúde.

O conceito adotado neste plano de Equipamentos Regionais aproxima-se ao definido na norma técnica, sem, contudo, ser tão abrangente. Adotam-se como áreas temáticas de tratamento a Educação, Segurança, Saúde, Abastecimento, Cultura, Esporte e Lazer. A delimitação desses equipamentos regionais subsidia as políticas para os setores sociais do Distrito Federal, no pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

Para assegurar o atendimento dos serviços à população, em especial à de baixa-renda, o Plano Diretor reconhece como premissa para a implantação dos equipamentos regionais o critério de localização. Essa deverá ocorrer preferencialmente nas áreas próximas aos terminais de transporte público coletivo, de modo a não estratificar e segregar sócioespacialmente a população. Cenário posto, a exclusão espacial se configura, negando o direito à cidadania num ciclo vicioso de carências de difícil ruptura, onde o papel do transporte público e a espacialidade

dos equipamentos assume vital importância. O alto custo das viagens, os longos tempos de deslocamento e a insegurança do trajeto limitam a perspectiva de emprego da população, além da possibilidade de lazer e estudo, enfim, o usufruto da cidade.

Em vista dessa realidade tão comum às metrópoles, o PDOT buscou mitigar este processo entendendo a necessidade de sinergizar, no âmbito de suas competências, as políticas setoriais quanto à implantação dos Equipamentos Regionais.

Nesse sentido, conforme detalhamento que se segue, é realizado diagnóstico quantitativo de cada setor, adotando-se como relevante apenas os equipamentos de maior porte, aqui denominados de Regionais, cuja influência incida sobre uma maior área no território do Distrito Federal. Nas demais seções, uma análise da distribuição espacial dos equipamentos regionais por agrupamento de Regiões Administrativas é feita, na medida que essa será a nova unidade política de planejamento e de elaboração dos planos de desenvolvimento local e da lei de uso e ocupação do solo.

Para fins da análise da distribuição espacial dos equipamentos regionais foram definidos os seguintes Grupos de Regiões Administrativas, conforme suas características físicas, econômicas e sociais:

Grupo 01: Plano Piloto, Cruzeiro, Candangolândia, Sudoeste/Octogonal. (300.094 hab.).

Grupo 02: Lago Sul, Lago Norte, Park Way e Varjão (81.309 hab.).

Grupo 03: Núcleo Bandeirante, Guará, Riacho Fundol, SCIA, SIA e (201.926 hab.).

Grupo 04: Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Aguas Claras (931.400 hab.).

Grupo 05: Brazlândia, Sobradinho, Sobradinho II e Planaltina (453.409 hab.).

Grupo 06: Paranoá, São Sebastião, Jardim Botânico e Itapoã (170.586 hab.).

Grupo 07: Gama, Santa Maria, Recanto das Emas e Riacho Fundo II (411.506 hab.).

Os dados de população se referem a uma projeção da SEDUMA para 2007, contando com apenas 19 Regiões Administrativas. Para calcular a população das novas RAs, foi utilizada a Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios – PDAD/2004, em seguida, se fez a subtração na RA de origem. Desta forma, se obteve um valor aproximado da população por grupo de RAs.

Com base na lista atualizada dos equipamentos urbanos do Sistema Territorial e Urbano do Distrito Federal – SITURB, tem-se um diagnóstico prévio, tanto espacial quanto quantitativo, da distribuição dos equipamentos no espaço urbano. Vale destacar, contudo, que essa forma de análise não considera fatores preponderantes para a definição da necessidade desses elementos, tais como população, extensão territorial, dentre outros.

Portanto, adotar-se-á como unidade de referência para análise um Indicador de Densidade de Equipamentos - IDE, o qual utiliza-se como parâmetro de referência a população e a quantidade de equipamentos dessas regiões, sendo obtido pela seguinte fórmula:

$$IDE = (Q_{EQUIP} / POP_{GRUPO}) \times e$$

onde: **IDE** – Indicador de Densidade de Equipamentos.

Q_{EQUIP} – Quantidade de Equipamentos por tema e UPT

POP_{GRUPO} – Quantidade de habitantes por grupo de RA's

e – Constante numérica igual à 10.000

Este indicador permite uma análise comparativa entre os Grupos de Regiões Administrativas de modo mais coerente, pois incorpora o critério populacional à análise. Uma constante é utilizada para tornar os valores obtidos pela divisão entre a quantidade de equipamentos temáticos e a população total de cada Grupo mais próximos de uma escala numérica de fácil percepção. Vale ressaltar que quanto maior o valor do indicador, menor é a necessidade do Grupo de Regiões Administrativas de determinado equipamento quando comparado com as demais.

Um exemplo da diferença entre as duas abordagens de análise apresenta-se pela interpretação dos Gráficos 16. Para o tema Cultura, Esporte e Lazer para os Grupos A, B, C e D (fictícios) em termos relativos (percentuais) há uma concentração maior dos equipamentos nos Grupos A e C. No entanto, a partir da análise do IDE, infere-se que a população do Grupo B, é mais bem servida que as regiões do Grupo D que, em termos relativos, possui uma quantidade maior de equipamentos.

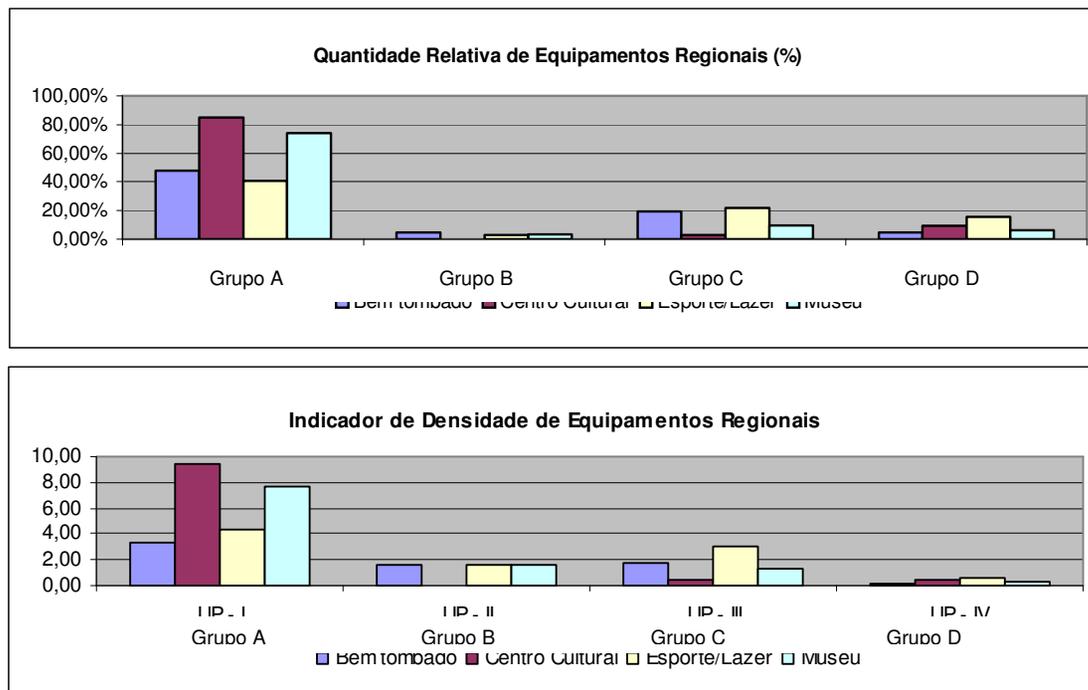
Essa estrutura de análise será empregada para os temas tratados nesta seção, observando ainda a espacialização dos equipamentos no território. Contudo, nos cálculos desenvolvidos para a demanda por equipamentos não foi computada uma população flutuante advinda das demais regiões administrativas e dos municípios limítrofes ao Distrito que utilizam tais equipamentos, muito em função da concentração dos postos de trabalho do território ocorrer na Região Central.

Uma representação deste fato se dá quanto a análise da Pesquisa Domiciliar de Transporte - 2000 (CODEPLAN), que aponta um volume de viagens diárias na ordem de 1.126.788, que se realizavam para o Plano Piloto, advindas das demais regiões administrativas e do Entorno.

Esta realidade traz à luz os conceitos de população utilizadora e oferta metropolitana, tão importantes quando se trata do desenvolvimento econômico e social, em especial quando se avaliam dotações de certos equipamentos e serviços, como hospitais ou universidades, que, claramente, servem a uma população muito superior àquela que reside na cidade

Assim, adotaremos como premissa para a distribuição espacial dos equipamentos regionais e comunitários o atendimento às demandas oriundas dos Grupos de Regiões Administrativas onde estes serão implantados e/ou ampliados visando o atendimento integral as necessidades da população.

GRÁFICO 17 – COMPARAÇÃO ENTRE A QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS REGIONAIS E IDE



13.1 Educação

A Secretaria de Estado de Educação, órgão da administração direta, é a instituição responsável pelo gerenciamento do Sistema de Ensino do Distrito Federal.

Sua política de ação para os próximos dez anos estrutura-se nas premissas e compromissos estabelecidos no Plano Decenal de Educação do Distrito Federal (PDEDF: 2004-2013), elaborado em conformidade com o Plano Nacional de Educação, fixado pela Lei nº 10.172/2001, e que estabelece os parâmetros para o Poder Público cumprir com a responsabilidade constitucional de universalização da Educação Básica, de

erradicação do analfabetismo e de elevação da qualidade da educação, para todos.

Assim, o PDEDF é o documento norteador das diretrizes e ações da educação consubstanciadas no PDOT, observando para tanto a articulação com o conjunto de políticas setoriais do governo. Suas diretrizes buscam sobretudo o estabelecimento de uma educação de qualidade para todos focada na elevação global da escolarização, na melhoria qualitativa do ensino, na democratização da gestão escolar e na redução das desigualdades sociais. A partir destes condicionantes, a Secretaria de Estado de Educação aponta o problema da dispersão da residência no território como principal dificuldade para atingir sua política setorial, uma vez que tal forma de ocupação urbana implica em uma maior demanda por estabelecimentos de ensino. A localização destes estabelecimentos é definida, no âmbito da Secretaria, com base na relação entre as faixas etárias dos alunos e o raio de abrangência definido pela legislação

Como síntese do diagnóstico do setor educacional, de acordo com o Censo Escolar de 2005 para o Distrito Federal, observa-se a existência de 612 escolas públicas, que se distribuem em 14 Diretorias Regionais de Ensino, que cobrem todo o território. Desse número, 605 oferecem as etapas da Educação Básica e as modalidades Educação Especial e Educação de Jovens e Adultos. Do total das instituições escolares, 114 possuem biblioteca (18,8%) e 356 possuem apenas sala de leitura (58,8%).

A estrutura na rede de ensino no Distrito Federal se apresenta de acordo com a seguinte divisão:

- Educação Infantil.
- Ensino Fundamental
- Ensino Médio
- Educação Profissional
- Educação Especial
- Educação de Jovens e Adultos
- Educação Superior
- Assistência ao Educando
- Valorização do Profissional da Educação

No conjunto dos equipamentos educacionais eleitos para o estudo de revisão do PDOT, são componentes os que se caracterizam por uma abrangência regional e/ou pelo nível de concentração em que estão implantados ou ainda, pela ordem de fluxo de usuários que atendem. São eles: as escolas particulares, de nível fundamental e/ou médio, os cursinhos, as faculdades e universidades.

Observa-se o seguinte problema na distribuição espacial de tais equipamentos:

- alto nível de concentração dos equipamentos no Plano Piloto;
- os grandes trajetos realizados, implicando em maior tempo e custo das viagens;

- a educação é um dos setores que mais desloca a população em busca de um serviço de melhor qualidade, o que reforça no DF, o grande fluxo de veículos para a área central do Plano Piloto;

Outro aspecto a ser considerado com relação aos estabelecimentos de ensino é a extensa oferta e sua diversificação no que se refere aos cursinhos preparatórios para vestibular e concursos públicos. Com a contração do mercado de trabalho, o Distrito Federal tem exercido uma forte atração às demais unidades da federação pela oferta de postos no setor público.

O desdobramento dessa especificidade é a exigência cada vez maior por titulação de nível superior, o que vem gerando uma oferta desordenada, espacialmente e quantitativamente, no número de faculdades. E mais uma vez vê-se a predominância de sua instalação no Plano Piloto. Os estratos Cursinhos e Faculdades e Universidades estão concentrados em sua maior parte na Região Central, com a representação de aproximadamente 50% e 52% do total do Distrito Federal, respectivamente, conforme apresentado na tabela 25.

Outros aspectos da realidade desta área central é o nível de concentração dessas faculdades em áreas anteriormente destinadas a outros tipos de unidades de ensino, gerando grande volume de tráfego e reduzidas áreas para estacionamento, o que implica em conflitos

viários nas horas de pico, além da concorrência de espaço com o pedestre.

Analisando as tabelas 25 e o Gráfico 17 quanto à distribuição dos estabelecimentos de ensino no território do Distrito Federal, observa-se a distorção entre a oferta de equipamentos e a população utilizadora, à exemplo da análise dos estratos do tema educação:

- **Cursinhos:** conforme observa-se na Tabela 25, há uma maior concentração destes equipamentos na região central do Distrito Federal (Grupo 01) e na área que compreende Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Águas Claras (Grupo 04), equivalentes à 50% e 35,71% do total desses equipamentos, respectivamente. Quanto ao valor do IDE indicado no Gráfico 17, a relação segue a lógica quantitativa, não havendo alterações do comportamento do estrato para o território. Ressalta-se ainda que a concentração destes equipamentos relaciona-se com a concentração de emprego e renda, além da interdependência com outros fatores, tais como concentração de população e perfil etário.

- **Faculdade/Universidade:** a Tabela 25 apresenta valores relativos da concentração destes equipamentos no território. Da sua análise, observa-se que o comportamento da sua distribuição não difere bastante do item anterior – cursinhos. A maior densidade destes na região central (Grupo 01 - 52,11%), seguidas da região próxima de Taguatinga (Grupo 04) e do Guará (Grupo 03), 21,13% e 8,45% respectivamente. A região do Lago Sul, Lago Norte e Park Way possui apenas 7,04% das faculdades e

universidades do Distrito Federal, contudo, quando se analisa o IDE (Gráfico 18), inserindo o critério populacional, se verifica a pequena densidade deste estrato na área dos Lagos e Park Way (Grupo 02). Este grupo é formado por Regiões Administrativas que se caracterizam como bairros predominantemente residenciais, envoltórios à região central e que exercem, portanto, uma grande pressão sobre os equipamentos das RA's que compõe o Grupo 01. Destaca-se ainda que a região de São Sebastião e Paranoá (Grupo 06), não possui qualquer estabelecimento de nível superior para uma população de aproximadamente 170.000 habitantes.

Instituição de Ensino Particular: nesse estrato, configura-se a tendência observada nos demais itens, com a concentração da região central das instituições de ensino particular (37,31%). Em seguida, a região de Taguatinga (21,13%), do Guará (8,45%) e dos Lagos (7,04%) do total para o Distrito Federal, conforme Tabela 25. As possíveis razões desta concentração estão

relacionadas a diversos fatores, tais como a concentração de renda e o descontentamento com o ensino público.

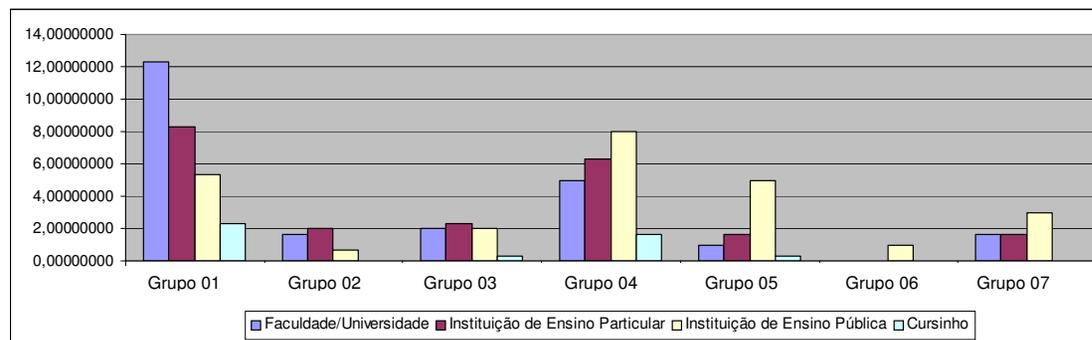
Instituição de Ensino Público: a distribuição desse equipamento segue as diretrizes indicadas pela Secretaria de Estado de Educação, conforme citado neste documento. Dessa forma, há uma inversão da lógica de concentração dos equipamentos no território. A região de Taguatinga, composta também pela regiões administrativas de Ceilândia, Samambaia e

TABELA 25 – PERCENTUAL DE EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO POR GRUPO DE REGIÕES ADMINISTRATIVAS

Classificação	Grupo 01	Grupo 02	Grupo 03	Grupo 04	Grupo 05	Grupo 06	Grupo 07
	Pop (hab): 300.094	Pop (hab): 81.309	Pop (hab): 201.926	Pop (hab): 931.400	Pop (hab): 453.409	Pop (hab): 170.586	Pop (hab): 411.506
	%	%	%	%	%	%	%
Cursinho	50,00	0,00	7,14	35,71	7,14	0,00	0,00
Faculdade/Universidade	52,11	7,04	8,45	21,13	4,23	0,00	7,04
Ensino Particular	37,31	8,96	10,45	28,36	7,46	0,00	7,46
Ensino Pública	21,33	2,67	8,00	32,00	20,00	4,00	12,00

Fonte: Seduma, 2007

GRÁFICO 18 – INDICADOR DE DENSIDADES DE EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO



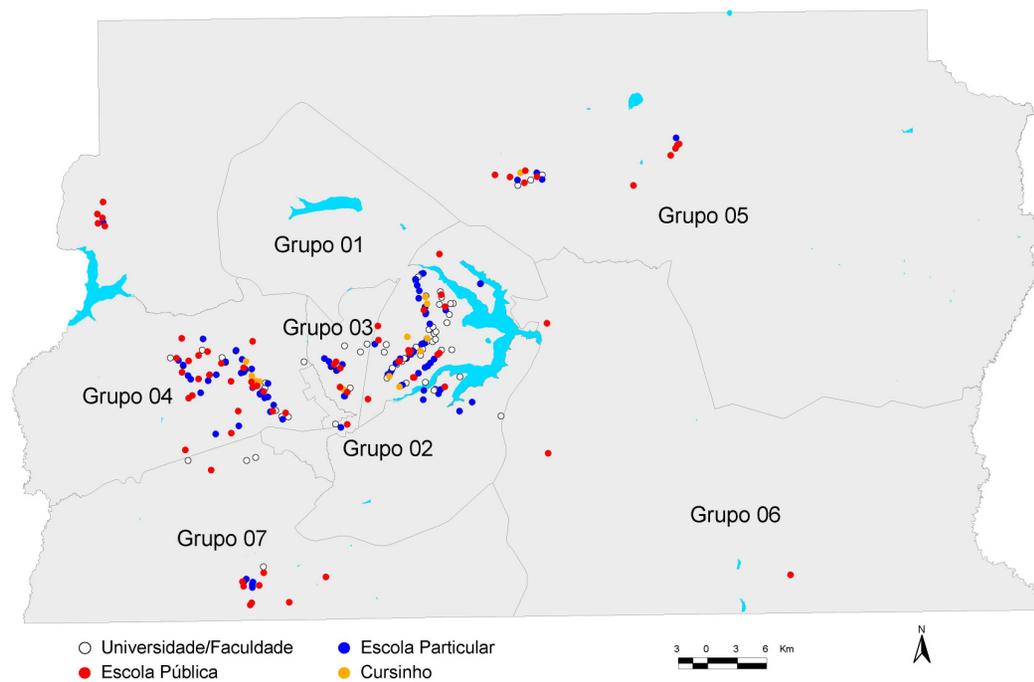
Fonte: Seduma, 2007

Águas Claras (Grupo 04) possuem 32% dos estabelecimentos do Distrito Federal (Figura 37). Com valores próximos entre si, destacam-se a Região Central (Grupo 01 -21,33%) e a área de Brazlândia, Sobradinho e Planaltina (Grupo 05 - 20,00%), o que reflete

aproximadamente a ordem de grandeza de suas populações. Apesar do atendimento em termos relativos estar de acordo com o disposto nas diretrizes da Secretaria de Educação, como resultado da análise do Indicador de Densidades de Equipamentos, se observa a necessidade de

implantação de novos equipamentos nas localidades com baixo valor de IDE de forma a equilibrar a distribuição no território.

FIGURA 37 – EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO



Fonte: SITURB 2005

13.2 Segurança

Os serviços prestados pelos órgãos de Segurança Pública e Defesa Social do Distrito Federal tem apresentado um crescente aumento da demanda no território.

Os equipamentos policiais e de defesa social foram estudados em função de sua demanda e de sua articulação direta com a população. Foram elencadas as Delegacias de Polícia Militar e Civil e as unidades do Corpo de Bombeiros existentes no Distrito Federal.

As delegacias, por meio dos seus serviços de atendimento à população local, têm a necessidade de se localizar próximas aos principais núcleos urbanos e de forma equânime. Segundo a Secretaria De Estado de Segurança Pública e Defesa Social do DF(SSPDS) são seguidos os seguintes parâmetros:

- **Polícia Civil do DF – PCDF** – pelo menos uma Delegacia de Polícia por Região Administrativa, observando-se para tanto a densidade demográfica na seguinte proporção – 01 DP para cada 75 mil habitantes. Dessa forma, poderá haver em uma mesma Região Administrativa mais de uma Delegacia Policial.
- **Polícia Militar do DF – PMDF** – pelo menos uma Unidade de Polícia Militar por Região Administrativa, observando-se para tanto os critérios de densidade demográfica, tipo de ocupação do solo (vertical ou horizontal), incidência criminal, eixo principal de

dinamização, conhecimento acerca da criação de novos adensamentos populacionais, população estimada, dentre outros. Dessa forma, poderá haver em uma mesma Região Administrativa mais de uma Unidade da Polícia Militar, bem como desdobramentos desse equipamento, ou seja, em uma área de um Batalhão poderá haver companhias destacadas.

Os Batalhões do Corpo de Bombeiro têm caráter mais estratégico por oferecer a melhor cobertura das suas respectivas áreas de abrangência. Segundo informações colhidas na SSPDS, nas Regiões Administrativas, que atualmente possuem unidades de bombeiros já edificadas, existe a necessidade de que sejam disponibilizados terrenos de 1.000 m² nas seguintes localidades: RA I – Brasília: dois terrenos, um na porção mediana da Asa Sul e outro em localização correspondente na Asa Norte; RA II – Gama: o CBMDF já possui os terrenos necessários; RA III – Taguatinga: dois terrenos, um na porção mediana do Pistão Norte e outro no centro das Quadras QNL; RA IV – Brazlândia: um terreno na extremidade norte da cidade na porção oposta à rodovia; RA V – Sobradinho: um terreno nas proximidades da Quadra 09; RA VI – Planaltina: dois terrenos, um na área central do Setor Arapoanga e outro na área central do Vale do Amanhecer; RA VII – Paranoá: um terreno na extremidade sul da cidade; RA VIII – Núcleo Bandeirante: a cidade já é adequadamente atendida; RA IX – Ceilândia: três terrenos, sendo um na extremidade da

expansão do Setor O; um no Setor P Norte e um na Guariroba; RA X – Guará: a cidade já é adequadamente atendida; RA XI – Cruzeiro: a cidade já é adequadamente atendida; RA XII – Samambaia: um terreno localizado na área sudoeste da cidade; RA XIII – Santa Maria: dois terrenos, um na área central e outro na extremidade próxima ao Novo Gama; RA XIV – São Sebastião: dois terrenos, um na extremidade sudeste e um na extremidade noroeste; RA XV – Recanto das Emas: um terreno na extremidade sudoeste; RA XVI – Lago Sul: a cidade já é adequadamente atendida; RA XVII – Riacho Fundo: a cidade já é adequadamente atendida; RA XVIII – Lago Norte: um terreno na área central localizado no canteiro existente entre as vias de acesso às quadras e, RA XIX – Candangolândia: a cidade já é adequadamente atendida.

Nas regiões administrativas recém criadas existe a necessidade imediata de implantação de unidades de bombeiros de 1.000 m² da seguinte forma: RA XX – Águas Claras: o CBMDF já possui os terrenos necessários; RA XXI – Riacho Fundo II: um terreno na área central da cidade; RA XXII – Sudoeste-Octogonal: um terreno próximo à Quadra 101; RA XXIII – Varjão: um terreno na área central da cidade; RA XIV – Park Way: dois terrenos, sendo um junto à porção central da DF 079 e outro junto à DF 003; RA XV – SCIA: um terreno na área central da cidade (Cidade do Automóvel); RA XVI – Sobradinho II: dois terrenos, sendo um na área central e um na porção central dos Condomínios do Grande Colorado; RA XVII – Jardim Botânico: um terreno

na área central; RA XVIII – Itapoã: um terreno na área central; RA XXIX – SIA: a cidade já é adequadamente atendida.

Dentro da atual política de integração dos organismos que compõem o Sistema de Segurança Pública e, para otimização dos equipamentos, sugere-se um complexo destinado a PMDF, PCDF e CBMDF, o que representará uma redução da área necessária para comportar as instalações.

Em levantamento feito pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente foi estabelecida a comparação entre o quantitativo dos equipamentos de segurança existentes e a população dos grupos de regiões administrativas do DF (Tabela 26), que verificou as seguintes situações:

- **Delegacias** – apresentam sua distribuição diretamente proporcional ao contingente populacional de sua região, ou seja, as regiões de maior densidade populacional como Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Águas Claras são, comparativamente, as mais bem servidas (28,57%).

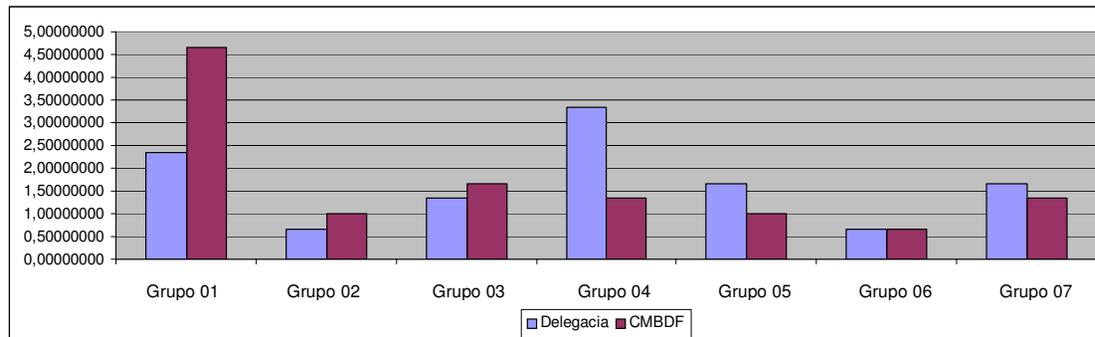
- **CMBDF** – têm sua distribuição no território inversamente proporcional às delegacias, tendo maior concentração de seus equipamentos na região central (Grupo 01). As regiões de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Águas Claras (Grupo 04) mal servidas quando observada sua população.

TABELA 26 – PERCENTUAL DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA POR GRUPO DE REGIÕES ADMINISTRATIVAS

Classificação	Grupo 01	Grupo 02	Grupo 03	Grupo 04	Grupo 05	Grupo 06	Grupo 07
	Pop (hab): 300.094	Pop (hab): 81.309	Pop (hab): 201.926	Pop (hab): 931.400	Pop (hab): 453.409	Pop (hab): 170.586	Pop (hab): 411.506
	%	%	%	%	%	%	%
Delegacia	20,00	5,71	11,43	28,57	14,29	5,71	14,29
CMBDF	40,00	8,57	14,29	11,43	8,57	5,71	11,43

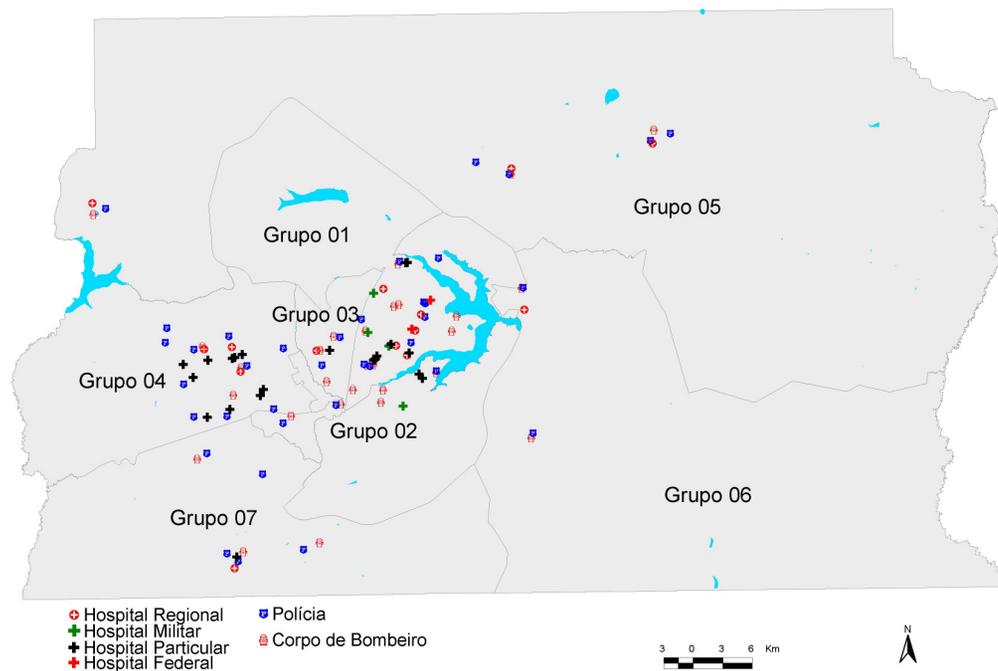
Fonte: Seduma, 2007

GRÁFICO 19 – INDICADOR DE DENSIDADES DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA



Fonte: Seduma, 2007

FIGURA 38 – EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA E SAÚDE



13.3 Saúde

A rede de serviços saúde abordada no PDOT incluiu os setores público e privado identificando os principais serviços do setor de saúde responsáveis pelos atendimentos no Distrito Federal. Foram avaliados os seus respectivos raios de abrangência assim como seus prováveis usuários.

A forma como a população do Distrito Federal utiliza os serviços de saúde está intrinsecamente ligada ao seu perfil sócioeconômico. O setor de saúde privada absorve praticamente toda a população de alta e média renda, que normalmente está vinculada a planos de saúde ou associações similares.

O restante da população, está vinculado aos serviços disponibilizados pela saúde pública. A rede pública de saúde do Distrito Federal é geralmente disponibilizada em uma lógica hierárquica que mede o grau de complexidade do atendimento, onde o usuário é encaminhado primeiramente a postos de saúde, depois a centros de saúde e só depois, aos hospitais regionais. Estes últimos, devido a sua maior infra-estrutura, acabam sendo mais procurados do que os centros e postos. Cabe ressaltar que a maioria dos atendimentos são feitos junto ao serviço de emergência dos hospitais regionais.

Entre os hospitais regionais verificou-se também que um motivador do aumento das demandas encontradas deve-se ao fato de que nem sempre ela está associada a população local,

mas, sim, à população originária do entorno do Distrito Federal.

Cabe ressaltar que além dos Hospitais Regionais, o Distrito Federal conta com outros tipos de hospitais de atendimento público, tais como os hospitais militares, o hospital universitário e algumas unidades de atendimento especializado.

Os equipamentos de saúde analisados no PDOT foram elencados nas seguintes categorias:

- **Federal** – estão todos concentrados no Plano Piloto (100%). O Hospital de Base é a principal referência desta categoria. Normalmente os hospitais federais do DF absorvem, além das demandas locais, grande contingente oriundo do entorno e até mesmo de outros Estados. Isto contribui para o aumento da dependência do Plano Piloto, por parte das outras regiões do DF, no atendimento de serviços de saúde pública.

- **Militar** – assim como os hospitais federais, têm sua localização totalmente voltada para as áreas centrais do DF (Plano Piloto e Lagos).

- **Particular** – esta categoria de serviços de saúde, como toda empresa da iniciativa privada, é orientada em função da concentração de renda, se localizando em regiões com este perfil e que tenham carência por esse tipo de serviço. Verifica-se a partir daí sua concentração na região de Taguatinga e Ceilândia (Grupo 04) e do Plano Piloto (Grupo 01).

- **Público** – é a categoria mais bem distribuída no território, quando comparada as demais citadas. Toda as regiões do DF possuem serviço público de saúde, exceto as regiões dos Lagos Sul e Norte, Varjão e Park Way.

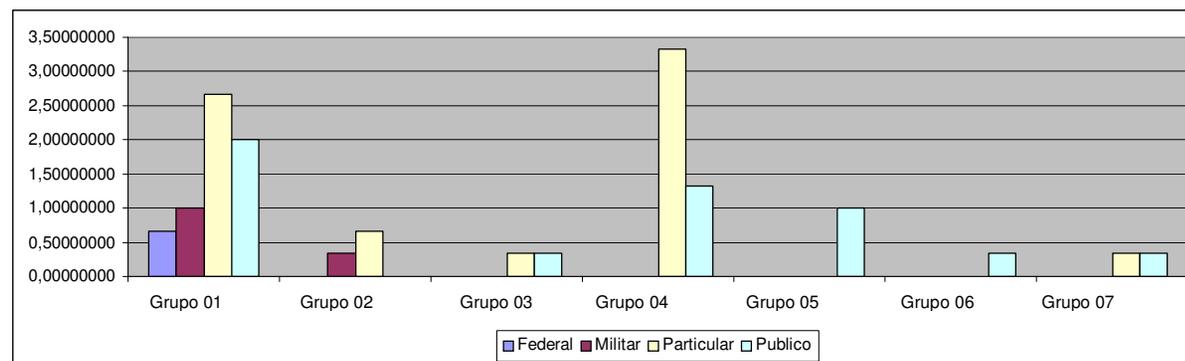
Apesar da distribuição destes equipamentos, verifica-se o baixo percentual encontrado, principalmente, nas regiões dos Grupos 03, 06 e 07.

TABELA 27 – PERCENTUAL DE EQUIPAMENTOS DE SAÚDE POR GRUPO DE REGIÕES ADMINISTRATIVAS

Classificação	Grupo 01	Grupo 02	Grupo 03	Grupo 04	Grupo 05	Grupo 06	Grupo 07
	Pop (hab): 300.094	Pop (hab): 81.309	Pop (hab): 201.926	Pop (hab): 931.400	Pop (hab): 453.409	Pop (hab): 170.586	Pop (hab): 411.506
	%	%	%	%	%	%	%
Federal	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Militar	75,00	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Particular	36,36	9,09	4,55	45,45	0,00	0,00	4,55
Publico	37,50	0,00	6,25	25,00	18,75	6,25	6,25

Fonte: Seduma, 2007

GRÁFICO 20 – INDICADOR DE DENSIDADES DE EQUIPAMENTOS DE SAÚDE



Fonte: Seduma, 2007

13.4 Abastecimento

Neste Plano Diretor foram definidos como equipamentos de abastecimento todos os Hipermercados, Feiras Permanentes e *Shopping Centers* localizados no Distrito Federal. A seleção foi feita tendo como parâmetro o raio de abrangência e o potencial de pólo gerador de tráfego que esses equipamentos apresentam.

Apesar de suas diferenças conceituais, estes equipamentos tendem a buscar os mesmos critérios quanto à escolha da sua localização, ou seja, próximos às áreas de concentração urbana e junto às principais avenidas comerciais, chegando, às vezes, a se fixarem vizinhos uns dos outros ou até mesmo associados entre si, como atividades de um mesmo empreendimento. Esta tendência tem gerado a concentração exagerada em alguns trechos e o esvaziamento em outros.

Os equipamentos de abastecimento analisados no PDOT foram elencados nas seguintes categorias:

- **Hipermercado** – apresenta-se com maiores concentrações nas regiões de Taguatinga (Grupos 04) e Guará (Grupo 03). As áreas dos Lagos Sul e Norte (Grupo 02) são bem atendidas por esses equipamentos (20%), em termos de densidade populacional. A região central (Grupo 01) embora bem atendida por supermercados de escala local, apresenta baixo percentual deste estrato devido a utilização dos hipermercados de escala regional situados nas RA's do SIA e SCIA, integrantes do Grupo 03.

- **Shopping Center** – esta categoria de equipamento apresenta maior concentração nas proximidades do Plano Piloto. Nota-se, no entanto, que em algumas regiões de menor densidade, com a do Grupo 03, os *shoppings* chegam a atingir expressivo percentual.

- **Feira** – as feiras permanentes apresentam baixo IDE em relação as demais categorias de equipamentos de abastecimento. Têm sua maior densidade nas

regiões próximas a Taguatinga, Ceilândia e Samambaia (Grupo 04). As regiões próximas ao Gama e São Sebastião estão completamente desprovidas desta categoria.

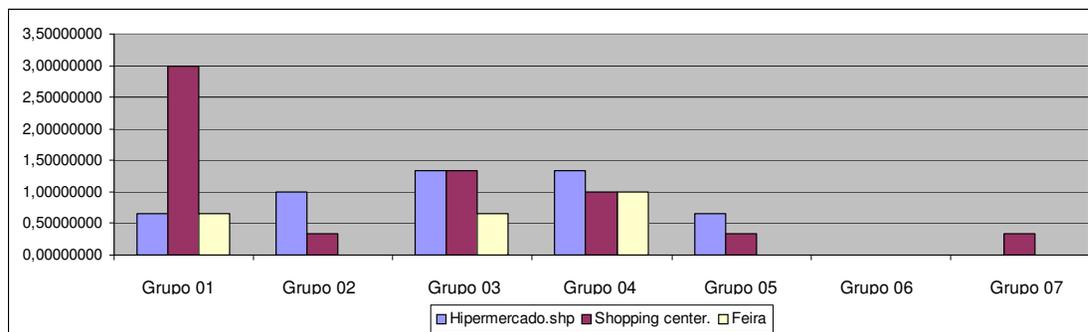
Segundo levantamentos realizados é possível verificar a quase total concentração destes equipamentos em apenas 3 dos 7 Grupos de Regiões Administrativas do DF (Grupo 01, Grupo 03 e Grupo 04), ao passo que nas demais regiões é praticamente nula a existência de tais equipamentos.

TABELA 28 – PERCENTUAL DE EQUIPAMENTOS DE ABASTECIMENTO POR GRUPO DE REGIÕES ADMINISTRATIVAS

Classificação	Grupo 01	Grupo 02	Grupo 03	Grupo 04	Grupo 05	Grupo 06	Grupo 07
	Pop (hab): 300.094	Pop (hab): 81.309	Pop (hab): 201.926	Pop (hab): 931.400	Pop (hab): 453.409	Pop (hab): 170.586	Pop (hab): 411.506
	%	%	%	%	%	%	%
Hipermercado	13,33	20,00	26,67	26,67	13,33	0,00	0,00
Shopping Center.	47,37	5,26	21,05	15,79	5,26	0,00	5,26
Feira	28,57	0,00	28,57	42,86	0,00	0,00	0,00

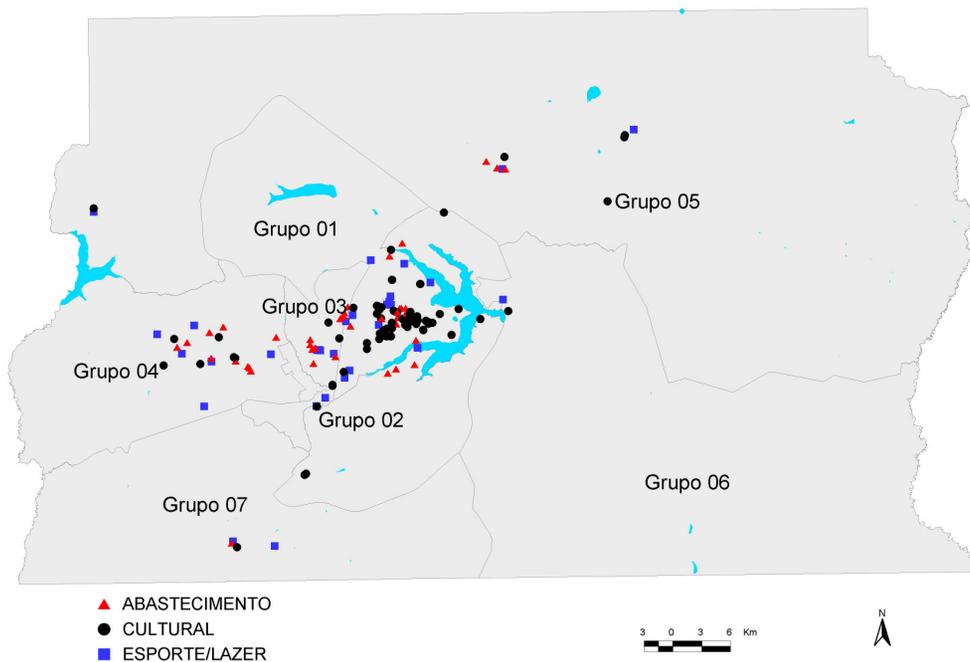
Fonte: Seduma, 2007

GRÁFICO 21 – INDICADOR DE DENSIDADES DE EQUIPAMENTOS DE ABASTECIMENTO



Fonte: Seduma, 2007

FIGURA 39 – EQUIPAMENTOS DE ABASTECIMENTO, CULTURA ESPORTE E LAZER



Fonte: SITURB 2005

13.5 Cultura, Esporte e Lazer

As atividades de cultura, esporte e lazer foram analisadas conjuntamente neste documento levando-se em conta as similaridades dos equipamentos que ofertam tais atividades. Atualmente, no Distrito Federal constata-se que a maior parte dos grandes eventos são realizados no Plano Piloto, sendo responsável por quase 70% dos equipamentos existentes. Essa concentração engloba principalmente os Museus, Centros Culturais, Estádios e Ginásios de Esportes. As demais regiões administrativas oscilam em termos absolutos e relativos.

Esta polarização deve-se, por um lado, ao aspecto histórico: as regiões mais bem servidas foram as primeiras implantadas no Distrito Federal. Por outro lado, está o perfil socioeconômico das regiões mais recentes ou com menor poder econômico, onde não são priorizadas, principalmente as atividades culturais.

No que se refere ao levantamento dos equipamentos existentes nas Regiões Administrativas do DF, foram escolhidas as seguintes categorias:

- **Bem Tombado** – refere-se a todos edifícios e monumentos tombados no Distrito Federal. Aproximadamente 47% destes equipamentos estão concentrados no Plano Piloto e o restante distribuídos em outras 7 Regiões Administrativas.

- **Centro Cultural** – estão em sua maioria concentrados na região central do DF (84,85%). São em grande parte fruto da iniciativa pública federal e têm sua localização vinculada à instituição criadora. Em contrapartida, a partir da análise do gráfico 22, tem-se um baixo valor do **IDE**, que reflete um atendimento não satisfatório desses equipamentos na região de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Águas Claras (Grupo 04), tendo em vista o seu contingente populacional (931.400 habitantes). Um exemplo dessa disparidade é observado quando comparados esses valores com o **IDE** do Grupo de RA's onde se encontra o Guarã (Grupo 03 - 201.926 habitantes).

- **Centro de Esporte e lazer** – excetuando-se os parques, este segmento de atividades é o menos ofertado dentro da análise feita, mesmo na área central do DF (40,63%), ao passo em que constitui o mais assimilado e demandado por todas regiões indistintamente.

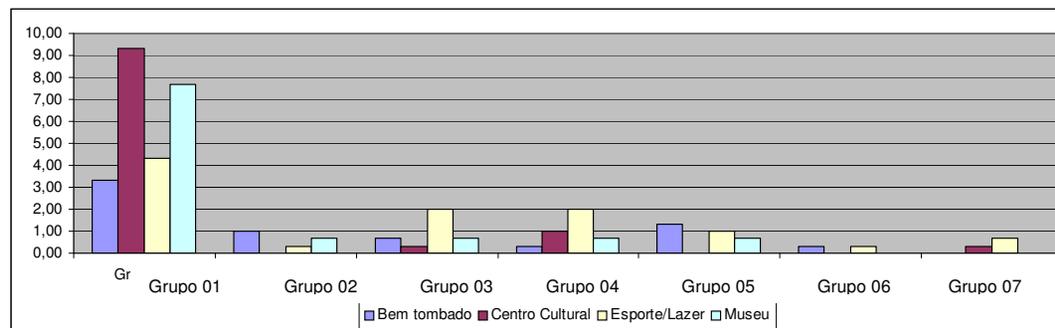
- **Museu** – apresenta-se em condição semelhante aos Centros Culturais (74,19% na região do Plano Piloto), embora tenha maior presença nas demais regiões.

TABELA 29 – PERCENTUAL DE EQUIPAMENTOS DE CULTURA, ESPORTE E LAZER POR GRUPO DE REGIÕES ADMINISTRATIVAS

Classificação	Grupo 01	Grupo 02	Grupo 03	Grupo 04	Grupo 05	Grupo 06	Grupo 07
	Pop (hab): 300.094	Pop (hab): 81.309	Pop (hab): 201.926	Pop (hab): 931.400	Pop (hab): 453.409	Pop (hab): 170.586	Pop (hab): 411.506
	%	%	%	%	%	%	%
Bem tombado	47,62	14,29	9,52	4,76	19,05	4,76	0,00
Centro Cultural	84,85	0,00	3,03	9,09	0,00	0,00	3,03
Esporte/Lazer	40,63	3,13	18,75	18,75	9,38	3,13	6,25
Museu	74,19	6,45	6,45	6,45	6,45	0,00	0,00

Fonte: Seduma, 2007

GRÁFICO 22 – DENTIFICADOR DE DENSIDADES DE EQUIPAMENTOS DE CULTURA, ESPORTE E LAZER



Fonte: Seduma, 2007



IV – PROPOSTAS DO PDOT

IV – PROPOSTAS PARA A REVISÃO DO PDOT

1. ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

A concepção da proposta de organização do território parte da leitura do processo de urbanização do Distrito Federal nos últimos 40 anos, configurado na centralidade do Plano Piloto, no conjunto de cidades-satélites e na força de crescimento do vetor sudoeste do Distrito Federal, somados às tendências dos últimos 15 anos, relacionadas com a dispersão da residência no território e com o crescimento urbano dos municípios limítrofes do DF.

Os impactos de tal crescimento extensivo no meio ambiente e na qualidade de vida da população ficam expostos nas dificuldades para viabilizar soluções de transporte coletivo eficientes e no padrão antieconômico de urbanização, onde extensões de infra-estrutura são subutilizadas como consequência das baixas densidades.

A organização do território proposta pelo PDOT, visando à consecução dos objetivos do Plano, parte das tendências e vocações observadas e das restrições e capacidade de suporte do território, e organiza diretrizes para os vetores de crescimento, para as formas de ocupação do solo, para a intensificação do uso de infra-estruturas e para a implantação de novas vias de conexão e de áreas e atividades estratégicas de grande envergadura. Apresenta abordagem integrada do espaço, que garante unidade na percepção do urbano e do rural, compreendidos

dentro de um mesmo processo social de construção do espaço.

A proposta de organização do território, nesse sentido, baseia-se em lógicas de organização espacial e funcional que buscam a integração do território em dois níveis: no nível metropolitano e no nível do Distrito Federal.

No nível metropolitano, propõe-se a integração dos municípios limítrofes do entorno com os núcleos urbanos do Distrito Federal e com a área central. A integração nesta escala será promovida por meio de instrumentos de gestão urbana, materializados em mecanismos de gestão compartilhada e no estabelecimento de consórcios intermunicipais.

No nível do Distrito Federal, a integração almejada depende de ações que:

- promovam maior compatidade às áreas urbanizadas do território, incidindo na redução do padrão de dispersão urbana e aproveitando o potencial dos núcleos urbanos existentes, otimizando as infra-estruturas e liberando áreas que podem ser destinadas à preservação ambiental ou ao meio rural;
- estruturam a urbanização ao longo dos principais corredores de transporte, viabilizando soluções de transporte coletivo mais eficientes (otimizando a rede existente e permitindo a melhoria dos padrões de atendimento em áreas com baixo índice de passageiros, reconhecendo a importância da EPTG, EPCL, EPNB, EPIA, DF-

001, BR-020 como os principais eixos de deslocamento) e reafirmando o adensamento do vetor sudoeste, seguindo a tradição do planejamento no DF;

- indiquem novas áreas urbanas em continuidade com a mancha urbana existente ou ao longo do sistema viário estruturador, buscando atender à demanda habitacional no horizonte de vigência do Plano, e devendo incidir sobre áreas com menores restrições ambientais.

Já do ponto de vista do funcionamento do território – refletido no movimento de bens, pessoas, informação, recursos, níveis de serviços e comunicação – identificam-se, hoje, dois níveis de redes funcionais:

- a) *A rede urbana principal* que se estrutura pelas dinâmicas urbanas entre o conjunto de núcleos urbanos do DF e cidades do entorno, com o Plano Piloto de Brasília.
- b) *A rede urbana secundária* configurada pelas dinâmicas urbanas entre a conurbação de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia e as demais cidades do Distrito Federal e entorno.

O PDOT propõe a estruturação de novas centralidades que estabeleça uma rede urbana terciária, capaz de romper a lógica de deslocamentos direcionados exclusivamente ao Plano Piloto.

A criação de novas centralidades é proposta em locais com grande concentração populacional e ao longo dos eixos metropolitanos,

buscando promover a integração do meio urbano e rural, e do entorno com o DF, atraindo investimentos para diferentes porções do território, fora do Plano Piloto.

As dinâmicas territoriais são enfrentadas no Plano por meio de um conjunto de mecanismos que se reportam às três dimensões do processo urbano:

- o planejamento do território;
- o projeto do espaço urbano, mediante estratégias de intervenção no território; e
- a gestão do território.

No planejamento do território, são definidas as relações entre espaços urbanos, rurais e naturais, indicando as áreas de crescimento urbano, as áreas a serem preservadas e as situações de ocupação urbana e rural a serem mantidas, de acordo com um conjunto de tendências e vocações observadas, constituindo instrumentos basicamente normativos. As propostas do PDOT para o planejamento estão representadas:

1. por diretrizes setoriais que integram as políticas públicas e definem critérios para a organização do território;
2. pela reorganização dos parâmetros de ocupação do solo urbano com base no conceito de coeficientes de aproveitamento, introduzido pelo Estatuto da Cidade,

sistematizando e uniformizando critérios para a ocupação do solo no DF;

3. pela regionalização do território em Unidades de Planejamento Territorial, evitando a fragmentação do planejamento com base em divisões meramente administrativas; e
4. pela organização do território em macrozonas urbana, rural e de proteção integral, com seu respectivo detalhamento em zonas, introduzindo macro definições sobre o uso e a ocupação do solo.

O projeto do espaço urbano, mediante estratégias de intervenção no território, é estruturado a partir de um conjunto de ações que atuam sobre uma escala intermediária, que conjuga a intervenção sobre espaços livres urbanos, mas, também, sobre os edifícios, buscando criar efeitos que transcendam a área de intervenção. Estão ligadas aos projetos estratégicos para o território, relacionados às zonas de atividade logística, à conexão de áreas urbanas a partir do transporte coletivo ou do sistema viário, à revitalização urbana, à criação de novas áreas habitacionais, à configuração de um sistema de espaços livres de abrangência territorial, entre outros aspectos. Neste sentido, refletem a dimensão executiva do processo de urbanização liderada pelo Poder Público com a parceria da iniciativa privada, convergindo para cinco focos de atuação: a dinamização de áreas urbanas, a revitalização de conjuntos urbanos, a

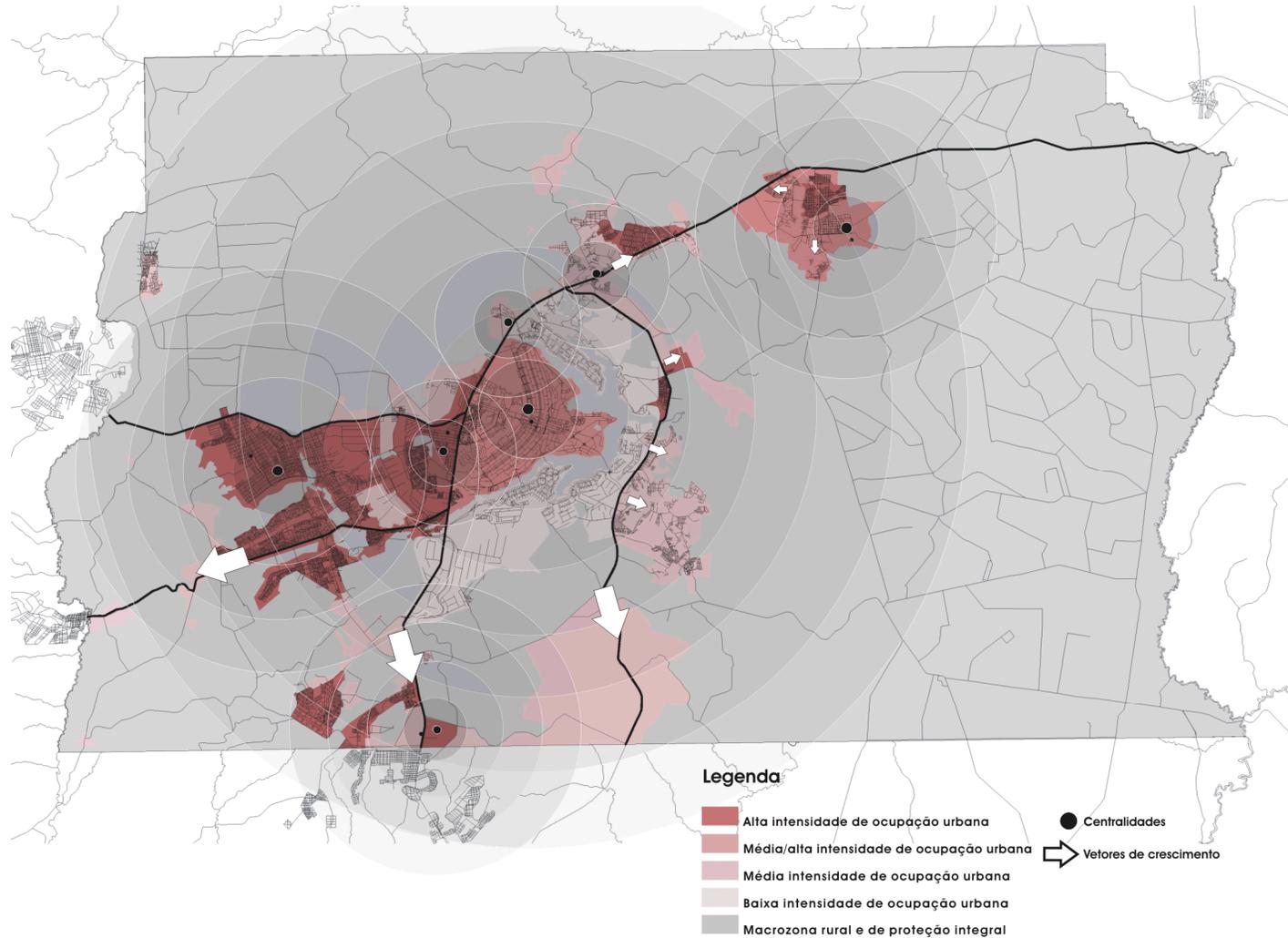
estruturação viária, a regularização fundiária, a oferta de áreas habitacionais, a implantação de pólos multifuncionais e a integração ambiental do território.

Finalmente, a terceira dimensão – gestão do território – permite operacionalizar as propostas de planejamento e as estratégias de intervenção, definindo o alcance e o ritmo de transformação do território, estabelecendo os convênios intersetoriais necessários para executar estas ações e permitindo a captação de recursos necessários a sua viabilização. Está representada por um conjunto de instrumentos administrativos, jurídicos e tributários, absorvendo os novos instrumentos propostos pelo Estatuto da Cidade e reforçando aqueles já utilizados no Distrito Federal.

A coordenação das três dimensões – planejamento, intervenções sobre o território e gestão – apóiam-se no Sistema de Planejamento, que articula o diálogo social, a coordenação administrativa e técnica dos diferentes sujeitos do processo urbano.

Assim, a proposta de organização do território do PDOT procura refletir a dinâmica urbana e os aspectos da realidade social, econômica e espacial que não pode ser ignorada e precisa de respostas capazes de exercer influência positiva no futuro do Distrito Federal.

MAPA 10 - MODELO TERRITORIAL



2. PLANEJAMENTO DO TERRITÓRIO

2.1 - Diretrizes Setoriais

As dinâmicas do território envolvem temas que são tratados por diferentes setores do Governo do Distrito Federal. Há questões não afetadas diretamente à Secretaria de Estado Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente que contribuem de forma significativa para a estrutura do território e para o funcionamento da complexa realidade do Distrito Federal. Para estas questões, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial indica diretrizes pactuadas com diferentes segmentos do Governo e da sociedade. O Plano Diretor aporta linhas gerais de ação setorial, com a perspectiva de que planos, projetos e programas futuros guardem coerência com tais diretrizes, contribuindo com a implementação do Plano Diretor.

São tratados os seguintes temas que influenciam as dinâmicas territoriais:

- Patrimônio Cultural;
- Meio Ambiente;
- Sistema Viário, Mobilidade e Transporte;
- Saneamento Ambiental e Energia;
- Desenvolvimento Econômico;
- Desenvolvimento rural;
- Urbanização e Uso do Solo;
- Habitação;

- Equipamentos Comunitários;
- Regularização Fundiária;

a) Patrimônio Cultural

O Plano Diretor traça como diretrizes a necessidade de identificar, registrar e preservar os bens de natureza material e imaterial, portadores de referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos da sociedade. Além disso, indica a importância de unificar acervos e de estimular a participação da comunidade na preservação do patrimônio, a partir de programas de educação patrimonial.

Estabelece como diretriz a necessidade de avaliação das interferências nas áreas de vizinhança a bens protegidos, de revitalização de áreas degradadas e de potencialização das áreas de interesse, com projetos turísticos, de lazer e de cultura. A proteção e a recuperação do patrimônio cultural dependem, finalmente, da instituição de instrumentos econômicos e incentivos fiscais. Para tanto, o Plano Diretor propõe, como parte das diretrizes, a criação do Fundo de Promoção do Patrimônio Cultural do Distrito Federal, que possibilitará a captação e o investimento de recursos.

FIGURA 40 - CATEDRAL DE BRASÍLIA



b) Meio Ambiente

Para o meio ambiente, entendido em seu sentido amplo, isto é, abrangendo tanto o ambiente natural como o antropizado, o Plano Diretor indica como diretriz a promoção do uso racional dos recursos naturais, preservando o bioma cerrado, protegendo mananciais, bordas de chapadas, encostas, fundos de vale e outras áreas de fragilidade ambiental.

O PDOT articula-se com a Política Nacional de Recursos hídricos e com o Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos hídricos do DF por meio de diretrizes específicas para os recursos hídricos.

Além disso, expressa como diretrizes a necessidade de elaboração do diagnóstico e zoneamento ambiental do território, de demarcação de reservas legais, e de adoção de medidas de educação e de controle ambiental. Finalmente, propõe como diretrizes coibir a poluição e degradação ambiental no território, recuperar áreas degradadas, recompor a vegetação em áreas de preservação permanente, e interligar a vegetação natural para favorecer a constituição de corredores ecológicos.

Em termos específicos, são diretrizes para as Unidades de Conservação:

- executar planos de manejo, definir zonas de amortecimento e, quando conveniente, corredores ecológicos;
- estruturar os Parques Ecológicos e Parques de Uso Múltiplo; e

- promover a gestão integrada do conjunto de unidades de conservação.

Para os recursos hídricos, compreendidos pelas águas superficiais e subterrâneas, são diretrizes:

- respeitar a capacidade de suporte dos corpos hídricos, mediante monitoramento da qualidade e quantidade da água de mananciais superficiais e subterrâneos; e
- controlar a impermeabilização do solo, de modo a manter a capacidade de infiltração e de recarga dos aquíferos.

Finalmente, tem-se como diretriz o estímulo a ações setoriais para a instituição de instrumentos econômicos e de incentivos fiscais para a proteção do patrimônio ambiental do Distrito Federal.

FIGURA 41 - BARRAGEM DO RIO DESCOBERTO



c) Sistema Viário, Mobilidade e Transporte

O PDOT traz diretrizes referentes à política de mobilidade e transporte do Distrito Federal, abrangendo o sistema viário e a circulação, bem como o sistema de transporte público coletivo. Tem-se como principal diretriz a universalização da mobilidade e acessibilidade, priorizando o sistema de transporte público coletivo em detrimento do transporte individual; além disso, estabelece como diretriz a necessidade de intervenções viárias e de investimentos em transporte público coletivo.

São diretrizes fundamentais para o sistema viário e circulação:

- realizar melhorias urbanísticas; e
- otimizar e aumentar a segurança e o tráfego no sistema viário principal, base da conexão do território, e nas vias utilizadas pelo sistema de transporte coletivo principal.

Para o transporte público coletivo, propõe-se como diretriz essencial:

- compatibilizar a operação do transporte público coletivo no Distrito Federal e nos municípios limítrofes, mediante mecanismos de gestão compartilhada e consórcios;
- constituir parcerias público-privadas para viabilizar investimentos em infra-estrutura; e
- promover as bases para o desenvolvimento do sistema multimodal integrado de transporte coletivo urbano.

FIGURA 42 - VIADUTO DA RODOFERROVIARIA



Propõe-se, no Plano Diretor, a expansão do traçado da rede de transporte coletivo para a região sul, leste e norte do Distrito Federal.

O PDOT define o Plano Diretor de Transporte Urbano do Distrito Federal como instrumento de planejamento que consolida as diretrizes para o transporte e a mobilidade no Distrito Federal além de representar um dos instrumentos para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento territorial e urbano. Apresenta-se o conteúdo mínimo do Plano, a ser aprovado por lei ordinária em prazo máximo de dois anos após a aprovação do PDOT.

d) Saneamento Ambiental e Energia

O PDOT introduz, na legislação do DF, o conceito de saneamento ambiental, consoante com a Agenda 21. Entende-se por saneamento ambiental o conjunto de ações que compreende o abastecimento de água; a coleta, o tratamento e a disposição dos esgotos e dos resíduos sólidos e gasosos, e os demais serviços de limpeza urbana; o manejo das águas pluviais urbanas; e o controle de vetores de doenças, de esgotamento sanitário, de drenagem pluvial e para os resíduos sólidos.

O Capítulo IV dedica-se a elencar as diretrizes voltadas à garantia de níveis crescentes de salubridade ambiental, mediante a promoção de programas e ações voltadas ao provimento universal e equânime dos serviços públicos essenciais. O Plano Diretor também apresenta diretrizes para o fornecimento de energia elétrica e gás natural.

De forma geral, as diretrizes propostas buscam assegurar à população do Distrito Federal a oferta de serviços com qualidade que atendam às necessidades básicas e à demanda crescente, considerando a eficiência, a salubridade ambiental e a sustentabilidade ambiental. Para tanto, o Plano Diretor propõe a elaboração de três planos setoriais: o Plano Diretor de Água e Esgotos; o Plano Diretor de Drenagem Urbana e o Plano Diretor de Resíduos Sólidos.

Para o abastecimento de água são diretrizes fundamentais:

- promover o uso racional da água; e
- proteger e recuperar as bacias hidrográficas dos mananciais já utilizados no abastecimento e dos novos mananciais que sejam definidos, para garantir o abastecimento, em médio e longo prazos.

Para o esgotamento sanitário a principal diretriz trata de priorizar os investimentos nas áreas desprovidas de redes e em obras de ampliação sistemas de coleta, transporte, tratamento e disposição final de esgotos sanitários e industriais.

O manejo dos resíduos sólidos deve

FIGURA 44 - ETE NORTE



ocorrer de forma sanitária e ambientalmente adequada, mediante, principalmente, as seguintes diretrizes:

- estimular o reuso e a reciclagem de resíduos e a coleta seletiva;
- recuperar as áreas degradadas ou contaminadas; e
- estabelecer programas de educação ambiental.

Para o manejo das águas pluviais urbanas, indicam-se como diretrizes fundamentais:

- incentivar o aproveitamento das águas pluviais; e
- garantir o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento destas águas.

Para o fornecimento de energia elétrica e gás natural têm-se como diretrizes principais:

- desenvolver tecnologias eficientes;
- implantar serviços de distribuição de gás natural para o desenvolvimento industrial; e
- promover o uso de fontes alternativas de energia renováveis e pouco poluentes.

e) Desenvolvimento Econômico

O PDOT propõe a descentralização das atividades econômicas no Distrito Federal, criando áreas onde serão geradas novas oportunidades de emprego e renda para a população do DF e do entorno.

Nesse contexto, são propostas diretrizes para as áreas econômicas (ADE), os pólos de desenvolvimento econômico e outras áreas instituídas por programas governamentais de desenvolvimento, voltadas a:

- implantar centros de negócios e pólos de atividades econômicas que fortaleçam a posição do Distrito Federal no cenário econômico regional e nacional, mediante articulação entre agentes públicos e privados, sobretudo em áreas de relação estratégica com os municípios limítrofes do DF; e
- apoiar a inovação tecnológica, as práticas solidárias e associativas e a agricultura urbana.

Para as áreas já instituídas – os pólos econômicos embrionários ou consolidados – são

diretrizes:

- promover a diversificação de atividades econômicas;
- revitalizar e renovar as áreas em processo de degradação; e
- fortalecer os subcentros locais.

Além disso, em função do seu nível de consolidação, constitui diretriz fundamental implementar ações de melhoria na infra-estrutura urbana, nos espaços públicos, nas edificações, e capacitar mão-de-obra, mediante incentivos econômicos.

Finalmente, flexibiliza-se o uso nas áreas econômicas, permitindo o uso misto como forma de consolidação das áreas e de

FIGURA 45 – ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO



aproveitamento da infraestrutura instalada e de melhoria da relação entre oferta de emprego e moradia.

f) Desenvolvimento Rural

As diretrizes estabelecidas para o desenvolvimento rural visam, primordialmente, ao reconhecimento da multifuncionalidade dos espaços rurais, à promoção da qualidade de vida da população do campo, à atuação integrada dos produtores, da iniciativa privada e dos órgãos do governo e à sustentabilidade das atividades rurais.

São diretrizes fundamentais:

- promover as ações de educação, pesquisa e capacitação para melhoria tecnológica das atividades rurais;
- estimular a agroindústria, o turismo rural e o agronegócio;
- melhorar os canais de comercialização da produção;
- direcionar investimentos para a pequena propriedade familiar; e
- executar política de regularização de terras públicas rurais do Distrito Federal.

O PDOT define um conjunto de atividades que estimulam o desenvolvimento rural, considerando as fragilidades e limitações físico-ambientais das áreas rurais, em função das bacias hidrográficas em que estão inseridas.

No capítulo referente ao Desenvolvimento Rural, consta como diretriz a elaboração do plano de desenvolvimento rural no prazo de dois anos, a partir da aprovação do PDOT.

Finalmente, busca-se estimular a manutenção de enclaves rurais em meio a áreas urbanizadas, a partir de contratos especiais de concessão de uso e benefícios tributários, conforme definido nas disposições finais na Lei do PDOT.

h) Habitação

O Plano apresenta como diretrizes para a habitação a necessidade de orientar as ações dos diversos atores, de modo a facilitar o acesso à moradia e melhorar as condições da habitação. Para tanto, aponta como diretrizes:

- compatibilizar a demanda por faixas de renda com os projetos urbanísticos e habitacionais;
- garantir a provisão habitacional, preferencialmente, em áreas urbanas já consolidadas ou em consolidação;

FIGURA 46 - NÚCLEO RURAL TAQUARA/PIPIRIPAU



- evitar, ao máximo, o reassentamento de população em áreas distantes ou diferentes das ocupadas irregularmente;
- estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;
- favorecer as parcerias com associações e cooperativas de baixa renda; e
- promover a articulação da política habitacional com as demais políticas setoriais.

O PDOT define a necessidade de elaboração do Plano de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, com o objetivo de orientar a implantação de programas e projetos habitacionais.

i) Equipamentos Comunitários

As diretrizes para equipamentos comunitários abarcam estabelecimentos, tanto públicos, como privados, nos quais são prestados os serviços de educação, saúde, segurança, assistência social, trabalho, cultura, esporte, lazer, administração e afins.

Para os equipamentos já instalados, o Plano indica como diretrizes:

- promover a revitalização ou a recuperação dos equipamentos degradados; e

- estimular a utilização das edificações, quando ociosas, incluídos seus estacionamentos, com eventos e atividades provisórias.

Na implantação de novos equipamentos comunitários, estabelecem-se como diretrizes:

- garantir a acessibilidade viária e de transporte público coletivo ao equipamento;
- buscar localizações nas proximidades de vias capazes de suportar o fluxo de veículos derivado de suas atividades;
- prover as proximidades dos equipamentos de áreas de estacionamentos; e

FIGURA 47 - GINASIO NILSON NELSON



- promover a distribuição dos equipamentos públicos comunitários de forma equilibrada no território, de acordo com as necessidades de cada localidade, atendendo prioritariamente a áreas com urbanização precária.

Em ambos casos devem ser fomentadas as parcerias público-privadas para implantação, recuperação, revitalização, otimização, manutenção e gestão dos equipamentos comunitários.

Com o objetivo de precisar os critérios para a implantação de equipamentos públicos comunitários, indica-se como diretriz a elaboração de Norma Técnica, por equipe multisetorial, que estabeleça parâmetros de localização e dimensionamento de acordo com as especificidades das políticas setoriais dos órgãos do GDF.

j) Integração com os municípios do entorno

Foi considerado que a relação de Brasília com seu entorno mais imediato estrutura-se a partir de processo crescente de metropolização, definido pela formação de um aglomerado urbano que reúne diversos municípios ligados funcionalmente a um centro polarizador.

O trabalho “Cenários Territoriais e Demográficos para o Distrito Federal e Entorno Imediato”, que serviu de referência na revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, elaborou cenários de crescimento urbano do DF e entorno para 2006, 2010, 2020 e 2030, e considera que

Brasília estende suas relações de características metropolitanas, principalmente, para sete municípios limítrofes ao Distrito Federal: Águas Lindas, Formosa, Cidade Ocidental, Novo Gama, Valparaíso, Planaltina de Goiás, Santo Antônio do Descoberto.

O PDOT aponta o consórcio público como instrumento através do qual será possível o desenvolvimento de planos, programas e projetos conjuntos, firmados entre o Governo do Distrito Federal e as prefeituras. Os consórcios atuarão na prestação de serviços, compra de bens, produtos e equipamentos, instalação de infra-estrutura e serviços para promover o saneamento ambiental para os municípios consorciados, agilizando o funcionamento das parcerias entre as cidades.

2.2 - Parâmetros para a Ocupação do Solo Urbano

As diretrizes estabelecidas para Urbanização e Uso do Solo buscam direcionar o crescimento e ocupação do território em áreas com infra-estrutura instalada, favorecendo a implantação do transporte coletivo e ajustando a legislação urbanística à cidade real.

As diretrizes indicadas buscam atingir os objetivos do Plano Diretor por meio:

- da flexibilização de usos e a intensificação do aproveitamento do solo;
- da adoção de novas formas de urbanização e de tipologias arquitetônicas adequadas à estrutura da sociedade contemporânea;
- da redução da carência de infra-estrutura urbana, de serviços sociais e de moradia, por meio de investimentos;
- da modernização da gestão urbana, com mecanismos de consórcios e de gestão compartilhada com os estados e os municípios limítrofes do Distrito Federal.

A reorganização dos parâmetros de uso e ocupação do solo absorveu os requisitos do Estatuto da Cidade, da Lei 6766/79 (lei de parcelamento do solo) e vários princípios contidos no Projeto de Lei 3057/00 (nova lei de parcelamento do solo).

Definem-se como parâmetros básicos de uso e ocupação do solo:

- Densidade demográfica;
- coeficientes de aproveitamento máximo e básicos como elementos de definição do potencial construtivo dos lotes;
- percentual mínimo de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público para novos parcelamentos
- área mínima dos lotes.

Para os núcleos urbanos consolidados, o Anexo V apresenta os coeficientes de aproveitamento básico e máximo de diferentes áreas urbanas.

Quanto ao uso, o PDOT remete a definição à Lei de Uso e Ocupação do solo, que constitui instrumento complementar ao PDOT na definição de políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos, conforme definido pela Emenda 49 à Lei Orgânica.

Até a edição da LUOS, entretanto, seguem vigentes para os núcleos urbanos consolidados os parâmetros complementares tais como taxa de ocupação, alturas, afastamentos, número de pavimentos constantes das Normas de Gabarito e, no caso de áreas onde tenham sido elaborados Planos Diretores Locais, as categorias de usos, cones de afastamento, alturas e demais parâmetros de uso definidos nessa legislação.

Para os novos parcelamentos, ficam definidos os seguintes parâmetros:

- densidades demográficas em diferentes áreas urbanas definidas no Mapa 5 do Anexo III;
- limites máximos a serem atingidos pelo coeficiente de aproveitamento máximo nas diferentes zonas da macrozona urbana, que devem servir como referência para os novos parcelamentos;
- percentual de 15% da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;
- área mínima de lote igual a 125 m²;
- usos permitidos para novos parcelamentos: residencial, comercial de bens e prestação de serviços, institucional ou comunitário e industrial, sujeitos às restrições do licenciamento ambiental.

Além das definições retomadas, o PDOT indica que os demais índices urbanísticos serão definidos no âmbito do projeto urbanístico.

Introduz-se, também, o conceito de condomínio urbanístico, com base na legislação vigente, buscando regulamentar um tipo de incorporação imobiliária cada vez mais presente no mercado.

a) Definição dos coeficientes de aproveitamento máximo e básico

Tradicionalmente no Distrito Federal, a ocupação do solo urbano foi definida de forma segmentada, conforme cada área era projetada, com base em um arcabouço legal fragmentado, formado por:

- a) Código de Edificações de Brasília (RA-I) Decreto n.º 596, de 08/03/1967;
- b) Código de Edificações de Brasília, Decreto n.º 13.059, de 08/03/1991;
- c) Código de Edificações de Brasília, Decreto n.º 19.915, de 17/12/1998;
- d) Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB;
- e) Plantas Registradas – PR;
- f) Plantas de Gabarito;
- g) Gabaritos – GB;
- h) Plantas de Urbanismo – URB;
- i) Memoriais Descritivos – MDE;
- j) Normas constantes dos Planos Diretores Locais.

Embora os Planos Diretores Locais tenham buscado criar critérios mais homogêneos para a ocupação do solo urbano, até o presente, os parâmetros de ocupação do solo urbano são definidos lote a lote pela taxa de construção ou coeficiente de aproveitamento. Mesmo nos Planos Diretores Locais (PDLs) elaborados depois do Estatuto da Cidade este método foi seguido, apenas com a alteração de nomenclatura. A taxa

de construção ou coeficiente de aproveitamento dos lotes, definidos nas normas vigentes, passaram a ser denominados coeficiente de aproveitamento básico, e o novo potencial construtivo estabelecido pelo PDL foi denominado coeficiente de aproveitamento.

A subjetividade do planejamento lote a lote conduziu à busca de alternativas, no âmbito da revisão do PDOT, que agrupassem e sistematizassem os coeficientes de aproveitamento máximo e básico em unidades urbanas de maior dimensão, com base nos conceitos do Estatuto da Cidade. Este esforço de sistematização e simplificação normativa foi aplicado para as diferentes áreas urbanas do DF, com ou sem aumento do potencial construtivo.

Adotou-se como método de sistematização a leitura das áreas urbanas pela hierarquia viária e pelos espaços urbanos significativos. Parte-se da premissa de que uma cidade é formada por um tecido urbano de fundo, com relativa homogeneidade, em geral associado ao uso residencial ou misto, do qual emergem espaços excepcionais onde se observam diferentes parâmetros construtivos: as vias de atividades e as vias principais, os centros e subcentros urbanos, as praças e as áreas de produção, além de espaços circunvizinhos aos principais corredores de transporte coletivo.

Tal sistematização permitiu que os valores para os coeficientes de aproveitamento básico e máximo fossem definidos com base na identidade de espaços urbanos (e não lote a lote). Exceção desta regra algumas

localidades, onde este agrupamento foi feito por setores urbanos dada a especificidade dos usos e morfologia, como no caso das Regiões Administrativas do SIA, Lago Sul, Lago Norte e Gama.

Como método de sistematização, tomou-se por base as situações já tratadas nos Planos Diretores Locais.

1. Inicialmente, foi realizada a comparação entre o potencial construtivo dos lotes antes e depois dos PDLs para identificar os critérios para a indicação de potencial construtivo adicional.
2. Este material foi comparado com a hierarquização viária proposta nos PDLs para verificar a correlação entre acessibilidade, adensamento e custo da infra-estrutura e valorização imobiliária.
3. Os valores indicados pelos PDLs foram georreferenciados e com a utilização de software de Sistema de Informações Geográficas (SIG), foram tratados estatisticamente e interpretados de forma agrupada por espaços urbanos.

Assim, foram definidos para todas as áreas urbanas do Distrito Federal, exceto para as Regiões Administrativas do Plano Piloto - RA I, Cruzeiro – RA XI e Sudoeste/Octogonal – RA XXII, integrantes do conjunto urbano tombado, coeficientes de aproveitamento básico e máximo, variável por núcleo urbano em função da capacidade de suporte do meio ambiente e das infra-estruturas de cada local. A RA XIX – Candangolândia, embora incluída na poligonal de tombamento, mas tendo PDL aprovado (LC n.º 97 de 8 de abril de 1998), teve o mesmo tratamento

das demais áreas urbanas do DF. Para as áreas definidas como passíveis de regularização, também foram definidos coeficientes de aproveitamento básico e máximo.

Para definição do coeficiente de aproveitamento máximo – Cmax – correspondente ao limite máximo edificável dos lotes ou projeções, foram avaliadas as áreas passíveis de sofrer aumento de potencial construtivo para fins de uniformização. Nestes casos de uniformização dos espaços urbanos, aumentou-se até o limite de 0,5 o valor do coeficiente de aproveitamento máximo, o que não representa alteração significativa na tipologia arquitetônica.

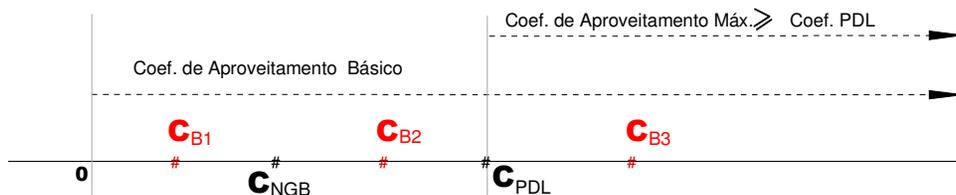
O método para determinação do coeficiente de aproveitamento básico seguiu a premissa do Guia para a Implementação do Estatuto da Cidade, p. 69, que recomenda sua delimitação de forma a “acomodar a maior parte das edificações daquele núcleo urbano”.

Para tanto, foram elaboradas estatísticas sobre o potencial construtivo de maior ocorrência em cada núcleo urbano, definidos pelas normas vigentes, buscando-se determinar o valor básico daquela localidade, para ser adotado como o coeficiente de aproveitamento básico. Tais estatísticas consideraram as diferentes situações encontradas no DF, como esquematizado no gráfico 23.

Com a sistematização proposta, os novos potenciais construtivos, expressos através do coeficiente de aproveitamento máximo e básico, foram agrupados em um número menor de classes do que o definido na norma anteriormente vigente (vide Mapa 13).

No caso das áreas institucionais e das áreas residenciais, promoveu-se aumento do potencial construtivo para fins de maior uniformização do conjunto, sem acarretar significativa valorização imobiliária ou aumento de custo da infra-estrutura. Para estes casos, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo são idênticos.

GRÁFICO 23 – RELAÇÃO ENTRE O POTENCIAL CONSTRUTIVO DEFINIDO PELAS NORMAS VIGENTES E OS NOVOS PARÂMETROS ADOTADOS



Caso 1 :

C_{B1}
 $C_{BAS} < C_{NGB} < C_{PDL} = C_{MÁX}$

Ex : $C_{BAS} = 1.5$

$C_{NGB} = 2$

$C_{PDL} = C_{MÁX} = 3$

$T = 1$

Caso 2 :

C_{B2}
 $C_{NGB} < C_{BAS} < C_{PDL} = C_{MÁX}$

Ex : $C_{NGB} = 0.5$

$C_{BAS} = 1.5$

$C_{PDL} = C_{MÁX} = 2$

$T = 1.5$

Caso 3 :

C_{B3}
 $C_{NGB} < C_{PDL} < C_{BAS} < C_{MÁX}$

Ex : $C_{NGB} = 0.5$

$C_{PDL} = 1$

$C_{BAS} = 1.5$

$C_{MÁX} = 3$

$T = 0.5$

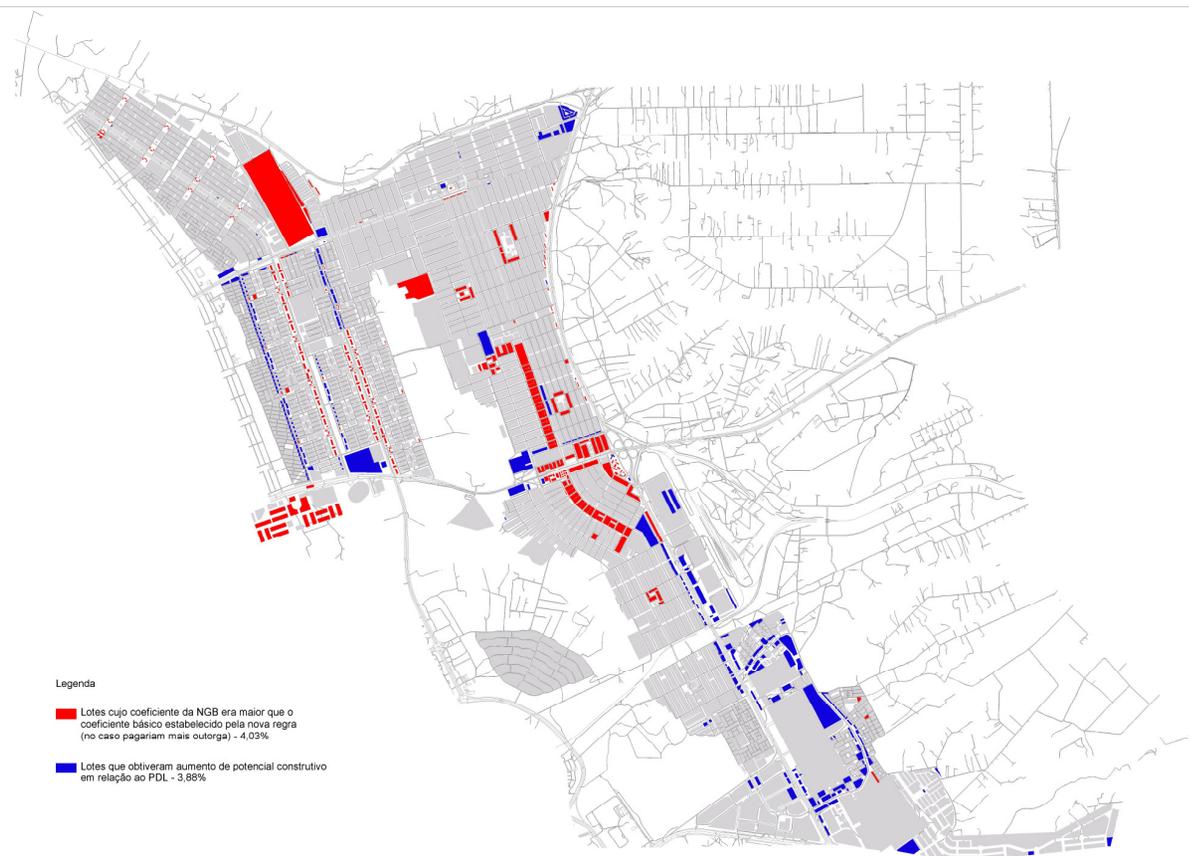
Gráfico 23 - Relação entre o potencial construtivo definido pelas normas vigentes para cada lote e o valor de maior ocorrência da localidade, a ser adotado como coeficiente de aproveitamento básico (situações prejudicadas e favorecidas pela nova regra).

Na situação ilustrativa do gráfico, (T) expressa o acréscimo de potencial construtivo cedido pelo PDL, em relação ao indicado na NGB ou norma anteriormente vigente e (pós T) a diferença entre os coeficientes básico e máximo definidos pela nova regra.

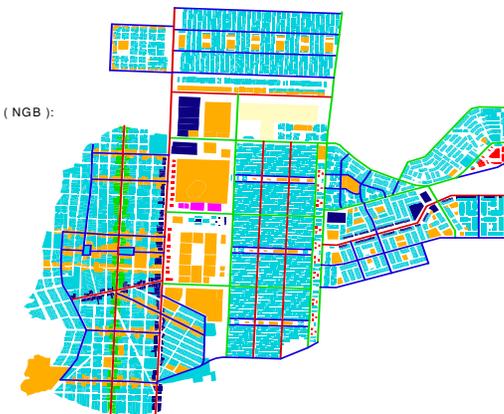
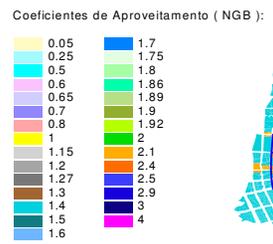
Do gráfico, depreende-se que não foram definidos coeficientes de aproveitamento máximos menores que os valores anteriormente indicados pelo PDL ou pela norma vigente, o que significa dizer que com a nova regra não houve perda de potencial construtivo em qualquer situação.

Apenas em alguns casos, em função do valor definido para o coeficiente de aproveitamento básico e sua diferença em relação ao máximo, poderá incidir maior ônus, no caso de cobrança de outorga onerosa, que o previsto pelo PDL (caso 1 e caso 3). De acordo com as estatísticas realizadas, estas ocorrências são bastante reduzidas (ver Mapa 12), estando a grande maioria dos lotes situados no caso 2.

MAPA 11 – ÁREAS PREJUDICADAS E BENEFICIADAS PELA MUDANÇA DE PARÂMETROS PARA CÁLCULO DA OUTORGA ONEROSA



MAPA 12 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – COMPARATIVO NGB, PDL E PDOT 2006



Coeficientes de Aproveitamento
Comparativo NGB, PDL, PDOT 2006 (Hierarquia Viária)

Desta uniformização resultou uma legenda mais simplificada e, conseqüentemente, uma leitura mais clara dos espaços da cidade, propiciando, do ponto de vista do proprietário de imóveis, maior equidade de critérios para a construção e, do ponto de vista da Administração Pública, maior facilidade na gestão urbana.

Com o objetivo de minimizar os conflitos com a forma atual de cálculo, os índices denominados “coeficiente de aproveitamento” ou “taxa máxima de construção” fixados pela legislação urbanística do Distrito Federal serão considerados válidos pelo período de dois anos contados da entrada em vigor do PDOT/2007 e corresponderão ao coeficiente de aproveitamento básico a ser aplicado no imóvel, desde que o pedido de aprovação do projeto de construção seja protocolado neste período.

Ao final do prazo de dois anos, os novos coeficientes de aproveitamento máximo e básico entrarão em vigor.

2.3 - Densidades Demográficas

O Plano Diretor reflete as diferentes intensidades de ocupação do solo urbano, tendo em vista a capacidade de suporte do território, observado o meio físico e a infra-estrutura instalada e proposta, bem como a morfologia das áreas consolidadas e o modelo de ocupação do território desejado a médio e longo prazo. Nesse sentido, foram definidas as diferentes densidades demográficas para o espaço urbano.

A densidade é um parâmetro que norteia os futuros parcelamentos públicos e privados, as ações de intervenção sobre os espaços consolidados e os procedimentos de regularização de assentamentos informais. Além disso, constitui-se como referência para detalhamento do uso e ocupação da malha urbana no âmbito da Lei de Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo.

A densidade demográfica definida neste Plano é calculada dividindo-se a população total residente ou estimada em uma determinada localidade pela sua área territorial total. Assim, a densidade demográfica, como critério de ocupação, é definida por polígonos que subdividem as zonas urbanas.

A partir da ocupação do território e da análise das intenções deste plano foram estabelecidos as seguintes faixas de densidade demográfica:

- densidade demográfica muito baixa: até 15 habitantes por hectare;
- baixa densidade demográfica: de 15 a 50 habitantes por hectare;
- média densidade demográfica: de 50 a 150 habitantes por hectare;
- alta densidade demográfica: acima de 150 habitantes por hectare.

O critério adotado para a definição dessas densidades toma como referência os limites urbanos definidos neste Plano Diretor. Foram observadas a atual ocupação do território

e a perspectiva de expansão demográfica, estabelecida a partir de estudo apoiado no trabalho Cenários Territoriais e Demográficos para o Distrito Federal e seu Entorno. Esse trabalho fornece, entre outras informações, as projeções demográficas do cenário tendencial para o ano de 2010.

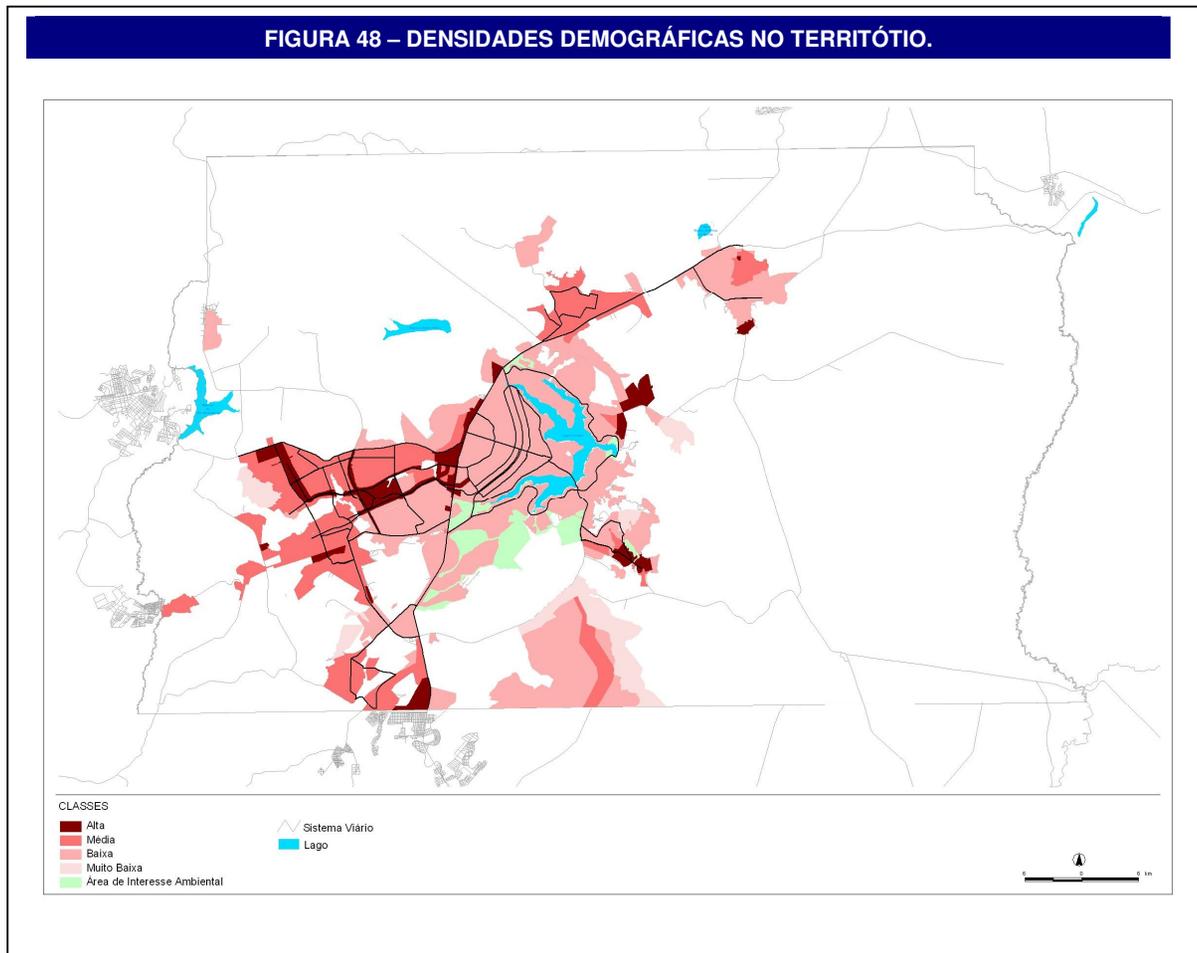
Para fins prospectivos, sobre a base definida anteriormente, foram sobrepostas as estratégias de ordenamento do território, particularmente a da de regularização e da oferta de áreas habitacionais, além do reconhecimento da Rede Estrutural de Transporte Coletivo.

As áreas de oferta habitacionais e de regularização, conforme definidas nos itens 3.4 e 3.5, do Capítulo IV deste documento técnico, possuem densidades demográficas específicas, que foram incorporadas ao território, conforme Figura 48. Assim, para efeito de desenvolvimento dos projetos e de monitoramento da ocupação, têm-se um parâmetro base de ocupação urbana.

Ainda, os principais eixos da Rede Estrutural de Transporte Coletivo foram identificados a partir de suas funções de transporte de grandes volumes de passageiros e de articulação entre espaços urbanos consolidados ou em processo, que justificam um adensamento populacional do espaço lindeiro.

Destacam-se como prioritários o adensamento demográfico dos seguintes elementos do território que incorporam a lógica acima:

- Estrada Parque Taguatinga – EPTG: no trecho entre Taguatinga e SAI;
- DF 001: no trecho entre o Riacho Fundo e Samambaia;
- Estrada Parque Indústria e Abastecimento – EPIA: no trecho entre o SIA e o SAAS;
- Interbairros: no trecho entre Taguatinga e Águas Claras;
- BR 040: no trecho próximo ao Setor Meirelles;
- Ao longo do eixo do Metrô: nos trechos em Ceilândia e Samambaia.



2.4 - Unidades de Planejamento Territorial

A divisão do DF em regiões administrativas apresentava, inicialmente, certa correspondência com a estrutura urbana e com a geografia do território, de tal forma que a cada núcleo urbano correspondia uma região administrativa – RA. Este tipo de divisão administrativa foi instituída em 1964, pela Lei n.º 4.545, com o objetivo de estabelecer uma gestão mais próxima à população e descentralizar os serviços urbanos. Neste mesmo ano foram criadas 8 RAs, às quais, em 1989, se somaram mais 4, passando a 12. Nos anos 1990, as regiões administrativas chegaram ao número de 19. Hoje somam 29, sendo que apenas 19 delas têm seus limites estabelecidos. Motivações políticas e administrativas levaram ao incremento do número de RAs. Além disto, em alguns casos, tal ampliação foi motivada por diferenças sociais, econômicas e pelo contraste de uso no interior de uma mesma RA. Entretanto, a criação de novas Administrações e Sub-Administrações Regionais gerou maior fragmentação do planejamento e gestão urbanas, além de ocasionar um processo de segregação socioeconômica de certas comunidades.

Diante dessas circunstâncias, é proposta pelo PDOT/2007 a regionalização do território do DF, pela agregação de regiões administrativas que guardem similaridades e algum grau de dependência de infra-estrutura viária e de equipamentos e serviços urbanos, em Unidades de Planejamento Territorial. Tal regionalização propicia a integração e o desenvolvimento regional, principal função do planejamento.

Para a definição das Unidades de Planejamento, foram adotados os seguintes parâmetros:

- a poligonal da área tombada do Conjunto Urbanístico de Brasília;
- os limites das Regiões Administrativas;
- os principais corredores de transporte do Distrito Federal;
- a morfologia urbana;
- as afinidades econômicas; e
- as bacias hidrográficas.

Configuram-se, assim, sete Unidades de Planejamento Territorial estabelecidas e denominadas de: Central; Central-Adjacente 1; Central-Adjacente 2; Oeste; Norte; Sul e Leste.

A Unidade de Planejamento Territorial Central, coincide com os limites da Área de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, abrangendo as Regiões Administrativas do Plano Piloto – RA I, Cruzeiro – RA XI, Candangolândia – RA XIX e Sudoeste/Octogonal – RA XXII.

As Unidades de Planejamento Territorial Adjacente 1 e 2, correspondem às regiões administrativas localizadas no entorno imediato da Área Tombada e cujas gestões interferem diretamente nesta.

Integram a Unidade de Planejamento Territorial Adjacente 1 as regiões administrativas do Lago Sul – RA XVI, Lago Norte – RAXVIII, Park Way – RA XIV e Varjão – RA XXII, que

configuram importantes elementos visuais e de articulação da paisagem da área tombada, constituindo o envoltório do Plano Piloto.

Já a Unidade de Planejamento Territorial Adjacente 2, abrange as demais regiões administrativas circunvizinhas ao Plano Piloto e integrantes da bacia do lago Paranoá, abrangendo o SIA – RA XXVIII, SCIA – RA XXIV, Núcleo Bandeirante – RA VIII, Riacho Fundo – RA XVII e Guar – RA X.

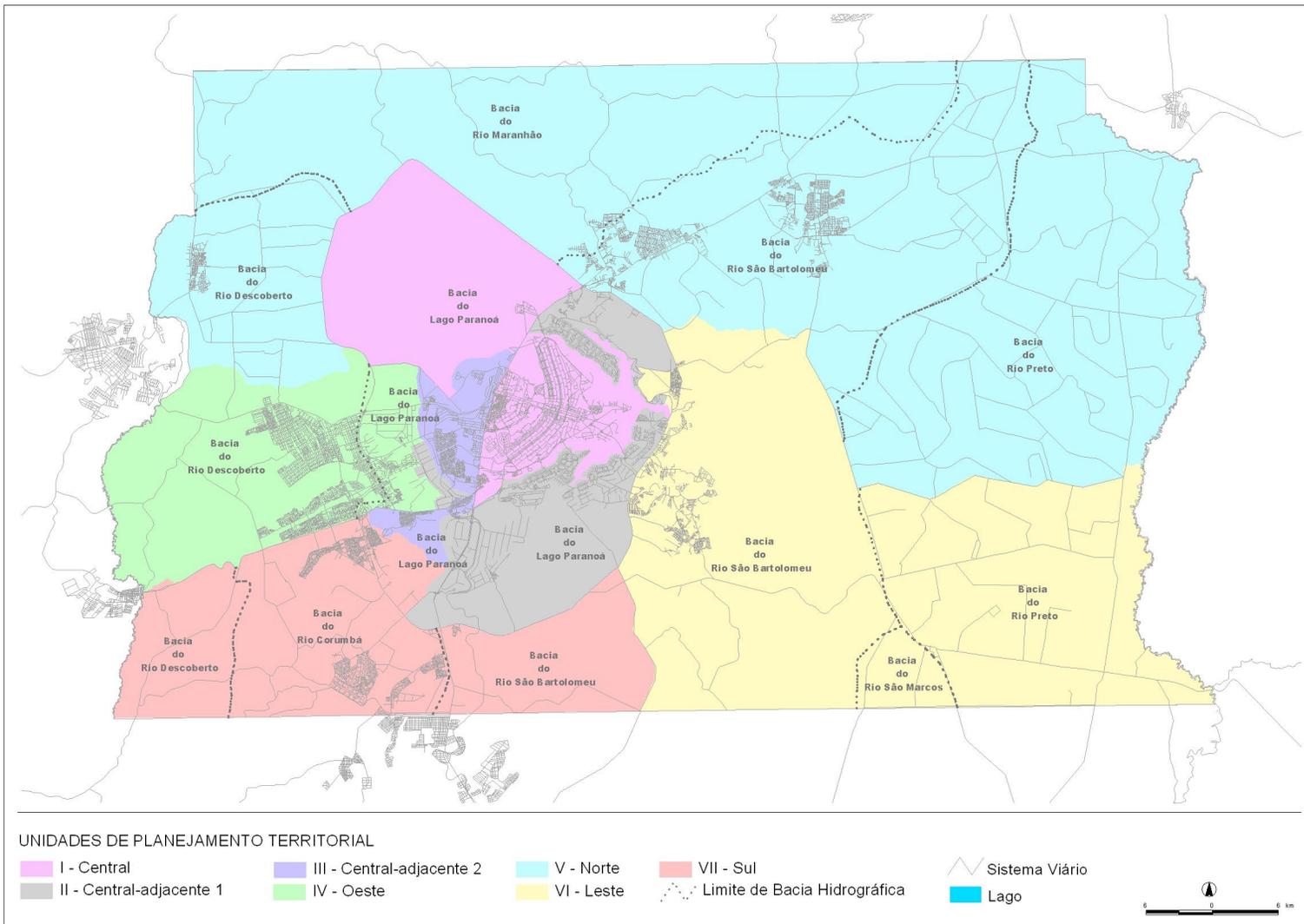
A Unidade de Planejamento Territorial Norte envolve as Regiões Administrativas de Brazlândia – RA IV, Sobradinho – RA V, Sobradinho II – RAXXVI e Planaltina RA VI.

A Unidade de Planejamento Territorial Oeste envolve o conjunto de regiões administrativas situadas ao longo da área mais populosa do território: Taguatinga – RA III, Ceilândia – RA IX, Samambaia – RA XII, Águas Claras – RA XX.

De outra parte, a Unidade de Planejamento Territorial Sul envolve as RAs situadas ao longo de outro importante vetor de crescimento: Recanto das Emas – RA XV, Gama – RA II, Santa Maria – RA XIII e Riacho Fundo II – RA XXI.

Por fim, a Unidade de Planejamento Territorial Leste articula regiões administrativas que sofrem pressão para o parcelamento irregular do solo, englobando: Paranoá – RA VII, São Sebastião – RA XIV, Jardim Botânico – RA XXVII e Itapuã – XXVIII.

MAPA 13 - UNIDADES DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL



2.5 Macrozoneamento e Zoneamento

O macrozoneamento do território consiste em um dos elementos normativos do Plano Diretor. Traduz-se na conformação de diversas parcelas de território destinadas funcionalmente e racionalmente a determinadas ocupações. É o zoneamento que expressa a qualificação do solo e a imposição dos usos lícitos, gerando não apenas direitos, mas também obrigações. Sua formulação compatibiliza as intenções do planejamento urbano e territorial com a realidade socioespacial encontrada.

O macrozoneamento foi definido em dois níveis de detalhamento: o primeiro que descreve o uso principal do solo, a macrozona; e o segundo que consiste no detalhamento de cada macrozona, a zona. O primeiro nível de detalhamento identifica os espaços por sua vocação: ambiental, rural e urbana; e o segundo evidencia a qualificação desta vocação, estabelecendo as áreas mais restritivas e aquelas com melhores possibilidades para dinamização ou de uso futuro.

Os desenhos das macrozonas e de suas respectivas zonas resultam da interseção de diferentes dimensões que se superpõem:

a) Ecológica e ambiental – referente aos aspectos do meio físico com suas potencialidades e fragilidades, que constituem o suporte do território, bem como aos aspectos referentes à legislação de proteção do meio ambiente.

- b) Cultural – relativa aos valores materiais e imateriais da sociedade, que constituem referências no território, e à legislação de preservação do patrimônio cultural.
- c) Social – referente à distribuição da população no território, ao maior ou ao menor acesso a serviços, infra-estrutura e equipamentos, ao acesso à educação e saúde, e demais indicadores de processos de segregação espacial.
- d) Econômica – relativa à distribuição da renda e do trabalho no território, às características dos setores produtivos e ao perfil da mão de obra.
- e) Espacial – referente à ocupação e uso do solo atual e às tendências de ocupação.

Na interseção destes elementos ficam evidentes pontos de conflito, justamente onde a realidade da ocupação contrasta com a capacidade de suporte do território ou com o marco legal. Nestes casos, que serão detalhados na descrição das zonas, as decisões sobre sua destinação como rural, urbana ou ambiental são orientadas de forma geral pelos princípios defendidos pelo PDOT, e em especial pelos seguintes quesitos:

- pela posição da comunidade evidenciada no processo participativo;
- pela irreversibilidade da situação;

- pelo interesse coletivo (isto é, por aspectos que beneficiam o coletivo em detrimento do individual);

- pela observância à legislação e aos zoneamentos ambientais em vigor, sem contudo deixar de destacar a necessidade de revisão desses últimos, em função do seu relativo grau de desconexão com a realidade instalada, em particular no caso das unidades de conservação de uso sustentável.

Ressalta-se, assim, a vocação das macrozonas e zonas como a definição da ambiência do território. Isso não significa, porém, que usos diferentes aos definidos não possam ocorrer nessas porções do território. Espaços com características rurais podem remanescer na macrozona urbana, assim como parcelamentos com características urbanas podem surgir pontualmente no meio rural. Entretanto, a ambiência onde estes enclaves rurais ou urbanos estão fixados define-se pela forma de ocupação predominante, que pode ser atual ou de previsão futura. Para tais casos excepcionais, o PDOT prevê dispositivos específicos para seu tratamento: os parcelamentos urbanos desconformes, a previsão de contratos específicos que garantem a manutenção de imóveis rurais em áreas urbanas, as áreas de interesse ambiental e as áreas de proteção de mananciais.

Predomina na configuração das macrozonas e de suas zonas o valor positivo atribuído à continuidade dos espaços. Em termos urbanos, a continuidade é um valor positivo por

permitir a implantação de infra-estrutura e de sistemas de transporte a menores custos, por permitir a ocupação racional do solo e por possibilitar a articulação e integração urbanas ausentes nos espaços fragmentados ou dispersos. Em termos ambientais, continuidade significa a integridade de ecossistemas representativos da fauna e flora do bioma Cerrado, preservados em áreas extensas e contínuas. No meio rural, a continuidade dos espaços é a garantia da permanência da atividade produtiva, uma vez que os custos de manutenção do uso agrosilvopastoril, em meio a áreas urbanas, de forma fragmentada, tornam-se bastante elevados, e acabam por ceder a pressões para a ocupação urbana.

Nessa perspectiva, foram definidas a Macrozona Urbana, a Macrozona Rural e a Macrozona de Proteção Integral.

2.5.1 Macrozona Urbana

Na Macrozona Urbana identificam-se os espaços destinados às atividades de finalidade urbana, predominantemente dos setores secundário e terciário. São espaços servidos de infra-estrutura e cujo contexto socioeconômico e sua ambiência evidenciam tanto uso, como vocação urbanos.

No entanto, não se exclui a presença, ou mesmo a permanência, de atividades do setor primário, que correspondem a áreas que mantêm conexão com a dinâmica rural mesmo que inseridas no contexto urbano presente ou futuro.

A Macrozona Urbana corresponde a 18,62% da área total do território do Distrito Federal e encontra-se subdividida nas seguintes zonas:

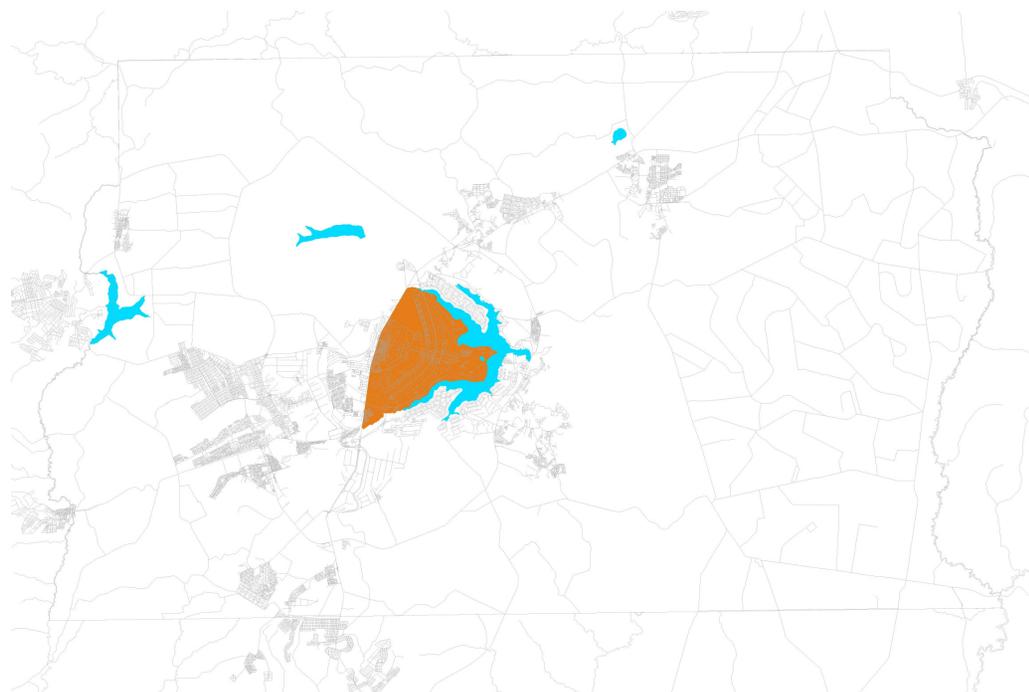
a) Zona Urbana do Conjunto Tombado

A Zona Urbana do Conjunto Tombado corresponde à poligonal da área tombada em âmbito federal e na esfera distrital. Compreende

o Plano Piloto de Brasília, a Vila Planalto, o Cruzeiro, o Setor Octogonal, o Setor Sudoeste e a Candangolândia, acrescida do Lago Paranoá.

Considerando o especial interesse histórico, cultural, urbanístico, paisagístico e ambiental dessa área urbana central de Brasília, a ocupação desta zona deve respeitar as restrições

FIGURA 49 – ZONA URBANA DO CONJUNTO TOMBADO



estabelecidas para preservação do Conjunto Urbanístico Tombado como Patrimônio Nacional e reconhecido pela UNESCO como Patrimônio Cultural da Humanidade.

Por tratar-se do centro político, econômico, social e cultural do Distrito Federal e centro político nacional, esta zona urbana centraliza as atividades administrativas, grande parte das atividades de prestação de serviços e os equipamentos de alcance regional. Está, assim, sujeita à demanda intensa por novos espaços para o desenvolvimento de atividades e por infraestrutura urbana, especialmente de transporte.

O conjunto tombado, apesar de já consolidado com a implantação quase total dos elementos estruturais de sua morfologia urbana, ainda apresenta áreas não ocupadas, setores a serem implantados e núcleos urbanos com problemas a serem equacionados. A ocupação e uso do solo devem orientar-se por valores culturais e ambientais, pelo planejamento prévio da infraestrutura de saneamento ambiental, com vistas à estruturação e otimização da ocupação, e considerando a capacidade de suporte da bacia do Lago Paranoá e a legislação de preservação do patrimônio cultural e ambiental.

Além do instituto específico do tombamento e dos demais institutos correlacionados ao uso e à ocupação do solo previstos para dar execução à política urbana, o PDOT, na definição de uma zona específica que abrange toda a poligonal submetida ao tombamento, busca reforçar os preceitos legais

para a preservação das quatro escalas estruturadoras da concepção urbanística da cidade - monumental, residencial, gregária e bucólica -, e da ambiência da cidade. Nesse sentido, busca-se a compatibilização dos interesses públicos de proteção do patrimônio cultural e de desenvolvimento urbano.

A fim de promover as condições básicas para a conservação e desenvolvimento do Conjunto Urbanístico Tombado, o PDOT estabelece como a necessidade de elaboração do *Plano do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília*, como o instrumento de gestão da área.

As diretrizes para a Zona Urbana do Conjunto Tombado incluem, ainda, a consolidação da vocação de cultura, lazer e turismo do Lago Paranoá, mediante a criação e promoção de espaços adequados para o cumprimento de suas funções, reconhecendo este elemento no contexto da preservação do bem tombado.

A manutenção dos valores culturais relativos ao conjunto urbanístico de Brasília passa também por medidas e proposições que extrapolam esta zona e que estão voltadas para uma melhor distribuição de atividades e serviços no território, com o fortalecimento de novas centralidades, que podem contribuir para a diminuição da pressão sobre a área central.

b) Zona Urbana de Uso Controlado I

A Zona Urbana de Uso Controlado I é constituída pelo Lago Norte, o Varjão, o Lago

Sul, a Agrovila de Vargem Bonita, as Quadras 06 a 29 do Setor de Mansões Park Way, o Setor Habitacional Taquari, o setor de Mansões Dom Bosco e o núcleo urbano do Paranoá.

Está inserida na bacia do Lago Paranoá e configura um sistema ambiental-paisagístico composto por unidades de conservação e por espaços livres públicos e privados, que envolvem o conjunto urbano tombado. A zona alcança grandes extensões de linha de cumeada, que constituem as principais visuais do Plano Piloto, compondo o envoltório da paisagem do Conjunto Urbano Tombado, garantindo sua ambiência e compreensão.

Do ponto de vista ambiental, é uma zona sensível especialmente no que tange os recursos hídricos. Sendo bem drenada por pequenos córregos que desembocam no Lago Paranoá, sua ocupação tem reflexo direto no Lago: tanto na qualidade de suas águas, como na manutenção de seu espelho. Os atributos naturais desta Zona motivaram a constituição de unidades de conservação, algumas inclusive sobrepostas: Área de Relevante Interesse Ecológico do Riacho Fundo; Área de Proteção Ambiental do Planalto Central; Área de Proteção Ambiental do Paranoá, onde se localizam as Áreas de Relevante Interesse Ecológico do Paranoá, Dom Bosco, do Bosque e do Torto; e Área de Proteção Ambiental do Gama e Cabeça-de-Veado, onde se localizam as Áreas de Relevante Interesse Ecológico do Cerradão e da Zona de Vida Silvestre da APA.

A conformação desta zona se justifica, especialmente, pela presença desses elementos que compõem as dimensões cultural e ambiental do território, as quais devem orientar a ocupação e o uso do solo, de acordo com as condições próprias da capacidade de suporte e com a legislação de preservação do patrimônio cultural e ambiental, tais como zoneamento, planos de manejo das unidades de conservação e o instituto do tombamento.

O quadro atual de ocupação na Zona Urbana de Uso Controlado I denota o uso predominante habitacional com baixa densidade, que favorece a manutenção de áreas verdes. Há, no entanto, alguns enclaves de maior densidade, como a Vila Varjão, o Paranoá e a Agrovila da Vargem Bonita. O perfil socioeconômico da população se distingue da seguinte forma: nas áreas menos densas a população é de média-alta e alta renda; e nas áreas de maior densidade a população é de média para baixa renda.

Nesta zona, a ocupação urbana não está plenamente consolidada. Ainda existem áreas em processo de ocupação: o projeto de expansão do Paranoá – em licenciamento; o Setor Taquari – área indicada para urbanização no documento Brasília Revisitada, do Arquiteto Lúcio Costa; e a implantação de condomínios nos lotes do Park Way e Dom Bosco.

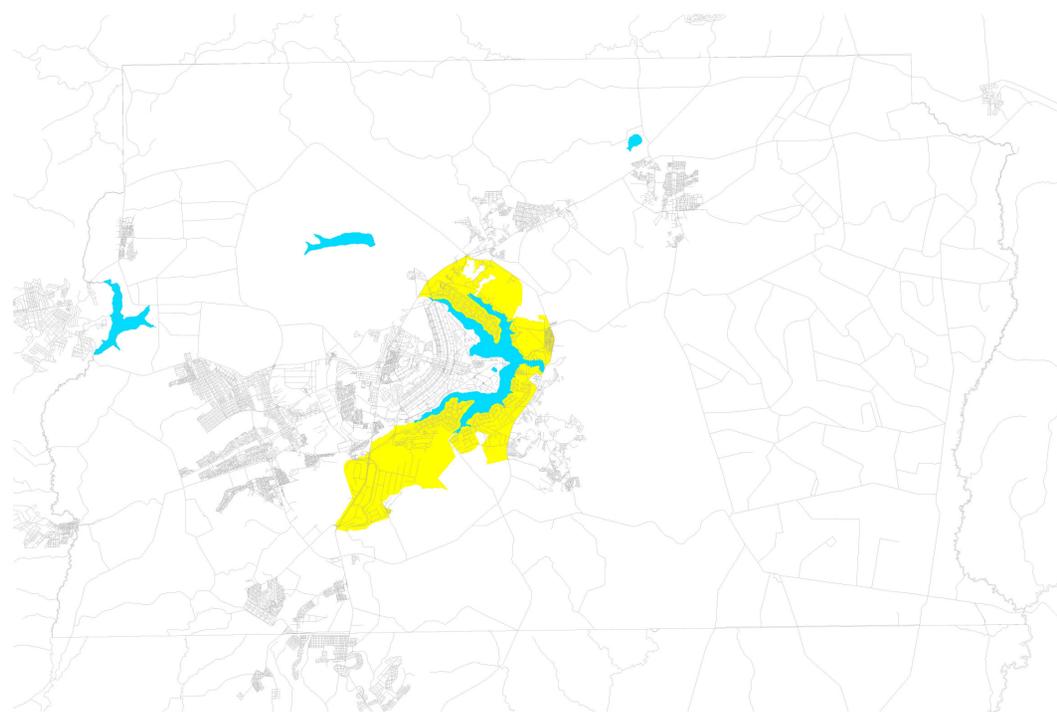
No Lago Norte, nas áreas situadas ao longo de córregos, caracterizadas no PDOT/1997 como Rural Remanescente, verifica-se tendência ao parcelamento irregular do solo. Algumas

propriedades, no entanto, mantêm suas características rurais, e poderão ver garantida sua condição com a celebração de contrato específico com a Secretaria de Estado de Agricultura, Pecuária e Abastecimento.

A manutenção da qualidade ambiental da região e do lago exige a proteção das áreas

de preservação permanente, bem como de remanescentes do cerrado, a exemplo de extensa área da Aeronáutica. Esta área limítrofe à Estação Ecológica do Jardim Botânico pode passar a ser considerada como Macrozona de Proteção Integral, mediante a constituição de uma unidade de conservação pelos órgãos competentes.

FIGURA 50 – ZONA URBANA DE USO CONTROLADO I



Diante desse contexto, são diretrizes específicas para a Zona Urbana de Uso Controlado I manter o uso habitacional de baixa densidade; proteger os atributos naturais; implementar medidas de controle ambiental para proteção das unidades de conservação; promover a valorização dos atributos urbanísticos e paisagísticos da zona; e respeitar a capacidade de suporte do lago Paranoá, exigindo o planejamento prévio da infraestrutura de saneamento ambiental.

c) Zona Urbana de Uso Controlado II

A Zona Urbana de Uso Controlado II é constituída pelo núcleo urbano de Brazlândia, pelo Condomínio Privê Lucena Roriz, por parte do núcleo urbano de Ceilândia, pelo núcleo urbano de São Sebastião, por parte do núcleo urbano de Planaltina, pela Fercal, pelas áreas urbanas situadas no entorno do Parque Nacional de Brasília, pelo entorno da Reserva Biológica da Contagem (região do Colorado), por trecho situado ao longo da DF-001 que contorna a Reserva Ecológica do IBGE e Estação Ecológica da UnB, pelos assentamentos informais situados na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu e pela Área de Relevante Interesse Ecológico JK, e pelas demais áreas urbanas do interior de Áreas de Proteção de Manancial.

Essa zona reúne áreas de significativa sensibilidade ambiental, que exigem ocupação e uso urbano disciplinado no sentido de proteger os atributos naturais, especialmente os solos e os recursos hídricos, superficiais e subterrâneos.

Incluem-se nessa zona as áreas urbanas inseridas nas APAs do Descoberto, do São Bartolomeu, do Cafuringa e do Planalto Central, além da ARIE JK, cujo uso do solo e desenvolvimento de atividades é disciplinado também pelos respectivos zoneamentos ambientais legalmente instituídos. A necessidade de estabelecer condições para o planejamento e gestão do território, competência do PDOT, exige a convergência entre o zoneamento urbanístico do Plano Diretor e os zoneamentos ambientais, particularmente, nos casos das APAs dos rios Descoberto e São Bartolomeu. Esta aproximação significa, reconhecer as dinâmicas urbanas, populacionais e ambientais lá estabelecidas, na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo adequados ao meio ambiente destas unidades de conservação, e ao uso de tecnologias adequadas ou adaptadas visando sua conservação e a adoção de medidas que revertam ou minimizem danos ambientais já instalados. Por outro lado, as áreas destinadas ao uso urbano não são, necessariamente, ocupadas na medida em que forem observadas as restrições físicas e ambientais que incidem sobre elas. Neste sentido, embora o PDOT tenha constituído manchas urbanas contínuas para esta zona, algumas áreas incluídas não serão passíveis de ocupação.

Particularmente nas APAs do Descoberto e do São Bartolomeu, unidades de conservação de uso sustentável, evidenciam-se conflitos de ocupação decorrentes da presença de assentamentos informais, implantados em

áreas onde a ocupação urbana não é permitida pelos respectivos zoneamentos ambientais. Nesta situação estão o Condomínio Privê Lucena Roriz e a Vila São José na APA do Descoberto, além de inúmeros condomínios em São Sebastião, nas proximidades do Paranoá e no entorno de Planaltina, localizados na APA do São Bartolomeu.

Para tais casos, a delimitação da zona considerou a situação de fato – a cidade real – e a condição de irreversibilidade dos parcelamentos, o que possibilita a configuração de espaços contínuos, conectados com a malha urbana existente, em vez de peças urbanas fragmentadas e autônomas. A legalização dos parcelamentos situados no interior da zona deve cumprir todas as exigências da legislação em vigor, o que pode implicar inclusive a desconstituição de alguns deles por motivos ambientais. Sob o ponto de vista do planejamento e da gestão territorial, a qualificação da área como urbana permitirá o controle mais efetivo do seu uso e ocupação.

As demais áreas como, a Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE JK; o entorno imediato de unidades de conservação de proteção integral – Parque Nacional de Brasília, Reserva Biológica da Contagem (região do Colorado) –; e o trecho situado ao longo da DF-001, que contorna a Reserva Ecológica do IBGE e Estação Ecológica da UnB foram incluídas nessa zona para valorização de seus atributos ambientais. Os parâmetros de ocupação destas áreas devem ser compatíveis com a manutenção da integridade ecológica dos seus ecossistemas.

A região da Fercal, apesar de apenas em parte estar inserida na APA do Cafuringa, cujo zoneamento ambiental prevê sua ocupação, foi totalmente incluída na zona dados os impactos da atividade industrial desenvolvida em sua área.

As áreas urbanas inseridas em Áreas de Proteção de Manancial – APMs – também foram incluídas nesta zona, a fim de ressaltar sua condição especial quanto ao uso e ocupação, tendo em vista a proteção dos recursos hídricos destinados ao abastecimento público. No entanto, as diretrizes para estas áreas são aquelas específicas definidas para as APMs.

As densidades de ocupação da zona variam de alta densidade, em enclaves como o núcleo urbano de São Sebastião, Itapuã, condomínios de Planaltina, Fercal, Vila Estrutural, Condomínio Privê Lucena Roriz e Vila São José, cujo perfil socioeconômico da população é de baixa renda; a média e baixa densidade nas demais áreas e condomínios da APA de São Bartolomeu, com perfil socioeconômico da população de média a alta renda.

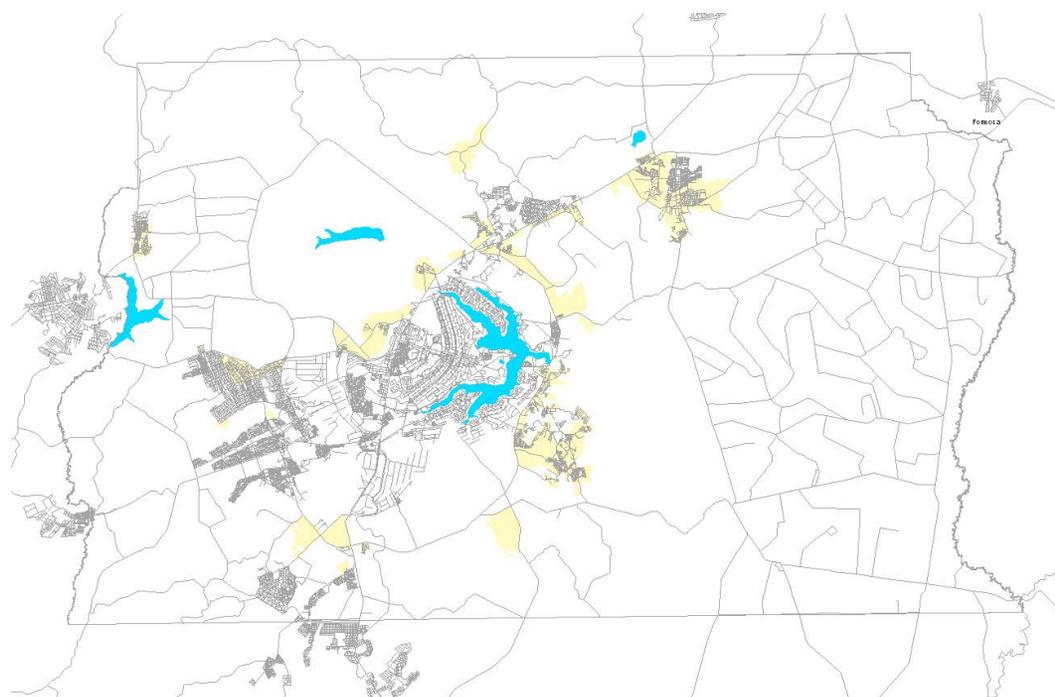
O uso predominante em toda a zona é o habitacional, destacando-se, no entanto, áreas destinadas a atividades econômicas, como o Parque Capital Digital, Parque Ferroviário, o SOF Norte e as indústrias da região da Fercal.

A Zona Urbana de Uso Controlado II, no ordenamento territorial, visa compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, promover a recuperação ambiental e a proteção

dos recursos hídricos. Tal objetivo se traduz em diretrizes específicas de planejamento territorial, tais como: reforçar o uso habitacional de baixa e média densidades populacional; proteger os atributos naturais; estabelecer medidas de controle ambiental para proteção das unidades de conservação, e, especialmente, do entorno

das unidades de proteção integral; regularizar os assentamentos informais com recuperação de danos ambientais causados pelo processo de urbanização; e planejar a infra-estrutura de saneamento ambiental previamente à ocupação urbana, respeitando a capacidade de suporte dos corpos hídricos receptores dos efluentes.

FIGURA 51 - ZONA DE USO CONTROLADO II



Além disso, para controle de doenças de veiculação por fatores ambientais, que conforme levantamentos da Diretoria de Vigilância Ambiental em Saúde acerca da hantavirose e leishmaniose no Distrito Federal, mostram alta incidência de casos na bacia do rio São Bartolomeu, especialmente na região de São Sebastião e de Planaltina, devem ser estabelecidas medidas de controle e de promoção da salubridade ambiental.

d) Zona Urbana Consolidada

A Zona Urbana Consolidada compreende os núcleos urbanos implantados ou em processo de implantação, servidos de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, com média e baixa densidade populacional, e alguns enclaves de alta densidade, cuja ocupação urbana deve ser consolidada.

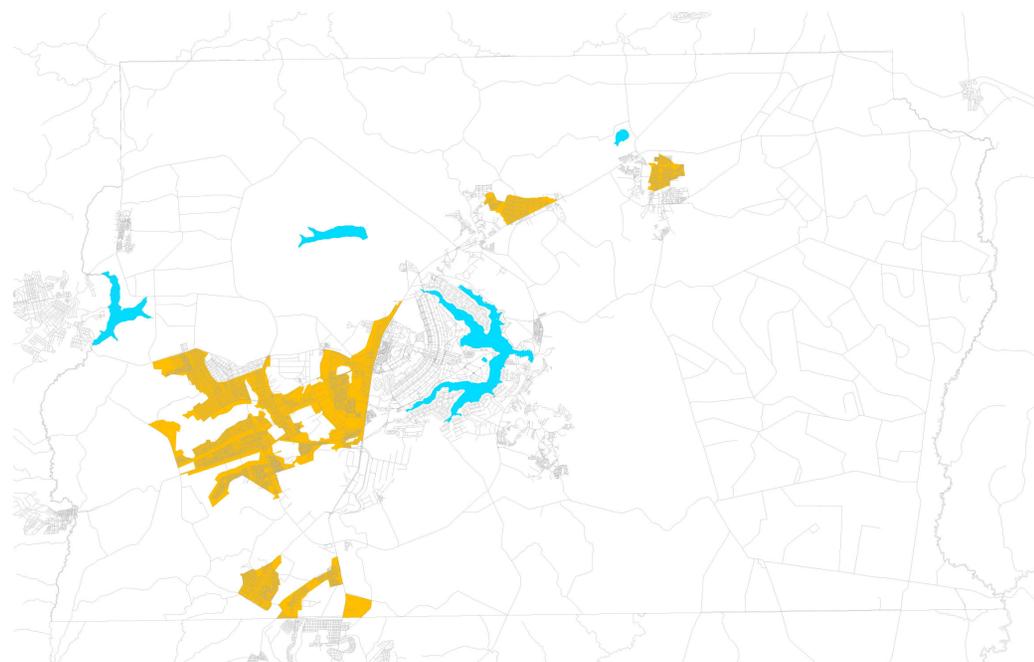
Integram esta zona as seguintes localidades: Sobradinho, Planaltina, Santa Maria (incluindo o Pólo JK), Gama, Recanto das Emas, Riacho Fundo I e II, Guará, SIA, SCIA, Núcleo Bandeirante, Taguatinga, Águas Claras, Ceilândia e Samambaia.

Esta zona engloba localidades integrantes da Zona Urbana de Dinamização e Zona Urbana de Consolidação do PDOT/1997, das quais foram destacadas apenas aquelas que não apresentam sobreposição com áreas definidas como de Proteção de Manancial e de Interesse Ambiental.

Nesta Zona se deseja fomentar o desenvolvimento urbano com a melhoria da infraestrutura e dos equipamentos públicos existentes, além de seu aproveitamento para a localização de pólos e eixos de dinamização, a exemplo das áreas lindeiras ao metrô, na Ceilândia, ao longo do Pistão Sul, em Taguatinga, e da via EPIA.

Estão situadas nesta zona as subcentralidades da região de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, do SIA, do Gama e de Sobradinho, onde se deseja o desenvolvimento das potencialidades locais, incrementando a dinâmica interna e melhorando sua acessibilidade e interação com as localidades vizinhas.

FIGURA 52 - ZONA URBANA CONSOLIDADA



Nas áreas inseridas na bacia do Lago Paranoá deve-se realizar o planejamento prévio da infra-estrutura de saneamento básico, para o adensamento ou ocupação, tendo em vista o respeito à capacidade de suporte desta bacia.

Nas localidades de Sobradinho e Planaltina, em função de suas limitações quanto ao abastecimento de água e esgotamento sanitário, devem ser observadas as soluções a serem adotadas pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB, tais como as soluções de esgotamento sanitário adotadas para a região, a futura utilização de Corumbá IV como manancial para abastecimento público e a efetivação da captação a fio d'água no rio São Bartolomeu, em substituição aos antigos barramentos propostos.

e) Zona Urbana de Qualificação e Expansão

A Zona Urbana de Qualificação e Expansão é constituída pelas regiões das Colônias Agrícolas Vicente Pires, Arniqueira, Vereda Grande, Vereda da Cruz e Águas Claras; pelo entorno de Sobradinho; pelas bordas de Ceilândia; pelo Setor Habitacional Água Quente; por áreas ao longo da DF-280 (trecho entre Samambaia e Água Quente), da DF-001 (trecho entre Recanto das Emas e Santa Maria), da BR-040 (trecho próximo à Santa Maria) e da DF-140.

Esta zona reúne algumas áreas destinadas no PDOT/1997 para o uso rural, que sofreram processo de ocupação urbana mediante a implantação de assentamentos informais.

Enquadram-se nesta situação o entorno de Sobradinho; as bordas de Ceilândia; o Setor Habitacional Água Quente e as Colônias Agrícolas Vicente Pires, Arniqueira, Vereda Grande, Vereda da Cruz e Águas Claras, consideradas pelo PDOT/1997 como Áreas

Rurais Remanescentes. Tais áreas têm reconhecida a sua destinação urbana e a conseqüente necessidade de qualificação de seus espaços para cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

FIGURA 53 - ZONA URBANA DE EXPANSÃO E QUALIFICAÇÃO



Agregam-se, também, à Zona Urbana de Qualificação e Expansão espaços destinados à urbanização futura. São áreas vocacionadas para ocupação urbana por possuírem relação direta com núcleos já implantados ou por estarem situadas ao longo de corredores de transporte ou de eixos conexão entre núcleos urbanos. Atendem a estes requisitos as áreas ao longo da DF-280, DF-001, BR-040, DF-290 e DF-140 e a área próxima ao núcleo urbano do Gama. A característica mais representativa destas áreas consiste na sua qualidade de espaço de estruturação e articulação do tecido urbano, especialmente com os núcleos urbanos existentes. A identificação destas áreas antecipa a tendência de ocupação, evitando situações de ilegalidade ou irregularidade, e otimiza a infra-estrutura de transporte implantada.

O perfil da população e da densidade de ocupação da zona é bastante diversificado e guarda estreita relação: em Vicente Pires, observam-se densidades populacionais médias e um perfil socioeconômico de média renda; nas bordas de Ceilândia, onde a densidade de ocupação é maior, o perfil socioeconômico da população é de baixa renda. Nas demais localidades o padrão se repete.

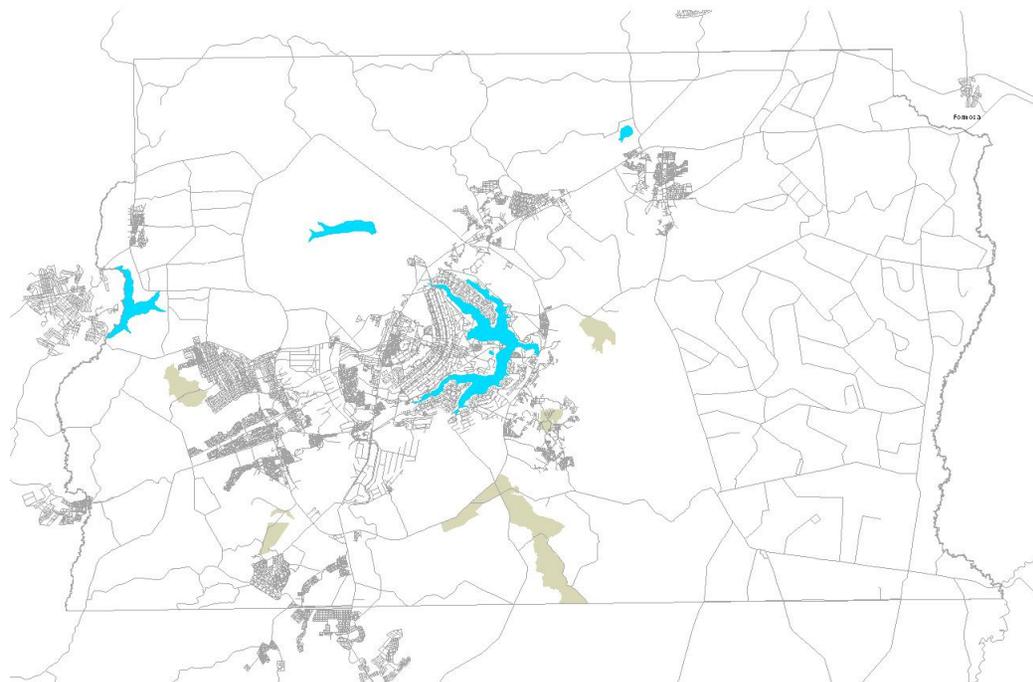
A Zona Urbana de Qualificação e Expansão objetiva o adequado aproveitamento do solo com vocação urbana. As diretrizes específicas de planejamento territorial para esta zona se traduzem em: estruturar e articular o tecido urbano de forma a integrar e conectar as localidades existentes; reforçar a aplicação de instrumentos de

política urbana adequados para qualificar e disciplinar a ocupação, e promover a regularização fundiária; reverter danos ambientais e recuperar áreas degradadas; respeitar a capacidade de suporte dos corpos hídricos receptores dos efluentes, planejar a infra-estrutura de saneamento ambiental.

f) Zona de Contenção Urbana

A Zona de Contenção Urbana é composta por áreas situadas nos limites entre as macrozonas urbana e rural, sujeitas à pressão urbana. As ações e diretrizes definidas para ela buscam estabelecer um gradiente decrescente para a ocupação urbana, criando uma zona de

FIGURA 54 - ZONA DE CONTENÇÃO URBANA



amortecimento entre o uso urbano mais intenso e a zona rural. Terá, também, importante papel na contenção da ocupação urbana de áreas ambientalmente sensíveis. O principal objetivo desta zona é, então, conter a pressão excessiva do adensamento urbano sobre a zona rural e áreas ambientalmente protegidas, assegurando a preservação e manutenção de suas características naturais. Para atingir este propósito, nesta zona, serão aplicados parâmetros urbanísticos mais restritivos a fim de disciplinar a ocupação daquelas de glebas rurais já reparceladas, em desacordo com a legislação vigente, e propiciar a ocupação racional do solo e, conseqüentemente, deter o avanço urbano desordenado sobre as áreas rurais.

Integram a Zona de Contenção Urbana parte da borda da Ceilândia, incluindo parte do Setor de Regularização Sol Nascente; a região do córrego Ponte de Terra, próximo ao núcleo urbano do Gama, em volta da Área de Proteção de Manancial Ponte de Terra; uma faixa de terra situada nas proximidades da DF-140, entre a Zona Urbana de Expansão e Qualificação e a Zona Rural de Uso Controlado; e parte do Setor Habitacional Estrada do Sol. Ressalta-se que esta Zona incorpora áreas públicas e privadas, o que torna ainda mais complexo o processo de contenção da ocupação.

Apesar do objetivo comum, as áreas que integram a Zona de Contenção Urbana apresentam diferentes características. A região das bordas da

Ceilândia constitui, pelas características geológicas do terreno, uma área de risco, com ocupação irregular, predominantemente de baixa renda, com uso do solo mais intenso, sendo caracterizada, parte dela, como Área de Regularização de Interesse Social. É, assim, desejável a definição de uma barreira à expansão urbana – a qual já vem ocorrendo em direção às áreas rurais –, formada por uma ocupação de menor densidade, conforme parâmetros definidos, que possibilite a distribuição mais racional das habitações no espaço urbano em formação.

Na região situada em volta do córrego Ponte de Terra observa-se que a urbanização ocorrida no interior da APM, esta, em parte instituída como área de regularização, tem se expandido para fora dela, por meio do fracionamento de glebas rurais em áreas inferiores a dois hectares, pressionado ainda mais o manancial utilizado para abastecimento público de água. Para deter o adensamento que se vislumbra naquela região é necessário estabelecer um tamponamento por meio de parâmetros de ocupação mais restritivos e menos danosos ao meio ambiente.

A inclusão da faixa de terra próxima à DF-140, na Região Administrativa de São Sebastião, por sua vez, tem por finalidade determinar um limite menos denso e estabelecendo uma gradação quanto à intensidade do uso do solo urbano em relação ao

rural. Foco de interesse para o parcelamento urbano futuro – quando não de áreas irregulares já implantadas –, este gradiente se estabelecerá como transição entre as zonas urbana e rural.

O Setor Habitacional Estrada do Sol, constituído por quatro áreas de regularização específica, terá parte dele nesta zona com a finalidade de proteger a região de vales que dele fazem parte.

2.5.2 Macrozona Rural

A Macrozona Rural, reconhecida sua multifuncionalidade, refere-se aos espaços destinados às atividades de finalidade rural, predominantemente do setor primário. O desenvolvimento das atividades rurais com a verticalização e a diversificação da produção, a integração com o turismo, a presença de agroindústrias, o uso de novas tecnologias e de tecnologias alternativas, agregam à dinâmica rural atividades próprias dos setores secundário e terciário.

O macrozoneamento, aparado por tais constatações, orienta suas diretrizes para a diversificação e pluralidade da ocupação do solo rural, tanto dos sistemas de produção, quanto das atividades rurais não-agrícolas. A recuperação e consolidação da capacidade produtiva dos espaços rurais são essenciais a sua manutenção e previnem a ocupação irregular do solo e o parcelamento de glebas rurais com finalidade urbana.

A Macrozona Rural corresponde a 70,34% da área total do DF. Tendo como critério os diferentes agro-ecossistemas, constituídos basicamente pelas bacias hidrográficas, esta macrozona foi subdividida nas seguintes zonas:

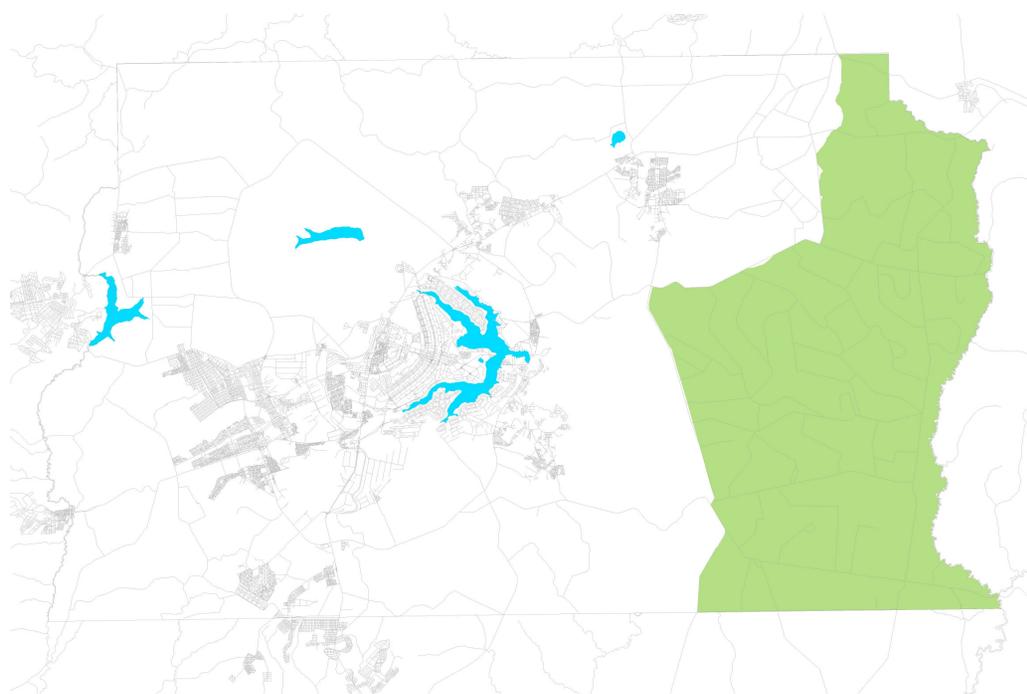
a) Zona Rural de Uso Diversificado

A Zona Rural de Uso Diversificado é constituída pelas áreas rurais inseridas em sua maior parte na bacia do Rio Preto, e na bacia do

Rio São Marcos. São terras planas que favorecem a larga produção de grãos com utilização de mecanização e de irrigação. A produtividade na região insere o Distrito Federal no contexto do agronegócio da Região Centro-Oeste.

Nesta zona a atividade rural está consolidada, dispendo de uma matriz produtiva que responde à competitividade do agronegócio, com especialização de produto, adoção de tecnologias de ponta e produção em larga escala. Integrando a dinâmica desses espaços rurais estão associadas outras atividades não-agrícolas de suporte,

FIGURA 55 - ZONA RURAL DE USO DIVERSIFICADO



incluindo em alguns casos pequenos núcleos reconhecidos como agrovilas, a exemplo dos núcleos São José, Jardim, Carirú, Capão Seco e Lamarão.

A conformação desta zona segue as rodovias construídas nas proximidades do divisor das bacias dos rios Preto e São Marcos com a bacia do rio São Bartolomeu - DF-130, DF-250, DF-110. Tal delimitação estabelece limites de fácil assimilação que correspondem, quase na totalidade, às duas bacias mencionadas.

A Zona Rural de Uso Diversificado objetiva reforçar a vocação rural da região, incentivando usos intensivos e a verticalização da produção. Para que tal objetivo seja alcançado, dentro de parâmetros que observem a manutenção da qualidade ambiental dos agro-ecossistemas, foram estabelecidas as seguintes diretrizes específicas de planejamento territorial: consolidar o uso rural produtivo por meio da diversificação de sistemas de produção, que inclui agroindústrias e turismo rural; respeitar a capacidade de suporte dos corpos hídricos na captação e no lançamento de efluentes; adotar medidas de controle ambiental, de conservação de solo e de estradas; e estimular a adoção de novas tecnologias de irrigação em substituição ao uso de pivôs centrais.

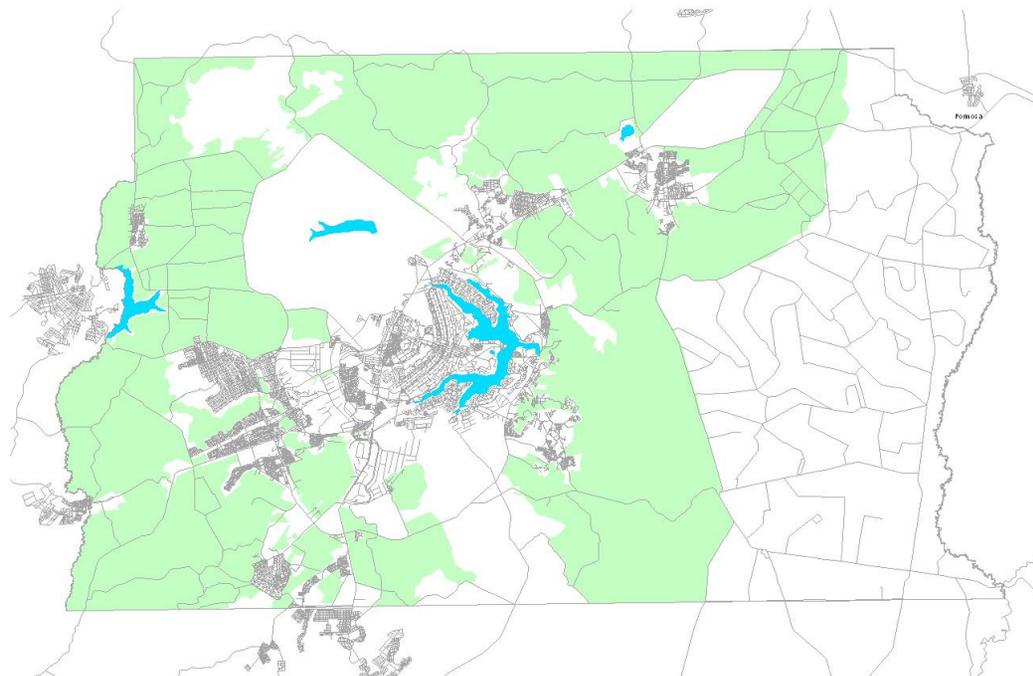
b) Zona Rural de Uso Controlado

A Zona Rural de Uso Controlado é constituída pelas áreas rurais inseridas nas bacias do rio São Bartolomeu, rio Maranhão, rio Descoberto, rios Alagado e Santa Maria e lago

Paranoá. Foram reunidos agro-ecossistemas distintos, relacionados a unidades territoriais que correspondem às citadas bacias hidrográficas, onde ocorrem declividades acentuadas, bordas de chapada, solos rasos, presença de mananciais destinados ao abastecimento público, e outras situações de fragilidade ambiental.

As diferentes áreas rurais que compõem esta zona têm em comum a necessidade de maior controle do uso e ocupação do solo, devido às restrições decorrentes de sua sensibilidade ambiental e da necessidade de proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água da população.

FIGURA 56 - ZONA RURAL DE USO CONTROLADO



A atividade rural desta zona envolve desde culturas e criação de subsistência, até atividades de pesquisa avançada e o turismo rural. No entanto, a consolidação do uso rural produtivo deve considerar os aspectos da sustentabilidade ambiental, para assegurar a manutenção da diversidade dos agro-ecossistemas, com valorização de atividades agro-ecológicas, orgânicas e agroflorestais.

A ausência de atividades rurais produtivas em propriedades que não reúnem as condições necessárias para sua inserção no mercado (dificuldade de acesso à água, solos inadequados, dimensão incompatível, dificuldade de acesso à tecnologia apropriada, etc.), e mesmo a proximidade com núcleos urbanos e maior acessibilidade ao sistema de transporte, tornam alguns destes espaços rurais mais susceptíveis às pressões para a ocupação urbana, muitas vezes promovida de forma irregular.

Na delimitação da Zona Rural de Uso Controlado foram identificadas as principais bacias hidrográficas, distinguindo, entre elas, as que apresentam características físicas e produtivas próprias ou comuns entre si, a serem observadas no planejamento territorial, na forma que se segue:

- a) Zona Rural de Uso Controlado I – compreende predominantemente a bacia do rio São Bartolomeu;
- b) Zona Rural de Uso Controlado II – compreende predominantemente a bacia do rio

Maranhão e parte da Chapada da Contagem na bacia do lago Paranoá;

- c) Zona Rural de Uso Controlado III – compreende predominantemente a bacia do alto rio Descoberto;
- d) Zona Rural de Uso Controlado IV – compreende predominantemente as bacias do baixo rio Descoberto e dos rios Alagado e Santa Maria; e
- e) Zona Rural de Uso Controlado V – compreende predominantemente a bacia do lago Paranoá.

Com essas delimitações por bacias hidrográficas, as diretrizes de planejamento territorial podem alcançar as especificidades dos agro-ecossistemas, tendo como ponto de partida o objetivo comum de compatibilizar o uso e ocupação do território com a conservação dos recursos naturais, a recuperação ambiental, a proteção dos recursos hídricos e a valorização dos atributos naturais.

As diretrizes que se aplicam a toda a zona indistintamente incluem a recuperação da capacidade produtiva, com incentivo às atividades agro-ecológicas, de agricultura orgânica, agroflorestais e de turismo rural; a revitalização das dinâmicas locais de produção e cultura popular, o controle ambiental e o respeito ao zoneamento e/ou planos de manejo das unidades de conservação.

Para a Zona Rural de Uso Controlado I, tendo em vista a forte pressão para ocupação urbana ao longo da chapada, devem ser adotadas medidas de monitoramento e controle do uso e ocupação do solo, a fim de coibir o parcelamento irregular de glebas rurais para fins urbanos.

Na Zona Rural de Uso Controlado II, onde as características geomorfológicas contribuem para a formação de locais de grande beleza cênica, com atributos naturais de forte potencial para atividades de lazer, esportes de aventura e ecoturismo, devem ser incentivados empreendimentos de lazer ecológico.

A Zona Rural de Uso Controlado III corresponde à bacia a montante do lago do Descoberto, manancial responsável por cerca de 60% do abastecimento de água no Distrito Federal. O PDOT/2007 traduz esta condição especial nas diretrizes para a Zona, que incluem restrições ao uso e à ocupação compatíveis com a manutenção da qualidade e quantidade das águas destinadas ao abastecimento público.

Na Zona Rural de Uso Controlado IV, que compreende bordas de chapada e encostas, áreas de declividade mais acentuada e solos rasos, a consolidação das atividades rurais e o controle de processos erosivos, mediante a proteção das bordas de chapada e encostas com florestamento e recomposição da vegetação nativa, devem ser incentivados.

Os fragmentos de espaços rurais na bacia do lago Paranoá, identificados como Zona

Distrito Federal – ano 2006, SEMARH), quais sejam:

- a) Parque Nacional de Brasília;
- b) Estação Ecológica de Águas Emendadas;
- c) Estação Ecológica do Jardim Botânico;
- d) Reserva Ecológica do IBGE;
- e) Reserva Ecológica do Guará;
- f) Reserva Ecológica do Gama;
- g) Reserva Ecológica do Lago Paranoá;
- h) Estação Ecológica da Universidade de Brasília - Áreas de Relevante Interesse Ecológico de Capetinga e Taquara;
- i) Reserva Biológica do Descoberto;
- j) Reserva Biológica de Contagem.

As unidades de conservação que compõem a Macrozona de Proteção Integral não dispõem de plano de manejo nem, portanto, dos correspondentes levantamentos e estudos técnicos que permitam delimitar as respectivas zonas de amortecimento e indicar, com propriedade, corredores ecológicos a serem instituídos. A ausência destes instrumentos e de suas informações não permite que a proposta de zoneamento aponte, em suas diretrizes de ocupação, parâmetros mais contundentes de proteção destes espaços. No entanto, procura-se suprir tal dificuldade estabelecendo como diretriz a elaboração dos planos de manejo e a definição das respectivas zonas de amortecimento e de

corredores ecológicos. Para o caso dos corredores ecológicos, já encontram-se indicadas as áreas mais prováveis de sua localização, como o vale do rio São Bartolomeu, o lago Paranoá e as bacias do Alto Descoberto e do rio Maranhão.

2.5.4 Áreas de Diretrizes Especiais

As Áreas de Diretrizes Especiais foram concebidas como polígonos sobrepostos a outras macrozonas do Plano Diretor, que destacam áreas que necessitam de tratamento diferenciado, como algumas unidades de conservação não contempladas na Macrozona de Proteção Integral e áreas de drenagem de pequenas captações destinadas ao abastecimento público. Tais áreas foram identificadas como Áreas de Interesse Ambiental e Áreas de Proteção de Manancial, respectivamente.

A utilização desta categoria de zoneamento – Área de Diretriz Especial, introduzida pelo PDOT/1997 – evidencia a natureza destes espaços, que exigem diretrizes específicas de uso e ocupação do solo destinadas a promover sua adequação, por meio de uma disciplina especial, às finalidades urbana ou rural.

Com o objetivo de reforçar o caráter excepcional dessa categoria, as áreas nela inseridas passam a integrar, no zoneamento proposto, as denominadas zonas de uso

controlado, seja urbana ou rural, conforme a destinação do solo.

a) Áreas de Proteção de Mananciais

As Áreas de Proteção de Mananciais – APMs –, categoria introduzida pelo PDOT/1997, objetivam a conservação dos recursos naturais, a recuperação ambiental e a promoção do uso sustentável em áreas de mananciais destinados ao abastecimento público, assim como o manejo das bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação de água da CAESB. Correspondem, em geral, a pequenas bacias de drenagem, onde o desenvolvimento de atividades tem impacto direto e imediato na qualidade e disponibilidade da água no ponto de captação. Esta condição exige diretrizes de planejamento bastante restritivas, que evitem a intensificação do uso e da ocupação do solo, seja urbano ou seja rural.

Em sua delimitação, as APMs incluem a bacia de drenagem a montante do ponto de captação. No entanto, nos casos em que a bacia de drenagem coincide, em parte, com alguma Macrozona de Proteção Integral, a delimitação da APM fica restrita àquelas áreas fora dos limites de tal macrozona. Este critério justifica-se pois as diretrizes da Macrozona de Proteção Integral são mais restritivos do que os da APM.

No zoneamento do PDOT/1997, muitas APMs estão sobrepostas a zonas urbanas, o que tornou explícito o conflito de uso e ocupação do solo nestas áreas. Visando dirimir os conflitos e tornar mais claras as intenções do planejamento

para com as APMs, no PDOT/2007, a delimitação da zona urbana nas bacias de contribuição de mananciais restringiu-se às áreas onde tal uso está efetivamente consolidado ou onde há parcelamento registrado em cartório. Desta forma, muitas das APM's que eram urbanas, segundo o PDOT/97, retomam sua destinação rural, e as que permanecem como urbanas enquadram-se nos parâmetros definidos para a Zona Urbana de Uso Controlado II.

No PDOT/1997 estão mapeadas 24 Áreas de Proteção de Mananciais, número que foi ampliado no PDOT/2006 para 25, além de terem sido procedidas adequações necessárias:

- introduzidas duas novas captações – Engenho das Lages e Cabeça-de-Veado;
- ampliadas duas captações, adequando-as às respectivas bacias de drenagem – do ribeirão do Gama e do Pípiripau;
- e, alteradas ou extintas as poligonais de três captações – do Lago Descoberto, Contagem e Paranoazinho – por terem sido incorporadas à Macrozona de Proteção Integral.

As situações que implicaram modificação, acréscimo ou extinção de poligonais de APM na proposta de zoneamento do PDOT/2007, podem ser assim detalhadas:

- Faixa de 125m em torno do lago do Descoberto: com a criação da Reserva Biológica do Descoberto correspondendo à faixa de 125m em torno do lago do Descoberto, visava a maior

proteção para a faixa mínima em torno do lago, a APM delimitada nesta localização perdeu sua função estratégica, uma vez que a unidade de conservação é mais restritiva à ocupação do que a categoria APM; esta unidade de conservação foi incorporada no PDOT/2007 à Macrozona de Proteção Integral e a APM foi desconstituída.

- Captações do Contagem e Paranoazinho: como no caso anterior, com a criação da Reserva Biológica da Contagem, abrangendo quase integralmente as poligonais das bacias de drenagem das captações de Contagem e Paranoazinho, conseqüentemente incluída na Macrozona de Proteção Integral. De forma que foi mantida como APM apenas a área relativa à DF-001, integrante das bacias de drenagem das captações e não pertencente à mencionada REBIO.

- Captação do Pípiripau: no PDOT/97, a APM corresponde apenas a uma pequena área em torno da futura barragem, uma vez que por ocasião da sua aprovação, a captação estava em processo de implantação; hoje, a captação encontra-se em atividade e sua bacia de drenagem, apesar de extensa, foi incluída na proposta de zoneamento do plano.

- Captação do Engenho das Lages: a implantação de nova captação no córrego Engenho das Lages, para atender à demanda da comunidade instalada às margens da BR-060, motivou a delimitação e a decorrente incorporação desta nova APM na proposta de zoneamento do Plano.

- Captações do Cabeça-de-Veado e do Ribeirão do Gama: em duas áreas da bacia de drenagem da captação do Cabeça-de-Veado, uma localizada ao longo da DF-001, nos limites da Estação Ecológica do Jardim Botânico e outra no interior da área de vegetação do Jardim Botânico de Brasília, e em estreita faixa limítrofe à bacia do ribeirão do Gama foram acrescentadas poligonais de APMs.

Com estes ajustes ficam incorporadas todas as áreas que fazem parte de seus regimes de disciplina.

No caso das futuras barragens do rio São Bartolomeu, as poligonais delimitadas no plano correspondem àquelas definidas como perímetros das áreas de proteção dos reservatórios no Decreto Federal nº13.869, de 31 de março de 1992. A opção por manter a referência aos dois reservatórios, apesar de não haver definição quanto à forma de captação tanto no Plano Diretor de Água e Esgotos da CAESB quanto no PGIRH, se deve à condição estratégica do rio São Bartolomeu como manancial de abastecimento futuro para o Distrito Federal.

São diretrizes específicas de planejamento territorial para estas áreas: a manutenção, a recuperação e a ampliação de áreas com vegetação preferencialmente nativa; a proibição do parcelamento do solo urbano e rural, exceto para fins de regularização ou para parcelamentos já registrados; a proibição do adensamento de áreas urbanas já existentes e do lançamento de drenagem a montante do ponto de captação de água; a proibição da instalação de

indústrias poluentes e outras atividades de forte impacto nos corpos hídricos; a adoção de tecnologias de controle ambiental para conservação de solo e para construção e manutenção de estradas; a proibição de exploração de minerais; e a exigência de implantação de obras de saneamento ambiental com vistas a mitigar impactos causados pelo processo de urbanização.

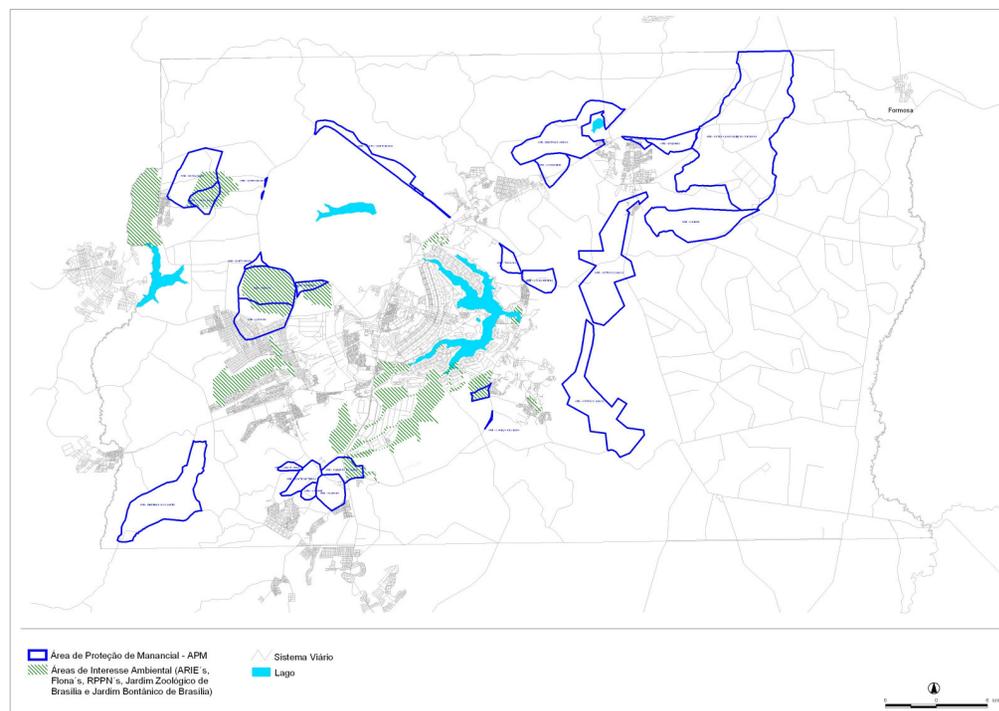
b) Áreas de Interesse Ambiental

As Áreas de Interesse Ambiental englobam importantes unidades de conservação do grupo de uso sustentável, sujeitas a regimes especiais de administração. Delas fazem parte Áreas de Relevante Interesse Ecológico e Floresta Nacional, Reservas Particulares do Patrimônio Natural, além do Jardim Botânico de Brasília e do Jardim Zoológico de Brasília, dada a relevância destes espaços no contexto das políticas de pesquisa, educação ambiental, proteção e manejo da fauna e flora nativa e exótica.

As Áreas de Interesse Ambiental objetivam a proteção dessas unidades de conservação, estabelecendo parâmetros mais restritivos para sua utilização, seguindo os usos urbano ou rural, estabelecidos no macrozoneamento. As diretrizes específicas de planejamento territorial para estas áreas ressaltam o respeito à legislação específica aplicada à unidade de conservação, especialmente quanto ao correspondente plano de manejo e zoneamento ambiental; proteção de remanescentes de vegetação nativa; recuperação de áreas degradadas; e garantia às atividades de pesquisa,

conservação e manejo de espécies da fauna e flora, bem como de visitação e de educação

FIGURA 58 – ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

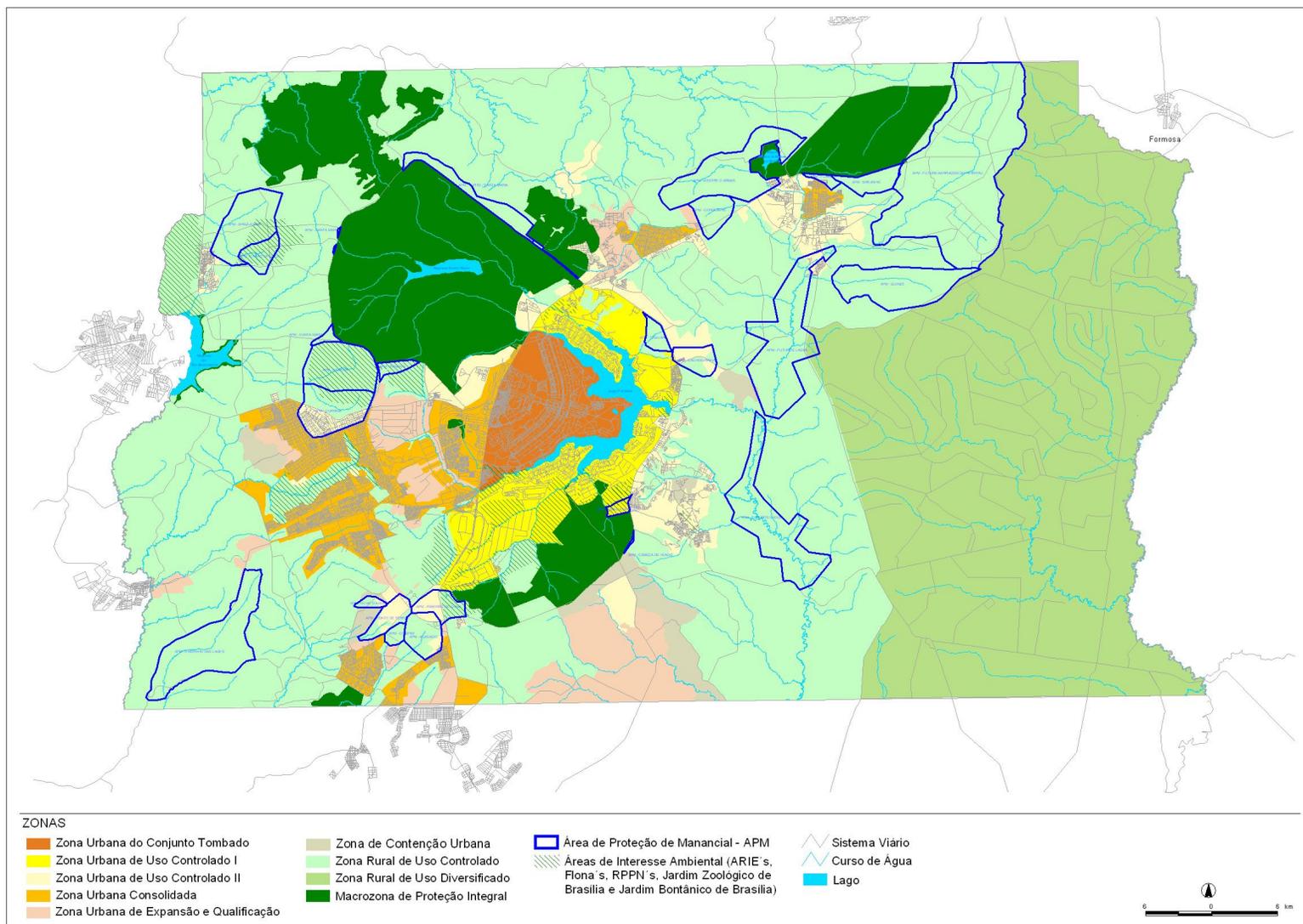


ambiental, próprias aos equipamentos públicos do Jardim Botânico de Brasília e Jardim Zoológico de Brasília.

As Áreas de Interesse Ambiental compreendem as unidades de conservação e equipamentos públicos citadas a seguir, cuja delimitação corresponde, conforme a respectiva legislação, às suas poligonais (Mapa Ambiental do Distrito Federal – ano 2006, SEMARH):

- Área de Relevante Interesse Ecológico da Granja do Ipê;
- Área de Relevante Interesse Ecológico JK;
- Área de Relevante Interesse Ecológico do Bosque;
- Área de Relevante Interesse do Cerradão;
- Área de Relevante Interesse do Riacho Fundo;
- Área de Relevante Interesse do Paranoá Sul;
- Área de Relevante Interesse Ecológico do Torto;
- Área de Relevante Interesse Ecológico Dom Bosco;
- Área de Relevante Interesse Ecológico Mata Grande;
- Área de Relevante Interesse Ecológico da Zona de Vida Silvestre da APA do Gama e Cabeça-de-Veados;
- Florestas Nacionais;
- Reserva Particular do Patrimônio Natural do Córrego de Aurora;
- Reserva Particular do Patrimônio Natural do Sonhém;
- Reserva Particular do Patrimônio Natural do Chakra Grissu;
- Reserva Particular do Patrimônio Natural de Maria Velha;
- Jardim Botânico de Brasília;
- Jardim Zoológico de Brasília.

MAPA 14 - ZONEAMENTO



2.6 A legislação complementar ao PDOT: a Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos de Ação Local

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabeleceu uma nova ordem jurídica para execução da política urbana, que deve ser atendida por estados e municípios, em especial quanto ao conteúdo mínimo do Plano Diretor.

As novas determinações do Estatuto da Cidade não estavam refletidas no conteúdo da Lei Orgânica do Distrito Federal, de 8 de junho de 1993, que estabelecia dois instrumentos básicos das políticas de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano: o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, para todo o território, e os Planos Diretores Locais – PDLs, a serem elaborados para as áreas urbanas e de expansão urbana.

O Estatuto da Cidade define a abrangência dos planos diretores estendida a todo o território, incluindo áreas urbanas e rurais. Neste particular, da forma como estavam propostos na Lei Orgânica, os Planos Diretores Locais não atendiam plenamente às exigências da norma, uma vez que estão restritos somente às áreas urbanas.

Além disso, até a aprovação do PDOT, apenas sete localidades urbanas dispõem de seu Plano Diretor Local devidamente aprovado. O desafio de dotar todos os núcleos urbanos do Distrito Federal deste instrumento de regulação e

de promoção do desenvolvimento urbano tornou-se mais complexo com a criação de novas Regiões Administrativas, que, em 2009, já contabilizam trinta RAs. A exigência de que o PDL fosse específico para cada região administrativa era, certamente, condição difícil de ser alcançada.

Além disso, o planejamento territorial e urbano observa as dinâmicas da aglomeração de forma sistêmica, o que requer unidades de estudo mais abrangentes do que a “região administrativa”, em sua concepção atual.

A inadequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, na grande maioria das localidades urbanas do Distrito Federal, à realidade dos núcleos urbanos, gera anacronismos e disfunções no processo de gestão do território, que necessitam ser superados o mais rápido possível, sob pena de que os seus efeitos para a cidade tornem-se cada vez mais profundos e irreversíveis.

Outro fato a ser considerado diz respeito aos conteúdos do PDOT e dos antigos PDLs. Muitos dos PDLs aprovados nos últimos anos já lidam com novas dinâmicas do uso e ocupação do solo, inexistentes no período de elaboração do PDOT/97. A defasagem temporal entre a aprovação do PDOT e a edição dos PDLs impedia que tais instrumentos estivessem adequados à realidade dos núcleos urbanos. Assim, geravam-se conflitos e sobreposições de diretrizes de planejamento, que atuavam como complicadores na gestão do território.

Visando à superação das questões apontadas e no sentido de que a política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal ordene o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes, foi proposto, pela Emenda à Lei Orgânica nº49/2007, novo modelo de planejamento territorial e urbano.

A Emenda nº 49/2007 à Lei Orgânica estabeleceu, como preconiza o Estatuto da Cidade, um plano diretor unificado para o território do DF – o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – e um conjunto de instrumentos complementares, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, a Lei de Parcelamento do Solo, os Planos de Desenvolvimento Local, o Código de Edificações, o Código de Posturas, além de outros instrumentos previstos no Plano Diretor, compondo um sistema legislativo de desenvolvimento urbano e territorial.

Cabe ressaltar que os novos instrumentos adotados por intermédio da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília abrangem parte significativa do conteúdo normativo anteriormente tratado no âmbito dos Planos Diretores Locais. O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília definirá os parâmetros urbanísticos para a área tombada, enquanto a Lei de Uso e Ocupação do Solo sistematizará os parâmetros para o controle do uso e ocupação do solo para as demais localidades do

Distrito Federal, inclusive os índices urbanísticos não indicados no Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

Atualmente, a legislação de uso e ocupação do solo para o Distrito Federal encontra-se organizada praticamente lote a lote, compreendendo um vasto e fragmentado arcabouço legal, sendo parte regulada pelas Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB, pelas Plantas Registradas – PR; pelas Plantas de Gabarito; pelos Gabaritos – GB; pelas Plantas de Urbanismo – URB; Memoriais Descritivos – MDE e pelas Planilhas de Urbanismo – PURs. Esta fragmentação gera ambigüidades e favorece o aparecimento de desconformidades. Portanto, a definição de uma única Lei de Uso e Ocupação do Solo definirá parâmetros urbanísticos mais uniformizados respeitando-se as características comuns dos diferentes núcleos urbanos, mediante estudos a serem realizados.

As intervenções sobre o espaço urbano, antes tratadas no âmbito dos Planos Diretores Locais, integrarão os Planos de Desenvolvimento Local, instrumentos de planejamento estruturados com o objetivo de priorizar temas, ações e alocação de recursos e levando em consideração as estratégias e áreas de intervenção estabelecidas no referido Plano Diretor. Os Planos de Desenvolvimento Local serão desenvolvidos para permitir a definição e planificação de obras públicas, resultando em estratégias de ação, diretrizes e projetos.

Dessa forma, todo o conteúdo dos antigos Planos Diretores Locais será absorvido pelo novo Sistema Legislativo de Desenvolvimento Urbano e Territorial – SIDUT, que consistirá no conjunto de normas urbanísticas concatenadas, obedecendo a critérios técnicos, decorrentes de estudos ambientais e urbanísticos, não podendo, pois, serem consideradas de forma isolada e autônoma.

Busca-se assim, maior efetividade no planejamento e gestão urbana e territorial do Distrito Federal, bem como maior harmonização dos instrumentos de gestão, numa visão conjunta necessária para o alcance dos objetivos da política urbana.

3. ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO SOBRE O TERRITÓRIO

As estratégias de intervenção indicam um conjunto de ações que orientam projetos e investimentos futuros em áreas estratégicas do território definidas com base nos potenciais e nas carências do Distrito Federal. As estratégias deverão ser implementadas mediante projetos governamentais e privados, recursos nacionais e internacionais e mediante o uso de novos instrumentos urbanísticos.

3.1 Estratégia de dinamização de áreas urbanas

Está voltada à configuração de novas centralidades que promovam o desenvolvimento urbano, econômico e social e induzam o crescimento local e regional. Busca distribuir e incentivar a instalação de atividades de grande envergadura de maneira mais equilibrada pelo território do Distrito Federal, colaborando para descentralizar a oferta de empregos e para reduzir a convergência de fluxos para o Plano Piloto.

Em lugar de um grande número de ações de impacto local, busca-se na estratégia de dinamização escolher localizações estratégicas para o território, promovendo intervenções em menor número e de maior impacto – são as Áreas de Dinamização.

As Áreas de Dinamização são espaços onde existem embriões de centros de atividades,

formais ou informais, com interesse de mercado, e onde existe a previsão de recursos governamentais para intervenção. Estão localizadas em espaços próximos aos fluxos metropolitanos, isto é, em áreas com grande acessibilidade para os municípios limítrofes do DF. Foram definidas como locais que devem receber intervenções de grande porte e gerar impactos de abrangência regional. As áreas de dinamização constituem, assim, espaços de oportunidade a novos investimentos, tanto do setor imobiliário, como da indústria, ciência e tecnologia e especialmente do comércio.

As áreas de dinamização estruturam-se com base no conceito de eixos e pólos. Os pólos constituem áreas de intervenção concebidas como um aglomerado de atividades com grande potencial de atração de dinâmicas regionais, muitos dos quais conectados, principalmente, a infra-estruturas viárias. Os eixos abrangem áreas de intervenção situadas ao longo dos grandes corredores de circulação da produção e dos fluxos, eventualmente ligando pólos existentes e, alguns, perpassando diferentes regiões administrativas.

Eixo Ceilândia

A expansão da linha do Metrô até a Ceilândia cria um leque de oportunidades para esta cidade, especialmente para o desenvolvimento de atividades de serviços. O metrô representa aumento da acessibilidade e da centralidade de áreas em um raio de até 600m de suas estações. Como consequência, usos,

lotes e edificações serão valorizados e poderá ocorrer, por parte do mercado, interesse na renovação das edificações. Como reflexo, novas funções poderão somar-se às existentes, como por exemplo, um novo Campus Universitário ou um grande equipamento cultural ou mesmo grandes empreendimentos comerciais. O aumento do potencial construtivo já previsto no Plano Diretor Local de Ceilândia não foi aproveitado até o momento. A consolidação desta proposta deve ser incentivada. As novas oportunidades imobiliárias desta área devem-se refletir na forma de melhorias para o espaço livre público, benefício que poderá, assim, ser usufruído amplamente pela comunidade.

Eixo Ceilândia

- **ÁREAS COMPREENDIDAS:**
Setor de Indústrias de Ceilândia, Setor de Materiais de Construção, ADE do Descoberto e Eixo do metrô.
- **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**
 - Articulação com o entorno;
 - Geração de postos de trabalho.
- **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO**
 - Objetivo: Requalificar os espaços urbanos, introduzir atividades diversificadas, renovar áreas obsoletas e degradadas.
 - Usos: multifuncionais, com ênfase na habitação e serviços.
 - Atividades âncora: pólo de educação.

O Eixo Ceilândia abarca trechos com diferentes características, indicando a necessidade de intervenções urbanas diferenciadas em cada sub-área de projeto.

- a) As áreas dos Setores de Indústrias de Ceilândia e de Materiais de Construção, e ADE de Ceilândia podem ser descritas como recintos industriais, com edificações de diferentes portes, predominantemente áreas com ocupação horizontal.
- b) Ao longo do eixo do metrô, as vias N1 e N2 são passíveis de sofrer verticalização e adensamento. Apresentam edificações de pequeno porte em continuidade, configurando fachadas urbanas bem definidas.

Eixo Taguatinga

A centralidade regional de Taguatinga está estruturada: (1) em sua função de espaço de distribuição dos fluxos vindos de oeste do território em direção ao Plano Piloto, (2) na força da linha do metrô somada (3) à presença de importantes corredores de transporte coletivo na área (a via de ligação Taguatinga-Ceilândia e o Pistão). Esta centralidade não se reflete, entretanto, na valorização do espaço urbano. Tanto as áreas lindeiras ao Pistão, como a via de ligação Taguatinga-Ceilândia, configuram-se apenas como áreas de passagem. Por um lado, a dinamização desta área deve estimular intervenções urbanísticas, especialmente em um raio de 600m do metrô e das vias que a estruturam. Nestas áreas deverá ser incentivado o adensamento e a

renovação de algumas edificações e usos, permitindo-se a aplicação de instrumentos como a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, de forma a recuperar capital para investimentos que melhorem a qualidade da paisagem e dos espaços urbanos. Por outro lado, busca-se a consolidação do Pistão Norte como uma centralidade, a partir da implantação de pólos culturais e de lazer. Assim, ficaria materializada a função desta área como 2º Centro Regional, na confluência das cidades de Ceilândia e Samambaia com Taguatinga.

A condição do Pistão (via EPCT) como importante corredor de transporte deve orientar as intervenções, no sentido de melhorar o desenho viário. As fachadas das edificações ao longo da via também devem ser objeto de intervenção, buscando-se melhor qualidade da paisagem urbana. No trecho norte, devem ser implantados os projetos de pólos de lazer previstos no Plano Diretor Local de Taguatinga desde 1998, de forma a dinamizar as atividades nesta área.

O entendimento do Pistão como uma via urbana implica oferecer melhores articulações com os tecidos urbanos do entorno, evitando que esta área se caracterize como um espaço segmentado por uma rodovia. Especialmente na parte sul, onde a vila Areal e os parcelamentos nas Colônias Agrícolas circundam o Pistão, é necessária a separação dos fluxos estritamente locais, daqueles

Eixo Taguatinga

- **ÁREAS COMPREENDIDAS:**
Via de Ligação Taguatinga-Ceilândia, Pistão Norte e Sul de Taguatinga
- **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**
 - Articulação da região sudoeste
 - Geração de postos de trabalho
- **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO**
 - Objetivo: estruturar atividades que consolidem a função da área como 2º Centro Regional.
 - Usos: comércio, educação e serviços.
 - Atividade âncora: centro administrativo, centros comerciais, pólo de diversões, Universidades.

exclusivamente de passagem para Taguatinga Norte.

Eixo EPIA

Com a metropolização de Brasília, a via EPIA assumiu numerosas funções na dinâmica territorial e metropolitana que a distanciaram de sua concepção original como Estrada Parque, isto é, da imagem bucólica da rodovia emoldurada por vegetação exuberante.

A Via EPIA representa o principal elemento de enlace e distribuição dos fluxos vindos da EPCL, EPTG, EPNB, EPGU e DF-003 e dos municípios limítrofes do DF em direção à área Central do Plano Piloto. Também constitui a principal rodovia que permite a circulação norte-sul

dos veículos de passagem pelo DF. Os deslocamentos casa-trabalho decorrentes da concentração do emprego no Plano Piloto e dispersão da residência no território induziram ao aparecimento de numerosos empreendimentos comerciais de grande porte ao longo da EPIA que se beneficiam da ampla visibilidade e acessibilidade desta via. Estes elementos, comuns também a diferentes áreas metropolitanas do cenário nacional e internacional, geram um fluxo local e transversal à estrada, configurando um novo nível de relações que se superpõe à função de via de passagem e à função de via de distribuição de fluxos. Algumas alternativas de deslocamento do fluxo rodoviário foram especuladas no desenho de um Anel Rodoviário para o DF. Entretanto, questões ambientais e o aumento no trajeto para os fluxos de passagem dificultam a implementação desta intervenção. Neste sentido, a EPIA tende a continuar a desempenhar seu papel atual.

Além disso, a EPIA constitui o limite oeste do conjunto urbano tombado de Brasília e faz fronteira com o Parque Nacional de Brasília. Como área limítrofe, apresenta grande importância na manutenção das características destes espaços.

A proposta de intervenção para a EPIA deverá mediar a função rodoviária com sua crescente função urbana e metropolitana, buscando intervenções que valorizem a paisagem rodoviária e contribuam como elemento envolvente de áreas de interesse ambiental e cultural, estabelecendo condições para a consolidação da

função da EPIA como importante elemento de articulação territorial.

O projeto urbano da EPIA deve considerar as diferenças da paisagem, as características dos espaços lindeiros à rodovia e as necessidades funcionais e de fluxo viário em diferentes trechos:

a) nos trechos eminentemente rodoviários, a questão principal é o tratamento das margens, canteiros centrais e laterais e da qualidade da via, como no trecho balão do Colorado e do Parque Nacional, tendo como parâmetro paisagístico o conceito de “Estrada-Parque”;

FIGURA 59 - EIXO EPIA - VISTA DA ÁREA DO SIA



Eixo EPIA

● ÁREAS COMPREENDIDAS:

EPIA, SOF/N, SOF/S, SAS, SO, SCEES, SGCV, SIA (Área Especial para serviços públicos), Área da Rodoferroviária, Pátio Ferroviário.

● IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:

- Alta acessibilidade regional (principal elemento de articulação Norte-Sul e distribuição dos fluxos da região oeste);
- Alternativa ao anel rodoviário.

● DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO

- Objetivo: Requalificar os espaços urbanos, introduzir atividades diversificadas, revitalizar ou renovar edificações degradadas.
- Usos: centros comerciais e de distribuição, habitação, comércio e serviços de apoio.
- Atividades âncora: comércio, serviços.

FIGURA 60 - EIXO EPIA- VISTA DA ÁREA DO SOF/N



b) nas áreas com atividades de grande porte distribuídas de forma esparsa, as principais intervenções devem incidir sobre a qualidade das amplas áreas de estacionamentos visíveis da via, como as áreas próximas à atual Rodoferroviária;

c) nas áreas com concentração de atividades comerciais de grande porte seqüenciais, como a área circundante à Estação do Metrô, a principal

intervenção é contornar os conflitos viários, possibilitando tanto os fluxos rodoviários como a função de acesso às atividades lindeiras à via e setores adjacentes, além dos fluxos transversais entre tais setores; neste caso são referências projetos de soterramento ou recobrimento de rodovias, que criam um nível para o trânsito rodoviário e outro mais local;

d) nos setores industriais e de oficinas, a principal questão é melhorar a qualidade das edificações e do espaço livre, como o SIA e o SOF/N;

e) nas áreas para futuros empreendimentos residenciais ou institucionais, como a área do Pátio Ferroviário, devem ser promovidas intervenções de grande qualidade urbanística, condizentes com os aspectos de centralidade da área.

Pólo JK

O Pólo JK compreende a área em torno de Santa Maria, ao longo da DF-050, que funciona como importante eixo de deslocamento entre os municípios limítrofes do entorno e a área central de Brasília. Para o Gama, desloca-se a população do entorno em busca de equipamentos e serviços. Com a previsão de implantação do Setor Meireles próximo a Santa Maria, área residencial de alta densidade, surgirá nova demanda por comércio e serviços nas áreas próximas ao Pólo JK. Soma-se à centralidade desta área a importância do Porto Seco, que gera por volta de 10.000 empregos. Seguindo a tendência internacional, empresas de pequeno e médio portes tendem a se agrupar em pólos, para potencializar o mercado e os lucros. A concentração dos negócios agrega valor ao produto regional e expande as oportunidades de exportação, quando se estruturam associações ou consórcios empresariais. Esta estratégia de agrupamento, presente na concepção do Pólo JK, deverá ser complementada com melhorias no espaço urbano, com a melhor articulação urbana deste pólo com as áreas residenciais circundantes e com a implantação de atividades comerciais, de serviços e equipamentos comunitários que atendam à população residente da área.

O projeto urbano para o Pólo JK, como espaço que comporta funções urbanas de menor porte, deve seguir as seguintes orientações:

a) para os recintos com grandes superfícies edificadas, são referências projetos internacionais de parques de negócios (Business Parks);

b) para áreas urbanas com ocupação lindeira à rodovia – BR-050 – onde se observam edificações de pequeno porte, são referências intervenções voltadas a melhor qualificação da paisagem, mediante intervenções nas construções e no espaço público.

Pólo JK

- **ÁREAS COMPREENDIDAS:**
Pólo JK, ADE Santa Maria, BR-040 (entre o futuro setor Meireles e o Pólo JK).
- **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**
 - Articulação com o entorno;
 - Influência na base econômica do DF, mediante de criação de pólo de serviços no eixo sul.
- **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO**
 - Objetivo: Estimular o desenvolvimento econômico da região.
 - Usos: centros comerciais e de distribuição, centro de apoio rodoviário, habitação, comércio e serviços de apoio.
 - Atividades âncora: plataforma logística.

Pólo Capital Digital

A função de Brasília como capital federal oferece oportunidades ao fomento de atividades ligadas à tecnologia da informação e comunicação, dada a alta qualificação da mão-de-obra e a disponibilidade de infra-estrutura, além da centralidade de Brasília em termos político-administrativos. Brasília já é hoje sede de 5 das 10 maiores empresas do ramo tecnológico, e espera atrair mais de duas mil empresas com este novo pólo. O desenvolvimento e o aprimoramento das tecnologias de telecomunicações e processamento de informações trouxeram a possibilidade de que empresas de alta qualificação, ainda que operando em diferentes localidades, mantenham sedes no Distrito Federal, graças à possibilidade de transmissão remota de dados.

A principal característica dos parques tecnológicos ou científicos é a produção de conhecimento para empresas a partir de vínculos com universidades ou instituições de pesquisa. Em alguns casos será a empresa o principal gestor e em outros será a instituição de pesquisa. Isto indica que o projeto urbano pode seguir referências de *campi* universitários, mesclando às áreas de estacionamentos e edificações amplas áreas verdes. Os exemplos dos parques científicos no contexto internacional demonstram grande preocupação com o projeto urbano (localização, qualidade arquitetônica e urbanística) como fator de atração para os investimentos, visando ao desenvolvimento regional.

FIGURA 61 - PÓLO JK



Pólo de Agronegócios

Planaltina funciona como centro de serviços, comércio e equipamentos comunitários para as áreas rurais produtivas das bacias dos rios Preto, São Bartolomeu e Maranhão. O reforço deste subcentro regional orienta a proposta

de criação de um pólo com impacto regional, que ofereça insumos ao produtor rural. A comunidade rural vem realizando demandas por um pólo desta natureza, próximo à área urbana. Se instalada no meio rural, tal área poderia comprometer a ambiência rural, dado seu poder de atração de outras atividades urbanas.

Pólo Capital Digital

- ÁREAS COMPREENDIDAS:
Parque Capital Digital
- IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:
 - Potencial centralidade regional;
 - Influência na base econômica do DF.
- DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO
 - Objetivo: constituir novo pólo de ciência e tecnologia.
 - Usos: sedes empresariais, instituições de pesquisa, comércio de apoio.
 - Atividades âncora: pólo de informática.

Assim, é feita a opção pela implantação do Polo de Agronegócios em localização periférica ao núcleo urbano de Planaltina, no espaço de transição entre o meio urbano e o meio rural.

O projeto do Pólo de Agronegócios divide-se em dois trechos: Trecho Mestre D'armas e Trecho Arapoanga. O primeiro localiza-se no entroncamento entre as rodovias BR 020 e DF 230, e o segundo localiza-se no entroncamento entre as rodovias DF 030 e DF 345, a oeste do Setor Habitacional Arapoanga.

O Trecho Mestre D'armas destina-se às atividades de revenda e distribuição de máquinas de pequeno e grande portes e equipamentos destinados à agricultura; assim como áreas de

venda de sementes, adubos e insumos para o produtor rural.

O Trecho Arapoanga destina-se à áreas de depósito e armazenagem, o que implica a construção de grandes hangares, viveiros, estufas e/ou edificações que façam referência a estes usos. Possuirá amplas áreas verdes que caracterizem a área como um parque de negócios rurais, mas também um espaço que possa ser usufruído pela comunidade do Distrito Federal. Este trecho comportará ainda um centro de desenvolvimento de tecnologias agropecuárias.

Pólo de Agronegócios

- **ÁREAS COMPREENDIDAS:**
 - Cidade das Máquinas e Implementos Agrícolas
- **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**
 - Articulação da região nordeste;
 - Geração de postos de trabalho;
 - Influência na base econômica do DF.
- **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO**
 - Objetivo: estimular o desenvolvimento econômico da região com serviços de apoio ao produtor rural e promover desenvolvimento de tecnologia para as atividades rurais e agroindústria.
 - Usos: centro de apoio ao produtor rural; comércio e serviços; centro de produção tecnológica.
 - Atividade âncora: Pólo varejista (maquinário e implementos agrícolas)

FIGURA 62 - PÓLO CAPITAL DIGITAL



Eixo Interbairros

A construção da via Interbairros ligará as áreas de Samambaia, Taguatinga, Águas Claras, Park Way, Guará I e II, Setor de Indústria e Abastecimento Sul –SIA, Setor de Áreas Isoladas Sul - SAIS e Setor Policial – SPO ao Plano Piloto. A via surge como alternativa de articulação destas centralidades com o Plano Piloto, reduzindo o tempo de deslocamento e melhorando o fluxo de veículos na Estrada Parque Taguatinga – EPTG e Estrada Parque Núcleo Bandeirante - EPNB, além de permitir a integração entre espaços urbanos segregados, ora pela linha de alta tensão de Furnas e CEB, ora pela via do metrô de Brasília.

Na definição do desenho urbano da via, deve-se prevê-la com canteiro central, além de faixas exclusivas ou preferenciais para transporte coletivo, que atenderá a demanda interna e integrará, prioritariamente, as localidades na sua área de abrangência. Além destas características, deverá ser prevista ciclovias ao longo de toda a via interbairros, além de tratamento diferenciado para os predestes, de forma a melhor conciliar os fluxos peatonais entre as localidades.

A configuração do eixo Interbairros como via urbana consolida-se mediante a intensificação da ocupação do espaço lindeiro com a implantação de atividades comerciais, de serviços e habitação. Este adensamento às margens da via, numa faixa de aproximadamente 300 metros a partir do seu eixo, deve considerar as diferentes características

de ocupação urbana de cada trecho, implementando as seguintes ações:

a) Trecho Samambaia - Taguatinga:

- configura-se como de via de trânsito local, respeitando as características morfológicas das áreas por onde cruza, qualificando o espaço urbano lindeiro e integrando projetos existentes com áreas urbanisticamente consolidadas

b) Trecho Taguatinga:

- promover o adensamento de uso misto com o correto tratamento da interseção com a Estrada Parque do Contorno – EPCT.
- Promover a adequação da via com a a nova estação de integração de transporte público prevista junto à estação Taguatinga Sul.

c) Trecho Águas Claras- Arnieiras:

- a construção da via demanda por obras de infra-estrutura, dentre elas o aterro da linha de Furnas e CEB, de forma a promover o incentivo às empresas para a exploração de atividades de comércio e serviços;
- manter a tipologia edilícia equivalente à ocupação existente

em Águas Claras de alta densidade com ampliação da quantidade de edificações de uso misto;

- articulação com a ocupação urbana na região, complementando a infraestrutura existente;
- rever ocupação irregular às suas margens, prevendo, inclusive, retiradas em trechos de interesse do projeto.

d) Trecho Park Way:

- estruturar a relação entre a paisagem urbana de baixa densidade com as características da via urbana Interbairros.
- qualificar a via e suas margens seguindo os princípios e condicionantes de projeto..

e) Trecho Guará I e II:

- Integrar espacialmente o Guará I e Guará II, ampliando as condições de acessibilidade de pedestres e ciclistas;
- criar nova alternativa de saída para o fluxo de veículos, ampliando a acessibilidade com o Plano Piloto e reduzindo o fluxo de veículos na EPTG e EPGU
- promover o adensamento por meio da criação do Centro Metropolitano

do Guar, reduzindo e dependência do Plano Piloto e ampliando a oferta de empregos;

f) Trecho SAIS e EPIA:

- promover a interseção entre a Interbairros e a EPIA de modo a minimizar conflitos viários;
- criar áreas para implantação de usos diversos, tais como comércio e indústria, e se possível para residências, na região próxima ao Parque do Guar.

g) Trecho Setor Policial:

- rever usos lindeiros  via com a implantação de polos comerciais e de serviços;
- analisar alternativa de traçado para ligação direta com a EPGU, na região próxima ao Zoológico de Brasília;
- prever integração da via com a Esto Asa Sul, promovendo uma articulação sustentável com o Parque das Aves, no final da Asa Sul.

FIGURA 63 – VIA INTERBAIRROS



Fonte: Google Earth 2006

Eixo Interbairros

● **ÁREAS COMPREENDIDAS:**

Taguatinga, guas Claras, Parkway, Guar I e II, SIA, SAIS e SPO

● **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**

- Articulação entre as centralidades e Plano Piloto;
- Influência na base econômica do DF, mediante implantação de polos de serviços no espaço lindeiro

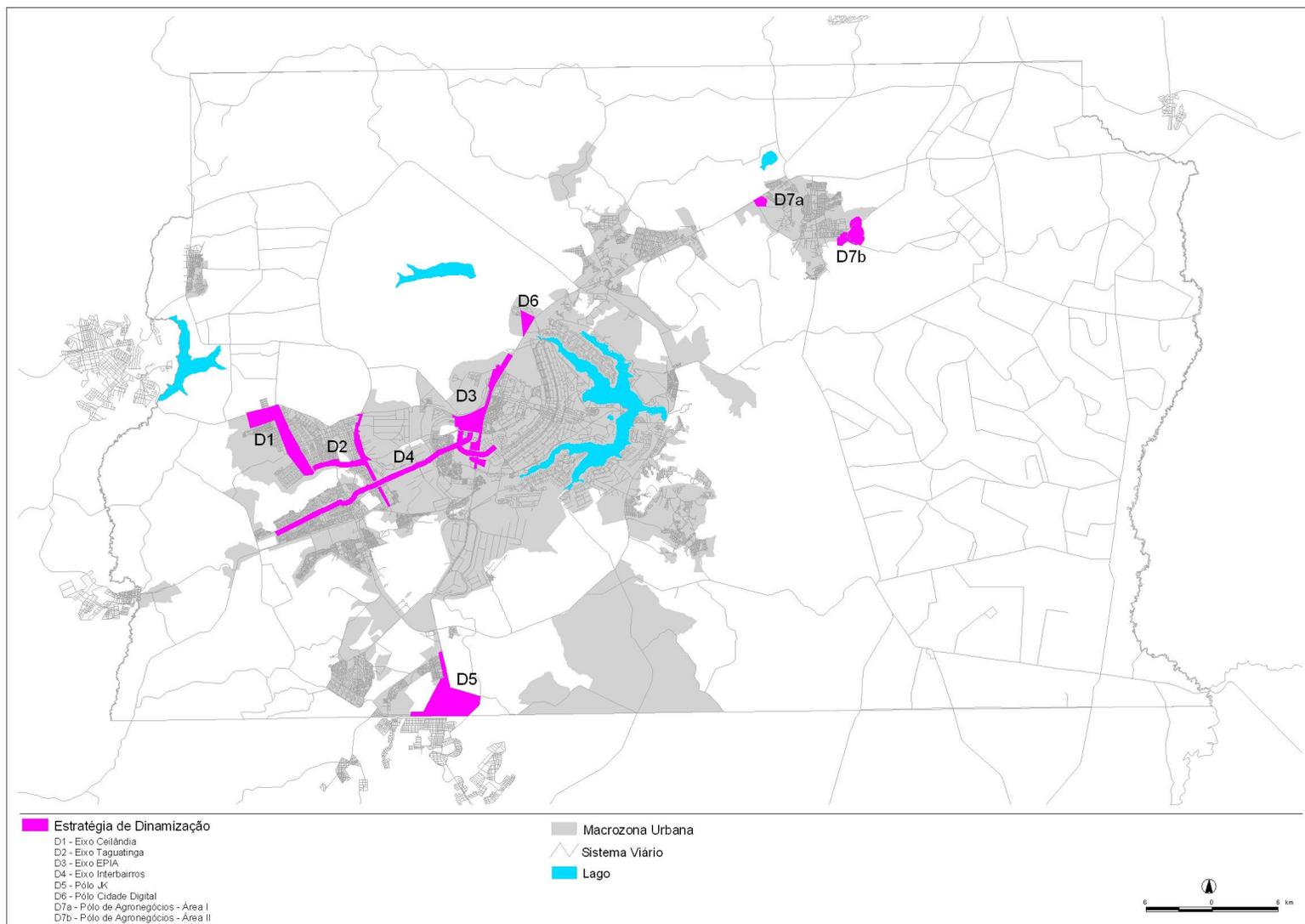
● **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO**

- Objetivo: criar alternativa de acessibilidade da região Oeste com o Plano Piloto.

Usos: centros empresariais, atividades de comércio de bens e serviços associados à habitação.

Atividade ncora: comércio e serviços.

MAPA 15 - ESTRATÉGIA DE DINAMIZAÇÃO



3.2 Estratégia de revitalização de conjuntos urbanos

Destaca o valor simbólico de espaços significativos para a história do Distrito Federal que estejam passando por um processo progressivo e crescente de degradação. A revitalização lida com a necessidade de fixar alguns elementos para a preservação das características urbanas, porém aponta para a necessidade de transformar e atribuir novos valores aos espaços objeto de intervenção. A revitalização atua sobre a dimensão física do espaço assim como sobre os valores imateriais. Para isso, é necessário trabalhar os conjuntos urbanos por estratos: do suporte, seja o sistema viário ou o espaço livre, partindo para a edificação, passando pelos usos e pelas referências à memória e história de suas comunidades. Os espaços públicos desempenham importante papel na revitalização. Sua revalorização contribui para a articulação e estruturação do conjunto urbano. A revisão dos usos potencializa a utilização dos espaços em diferentes períodos do dia e da semana. A revitalização passa também pela reabilitação dos edifícios, tanto os de interesse histórico e artístico como aqueles sem interesse arquitetônico específico, mas que fazem parte do conjunto urbano objeto da intervenção. Embora não singulares, estes edifícios contribuem para a integridade e regularidade do espaço urbano, mediante respeito aos alinhamentos de fachada, alturas regulares e tipologias semelhantes. Assim, intervenções decorrentes desta estratégia

constituem um projeto de futuro para espaços representativos do passado do DF.

Setores Centrais de Brasília

Os Setores Centrais configuram o espaço destinado à materialização da escala gregária, idealizada no Plano Urbanístico de Lúcio Costa para Brasília. Entretanto, os Setores Centrais em muito se distanciam da imagem preconizada por Lúcio Costa, que os comparava a áreas como o Times Square, em Nova Iorque, ou o Picadilly Circus em Londres. A degradação crescente do espaço livre público, a não consolidação do projeto urbanístico de alguns setores e a saturação de veículos e áreas de estacionamento indicam a tendência de declínio da área central de Brasília. O abandono de áreas centrais em centros urbanos e a tentativa das autoridades públicas em resgatar a dinâmica destes espaços foi recorrente na prática urbanística dos últimos 30 anos. Algumas iniciativas tiveram grande êxito dando foco na intervenção sobre o espaço livre público. A revitalização dos Setores Centrais deve privilegiar este tipo de abordagem. A transferência de algumas atividades para descongestionar a área central deve conjugar-se com a absorção de funções, especialmente de caráter cultural, que sejam capazes de revitalizar estes espaços urbanos, mediante a construção de novas dinâmicas.

O projeto urbano deverá:

- realizar melhorias no mobiliário urbano e pavimentação;
- implementar projeto de sinalização urbana;
- revisar as áreas de estacionamento em superfície e no subsolo;
- revitalizar ou renovar as edificações degradadas;

Setores Centrais de Brasília

● ÁREAS COMPREENDIDAS:

Setor Comercial Sul e Norte, Setor Bancário Sul e Norte, Setor de Autarquias Sul e Norte, Setor Hoteleiro Sul e Norte, Setor de Diversões Sul e Norte, Setor de Rádio e Televisão Sul e Norte.

● IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:

- Centralidade regional.
- Alta concentração de postos de trabalho do DF.

● DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO:

- Objetivo: Requalificar os espaços urbanos; diversificar usos visando evitar o esvaziamento fora dos horários de trabalho; revitalizar ou renovar edificações degradadas; proporcionar espaços de convívio e tratar os espaços de conflito.
- Usos: multifuncionais.
- Atividade âncora: prestação de serviços.

FIGURA 64 – SETORES CENTRAIS



- estruturar sistema de espaços livres próprios ao estar e à convivência;
- articular as áreas edificadas;
- rever a ocupação dos lotes vazios;
- finalizar a ocupação dos Setores de Autarquia Norte e Bancário Norte;

- reestruturar a circulação viária;
- promover a continuidade dos espaços de pedestres, com as adaptações necessárias à acessibilidade nos diversos setores.

Via W3

Configurada, no Plano Urbanístico de Lúcio Costa, como rua de acesso aos armazéns de abastecimento do Plano Piloto, a via W3 representava a linha divisória entre a área residencial e as áreas destinadas às atividades agrícolas originalmente previstas, como hortas e pomares. Entretanto, antes mesmo da inauguração de Brasília, uma das faixas laterais à W3 Sul recebeu habitações individuais geminadas (Quadras 700) destinadas aos funcionários públicos transferidos do Rio de Janeiro. A outra faixa da via recebeu grande parte dos estabelecimentos comerciais anteriormente instalados na Cidade Livre, atual Núcleo Bandeirante.

A partir da década de 1970, com a consolidação dos comércios locais das superquadras, o surgimento de centros comerciais e a dinamização da zona central, começa o declínio das áreas comerciais da via W3. Tal decadência terminou por desvalorizar os imóveis comerciais e residenciais, acompanhada da degradação dos espaços públicos que ora se pretende revitalizar.

O projeto urbano deverá contemplar ações de curto e médio prazos, conforme indicadas abaixo.

a) Ações de curto prazo:

- implantação de praças na W3 Sul e Norte;
- implantação de bolsões de estacionamento;

FIGURA 65 – VIA W3 NORTE

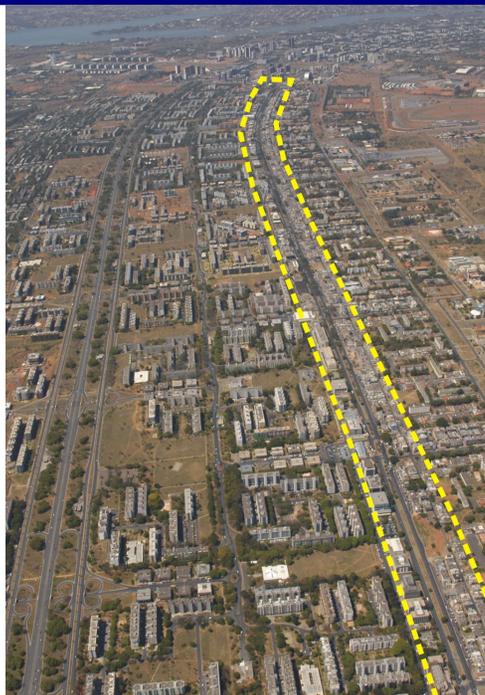


FIGURA 66 – VIA W3 SUL



- urbanização de espaços públicos intersticiais às quadras.

b) Ações de médio prazo:

- intervenções viárias e sinalização de tráfego;
- implantação do sistema de transporte público integrado;

- conceder incentivos tributários para implantação de atividades de lazer e cultura, bem como para a renovação dos edifícios;

- promover concursos públicos específicos para projetos do sistema de circulação viária/pedestre e urbanização dos espaços públicos;

- promover estudos relativos à revisão de atividades e tipologia das residências das Quadras 700 voltadas para a via W3.

Via W3

- **ÁREAS COMPREENDIDAS:**

Via W3 norte e sul, SEPN, SCLRN, SCRN, SCRS, SHCS EQS 500, SHIGS Quadras 703 a 707.

- **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**

- Principal corredor de transporte e de circulação do Plano Piloto;
- Alta concentração de postos de trabalho.

- **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO:**

- Objetivo: Qualificar os espaços públicos e as edificações por meio de parcerias público-privadas e da adoção de incentivos fiscais e tributários; estimular a introdução de atividades diversificadas de cultura e lazer; implementar, a curto e médio prazos, propostas de integração de várias modalidades de circulação de veículos e pedestres.

- Usos: comércio, serviços e atividades institucionais.

- Atividade âncora: serviços.

Setor de Indústrias Gráficas

Com exceção do lote da Imprensa Nacional, instalado no mesmo local desde os anos 1960, o Setor de Indústrias Gráficas- SIG foi implantado nos anos 1970, em área periférica ao Plano Piloto. Com a consolidação do Setor Sudoeste, e com o crescimento do aglomerado urbano de Brasília, esta área inicialmente periférica converteu-se em um espaço altamente central e valorizado. Esta mudança de status urbano conduziu a grandes alterações do perfil inicial do setor: de uma área industrial, dedicada ao campo editorial, a um espaço, também, de localização de sedes empresariais relacionadas à tecnologia e telecomunicações.

Observa-se o fechamento de antigas gráficas e editoras, cujos terrenos encontram-se abandonados ou anunciados para aluguel. Lotes vazios são utilizados como áreas de estacionamento de duas instituições de ensino. Em contraste a tal fenômeno, emergem novas atividades relacionadas com o setor de telecomunicações. Especialmente os menores quarteirões mantiveram a característica inicial do setor e abrigam várias pequenas editoras e gráficas. Entretanto, tais atividades ocupam principalmente o térreo dos edifícios e os andares superiores são utilizados como habitação.

A proposta de revitalização da área prevê:

- rever as normas de uso e ocupação do solo;
- repropor o sistema viário, incorporando ciclovias e percursos de pedestres;
- revitalizar ou renovar as edificações degradadas;

- coibir a subutilização dos lotes com áreas de estacionamento;
- qualificar as fachadas do setor na direção da EIG e do Parque da Cidade;
- estabelecer relações paisagísticas com o Parque da Cidade, com o Setor Sudoeste.

Setor de Indústrias Gráficas

- **ÁREA COMPREENDIDA:**
Setor de Indústrias Gráficas

- **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**

- Centralidade regional.
- Alta concentração de postos de trabalho do DF.

- **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO:**

- Objetivo: rever as normas de uso e ocupação do solo; diversificar usos; coibir a subutilização dos lotes; proporcionar espaços de convívio; requalificar as fachadas urbanas; integrar o setor ao Parque da Cidade e ao Setor Sudoeste.

- Usos: multifuncionais.

Setor de Garagens Oficiais – SGO e o Setor de Administração Municipal – SAM

O Setor de Garagens Oficiais – SGO e o Setor de Administração Municipal – SAM inserem-se, ainda hoje, em um contexto relativamente periférico, por estar circundado por grandes vazios que o separam do Setor Militar Urbano e da Asa Norte. Entretanto, a perspectiva de implantação do Setor Noroeste tende a gerar um fenômeno bastante parecido ao ocorrido com o Setor de Indústrias Gráficas.

No SGO, os lotes encontram-se subaproveitados como áreas de manutenção e abastecimento de combustíveis de órgãos do poder judiciário (tribunais). Nos pequenos quarteirões com uso misto, observa-se que o nível térreo oferece comércio automotivo e de produtos inflamáveis, além de bares e restaurantes, e os andares superiores aparentam funcionar como residência dos comerciantes.

No Setor de Administração Municipal – SAM, a via que dá acesso ao autódromo converteu-se em importante ligação do Centro Administrativo do GDF com a área residencial da Asa Norte. Sua paisagem, entretanto, segue marcada por grandes espaços vazios, com os fundos de lotes (CAESB e Corpo de Bombeiros).

A proposta de revitalização da área prevê:

- rever as normas de uso e ocupação do solo;
- repropor o sistema viário;
- repropor a utilização dos lote da Estação de tratamento de água da CAESB como parque urbano, em lugar de obstáculo urbano;

- integrar a área ao futuro Setor Noroeste, ao Centro Administrativo, ao Autódromo e ao Setor de Recreação Pública Norte – SRPN.

Setor de garagens Oficiais – SGO Setor de Administração Municipal - SAM

- **ÁREA COMPREENDIDA:**
SGO e SAM
- **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**
- Centralidade regional.
- **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO:**
- Objetivo: rever as normas de uso e ocupação do solo; adequação do sistema viário e integração dos setores ao futuro Setor Noroeste, Autódromo e SRPN; dinamização do centro administrativo com fomento à novas atividades.
- Usos: multifuncionais.

Vila Planalto

A Vila Planalto, localizada a sudeste da Praça dos Três Poderes e inserida na escala bucólica do Plano Piloto de Brasília, foi formada por áreas remanescentes de diferentes acampamentos de companhias de engenharia que participaram da construção de Brasília. Esses acampamentos deveriam ser desconstituídos logo após a inauguração da cidade. O tombamento da Vila, em 1988, foi

resultante do reconhecimento do direito de fixação de seus moradores e da sua importância como testemunho histórico da construção da cidade, e pela sua característica “peculiar no contexto do patrimônio do Distrito Federal”, com a presença de “princípios da arquitetura moderna miscigenados à estruturação socioespacial tradicional” (Decreto nº11.079, de 21 abril de 1988).

Entre os princípios considerados como fundamentais para garantir essa estrutura e as características de inserção na escala bucólica, destacam-se : (I) mimetização da vila na paisagem; (II) cobertura de cerrado nativo da sua área de entorno; (III) traçado urbano original, caracterizado por quarteirões, ruas, largos e praças; (IV) seus pontos de encontro e as relações de vizinhança próprias de cada um dos acampamentos da Vila; (V) linguagem arquitetônica peculiar; (VI) espaços de valor simbólico e referencial para a população e a história do conjunto; (VII) estrutura urbana original e (VIII) perímetro e respectiva área de tutela, que limitam sua expansão.

O atual processo de descaracterização de aspectos morfológicos exige ações do poder público que devem ser iniciadas com a recuperação e devolução dos espaços simbólicos da Vila. Tais espaços constituem espaços e edificações que foram definidos em conjunto com a população, legitimados pela legislação e classificados como “de preservação rigorosa onde só cabem intervenções de caráter de restauração ou resgate das características originais” (MDE 90/90).

- O projeto urbano deverá contemplar:
1. requalificação das edificações e dos espaços de preservação rigorosa (onde só cabem intervenções de restauração ou resgates):
 - Conjunto Fazendinha da Pacheco Fernandes – casas n° 01, 02, 03, 04 e 05;
 - Escola Classe n° 1 do Planalto;
 - Igreja Nossa Senhora do Rosário;
 - Campo do DFL – Clube de Unidade de Vizinhança;
 - Campo da Rabelo – Praça;
 - Alojamento dos Operários/Engenheiros Solteiros da Rabelo.
 2. recuperação da característica de mimetização da Vila na paisagem:
 - resgate da Área de Tutela com a retirada das invasões;
 - plantio de árvores para a consolidação de um cinturão verde em torno da Vila que inclua a Área de Tutela;
 - incremento da arborização pública e dos quintais.
 3. urbanização/paisagismo:
 - requalificação do arruamento e dos largos;
 - tratamento paisagístico criando percursos, com passeios e ciclovias, que interliguem o cinturão verde com os largos e as áreas de preservação,

- implantando um sistema de áreas de interesse cultural e de lazer;
4. promoção de atividades identificadas como de vocação da população, que possam ser atrativas e motoras da revitalização da Vila, associada à recuperação urbana;
 5. instituição de Programa de Educação Patrimonial a ser conduzido junto à Associação de Moradores.

Vila Planalto

- **ÁREAS COMPREENDIDAS :**

Poligonal de tombamento e de tutela nos termos do Decreto n° 11.079, de 21 de abril de 1988, , que dispõe sobre o tombamento da Vila Planalto.
- **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**

- Testemunho histórico da época de construção de Brasília.
- **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO:**

- Objetivo: Resgatar as características essenciais que conferem caráter peculiar e único à Vila Planalto, prevalecendo sua escala bucólica, com a identificação e promoção das vocações e da atratividade da área.

- Usos: multifuncionais, com ênfase na habitação.

FIGURA 67 - VISTA DA VILA PLANALTO - IGREJA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO DE POMPÉIA



Eixo Histórico de Planaltina

O Setor Tradicional de Planaltina constitui um dos últimos espaços preexistentes à construção de Brasília. O discurso desenvolvimentista associado à construção de Brasília ignorou a presença dos assentamentos

preexistentes, historicamente estigmatizados como exemplos do interior atrasado e decadente do Brasil, quando comparado ao esplendor das cidades coloniais mineiras. Os vestígios do passado colonial presentes em Planaltina representam, porém, elementos importantes da história da construção de Brasília, além de elementos de identidade para diferentes grupos

sociais do DF. Intervenções no Eixo Histórico de Planaltina procuram resgatar parte desta herança cultural, desconhecida inclusive para moradores de outras áreas de Planaltina.

Eixo Histórico de Planaltina

● ÁREAS COMPREENDIDAS:

Área no Setor Tradicional de Planaltina, compreendendo o espaço urbano e as edificações adjacentes à Praça São Sebastião de Mestre D'Armas, a Praça Coronel Salviano Monteiro Guimarães e a Praça Antônio Marcigaglia, passando pela Avenida Goiás até a Avenida Independência.

● IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:

- Único conjunto urbano preexistente à construção de Brasília preservado no Distrito Federal.

● DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO:

- Objetivo: Requalificar o espaço livre público, promover a conservação, restauro e reforma de edificações históricas.

- Usos: multifuncionais.

- Atividade âncora: residência.

São necessárias intervenções urbanas relativas:

- à implantação de mobiliário urbano e equipamentos de lazer e recreação;
- ao estímulo, nas edificações ao longo do Eixo Histórico, ao uso comercial atraentes ao lazer e turismo, tais como: bares, restaurantes, pousadas, docerias, galerias de arte, lojas de artesanato e demais atividades complementares;
- à recuperação e à revitalização das edificações ao longo do Eixo Histórico de forma a reconstituir o conjunto arquitetônico histórico nesse trecho;
- à pavimentação diferenciada das vias e das calçadas do Eixo Histórico;
- à instalação de nova iluminação pública em todo o perímetro do Eixo Histórico.

FIGURA 68 – VISTA DE PARTE DAS EDIFICAÇÕES DO EIXO HISTÓRICO NA PRAÇA SALVIANO MONTEIRO



Complexo de Lazer de Brazlândia

(Parque Veredinhas , Balneário e Orla do Lago Veredinhas)

Brazlândia é, no Distrito Federal, a cidade mais distante de Brasília, a 59 quilômetros do Plano Piloto. É também a que mais se diferencia do dia-a-dia da Capital Federal. Com um ritmo de vida interiorana e economia baseada na produção agrícola, tendo história bem mais antiga do que a maioria das outras regiões administrativas do DF. Com quase sessenta mil moradores, pode ser descrita como uma ilha de paz, história e muita tradição.

Hoje, Brazlândia é marcada por ambientes bucólicos, cachoeiras e bate-papo à beira do Lago Veredinha. Tem também grande potencial turístico, sendo muito procurado por suas festas agrícolas, como a do Morango ou a do Leite, e religiosas, caso da Festa do Divino ou o Encontro da Mãe com o Filho.

O Complexo de Lazer de Brazlândia é composto pela Orla do Lago Veredinhas, Balneário e Parque Veredinhas

LAGO VEREDINHA

Lago Veredinha é um dos locais mais belos da paisagem de Brazlândia. Localiza-se na parte central da cidade , entre o Setor Tradicional e o Setor Norte e atrai visitantes de todo o DF e do Entorno. O famoso “Bar do Neguinho”, localizado na margem esquerda do Espelho D’água, com excelente vista do lago e da cidade, oferece boa bebida e comida típica de Goiás.

Antigamente, na Rua do Lago, na margem esquerda do Espelho D’água, em pleno centro da cidade , quiosques formavam o “point” mais badalado da região oferecendo bebidas e pratos rápidos . Moradores da cidade e de outras localidades – Taguatinga, Ceilândia e Águas Lindas de Goiás – ali se concentravam para ouvir música,

FIGURA 69 – LAGO VEREDINHAS



reencontrar amigos e consolidar novas amizades, além de praticar esportes radicais (skate, patins, jetski, canoagem, etc).

Também na Rua do Lago, no prédio do Museu Artístico e Histórico, estão instalados os Artesãos Associados de brazlândia que fundaram a ARTEBRAZ e, ali montaram a exposição de parte da produção artesanal em peças de madeira, tecidos e outros materiais.

PARQUE VEREDINHA

O Parque Veredinha , criado pelo decreto lei de 1992, situa-se no centro da cidade de Brazlândia , entre o Setor Norte e o Bairro Veredas, e nele estão localizadas nascentes do córrego Veredinha, tributário do Lago Descoberto. Apesar de sua importância estratégica para a preservação dos mananciais e seu valor cultural e turístico para

a comunidade local, o Parque encontra-se degradado.

As nascentes encontram-se assoreadas devido ao processo de desmatamento e erosão e do planejamento inadequado para o escoamento das águas pluviais. Como indicador da fragilidade desse ecossistema, podemos apontar a diminuição de buritis no parque – o que aponta para a diminuição da quantidade de água infiltrada no solo. Ainda podemos detectar a invasão de espécies exóticas – em particular as braquiárias e a fauna local em risco devido à caça predatória e captura de animais silvestres, especialmente as aves.

Em 2006, a Comparques, hoje pertencente a Subsecretaria de Meio Ambiente, encomendou um plano de manejo deste parque a uma firma especializada da iniciativa privada.

BALNEÁRIO VEREDINHA

O Balneário é constituído de áreas de lazer e práticas esportivas, de salão comunitário para encontros culturais e de lazer, e da piscina de água natural.

Até cerca de oito anos atrás existia uma bela piscina no Balneário. Atualmente, é o mato que ocupa o local. Quando chove, a água enche o tanque, que transborda e alaga toda a área. Além disso, a água proveniente do córrego Veredinha é completamente inadequada ao uso por se encontrar poluída.

O plano de revitalização da área deverá contemplar as seguintes ações:

- Implantar o plano de manejo do parque Veredinha, com a participação da comunidade;
- Elaborar projeto de drenagem pluvial compatível com o plano de manejo;

- Elaborar projeto urbanístico e paisagístico para a orla do lago;

- Elaborar projeto de desenvolvimento turístico.

1. O projeto urbanístico deverá:

- ampliar as opções de lazer, possibilitando o acesso da população ao parque e ao lago, interligando todos os espaços e garantindo o uso dinâmico e contínuo, além do cuidado ambiental;
- viabilizar alternativas que permitam consolidar Brazlândia como pólo turístico.
- Promover a implantação de uma grande alameda junto a orla do lago, visando a circulação e permanência do pedestre, que junto com a ciclovia configure a continuidade espacial da orla do lago, além da preponderância de um espaço na escala do pedestre.

OBJETIVO: Maximizar o potencial turístico, econômico e cultural por meio do incentivo a instalações de empresas e serviços nos âmbitos turísticos e culturais, criando uma área de lazer para a população local e para os turistas.

DIRETRIZES:

- O projeto será concebido como um centro de lazer, constituído de atividades náuticas, de cultura e comércio que se desenvolvam ao longo da orla.
- A Orla será um centro de atração popular onde acontecerão manifestações de caráter cultural, artístico e desportivo, feiras e outras atividades de lazer.
- O pólo turístico e cultural, oferecerá aos seus habitantes novas e variadas alternativas de lazer, permitindo um uso mais intenso e adequado das áreas que se localizam na orla, ou que dela estão próximas, criando assim uma efetiva e

constante integração entre a cidade e seu lago.

- deverá ser equipada com mobiliário urbano e será iluminada para permitir um uso diurno e noturno.
- Empreendimentos implantados em parceria com a iniciativa privada.

2. O projeto de desenvolvimento turístico deverá:

- promover a integração de entidades públicas e privadas, com vistas ao desenvolvimento integrado e sustentável do turismo local;

- articular a promoção e a divulgação turística da Região Administrativa de Brazlândia, em conjunto com as demais Regiões Administrativas do Distrito Federal, em âmbito local e nacional;

- proceder e estimular estudos sobre aspectos ligados ao desenvolvimento turístico de interesse local, ligado à educação ambiental;

- encaminhar sugestões para melhoria do desempenho do turismo local ao Conselho de Desenvolvimento do Turismo do Distrito Federal – CONDETUR/DF e à Secretaria de Estado de Turismo do Distrito Federal – SETUR/DF;

- intervir, quando necessário, para captação de investimentos que visem ao melhor desempenho da atividade desportiva, cultural, artística e turística local;

- contribuir para a formação e capacitação dos profissionais que atuam no setor turístico e de educação ambiental, visando à qualidade e produtividade;

- desenvolver ações de conscientização turística e ambiental;

- contribuir com subsídios para elaboração de planos, programas e projetos, com propósitos de desenvolvimento das atividades artísticas,

Eixo de lazer de Brazlândia

- **ÁREAS COMPREENDIDAS:**

- Parque Veredinhas, Balneário, Orla do Lago Veredinhas e o Espelho d'água, Museu Artístico e Histórico de Brazlândia e áreas de lazer.

- **IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA:**

- Preservação ambiental , favorecimento à manutenção do modo de vida e atividades culturais típicas da região
 - Geração de empregos

- **DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO:**

- Objetivos: Requalificar os espaços urbanos, proporcionar espaços de convívio, promover a recuperação ambiental do Lago Veredinhas e do Parque Veredinhas, promover as atividades artesanais e culturais típicas da região, promover o turismo ecológico sustentável, promover a educação ambiental.

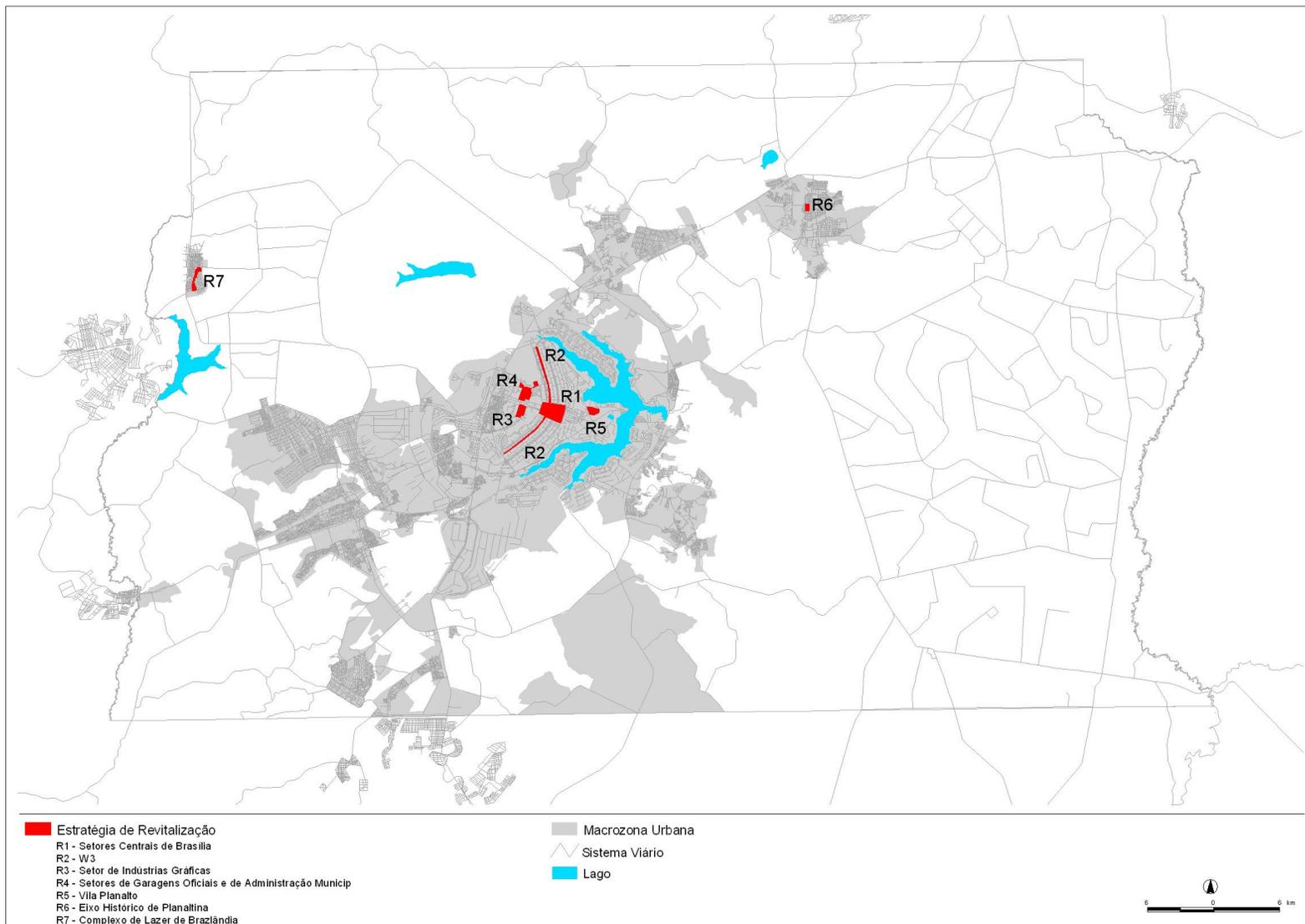
- Usos:Cultura e lazer

- Atividade âncora: Prestação de serviços

desportivas e turísticas, assim como apoiar e acompanhar suas implementações;

- assegurar o efetivo envolvimento e participação dos segmentos afins e beneficiários das atividades artísticas, desportivas e turísticas desenvolvidas na Região Administrativa.

MAPA 16 – ESTRATÉGIA DE REVITALIZAÇÃO



3.3 Estratégia de Estruturação Viária

A estratégia de Estruturação Viária tem como objetivo principal promover tanto a articulação entre núcleos urbanos como a articulação das áreas residenciais dispersas com os núcleos urbanos próximos.

Essa estratégia reconhece a multiplicidade de funções que as vias que compõem a rede viária estrutural e a rede estrutural de transporte coletivo desempenham nos seguintes aspectos:

- como eixos de integração da mancha urbana difusa, derivada dos parcelamentos residenciais dispersos pelo território;
- como eixos de atração de novas polaridades territoriais, que selecionam tais eixos para sua localização devido à ampla acessibilidade e visibilidade;
- como principais corredores de transporte coletivo, com a necessidade de garantir a segurança dos pedestres que habitam e utilizam os serviços às margens das vias e que estabelecem um fluxo transversal;
- como vias utilizadas por ciclistas para circulação diária do que deriva a necessidade de garantir sua segurança;
- seu papel na geração de alternativas modais progressivas que possam atender ao fluxo crescente.

Assim, como elementos fundamentais desta estratégia, está a criação de Anéis de

Atividades e intervenções viárias. O conceito de Anel de Atividade permeia a noção de que o sistema viário não deve apenas ser compreendido como uma passagem, devendo sua área lindeira ser explorada em razão da diversidade de usos e da densidade habitacional, seja ela existente ou potencial. Essa maior utilização do espaço gera diversas externalidades positivas ao ambiente urbano, viabilizando o transporte público coletivo e, em muitos casos, o aproveitamento da infraestrutura urbana instalada. Ainda, ele atua integrando localidades antes desconexas, ampliando as condições de acessibilidade e mobilidade das áreas em questão.

A ação desta estratégia no que se refere a intervenções viárias no território possui duas características básicas: atua na melhoria das vias existentes e na implantação de novas vias. Em ambos os casos, o objetivo pode ser o de qualificar o espaço em áreas de reconhecida deficiência quanto à continuidade do traçado, como no caso do Vicente Pires, ou criar alternativa para o fluxo de veículos em uma dada região.

Assim, a estruturação viária e áreas lindeiras às rodovias requer uma série de ações que permitam a conciliação das diferentes funções, tais como revisões no desenho viário; execução de novos trechos viários; realização de melhorias

FIGURA 70 – ANEL DE ATIVIDADES DE CEILÂNDIA-TAGUATINGA-SAMAMBAIA



Fonte: Google Earth 2006

sobre vias existentes; modificações na hierarquia viária; ações de articulação entre as áreas urbanas em ambos os lados da via e otimização da ocupação do espaço urbano lindeiro.

I - Anel de Atividades de Ceilândia-Taguatinga-Samambaia

O Anel de Atividades deve ser estruturado pela ligação viária entre os centros urbanos de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, mediante a alteração do uso nas áreas lindeiras aos eixos viários de modo a favorecer a consolidação da centralidade destas áreas e viabilizar soluções de transporte coletivo mais eficientes. A reestruturação do anel de atividades deverá contemplar intervenção viária – delimitando faixa ou via exclusiva para transporte coletivo – e intervenção paisagística, com previsão de alocação de mobiliário urbano, travessias de pedestres seguras e outros elementos que proporcionem segurança dos pedestres.

II - Anel de Atividades Samambaia-Recanto das Emas-Riacho Fundo II

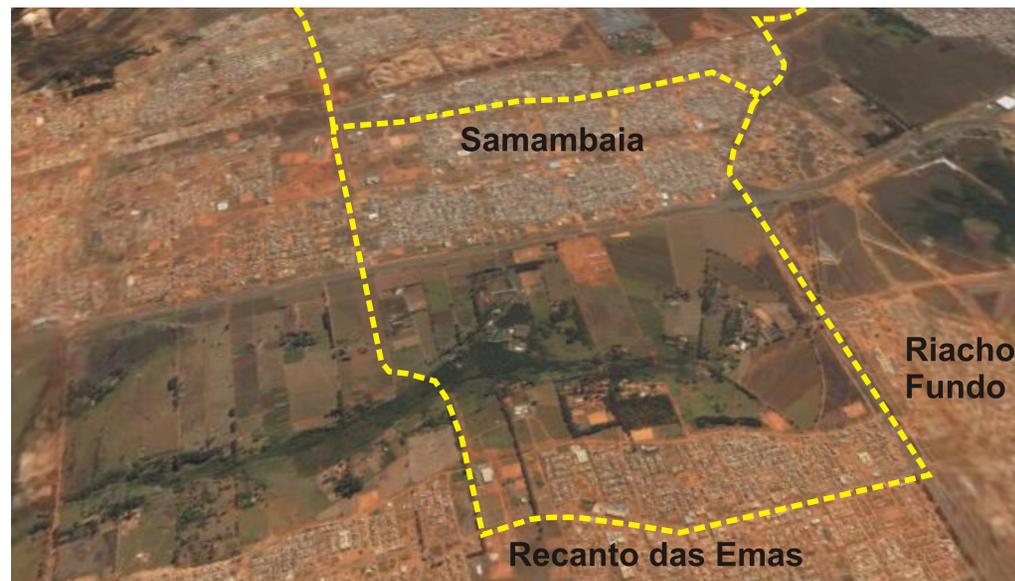
A proximidade entre a área urbana de Samambaia, Recanto das Emas e Riacho Fundo II sugere a possibilidade de articulação das três localidades a partir de elementos de continuidade do tecido urbano.

A melhor estruturação da via de ligação entre Samambaia e Recanto das Emas, já utilizada informalmente pelo transporte alternativo, cria a possibilidade de dar continuidade ao Anel de Atividades entre Ceilândia-Taguatinga e Samambaia, através do Recanto das Emas, favorecendo a dinâmica urbana desta localidade. No trecho da Estrada Parque Contorno - EPCT, pese à característica rodoviária desta via, a criação de marginais com uso misto em sua extensão constitui estratégia favorecedora da integração urbana. Devem ser

previstas não somente passagens de pedestres como também de veículos que cruzem a EPCT permitindo a utilização de ambas marginais pelos moradores das duas áreas.

O anel será constituído pela DF-460, DF-001, Av. Recanto das Emas e via de ligação a ser criada.

FIGURA 71 – ANEL DE ATIVIDADES SAMAMBAIA – RECANTO DAS EMAS – RIACHO FUNDO



Fonte: Google Earth 2006

Dentre as ações de estruturação viária destacam-se:

- a implantação de atividades sustentáveis quando da interseção das vias com as ARIES e Fundos de Vale, tais como parques de uso múltiplo com áreas de recreação, lazer e educação ambiental, além de criação de trilhas;
- estímulo ao uso intensivo do metrô a partir da ampliação das condições da mobilidade (rede de ciclovias) e integração com o Projeto Brasília Integrada (sistema de transporte complementar com integração tarifária);
- implantação de áreas industriais e de comércio e serviços, integradas a áreas habitacionais, ampliando as oportunidades de emprego;
- implantação de um sistema / rede de passeios e ciclovias, interligando as RA's;
- implantação de equipamentos urbanos de abrangência regional à margem das vias integrantes, reduzindo a dependência ao Plano Piloto.

III – Anel de Atividades Sobradinho I, Sobradinho II e Grande Colorado

Os parcelamentos residenciais surgidos nos últimos 15 anos no quadrante norte/nordeste do Distrito Federal, em especial na Região Administrativa de Sobradinho geraram grande demanda por comércio e serviços. Esta demanda é atendida, de forma ainda precária, pelas áreas

comerciais e de serviços da área urbana de Sobradinho e pelas áreas de comércio desenvolvidas ao longo da DF-003/BR 010/020. Entretanto, ainda se requer a diversificação de atividades de modo a atender a população com potencial de consumo elevado.

A consolidação deste anel, especialmente com a ocupação das áreas adjacentes às vias com comércios e

equipamentos urbanos, amplia a oferta de serviços e integra a estrutura urbana de Sobradinho com os condomínios hoje completamente desarticulada entre suas várias áreas esparsas. Tal fragmentação do espaço urbano influencia a localização e agrupamento de comércios ao longo da rodovia e distantes dos locais de moradia.

A integração pretendida com este anel de atividades também se consolidará por meio da

FIGURA 72 – ANEL DE ATIVIDADES SOBRADINHO



Fonte: Google Earth 2006

ampliação das condições de mobilidade derivada da implantação de uma rede de ciclovias e passeios públicos. Finalmente, o anel de atividades requer a melhoria das condições de infra-estrutura viária na DF-150 com a implantação de sinalização horizontal e vertical, drenagem, canteiro central arborizado, entre outros aspectos.

IV - Anel de Atividades Gama – Santa Maria

A proximidade entre as Regiões Administrativas do Gama e de Santa Maria remete à importância de sua articulação e ampliação das oportunidades para os municípios limítrofes com o DF.

A estruturação viária deve qualificar as vias de atividades internas do Gama e Santa Maria com melhoria da infra-estrutura urbana, passeios, arborização e implantação de um sistema de passeios e ciclovias interligando as RAs. Esta integração, portanto, consolida-se com a implantação de atividades sustentáveis, como, por exemplo, valorização dos fundos de vale com parques, áreas de recreação, lazer e educação ambiental.

Este anel de atividades deve, também, contemplar a ampliação da oferta de serviços e complementar a infra-estrutura da ADE Santa Maria com a implantação de equipamentos urbanos de abrangência regional às margens das DF, tais como Universidades, Hospitais e Terminais Rodoviários além de qualificar os trechos viários das DF integrantes do anel como Estrada Parque.

FIGURA 73 – ANEL DE ATIVIDADES GAMA - SANTA MARIA



Fonte: Google Earth 2006

V - Anel de Atividades Jardim Botânico

É formado pela via de acesso aos condomínios do Jardim Botânico, a via sem pavimentação do núcleo rural Itaipu, a DF 463 (São Sebastião) e a marginal da DF 001 (Pólo Verde).

O Anel de Atividades surge da necessidade da integração dos condomínios, principalmente os da região do Vale do São Bartolomeu à cidade de São Sebastião, em função dos equipamentos e serviços já existentes na cidade. A pavimentação do trecho do núcleo rural

Itaipu é necessária para a efetivação do referido anel.

A criação de nova alternativa de saída da região dos condomínios a partir da DF-463 reduzirá a utilização da via interna, que em função das características de traçado e de capacidade, não permite um maior fluxo de veículos.

Dentre as ações a serem adotadas destacam-se a implantação de um sistema / rede de passeios e ciclovias, interligando a região dos condomínios a São Sebastião e à DF 001 (Pólo Verde), além da implantação de equipamentos urbanos prioritariamente às margens das vias integrantes dessa estratégia (inclusive de áreas de regularização).

Também, a implantação de serviços locais e de lazer ao longo da via de acesso aos condomínios deslocaria a utilização comercial e de serviços da DF-001, uma vez que se reduz a quantidade de deslocamentos da população residente mais ao fundo do vale.

VI – DF-230

A DF-230 configura uma importante alternativa viária ao tráfego pesado dirigido à Planaltina e à área rural da Bacia do Rio Preto, contribuindo para a preservação da BR-040 no trecho fronteiro à Estação Ecológica de Águas Emendadas. Por outro lado, a presença de inúmeros parcelamentos residenciais que serão regularizados sugere a otimização do espaço urbano adjacente à DF por meio do

FIGURA 74 – ANEL DE ATIVIDADES JARDIM BOTÂNICO



Fonte: Google Earth 2006

desenvolvimento de atividades comerciais e de prestação de serviços. Esta estratégia reforça a área de dinamização Pólo Cidade Agroindustrial, na medida em que cria condições atrativas para o fluxo nesta direção. Além disso, são necessárias ações específicas sobre o desenho viário e pavimentação da rodovia.

VII - Vias internas às Colônias Agrícolas Arniqueira, Vereda Grande, Vereda da Cruz e Vicente Pires e na Estrada Parque Vicente Pires

O reparcelamento das Colônias Agrícolas configurou uma nova área residencial

com demanda crescente por atividades e serviços, além de gerar um fluxo intenso de saída para as Estradas Parque Ceilândia-EPCL e Taguatinga-EPTG. A estruturação desta nova área urbana do Distrito Federal depende da organização de hierarquia viária, já que o sistema viário segue, em grande medida, a estrutura viária rural e o processo informal de ocupação urbana. Desta necessidade, surge a idéia de definir duas vias de hierarquia superior que cortem as antigas colônias agrícolas e façam sua interligação com os núcleos urbanos próximos e com as principais rodovias.

A primeira destas vias passará a constituir eixo de ligação norte-sul entre a Estrada Parque Ceilândia - EPCL e Estrada Parque Núcleo Bandeirante - EPNB. Estrutura-se no prolongamento da EPVP (DF-079) em direção à EPCL, por meio da mudança do desenho viário de via interna a Vicente Pires. O redesenho viário deve prever a inclusão de novas atividades adjacentes à via, concebendo-a como uma via urbana, e não exclusivamente de passagem. Novos lotes criados ao longo deste eixo podem ser ocupados por atividades localizadas de forma imprópria ao longo da EPTG.

A segunda via estabelece a articulação das Colônias Agrícolas Samambaia e Vicente Pires com o Pistão Norte e a EPCL. Deverá ser desenhada como o prolongamento da Avenida Hélio Prates importante eixo de circulação entre Taguatinga e Ceilândia, tanto em termos de desenho viário quanto dos usos e edificações lindeiras. Este eixo servirá como importante via de escoamento dos fluxos vindos da ADE Estrutural, no âmbito de Vicente Pires.

VIII – Via Interbairros

A implantação da via Interbairros deverá melhorar o escoamento do fluxo do Guará. Como via urbana, a instalação da via deverá ser acompanhada de melhor articulação com a malha urbana local do Guará I, Guará II, SIA e SOF, mediante a instalação de atividades de comércio, prestação de serviços, lazer e cultura. Nas demais áreas, configura-se como via de tráfego rápido cujo

FIGURA 75 – DF-230



Fonte: Google Earth 2006

FIGURA 76 - NOVAS VIAS EM VICENTE PIRES



Fonte: Google Earth 2006

impacto deverá ser minimizado com seu desenho em trincheira.

IX - Via de acesso aos condomínios residenciais do Grande Colorado

A ocupação urbana irregular em condomínios na região do Grande Colorado, na Região Administrativa de Sobradinho, gerou a ocupação lindeira da via de acesso aos parcelamentos com atividades de apoio à vida urbana, tais como mercados, academias, restaurantes, dentre outras. A única via de acesso aos condomínios residenciais do Grande Colorado gera um fluxo intenso de veículos e pedestres, além de uma demanda extensa de serviços.

A estruturação viária deve partir de uma melhoria das condições de infraestrutura (canteiros, sinalização, drenagem etc.) além da necessidade de implantação de sistema de passeios e ciclovias, integradas ao Anel de Atividades de Sobradinho I, Sobradinho II e Grande Colorado.

O Plano de Ocupação do Setor Grande Colorado, refletido nos parâmetros de ocupação do solo constantes dos Anexos coeficientes de aproveitamento básico e máximo e parâmetros urbanísticos das Áreas de Regularização normatizam a ocupação do espaço lindeiro à via.

FIGURA 77 – VIA INTERBAIRROS



Fonte: Google Earth 2006

FIGURA 78 – GRANDE COLORADO



3.4 Estratégia de Regularização Fundiária

A estratégia de regularização fundiária cria condições necessárias para a solução do problema de numerosas áreas informalmente ocupadas no Distrito Federal, onde reside um quarto da população, predominantemente de baixa renda. O principal objetivo desta estratégia é implementar as ações de regularização fundiária, de modo a garantir o direito à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e ao direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

As ações previstas nesta estratégia permitem um tratamento integrado tendo como referência três categorias: Áreas de Regularização, Setores Habitacionais de Regularização e Parcelamentos Urbanos Isolados.

As Áreas de Regularização correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos informais a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais. Com base no critério renda, as Áreas de Regularização são classificadas em: (i) Áreas de Regularização de Interesse Social, voltadas à regularização de assentamentos de baixa renda; e (ii) Áreas de Regularização de Interesse Específico, voltadas à regularização de assentamentos de média e alta renda.

As Áreas de Regularização possibilitam a articulação dos diversos parcelamentos abrangidos pelas suas poligonais. Para elas são definidos

índices e parâmetros urbanísticos comuns, os quais facilitam a regularização fundiária e a adoção de regras para endereçamento. Para correta delimitação dessas poligonais, foram observadas as seguintes condicionantes:

- os limites das Regiões Administrativas;
- os limites físicos existentes;
- a separação viária ou rodoviária existente;
- as poligonais de Setores Habitacionais criados por Lei;
- os limites espaciais das ocupações consolidadas;
- os limites das Áreas de Proteção Ambiental; e
- a necessidade de absorver áreas intersticiais ou adjacentes desocupadas.

Destaca-se que as áreas intersticiais ou adjacentes incluídas nas poligonais destinam-se à implantação de áreas livres públicas e equipamentos públicos urbanos e comunitários. Além disso, destinam-se à urbanização futura, com ênfase ao reassentamento de população removida de áreas de risco, de áreas com restrições ambientais ou de áreas desconstituídas para adequações necessárias ao projeto urbanístico.

Parte das Áreas de Regularização foram agregadas em Setores Habitacionais de Regularização com o objetivo de auxiliar a

promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização.

Os Setores Habitacionais de Regularização possuem diretrizes mais abrangentes, comuns às Áreas de Regularização e aos demais espaços neles contidos, incluindo parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento. Ressalta-se que para os casos em que não foi possível o agrupamento em Setores Habitacionais, os parâmetros urbanísticos são estabelecidos para a respectiva Área de Regularização.

São considerados como parâmetros urbanísticos básicos para as Áreas de Regularização: (i) as dimensões mínimas e máximas dos lotes; (ii) o percentual mínimo de área pública; (iii) densidade habitacional bruta; e (iv) coeficientes de aproveitamento dos lotes. Para definição desses parâmetros foram consideradas as seguintes referências:

- os estudos urbanísticos e de impacto ambiental existentes;
- os parâmetros estabelecidos nos Planos Diretores Locais aprovados por Lei;
- as densidades calculadas para os assentamentos informais consolidados;
- os projetos urbanísticos em processo de análise e aprovação;
- as Normas de Uso e Gabarito existentes aplicadas às áreas de entorno (no caso daqueles próximos à cidade de São Sebastião – NGB 35/99);

- o Levantamento Cadastral da Secretaria de Estado da Fazenda para cobrança de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano;
- o Levantamento constante do Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal – 2006.

As dimensões mínimas e máximas para os lotes residenciais buscam atender ao que dispõe a Lei nº 9.785/2001, sendo estabelecidas a partir do Levantamento Cadastral da Secretaria da Fazenda para cobrança de IPTU e do Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal (2006). Ainda, quanto à definição do Percentual Mínimo de Área Pública, foram utilizados como parâmetros: (i) o tamanho da gleba a ser regularizada; (ii) os dados técnicos da SEDUMA quanto à quantidade e área mínima dos equipamentos públicos comunitários; e (iii) a população prevista para estas áreas.

Para definição dos Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos - EPC, deverão ser consultadas as concessionárias de serviços públicos e Secretarias de Governo afetas à temática, para verificar a demanda a ser atendida quando da elaboração do projeto urbanístico de cada Área de Regularização.

Os assentamentos informais com características urbanas implantados originalmente em zona rural, passam a integrar, na Estratégia de Regularização Fundiária, Zona de Urbanização Específica, sendo identificados como Parcelamentos Urbanos Desconformes. Os usos e parâmetros

urbanísticos para estes parcelamentos serão definidos em lei específica após a realização de estudos urbanísticos necessários e da demarcação urbanística, que consiste em procedimento pelo qual o Poder Público demarca a gleba definindo seus limites, área, localização e confrontações.

Como parte da estratégia de regularização, foram elaborados estudos de uso e ocupação do solo – Planos de Ocupação que funcionarão, inicialmente, como plano urbanístico de organização e estruturação do território, e posteriormente, com o seu detalhamento, irão subsidiar a elaboração do projeto urbanístico.

Os Planos de Ocupação apresentam uma proposta de hierarquização viária que abrangerão somente as áreas de regularização, mas também as áreas para parcelamento futuro dentro dos setores.

Na elaboração dos Planos de Ocupação para os Setores Habitacionais de Regularização e para as Áreas de Regularização localizados fora de Setor foram considerados os condicionantes ambientais e urbanísticos, o sistema viário existente e as áreas ocupadas de fato. Foram estabelecidos coeficientes de aproveitamento, bem como o zoneamento por usos: residencial, comercial, institucional, lazer e uso misto além das áreas verdes previstas por Lei. Em alguns Setores os parâmetros urbanísticos obedecem à legislação vigente.

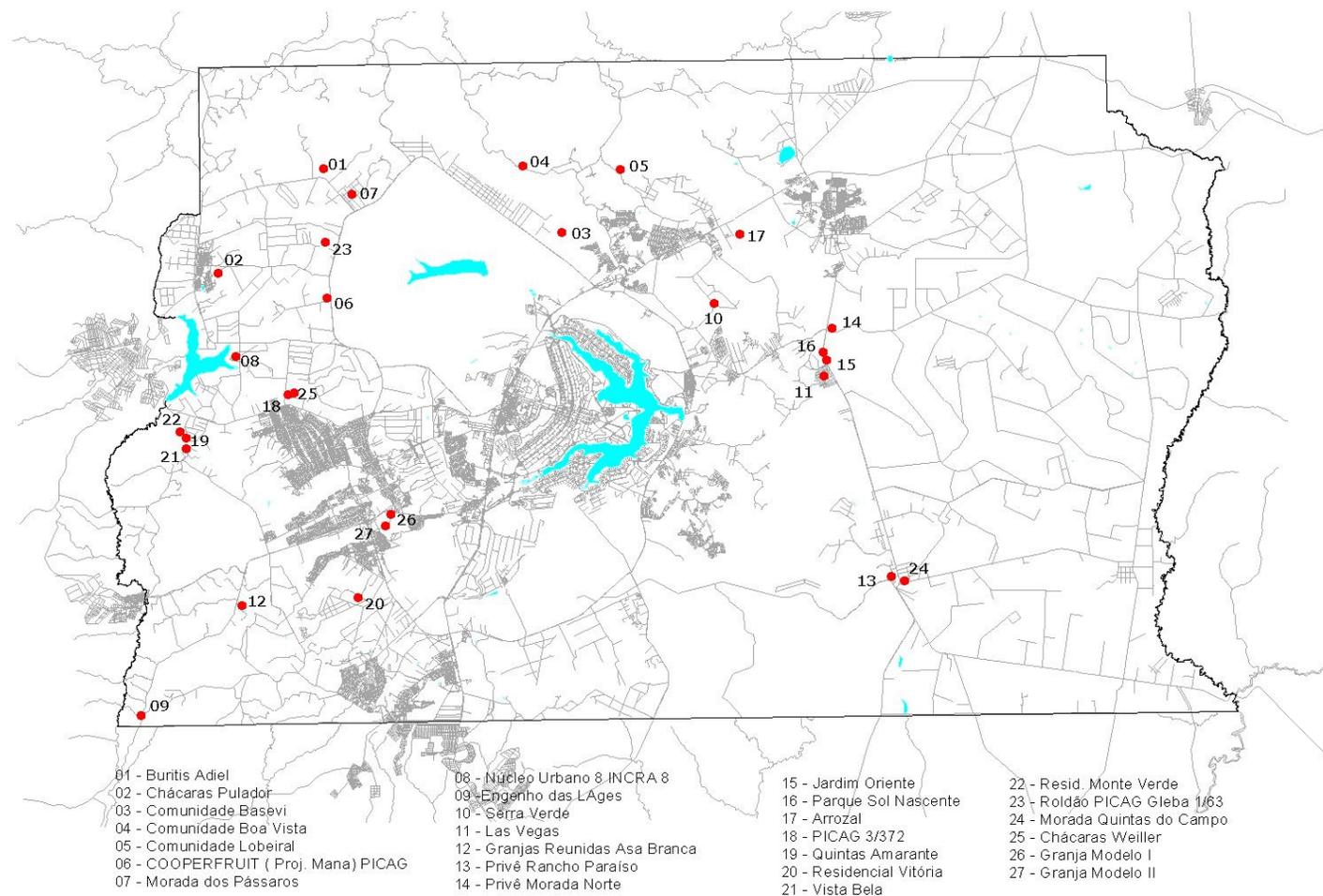
Identificaram-se algumas áreas de regularização que não se encontram inseridas em setores habitacionais. Isso devido à localização e, principalmente, pela necessidade de se conter a expansão desta ocupação em áreas onde seria dispendiosa a implantação de infra-estrutura urbana.

Foram elaborados Planos de Ocupação para 29 Setores Habitacionais de Regularização, 13 Áreas de Regularização de Interesse Social e 6 Áreas de Regularização de Interesse Específico.

Os Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI são aqueles com características urbanas implantados originalmente em Zona Rural que se encontram deslocados dos núcleos urbanos.

Para início do processo de regularização dos Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI definir-se-á a poligonal do parcelamento por meio da demarcação urbanística que não poderá ser expandida.

MAPA 17 – PARCELAMENTOS URBANOS ISOLADOS



RA Plano Piloto

01 - Setor Habitacional do Torto

A área proposta para o Setor Habitacional do Torto está localizada na Região Administrativa do Plano Piloto RA-I e seu acesso dá-se pela DF-003, próximo ao balão do Torto. Sua poligonal limita-se a norte e a oeste com a poligonal do Parque Nacional de Brasília, a leste com o Ribeirão do Torto e a sul com a DF-003.

O Setor Habitacional do Torto abrange, além da área do Parque de Exposições da Granja do Torto e da residência oficial do Presidente da República, ocupações residenciais com características urbanas bastante distintas entre si. Dentre estas, podemos citar:

- “Vila Operária” e “Vila dos Técnicos”, ocupações mais antigas que têm sua origem no assentamento dos funcionários da Granja do Torto;
- “Vila Wesleyan Roriz”, núcleo urbano consolidado próximo à entrada do Parque de Exposições;
- “Rua dos Eucaliptos”, 9 (nove) lotes residenciais edificados próximos ao acesso à Residência Oficial.
- Parcelamento “Mini-granjas do Torto”, objeto do processo de regularização nº 030.004.959/95, localizado aos fundos do Parque de Exposições próximo ao limite do Parque Nacional.

QUADRO 03 - RA Plano Piloto - SETOR HABITACIONAL TORTO

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE I (Mini-Granjas, Técnicos)	139	21,48 ha	240	240	139	Área Desapropriada Terracap / Área Desapropriada em Comum
ARINE II (Vila Operários)		3,58 ha	-	-	-	Área Desapropriada Terracap /Fazenda Brejo ou Torto
ARINE III (Rua dos Eucaliptos)	09	6,37 ha	30	30	09	
ARIS (Wesley Roriz)	800	19,88 ha			-	

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

Os estudos de revisão do PDOT/1997 propõe a criação de uma Área de Regularização de Interesse Social – ARIS para a ocupação destas Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

A área de estudo para regularização encontra-se nos limites da fazenda Brejo ou Torto, desapropriada pela TERRACAP.

As Áreas de Regularização abrangem todas as ocupações consolidadas com características urbanas existentes na área de estudo. Desta forma, para a efetiva regularização, será necessária a reavaliação dos parâmetros de ocupação em Área Especial de Proteção

Trata-se de uma área bastante sensível do ponto de vista ambiental. Vizinha ao Parque Nacional e próxima ao Lago Paranoá. Sua ocupação e regularização devem ser necessariamente condicionadas às restrições fornecidas por estudo ambiental realizado para a área.

A área de regularização está inserida na APA Planalto Central, cujo órgão licenciador é o IBAMA.

Proposta

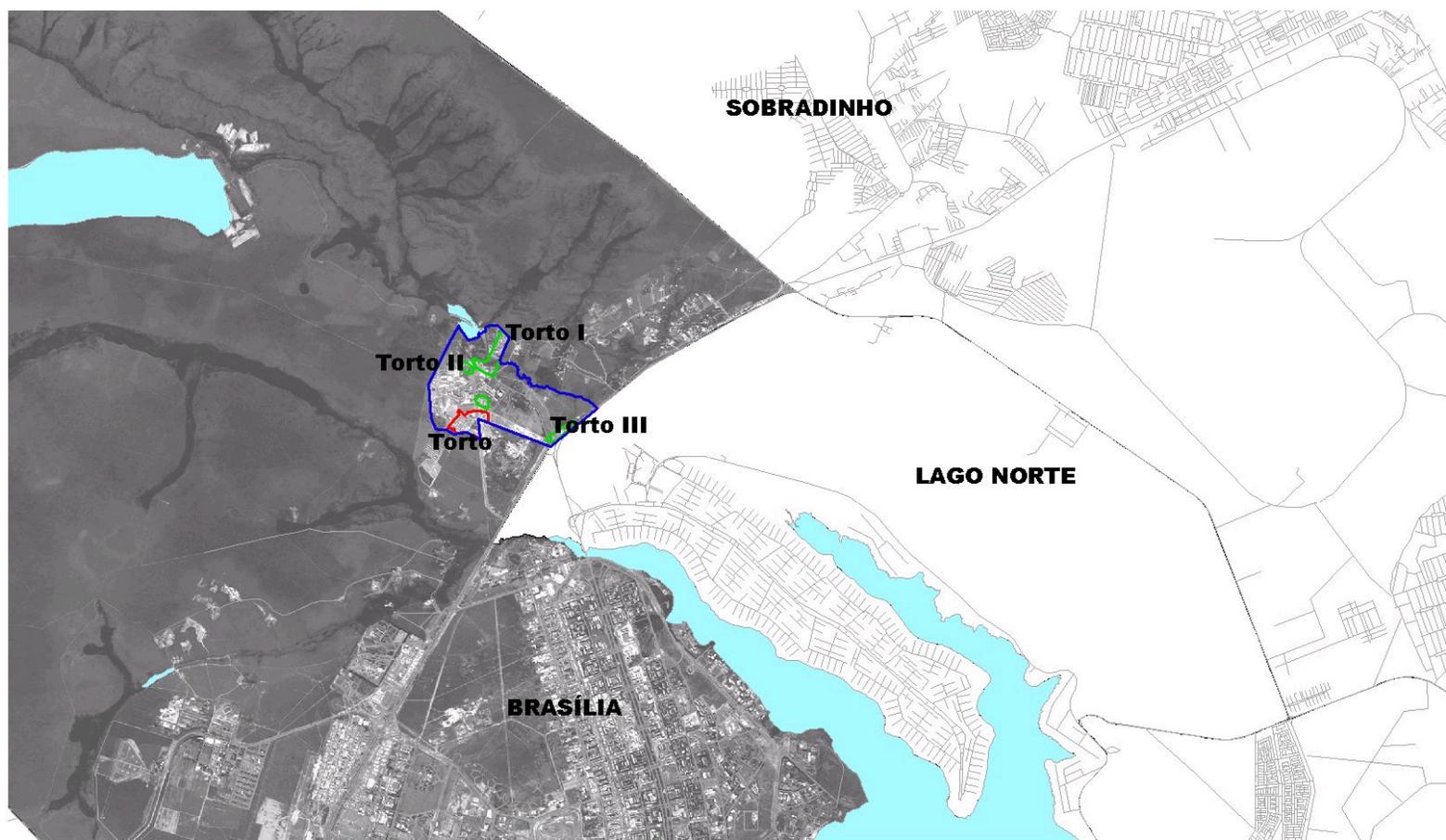
Tendo em vista que o tipo de uso preponderante da área em questão é o Residencial Unifamiliar, organizaram-se os usos complementares necessários ao bem estar daquela comunidade. A proposta considerou o grau de

consolidação das ocupações e a infra-estrutura implantada.

Estrutura-se a partir de uma via principal de circulação que em conjunto com a DF-003 - via arterial que acessa a poligonal - apresenta infra-estrutura necessária ao tráfego geral e ao transporte coletivo realizado no Setor. Esta via, além de fazer a integração entre as diversas ocupações, contorna o parcelamento "Weslian Roriz", principal adensamento urbano da área, que conta ainda com uma via de atividades onde e concentram os lotes destinados à atividade comercial. As vias secundárias que promovem o acesso às vias locais dos demais parcelamentos completam a estrutura viária proposta.

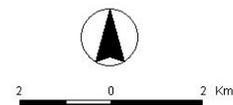
É possível que o acentuado grau de consolidação da ocupação impeça o total atendimento às normas de sistema viário.

FIGURA 79 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO NO PLANO PILOTO



-  Setores Habitacionais
-  Área de Regularização de Interesse Específico
-  Área de Regularização de Interesse Social

 Sistema Viário



RA Gama

02 - Setor Habitacional Ponte de Terra

O Setor Habitacional Ponte de Terra, localizado na RA II – Gama, possui uma área de 702,23 ha (setecentos e dois hectares e vinte e três ares).

Dentro do setor está inserida a Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Ponte de Terra, com uma área de 700,35 ha (setecentos e trinta e cinco ares), que inclui os parcelamentos Residencial das Palmeiras, Projeto Agronasa, Residencial Ponte Alta de Cima, Loteamento Ponte Alta de Cima e Park do Gama. Atualmente essa ARINE conta com uma população de 4004 habitantes.

Quanto à situação fundiária, o setor encontra-se implantado parte em áreas desapropriadas e parte em terras desapropriadas em comum, e está inserido na Área de Proteção do Planalto Central criada mediante Decreto Federal de 10 de janeiro de 2002, com objetivo de regular o uso dos recursos hídricos e parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

Proposta

O percentual de área destinada aos equipamentos comunitários, urbanos e áreas verdes livres deve perfazer, no mínimo, 15% da área do

setor. A densidade bruta estipulada para o setor é de 30 hab/ha.

E-1. Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Mansões Paraíso

A Área de Regularização de Interesse Específico Mansões Paraíso localiza-se na Região Administrativa do Gama, RA- II, às margens da DF- 480. Apresenta uma área total de 686,00 ha.

Nesta área de regularização encontra-se o parcelamento Mansões Paraíso, que possui população atual de 417 habitantes.

O parcelamento encontra-se em parte em terras desapropriadas em comum e em parte em terras desapropriadas.

O parcelamento está inserido na Área de Proteção do Planalto Central, cujo Licenciamento Ambiental é de responsabilidade do Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA.

Proposta

O percentual de área destinada aos equipamentos comunitários, urbanos e áreas verdes livres deve perfazer, no mínimo, 15% da área do setor.

A densidade bruta estipulada para a ARINE é de 150 hab/ha.

O sistema viário proposto considerou as vias existentes, definidas com base nas ocupações urbanas, propondo-se, a partir das mesmas, um sistema hierarquizado de vias.

O acesso ao parcelamento dar-se por meio da via arterial que parte da DF-480, concilia o potencial de Avenida de Circulação e de Atividades. Ao longo desta via são previstas atividades de uso misto, assim definidas de forma a atender à população local.

Os vazios residuais existentes nos assentamentos informais da ARINE destinam-se à implantação de espaços livres públicos, equipamentos públicos comunitários, equipamentos urbanos e à futura ocupação.

A população prevista para esta ARINE é de 1.444 habitantes.

O sistema viário proposto se articula à rodovia federal – BR-251, às distritais – DF- 480 e DF-475 e à vicinal VC - 341.

A faixa de domínio da BR-251 é de 130 metros simétrica em relação ao eixo do canteiro central. Às margens desta rodovia federal, serão permitidas atividades comerciais de grande e médio porte e uso misto.

Ao longo das rodovias foram propostas vias marginais, que dão acesso às vias internas do setor. Estas foram classificadas em Vias Arteriais, que se subdividem em Avenidas de Circulação / Trânsito Rápido e em Avenidas de Atividades ou

Especiais, Vias secundárias ou coletoras e Vias locais.

As vias arteriais conciliam a fluidez do tráfego, o transporte coletivo, a acessibilidade às atividades lindeiras e às vias secundárias. Ao longo destas vias serão permitidos os usos comercial de pequeno porte e o uso misto, a fim de atender, primordialmente, a população residente do setor.

As vias secundárias ou coletoras são de abrangência intermediária, destinadas a coletar e distribuir o trânsito entre as vias arteriais e as locais.

As vias locais são de abrangência limitada, destinadas ao acesso aos logradouros públicos de caráter local e às unidades residenciais. Ao longo dessas vias o uso é predominantemente habitacional unifamiliar.

QUADRO 04 - RA GAMA - SETOR HABITACIONAL PONTE DE TERRA

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Ponte de Terra	1.606	686 ha	4.004	5.770	1.086	Área Desapropriada Terracap Área Desapropriada em Comum

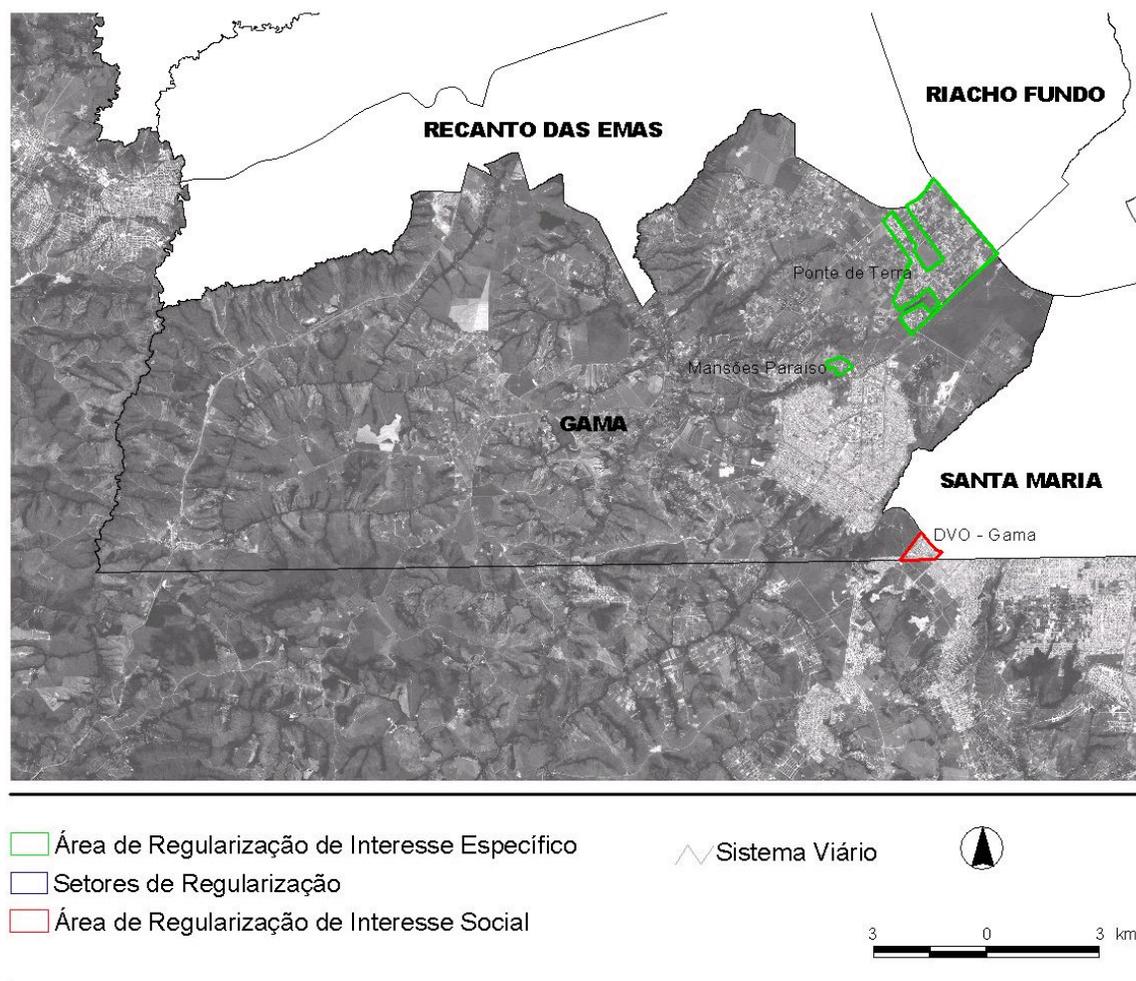
Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

QUADRO 05 - RA GAMA - FORA DE SETOR HABITACIONAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Mansões Rancho Paraíso	385	20.90 ha	417	1.443	111	Desapropriada Terracap Desapropriada em comum

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

FIGURA 80 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO NO GAMA



RA Taguatinga

03 - Setor Habitacional Vicente Pires

O Setor Habitacional Vicente Pires – SHVP, com área de 2.747 ha, foi proposto a partir da poligonal das Colônias Agrícolas, atualmente ocupadas com fins urbanos, e da poligonal estabelecida para o parque urbano TaguaPark. O Setor apresenta uma parte inserida na Região Administrativa de Taguatinga – RA III e outra parte inserida na Região Administrativa do Guará – RA X. Seus limites são estabelecidos pelas vias Estrada Parque Taguatinga – EPTG, EPCT (Pistão Sul), DF-095 (Estrutural) e DF-087. A região, bastante sensível do ponto de vista ambiental, é cortada pelos córregos Samambaia e Vicente Pires.

A área de estudo para o Setor, definida pela Lei n.º 1.823/98 e alterada pela Lei Complementar n.º 467/02, é constituída por parcelas rurais reparceladas irregularmente para uso urbano e remanescentes de glebas rurais, sendo que destas, poucas ainda permanecem como uso produtivo rural. A ocupação existente hoje na área apresenta características de média renda e configura uma população aproximada de 52.000 habitantes podendo chegar a uma população de 132.360 habitantes, considerando a densidade populacional prevista para o Setor.

Em relação à infra-estrutura urbana, o Setor é atendido por rede de energia elétrica,

iluminação pública e pavimentação asfáltica em alguns trechos. Encontram-se em fase de implantação os projetos para abastecimento de água e rede de esgoto.

O plano de ocupação deste Setor considera parte das informações reunidas no Estudo Urbanístico da Expansão Urbana de Águas Claras, concluído pela TOPOCART em 2002.

Para fins de regularização, a área do Setor que se encontra ocupada foi subdividida em duas Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINEs e uma Área de Regularização de Interesse Social – ARIS. A ARINE Vicente Pires I encontra-se na RA III e abrange os parcelamentos Colônia Agrícola Samambaia e parte da Colônia Agrícola Vicente Pires. O restante da Colônia Agrícola Vicente Pires pertence à ARINE Vicente Pires II, na RA

X. Já a ARIS Vila São José abrange a Colônia Agrícola Vila São José.

Uma parte da área do Setor Vicente Pires encontra-se em terras desapropriadas pela TERRACAP e outra, em terras desapropriadas pela União.

O Setor está inserido na Área de Proteção APA do Planalto Central e, neste caso, o órgão licenciador é o IBAMA. A área possui um elevado grau de sensibilidade devido as suas características físicas e ambientais em Área de Proteção Permanente - APP, tais como: área de nascentes, marginais de cursos d'água, áreas de veredas, declividades superiores a 30 %, entre outros aspectos.

Encontra-se em fase de aprovação o respectivo Estudo de Impacto Ambiental que, a partir de uma análise aprofundada, fornecerá

QUADRO 06 - RA TAGUATINGA - SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Vicente Pires	1.159	125.94 ha	3.501	4.361	921	Área Desapropriada pela União Área Desapropriada Terracap
ARINE Vicente Pires I	3.326	1.823.08	11.110	13.042	3.025	Área Desapropriada pela União Área Desapropriada Terracap
ARINE Vicente Pires II	10.775	176.17	34.031	46.641	8.667	Área Desapropriada Terracap

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

parâmetros para uso e ocupação da região.

Proposta

Considerou-se as restrições e condicionantes identificados pelo Estudo Urbanístico e pelo Estudo de Impacto Ambiental em elaboração. Propõe-se que 10% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e determina-se densidade bruta para o Setor Habitacional Vicente Pires de 50 hab/ha.

Na organização viária local, consideraram-se as possibilidades de ligação viária entre os córregos, com a menor alteração dos lotes já constituídos.

A proposta é organizada a partir de um sistema de vias principais que estrutura os eixos de transporte coletivo local e articula os eixos norte-sul e leste-oeste. Estas vias concentram a maior parte da atividade comercial existente e alguns dos equipamentos propostos, desempenham o papel de vias principais de atividades. Transversais a elas, encontram-se as vias secundárias que distribuem o tráfego para as áreas residenciais.

04 - Setor Habitacional Arniqueira

O Setor Habitacional Arniqueira – SHAR, com área de 1.060 ha, localiza-se na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, em área que se apresenta como vetor natural de expansão

urbana. Os limites do Setor são definidos à oeste pela Estrada Parque EPCT - Pistão Sul, à leste pela Estrada Parque Vicente Pires - EPVC, ao sul pela Estrada Parque Núcleo Bandeirante - EPNB e ao norte pelo Bairro de Águas Claras. O Setor é cortado pelos córregos Vereda da Cruz, Arniqueira e Vereda Grande.

O Setor, criado pela Lei Complementar n.º 511/02, é constituído por glebas rurais reparceladas irregularmente para uso urbano e remanescentes de glebas rurais. A ocupação atual nesta área apresenta características de média renda e possui uma população atual de 37.000 habitantes podendo chegar a uma população de 53.000 habitantes ao considerar a densidade populacional bruta prevista para o Setor.

O Setor encontra-se parcialmente pavimentado e é atendido por rede de energia elétrica e iluminação pública.

Para fins de regularização, a área do Setor que se encontra ocupada é definida como Área de Regularização de Interesse Específico

– ARINE Arniqueira que abrange os seguintes parcelamentos: Colônia Agrícola Arniqueira, Colônia Agrícola Vereda da Cruz e Colônia Agrícola Vereda Grande.

A área proposta para o Setor encontra-se em terras desapropriadas pela TERRACAP.

Trata-se de uma área de frágil equilíbrio ecológico localizada dentro da APA do Planalto Central que tem como órgão licenciador o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA.

A área possui um elevado grau de sensibilidade devido às suas características físicas e ambientais em Área de Proteção Permanente – APP, tais como: área de nascentes, marginais de cursos d'água, áreas de vereda, declividades superiores a 30%, entre outros aspectos.

Encontra-se em análise o termo de referência que fornecerá subsídios para a elaboração do respectivo Estudo de Impacto Ambiental.

QUADRO 07 - RA TAGUATINGA - SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Arniqueira	5.489	1.105,80ha	14.281	20.043	3.893	Área Desapropriada Terracap

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

Proposta

Na elaboração do plano de ocupação deste Setor foram consideradas partes das informações reunidas no Estudo Urbanístico da Expansão Urbana de Águas Claras, concluído pela TOPOCART em 2002. Ao considerar as restrições e condicionantes identificados por tal estudo, propõe-se que 10% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e determina a densidade bruta para o Setor Habitacional Arniqueira de 50 hab/ha.

05 -Setor Habitacional Primavera

O Setor Habitacional Primavera localiza-se na Região Administrativa de Taguatinga – RA - III com área de 100,50 ha (cem hectares e cinquenta centiares). A área é vizinha ao Setor de Mansões de Taguatinga.

O Setor foi proposto a partir da ocupação existente nas Chácaras nº 25 a 29 do Núcleo Rural de Taguatinga, atualmente parceladas com fins urbanos. A área possui como limites: ao sul o Setor de Mansões de Taguatinga e a oeste o limite da RA de Taguatinga e da RA de Samambaia. A região é bastante sensível do ponto de vista ambiental, pois está próxima ao córrego Taguatinga e à Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Parque JK.

A área de estudo para o Setor Habitacional Primavera é constituído por parcelas rurais reparceladas irregularmente para uso urbano. A ocupação existente hoje apresenta características

de baixa e média renda e possui atualmente uma população aproximada de 5.400 (cinco mil e quatrocentos) mil habitantes.

Em relação à infra-estrutura urbana, o Setor é atendido apenas por rede de energia elétrica e iluminação pública clandestinas. A pavimentação asfáltica ocorre nos trechos das chácaras 25 e 26.

Para fins de regularização, a área do Setor foi dividida em duas Áreas de Regularização: uma de Interesse Específico – ARINE Primavera que abrange as chácaras 25 e 26 e outra de Interesse Social – ARIS Primavera que abrange as chácaras 27, 28 e 29.

O Setor Habitacional Primavera encontra-se em terras desapropriadas pela TERRACAP.

A área onde se situam as chácaras 25 e 26 encontra-se dentro da Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central com diretrizes específicas, e neste caso, o órgão

licenciador é o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA. As chácaras 27,28 e 29 localizam-se dentro da poligonal da ARIE Parque JK.
Proposta

Ao considerar as restrições e condicionantes identificados, este Estudo propõe que 10% da área total do parcelamento seja destinado à Área Pública e determina a densidade bruta para o Setor Habitacional Primavera de 50 hab/ha.

A organização viária local considerou a possibilidade de ligação viária entre o núcleo urbano de Taguatinga e de Samambaia e que permitisse o mínimo de alteração dos lotes já constituídos.

A proposta foi organizada a partir de um sistema de vias principais, sendo uma a Avenida Primavera e a outra a via que contorna o Setor de Mansões.

QUADRO 08 - RA TAGUATINGA- SETOR HABITACIONAL PRIMAVERA

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Primavera	1.000	57,57 ha	3.600	3.600	500	Área Desapropriada Terracap
ARINE Primavera	500	43 ha	5.031	7.953	1.296	Área Desapropriada Terracap

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

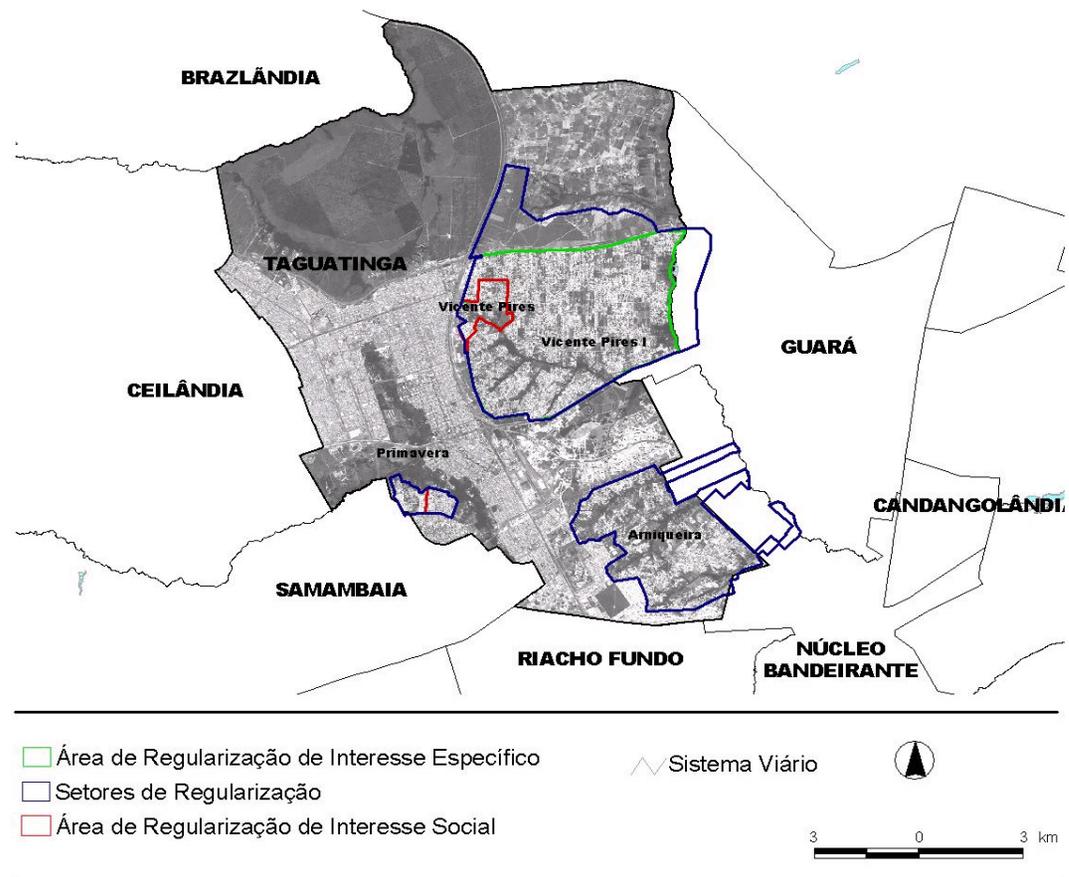
Estas vias interligam a cidade de Taguatinga ao Setor de Mansões de Taguatinga e ao núcleo urbano de Samambaia, estruturam o eixo de transporte coletivo local e articulam os eixos norte-sul e leste-oeste do sistema viário local. Estas vias concentram a maior parte da atividade comercial existente e desempenham o papel de vias principais de atividades.

Perpendicularmente à Avenida Primavera, encontram-se as vias locais que distribuem o tráfego para as residências. Perpendicularmente a via que contorna o Setor de Mansões encontram-se as vias secundárias, as quais dão acesso também às vias locais.

A fim de conter o avanço da ocupação urbana em direção a ARIE Parque JK, está sendo proposta uma via de circulação contornando o Setor ao norte.

Nota-se que, em parte da área, a implantação da estrutura viária não atenderá às diretrizes da norma de sistema viário, em virtude do acentuado grau de consolidação da ocupação.

FIGURA 81 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO EM TAGUATINGA



RA Brazlândia

S-1. Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Expansão da Vila São José

A Expansão da Vila São José localiza-se na Região Administrativa de Brazlândia – RA IV, ao norte do núcleo urbano da cidade. É delimitada ao Norte pelo DER, à oeste pela DF 180 e ao sul pela Vila São José. Possui uma área de aproximadamente 120 ha (cento e vinte hectares).

A área está consolidada com ocupações urbanas e é considerada como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Expansão da Vila São José por possuir uma população estimada de 11.000 (onze mil habitantes) de baixa renda.

A Expansão da Vila São José situa-se em terras desapropriadas em comum.

O parcelamento está inserido na Área de Proteção do Descoberto e está parcialmente inserido na APM de Brazlândia.

Proposta

A densidade demográfica estipulada para o setor é de 100 hab/ha (cem habitantes por hectare). O sistema viário foi concebido e dimensionado de forma a atender aos vários usos, além de promover maior segurança e fluidez no tráfego de veículos, segurança aos moradores, reduzir os custos de manutenção e reparo nas vias e diminuir a área de pavimento impermeável com o

objetivo de proteger a quantidade e qualidade dos recursos hídricos locais.

A área tem boa acessibilidade, garantida por uma rodovia (DF-180) e uma via arterial – Av. Central da Vila São José. Propõe-se a criação de acesso à área da expansão, adjacente à área do DER, ligando o parcelamento à DF -180.

O sistema arterial proposto para a expansão fará a integração dos vários setores e bairros, através de um anel viário.

As vias arteriais possuem caixa de via com 20 metros de largura e tem como finalidade atender a demanda de mobilidade, principalmente nas horas de pico, com a função de escoar grandes fluxos de bens e pessoas. Servirá de articulação com o sistema viário superior (rodovia) e a cidade como um todo, além de distribuir o transporte coletivo em toda Brazlândia. São dotadas de ponto de ônibus, distribuídos equidistantes, de forma a atender todo o parcelamento.

As vias coletoras possuem caixa de via com 7 metros de largura e visam atender a demanda global de circulação urbana com a função de distribuir ou coletar o tráfego de veículos, interligando as vias arteriais com as locais.

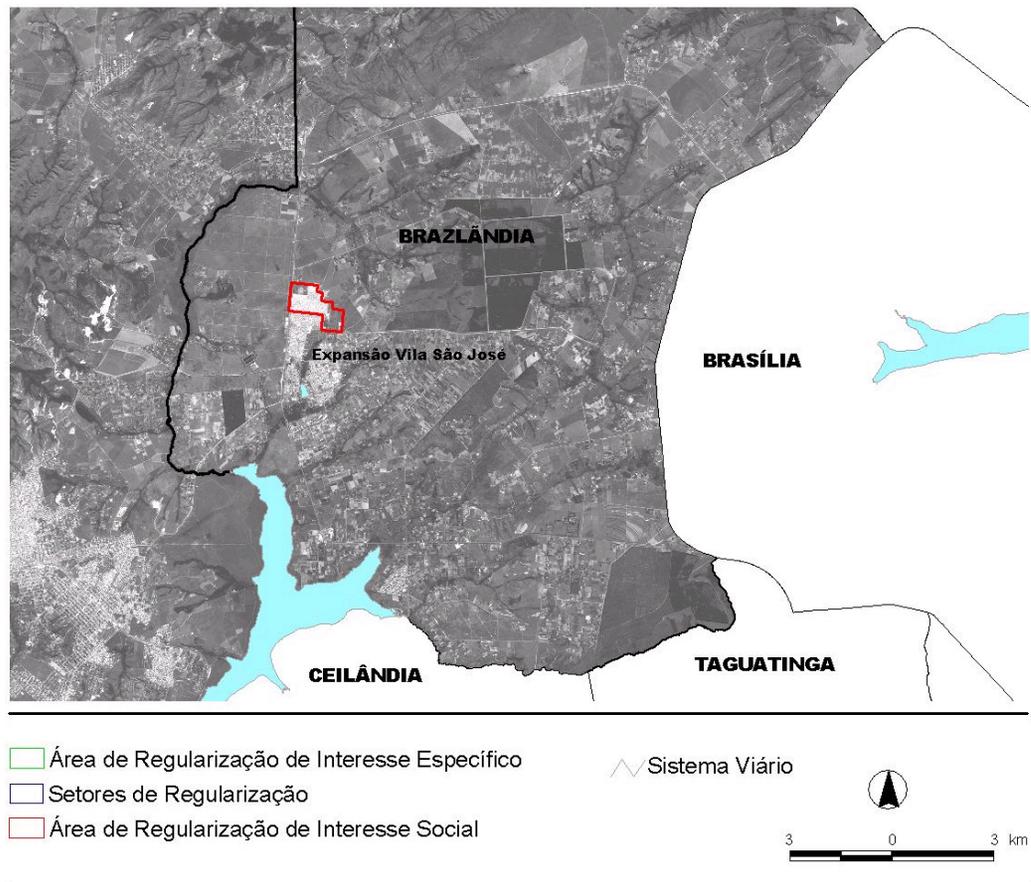
As vias locais possuem caixa de via com 7 metros de largura e tem por finalidade atender principalmente a demanda de acesso de bens e pessoas entre as vias coletoras e as edificações, em especial as ligações mais diretas e necessárias entre as habitações e as demais atividades.

QUADRO 09 - RA BRAZLÂNDIA – FORA DE SETOR HABITACIONAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Expansão Vila São José	3.039	170,11 ha	9.750	11.880	2.493	Área Desapropriada em Comum

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006)

FIGURA 82 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO EM BRAZLÂNDIA



RA Sobradinho

06 - Setor Habitacional Indaiá

O Setor Habitacional Jardins – SHJ localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA - V com área de 1.065,265 ha. Limita-se ao sul pela DF-250 e a oeste com a DF-001.

O Setor, criado a partir do desmembramento do Setor Habitacional Região dos Lagos, insere-se na Zona Urbana de Sobradinho e é compreendido pela Subzona Habitacional 7 – SZH-7, conforme Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho. A ocupação existente hoje é caracterizada como de renda média no parcelamento denominado Mansões Entrelagos I, II, III e IV e de renda baixa nos parcelamentos que compõem o “Grande Itapuã”.

Possui atualmente uma população aproximada de 55.858 habitantes, podendo chegar a uma população de 159.790 habitantes, considerando a densidade bruta prevista para o Setor.

O Setor é atendido por rede de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica em alguns trechos. O sistema de abastecimento de água é feito por poço artesiano e o esgotamento sanitário por fossa séptica.

Para fins de regularização, a área do Setor que se encontra ocupada é definida como Área de Regularização de Interesse Específico –

ARINE Jardins, que abrange o parcelamento Mansões Entrelagos I, II, III e IV, e Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Jardins que abrange os parcelamentos Del Lago I, Del Lago II, Fazendinha, Itapuã II, Mandala, Residencial Novo Horizonte, Rural Residencial Itapuã e Sol e Lua.

A área do Setor abrange terras não desapropriadas referente ao parcelamento Mansões Entrelagos I, II, III e IV e terras desapropriadas em comum que se refere aos demais parcelamentos. O Setor localiza-se na Área de Proteção Ambiental – APA do São Bartolomeu.

Parte do setor está localizada dentro de Área de Proteção de Manancial – APM do Cachoeirinha, destinada a conservação, recuperação e manejo das bacias hidrográficas. Sua regularização e futura ocupação deve estar condicionada aos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

Propõe-se que 10% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e determina-se a densidade bruta para o Setor de 150 hab/ha. Estão previstos para o setor os usos residencial unifamiliar, comercial, misto, institucional e áreas verdes.

A definição do uso do solo considerou o sistema viário existente e o proposto, os usos implantados na área ocupada (uso residencial unifamiliar, comercial e misto) e os espaços vazios para equipamentos comunitários e urbanos. As áreas de uso institucional são destinadas a abrigar os equipamentos comunitários e os urbanos e foram distribuídas em diferentes pontos do Setor.

QUADRO 10 - RA SOBRADINHO - SETOR HABITACIONAL INDAIÁ

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Indaiá	2.250	394,70 ha	4.488	8.550	1.181	Área Particular
ARIS Indaiá	10.533	370 ha	35.676	40.013	9.484	Área Desapropriada União, Área Desapropriada Terracap e Desapropriada em Comum

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

07 - Setor Habitacional Região dos Lagos

O Setor Habitacional Região dos Lagos – SHRL localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA - V com área de 983,292 ha. Limita-se ao norte com o Setor Habitacional Boa Vista, ao sul com o Setor Habitacional Jardins, à oeste com a DF-001 e à leste com a Zona Rural de Sobradinho.

O Setor, denominado e definido pela Lei Complementar n.º 218/99, insere-se na Zona Urbana de Sobradinho e é compreendido pela Subzona Habitacional 7 - SZH7, conforme Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho. A ocupação existente hoje é caracterizada como de renda média e possui atualmente uma população aproximada de 5.031 habitantes, podendo chegar a uma população de 29.500 habitantes, considerando a densidade populacional prevista para o Setor.

O Setor é atendido por rede de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica em alguns trechos. O sistema de abastecimento de água é feito por poço artesiano e o esgotamento sanitário por fossa séptica.

O Setor é atendido por rede de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica em alguns trechos. O sistema de abastecimento de água é feito por poço artesiano e o esgotamento sanitário por fossa séptica.

Para fins de regularização, a área do Setor que se encontra ocupada é definida como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Região dos Lagos, que abrange o

parcelamento Residencial RK. Os demais parcelamentos que integram o Setor, Engisa e Privê Residencial Ever Green, estão desocupados.

A área do Setor abrange terras desapropriadas e não desapropriadas.

O Setor localiza-se na Área de Proteção Ambiental – APA do São Bartolomeu. Sua regularização e futura ocupação deve estar condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

O plano de ocupação propõe que 15% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e determina a densidade bruta para o Setor de 30 hab/ha. Estão previstos os usos residencial unifamiliar, comercial, misto, institucional. Áreas verdes são previstas, assim como a recuperação e preservação de áreas de preservação permanente.

A definição do uso do solo considerou o sistema viário existente e o proposto, os usos implantados na área ocupada (uso residencial unifamiliar e uso misto) e os espaços ainda disponíveis para equipamentos comunitários e urbanos. As áreas de uso institucional são destinadas a abrigar os equipamentos comunitários e urbanos e foram distribuídas em diferentes pontos do Setor.

QUADRO 11 - RA SOBRADINHO - SETOR HABITACIONAL REGIÃO DOS LAGOS

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Região dos Lagos	2073	140,43 ha	5.031	7.953	1.296	Área Desapropriada Terracap

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006)

08 - Setor Habitacional Boa Vista

O Setor Habitacional Boa Vista – SHBV, com área de 596,051 ha, localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA V, na confluência das rodovias DF-150, DF-440, DF-425 e BR-020, que atravessa longitudinalmente o Setor. O Setor é cortado na porção norte pelo Córrego Paranoazinho e na porção sul pelo Córrego Capão Grande.

O Setor, denominado e definido pela Lei Complementar n.º 218/99, é compreendido pelas Subzonas Habitacionais 6A e 7 – SZH-6A e SZH-7, pela Subzona Especial de Conservação 2 – SZEC-2 e pela Subzona Industrial 3 – SZI-3 conforme Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho aprovado pela LC n.º 56/97. Há uma pequena parte em zona rural.

A ocupação existente hoje na área proposta para o Setor pode ser caracterizada prioritariamente como de renda média. Em relação à infra-estrutura urbana, o Setor é atendido por rede de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica em alguns trechos. O sistema de abastecimento de água é feito mediante poço artesiano e o esgotamento sanitário por fossa séptica.

Existe aproximadamente no local uma população de 5.820 habitantes. Ao considerar a densidade bruta prevista para o Setor poderá chegar a uma população de 29.800 habitantes.

Na elaboração do plano de ocupação deste Setor considerou-se parte das informações

reunidas no Estudo Urbanístico para o Setor, elaborado pela ENGEVIX em 2000.

Para fins de regularização, a área do Setor é definida como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Boa Vista I, II, III e IV que abrangem os parcelamentos: Associação dos Moradores Café Planalto, Bianca, Granjas Sofia, Império dos Nobres, Mansões Petrópolis, Morada dos Nobres, Parque Colorado, Parque das Araras, Prive Alphaville, Recanto Real, Residencial 2001, Residencial Vitória e Vivendas Serranas.

A área deste Setor encontra-se em terras desapropriadas pela Terracap, sendo a maior parte em terras não desapropriadas, pertencentes ao espólio de José Cândido de Souza Dias. Localiza-se, em parte, nos limites da APA do Planalto Central onde o órgão licenciador é o IBAMA, e em parte na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, onde o órgão licenciador é a Subsecretaria de Meio Ambiente da SEDUMA.

A área ainda possui um certo grau de sensibilidade ambiental devido às condições de declividade e por estar em limites de borda de chapada, em área de preservação de cursos d'água e de afloramento rochosos. Sua regularização e futura ocupação deve estar necessariamente condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

Para elaboração do Plano de Ocupação tomou-se em conta a poligonal de estudo estabelecido no Termo de Referência para licenciamento ambiental da área da Fazenda Paranoazinho junto ao Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA, que abrange tanto o Setor Habitacional Boa Vista como os Setores do entorno: Contagem, Mansões Sobradinho e Grande Colorado.

Ao considerar as restrições e condicionantes identificados pelo Estudo Urbanístico da ENGEVIX-2000, este plano de ocupação propõe que 15% da área total do parcelamento seja destinada à equipamentos comunitários, equipamentos urbanos e espaços livres de uso público. Determina a densidade bruta para o Setor de 50 hab/ha. Estão previstos para o setor os usos residencial unifamiliar, residencial coletivo, comercial, misto, industrial, áreas verdes, bem como a recuperação e preservação de áreas de preservação permanente.

A definição do uso do solo considerou o sistema viário existente e o proposto, os usos implantados na área ocupada (uso residencial unifamiliar e uso misto) e os espaços vazios para equipamentos comunitários e urbanos.

A proposta é organizada a partir de um sistema de vias existentes que estruturam os eixos de circulação local.

QUADRO 11A - RA SOBRADINHO - SETOR HABITACIONAL BOA VISTA

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Boa Vista I	1.386	139 ha	3.870	6.031	800	Área Desapropriada Terracap e Área Particular
ARINE Boa Vista II	100	9,58 ha	300	380	79	Área Desapropriada Terracap
ARINE Boa Vista III	357	35,78 ha	1.174	1.356	309	Área Particular
ARINE Boa Vista IV	180	21,91 ha	505	684	133	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 200

09 - Setor Habitacional Grande Colorado

O Setor Habitacional Grande Colorado – SHGC localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA - V com área de 498,804 ha. Limita-se ao norte e à oeste com a Reserva Biológica da Contagem, ao sul com a BR-020 e a leste com a DF-150. O setor é cortado pelo Córrego Paranoazinho.

O Setor, denominado e definido pela Lei Complementar n.º 218/99, é compreendido pela Subzona Especial de Conservação 1 - SZEC-1 conforme PDL de Sobradinho aprovado pela LC n.º 56/97 e possui duas áreas distintas.

A primeira está totalmente parcelada, com 71% de seus lotes ocupados por uma população de 10.780 habitantes, caracterizada como de renda média. Poderá chegar à uma população de 24.940 habitantes, se considerarmos a densidade bruta prevista para o Setor. Esta área é composta pelos

parcelamentos urbanos irregulares: Colorado Ville, Jardim Europa, Jardim Europa II, Mansões, Colorado, Rural Vivendas Colorado II, Solar de Athenas, Vivendas Bela Vista, Vivendas Colorado, Vivendas Friburgo I, II e III, Vivendas Lago Azul.

Todos os parcelamentos inseridos nesta área encontram-se consolidados e dispõem dos serviços de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, meio-fio e calçada. O sistema de abastecimento de água é feito por poço profundo em todos os parcelamentos do Setor. A CAESB assumiu o controle do fornecimento de água apenas em três parcelamentos. Não há rede de esgoto sanitário no Setor, sendo este depositado em fossas sépticas individuais.

A segunda área não está parcelada, mas está sendo abrangida pelo plano de

ocupação, com proposta de sistema viário, zoneamento e equipamentos comunitários.

Para fins de regularização, a área do Setor que se encontra ocupada é definida como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Grande Colorado.

O Setor é formado em parte por terras desapropriadas pela União, em parte por terras não desapropriadas pertencentes ao espólio de José Cândido de Souza Dias e em parte por terras desapropriadas pertencentes à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP (área desocupada localizada entre o córrego Paranoazinho e a BR-020).

O Setor localiza-se nos limites da APA do Planalto Central onde o órgão licenciador é o IBAMA.

A área ainda possui um certo grau de sensibilidade ambiental devido às condições de declividade e por estar em limites de borda de chapada, em área de preservação de cursos d'água e de afloramento rochosos. Sua regularização e futura ocupação deve estar necessariamente condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

Foi elaborado Plano de Ocupação para a poligonal de estudo constante do Termo de Referência para licenciamento ambiental da área da Fazenda Paranoazinho junto ao Instituto

Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA, que abrange tanto o Setor Habitacional Grande Colorado como os Setores do entorno: Contagem, Mansões Sobradinho e Boa Vista.

O estudo propõe que 15% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e determina a densidade bruta para o Setor de 50 hab/ha. Estão previstos os seguintes usos: residencial unifamiliar, residencial coletivo, comercial, misto, Institucional. Áreas verdes são previstas, bem como a recuperação e preservação de áreas de preservação permanente.

10 - Setor Habitacional Contagem

O Setor Habitacional Contagem – SHC localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA - V com área de 490,744 ha. Limita-se ao norte pela DF-420, a oeste pela DF-150 e ao sul pelo Setor Habitacional Boa Vista. O Setor é cortado por cursos d'água que deságuam no córrego Paranoazinho.

O Setor, definido e denominado pela Lei Complementar n.º 218/99, é compreendido pelas Subzonas Habitacionais 5 e 6B – SZH-5 e SZH-6B, pela Subzona Rural 1 – SZR-1 e pela Subzona Especial de Conservação 3 – SZEC-3, conforme Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho aprovado pela LC n.º 56/97. Possui atualmente uma população estimada de 11.074 habitantes, caracterizada como de média renda em sua maioria, e que pode chegar a uma população de 34.350 habitantes, considerando a densidade bruta prevista para o Setor.

Para fins de regularização, a área ocupada do Setor foi dividida em duas áreas distintas:

- Área de Regularização de Interesse Específico-ARINE Contagem I, que abrange os parcelamentos:

Campestre, Vivendas da Serra e Vivendas Paraíso.

- Área de Regularização de Interesse Específico-ARINE Contagem II, que abrange os parcelamentos: Alvorecer dos Pássaros, Contagem, Recanto do Mené e Rio Negro.

QUADRO 12 - RA SOBRADINHO - SETOR HABITACIONAL GRANDE COLORADO

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População Atual	População Prevista		Situação fundiária
ARINE Grande Colorado	2.996	356,20 ha	10.781	12.550	2.500	Área Desapropriada e Área Desapropriada pela União

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

Boa Sorte, Caravelo, Chácara Beija-Flor, Fraternidade, Jardim América, Jardim Ipanema, Morada Imperial, Novo Horizonte, Recanto dos Nobres, Residencial Bem Estar, Residencial Halley, Residencial Jardim Vitória, Residencial Mansões Sobradinho II, Residencial Mansões Sobradinho III, Residencial Marina, Residencial Meus Sonhos, Residencial Morada, Residencial Planalto, Residencial Sobradinho, Residencial Sol Nascente, Residencial Versalhes, Residencial Vila Verde, Residencial Villa Rica, Rural Residencial Petrópolis, Rural Residencial Vivendas Alvorada, Serra Dourada – Etapa I, Serra Dourada – Etapa II, Vila Centro Sul, Vila Rosada, Vivendas Alvorada, Vivendas

Existe ainda o parcelamento, de propriedade da IRFASA S/A Construções Indústria e Comércio, que se encontra desocupado, mas foi que incluído neste plano de ocupação.

Com exceção deste parcelamento, todos os demais encontram-se consolidados e são atendidos por infra-estrutura de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica. O sistema de abastecimento de água é feito por poço artesiano e o esgotamento sanitário por fossa séptica.

A área do Setor encontra-se em terras não desapropriadas, sendo parte pertencente ao Espólio José Cândido de Souza.

O Setor localiza-se na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central cujo órgão licenciador é o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA.

A área possui um certo grau de sensibilidade ambiental devido às áreas de preservação dos cursos d'água. Sua regularização e ocupação deve estar necessariamente condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

Propõe-se que 15% da área total do parcelamento seja destinado à área pública e determina-se a densidade bruta para o Setor de 70 hab/ha. Estão previstos para o setor os usos residencial unifamiliar, residencial coletivo, comercial, misto, industrial, institucional. Áreas verdes são previstas, assim como a recuperação e preservação de áreas de preservação permanente.

A organização de uso do solo no Setor elaborada considerou o sistema viário existente e o proposto, os usos implantados na área ocupada (uso residencial unifamiliar e uso misto) e os espaços vazios para equipamentos comunitários e urbanos.

A proposta é organizada a partir de um sistema de vias existentes que estruturam os eixos de circulação local. As vias DF-150 e DF-420 foram consideradas avenidas de atividades pois é onde está concentrado o fluxo de comércio.

A via principal de circulação e de trânsito rápido, contorna toda a parte ocupada do Setor. Esta via é proposta como forma de permitir a distribuição do tráfego no setor. Foram propostas também avenidas de circulação dentro do Setor Habitacional fazendo a ligação das vias de trânsito rápido com as avenidas de atividades.

As vias coletoras estão disponibilizadas em várias partes do setor, fazendo ligação ainda com áreas que dispõem de equipamentos de educação, saúde, segurança e lazer. Também recebem e distribuem o tráfego das vias locais que dão acesso às residências.

11 - Setor Habitacional Mansões Sobradinho

O Setor Habitacional Mansões Sobradinho – SHMS localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho _ RA V com área de 400,490 ha. Limita-se ao norte e a oeste com a Reserva Biológica da Contagem, e com a DF-150. O setor é cortado pelo córrego Paranoazinho.

O Setor, denominado e definido pela Lei Complementar nº 218/99, é compreendido pela Subzona Habitacional 4 – SZH-4 conforme PDL de Sobradinho aprovado pela LC nº. 56/97. O Setor Habitacional Mansões Sobradinho possui uma população atual de 15.227 habitantes, caracterizada como de renda baixa em sua maioria, podendo chegar a uma população de 32.040 habitantes considerando a densidade populacional bruta prevista para o Setor.

QUADRO 13 - RA SOBRADINHO - SETOR HABITACIONAL CONTAGEM

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Contagem I	2.738	234 ha	8.726	10.544	2.250	Área Particular
ARINE Contagem II	287	23 ha	855	927	258	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

Esta área é composta por dezenove parcelamentos, sendo que para fins de regularização foram divididos em três áreas distintas, sendo elas:

- Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Mansões Sobradinho composto por: Chácara Catavento, Comercial e Residencial Setor de Mansões Sobradinho Qd 51 A, Fibril, Mansões Liberais II, Mansões Sobradinho ou Mini Chácaras Sobradinho, Serra Azul, Setor de Mansões Sobradinho QMS 44, Sobradinho Novo ou Setor de Mansões e Vale Verde.
- Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Mansões Sobradinho I, composta por: Chácara Bela Vista, Quadra 45 A, Setor de Mansões Sobradinho – Setor Pinheiros, QMS 60 B, Vale da Lua, Rural Vale das Sucupiras, Vale das Acácias, Vale do Sol e Vila Rabelo I e II.
- Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Mansões Sobradinho II, composta por: Centro Comercial e Residencial Setor de Mansões Sobradinho e Mansões Sobradinho ou Mirante da Serra.

Todos os parcelamentos encontram-se consolidados e dispõem dos serviços de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, meio-fio e calçada. O sistema de abastecimento de água é feito por poço profundo em todos os parcelamentos do setor. Não há rede de esgoto sanitário no setor, sendo este depositado em fossas sépticas individuais.

O Setor é formado por dezesseis parcelamentos em terras não desapropriadas e três em terras desapropriadas em comum, sendo estes: Vale da Lua, Vila Rabelo I e II e Mansões Sobradinho ou Mini-Chácaras Sobradinho.

A área localiza-se nos limites da APA do Planalto Central onde o órgão licenciador é o IBAMA.

A área ainda possui um certo grau de sensibilidade ambiental devido às condições de declividade e por estar em limites de borda de chapada, em área de preservação de cursos d'água e de afloramento rochosos. Sua regularização deve estar necessariamente condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

Foi elaborado Plano de Ocupação para a poligonal de estudo do Termo de Referência para licenciamento ambiental da área da Fazenda Paranoazinho junto ao Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA, que abrange tanto o Setor Habitacional Mansões Sobradinho, como os Setores do entorno: Contagem, Grande Colorado e Boa Vista.

Estudo propõe que 10% da área total do parcelamento seja destinado à área pública e determina a densidade bruta para o Setor de 80 hab/ha. Estão previstos os seguintes usos: residencial unifamiliar, residencial coletivo, comercial, misto, Institucional. São previstas áreas verdes, assim como a recuperação e preservação de áreas de preservação permanente.

QUADRO 14 - RA SOBRADINHO - SETOR HABITACIONAL MANSÕES SOBRADINHO

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Mansões Sobradinho	3.024	249,23 ha	11.332	13.488	2.660	Área Desapropriada Terracap e Área Particular
ARIS Mansões Sobradinho I	1.587	118,07 ha	4.735	6.181	1.247	Área Desapropriada, Área Desapropriada em Comum e Área Particular
ARIS Mansões Sobradinho II	333	33,35 ha	1.101	1.265	290	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

12 - Setor Habitacional Fercal

O Setor Habitacional Fercal – SHF localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA - V com área de 802,276 ha. Limita-se com a DF-205 e DF-150. O setor é cortado pelo Córrego do Engenho Velho.

O Setor, denominado e definido pela Lei Complementar n.º 218/99, é compreendido pela Subzona Habitacional 9 – SZH-9 conforme PDL de Sobradinho aprovado pela LC n.º 56/97. O Setor Habitacional Fercal possui uma população atual de 7.311 habitantes, caracterizada como de renda baixa, podendo chegar a uma população de 16.045 habitantes, considerando a densidade populacional prevista para o Setor. Esta área é composta por cinco parcelamentos que para fins de regularização foram divididos em áreas distintas, sendo elas:

- Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Fercal I, composta por: Comunidade Alto Bela Vista, Comunidade Bananal, Comunidade Fercal Leste ou Fercal Leste e Rural Engenho Velho.
- Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Fercal II, composta por: Rua do Mato.
- Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Fercal III, composta por: Fercal Oeste.

A maior parte dos parcelamentos encontra-se consolidada e dispõe dos serviços de energia elétrica e iluminação pública. O sistema de abastecimento de água é feito por poço profundo. Não há rede de esgoto sanitário no setor, sendo este depositado em

fossas sépticas individuais, nem rede de drenagem pluvial. O transporte coletivo atende precariamente a comunidade, pois existe apenas uma linha ligando a Comunidade Bananal até Sobradinho II.

O Setor é formado por parcelamentos em terras de particular desapropriada pela Terracap e desapropriada em comum. A área localiza-se nos limites da APA do Planalto Central onde o órgão licenciador é o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA, salientamos que parte do Setor a oeste da DF-150 encontra-se na Área de Proteção Ambiental – APA de Cafuringa, criada pelo Decreto n.º 11.123, de 10 de junho de 1988, alterado pelo Decreto n.º 11.251, de 13 de setembro de 1988, sobrepondo-se a APA do Planalto Central,

A área ainda possui um certo grau de sensibilidade ambiental devido às condições de

declividade, por estar em limites de borda de chapada, em área de preservação de cursos d'água e de afloramento rochosos. Sua regularização, portanto, deve estar necessariamente condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

Propõe-se que 15% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e determina-se a densidade bruta para o Setor de 20 hab/ha. Estão previstos os seguintes usos: residencial unifamiliar, residencial coletivo, comercial, misto, institucional. São previstas áreas verdes, assim como a recuperação e preservação de áreas de preservação permanente.

O acesso principal ao Setor se dá pela DF-150 e DF-205. A via DF-150 foi caracterizada como avenida de circulação e via de trânsito rápido.

QUADRO 15 - RA SOBRADINHO - SETOR HABITACIONAL FERCAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Fercal I	1.945	197,46 ha	7.311	7.391	1.924	Área Desapropriada Terracap, Desapropriada em Comum e Área Particular
ARIS Fercal II	135	28,29 ha	515	515	135	Área Particular
ARIS Fercal III	130	16,10 ha	494	494	130	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SFDIUH 2006

A proposta conta com uma via de atividades, marginal à DF-150, que suporta o comércio local. A Avenida Engenho Velho, caracterizada como via de circulação, serve tanto para o transporte coletivo como para o desafogamento das vias locais. As vias locais estão disponibilizadas em várias partes do setor, fazendo ligação ainda com áreas que dispõem de equipamentos de educação, saúde, segurança e lazer.

13 - Setor Habitacional Alto da Boa Vista

O Setor Habitacional Alto da Boa Vista – SHABV localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA - V com área de 248.423 ha. Limita-se ao sul pela BR-020, ao norte e a leste pelas Áreas de Proteção de Manancial – APM Mestre D’Armas e Corguinho.

O Setor definido pela Lei Complementar n.º 218/99, insere-se na Zona Rural de Sobradinho e abrange um único parcelamento de média renda que apresenta atualmente uma população aproximada de 150 habitantes podendo chegar a uma população prevista de 12.420 habitantes, conforme a densidade bruta prevista para o setor.

Em relação à infra-estrutura urbana, alguns trechos são atendidos por rede de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica. Encontram-se em fase de elaboração os projetos de abastecimento de água e rede de esgoto para o Setor.

Para fins de regularização, a área do Setor que se encontra ocupada é definida como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Alto da Boa Vista.

A área de estudo encontra-se em terras não desapropriadas do imóvel Fazenda Sarandy e localiza-se nos limites da APA do Planalto Central, tendo o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA como órgão licenciador.

Em virtude da proximidade com áreas de afloramento rochosos e de preservação de mananciais, a regularização deste Setor deve estar necessariamente condicionada às restrições fornecidas pelos estudos ambientais realizados para a área.

Proposta

Consideraram-se as restrições e condicionantes identificados pelo Estudo Urbanístico e pelo Estudo de Impacto Ambiental. Propõe-se que 15% da área total do parcelamento seja destinada à área pública. Determina-se a densidade bruta para o Setor de 50 hab/ha.

O acesso existente ao Setor ocorre pela BR-020. A proposta de plano de ocupação é organizada a partir de uma via principal de circulação que contorna toda poligonal de estudo e estrutura o eixo de transporte para o Setor. Esta via faz a transição da via de acesso, BR-020, e as vias secundárias que distribuem o tráfego para as áreas residenciais.

O programa de necessidades deste estudo considerou a densidade populacional, os espaços disponíveis na estrutura existente, a compatibilização do sistema viário com a demanda, o porte do equipamento a ser proposto e a existência ou não das atividades na área.

QUADRO 16 - RA SOBRADINHO - SETOR HABITACIONAL ALTO DA BOA VISTA

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Alto da Boa Vista	1.495	250,45 ha	95	5.681	25	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

O Setor Habitacional Nova Colina – SHNC localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA - V com área de 270,018 ha, limita-se ao norte pela BR-020 e a oeste com a DF-440.

O Setor, denominado e definido pela Lei Complementar n.º 218/99, insere-se na Zona Rural de Sobradinho e tem uma pequena parte ao norte compreendida pela Subzona Industrial 1A – SZI-1 conforme PDL aprovado pela LC n.º 56/97. A ocupação existente hoje é caracterizada como de renda média, e possui atualmente uma população aproximada de 7.910 habitantes. Ao considerar a densidade populacional prevista, poderá chegar a uma população de 18.900 habitantes.

Em relação à infra-estrutura urbana, o Setor é atendido por rede de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica em alguns trechos. O sistema de abastecimento de água é feito por poço artesiano e o esgotamento sanitário por fossa séptica.

Para fins de regularização, a área do Setor que se encontra ocupada é definida como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Nova Colina I e ARINE Nova Colina II, que abrangem os parcelamentos Asa Branca ou Porto Real, Bela Vista Serrana, Campo Verde ou Dignéia II, Colina Nova Dignéia ou Dignéia I, Dignéia III, Lara, Morada Colonial, Nova Colina I, Nova Colina II, Novo Setor de Mansões Sobradinho, Petrópolis, Recanto da Serra, Solar dos Nogueiras e Uberaba.

A área do Setor abrange terras desapropriadas pela União e terras desapropriadas em comum.

O Setor localiza-se na Área de Proteção Ambiental – APA do São Bartolomeu, a qual foi rezoneada através da Lei n.º 1.149/1996. Segundo o rezonamento, o SHNC está dentro da Zona de Uso Agropecuário 2 onde se permitem os usos de conservação, conservação de pastagem nativa, silvicultura, agropecuária extensiva, empreendimentos comerciais, institucionais, de prestação de serviços, extrativismo mineral e rural.

Sua regularização deve estar condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

O plano de ocupação propõe que 15% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e determina a densidade bruta para o Setor de 70 hab/ha. Estão previstos para o Setor os usos residencial unifamiliar, residencial coletivo, comercial, misto, industrial, institucional e áreas verdes e de preservação permanente.

QUADRO 17 - RA SOBRADINHO - SETOR HABITACIONAL NOVA COLINA

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Nova Colina I	1.885	127,30 ha	6.787	7.512	1.694	Desapropriada em Comum Desapropriada pela União
ARINE Nova Colina II	465	77,80 ha	1.123	1.773	294	Área Desapropriada pela União

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006)

S-2. Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Queima Lençol

A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Queima Lençol localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho – RA - V com área de 42,64 (quarenta e dois hectares e sessenta e quatro centiares). Encontra-se às margens da DF-150, em frente à fábrica de cimento CIPLAN.

A ARIS é compreendida pela Subzona Habitacional 9 – SZH-9 conforme PDL de Sobradinho aprovado pela LC n.º 56/97. Possui uma população atual de 920 (novecentos e vinte) habitantes, caracterizada como de renda baixa.

A ocupação encontra-se consolidada e dispõe dos serviços de energia elétrica e iluminação pública. O sistema de abastecimento de água é feito por poço profundo. Não há rede de esgoto sanitário, sendo este depositado em fossas sépticas individuais, nem rede de drenagem pluvial.

A ARIS Queima Lençol situa-se parte em terras não desapropriadas da Fazenda Sobradinho e parte em terras desapropriadas pela TERRACAP.

A área localiza-se nos limites da APA do Planalto Central onde o órgão licenciador é o IBAMA. A área ainda possui um certo grau de sensibilidade ambiental devido às condições de declividade e por estar em limites de borda de chapada, área de preservação de cursos d'água e afloramento rochosos. Sua ocupação e/ou regularização deve estar necessariamente condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

O estudo propõe que 15% da área total seja destinada à Área Pública e determina a densidade bruta para o Setor de 20 hab/ha. Estão previstos os seguintes usos: residencial unifamiliar, comercial, misto, institucional, e áreas verdes e de preservação permanente.

O acesso principal a ARIS se dá pela DF-150. Esta via foi caracterizada como avenida de circulação e via de trânsito rápido.

A proposta conta ainda com uma via secundária que suporta o comércio local, o transporte coletivo e dá acesso às vias locais. Essas vias fazem a ligação com áreas que dispõem de equipamentos de educação, saúde, segurança e lazer. A via secundária e a via de acesso principal são caracterizadas como de uso misto.

S-3. Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Buritis

Em relação à infra-estrutura urbana, a área é atendida. A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Buritis localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho RA – V, com área de 24,53 hectares. Possui como limites: ao norte e a oeste o Parque Ecológico e Vivencial Canela de Ema, ao sul o Núcleo Rural Sobradinho II e a leste Sobradinho II.

A ARIS foi proposta a partir da ocupação de uma chácara do Núcleo Rural Sobradinho II conhecida como Chácara Buritis.

A ARIS é compreendida parte pela Subzona Habitacional 3 – SZH-3, destinada predominantemente ao uso residencial unifamiliar, e parte pela Subzona Especial de Conservação 3 – SZEC-3, constituída pelo Parque Ecológico e Vivencial Canela de Ema, conforme Plano Diretor

QUADRO 18 - RA SOBRADINHO – FORA DE SETOR HABITACIONAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Queima Lençol	243	43	920	920	243	Área Desapropriada Terracap e Área Particular
ARIS Buritis	394	23	1.474	1.497	388	Área Desapropriada Terracap
ARIS DNOCS	573	13	1.920	1.920	573	Área Desapropriada em Comum

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

Local – PDL de Sobradinho, aprovado pela LC n.º 56/97. A área de estudo para ARIS Buritys abrange a ocupação existente hoje e área para remoção de lotes que irão interferir com os projetos de urbanismo e de infra-estrutura. A população apresenta características de baixa renda e possui atualmente uma população aproximada de 1.500 (hum mil e quinhentos) habitantes podendo chegar a uma população prevista de 2.175 habitantes.

Em relação à infra-estrutura urbana, o Setor é atendido por rede de energia elétrica, iluminação pública e sistema de abastecimento de água. O esgoto é feito por fossa séptica não havendo rede de drenagem pluvial e pavimentação asfáltica.

A Área de Regularização de Interesse Social Buritys encontra-se em terras desapropriadas pela TERRACAP da Fazenda Sobradinho e abrange toda a ocupação consolidada com características urbanas.

Proposta

Na elaboração do Plano de Ocupação considerou-se as restrições e condicionantes identificados. Propõe-se que 15% da área total do parcelamento seja destinado à Área Pública e determina a densidade bruta para a Área de Regularização de Interesse Social Buritys de 90 hab/ha.

A proposta é organizada a partir da continuação do traçado das vias da AR 06 e 08 de

Sobradinho II, classificadas como vias locais, que dão acesso às residências. As vias que dão acesso aos lotes de uso misto foram classificadas como vias de atividades. A via de trânsito rápido, que configura um anel viário, permite o acesso aos lotes destinados aos equipamentos públicos. A outra via de trânsito rápido proposta fará a ligação de Sobradinho II com a DF-150. Neste Plano foram previstos os usos: residencial unifamiliar, misto e institucional ou coletivo.

Este Estudo propõe a criação de 02 (dois) lotes para implantação de equipamentos comunitários, sendo eles: Centro de Saúde e Centro de Ensino.

S-4. Área de Regularização de Interesse Social – ARIS DnoCS

A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS DNOCS localiza-se na Região Administrativa de Sobradinho RA – V, com área de 13,91 hectares. Possui como limites: ao norte a BR-020, a oeste e a leste Subzona Industrial de Sobradinho onde se localiza a Área de Desenvolvimento Econômico – ADE de Sobradinho e ao sul a Zona Rural de Sobradinho II.

A ARIS é compreendida pela Subzona Habitacional 8 – SZH-8, destinada predominantemente ao uso residencial unifamiliar, permitido o uso institucional ou comunitário em lotes específicos, conforme

Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho, aprovado pela LC n.º 56/97.

A área de estudo para ARIS DNOCS abrange a ocupação existente com cerca de 2.000 habitantes de renda baixa.

Em relação à infra-estrutura urbana, a área é atendida por rede de energia elétrica, iluminação pública e sistema de abastecimento de água.

A Área de Regularização de Interesse Social Buritys encontra-se em terras desapropriadas em comum da Fazenda Larga dos Olhos D'Água.

A área onde se encontra o parcelamento está dentro da Área de Proteção Ambiental - APA do Rio São Bartolomeu, e neste caso, o órgão licenciador é o Instituto Brasília Ambiental - IBRAM.

Sua ocupação e/ou regularização deve estar necessariamente condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

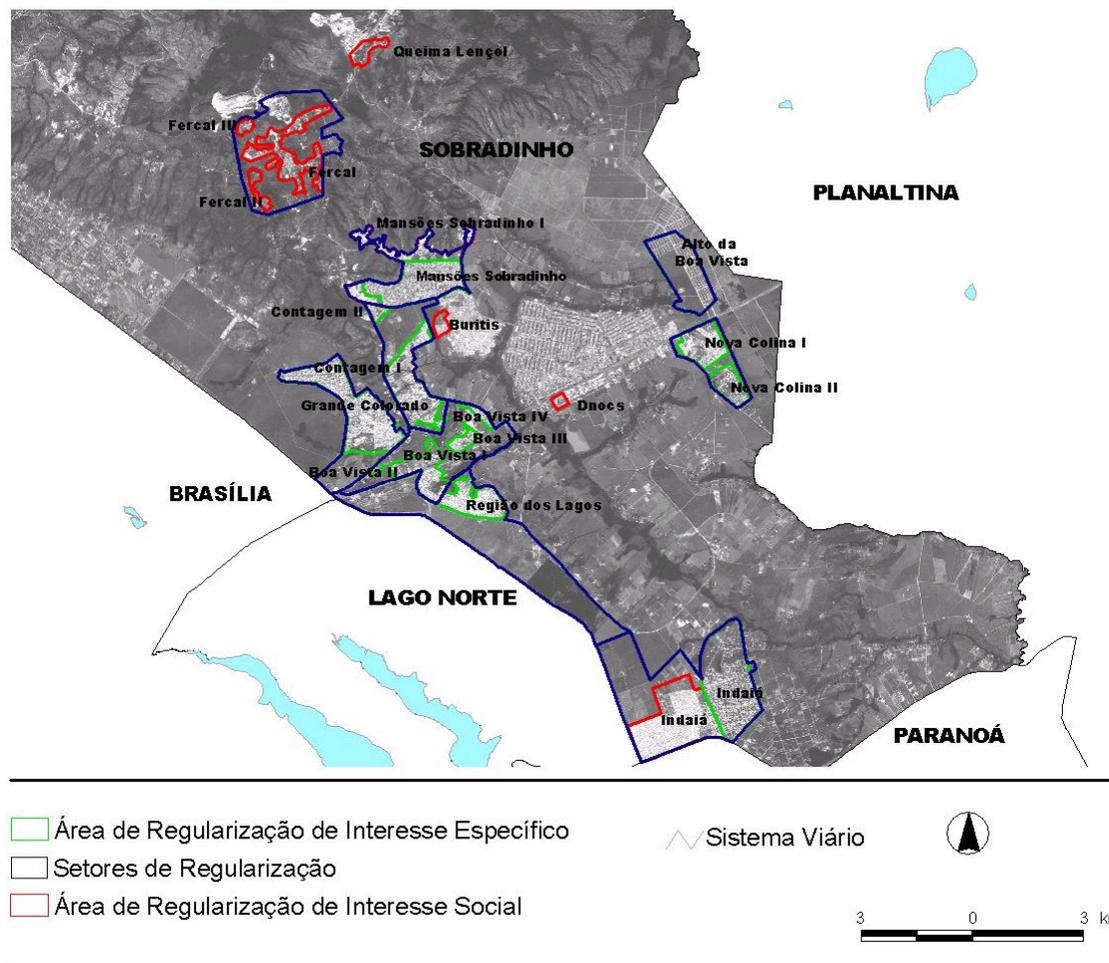
A proposta de uso e ocupação do solo prevê que 8,80% da área total do parcelamento seja destinado aos espaços livres de uso público e 19,49% à área verde e determina a densidade bruta para a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS DNOCS de 140 hab/ha. O uso

configura-se com lotes residenciais, institucionais, comerciais e mistos.

A proposta é organizada a partir do traçado das vias já existentes, classificadas como vias locais e secundárias ou coletoras. As vias secundárias darão acesso aos equipamentos públicos, praça, posto de saúde e lotes de uso misto.

Este Plano de Uso e Ocupação prevê a implantação de uma Escola de Ensino Fundamental e um Posto de Saúde

FIGURA 83 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO EM SOBRADINHO



RA Planaltina

15 - Setor Habitacional Mestre D'Armas

O Setor Habitacional Mestre D'Armas localiza-se na Região Administrativa de Planaltina RA-VI, próximo a DF-128 e a BR-020. Seu limite é definido pelos Córregos Ribeirão Mestre D'Armas, Corguinho e pela Estação Ecológica de Águas Emendadas.

O plano de ocupação deste Setor parte do Estudo Urbanístico da área urbana e das ocupações irregulares na área rural da Região Administrativa de Planaltina R.A-VI, realizado pela TOPOCART em 2005/2006.

A partir dele, foram criadas três Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS com área total de 722,325 (setecentos e vinte e dois hectares e trezentos e vinte e cinco centiares). Considerou-se o grau de consolidação das ocupações e a disponibilidade de área tanto para locação de equipamentos, quanto para transferência das ocupações que devem ser remanejadas.

A ARIS I abrange os seguintes parcelamentos: COOHAPLAN – Itiquira, Estância Mestre D'Armas I, II, III, IV e V, Estância Planaltina, Expansão da Vila Nova Esperança, Mestre D'Armas VI, Módulos Rurais Mestre D'Armas, Nova Esperança, Park Mônaco, Residencial Nova Planaltina, Residencial Sarandy, Rural Mestre D'Armas (Recanto do Sossego), Setor de Mansões Itiquira, Setor de Mansões Mestre D'Armas I, Vila

Nova Esperança, Vila Nova Esperança Ch.33. A ARIS II abrange os seguintes parcelamentos: Cachoeira, Nosso Lar, Residencial Samauma e Rural Mestre D'Armas e a ARIS III abrange os seguintes parcelamentos : Nova Petrópolis e DVO. O parcelamento “Rancho Biriba” encontra-se no Setor porém fora da ARIS. Fora o Residência Sarandy que é caracterizado como média renda, todos os demais parcelamentos deste Setor são de baixa renda.

Excluindo o Residencial Sarandy, caracterizado como média renda, todos os parcelamentos deste Setor são de baixa renda.

Atualmente são cerca de 27.049 habitantes. O Setor é atendido por rede de energia elétrica, rede de água e é parcialmente atendido por rede de esgoto e pavimentação asfáltica.

A área de estudo para regularização encontra-se em terras particulares, à exceção do parcelamento Nova Planaltina, que está inserido parte em terras particulares, e parte em terras incorporadas ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

A maior parte da área de estudo está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto Federal n.º 88.940/1983 e rezoneada em função das ocupações irregulares existentes, pela lei n.º 1.149/1996. A partir de 10 de janeiro de 2002, parte da poligonal passou a integrar a APA do Planalto Central. Desta forma o licenciamento do Setor passou a ser de responsabilidade do Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA. Nenhum parcelamento do Setor Habitacional Mestre D'Armas apresenta licenciamento ambiental.

QUADRO 19 - RA PLANALTINA - SETOR HABITACIONAL MESTRE D'ARMAS

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Mestre D'Armas I	7.478	601 ha	25.347	29.958	6.292	Área Desapropriada Terracap e Área Particular
ARIS Mestre D'Armas II	381	56,80 ha	904	1.479	233	Área Desapropriada e Área Particular
ARIS Mestre D'Armas III	448	64,26	410	1.740	105	Área Desapropriada União, Área Desapropriada Terracap e Desapropriada em Comum

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

Proposta

A partir do levantamento realizado pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal em agosto de 2006 e do estudo realizado pela TOPOCART, propõe-se que 10% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e define-se a densidade bruta do Setor Habitacional Mestre D'Armas equivalente a 50 hab/ha.

16 - Setor Habitacional Arapoanga

O Setor Habitacional Arapoanga localiza-se na Região Administrativa de Planaltina RA-VI, próximo à DF-130 e à BR-230. Os limites da poligonal do Setor são definidos pelos Córregos Ribeirão Mestre D'Armas e Córrego do Atoleiro.

O plano de ocupação deste Setor parte das informações reunidas em Estudo Urbanístico da área urbana da Região Administrativa de Planaltina – RA-VI, realizado pela TOPOCART em 2005/2006.

A partir dele, e considerando que todos os parcelamentos do Setor Habitacional Arapoanga são de baixa renda, foram definidas duas Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, onde foi considerado o grau de consolidação das ocupações e a disponibilidade de área tanto para locação de equipamentos, quanto para transferência das ocupações que devem ser remanejadas. A ARIS I abrange os seguintes parcelamentos: Bairro Nossa Senhora de Fátima, COOHAPLAN – Vila Dimas, Eldorado, Esperança, Flamboyant, Mansões Arapoanga, Mestre D'Armas Etapa III, Portal do

Amanhecer I, III, S/N, V, Portal V, Projeto Sete, Quintas do Amanhecer III, Recanto Feliz, Repar. Mestre D'Armas Ch.16, Residencial São Francisco, Residencial Prado, Residencial Sandray, Residencial Veneza I, II, San Sebastian, Setor Residencial Nova Esperança, Vila Feliz. A ARIS II abrange o parcelamento Residencial Marisol.

A área de estudo para regularização encontra-se em terras não desapropriadas e está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto Federal n.º 88.940/1983 e rezoneada em função das ocupações irregulares existentes, pela lei n.º 1.149/1996.

Nenhum parcelamento do Setor Habitacional Arapoanga possui licenciamento ambiental.

Proposta

A partir do levantamento realizado pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal em agosto de 2006 e do estudo realizado pela TOPOCART, propõe-se que 10% da área total do parcelamento seja destinado à área pública. Define-se a densidade bruta do Setor Habitacional Arapoanga equivalente a 75 hab/ha.

QUADRO 20 - RA PLANALTINA - SETOR HABITACIONAL ARAPOANGA

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Arapoanga I	7.417	462 ha	28.312	53.039	5.961	Área Particular
ARIS Arapoanga II	186	10,607 ha	256	722	66	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

17 - Setor Habitacional Aprodarmas

A área proposta para o Setor Habitacional Aprodarmas está localizada na Região Administrativa de Planaltina RA-VI, ao longo da DF-130. A poligonal do Setor limita-se ao norte com a DF-230 e ao sul com o Ribeirão Pipiripau.

O plano de ocupação deste Setor parte das informações reunidas no Estudo Urbanístico da área urbana da Região Administrativa de Planaltina - RA-VI, realizado pela TOPOCART em 2005/2006.

A partir dele, foram criadas três Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, considerando o grau de consolidação das ocupações e a disponibilização de área tanto para locação de equipamentos, quanto para transferência das ocupações que devem ser remanejadas.

A ARIS I abrange o parcelamento Morada Nobre, a ARIS II os parcelamentos Quintas do Amanhecer II e Vale do Sol, e finalmente, a ARIS III que corresponde ao parcelamento Mansões do Amanhecer. A ocupação existente hoje em todo o Setor é caracterizada como de baixa renda.

A área de estudo para regularização encontra-se em terras não desapropriadas e está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto Federal n.º 88.940/1983 e rezoneada em função das ocupações irregulares existentes, pela lei n.º 1.149/1996. O órgão licenciador desta APA é a Subsecretaria de Meio Ambiente-SEDUMA. Nenhum parcelamento do Setor Habitacional Aprodarmas apresenta licenciamento ambiental.

Proposta

A partir do levantamento realizado pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal em agosto de 2006 e do estudo realizado pela TOPOCART, propõe-se que 10% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e define-se a densidade bruta para o Setor Habitacional Aprodarmas equivalente a 75 hab/ha. Os usos previstos neste plano são: residencial unifamiliar, coletivo, misto, comercial, residencial multifamiliar. Também é destinada área para parque no Setor.

18 - Setor Habitacional Vale do Amanhecer

O Setor Habitacional Vale do Amanhecer localiza-se na Região Administrativa de Planaltina RA-VI, próxima à DF-130. O limite de sua poligonal é definido pelos Córregos Ribeirão Mestre D'Armas, Pipiripau e Córrego Quinze.

O plano de ocupação deste Setor parte das informações reunidas em Estudo Urbanístico da área urbana da Região Administrativa de Planaltina – RA-VI, realizado pela TOPOCART em 2005/2006.

QUADRO 21 - RA PLANALTINA - SETOR HABITACIONAL APRODARMAS

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Aprodarmas I	109	9,94 ha	252	423	65	Área Particular
ARIS Aprodarmas II	471	44,99 ha	1.587	1.847	404	Área Particular
ARIS Aprodarmas III	111	33,79 ha	322	431	83	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

QUADRO 22 - RA PLANALTINA - SETOR HABITACIONAL VALE DO AMANHECER

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Vale do Amanhecer	2.910	153,35 ha	10.809	11.364	2.767	Área Desapropriada Terracap

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

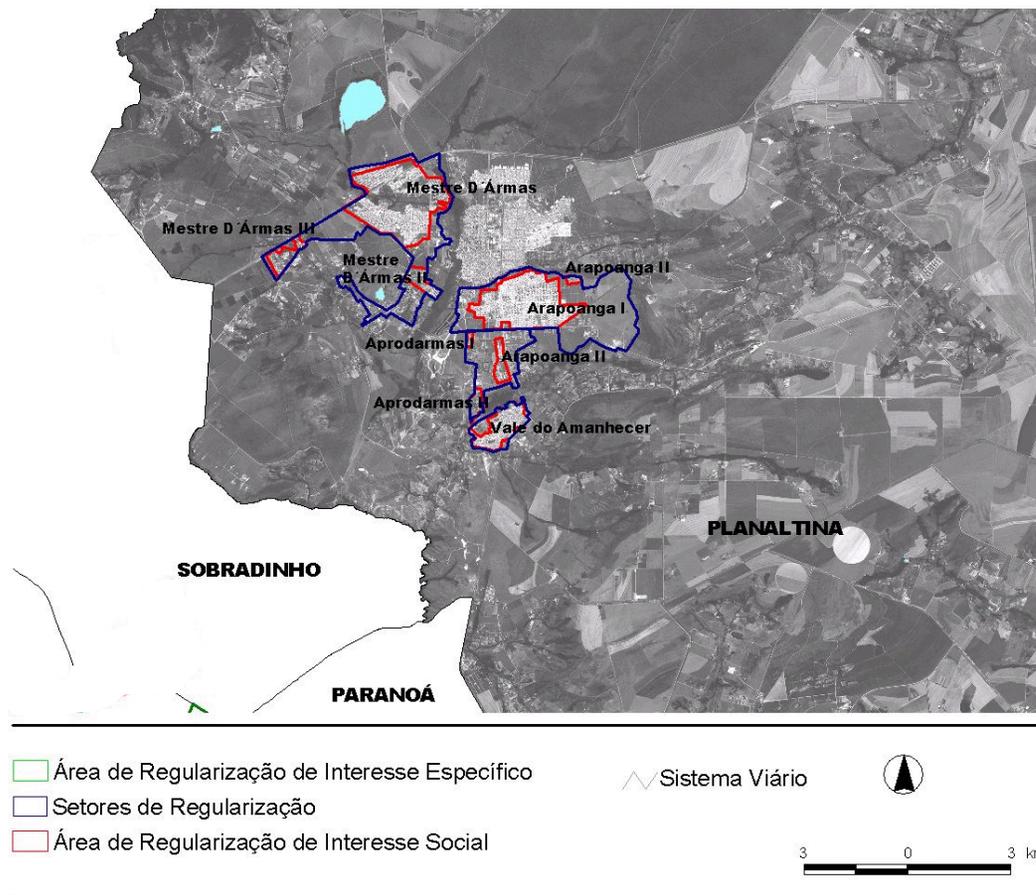
A partir deste material, e ao considerar que todos os parcelamentos deste Setor são de baixa renda, foi criada uma Área de Regularização de Interesse Social – ARIS. Para isto, observou-se o grau de consolidação das ocupações e a disponibilidade de área tanto para locação de equipamentos, quanto para transferência das ocupações que devem ser remanejadas. A ARIS abrange os seguintes parcelamentos: Loteamento Pacheco e Vale do Amanhecer.

A área de estudo para regularização encontra-se parte em terras particulares e desapropriadas e está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto Federal n.º 88.940/1983 e rezoneada em função das ocupações irregulares existentes, pela lei n.º 1.149/1996. Nenhum parcelamento do Setor Habitacional Vale do Amanhecer apresenta licenciamento ambiental.

Proposta

A partir do levantamento realizado pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal em agosto de 2006 e do estudo realizado pela TOPOCART, propõe-se que 10% da área total do parcelamento seja destinado à área pública. Define-se a densidade bruta do Setor Habitacional Vale do Amanhecer equivalente a 200 hab/ha.

FIGURA 84 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO EM PLANALTINA



RA Paranoá

19 - Setor Habitacional Altiplano Leste

O Setor Habitacional Altiplano Leste – SHAL está localizado entre a Região Administrativa do Paranoá (RA-VII) e a Região Administrativa do Lago Sul (RA XVI), logo ao norte do Setor Habitacional São Bartolomeu – SHSB. Está compreendido entre a margem leste da rodovia DF-001 e a calha norte do Ribeirão Taboca. Possui área total de 196,79 ha (cento e noventa e seis hectares e setenta e nove ares).

O Setor Habitacional Altiplano Leste foi criado de forma a agrupar as ocupações urbanas existentes na área com processo de regularização e contemplando áreas livres que permitam o atendimento das áreas verdes, equipamentos públicos e espaços livres para sua regularização.

O estudo de uso e ocupação consiste na síntese dos parâmetros e diretrizes para a regularização das ocupações e indicativos para o desenvolvimento e integração das áreas a malha urbana próxima.

A partir deste setor foram criadas duas Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE Altiplano Leste I, a qual abrange o parcelamento informal existente, Prive Morada Sul – Etapa A e B e a ARINE Altiplano Leste II correspondendo ao parcelamento Mansões Lago Sul II. As ARINE's propostas se restringem ao máximo às ocupações existentes deixando para as demais

áreas do setor as áreas de equipamentos públicos, áreas verdes e espaços livres de uso público.

Para o setor é estimada uma população atual de 791 (setecentos e noventa e um) habitantes distribuídos nos parcelamentos informais do setor. As características da população residente são renda média e alta com lotes de área média de 900 m²

As áreas de regularização encontram-se em terras desapropriadas em comum do Imóvel Taboquinha.

A poligonal do SHAL encontra-se totalmente inserida na Área de Proteção Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940/83. Segundo seu rezoneamento, definido pela Lei nº 1.149/96, o setor localiza-se parte em Zona

de Uso Intensivo 1 e 2 – ZUI 1 e 2, parte em Zona de Uso Agropecuário 1 – ZUA 1 e parte em Zona de Uso Restrito – ZUR.

Proposta

A partir dos estudos realizados para o Setor Altiplano Leste e informações recolhidas sobre as ocupações irregulares propõe-se uma densidade máxima de 50 hab/ha e uma população prevista é de 5.880 (cinco mil oitocentos e oitenta) habitantes.

Foram criados dois subsistemas viários:

- Sistema Viário Principal (Rodovias Distritais e suas vias Marginais);
- Sistema Viário Secundário (Vias coletoras e vias locais).

QUADRO 23 - RA PARANOÁ - SETOR HABITACIONAL ALTIPLANO LESTE

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Altiplano Leste I	444	61,11 ha	735	1.745	187	Área Desapropriada em Comum
ARINE Altiplano Leste II	389	4,78 ha	56	1.556	14	Área Desapropriada em Comum

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

No primeiro, a rodovia DF-001, que já se encontra implantada, deverá ser duplicada e continuará funcionando como principal via de acesso ao setor. Embora o volume do tráfego não seja ainda elevado nesta rodovia, o projeto previu a implantação de uma via marginal na área urbanizada do Setor, tendo em vista a importância da DF-001 no contexto viário do Distrito Federal, como anel viário do sistema.

Foram propostos também vias secundárias para distribuição do tráfego no interior do setor.

20 - Setor Habitacional São Bartolomeu

O Setor Habitacional São Bartolomeu – SHSB está localizado na divisa da Região Administrativa do Paranoá – RA VII com a Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV, logo acima do Setor Habitacional Jardim Botânico – SHJB. Está compreendido entre a margem leste da rodovia DF-001, a calha norte do Ribeirão Taboca, o limite oeste da Zona de Uso Agrícola I da APA da bacia do Rio São Bartolomeu e a margem sul da estrada vicinal no divisor de águas com o rio Paranoá.

Possui área total de 693,946 ha (seicentos e noventa e três hectares e novecentos e quarenta e seis centiares).

O Setor Habitacional São Bartolomeu foi criado, entre outros setores, pela Lei nº 1.823, de 13 de janeiro de 1998, após o levantamento de áreas ocupadas informalmente e passíveis de regularização, pelo Grupo Executivo de Trabalho –

GET/PI, criado em 1995 pelo GDF, desde então a área é objeto de estudos urbanísticos e ambientais contratados pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP.

Este Estudo de Uso e Ocupação consiste na síntese dos estudos e projetos elaborados para o setor incluído neste as ocupações informais consolidadas junto a área do setor original.

A partir deste setor foi criada uma Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE São Bartolomeu I, a qual abrange os três parcelamentos informais existentes, sejam eles Ville de Montagne, Quintas Alvorada I, II e III e Mansões Itaipu. A ARINE proposta se restringe ao máximo a ocupação existente deixando para a área objeto do projeto da TERRACAP as áreas de equipamentos públicos, áreas verdes e espaços livres de uso público do setor.

Para o setor é estimada uma população atual de 6.039 (seis mil e trinta e nove) habitantes distribuídos nos parcelamentos informais do setor. As características da população residente são renda média e alta com lotes de área média de 500m²

O setor possui dois parcelamentos em processo de aprovação, não ocupados e áreas de regularização ocupadas por parcelamentos de renda média, segundo o Censo Demográfico do IBGE/2000. Tais

parcelamentos são agrupados nas ARINES – Área de Regularização de Interesse Específico.

A maior parte da área constituem-se de terras desapropriadas de domínio público. Sendo a área de regularização localizadas em terras não desapropriadas e em terras desapropriadas em comum do Imóvel Taboquinha.

A poligonal do SHSB encontra-se totalmente inserida na Área de Proteção Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940/83. Segundo seu rezonamento, definido pela Lei nº 1.149/96, o setor localiza-se parte em Zona de Uso Intensivo 1 e 2 – ZUI 1 e 2, parte em Zona de Uso Agropecuário 1 – ZUA 1 e parte em Zona de Uso Restrito – ZUR.

Proposta

A partir dos estudos realizados para o Setor São Bartolomeu e informações recolhidas sobre as ocupações irregulares propõem-se uma densidade máxima de 50 hab/ha e uma população prevista é de 35.350 (trinta e cinco mil trezentos e cinquenta) habitantes.

Foram criados dois subsistemas viários:

- Sistema Viário Principal (Rodovias Distritais e suas vias Marginais);
- Sistema Viário Secundário (Vias coletoras e vias locais).

No primeiro, a rodovia DF-001, que já se encontra implantada, deverá ser duplicada e

continuará funcionando como principal via de acesso ao setor. Embora o volume do tráfego não seja ainda elevado nesta rodovia, o projeto previu a implantação de uma via marginal na área urbanizada do Setor, tendo em vista a importância da DF-001 no contexto viário do Distrito Federal, como anel viário do sistema.

Além disso, foi proposta a criação de duas vias arteriais, uma central e uma no limite norte do parcelamento.

E-2. Área de Regularização de Interesse Social ARINE La Font

A Área de Regularização de Interesse Específico-ARINE La Font localiza-se na DF 250, Km 04, à margem direita, na Região Administrativa do Paranoá – RA VII.

A área destinada ao parcelamento abrange 60,1636 ha, dois quais apenas 9 ha podem ser regularizados, devido a restrições ambientais. O parcelamento é destinado à população de classe média e possui atualmente população estimada de 393 habitantes.

Conforme parecer da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, o parcelamento localiza-se no imóvel Sobradinho dos Melos, desmembrado do Município de Planaltina – GO e incorporado ao território do DF, em terras não desapropriadas.

Está localizado parte em área urbana que prevê o uso predominantemente habitacional, e

em área rural que prevê o uso agropecuário. A poligonal da ARINE La Font encontra-se totalmente inserida Área de Proteção Ambiental APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88940/83. Segundo seu zoneamento, definido pela Lei nº 1149/96, o setor possui uma pequena parte inserida em Zona de Uso Intensivo I – ZUI I, onde se permite o uso para fins urbanos; e uma grande parte em Zona de Uso Especial – ZUE 1, que corresponde às poligonais de proteções hídricas das captações de água sob a supervisão da Companhia de Águas e Esgotos de Brasília – CAESB, onde não é permitido o uso para fins urbanos.

Proposta

A densidade prevista é de 50 hab/ha e o número total de habitantes pode chegar a 1.698 habitantes.

QUADRO 24 - RA PARANOÁ - SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE São Bartolomeu	1.350	246,92 ha	3.930	6.201	968	Área Particular/ Área Desapropriada Terracap

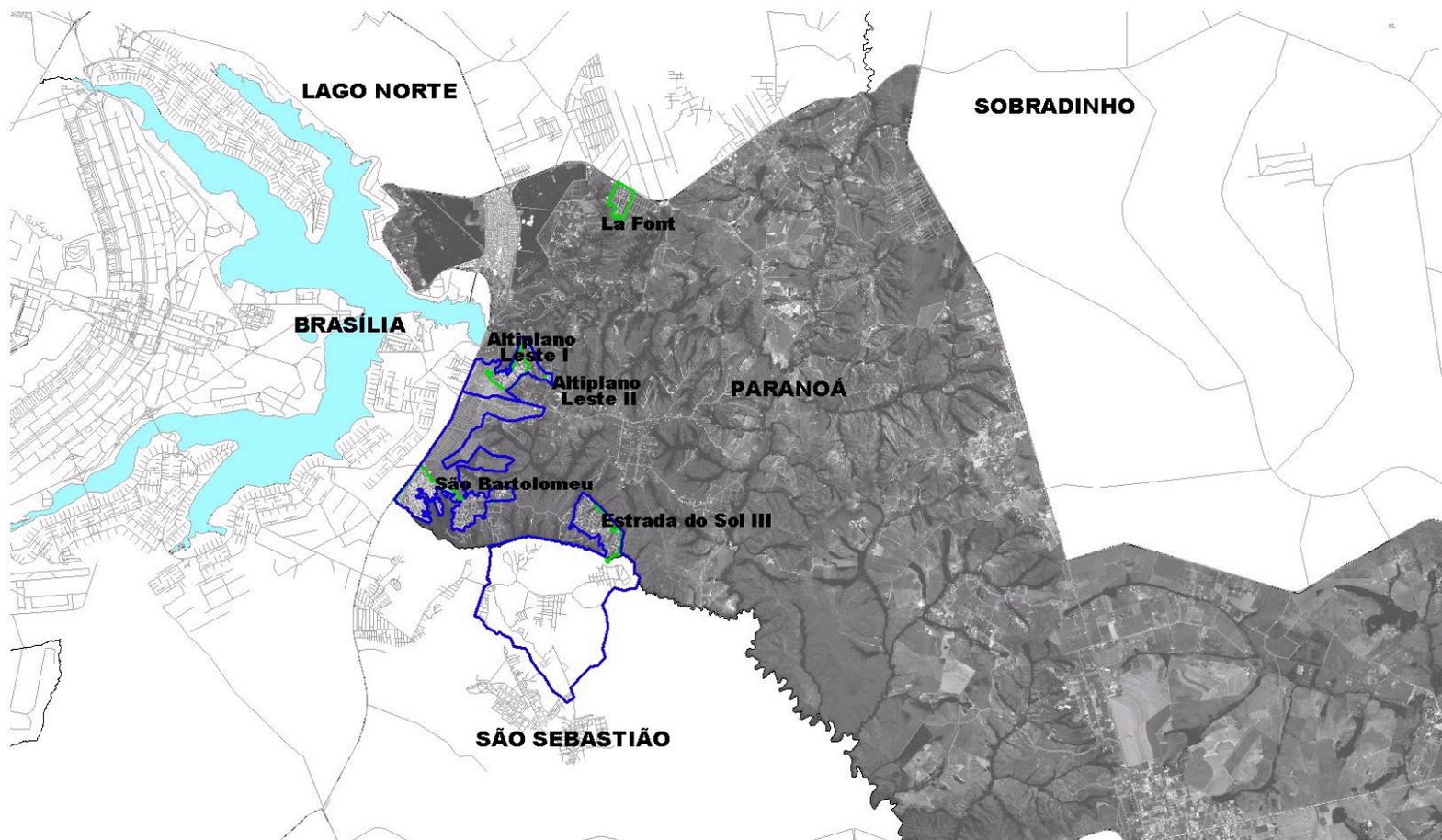
Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

QUADRO 25 - RA PARANOÁ - FORA DE SETOR HABITACIONAL – ARINE LA FONT

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE La Font	432	51,96 ha	393	1.698	100	Área Particular

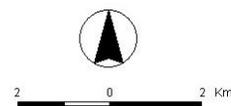
Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

FIGURA 85 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO EM PARANOÁ



-  Setores Habitacionais
-  Área de Regularização de Interesse Específico

 Sistema Viário



RA Núcleo Bandeirante

S-5. Área de Regularização de Interesse Social ARIS Vila Cauhy

A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Vila Cauhy localiza-se na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII com área de 26,10 hectares. Possui como limites: ao norte e a oeste o córrego Riacho Fundo e a leste a Estrada Parque Indústria e Abastecimento – EPIA (DF-003).

A ARIS foi proposta a partir da ocupação existente no lote destinado ao Clube de Regatas Guará.

A área de estudo para ARIS Vila Cauhy abrange a ocupação existente hoje e área para remoção de lotes que irão interferir com os projetos de urbanismo e de infra-estrutura. A população apresenta características de baixa renda e possui atualmente uma população aproximada de 1.550 (hum mil quinhentos e cinqüenta) habitantes.

Em relação à infra-estrutura urbana, a área é atendida por rede de energia elétrica, iluminação pública e sistema de abastecimento de água. O esgoto é feito por fossa séptica não havendo rede de drenagem pluvial e pavimentação asfáltica.

A Área de Regularização de Interesse Social Vila Cauhy encontra-se em terras que foram

desapropriadas pela TERRACAP da Fazenda Gama. Em 1961, foi registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal a planta SAI-PR-92/1, na qual é criado o lote do Clube de Regatas Guará.

A área da Vila Cauhy tem como órgão licenciador o Instituto Brasília Ambiental - IBRAM. Entretanto, o IBAMA deverá ser consultado uma vez que a área é abrangida pela Resolução Conama 13.

A área possui um certo grau de sensibilidade ambiental devido sua proximidade com o Córrego Riacho Fundo.

Sua ocupação e/ou regularização deve estar necessariamente condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.
Proposta

Foram consideradas as restrições e condicionantes identificados. Este estudo propõe que 15% da área total do parcelamento seja destinado à Área Pública e determina a

densidade bruta para a Área de Regularização de Interesse Social Vila Cauhy de 60 hab/ha.

A proposta é organizada tendo em vista o traçado das vias existentes. Os acessos principais se dão pelas vias classificadas como vias de atividades, que estruturam o eixo dos lotes de uso misto (comércio e residência). As vias coletoras ou secundárias propostas dão acesso às residências, assim como as vias locais. Neste Plano foram previstos os usos: residencial unifamiliar, misto e institucional ou coletivo.

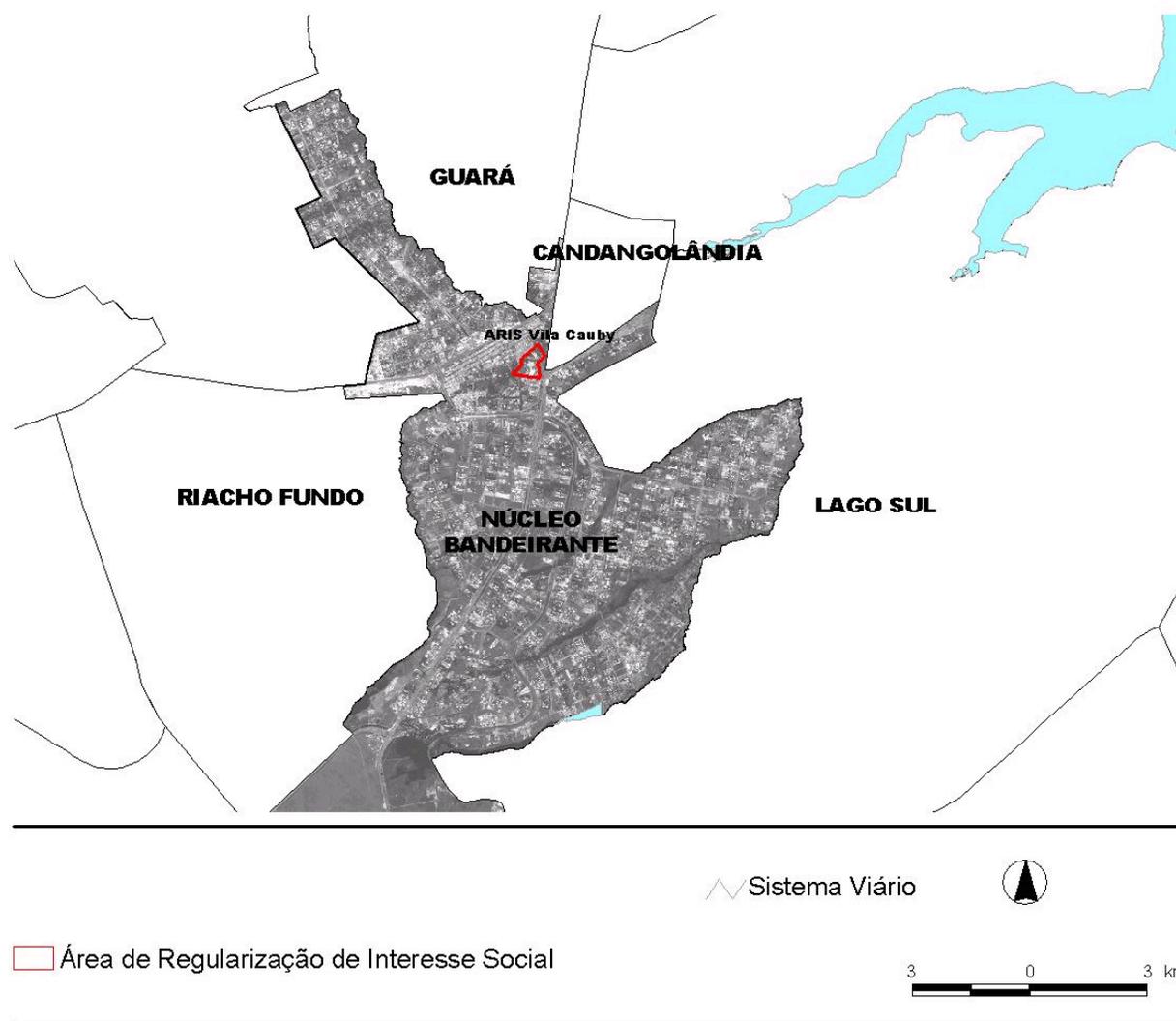
Com base na população existente de 1.550 (hum mil quinhentos e cinqüenta) habitantes foram definidos e quantificados os equipamentos públicos comunitários, em concordância com a Norma Técnica nº 3. Os equipamentos previstos para segurança, cultura, educação, lazer e saúde devem ser implantados ou adequados.

QUADRO 26 - RA NÚCLEO BANDERANTE- FORA DE SETOR HABITACIONAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Vila Cauhy	432	26,10 ha	1.550	1.550	432	Área Desapropriada Terracap

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

FIGURA 86 - ÁREA DE REGULARIZAÇÃO EM NÚCLEO BANDEIRANTE



RA Ceilândia

21 - Setor Habitacional Sol Nascente

A área proposta para o Setor Habitacional Sol Nascente localiza-se dentro dos limites da Região Administrativa de Ceilândia RA-IX, acima dos Córregos Melchior e Guariroba, abaixo do Setor “P” norte e ainda entre os setores “P” sul e QNP e QNE de Ceilândia. O setor é cortado ao norte pela estrada vicinal VC-311 e próximo da BR-020.

A ocupação existente na área proposta para o setor pode ser caracterizada prioritariamente como de baixa renda com atendimento precário dos serviços de saneamento e infra-estrutura básica. A área é constituída por glebas rurais reparceladas irregularmente para uso urbano e remanescentes de glebas rurais, sendo estas, na grande maioria, ou são usadas como sítios urbanos ou encontram-se sem qualquer uso. Poucas mantêm-se ainda com uso produtivo rural.

O Setor pode ser caracterizado como de grande sensibilidade ambiental devido às condições de topografia, em grande parte de sua extensão, bastante acidentada, com solos susceptíveis à erosão e ao afloramento de água, e aos recursos hidrográficos abundantes de nascentes e cursos d'água.

A ocupação da região é tratada de forma geral como Sol Nascente, pelas características comuns de toda a área e pelas dificuldades de

identificação de limites dos parcelamentos existentes, mas possui no endereçamento utilizado pelos moradores a subdivisão em inúmeros “condomínios”, ora correspondentes à antiga parcela rural, ora sem esta correspondência.

A área de estudo para regularização do Parque Sol Nascente está inserida em terras localizadas no imóvel Guariroba, desmembrado do município de Luziânia – GO e incorporada ao território do Distrito Federal. Parte da área encontra-se em terras desapropriadas, e outra em terras desapropriadas em comum, sendo a maior parte da região objeto de parcelamento rural com concessão de uso para as atividades afins.

A área localiza-se dentro da APA do Planalto Central onde o órgão licenciador é o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA. Trata-se de uma área bastante delicada do ponto de vista ambiental e sua regularização deve estar necessariamente condicionada às restrições constantes dos estudos ambientais realizados para a área. Atualmente encontra-se em licitação o Termo de Referência para estudo ambiental, elaborado por uma comissão criada com a participação de vários órgãos do Governo.

Proposta

O plano de ocupação para o Setor foi desenvolvido a partir da ocupação já consolidada. Os dados dos levantamentos

realizados para a região estimam a população em torno de 30.000 habitantes com uma densidade bruta de 25 hab/ha, mas com densidades líquidas nas faixas mais ocupadas em torno de 100 a 150 hab/ha.

Ao considerar as restrições ambientais da área, este plano de ocupação não incentiva a expansão populacional e limita a população do setor aos mesmos parâmetros atuais, mediante a ocupação dos vazios urbanos existentes para a estruturação do setor com equipamentos públicos e comunitários necessários, para conservação e expansão dos espaços livres públicos, e para áreas destinadas a abrigar a população que venha a ser removida das áreas de risco e proteção.

Tendo em vista que o tipo de uso preponderante do Setor é o residencial unifamiliar, procurou-se definir os usos complementares necessários ao bem estar daquela comunidade. A organização geral da proposta acompanha o parcelamento original das chácaras, a consolidação das ocupações e a remoção das Áreas de Preservação Permanentes que permeiam toda a poligonal de estudo.

O uso residencial unifamiliar é constituído por lotes mínimos de 8mx16m (128,00m²) e por lotes do tipo chácara urbana com 1.000m² a 5.000m². Ao longo das vias principais e coletoras estão previstos lotes de uso misto de 128m². A fim de preservar as áreas de nascentes e encostas, os lotes maiores foram mantidos próximos às Áreas de Preservação Permanentes, configurando um cinturão para fins rurais e de

recreio que funciona como faixa de transição entre a expansão urbana e a zona rural. Além disso, nas cabeceiras dos córregos próximo à Feira do Produtor de Ceilândia, é proposta a remoção das ocupações existentes para a criação de um Parque Ecológico com um programa específico de educação ambiental. Nesta mesma área, o EPIA já previa um Parque Urbano devido à presença do solo hidromórfico associado ao terreno de murundus.

Como alternativa para conter a ocupação desordenada em direção à borda da Chapada, o plano de ocupação prevê, além de chácaras, lotes maiores e de menor densidade para uso institucional no limite oeste da poligonal. Propõe-se a implantação de Campus Avançado de Pesquisa ou Escolas de Ensino Superior focalizadas na atividade rural, valorizando e reforçando a necessidade de uso sustentável da área.

S-6. Área de Regularização de Interesse Social ARIS Pôr do Sol

O parcelamento Pôr do Sol está localizado na Região Administrativa de Ceilândia RA-IX, com acesso principal pela Estrada Parque Taguatinga – Estrada Parque Taguatinga - EPTG, junto ao Setor “P” Sul.

A poligonal para a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Pôr do Sol foi definida levando em consideração o grau de consolidação da ocupação e as diretrizes apresentadas pelo Plano de Manejo realizado para a Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Parque JK. O plano de

manejo determinou três situações na ARIE Parque JK: a primeira seria a gleba a ser excluída da ARIE; a segunda, a gleba a ser incorporada como compensação ambiental e a terceira correspondendo à invasão que deve ser desconstituída por ocupar área de frágil equilíbrio ambiental. Diante disso, a área de regularização passou a abranger a gleba ocupada e excluída da ARIE Parque JK. Trata-se inclusive de uma medida que busca conter os danos ambientais e os riscos sociais decorrentes do crescimento da ocupação.

A ARIS abrange um único parcelamento considerado de baixa renda. A poligonal definida para a ARIS disponibiliza área para expansão urbana e para a transferência da população que atualmente ocupa áreas de risco ou de preservação ambiental. A população futura poderá chegar a um total de 12.000 habitantes. Pode-se observar, por meio de fotos aéreas, que o parcelamento encontra-se parcialmente implantado com muitos lotes vazios e uma grande variação de tamanho entre eles.

QUADRO 27 - RA CEILÂNDIA - SETOR HABITACIONAL SOL NASCENTE

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Sol Nascente	9.762	756 ha	67.000	75.000	6.151	Área Desapropriada Terracap e Área Desapropriada em Comum

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

QUADRO 28 - RA CEILÂNDIA - FORA DE SETOR HABITACIONAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Pôr do Sol	3.158	96,72 ha	7.100	9.800	3.158	Área Desapropriada Terracap
ARIS Privê Ceilândia	1.240	56 ha	4.754	4.868	1.210	Área Desapropriada Terracap

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

A área de estudo para regularização do parcelamento Pôr do Sol está inserida em terras desapropriadas pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

A área localiza-se dentro da Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central onde o órgão licenciador é o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA. Trata-se de uma área bastante delicada do ponto de vista ambiental e sua regularização e futura ocupação devem estar necessariamente condicionadas às restrições de uso, fornecidas pelos estudos ambientais. O parcelamento Pôr do Sol não apresenta licenciamento ambiental

S-7. Área de Regularização de Interesse Social ARIS Privê Ceilândia

A Área de Regularização de Interesse Social Privê Ceilândia está localizada na Região Administrativa de Ceilândia RA-IX, com acesso pela rodovia BR-070, próxima ao Setor "O". A área corresponde à gleba 3/367 do Projeto Integrado de Colonização Alexandre Gusmão – PICAG.

Trata-se de uma Área de Regularização de Interesse Social – ARIS que abrange um único parcelamento considerado de baixa renda. Estima-se uma população futura de 4.868 habitantes, conforme dados fornecidos pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal. O parcelamento está completamente implantado com a maior parte de

suas ruas asfaltadas, rede de energia elétrica, iluminação pública e canalização de águas pluviais. Também já possui alguns equipamentos públicos e comunitários, como por exemplo, um posto de saúde, um posto policial e uma Escola de Ensino Fundamental.

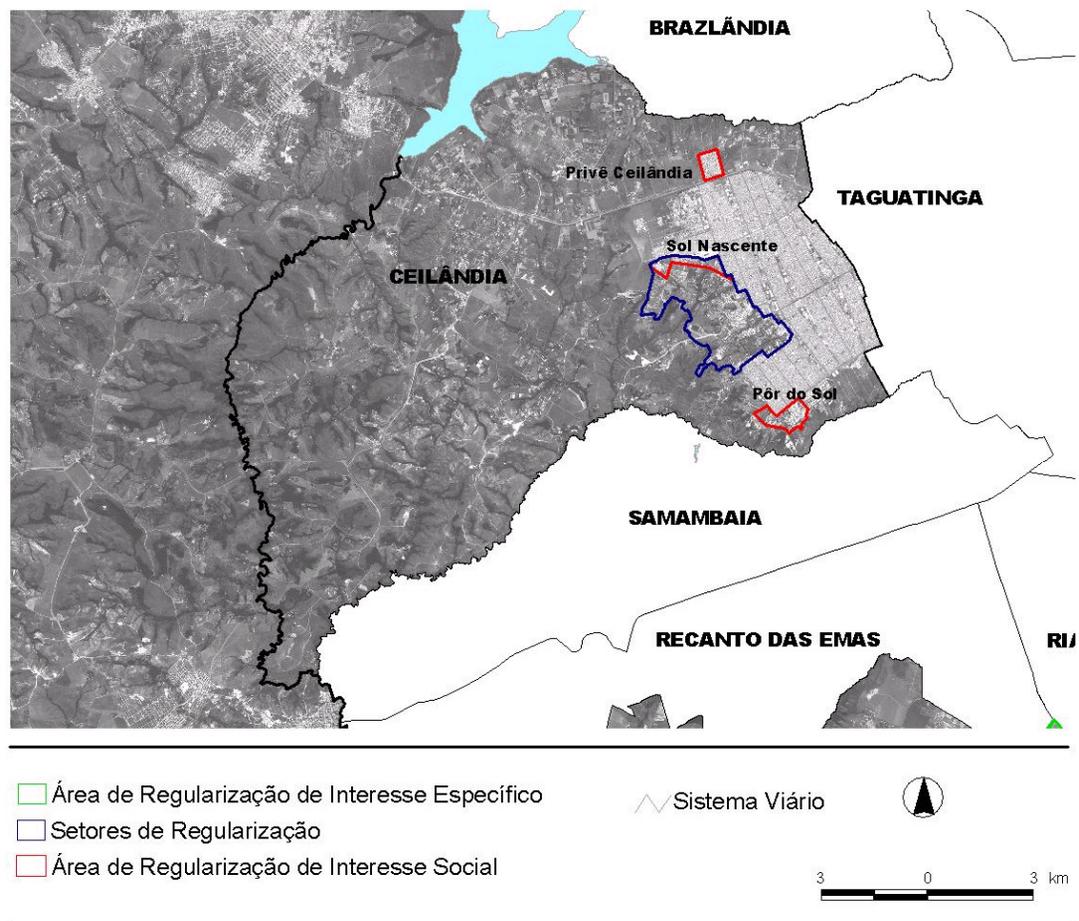
A Área de Regularização de Interesse Social- ARIS Privê Lucena Roriz está inserida em terras localizadas no imóvel Guariroba desmembrado do município de Luziânia – GO e incorporado ao território do Distrito Federal. A área encontra-se em terras desapropriadas, transferidas pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP à União Federal por intermédio do atual Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA para o Programa de Colonização Alexandre Gusmão – PICAG.

A área localiza-se dentro da Área de Proteção Ambiental APA do Rio Descoberto onde o órgão licenciador é a Subsecretaria de Meio Ambiente- SEDUMA. O parcelamento não apresenta licenciamento ambiental.

Proposta

A partir das informações apresentadas no levantamento realizado pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal em agosto de 2006, propõe-se que 15% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e define-se densidade bruta de 100 hab/ha.

FIGURA 87 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO EM CEILÂNDIA



RA Guar

22 - Setor Habitacional Bernardo Sayão

O Setor Habitacional Bernardo Sayão – SHBS localiza-se na Região Administrativa do Guar – RA X e ocupa uma área de 294,476 ha. Limita-se ao norte com Guar II; a leste com a DF – 003 (EPIA); a oeste com a com a DF – 085; e ao sul com o Córrego Vicente Pires.

A rea do setor que está consolidado com ocupaes urbanas é considerado como área de Regularizao de Interesse Específico – ARINE Bernardo Sayão, uma vez que sua populao  de renda média, segundo censo demográfico do IBGE/2000. O setor possui atualmente uma populao estimada de 3.819 habitantes, distribuídos em três parcelamentos: Colônia Agrícola guas Claras, Colônia Agrícola Bernardo Sayão e IAPI. Quanto  situao fundiária, a área onde o Setor está implantado localiza-se totalmente em terras desapropriadas, de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP.

A maior parte do setor localiza-se na área de Proteo Ambiental – APA do Planalto Central, criada pelo Decreto Federal, de 10 de janeiro de 2002. Quanto  hidrografia, o setor é cortado pelo Córrego Vicente Pires, que serve de limite ao sul.

Proposta

O percentual de área destinada aos equipamentos comunitários, urbanos e áreas verdes

livres deve perfazer, no mínimo, 15% da área do setor. A densidade demográfica estipulada para o setor é de 50 hab/ha.

O sistema viário proposto considerou as vias existentes, definidas com base nas ocupaes urbanas, propondo a partir das mesmas um sistema hierarquizado de vias.

As vias arteriais, que correspondem às Avenidas de Circulao / Trânsito Rápido e às Avenidas de Atividades ou Especiais, conciliam a fluidez do tráfego, o transporte coletivo e a acessibilidade às atividades lindeiras e às vias secundárias. Ao longo destas vias serão permitidos os usos comercial de pequeno porte e o uso misto, a fim de atender a populao residente do setor.

Os vazios urbanos existentes no setor destinam-se  implantao de áreas verdes públicas, equipamentos públicos comunitários, equipamentos urbanos, bem como  expansão urbana e criao de áreas comerciais.

S-8. rea de Regularizao de Interesse Social ARIS Estrutural

A Vila Estrutural situa-se a cerca de 7 km do Plano Piloto de Brasília na região administrativa do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA – RA XXV. Tem como limites a EPCL (Estrada Parque Ceilândia ou Estrutural) e os Setores de

Transportes Rodoviários de cargas e de Inflamáveis, ao sul; o Setor Complementar de Indústria e Abastecimento (SCIA), a leste; o Parque Nacional de Brasília, ao norte; e o Córrego Cabeceira do Valo, a oeste. Contíguo  vila, acompanhando o traçado de parte da EPCL, encontra-se instalado o poliduto da Petrobrás. O principal acesso à Vila é feito através da EPCL. Possui uma área de 525.885 há (quinhentos e vinte e cinco mil hectares e oitocentos e oitenta e cinco centiares).

A rea está consolidada com ocupaes urbanas e é considerada como área de Regularizao de Interesse Social – ARIS Vila Estrutural, por possuir uma populao de baixa renda estimada em 29.853 (vinte e nove mil oitocentos e cinquenta e três) moradores.

Atualmente possui sistema de abastecimento de água atendendo 100% da populao e a coleta de esgoto é feita pelo sistema individual sem tratamento.

Segundo a Terracap, a Vila Estrutural localiza-se no imóvel denominado Bananal, desmembrado do município de Planaltina – GO, e incorporado ao território do Distrito Federal, em terras desapropriadas.

A rea encontra-se inserida na APA do Planalto Central, criada em decreto de 10 de janeiro de 2002, passando o licenciamento ambiental, que antes era de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos -

SEMARH para o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente – IBAMA

Proposta

A densidade demográfica estipulada para o setor é de 160 hab/ha (cento e sessenta habitantes por hectare).

A organização do sistema viário buscou estruturar de forma clara e hierarquizada o sistema de circulação já implantado, possibilitando maior fluidez ao tráfego de transporte coletivo e de veículos de maior porte nos eixos de maior penetração do assentamento. Da mesma forma, a hierarquização dos eixos estruturadores da Vila Estrutural garante uma fácil leitura da organização interna dos espaços, facilitando a locomoção e circulação de veículos e pedestres na área.

Tendo por base a ocupação atual da Vila Estrutural o critério que norteou a definição da estrutura do sistema viário e dos conjuntos por ele definido foi o alinhamento das divisas frontais dos lotes existentes, levando – se em conta, quando possível, as edificações e o arruamento já constituído. Da mesma forma, as divisas de fundo foram também alinhadas, considerando-se, como referência, uma linha gerada pelas cercas existentes ou uma linha que não determinasse a necessidade de relocação.

Devido aos critérios estabelecidos e à diretriz de reduzir ao máximo a necessidade de relocações, o desenho geral da Vila Estrutural se adequou à situação existente, sendo que grande parte do sistema viário, principalmente o local, ficou

limitado a uma caixa de via de 7 m de largura total, sendo constituída por calçadas de 1 m de leito viário de 5m.

Na base da proposta está a rodovia de ligação DF – 095(EPCL), que permite a ligação da Vila Estrutural ao Plano Piloto.

As vias arteriais possuem como características básicas alta fluidez de tráfego e fácil acessibilidade. Mantém suas características de dimensionamento atuais, devendo ser realizados ajustes necessários às interseções com as vias coletoras internas.

As vias coletoras visam atender à demanda global de circulação urbana, com a função de distribuir ou coletar o tráfego de veículos, interligando a via arterial com as locais.

De acordo com a necessidade de atendimento das demandas sociais e de serviços urbanos da população da Vila Estrutural, foram definidas áreas para equipamentos públicos (EPC e EPU), cuja localização se encontra distribuída na Vila.

QUADRO 29 - RA GUARÁ - SETOR HABITACIONAL BERNARDO SAYÃO

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Bernardo Sayão	1.487	294 ha	3.819	5.755	993	Área Desapropriada TERRACAP

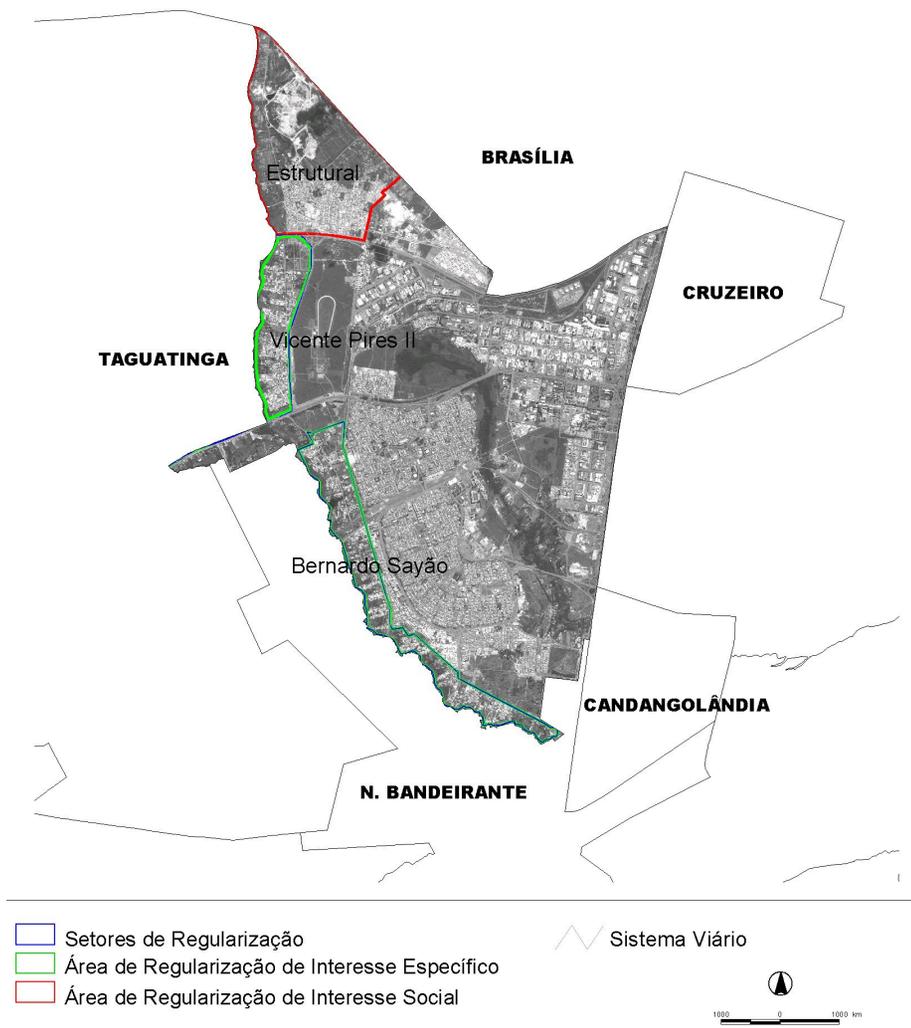
Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

QUADRO 30 - RA GUARÁ- ÁREA DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL ESTRUTURAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Estrutural	6.082	525,88 ha	25.000	25.000	6.082	Área Desapropriada TERRACAP

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

FIGURA 88 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO NO GUARÁ



RA Recanto das Emas e Samambaia

23 - Setor Habitacional Água Quente

O Setor Habitacional Água Quente – SHAQ localiza-se em parte na Região Administrativa do Recanto das Emas – RA – XII e em parte na Região Administrativa de Samambaia – RA – XV. Limita-se ao norte e à leste com o Córrego Samambaia, e à oeste com a cidade de Santo Antônio do Descoberto, pertencente ao Estado de Goiás. Apresenta uma área de 578,874 ha.

A aprovação da área de estudo para a criação do Setor foi definida pela Lei Complementar n.º 527, de 08 de janeiro de 2002. De acordo com esta Lei, a área definida localizada na Região Administrativa de Samambaia, passa a pertencer, para efeitos legais, à Região Administrativa do Recanto das Emas.

Dentro do setor, foi definida a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Água Quente, com uma área de 208,307 ha. Os parcelamentos que estão inseridos nesta ARIS são: Residencial Dom Francisco, Residencial São Francisco, Residencial Dom Pedro, Residencial Guarapari, Residencial Galiléia, Nova Betânia I e II, Residencial Salomão Elias e Residencial Buritis.

A área do setor que está consolidada com ocupações urbanas é atendida por infra-estrutura de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica.

A população, de renda baixa segundo censo demográfico do IBGE/200, atualmente é de 4576 habitantes distribuídos nos nove parcelamentos acima discriminados.

No Setor Água Quente, os parcelamentos localizados na Região Administrativa do Recanto das Emas (Residencial Dom Francisco, Residencial São Francisco, Residencial Dom Pedro, Residencial Galiléia e Residencial Buritis) estão em terras desapropriadas em comum e os localizados na Região Administrativa de Samambaia (Residencial Guarapari, Nova Betânia I e II e Residencial Salomão Elias) estão em terras desapropriadas em comum.

O setor localiza-se na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, cujo órgão licenciador é o IBAMA. A porção sul do setor apresenta uma topografia mais acentuada, enquanto em outras partes a declividade é mais suave. Quanto à hidrografia, o setor é cortado pelo Córrego Samambaia.

Proposta

A densidade bruta estipulada para o setor é de 100 hab/ha. Os vazios residuais existentes nos assentamentos informais destinam-se à implantação de espaços livres públicos, equipamentos públicos comunitários, equipamentos urbanos, bem como à expansão urbana e criação de áreas comerciais.

O sistema viário proposto considerou as vias existentes, definidas com base nas ocupações urbanas, propondo a partir das mesmas um sistema de vias hierarquizado. A principal via do setor é a Rodovia DF-280, que faz ligação com as cidades de Samambaia e Recanto das Emas, ao leste, e com a cidade de Santo Antônio do Descoberto – GO, a oeste.

Partindo da Rodovia DF-280 foram instituídas vias arteriais que fazem a estruturação do setor e o acesso às áreas parceladas. Existe ainda a Rodovia DF-190 que liga o setor à Região Administrativa do Gama – RA II.

QUADRO 31 - RA SAMAMBAIA / RECANTO DAS EMAS - SETOR HABITACIONAL ÁGUA QUENTE

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Água Quente	2.122	208 ha	5.517	8.545	1.371	Área Desapropriada em Comum

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006)

Ao longo da Rodovia DF-280 foram propostas vias marginais, que dão acesso às vias internas do setor, que foram classificadas em vias arteriais, secundárias ou coletoras, e locais.

Às margens da DF – 280 são previstas atividades comerciais de grande e médio porte e industriais, desde que atendidas as exigências ambientais, para o licenciamento das mesmas.

As vias arteriais, que correspondem às Avenidas de Circulação / Trânsito Rápido e às Avenidas de Atividades ou Especiais conciliam a fluidez do tráfego, o transporte coletivo e a acessibilidade às atividades lindeiras e às vias secundárias. Ao longo destas vias arteriais serão permitidos os usos comerciais de pequeno porte e o uso misto, a fim de atender a população residente do setor.

As vias secundárias ou coletoras são de abrangência intermediária, destinadas a coletar e distribuir o trânsito entre as vias arteriais e as locais.

As vias locais são de abrangência limitada, destinadas ao acesso aos logradouros públicos de caráter local e às unidades residenciais. O uso predominante a ser implantado nessas vias é habitacional unifamiliar .

S-9. Área de Regularização de Interesse Social ARIS Vida Nova

A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Vida Nova localiza-se na Região Administrativa de Samambaia – RA - XII com área

de 7,50 ha (sete hectares e cinquenta centiares). Está localizada nos fundos da Quadra 603 de Samambaia.

A ARIS foi proposta a partir da ocupação com fins urbanos da chácara 39 do Núcleo Rural de Taguatinga, hoje denominado Condomínio Vida Nova. Trata-se de 5 (cinco) ruas paralelas, independentes, traçadas em continuidade às ruas da Quadra 603. A região é bastante sensível do ponto de vista ambiental, pois está próxima ao Ribeirão Taguatinga e à Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Parque JK.

A área de estudo para ARIS Vida Nova abrange uma ocupação consolidada, a qual apresenta características de baixa renda e possui atualmente uma população aproximada de 1.000 (hum mil) habitantes.

Em relação à infra-estrutura urbana, a área é atendida por rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e telefonia. A pavimentação das vias é feita com bloquetes.

A Área de Regularização de Interesse Social Vida Nova encontra-se em terras desapropriadas pela TERRACAP.

A Área abrange toda a ocupação consolidada com características urbanas existente na área de estudo. Desta forma, para sua efetiva regularização urbanística, é necessária a aprovação da revisão do PDOT e dos parâmetros urbanísticos para as ocupações em ARR's.

A área onde se encontra o parcelamento está dentro da Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central com diretrizes específicas para ARR's e neste caso, o órgão licenciador é o IBAMA. A ARIS localiza-se, ainda, dentro da poligonal da ARIE Parque JK.

QUADRO 32 - RA SAMAMBAIA / RECANTO DAS EMAS – FORA DE SETOR HABITACIONAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Vida Nova	260	7,49 ha	1.000	1.000	260	Área Desapropriada TERRACAP

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006)

Proposta

Considerando as restrições e condicionantes identificados, este Estudo propõe que 15% da área total do parcelamento seja destinado à Área Pública e determina a densidade bruta para a Área de Regularização de Interesse Específico Vida Nova de 135 hab/ha.

A área é formada por cinco ruas, cada uma com portões e portarias independentes, não havendo, portanto ligação entre elas.

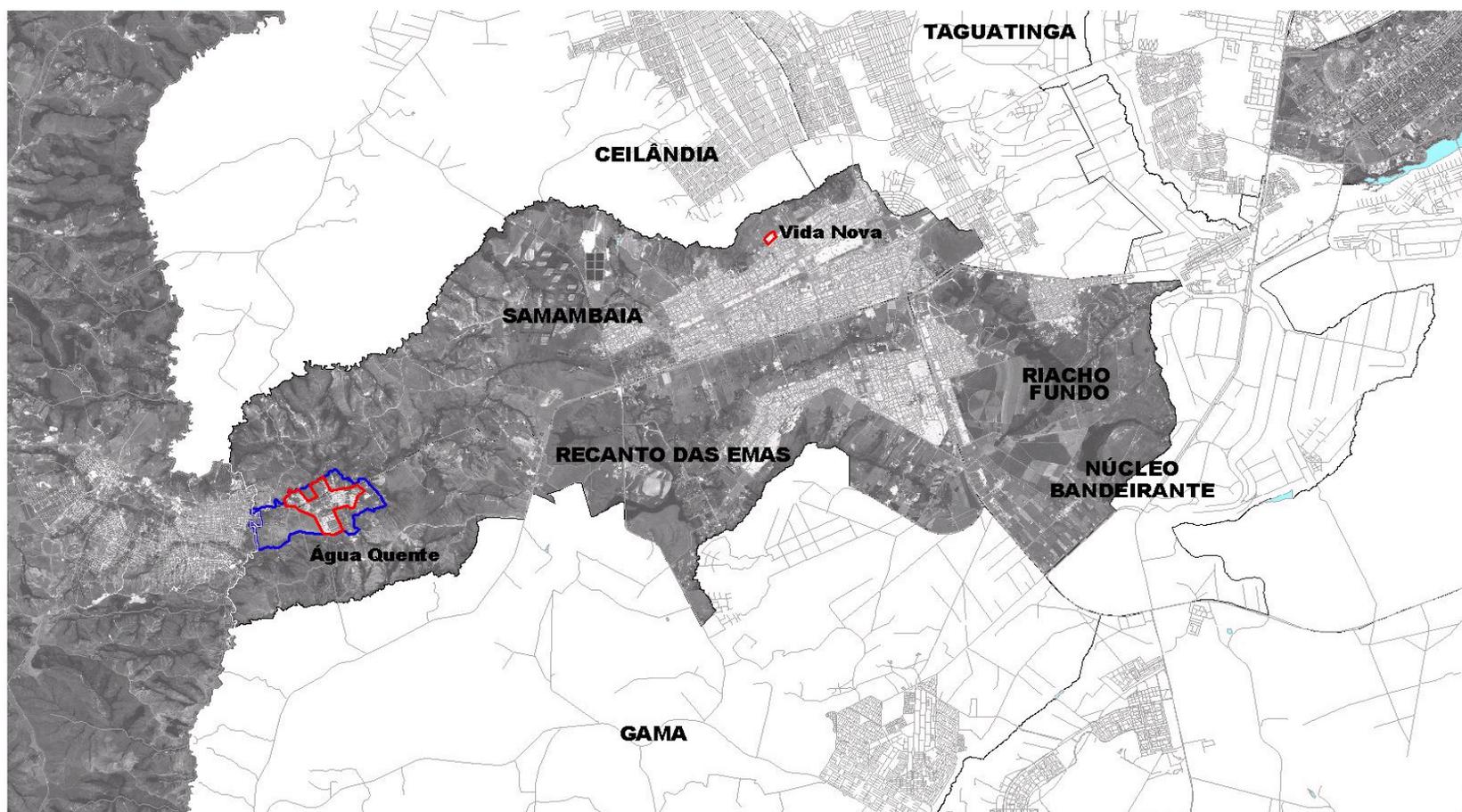
A proposta é organizada a partir de um sistema de vias coletoras e locais, não permitindo os portões e portarias existentes, a fim de integrar a ocupação à malha urbana de Samambaia.

A fim de conter o avanço da ocupação urbana em direção a ARIE Parque JK, está sendo proposta uma via coletora contornando a área ao norte.

Nota-se que em parte da área, a implantação da estrutura viária não atenderá às diretrizes da norma de sistema viário, em virtude do acentuado grau de consolidação da ocupação.

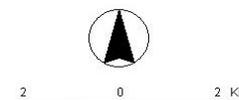
O programa de necessidades deste estudo considerou que a área não comporta equipamentos comunitários, por se tratar de uma comunidade pequena que deverá usufruir os equipamentos públicos da cidade de Samambaia.

FIGURA 89 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO EM SAMAMBAIA/RECANTO DAS EMAS



- Setores Habitacionais
- Área de Regularização de Interesse Específico
- Área de Regularização de Interesse Social

Sistema Viário



RA Santa Maria

24 - Setor Habitacional Ribeirão

O Setor Habitacional Ribeirão – SHR localiza-se na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, próximo a cidade de Santa Maria. O setor apresenta uma área total de 227,695 ha. A área é hoje ocupada por um único parcelamento denominado Condomínio Porto Rico, e abrange uma área de 79,72 ha.

A área do Setor que corresponde a ocupações urbanas é considerada como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Porto Rico, onde encontra-se o condomínio Porto Rico, com uma população atual de 2628 habitantes. Segundo censo demográfico - IBGE/2000, a população é de baixa renda.

Toda a área do Setor Habitacional Ribeirão situa-se em terras não desapropriadas, conforme parecer da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

O setor localiza-se na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central. A porção sul do setor apresenta uma topografia mais acentuada, enquanto nas demais áreas a declividade é mais suave. Quanto à hidrografia, o setor é cortado pelo Córrego Samambaia.

Proposta

O percentual de área destinada aos equipamentos comunitários, urbanos e áreas verdes livres deve perfazer, no mínimo, 15% da área do setor. A densidade bruta estipulada para o setor é de 100 hab/ha.

25 - Setor Habitacional Tororó

Setor Habitacional Tororó – SHTO está localizado na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII. Situa-se ao longo da DF-140, limitando-se à leste e ao sul com o Córrego Pau de Caixeta, ao norte com a DF-001, e à oeste com a DF-140. Possui uma área de aproximadamente 1.278,662 ha.

QUADRO 33 - RA SANTA MARIA - SETOR HABITACIONAL RIBEIRÃO

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Ribeirão	1.255	72,72 ha	2.628	2.657	625	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

QUADRO 34 - RA SANTA MARIA - SETOR HABITACIONAL TORORÓ

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Tororó I	350	53 ha	55	1.568	13	Área Particular
ARINE Tororó II	69	13 ha	51	291	12	Área Particular
ARINE Tororó III	483	67 ha	716	1.990	170	Área Particular
ARINE Tororó IV	86	10 ha	89	363	21	Área Particular
ARINE Tororó V	221	50 ha	72	931	17	Área Particular
ARINE Tororó VI	200	23 ha	89	570	39	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

A aprovação da área de estudo para a criação do Setor foi definida pela Lei Complementar Nº 457, de 08 de janeiro 2002. Dentro do setor, as áreas consolidadas com ocupações urbanas foram consideradas como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Tororó, uma vez que a população é de renda média alta, segundo censo demográfico do IBGE/2000. Foram divididas em seis áreas denominadas:

- ARINE Tororo I, com os parcelamentos San Francisco II e San Francisco III;
- ARINE Tororo II, com o parcelamento Mansões Rurais Lago Sul;
- ARINE Tororo III, com os parcelamentos Mansões Flamboyant, Ecológico Parque do Mirante, Residencial Querência e Santa Bárbara;
- ARINE Tororo IV, com o parcelamento Estância Del Rey;
- ARINE Tororo V, com os parcelamentos Jardim Atlântico Sul e Chácara San Francisco;
- e ARINE Tororó VI, com os parcelamentos Quintas do Trevo e Privê Lago Sul.

Além das áreas de regularização, existem os parcelamentos não implantados, mas que já estão com processo de aprovação encaminhado junto a SEDUMA: Construções ACNT, Santa Felicidade, Residencial Asas Douradas, Residencial Atenas, Residencial Canaã, Residencial Vale das Palmeiras, Villagio Futuro, Ecovila Arca de Gaia, Quintas das Flores, Quintas da Boa Vista, Mirante das Estrelas e Residencial Vila Rio.

Dentro do SHTo, existe ainda um parcelamento, que já encontra-se registrado, o Chapéu de Pedra.

Toda a área do Setor Habitacional Tororó situa-se em terras não desapropriadas, na Fazenda Santa Bárbara e está inserido na Área de Proteção do Planalto Central, criada por meio do Decreto Federal de 10 de janeiro de 2002.

Segundo o Relatório e o Estudo de Impacto Ambiental realizado para o setor, o índice de declividade onde se localiza a maioria dos parcelamentos encontra-se com índice médio de declividade de 2%, próprio para fins urbanos, excetuando-se as áreas situadas na parte sul do SHTO, próximas às margens do córrego Pau Caxeta, que também não apresentam índices de declividade superior a 10%.

Proposta

A densidade bruta estipulada para o setor é de 50 hab/ha, porém a população máxima que foi estabelecida pela LC Nº 457/2002 para o setor não deve ultrapassar 40.000 habitantes.

Visando minimizar os custos sociais e financeiros com desapropriações e indenizações, o critério básico adotado, sempre que possível, foi o de se respeitar os limites das propriedades e as estradas vicinais existentes. Sendo assim, a definição dos principais eixos viários foi feita considerando

as vias de acesso já implantadas e a área de influência para fins de transporte coletivo.

S-10. Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Céu Azul

A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Céu Azul localiza-se na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII com área de 59,86 hectares. Possui como limites: ao norte a DF-290, ao sul o limite do DF com Goiás e a leste a BR-040.

A área de estudo para ARIS Céu Azul abrange o parcelamento denominado Residencial Santa Maria. A população apresenta características de baixa renda e possui atualmente uma população aproximada de 2.885 (Dois mil oitocentos e oitenta e cinco) habitantes.

Em relação à infra-estrutura urbana, a área é atendida por rede de energia elétrica, iluminação pública, sistema de abastecimento de água e pavimentação asfáltica. O esgoto é feito por fossa séptica não havendo rede de drenagem pluvial.

A Área de Regularização de Interesse Social Céu Azul encontra-se parte em terras desapropriadas da Fazenda Saia Velha e parte em terras não desapropriadas.

Com relação ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/97, a ARIS encontra-se em Zona Urbana de Dinamização que compreende a área já urbanizada

e aquela que será urbanizada como expansão urbana prioritária.

A ARIS tem como órgão licenciador o Instituto Brasília Ambiental - IBRAM. Entretanto, o IBAMA deverá ser consultado uma vez que a área é abrangida pela Resolução Conama 13.

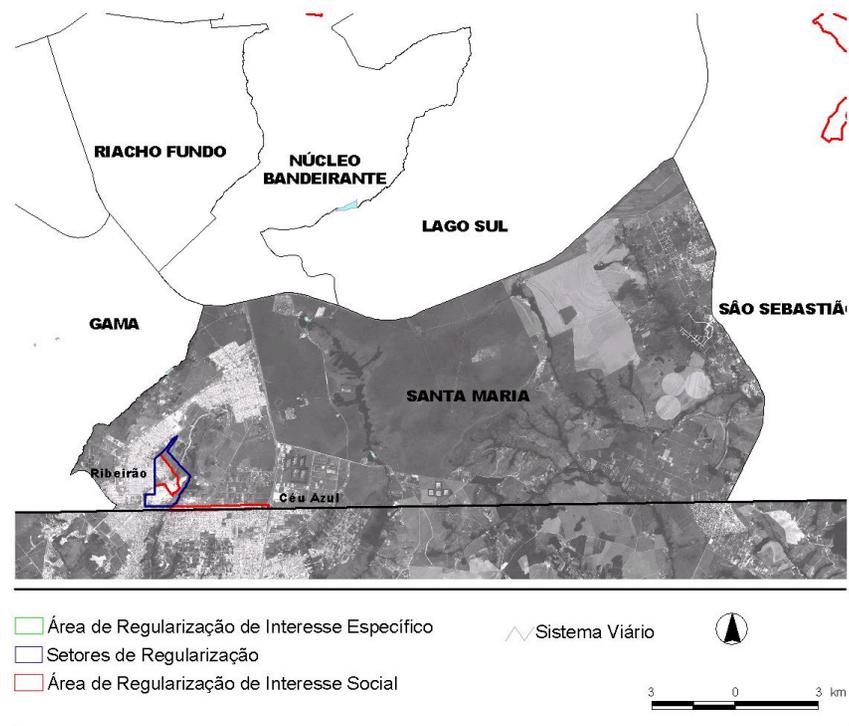
Sua ocupação e/ou regularização deve estar necessariamente condicionada às restrições de uso fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados para a área.

Proposta

Considerando as restrições e condicionantes identificados, este Estudo propõe que 15% da área total do parcelamento seja destinado à Área Pública e determina a densidade bruta para a Área de Regularização de Interesse Social Céu Azul de 50 hab/ha.

A proposta é organizada tendo em vista o traçado das vias existentes. Os acessos principais se dão pela DF-290. A partir dessa são propostas vias coletoras ou secundárias, que dão acesso às vias locais. A via de atividades proposta estrutura o eixo dos lotes de uso misto (comércio e residência). Neste Plano foram previstos os usos: residencial unifamiliar e misto.

FIGURA 90 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO EM SANTA MARIA



QUADRO 35 - RA SANTA MARIA – FORA DE SETOR HABITACIONAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARIS Céu Azul	500	59,86 ha	2.105	2.105	500	Área Não Desapropriada Desapropriada TERRACAP

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006)

RA São Sebastião

26 - Setor Habitacional Jardim Botânico

A área do Setor Habitacional Jardim Botânico - SHJB encontra-se delimitada por duas grandes vias, a DF-001, a qual faz divisa entre a RA XIV e a Região Administrativa do Lago Sul e a DF-135, a qual faz ligação entre aquela rodovia e a cidade de São Sebastião. Encontra-se próximo à Escola Superior de Administração Fazendária – ESAF, bem como às Áreas de Relevante Interesse Ecológico – ARIE do Cerradão, do Jardim Botânico e a Reserva Biológica do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Possui uma área total de 966,389 ha.

O setor apresenta características de uso predominantemente residencial para classe média e foi aprovado, juntamente com outros, pela Lei nº 1.823, de 13 de janeiro de 1998. Todos os parcelamentos informais ocupados no setor apresentam processos de regularização junto ao Governo do Distrito Federal, com exceção do parcelamento denominado "Residencial Jardins do Lago", que já se encontra registrado em Cartório. Dos parcelamentos não ocupados, apenas o "Jardins do Lago Quadra 01" apresenta processo de regularização. O restante possui processos de aprovação.

A área que configura o setor possui atualmente uma população estimada de 11.025 habitantes distribuídos em 26 parcelamentos, todos

em ARINE – Área de Regularização de Interesse Específico.

O Setor Habitacional Jardim Botânico possui 9 parcelamentos em terras desapropriadas (condomínios Estância Jardim Botânico, Mansões Califórnia, Portal do Lago Sul, San Diego, Jardim Botânico I e VI, Mirante das Paineiras, Parque Jardim das Paineiras e Solar de Brasília), 1 em terras desapropriadas em comum (Jardim Botânico V) e 16 parcelamentos em terras não desapropriadas.

A poligonal do setor encontra-se totalmente inserida na Área de Proteção Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940/83. Segundo seu zoneamento, definido pela Lei nº 1.149/96, o setor localiza-se parte em Zona de Uso Intensivo 1 – ZUI 1 e ZUE - 2, parte em Zona de Uso Agropecuário 1 - ZUA 1 e ZUA - 2 e parte em Zona de Uso Restrito – ZUR.

QUADRO 36 - RA SÃO SEBASTIÃO - SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Jardim Botânico	4.133	537 ha	10.055	15.295	2.740	Área Desapropriada e Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

QUADRO 37 - RA SÃO SEBASTIÃO - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Estrada do Sol I	3.547	511 ha	2.458	13.302	655	Área Particular
ARINE Estrada do Sol II	207	79 ha	353	776	94	Área Particular
ARINE Estrada do Sol III	1.008	147 ha	755	3.961	192	Área Particular
ARIS Estrada do Sol	970	252 ha	905	2.921	192	Área Particular

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

Com base no Estudo de Impacto Ambiental e em seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, elaborados para subsidiar o licenciamento ambiental do setor, o Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do Distrito Federal – IEMA/DF emitiu, em outubro de 2006, a LI 88/06 para o Setor Habitacional Jardim Botânico, abrangendo apenas a etapa 1.

Proposta

O número total de habitantes pode chegar a 48.320 habitantes para atingir uma densidade de 50 hab/ha. Propõe-se o aumento da poligonal do Setor, para inclusão do parcelamento “Quinta das Colinas”. Não foi proposto o aumento da poligonal para englobar todo o parcelamento “Vila da Mata” em razão de a área não abrangida pelo setor não estar ocupada e estar inserida em Zona de Uso Restrito – ZUR pelo rezoneamento da APA.

O setor foi dividido em 05 (cinco) etapas de regularização e implantação, sendo estas:

- Etapa 1 - Situada totalmente em terras desapropriadas pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, apresenta plano de parcelamento desenvolvido por esta companhia, consubstanciado no Projeto Urbanístico - URB 024/98 e no Memorial Descritivo – MDE 024/98. Abrange os parcelamentos “San Diego”, “Portal do Lago Sul”, “Mansões Califórnia” e parte do “Estância Jardim Botânico”.
- Etapa 2 - Também situada em terras desapropriadas pela TERRACAP, abrange a área ocupada pelos parcelamentos “Mirante das

Paineiras”, “Jardim das Paineiras”, “Jardim Botânico VI”, parte do “Estância Jardim Botânico” e a parte desapropriada do “Jardim Botânico V”.

- Etapa 3 - Engloba a área desocupada ao sul do setor, situada em terras desapropriadas pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, objeto do plano de parcelamento desenvolvido por essa companhia e consubstanciado no Projeto Urbanístico – URB 106/98 e no Memorial Descritivo – MDE 106/98.
- Etapa 4 - Engloba a área à época desocupada, atualmente ocupada e denominada “Solar de Brasília”, em terras desapropriadas pela TERRACAP.
- Etapa 5 - Engloba a área não desapropriada do setor, abrangendo, à época da revisão do estudo, os parcelamentos “Village Alvorada I”, “Village Alvorada II”, “Lago Sul”, “Ecológico Village III”, “Quintas do Sol” e a parte não desapropriada do “Jardim Botânico V”. Além desses, abrange ainda o parcelamento “Bela Vista”, com parte em terras não desapropriadas e parte em terras com situação fundiária então não definida. Para esta etapa, deverá ser desenvolvido plano de parcelamento pelos ocupantes da área, atendendo ao disposto no licenciamento ambiental.

27 - Setor Habitacional Estrada do Sol

O Setor Habitacional Estrada do Sol – SHES localiza-se na Região Administrativa de São Sebastião – RA - XIV, lindeiro ao Setor

Habitacional Jardim Botânico - SHJB, configurando-se como uma expansão daquele setor. Apresenta diversos parcelamentos irregulares implantados ao longo da Estrada do Sol, sendo quase todos acessados por esta via. Engloba ainda o parcelamento denominado “Solar da Serra I, II e III”, o qual, embora situe-se na Região Administrativa do Paranoá – RA VII, está localizado na fronteira entre as duas regiões administrativas, junto aos outros parcelamentos aqui contemplados.

A área total do setor é de 1.570,928 ha (um mil quinhentos e setenta hectares e novecentos e vinte e oito centiares), sendo que devido à declividade acentuada e restrições ambientais, apenas parte, deste total é passível de ocupação.

O setor possui dois parcelamentos em processo de aprovação, não ocupados, e várias chácaras ainda com características rurais, porém, passíveis de ocupação urbana, tanto pelo zoneamento do PDOT/97 quanto pela proximidade com ocupações urbanas consolidadas. Possui ainda dois trechos de regularização com ocupações consolidadas, distintos entre si por nível econômico e social. Segundo Censo Demográfico do IBGE/2000, a ocupação existente hoje é caracterizada como de renda média nos parcelamentos que compreendem a Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE e de renda baixa nos parcelamentos que compreendem a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS. Sendo assim, o setor fica

dividido em três ARINES, uma ARIS e Áreas de Aprovação.

- ARINE ESTRADA DO SOL I, corresponde aos parcelamentos abaixo e possui área de 510,769 ha, que abarca os seguintes parcelamentos: Verde; Morada de Deus; Ouro Vermelho I e II; Belvedere Green.
- ARINE ESTRADA DO SOL II, corresponde aos parcelamentos abaixo e possui área de 78,994 ha, que abarca os seguintes parcelamentos: Quintas Interlagos; Mansões Serrana; São Mateus.
- ARINE ESTRADA DO SOL III, corresponde aos parcelamentos abaixo e possui área de 146,799 ha, que abarca o parcelamento Solar da Serra.
- ARIS ESTRADA DO SOL, corresponde aos parcelamentos abaixo e possui área de 252,400 ha, que abarca os seguintes parcelamentos: Jardim da Serra; Quintas Itaipú; Condomínio Itaipú; Chácaras Itaipú; Quintas dos Ipês; Mansões Braúna; Vila Vitória; Vivendas Del Rey.
- Áreas de aprovação a serem parceladas, que correspondem aos parcelamentos: Parque dos Pinheiros; Sunshine; Áreas desocupadas.

Segundo o mapa fundiário cedido pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, a área onde o setor está implantado localiza-se em terras não desapropriadas, desmembradas da Fazenda Taboquinha.

A poligonal do SHES encontra-se totalmente inserida APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88940/83.

Segundo seu rezoneamento, definido pela Lei nº 1149/96, o setor localiza-se parte em Zona de Uso Intensivo I – ZUI I e parte em Zona de Uso Agropecuário I – ZUA I. Trata-se de uma região de terreno extremamente acidentado, o que configura todas as ocupações com baixa densidade, devido às dificuldades de ocupação de áreas com alta declividade, assim como daquelas próximas a córregos, nascentes e grotas, entre outros.

Proposta

Para atingir a densidade prevista de 25 hab/ha, o número total de habitantes do Setor pode chegar a 39.850 (trinta e nove mil oitocentos e cinqüenta) habitantes. Os vazios residuais existentes nos assentamentos informais destinam-se à implantação de áreas verdes públicas, equipamentos públicos comunitários, equipamentos urbanos e a novos parcelamentos.

O sistema viário proposto considera as vias já existentes. A avenida Estrada do Sol, que dá acesso aos parcelamentos, será a via arterial principal do sistema, sendo proposta sua duplicação. E a via local que liga a Estrada do Sol à Cidade de São Sebastião também terá função de via principal. As vias coletoras absorvem o fluxo das vias locais distribuindo-o até os equipamentos comunitários e até as vias principais. As vias locais completam o fluxo das vias coletoras ou arteriais aos lotes comerciais e residenciais.

A Estrada do Sol, como via principal do setor, além de se configurar como eixo de ligação com os condomínios localizados no novo setor proposto – Setor Habitacional Estrada do Sol, deverá ter um tratamento diferenciado, por meio da previsão de áreas que viabilizem sua duplicação, uma vez que deverá conciliar a fluidez do tráfego, o transporte coletivo e a acessibilidade às atividades lineares e às vias secundárias. Ao longo desta via serão permitidos os usos comercial de pequeno porte e misto, a fim de atender a população residente no setor.

E-3. Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Mônaco

A Área de Regularização de Interesse Específico Mônaco localiza-se às margens da DF-140, na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV.

A poligonal que abrange o parcelamento apresenta divergências quanto à sua área. A referente à matrícula nº 31.847, somada a outras matrículas apresentadas pela interessada, totaliza 44,8625 ha, enquanto a referente ao projeto urbanístico apresentado totaliza 65,2090 ha.

A conclusão do projeto, assim como as etapas a ele subsequentes, depende da definição correta desta poligonal.

O parcelamento é destinado à população de classe média e possui atualmente população estimada de 938 habitantes.

Conforme parecer da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, o condomínio localiza-se no imóvel Santa Bárbara, desmembrado do Município de Luziânia – GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em terras não desapropriadas.

A poligonal do loteamento está inserida dentro da Área de Proteção Ambiental APA do Planalto Central, cujo Licenciamento Ambiental é de responsabilidade do Instituto Brasileiro de Meio Ambiente - IBAMA.

Proposta

O plano de ocupação foi baseado nos dados existentes nos processos referentes ao parcelamento cuja análise urbanística ainda não foi concluída, o que pode resultar em modificações futuras.

A densidade prevista é de 50 hab/ha e o número total de habitantes pode chegar a 2063 habitantes.

O sistema viário, por se tratar de um parcelamento, é composto apenas por vias coletoras e vias locais.

S-11. rea de Regularização de Interesse Social – ARIS MORRO DA CRUZ

A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Morro da Cruz localiza-se na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, próxima à Cidade de São Sebastião, com área de 18,489 (dezoito hectares e quatrocentos e oitenta e nove

centiares) ha. A área está próxima à DF-463 e ao Córrego do Açude.

A ARIS Morro da Cruz encontra-se consolidada e possui uma população atual de 1.280 (hum mil duzentos e oitenta) habitantes, caracterizada como de renda baixa. Esta área é composta por dois parcelamentos: Residencial Vitória e Morro da Cruz

A ARIS localiza-se em terras desapropriadas pela Companhia Imobiliária – TERRACAP e encontra-se inserida em área rural dentro da Área de Proteção Ambiental – APA do São Bartolomeu.

Segundo o rezonamento desta APA, a ARIS Morro da Cruz encontra-se totalmente inserida em Zona de Uso Agropecuário 2 – ZUA 2. No entanto, é contemplada pelo Art. 5º da lei de rezonamento, o qual determina:

“Art. 5º Os Parcelamentos do solo com finalidade urbana, em tramitação na data de publicação desta Lei, constituirão Zona de Uso Intensivo – ZUI,

após o atendimento da legislação ambiental e a publicação da poligonal dos seus limites no Diário Oficial do Distrito Federal.

Parágrafo Único: *Ficam excluídos do que trata o caput os parcelamentos do solo que se situam nas Zonas de Proteção dos Reservatórios – ZPR, nas Zonas de Uso Restrito – ZUR e nas Zonas de Vida Silvestre – ZVS. “*

A ARIS não apresenta condições favoráveis a adensamento superior à sua ocupação atual.

Assim, propõe-se que 10% da área total do parcelamento seja destinada à área pública e determina-se densidade bruta de 90 hab/ha. Estão previstos os seguintes usos: residencial unifamiliar, misto, institucional e áreas verdes e de preservação permanente.

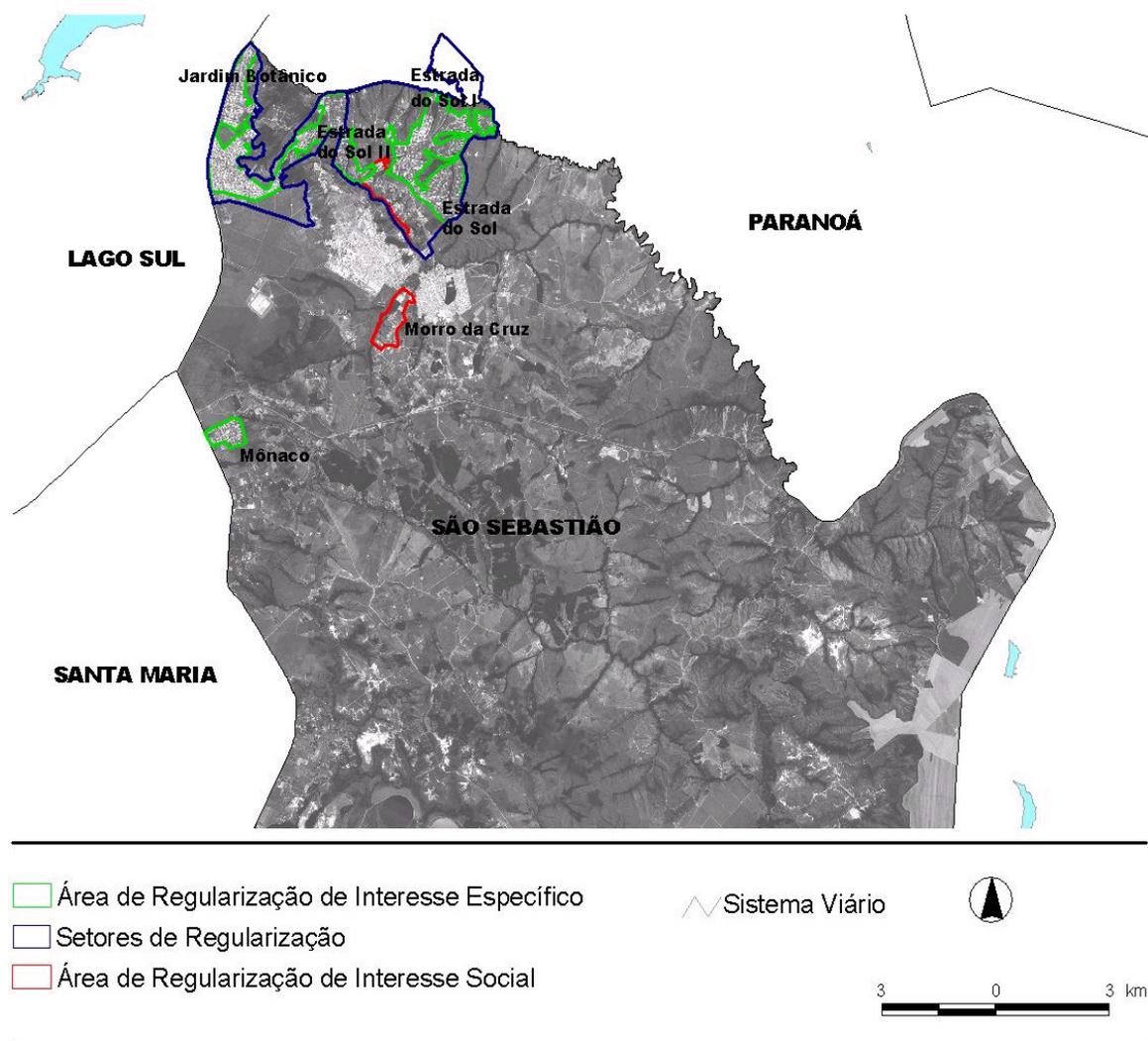
O acesso mais próximo à ARIS Morro da Cruz se dá pela DF-463, acessada pela DF – 001. A estruturação viária facilita a interligação ao sistema viário da cidade de São Sebastião.

QUADRO 38 - RA SÃO SEBASTIÃO - FORA DO SETOR HABITACIONAL – ARE MÔNACO/ ARIS MORRO DA CRUZ

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Mônaco	550	68ha	938	2.063	250	Área Particular
ARIS Morro da Cruz	463	18 ha	1.772	1.772	463	Área Desapropriada

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

FIGURA 91 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO EM SÃO SEBASTIÃO



RA Lago Sul

28 - Setor Habitacional Dom Bosco

O Setor Habitacional Dom Bosco – SHDB localiza-se na Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI, ao final das quadras residenciais urbanas do Lago Sul, caracterizando-se como uma continuidade do endereçamento deste. Parte do SHDB situa-se à margem do Lago Paranoá, abaixo da DF-025 e a outra parte está situada entre a DF 025 e o limite do Lago Sul com a Região Administrativa de São Sebastião.

A área destinada ao setor abrange aproximadamente 464,475 ha. A parte do Setor cortada pela DF-025, no sentido sudoeste/nordeste, corresponde aos parcelamentos já implantados “Villages Alvorada” e “Condomínio do Lago Sul”, além do Parque “Ecológico Dom Bosco”, criado pela Lei Complementar nº 219/99, alterada pela Lei nº 263/99, onde estão instalados, em grandes lotes, o Mosteiro de São Bento de Olinda, o Seminário Redemptoris Mater, o Conventos das Irmãs Carmelitas e o Instituto Israel Pinheiro.

O projeto para o SHDB encontra-se em desenvolvimento pelo TERRACAP e leva em consideração as ocupações existentes.

O Setor Habitacional Dom Bosco abrigará uma população de classe de renda média, possuindo uma população estimada de 2058 habitantes.

Nesta área existem ainda os parcelamentos Mini Chácaras Lago Sul; Pousada Andorinhas e Residencial Belo Horizonte, não implantados e não ocupados para os quais o projeto do setor não leva em consideração.

Em dezembro de 2000, foi aprovada a Lei Complementar nº 341, a qual estabeleceu índices de uso e ocupação do solo para fins de aprovação dos parcelamentos “Condomínio Villages Alvorada”, “Condomínio do Lago Sul”, “Condomínio Pousada das Andorinhas” e “Condomínio Mini-Chácaras Lago Sul” , julgados inconstitucional.

O setor possui uma área com terras desapropriadas, nos imóveis Paranoá e Rasgado (que abrange o parcelamento “Villages Alvorada” e parte do “Residencial Belo Horizonte”) e outra, no mesmo imóvel, com terras em comum (engloba o parcelamento “Condomínio do Lago Sul”, parte do “Residencial Belo Horizonte”, o “Mini Chácaras do Lago Sul” e o “Pousada das Andorinhas”).

Esta última encontra-se “sub judice”, com ações de divisão demarcatória em tramitação. As terras em comum extrapolam os limites definidos para o setor habitacional e perfazem um total de 527 ha. Deste quinhão, a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP é proprietária de 348 ha, isto é 66%.

A porção do setor situada abaixo da DF-025, na margem do Lago Paranoá, encontra-se inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá, criada pelo Decreto nº 12.055/89. Segundo o decreto, a APA fica dividida em Zona de Vida Silvestre e em Zona Tampão. A outra porção do setor localiza-se na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940/83. Segundo seu zoneamento, definido pela Lei nº 1.149/96, o setor localiza-se parte em Zona de Uso Intensivo 1 – ZUI 1 e parte em Zona de Uso restrito – ZUR.

Em 20 de abril de 1998, o Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do Distrito Federal – IEMA/DF emitiu a Licença Prévia – LP nº 581, relativa ao Estudo Preliminar para implantação do Setor Habitacional Dom Bosco.

QUADRO 39 - RA LAGO SUL - SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Dom Bosco I	422	57 ha	1.628	1.710	402	Área Desapropriada
ARINE Dom Bosco II	118	14 ha	430	478	106	Área Desapropriada em Comum

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

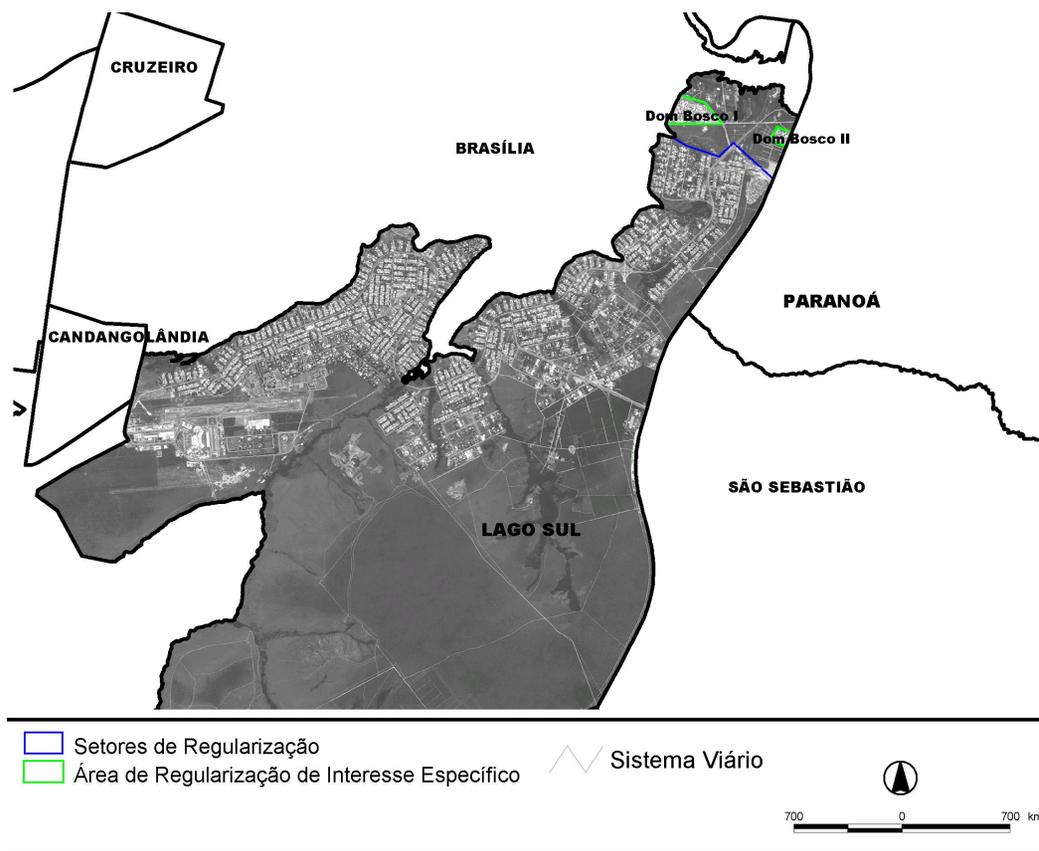
O Setor Habitacional Dom Bosco abrigará uma população de classe de renda média, estimada em 11.612 habitantes, distribuídos em 1531 unidades habitacionais, lotes de uso residencial e misto, atendidos por 10 lotes de uso coletivo (equipamentos urbanos). Para o setor, foi estimada uma densidade bruta de 25 hab/ha.

A proposta para o setor define ainda sete quadras residenciais, quais sejam: QL 30, QI 30, QI 31, QL 32 (correspondente ao "Villages Alvorada"), QI 33, QL 34 e QI 35 (engloba o "Condomínio do Lago Sul"). Todas as quadras destinam-se à habitação unifamiliar e constituem áreas de baixa densidade de uso do solo.

O projeto de parcelamento urbano para o setor encontra-se em fase final de elaboração por parte da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

A intervenção urbana proposta para o setor se estrutura na malha viária criada a partir da DF 001 – EPCT, da DF-025 – EPDB e da via de acesso à Ermida Dom Bosco. O sistema viário tem como eixo estruturador a EPDB, que divide o setor em duas porções. Deste eixo partem quatro vias de penetração (duas em cada área), interligadas a dois anéis viários coletores que são os responsáveis pela distribuição do tráfego a todas as áreas do setor, bem como pela circulação do transporte coletivo, constituindo ainda, barreira à ocupação de áreas de preservação. A malha viária é hierarquizada em vias arteriais, coletoras e locais, delimitando os espaços das quadras residenciais

FIGURA 92 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO NO LAGO SUL



RA Riacho Fundo

E-4. Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Colônia Agrícola Sucupira

Atualmente, não existe nenhum setor habitacional constituído na Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII, estando a Colônia Agrícola Sucupira localizada na porção norte desta RA, próxima ao trecho urbano da cidade do Riacho Fundo I. Formada por 48 chácaras, a Colônia Agrícola possuía originalmente características de ocupação rural. Com o parcelamento de algumas destas chácaras, a área adquiriu características de ocupação urbana, perfazendo um total de 112,317 ha.

Atualmente os lotes na Colônia Agrícola Sucupira encontram-se implantados e ocupados por 2433 habitantes predominantemente de baixa renda.

As terras nas quais a Colônia Agrícola Sucupira está instalada são desapropriadas pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP e pela União.

A Colônia Agrícola Sucupira está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central.

Proposta

O percentual de área destinada aos equipamentos comunitários, urbanos e áreas verdes livres deve perfazer, no mínimo, 15% da área do

setor e a densidade bruta estipulada para o mesmo é de 50 hab/ha.

O sistema viário proposto considerou as vias existentes, definidas com base nas ocupações urbanas, propondo-se, a partir das mesmas, um sistema hierarquizado de vias.

As vias arteriais, que correspondem às Avenidas de Circulação/Trânsito Rápido e às Avenidas de Atividades ou Especiais, conciliam a fluidez do tráfego, o transporte coletivo, a acessibilidade às atividades lindeiras e às vias secundárias. Ao longo destas vias serão permitidos os usos comercial de pequeno porte e o uso misto, a fim de atender a população residente do setor.

Os vazios residuais existentes nos assentamentos informais da ARINE destinam-se à implantação de espaços livres públicos, equipamentos públicos comunitários, equipamentos urbanos e à futura ocupação.

Com base na população prevista de 2902 habitantes, foram definidos e quantificados os equipamentos públicos comunitários.

S-12. Área de Regularização de Interesse Social ARIS- CAUB I

A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS CAUB I localiza-se na Região Administrativa do Riacho Fundo – RA – XVII, com área de 18 (dezoito) hectares. Está localizada na DF 001 e na BR 251.

A ARIS foi proposta a partir da ocupação do parcelamento denominado CAUB I, que se trata de um conglomerado urbano próximo a cidade de Riacho Fundo.

A área é instituída pela Lei nº 1.480, de 17 de Junho de 1997, que dispõe sobre a instituição da Colônia Agrícola do Catetinho em áreas dos Combinados Agrourbanos de Brasília, I e II - CAUB I e II.

QUADRO 40 - RA RIACHO FUNDO - FORA DE SETOR HABITACIONAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Sucupira	742	112 ha	2.433	2.902	622	Área Desapropriada pela Terracap
ARIS CAUB	113	18 ha	442	442	113	Desapropriada Terracap
ARINE CAUB II	78	12 ha	342	460	58	Desapropriada Terracap

Fonte: Subsecretaria de Análise de Parcelamentos Urbanos – SEDUH, 2006

apresenta características de baixa renda e possui atualmente uma população aproximada de 380 (trezentos e oitenta) habitantes.

Em relação à infra-estrutura urbana, a área é atendida por rede de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica e sistema de abastecimento de água.

A Área de Regularização de Interesse Social CAUB I encontra-se em terras desapropriadas pela TERRACAP, Fazenda Gama.

A área onde se encontra o parcelamento está dentro da Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, e neste caso, o órgão licenciador é o IBAMA.

Proposta

Considerando as restrições e condicionantes identificados, este Estudo propõe que 15% da área total do parcelamento seja destinado à Área Pública e determina a densidade bruta para a Área de Regularização de Interesse Específico CAUB I de 22 hab/ha.

O acesso principal se dá por uma via que liga o CAUB I a DF-001. Esta via é classificada como via coletora. Foram propostas outras vias coletoras que garantem os acessos a ARIS.

A área é formada por duas ruas circundantes a um canteiro central, classificadas como vias de atividades. Este canteiro, destinado a equipamentos públicos e sociais, e cortado por duas vias também classificadas como vias de atividades.

Neste canteiro central já existem uma Escola Pública de Ensino Fundamental e uma Igreja.

A proposta é organizada a partir das vias principais já existentes circundantes ao canteiro, as quais contemplam as áreas para equipamentos públicos e comunitários.

S-13. Área de Regularização de Interesse Social - CAUB II

A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS CAUB II localiza-se na Região Administrativa do Riacho Fundo – RA – XVII, próxima a DF 001, com área de 13 (treze) hectares.

A ARIS foi proposta a partir da ocupação da área urbana do Combinado Agrourbano de Brasília II - CAUB II, próximo à cidade de Riacho Fundo.

A área é instituída pela Lei nº 1.480, de 17 de Junho de 1997, que dispõe sobre a instituição da Colônia Agrícola do Catetinho em áreas dos Combinados Agrourbanos de Brasília I e II – CAUB I e II. A área de estudo para ARIS CAUB II abrange uma ocupação existente hoje, a qual apresenta características de baixa renda e possui atualmente uma população aproximada de 600 (seiscentos) habitantes.

Em relação à infra-estrutura urbana, a área é atendida por rede de energia elétrica,

iluminação pública, pavimentação asfáltica e sistema de abastecimento de água.

A Área de Regularização de Interesse Social CAUB II encontra-se em terras desapropriadas pela TERRACAP, da antiga Fazenda Gama.

A área onde se encontra o parcelamento está dentro da Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, e neste caso, o órgão licenciador é o IBAMA.

Proposta

Considerando as restrições e condicionantes identificados, este Estudo propõe que 15% da área total do parcelamento seja destinado à Área Pública e determina a densidade bruta para a Área de Regularização de Interesse Social CAUB II de 46 hab/ha.

A proposta é organizada a partir das vias principais já existentes, circundantes ao canteiro central, as quais contemplam as áreas para equipamentos públicos e comunitários.

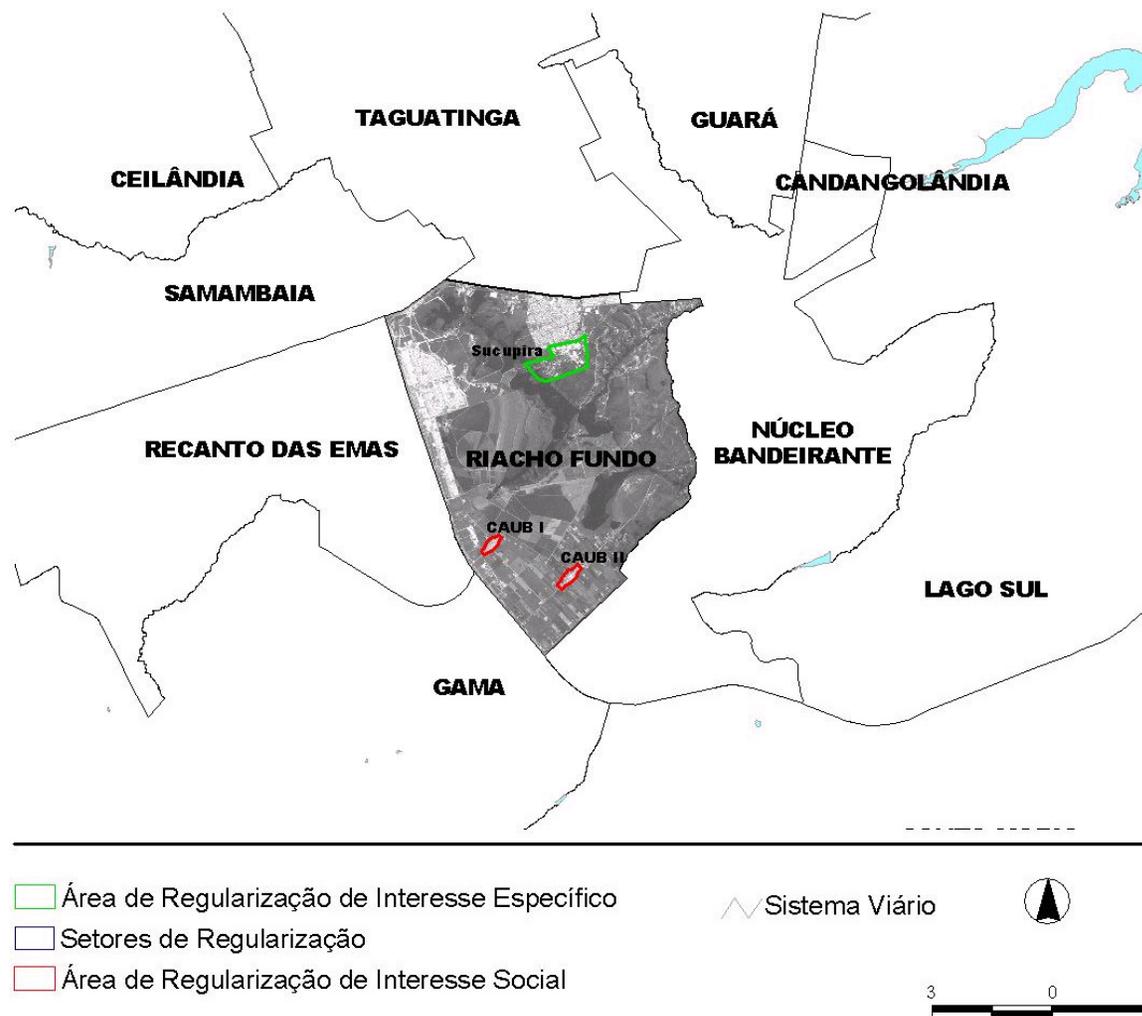
O acesso principal se dá por uma via que liga o CAUB II a DF-001. Esta via é classificada como via coletora. Foram propostas outras vias coletoras que garantem os acessos a ARIS.

A área é formada por duas ruas circundantes a um canteiro central, classificadas como vias de atividades. Este canteiro, destinado a equipamentos públicos e sociais, e cortado por

duas vias também classificadas como vias de atividades. Neste canteiro central já existem uma Escola Pública de Ensino Fundamental e duas Igrejas.

Este Estudo não proporá equipamentos comunitários, pois como dito anteriormente a área já dispõe de uma Escola Pública de Ensino Fundamental. A ARIS não comporta outros equipamentos comunitários, devido a sua população ser de aproximadamente 600 habitantes. A população utilizará os equipamentos existentes na cidade de Riacho Fundo.

FIGURA 93 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO NO RIACHO FUNDO



RA Lago Norte

29 - Setor Habitacional Taquari

O Setor Habitacional Taquari compreende a área de estudo criada pela Lei Complementar nº 1.823/98, na Região Administrativa do Lago Norte - RA XVIII, compreendida entre a margem leste da rodovia DF 003, a margem sul da rodovia DF 001 e a Estrada Parque Paranoá Norte – EPPR / NORTE, sendo este estudo de uso e ocupação abrangente para as Áreas Rurais Remanescentes ARRs e ocupações irregulares localizadas na área de estudo do Setor Habitacional Taquari.

A área é caracterizada por dois tipos de ocupação distintos. O primeiro corresponde às ocupações provenientes do parcelamento de algumas unidades rurais em unidades urbanas e sítios para recreio, enquanto o segundo são as ocupações que mantiveram suas características rurais e alguma produção agrícola. Dentro da poligonal de estudo existem 4 córregos que são contribuintes diretos do Lago Paranoá: “Córrego olhos d’água”, “Córrego Jerivá”, “Córrego Taquari” e “Córrego Capoeira do Bálsamo”.

A área delimitada encontra-se parcialmente ocupada por lotes que variam de 800m² a 2000m² e chácaras com até 5 hectares. A população predominante é caracterizada por média renda e renda média alta.

Este estudo propõe a criação das Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINES Jerivá I, II e III que correspondem às ocupações existentes nas ARRs e em seu entorno.

O setor proposto possui uma área de 4167,83 (quatro mil cento e sessenta e sete hectares e oitenta e três centiares) sendo as áreas de regularização propostas com área de 956,89 (novecentos e cinquenta e seis hectares e oitenta e nove centiares) e possui uma população estimada de 5.596 habitantes.

A área de estudo está inserida em terras localizadas no imóvel “Brejo ou Torto” e no imóvel “Retiro ou Barra”, ambos desmembrados do município de Planaltina – GO e incorporados ao território do Distrito Federal. Parte da área encontra-se em terras desapropriadas pela Companhia Imobiliária de Brasília TERRACAP e parte em terras desapropriadas em comum.

A área de regularização encontra-se na Bacia do Lago Paranoá, dentro da Área de Proteção Ambiental APA do Planalto Central. O órgão responsável pelo licenciamento ambiental nesta área é o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA. Em virtude da acentuada declividade em parte da região e da existência de diversos cursos d’água, a ocupação desta área deve ser

necessariamente condicionada às restrições fornecidas pelos estudos ambientais.

Proposta

O plano urbanístico de uso e ocupação para a poligonal de estudo foi organizado a partir da estrutura implantada no parcelamento até esta data. A ARINE Jerivá I, II e III é atendida por rede de água, de energia elétrica e iluminação pública, mas ainda não possui vias pavimentadas e, tão pouco, canalização de águas pluviais.

Tendo em vista que o tipo de uso preponderante da área em questão é o Residencial Unifamiliar, este estudo procurou organizar os usos complementares necessários ao bem estar daquela comunidade. A proposta considera o grau de consolidação das ocupações e a infra-estrutura implantada.

Os lotes destinados a Uso Residencial Unifamiliar variam de 500m² a 2.500m² e ocorre junto às vias de circulação e vias locais. O Coeficiente de aproveitamento para este uso é de 0,8 vezes a área do lote para lotes inferiores a 800m² e de 0,5 para os demais. Define-se como Uso Residencial também, os lotes maiores ou iguais a 2.500m² e para estes, o coeficiente de aproveitamento proposto é 0,3. Os Usos Misto e Comercial são permitidos ao longo da via principal de atividades e junto à eles algumas áreas foram destinadas ao Uso Institucional. O coeficiente de aproveitamento básico permitido é 1 e o máximo 2

nos lotes de Uso Comercial. Para Uso Institucional este coeficiente é 1.

A faixa de acesso ao parcelamento - entre a EPPR e a via principal de circulação, e as áreas de preservação permanente, ao longo dos córregos Jerivá e Urubu e próxima ao Lago Paranoá, são destinadas a Parque. Esta área deve ser monitorada a fim de se evitar sua ocupação.

O Estudo Urbanístico Preliminar buscou invariavelmente o aproveitamento da infra-estrutura existente no local. A malha viária, ainda que não pavimentada, e a disposição da rede elétrica foram determinantes do desenho urbano.

A proposta foi estruturada a partir de uma via principal de circulação que contorna a poligonal de estudo e apresenta infra-estrutura necessária ao tráfego geral do parcelamento e do transporte coletivo. No interior da poligonal, outras duas vias principais e paralelas, que se conectam através de uma via de circulação interna, completam a estrutura viária proposta. Elas desempenham o papel de Avenida Principal de Atividades e concentram os lotes destinados à atividade comercial. As vias locais predominam no restante do parcelamento.

Como propostas preponderantes foram apontados os seguintes:

- Adequação do tamanho de caixa das vias conforme a hierarquia viária proposta.
- Reavaliação dos sistemas de infra-estrutura urbana para atendimento à nova demanda.

- Erradicar as ocupações existentes em Áreas de Preservação Permanente.

E-5. Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Privê Lago Norte

A Área de Regularização de Interesse Específico Privê Lago Norte localiza-se na Região Administrativa do Lago Norte RA-XVIII, e abrange os parcelamentos Prolago e o Privê Lago Norte I. Possui como acesso a Estrada Parque Paranoá Norte – EPPR / NORTE, estando situada entre o Setor de Mansões do Lago Norte e o Ribeirão do Torto, às margens do Lago Paranoá. A ARINE Privê Lago Norte possui uma área de 114,667 (cento e quatorze hectares e seiscentos e sessenta e sete centiares).

A área é caracterizada por duas ocupações distintas, uma proveniente do reparcelamento de algumas unidades rurais do Núcleo Rural do Torto em unidades urbanas e sítios urbanos denominada “Prolago – ocupações diversas Privê Lago Norte I” e outra, fruto do parcelamento irregular do solo urbano, denominada “Condomínio Privê Lago Norte I”, o qual encontra-se implantado e parcialmente ocupado. Ambas são ocupadas por população de renda média e média alta em lotes de 800m² a 2000m² e chácaras com até 5 hectares.

O levantamento realizado pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, em agosto de 2006, constatou que existem no local aproximadamente 414 moradores e, com a

ocupação de todos os lotes vagos, a população alcançaria 2.149 habitantes.

A área de regularização Privê Lago Norte está inserida em terras localizadas no imóvel “Brejo ou Torto”, desmembrado do município de Planaltina – GO e incorporadas ao patrimônio da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP. Parte da poligonal encontra-se em terras desapropriadas e outra, em comum.

A área de regularização está inserida na bacia do Lago Paranoá, dentro da APA do Planalto Central. Trata-se de uma área de frágil equilíbrio ecológico - próxima a unidades de conservação, como por exemplo o Parque Nacional e a Área de Proteção Permanente – APP do Lago Paranoá. A ocupação e regularização desta área deve estar necessariamente condicionada às restrições fornecidas pelos estudos ambientais a serem realizados.

Proposta

O plano urbanístico de uso e ocupação para a poligonal de estudo foi organizado a partir da estrutura implantada no parcelamento até esta data. A ARINE Privê Lago Norte é atendida por rede de água, de energia elétrica e iluminação pública, mas ainda não possui vias pavimentadas e, drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

Tendo em vista que o tipo de uso preponderante da área em questão é o residencial unifamiliar, procurou-se organizar os usos complementares necessários ao bem estar daquela

comunidade. A proposta considera o grau de consolidação das ocupações e a infra-estrutura implantada.

Os lotes destinados a uso residencial Unifamiliar variam de 500m² a 2.500m² e ocorre junto às vias de circulação e vias locais.

Definem-se como uso residencial também, os lotes maiores ou iguais a 2.500m². Os usos misto e comercial são permitidos ao longo da via principal de atividades e junto à eles algumas áreas foram destinadas ao Uso Institucional. A faixa de acesso ao parcelamento - entre a Estrada Parque Paranoá Norte - EPPR e a via principal de circulação, e as áreas de preservação permanente, ao longo dos Córregos Jerivá e Urubu e próxima ao Lago Paranoá, são destinadas a Parque. Esta área deve ser monitorada a fim de se evitar sua ocupação.

E-6. Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Porto Seguro

A Área de Regularização de Interesse Específico Porto Seguro localiza-se na Região Administrativa do Lago Norte RA-XVIII, com acesso feito pela Estrada Parque Paranoá Norte – EPPR/NORTE. A área está situada entre as últimas quadras do Setor de Mansões Lago Norte, Lago Paranoá e a Região Administrativa do Paranoá RA-VII.

A Área de Regularização Porto Seguro é constituída pelas ocupações denominadas “Condomínio Porto Seguro e Chácaras Oásis”. Tratam-se de parcelamentos irregulares, totalmente

implantados e ocupados, com alguns lotes remanescentes vagos. A população prevista para esta área será de 539 habitantes, conforme dados estabelecidos pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal.

A tipologia preponderante são edificações residenciais habitadas por população de renda média e alta em lotes que variam entre 1.000m² a 2.000m² e chácaras entre 5.000m² a 10.000m². A ocupação surgiu a partir da ocupação irregular de terra pública e o reparcelamento urbano de chácaras urbanas, que inicialmente seguiu os moldes do Setor de Mansões do Lago Norte, e posteriormente foram subdivididas em lotes menores.

O parcelamento está completamente implantado e é atendido por rede de água, energia elétrica e iluminação pública, além de apresentar vias pavimentadas e canalização de águas pluviais.

A Área de Regularização de Interesse Específico Porto Seguro encontra-se em terras desapropriadas pela Companhia

Imobiliária de Brasília - TERRACAP e está inserida na Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Lago Paranoá.

Em razão de sua proximidade com o Lago Paranoá, sua ocupação deve ser pautada na sensibilidade ambiental e deve-se condicionar à capacidade de saneamento da área.

Proposta

O plano de ocupação para a poligonal da ARINE foi organizado a partir da infra-estrutura implantada no parcelamento até esta data. O levantamento realizado pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, em agosto de 2006, constatou que existem no local aproximadamente 452 moradores e a densidade habitacional é de 25 hab/ha.

Tendo em vista que o tipo de uso preponderante da área em questão é o residencial unifamiliar, procurou-se organizar os usos complementares necessários ao bem estar daquela comunidade. A proposta considera o grau de consolidação das ocupações e a infra-estrutura implantada.

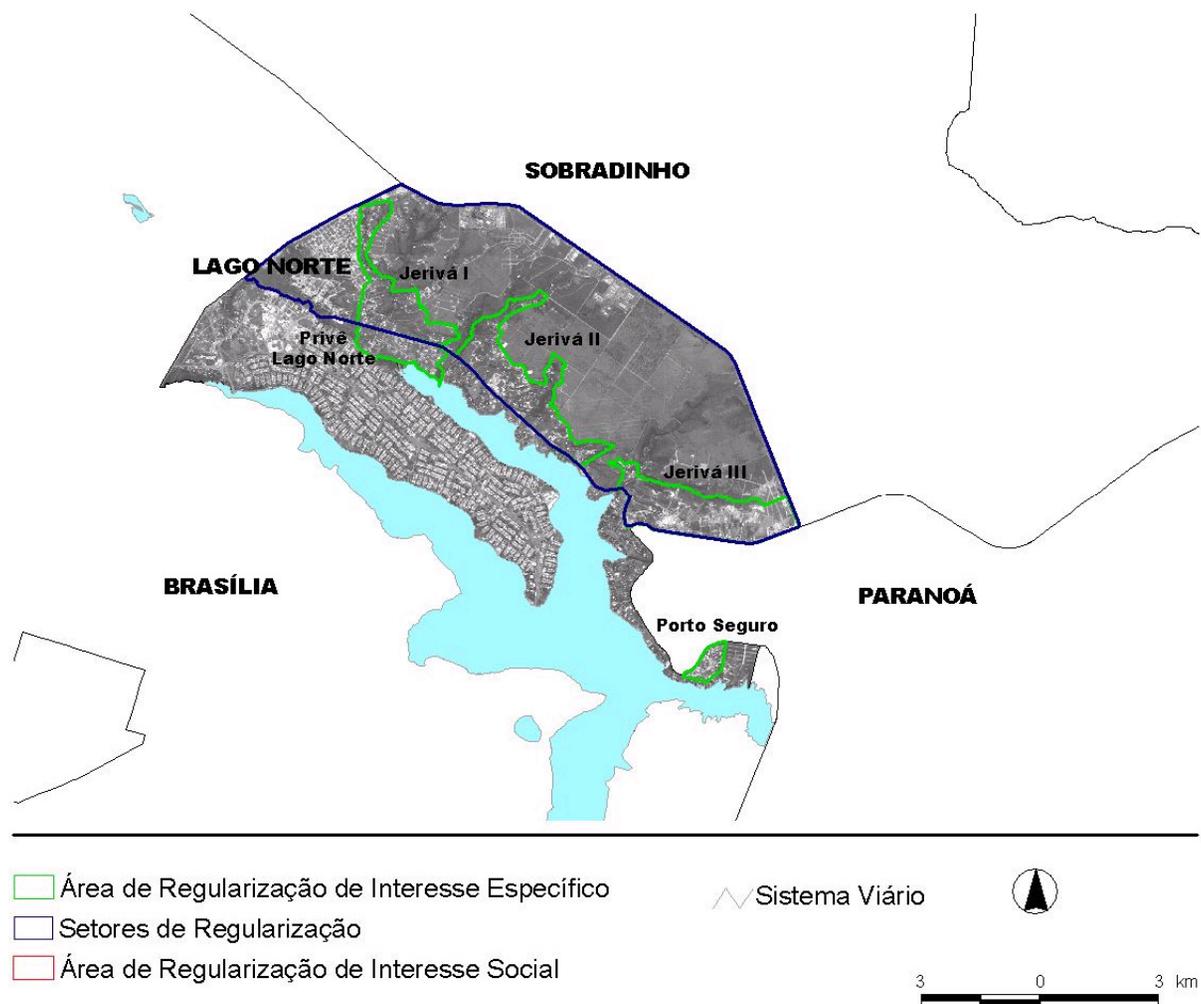
QUADRO 41 - RA LAGO NORTE - FORA DE SETOR HABITACIONAL

Área de Regularização	Nº lotes	Área	População atual	População prevista	Lotes ocupados	Situação fundiária
ARINE Privê Lago Norte	519	109 ha	414	2.169	99	Área Desapropriada Terracap e Desapropriada em Comum
ARINE Porto Seguro	129	42	442	539	115	Área Desapropriada

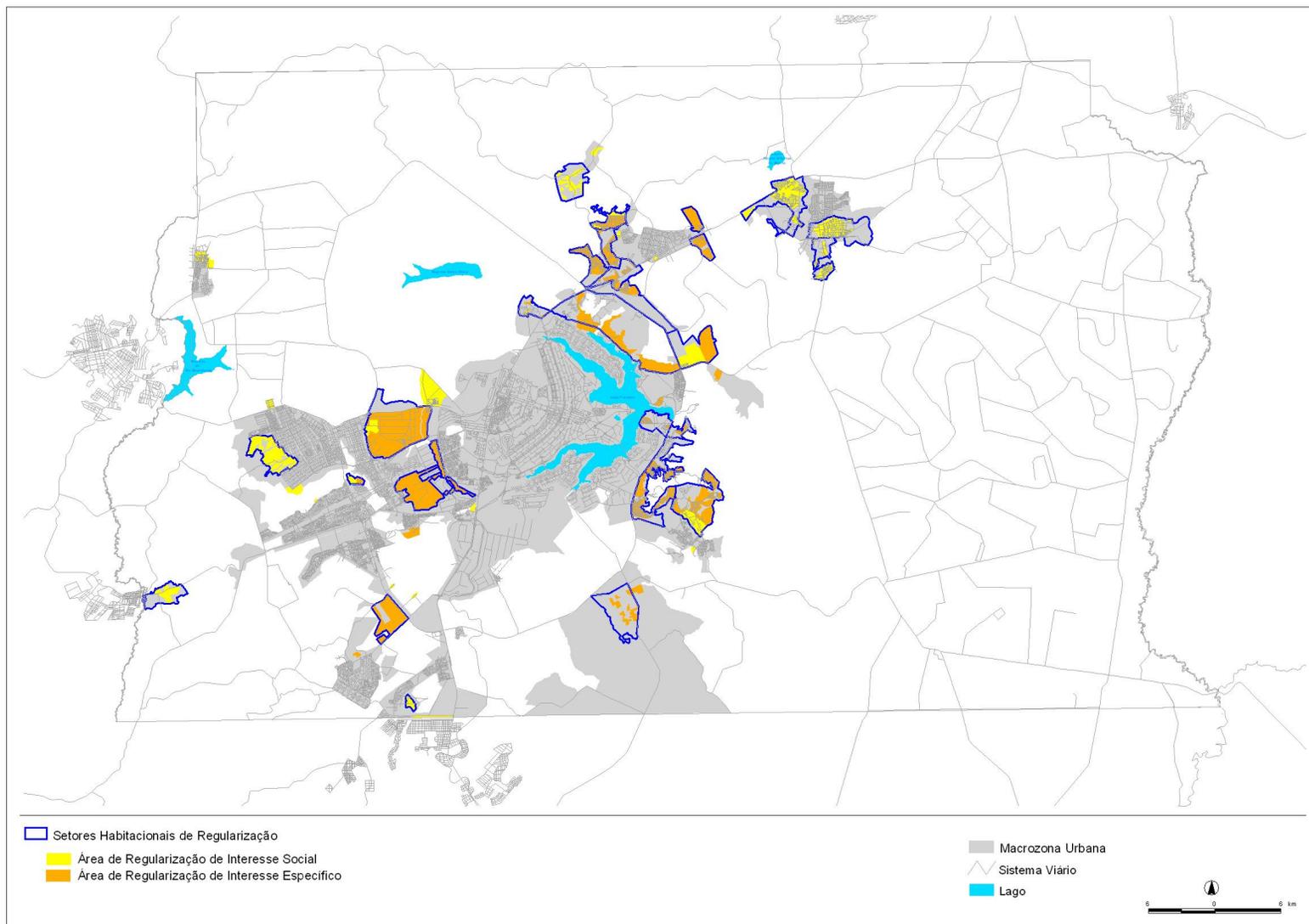
O Uso Residencial Unifamiliar é constituído por lotes que variam de 500m² a 2.500m² e ocorre junto às vias de circulação e vias locais. O Coeficiente de aproveitamento para o uso residencial é de 0,8 para lotes inferiores com área inferior a 800m² e de 0,5 para os demais. Define-se como Uso Residencial também, os lotes maiores ou iguais a 2.500m² e para estes, o coeficiente de aproveitamento proposto é 0,3. Próximo às vias principais de circulação e vias secundárias, algumas áreas foram destinadas ao Uso Institucional e Uso Comercial. O coeficiente de aproveitamento básico permitido é 1 e o máximo 2 nos lotes de Uso Comercial. Para os lotes de Uso Institucional este coeficiente de aproveitamento é 1.

A faixa de acesso ao parcelamento, entre a EPPR e o início da ocupação, é destinada à Parque e deverá ser monitorada a fim de evitar sua ocupação.

FIGURA 94 - ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO NO LAGO NORTE



MAPA 18 - ESTRATÉGIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



3.5 Estratégia de oferta de Áreas Habitacionais

A demanda habitacional no horizonte de vigência do Plano foi estimada com base na perspectiva de aumento populacional de cerca de 550 mil pessoas até 2020, considerando, principalmente os novos nascimentos e, apenas de forma reduzida, fluxos migratórios.

Para atender a tal demanda o Plano prevê, além de áreas prioritárias para atender à demanda mais imediata, uma reserva de terras passíveis de urbanização que poderão atender a esta demanda futura.

Na oferta de novas áreas habitacionais é priorizada a ocupação dos vazios intra-urbanos ou a ocupação de áreas próximas aos núcleos urbanos consolidados, onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários. Criam-se, assim, dois tipos de intervenção: novas áreas habitacionais e áreas a serem adensadas com projetos habitacionais.

As áreas com potencial para urbanização futura foram selecionadas com base em diagnóstico acurado, considerando a legislação ambiental, articulação com áreas consolidadas, a proximidade com os principais corredores de transporte coletivo e a tendência de urbanização. As áreas a serem adensadas foram destacadas entre aquelas cuja indicação de adensamento já constava nos atuais Planos Diretores Locais das Regiões Administrativas e que ainda não haviam sido ocupadas.

O PDOT localiza novas áreas habitacionais prioritárias em coerência com a disponibilidade hídrica. A maior parte das novas áreas habitacionais propostas no PDOT será abastecida pelo Sistema Descoberto, auxiliado pelo Sistema Corumbá IV, que entrará em funcionamento a partir de 2011.

De imediato, o Sistema Descoberto poderá abastecer os seguintes projetos em vias de implementação: ADE Oeste, em Samambaia, a Etapa 4 e 1000 lotes da Etapa 3 do Riacho Fundo II e a QE48/58, no Guará. Os demais projetos ainda requerem um período de estudos e de licenciamentos ambientais que convergirão com a entrada em funcionamento de Corumbá IV.

A partir de 2011, segundo dados de 2008 da CAESB, o acréscimo de população passível de ser absorvida com a entrada em funcionamento de novos sistemas (vide tabela abaixo) é de 758.979 habitantes.

Assim, considerando que o aumento estimado da população com as novas áreas habitacionais previstas no PDOT é de 539.000 habitantes, e a população passível de ser absorvida é de 758.979 habitantes, existe ainda um estoque para o atendimento futuro de 246.862 habitantes.

FIGURA 95 – DISPONIBILIDADE HÍDRICA, VAZÃO CAPTADA E POPULAÇÃO PASSÍVEL DE SER ABSORVIDA POR SISTEMA A PARTIR DE 2011

SISTEMAS PARA 2011	Disponibilidade Hídrica	Vazão Captada (m³/mês)	Vazão Captada (l/s)	Ociosidade do Sistema	Consumo Médio	Capacidade de suporte (População passível de ser absorvida pelo sistema) com perda de 25%
Torto / Santa Maria (integrado)	2100 l/s	4.637.082	2147 l/s	01/s	0,0068 l/s	0 HABITANTES
Braziândia	190 l/s	269.407	125 l/s	65 l/s	0,0020 l/s	24356 HABITANTES
São Sebastião	220 l/s	324.229	150 l/s	70 l/s	0,0021 l/s	24844 HABITANTES
Rio Descoberto	5100 l/s	10.594.112	4905 l/s	195 l/s	0,0034 l/s	43469 HABITANTES
Corumbá IV (2011)	2100 l/s	0	01/s	2100 l/s	0,0034 l/s	467359 HABITANTES
Bananal (2011)	500 l/s	0	01/s	500 l/s	0,0068 l/s	55066 HABITANTES
Sobradinho / Planaltina	1000 l/s	1.509.601	699 l/s	301 l/s	0,0029 l/s	78938 HABITANTES
Paranoá	700 l/s	0	01/s	700 l/s	0,0034 l/s	155786 HABITANTES
TOTAL	11910 l/s	17.334.631	8025 l/s	3885 l/s	0,0038 l/s	758979 HABITANTES

INTEGRAÇÃO DE SISTEMAS - CAESB 2008

DESCOBERTO+ CORUMBÁ IV	7200 l/s	10.594.112	4905 l/s	2295 l/s	0,00337	510828 HABITANTES
SÃO SEBASTIÃO+ SANTA MARIA+ PARANOÁ	920 l/s	324.229	150 l/s	770 l/s	0,00211	180630 HABITANTES
SANTA MARIA TORTO+BANANAL	2600 l/s	4.637.082	2147 l/s	500 l/s	0,00681	55066 HABITANTES

Dados da CAESB de 2008 informam, também, que o sistema Sobradinho/Planaltina tem disponibilidade para atendimento de novos projetos habitacionais constantes na proposta de revisão do plano. E o sistema Torto-Santa Maria será auxiliado por nova captação no Bananal para abastecer, por exemplo, o Setor Noroeste.

Além disso, o PDOT prioriza para o adensamento as áreas com infra-estrutura instalada, optando por formas de ocupação mais compacta, que comprovadamente apresentam um menor consumo de água e menor geração de esgotos (segundo dados do SIAGUA de 2007, em Taguatinga, observa-se o consumo de 195 litros de água ao dia por habitante, enquanto no Lago Sul, o consumo é de 550 litros de água ao dia por habitante).

O uso e a ocupação do solo das áreas habitacionais prioritárias para a implantação deve-se pautar na integração com áreas consolidadas. Isso significa articular a nova área com o entorno imediato, seja núcleo urbano consolidado ou em consolidação, incrementando a dinâmica social existente.

Algumas áreas integrantes da Zona de Expansão e Qualificação Urbana, entretanto, demonstram que sua ocupação se fará de maneira bastante lenta, transcendendo inclusive o escopo temporal do PDOT, não se justificando, portanto, sua inclusão como área objeto da estratégia de oferta de áreas habitacionais. É o caso, por exemplo, da Mancha Sul, onde apesar da grande quantidade de demandas para parcelamento do

solo, em curto prazo, efetivamente, a tendência de ocupação radica na região do Tororó.

Buscando reduzir a segregação socioespacial crescente no Distrito Federal, as novas áreas habitacionais deverão buscar a mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e na oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda.

3.5.1 Novas Áreas Habitacionais

● **Expansão do Guará – QEs 38, 44, 48, 50, 54, 56 e 58**

As QEs 38, 44, 48, 50, 54, 56 e 58, localizadas na Zona Urbana Consolidada na Região Administrativa do Guará – RA X, destinam-se a oferecer novas áreas para habitação social, visando a atender a grupos organizados em cooperativas e cadastrados no Programa Habitacional do DF para média e baixa renda. O projeto abarca uma área de 96,17 hectares em terras desapropriadas, onde estão propostas habitações coletivas e unifamiliares, além de áreas de uso misto em ocupação de média densidade. Estima-se uma população total de 9.500 habitantes.

● **Setor Habitacional Jóquei Clube**

Situado na Zona Urbana de Expansão e Qualificação, o Setor Habitacional Jóquei Clube foi desenhado para atender à demanda crescente de habitação para as classes média e alta e suprir de serviços os bairros lindeiros. A

área do Setor compreende 268 ha. O projeto urbanístico propõe a divisão da área em 11 glebas que deverão ser licitadas separadamente pela TERRACAP. Não serão criados lotes, cabendo ao empreendedor a implantação da infra-estrutura básica (sistema viário, redes de serviços públicos, etc) e a elaboração do projeto executivo de urbanismo e sua implantação. Nestas glebas deverão ser implantadas 16 quadras residenciais compostas por edificações de habitação coletiva. Está prevista uma população total de 40.000 habitantes.

FIGURA 95 – SETOR JÓQUEI CLUBE



Fonte: Google Earth 2006

- **Setor Habitacional Dom Bosco**

O Setor Habitacional Dom Bosco, localizado na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, compreende uma gleba de 469ha e integra a Zona Urbana de Uso Controlado I. Regularizando loteamentos ilegais e incorporando-os ao novo setor habitacional, será ampliada a oferta de lotes unifamiliares, de equipamentos públicos e

de comércio e serviços na região. Cerca de 135ha da gleba são destinados ao Parque Ecológico Dom Bosco e a usos institucionais. Os demais 334ha destinam-se ao uso habitacional unifamiliar, ao uso misto, a equipamentos públicos comunitários e aos espaços livres de uso público, incluído um Parque de Uso Múltiplo. Ao todo são 1.375 lotes unifamiliares com áreas variando entre 500m² e 1.800m² e 27 lotes de

uso misto. O novo bairro deverá abrigar uma população de aproximadamente 7 mil habitantes.

- **Etapa 3 do Riacho Fundo II – QS 1 a QS 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 23, 25, 27, 29, 31**

A Área da Etapa 3 do Riacho Fundo II abrange 134,45 ha parceláveis, situados em terras desapropriadas na Zona Urbana de Expansão e Qualificação. Este novo parcelamento tem objetivo de ampliar a disponibilidade de terras destinadas à produção habitacional, compatibilizando os projetos de transportes com o uso e ocupação do solo, mediante preservação do meio ambiente. Propõem-se para a área diferentes tipologias e usos, como residências unifamiliares, habitação coletiva, usos comerciais e industriais.

- **Setor Meireles**

O Setor Meireles está localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, abrangendo 196 ha entre as rodovias BR-040 e DF-290, dentro da Zona Urbana de Expansão e Qualificação. Considerando que na região de influência imediata do Setor estão concentrados 19,79% da população da RIDE, observa-se considerável potencial para a implantação de usos habitacionais coletivo e unifamiliar ambos voltados para a população de baixa e média renda. O projeto para a área mescla diferentes tipologias residenciais. O sistema de esgotamento da região será atendido pelas Estações de Tratamento de Esgoto de Santa Maria e Alagado.

FIGURA 96 - ETAPA 3 DO RIACHO FUNDO II



- **Quadras 900 do Recanto das Emas**

Localiza-se na Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV, em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, totalizando 58,77 hectares de propriedade da TERRACAP. O

projeto da área propõe habitações do tipo unifamiliar, além de lotes comerciais de bens e serviços. São destinados para apoio e dinamização econômica do bairro 1.416 lotes de uso misto, 10 lotes para comércios e serviços, áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários e áreas livres, sendo que um dos

lotes é destinado a um Parque Urbano, protegendo a nascente do Córrego Monjolo. É prevista uma população de 5.678 habitantes.

- **Setor Habitacional ADE Oeste em Samambaia**

Está localizado na Região Administrativa de Samambaia – RA XII, na margem direita da DF 180, ao norte das Quadras 629, 631 e 633. Apenas 15 por cento do loteamento é destinado à promoção de habitação, sendo o restante destinado a atividades econômicas. A área total do setor é de 60 hectares, parte em terras desapropriadas e parte de particulares. Parte da área destina-se ao atendimento de população de baixa renda estimada em 8.930 habitantes, através da criação de 2.195 lotes.

- **Setor Crixá**

A área do Setor Crixá está situada em terras desapropriadas na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV e está inserida na APA do São Bartolomeu. A área destina-se prioritariamente para o assentamento de moradores de São Sebastião que se enquadrem nos critérios dos programas habitacionais de baixa renda e que hoje pagam aluguel. Além disso, poderá ser destinada a participantes do programa habitacional SERVIR do GDF, voltado à servidores da polícia civil e do corpo de bombeiros. O Setor Crixá deverá abarcar diferentes tipologias (tanto unifamiliares como multifamiliares), além de áreas de uso misto.

FIGURA 97 - SETOR CRIXÁ



Totaliza uma área de 159,7 hectares e atenderá uma população estimada de 6.678 habitantes. A área também está atendida pela Estação de Tratamento de Esgoto São Sebastião.

● **Setor Habitacional Taquari – etapa 2**

Localizado em terras desapropriadas pela TERRACAP, na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, a área totaliza 261,52 hectares. Os 1.543 lotes projetados visam atender à população de média renda, tendo

como estimativa populacional 6.266 habitantes. O parcelamento da área privilegia a residência unifamiliar.

● **Setor Habitacional Taquari – etapa 3**

Localizado em terras desapropriadas pela TERRACAP, na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, a área totaliza 208,45 hectares. Os 389 lotes projetados visam atender à população de média renda, tendo como estimativa populacional 1.200 habitantes. O parcelamento da área inclui residência unifamiliar e habitação coletiva.

● **Bairro Indaiá**

O Bairro Indaiá localiza-se na Zona Urbana de Uso Controlado II na Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII. Parte da área encontra-se em terras desapropriadas e parte em terras desapropriadas em comum. A região possui características ambientais e topográficas favoráveis à urbanização, porém não possui projeto específico para o bairro proposto. Destina-se a oferecer nova área para habitação social. Abrange uma área de 270 hectares onde estima-se a criação de aproximadamente 5.000 lotes.

● **Setor Habitacional Mangueiral**

Localizado na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, o Setor Habitacional Mangueiral totaliza uma área desapropriada de aproximadamente 200,11ha. Para atender à demanda habitacional, é proposta a criação de lotes unifamiliares e habitações coletivas –

projeções e sobrados em condomínios urbanísticos e edifícios, onde se prevê um total de 27.000 habitantes.

- **Expansão do Setor Habitacional Mangueiral**

A Expansão do Setor Habitacional Mangueiral está localizada em terras desapropriadas da Terracap, na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, adjacente ao Setor Habitacional Mangueiral e totaliza uma área de aproximadamente 190 ha. A escolha da área para a implantação do futuro setor justifica-se em função da ausência de restrições ambientais e das características topográficas da região. Não existe ainda projeto urbanístico para o parcelamento sendo portanto, indispensável um estudo aprofundado da viabilidade, usos e tamanhos dos lotes. A expansão será destinada ao atendimento da população de baixa renda e estima-se a criação de um número aproximado de 1.800 lotes e 4.500 unidades imobiliárias.

FIGURA 98 – ÁREA DO BAIRRO INDAIÁ



Fonte: Google Earth 2006

FIGURA 99 – ÁREA DESTINADA À EXPANSÃO DO SETOR HABITACIONAL MANGUEIRAL



Fonte: Google Earth 2006

- **Setor Habitacional Vargem da Benção**

O Setor Habitacional Vargem da Benção se localiza na região administrativa do Recanto das Emas – RA XV, em terras desapropriadas pela Terracap (Fazenda Tamanduá), próximo ao Córrego Vargem da Benção. Sua área é de aproximadamente 267 ha. Prevê-se uma densidade de 250 hab/ha, tendo-se como estimativa populacional 66.750 habitantes. O Setor contará com aproximadamente 17.750 unidades habitacionais voltados para rendas variadas.

- **Setor Habitacional TASA**

O Setor Habitacional TASA se localiza na região administrativa do Guará – RA X, em área desapropriada pela TERRACAP, na Fazenda Bananal/ Largo do Bananal. Próximo ao Setor habitacional da QE48/58, possui área de aproximadamente 34 hectares. A densidade populacional será de 280 hab/ha, e estima-se que a população será de 9.250 habitantes. O Setor habitacional será voltado para renda média/ alta.

FIGURA 100 – SETOR HABITACIONAL VARGEM DA BENÇÃO



Fonte: Google Earth 2006

FIGURA 101 – SETOR HABITACIONAL TASA



Fonte: Google Earth 2006

FIGURA 102 - SETOR HABITACIONAL MANGUEIRAL



3.5.2 Áreas a serem adensadas com Projetos Habitacionais

- **Setor Noroeste**

Área de Expansão do Setor Noroeste na Região Administrativa do P. Piloto abrange 825ha,

das quais 525ha contemplam a área residencial. O Setor Noroeste foi previsto por Lúcio Costa no documento "Brasília revisitada" como uma proposta de adensamento do Plano Piloto, conjuntamente com o Setor Sudoeste. Propõe-se um total de 20 superquadras residenciais, além

de comércio local e equipamentos comunitários. Estima-se uma população de 40.000 habitantes para a área, organizada em superquadras de 250 m x 250 m, com 11 projeções cada uma, totalizando 7.920 unidades domiciliares. A área deverá atender principalmente à classe média. A densidade prevista é de aproximadamente 300 hab/ha por superquadra e a densidade bruta para o setor será de cerca de 75,80 hab/ha.

- **Áreas Livres nas Extremidades e entre os Conjuntos das Quadras QNJ e QNL de Taguatinga**

Na extremidade dos conjuntos das Quadras QNJ e QNL existem áreas vazias com dimensão correspondente a um lote. Estes vazios urbanos sem destinação e sem domínios claros acabaram-se tornando depósitos de lixo e entulho, enquanto outros foram invadidos. Outros, porém, são tratados e mantidos pela comunidade de vizinhos. Portanto, com base no Plano Diretor Local de Taguatinga, de 1997, é proposto que alguns destes vazios sejam mantidos como áreas públicas, enquanto outros poderão ser parcelados criando novos lotes. Assim, será a comunidade que decidirá sobre o tipo de utilização a ser adotada para estas áreas, o que sugere a elaboração de projetos urbanísticos diferenciados para cada quadra.

- **Laterais da Avenida MN3, em Ceilândia**

Ao longo da Avenida MN3 existem grandes áreas sem destinação específica, usadas irregularmente como depósitos de materiais de

FIGURA 103 - SETOR NOROESTE



construção ou como campos de futebol improvisados pela população. É proposto o parcelamento destas áreas, gerando lotes para habitação, comércio e serviços. Uma vez que Ceilândia dispõe de poucas áreas para expansão, nenhuma das quais voltadas para o uso habitacional, e considerando que a infra-estrutura instalada está subutilizada, o parcelamento destes vazios urbanos representa uma oportunidade de oferta habitacional.

● **Setor Residencial Leste – Quadras 21A e 22A, em Planaltina**

Localizado na Região Administrativa de Planaltina – RA VI, o Setor Residencial Leste, formado pelas Quadras 10 e 20 (Buritis II), Quadras 11 a 17 (Buritis III), Quadras 18 e 19 e Quadras 21 a 26 (Buritis IV), foi elaborado com o objetivo de conter a ocupação irregular de vazios urbanos, protegendo o Parque Ribeirinho. A área do Setor abrange um total de 11,64 hectares em

terras desapropriadas, com 266 unidades imobiliárias destinadas à habitação unifamiliar, que deverá abrigar 1.032 habitantes.

● **Expansão do Setor Residencial Oeste – Quadras I, J, K, em Planaltina**

Localizada na Região Administrativa de Planaltina - RA VI, as Quadras I, J, K compreendem a expansão do Setor Residencial Oeste, situado na Zona Urbana Consolidada. Abrange uma área de 23,26ha, em terras desapropriadas, e destina-se a servidores civis e militares do Distrito Federal. O projeto da área propõe um parcelamento com 756 lotes unifamiliares, com população estimada de 2.933 habitantes, e 3 lotes para habitação coletiva, com potencial de até 814 habitantes, totalizando 3.747 habitantes.

● **Projeto Urbanístico Especial das Quadras QD 100 (QR 103 a 115 e 121 a 127), em Samambaia**

Localizado na Região Administrativa de Samambaia– RA XII, em Zona Urbana Consolidada, a implantação deste parcelamento visa atender à população de baixa renda. Abrange uma área de 11,31ha, sendo estimada uma população de 2.900 habitantes e 731 lotes.

● **Subcentro Leste em Samambaia – Complexo de Furnas**

Localizado na Região Administrativa de Samambaia, em uma área de 118 ha, abrigará 39.871 habitantes, em 228 lotes. Essa área é

composta por dois trechos: Complexo Boca da Mata – Trecho 1 e Complexo de Furnas – Trecho 2. No Trecho 1, os lotes terão menor restrição, sendo classificados como L2, conforme o Plano Diretor Local de Samambaia, enquanto no Trecho 2, será vedado o uso residencial. É prevista a criação de um terminal de integração intermodal na Estação n.º 31 do metrô localizada na região, o que possibilitará um incremento na dinâmica econômica e territorial da área. Ressalta-se que o projeto desta área deverá refletir sua função de centralidade local.

● Subcentro Oeste em Samambaia

O Subcentro Oeste está situado nas Quadras 117 e 119 da Região Administrativa de Samambaia e tem como principal objetivo o desenvolvimento da centralidade local. Os lotes do projeto deverão ser de média e menor restrição, incluindo habitação e outros usos. Deverá ser criado um terminal de integração intermodal na Estação 35 do metrô, possibilitando a melhoria das condições de mobilidade da população e do potencial econômico da área.

● Etapa 2 do Riacho Fundo II – Quadras 1, 2, 3, 4, 5 e 6

A Área da Etapa 2 do Riacho Fundo II abrange 63 ha em terras desapropriadas, já incorporadas ao patrimônio da TERRACAP, na Zona Urbana Consolidada. O projeto urbano define uma ocupação em alta densidade, criando

FIGURA 104 - SUBCENTRO LESTE EM SAMAMBAIA – COMPLEXO DE FURNAS E PROJETO URBANÍSTICO ESPECIAL DAS QUADRAS QR 103 A 115 E 121 A 127



lotes residenciais unifamiliares e mistos. Deverá abrigar cerca de 6.185 habitantes.

● Área Adjacente ao Bairro Águas Claras

Está localizada em terras da TERRACAP na Região Administrativa de Águas Claras – RA XX. A área perfaz 75 hectares, para atendimento de população de média renda, estimada em 16.500 habitantes.

O projeto prevê a criação de 10 lotes para o uso habitacional coletivo, com áreas entre

14.000m² e 25.000m², dispostos na porção central da gleba, ao longo da futura via Interbairros, onde também são previstos lotes para comércio e serviços de pequeno porte e para equipamentos públicos comunitários. Nas extremidades da gleba foram criados lotes para a instalação de empreendimentos de grande porte, tais como hipermercado e/ou centro comercial e de lazer.

● ADE Estrutural

A ADE Estrutural conta com uma situação fundiária complexa. Nesta ADE propõe-se a implantação de área habitacional, com densidade aproximada de 50 hab/ha, destinada ao

reassentamento das famílias de Vicente Pires, hoje situadas em áreas de preservação permanente (APP) ou em espaços onde serão necessárias obras viárias e de infra-estrutura.

- **Expansão do Paranoá**

Projetada desde 1994, a área não foi implantada por aguardar o Plano de Manejo da APA do Paranoá. Neste período surgiu a invasão do Itapuã. Para evitar o surgimento de novas invasões na área, propõe-se a implantação da Expansão do Paranoá, cujo projeto sugere os moldes da cidade vizinha, mesclando residências unifamiliares e edificações de até 3 pavimentos. O projeto urbanístico deve atender as preocupações quanto a drenagem da área pois os problemas de adensamento da bacia do Paranoá referem-se ao processo de eutrofização do lago.

- **Etapa 4 - Riacho Fundo**

Estabelecido a partir do convênio entre GDF e União, a área atenderá ao assentamento de aproximadamente 4000 famílias integrantes de Cooperativas Habitacionais. Perimetral à área consolidada do Riacho Fundo II, o projeto urbanístico da área deve atentar as importantes questões relacionadas à drenagem urbana.

- **Etapa 3 - Setor Jardim Botânico**

A área inserida na APA do São Bartolomeu deverá respeitar as fragilidades ambientais da região, seguindo um modelo de baixas densidades e evitando a conformação de condomínios fechados.

- **Bairro Nacional**

Localizado na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV, entre a Avenida dos Eucaliptos e o Córrego Mato Grande, próximo ao Setor Habitacional Jardim Botânico.

O Estudo Urbanístico Preliminar para o Bairro Nacional, foi organizado a partir de uma pequena área com Uso Residencial Unifamiliar (onde serão transferidos os lotes da Q.12 do Morro Azul) e a maior parte com lotes destinados a atividades agro-industriais. A densidade populacional indicada no EIA/RIMA de São Sebastião, é de 50 hab./ha.

- **Adensamento da Área Urbana de Sobradinho**

Localizada na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, dentro da Zona Urbana Consolidada. São lotes vazios de propriedade da Terracap espalhados aleatoriamente dentro da área acima mencionada. As utilizações e gabaritos propostos são diversos, compreendendo usos residenciais (coletivos ou unifamiliares) e usos mistos. Esta área de adensamento foi proposta para evitar vazios urbanos, que resultam em subutilização dos lotes, criando, por conseguinte, maior aproveitamento da infra-estrutura existente.

- **Adensamento da Área Urbana do Gama**

Localizada na Região Administrativa do Gama - RA II, dentro da Zona Urbana Consolidada. Os vazios urbanos do Gama são

espaços localizados em sua maioria nos limites externos das quadras, predominantemente nos setores Leste e Oeste e também ao longo das principais vias de circulação. A maioria deles são áreas remanescentes de parcelamento e perfazem uma área total de aproximadamente 57,7 hectares. O objetivo da ocupação desses vazios urbanos é aproveitar a infra-estrutura já existente para adensar a ocupação habitacional da cidade.

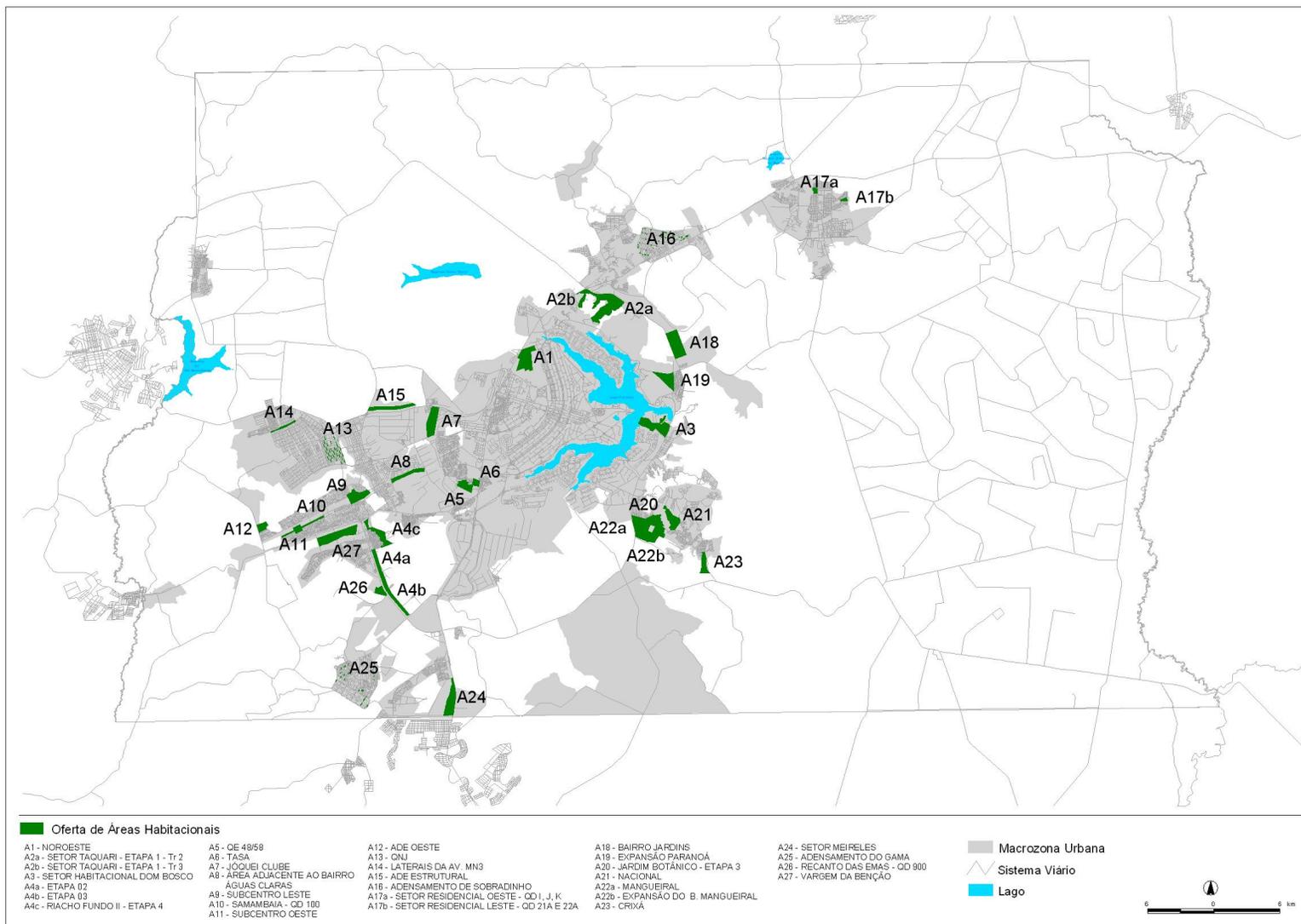
QUADRO 42 - PARÂMETROS PARA ÁREAS HABITACIONAIS – Novas Áreas Habitacionais Prioritárias

Novas Áreas Habitacionais Prioritárias	RA	Área (ha)	Pop. Est. (hab)	Faixa de Renda
Expansão do Guará – QEs 38, 44, 48, 50, 54, 56 e 58	Guará	96,17	9.500	Baixa e Média
Etapa 3 do Riacho Fundo II – QS 1 a QS 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 23, 25, 27, 29, 31	Riacho Fundo	134,45	40.000	Baixa
Setor Meireles - área do GDF	Santa Maria	196,33	68.000	Baixa e Média
Setor Nacional	São Sebastião	145,74	1.813	Baixa
Setor Crixá	São Sebastião	159,70	6.678	Baixa
Setor Habitacional Mangueiral	São Sebastião	200,11	27.000	Média
Expansão do Setor Habitacional Mangueiral	São Sebastião	190,00	26.000	Baixa e Média
Quadras 900 do Recanto das Emas	Recanto das Emas	58,77	5.678	Baixa
Setor Habitacional ADE Oeste	Samambaia	59,99	8.930	Baixa
Setor Habitacional Taquari etapa 2	Lago Norte	261,52	6.266	Média
Setor Habitacional Taquari etapa 3	Lago Norte	208,45	1.200	Média
Bairro Jardins	Itapoã	270,00	40120	Baixa
Setor Habitacional Dom Bosco	Lago Sul	334,00	7.000	Média e Alta
Setor Habitacional Jôquei Clube	SCIA	268,60	40.000	Média e Alta
Setor Habitacional Vargem da Benção	Recanto das Emas	267,00	20.000	Variada
Setor Habitacional TASA	Guará	34,00	10.533	Variada
População Total Novas Áreas	318.718			

QUADRO 43 - PARÂMETROS PARA ÁREAS HABITACIONAIS – Áreas a serem Adensadas

Áreas a serem Adensadas	RA	Área (ha)	Pop. Est. (hab)	Faixa de Renda
Setor Residencial Leste – Quadras 21A e 22A	Planaltina	11,64	1.032	Baixa
Expansão do Setor Residencial Oeste – Quadras I, J, K	Planaltina	23,26	3.747	Baixa
Etapa 2 do Riacho Fundo II – Quadras 1, 2, 3, 4, 5 e 6	Riacho Fundo	63,39	6.185	Baixa
Setor Noroeste	Brasília	525,00	40.000	Média e Alta
Projeto Urbanístico Especial das Quadras QR 103 a 115 e 121 a 127	Samambaia	11,31	5470	Baixa
Áreas Livres nas Extremidades e entre os Conjuntos das Quadras QNJ e QNL de Taguatinga	Taguatinga	10,357143	1.450	Média
Laterais da Avenida MN3 em Ceilândia	Ceilândia	31,79	8.828	Média
Subcentro Leste em Samambaia	Samambaia	118,35	38.871	Baixa
Subcentro Oeste em Samambaia	Samambaia	24,40	12.200	Baixa
Área Adjacente ao Bairro Águas Claras	Águas Claras	75,00	16.500	Média
Expansão do Paranoá	Paranoá	150,00	14.746	Baixa e Média
Adensamento de Sobradinho	Sobradinho	2,40	1.000	Média
Adensamento do Gama	Gama	2,00	1.000	Média
Etapa 4 – Riacho Fundo	Riacho Fundo	129,00	24.350	Média
População Total Adensada	175.379			

MAPA 19 – ESTRATÉGIA DE OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS



3.6 Estratégia de Integração Ambiental do Território

A estratégia de integração ambiental do território introduz no plano o conceito de conexão de ecossistemas, que corresponde à ligação entre sistemas naturais preservados ou pouco antropizados.

A conexão ecológica responde à necessidade de manutenção dos aspectos funcionais dos ecossistemas, de estabelecimento de fluxo biótico e gênico e de outros aspectos de qualidade ambiental.

A fragmentação e o isolamento de sistemas naturais vêm ocorrendo pela expansão das ocupações urbanas e rurais, muitas vezes de forma difusa, e pela expansão do sistema viário. O plano enfrenta o problema com a identificação daqueles espaços que estão vocacionados para a conexão ecológica e com a definição de uma estratégia específica que estabelece diretrizes capazes de orientar políticas e ações para sua proteção, recuperação e uso adequado.

Para uma melhor compreensão dos conectores ambientais, faz-se necessário estabelecer um paralelo com a estratégia de conservação ambiental de corredores ecológicos, também incluída na concepção da estratégia de integração ambiental do território.

Os dois conceitos se pautam na concepção de ligação entre espaços naturais que permita a dispersão de fauna e flora, e a

manutenção de funções ecológicas. Estudos comprovam que há sempre uma maior sobrevivência de espécies, menor perda biótica tanto no número de espécies quanto na quantidade de indivíduos, naquelas áreas preservadas de ecossistemas que estão conectadas, mesmo que de forma tênue (QUAMMEN,1997). A distinção entre corredores e conectores está na abordagem do tema, em termos de abrangência e exigências para sua configuração.

O corredor ecológico tem sua definição estabelecida no SNUC (Lei Federal nº 9.985/2000, art 2º, inciso XIX) como “porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam, para sua sobrevivência, áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais”. O referido diploma legal vincula os procedimentos relacionadas a delimitação e implementação dos corredores ecológicos ao plano de manejo das unidades de conservação (art. 27). De forma que para a delimitação de corredores ecológicos pressupõe-se a realização de estudos de representabilidade dos ecossistemas e para estabelecimento de prioridades de conservação, cuja realização pode ser vinculada ao Zoneamento Ecológico Econômico do DF.

O conector ambiental é um conceito que está sendo introduzido no plano com a finalidade de resgatar a vocação socioambiental de certos espaços de ligação entre ecossistemas. A sua delimitação parte, de maneira bastante simplificada, de informações do diagnóstico físico-ambiental, que identificou sistemas ambientais, e da própria configuração do território. Os estudos mais aprofundados sobre os ecossistemas estão indicados como uma das ações necessárias a implementação da estratégia, e que, certamente, viriam demonstrar como estas áreas poderiam ser incluídas, ou não, na estratégia mais ampla dos corredores ecológicos.

A estratégia de integração ambiental do território propõe tratamento integrado e articulado aos espaços vocacionados para a função sócio-ambiental de conexão de ecossistemas, contribuindo, desta forma para a manutenção da qualidade de vida urbana e rural.

Os conectores ambientais identificados no plano correspondem a porções do território dispostas linearmente que mantêm ambientes preservados, tais como fragmentos de vegetação nativa, ou estrutura física e ambiental própria, tal como vales fluviais, que por estes aspectos possibilitam a conexão funcional entre ecossistemas.

Ao longo de um conector ambiental encontram-se áreas institucionais (Embrapa, Aeronáutica, etc.), parques, unidades de conservação, Áreas de Preservação Permanente e espaços de destinação urbana e rural. A

configuração de um conector exige a adoção de procedimentos de gestão integrada e articulada deste mosaico de espaços, bem como realização de intervenções que tornem evidente a função socioambiental para qual estes espaços estão vocacionados, tais como a institucionalização de outras áreas legalmente protegidas e a implantação de parques lineares urbanos.

Na presente estratégia estão definidas ações de:

- integração e articulação da gestão das unidades de conservação e demais áreas protegidas;
- criação de parques lineares com a finalidade de interligar unidades e áreas protegidas, já constituídas, e estabelecer espaços contínuos, que reforcem a vocação de conexão;
- recuperação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água compreendidos em conectores localizados em ambiência rural ou urbana;
- demarcação das reservas legais de propriedades rurais em áreas que estabeleçam, sempre que possível, espaços contínuos e compatíveis com a função de conexão entre ecossistemas;
- articulação com as instituições federais responsáveis por áreas vocacionadas para a função de conexão entre ecossistemas, com a

finalidade de proteção e manutenção destes espaços ;

- incentivo ao desenvolvimento de atividades compatíveis com a proteção do meio ambiente, tais como ecoturismo, agroecologia, entre outras;
- realização de pesquisas e estudos acerca da biota local e fluxo gênico, que a configuração de conexão entre ecossistemas propicia.

Torna-se importante considerar a ambiência – urbana ou rural – em que se encontram os diversos conectores ambientais, no sentido de valorizá-los e qualificá-los também em relação ao seu entorno, e favorecer as medidas necessárias de proteção, manutenção e recuperação. Em ambiência urbana, estes espaços trazem maior qualidade de vida para as comunidades vizinhas, uma vez que podem contribuir para o lazer. Já em ambiência rural, reforça-se sua destinação para a conservação e para o desenvolvimento de atividades compatíveis com a proteção do meio ambiente, tais como ecoturismo, agroecologia, entre outras.

A indicação de conectores no PDOT não pretende esgotar todas as possibilidades de conexão entre ecossistemas no território do Distrito Federal. Foram estabelecidas as conexões mais evidentes e com maior possibilidade de gestão integrada. Privilegia-se, de fato, a potencialidade que os espaços

oferecem em termos da função socioambiental de conexão de ecossistemas.

Na perspectiva acima apontada, foram indicados os seguintes conectores ambientais:

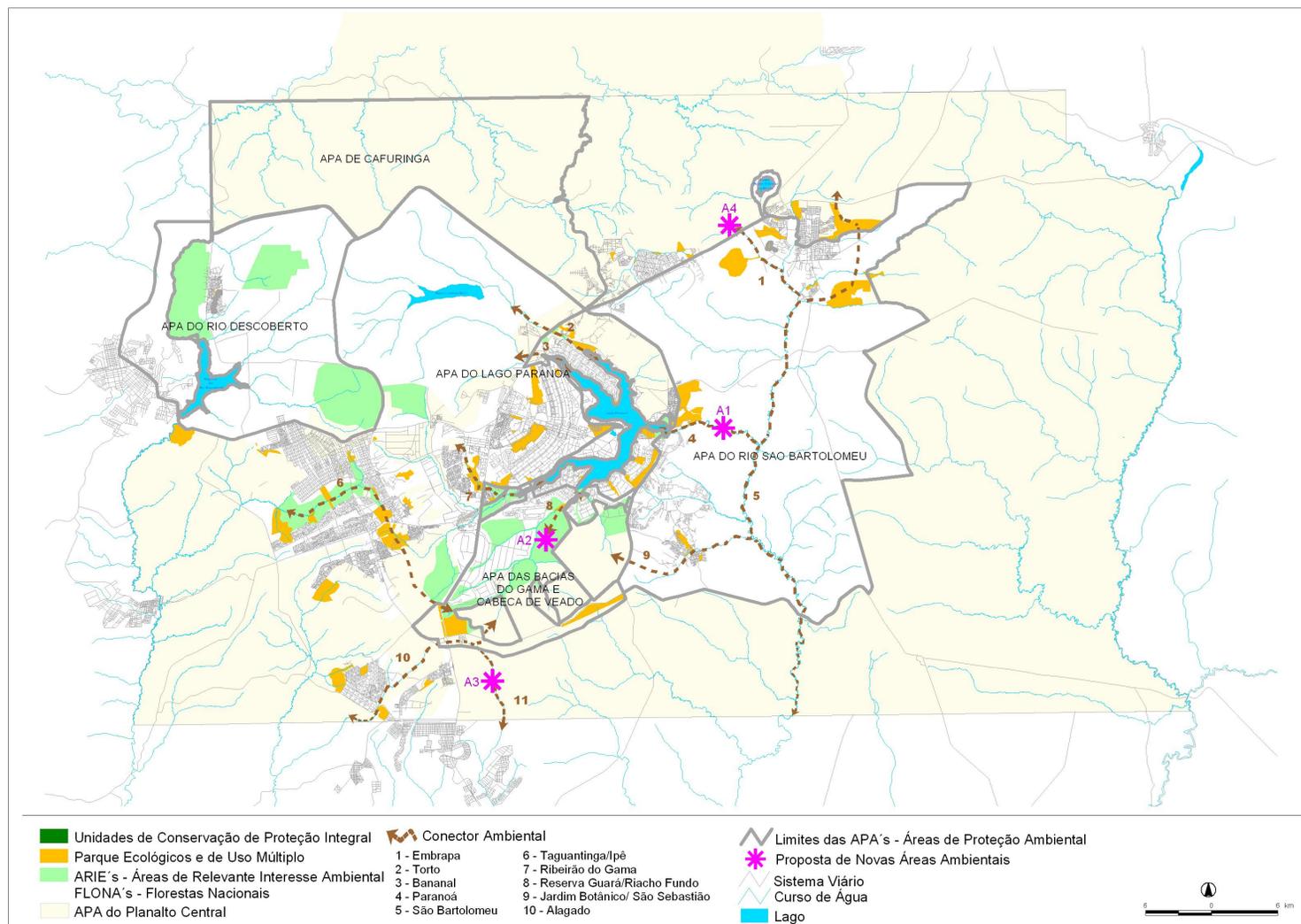
- Embrapa – segue da área da Embrapa localizada entre as localidades urbanas de Sobradinho e Planaltina, ao longo do curso do córrego Atoleiro até sua junção ao rio São Bartolomeu;
- Torto – ao longo do curso do ribeirão do Torto e sua foz no Lago Paranoá;
- Bananal – ao longo do curso do córrego Bananal e sua foz no Lago Paranoá;
- Paranoá – ao longo do curso do rio Paranoá, sendo incorporado o Lago Paranoá;
- São Bartolomeu – segue da Estação Ecológica de Águas Emendadas, pela bacia do Pipiripau e ao longo do curso do Rio São Bartolomeu;
- Taguatinga/Ipê – segue da ARIE JK a ARIE do Ipê;
- Reserva do Guará/Riacho Fundo – segue da Reserva do Guará, ao longo dos cursos dos córregos do Guará e Riacho Fundo até a sua foz no Lago Paranoá;
- Ribeirão do Gama - ao longo do curso do Ribeirão do Gama e sua foz no Lago Paranoá
- Jardim Botânico/São Sebastião – segue da Estação Ecológica do Jardim Botânico e ao

longo do curso do ribeirão Santo Antônio da Papuda até sua foz no rio São Bartolomeu;

- Alagado – segue da Estação Ecológica da UnB e ao longo do curso do ribeirão Alagado;
- Saia Velha - segue da Estação Ecológica da UnB e ao longo do curso do ribeirão Saia Velha.

A estratégia indica, ainda, algumas áreas para intervenção específica, que podem, a partir da realização de estudos ambientais e da articulação com instituições da esfera federal, ser objeto de projetos que institucionalizem o tratamento a ser conferido a cada um destes espaços.

MAPA 20 - ESTRATÉGIA DE INTEGRAÇÃO AMBIENTAL DO TERRITÓRIO



3.7 Estratégia de implantação de Pólos Multifuncionais

A criação de Pólos Multifuncionais constitui uma tentativa de ofertar atividades comerciais de bens e serviços, de lazer, cultura e habitação ligados à rede estrutural de transporte coletivo. Esta oferta de diferentes subcentralidades em torno dos terminais de integração da rede de transporte público coletivo permite reduzir os deslocamentos da população para as áreas centrais consolidadas e saturadas do território do Distrito Federal.

Ao longo da história do Planejamento Urbano, são vários os exemplos de criação de novas centralidades ou fortalecimento de áreas periféricas, vinculadas às redes de transporte coletivo, na segunda metade do Séc. XIX e primeira metade do Séc. XX com as estações da rede ferroviária e nos últimos 25 anos com as estações de metrô e as estações intermodais. As *English New Towns* da primeira geração ou as áreas de nova centralidade de Barcelona são exemplos deste tipo de estratégia. Em contraposição, cabe ressaltar outros fenômenos mais recentes de urbanização ocorridos principalmente em áreas periféricas aos grandes centros urbanos norte-americanos que têm se caracterizado pelo nome de *Edge Cities*. Todavia, a observação do desenvolvimento destes núcleos urbanos tem mostrado que a autonomia pretendida para os mesmos está longe de ser alcançada. Um

dos motivos que pode explicar esta dependência está no fato de que a maioria destes núcleos urbanos foi implantada fora dos eixos do transporte coletivo. Em muitos casos, à medida que muitos desses enclaves se movem à procura de terras baratas, eles ironicamente contribuem para a erradicação da idéia de cidade e de centro. Com isso, promovem um padrão de sociabilidade anti-urbano e segregador, intensificando o consumo de recursos naturais em volume sem precedentes.

Diferentemente das *Edge Cities*, a identificação de subcentralidades no território do Distrito Federal vincula-se à rede estrutural do transporte coletivo e não se contrapõe à criação de eixos de adensamento linear presentes nas estratégias de dinamização do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2007. Ao definir centros de serviços e atividades com sua respectiva zona de influência, a partir de uma distância concêntrica às estações e terminais de transporte público, o PDOT /2007 propõe o fortalecimento de algumas localidades do Distrito Federal de maneira a conferir-lhes maior autonomia social e econômica.

A otimização do uso dos Terminais de Transporte com a associação de outros equipamentos enfatiza seu papel de núcleo polarizador de novas centralidades. Assim, a conciliação entre equipamentos públicos e privados, assim como o uso misto (habitação/comércio) dos mesmos se torna necessária

como forma de incentivar a formação de parcerias entre os setores público e privado para financiamento, gestão e implantação de equipamentos urbanos nas áreas indicadas.

A seleção de áreas para as intervenções destes pólos foi feita em função do potencial de crescimento demonstrado nas localidades. As seguintes diretrizes serviram como norteadoras no processo de escolha:

- disponibilidade de espaços livres junto aos terminais existentes e ainda a serem implantados;
- localização em regiões com comprovada demanda por transporte público com destinação às áreas centrais do DF;
- potencial regional de mercado para a instalação de atividades comerciais, de serviços, de lazer, cultura e esporte;
- potencial de atração de novos usuários em função da demanda regional por equipamentos urbanos;
- carências locais de comércio e serviços;
- auto-sustentação econômica;
- potencial na geração de postos de trabalho para a população do entorno.

Foram estabelecidos 7 Pólos Multifuncionais no Distrito Federal implantados nas seguintes áreas:

PM 1 – Pólo Multifuncional Catetinho

A região escolhida para criação deste Pólo encontra-se na intersecção da via Estrada Parque do Entorno (EPCT) com a via Estrada Parque do Ipê (EPIP), entre o Recanto das Emas e o Gama.

A criação deste Pólo objetiva disponibilizar para a região um incremento da oferta de serviços com a possibilidade de gerar um maior adensamento das áreas vizinhas ao pólo.

Vale destacar que o potencial adensamento da área em que se insere o pólo necessita de um prévio planejamento da estrutura urbana no local. Nas proximidades do pólo serão implantados o Setor Habitacional Catetinho (40mil habitantes) e a expansão do Riacho Fundo (45mil habitantes), conforme indicado na estratégia de oferta de áreas habitacionais. Um outro ponto de destaque que auxiliou na definição dessa área como prioritária de atendimento ao pólo é o tratamento como Área de Regularização da região do Ponte de Terra.

Este acréscimo populacional demandará equipamentos e serviços, que deverão ser atendidos pelo pólo de forma a não reproduzir a lógica de ocupação dispersa do espaço urbano e o seu recorrente acréscimo de tempo de deslocamento e total dependência do transporte individual.

Dessa forma, dentre os serviços sugeridos para a região destacam-se:

- equipamentos da administração pública;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 105 – PÓLO MULTIFUNCIONAL CATETINHO



Fonte: Google Earth 2006

PM 2 – Pólo Multifuncional Taguatinga

Este pólo está situado no encontro de três importantes rodovias do Distrito Federal, a BR-070, que faz a ligação com os municípios do entorno do DF, a EPCL – Estrada Parque Ceilândia que articula as cidades de Ceilândia e Taguatinga com o Plano Piloto, e a EPCT – Estrada Parque Contorno que articula Taguatinga Norte e Sul, além de servir como linha que delimita o espaço entre Taguatinga e Vicente Pires. Seu objetivo é fomentar uma nova centralidade aproveitando o potencial urbano nesta região, favorecido pelo aspecto locacional e de acessibilidade proveniente da integração viária e dos projetos de transporte coletivo, além dos diversos projetos urbanos que estão sendo realizados para a área, tais como a Área de Desenvolvimento Econômico Estrutural e o Taguaparque.

Dentre as áreas de abrangências estão as cidades de Taguatinga e Ceilândia, além de parte da Estrutural e a Área de Regularização de Vicente Pires. Ampliando a abrangência do empreendimento a cidade de Brazlândia e o fluxo de transporte coletivo proveniente do entorno serão beneficiados, na medida em que possibilitará a redução da necessidade de deslocamento dessa população para a área central do Distrito Federal.

Para as atividades a serem desenvolvidas neste pólo foi dada maior ênfase em

equipamentos de saúde, abastecimento, cultura, esporte e lazer junto ao terminal de integração, por serem estes os principais motivadores dos deslocamentos recorrentes na região.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- posto e centro de saúde;
- shopping, feira, hipermercado ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 106 – PÓLO MULTIFUNCIONAL TAGUATINGA



Fonte: Google Earth 2006



do
20,
os
to

em sua maioria, é de classe média, moradora de condomínios residenciais. Apresenta, por isso, grande índice de deslocamento para os centros mais próximos (Plano Piloto e Sobradinho) com veículos particulares.

Os principais motivadores desse deslocamento na região são as buscas por serviços especializados, equipamentos de abastecimento e atividades de cultura e lazer, somado ao fato da maioria da população local ser composta por funcionários públicos e profissionais liberais que tem suas atividades localizadas no Plano Piloto. (segundo dados ...)

O Pólo Multifuncional Grande Colorado poderá oferecer uma alternativa mais atraente para a busca de serviços e equipamentos tendo em vista a existência do terminal de integração para a população que trabalha no Plano Piloto.

Entre os equipamentos e serviços a ser priorizados são sugeridos:

- centro empresarial;

- shopping, feira, hipermercado ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 107 – PÓLO MULTIFUNCIONAL GRANDE COLORADO



Fonte: Google Earth 2006

PM 4 – Pólo Multifuncional Metropolitana

O Pólo Multifuncional Metropolitana estabelece papel estratégico em decorrência de sua localização, como elemento articulador da rede estrutural de transporte coletivo. A região onde ele será implantado é lindeira ao corredor de transporte de onde vem grande parte da população proveniente da região sul do Distrito Federal, que também se utiliza os serviços ofertados no Plano Piloto diariamente.

Além disso, o pólo tem o caráter local de atender à demanda por serviços essenciais de consumo próximos ao Park Way, região de uso residencial de média e alta renda. Dentro deste mesmo aspecto verifica-se também a necessidade de oferecer a esta população a possibilidade de fixar suas atividades próximo de suas residências com a oferta de postos de trabalho por meio de centros comerciais e empresarias compatíveis com os interesses da população do Park Way.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- centro empresarial;
- shopping, feira, hipermercado ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados a habitação coletiva.

FIGURA 108 – PÓLO MULTIFUNCIONAL METROPOLITANA



Fonte: Google Earth 2006

PM 5 – Pólo Multifuncional Planaltina

Este Pólo será implantado no perímetro da BR-020, na intersecção com a Avenida Contorno Estância, via de acesso à grande parte dos condomínios residenciais de Planaltina. Seu objetivo principal é reduzir a necessidade de deslocamento da sua população urbana para as áreas centrais do Distrito Federal.

A área escolhida, vizinha ao Condomínio Estância Mestre D'armas V, está inserida no principal vetor de crescimento de Planaltina. Por ser uma região carente de todo e qualquer tipo de serviço, apresenta grande potencial na formação de uma nova centralidade para a região.

Esta nova centralidade deverá ser obtida mediante a implantação de equipamentos de pequeno porte nas áreas de saúde, abastecimento, cultura, esporte e lazer.

Outra característica pertinente a este pólo é a possibilidade de articulação entre as zonas urbana e rural do entorno de Planaltina.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- equipamentos da administração pública;
- posto ou centro de saúde;
- shopping, feira, hipermercado ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados a habitação coletiva.

FIGURA 109 – PÓLO MULTIFUNCIONAL PLANALTINA



Fonte: Google Earth 2006

PM 6 – Pólo Multifuncional Samambaia

Localizado junto ao último terminal do metrô de Samambaia, este pólo visa agregar à região administrativa um caráter de centro urbano, capaz de atender às demandas das cidades vizinhas de menor porte.

A região escolhida possui na sua vizinhança equipamentos de grande porte como a Feira livre, o fórum, o estádio de futebol, o ginásio de esportes e o quartel da polícia militar e o futuro Hospital Regional da cidade, que consolidam, assim, o seu papel de centro urbano. No entanto, faltam elementos que articulem e reforcem a acessibilidade entre eles.

Para que isto aconteça, os equipamentos e serviços ofertados no Pólo Multifuncional de Samambaia deverão ofertar atividades de uso constante que o consolidem como centro urbano e aumentem a articulação com os equipamentos já implantados.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- equipamentos da administração pública;
- centro empresarial;
- shopping ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 110 – PÓLO MULTIFUNCIONAL SAMAMBAIA



Fonte: Google Earth 2006

PM 7 – Pólo Multifuncional São Sebastião

Situado no encontro da rodovia DF-001 com a via de acesso à cidade de São Sebastião, o Pólo Multifuncional de São Sebastião está vinculado ao vetor de crescimento estabelecido pelos condomínios residenciais encontrados nessa região e, principalmente, à população de São Sebastião e entorno.

Este novo centro deverá atender à demanda de regiões de perfis econômicos bastante distintos. De um lado, a região de São Sebastião, com uma população, em sua grande maioria, de baixa renda, carente de quase todos os tipos de serviços e totalmente dependente do sistema de transporte coletivo.

De outro lado, os condomínios do Setor Habitacional Jardim Botânico, composto de uma população de alta e média renda, carente de serviços de abastecimento, cultura e lazer, e sem grande necessidade de transporte coletivo.

Vale ressaltar as futuras áreas que serão implantadas na vizinhança do pólo, como a 3ª etapa do Setor Habitacional Jardim Botânico e o Setor Mangueiral com população de projeto estimada em 27 mil habitantes, também com perfil econômico médio.

Essa diferença de necessidades estabelece para o pólo o desenvolvimento de atividades que propiciem, ao mesmo tempo, a oferta de serviços e a criação de postos de

trabalho, como forma de atender a diferentes necessidades encontradas.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- centro de formação profissional ;
- centro de educação complementar;
- posto ou centro de saúde;
- centro empresarial;
- shopping ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 111 – PÓLO MULTIFUNCIONAL SÃO SEBASTIÃO



Fonte: Google Earth 2006

PM 8 – Pólo Multifuncional Sul

Este pólo será implantado nas proximidades do Pólo JK, situado na Região Administrativa de Santa Maria, às margens da BR-040, no qual a maioria das empresas estão voltadas para atividades industriais e de logística.

A localização do pólo tem o objetivo de suprir na região a demanda por equipamentos e serviços próximos ao Pólo JK e , também, reduzir a necessidade de deslocamento da população vizinha, de Valparaizo, Novo Gama e Cidade Ocidental para as áreas centrais do Distrito Federal.

A sua proximidade com o Polo JK lhe confere, também, a característica de centro de apoio e suporte, abrigando equipamentos e serviços de às empresas já instaladas.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- serviços de administração pública;
- centro empresarial;
- centros de formação profissional ;
- centro de educação complementar;
- posto ou centro de saúde;
- comercio de bens e serviços associados à habitação coletiva e

- serviço de Hospedagem.

FIGURA 112 – PÓLO MULTIFUNCIONAL SUL



Fonte: Google Earth 2006

PM 9 – Pólo Multifuncional do Torto

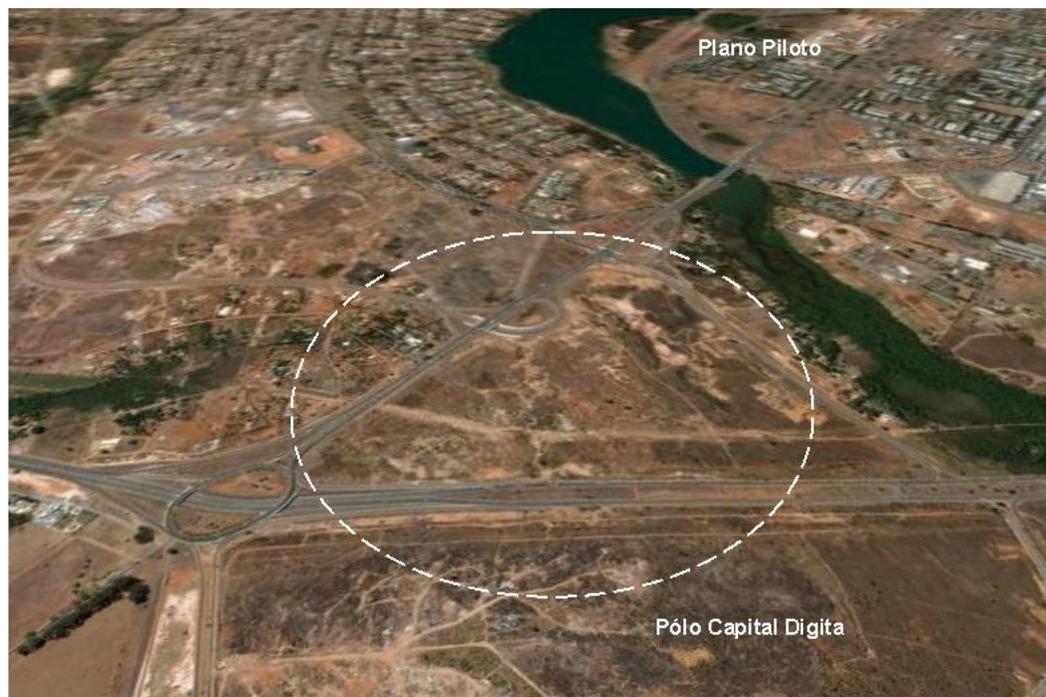
Situado no encontro da via EPIA (Estrada Parque de Indústria e Abastecimento) com a via EPTT (Estrada Parque do Torto), este Pólo possui seus limites próximos aos diversos setores próximos ao final da Asa Norte. Incluem entre eles o Setor de Oficinas Norte, o Setor Terminal Norte, o Setor Habitacional Noroeste, o Parque Ecológico Burle Marx, o futuro Polo Capital Digital e a própria Via W3 Norte.

Com características semelhantes ao Pólo Multifuncional Sul, o Pólo Multifuncional do Torto tem como principal objetivo a oferta de serviços de apoio e suporte ao futuro Pólo Capital Digital, em função da sua proximidade com o mesmo.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

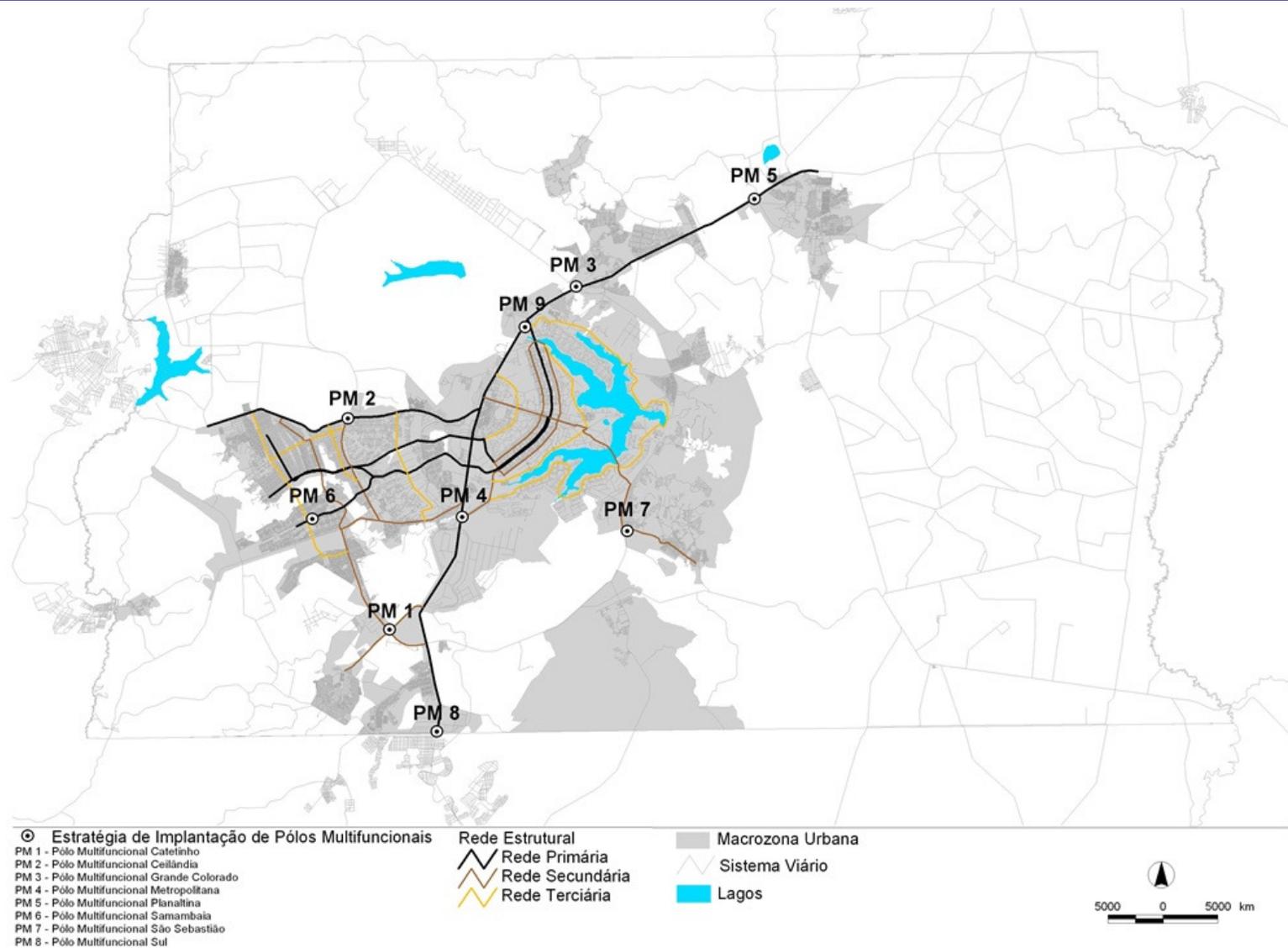
- centro empresarial;
- centros de formação profissional ;
- comércio de bens e serviços associados a habitação coletiva.
- serviço de hospedagem.

FIGURA 113 – PÓLO MULTIFUNCIONAL DO TORTO



Fonte: Google Earth 2006

MAPA 21 – Estratégia de Implantação de Pólos Multifuncionais



4. GESTÃO DO TERRITÓRIO

Os instrumentos de gestão urbana atendem à necessidade de adaptação do escopo do planejamento a novos paradigmas, em que se considera a cidade como o resultado da produção de múltiplos agentes que devem ter sua ação coordenada, mediante ajustes e adequações na legislação que acompanhem a dinâmica de produção da cidade (Rolnik, 2000).

Os instrumentos de gestão urbana constituem a interface do planejamento com as dinâmicas socioeconômicas, mediando os interesses de mercado e da coletividade. O PDOT adota uma lista de instrumentos jurídicos, tributários e financeiros que estão previstos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade.

Os instrumentos fundamentais à gestão urbana são detalhados pelo PDOT de modo a viabilizar sua aplicação de forma eficaz. Estes instrumentos estão vinculados a objetivos e estratégias concretas do PDOT:

1. Instrumentos destinados à operacionalização da estratégia de regularização fundiária: Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, Usucapião Urbano individual ou coletivo e Concessão de Direito Real de Uso.
2. Instrumentos destinados à operacionalização de intervenções urbanas, propostas nas estratégias de Dinamização e Estruturação Viária: Operação Urbana Consorciada, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Outorga

Onerosa da Alteração de Uso, Consórcio Imobiliário.

3. Instrumentos destinados à otimização das áreas ainda disponíveis na Zona Urbana do Conjunto Tombado e na Zona Urbana Consolidada: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com pagamento de títulos; Direito de Superfície, Direito de Preempção.
4. Instrumentos destinados à operacionalização de intervenções urbanas, propostas nas estratégias de Revitalização: Transferência do Direito de Construir.
5. Instrumentos destinados à operacionalização da estratégia de oferta de áreas habitacionais: Urbanizador social.
6. Instrumentos destinados à integração com os municípios limítrofes do DF: Consórcio Público.

4.1. Instrumentos destinados à operacionalização da estratégia de regularização fundiária

A existência de uma política urbana desvinculada da política habitacional, associada à complexa situação fundiária apresentada, gerou um quadro de ocupação irregular com fins especulativos (por meio da grilagem e ocupação clandestina), em áreas privadas, em áreas públicas do Governo do Distrito Federal e da União, muitas das quais situadas em Áreas de Preservação Ambiental - APA's.

A adoção de certos instrumentos capacita o poder público a interferir no processo de regularização das áreas, buscando alternativas, principalmente, aos problemas de titularidade e renda.

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, a Concessão de Direito Real de Uso viabilizam a permanência, em terras públicas, da população implicada na regularização fundiária. Já o Usucapião Urbano Individual ou Coletivo viabiliza a permanência de pessoas que habitam áreas privadas.

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (individual ou coletivo), para as terras públicas, e o Usucapião Urbano individual ou coletivo, para as terras privadas, estão voltadas à regularização fundiária da moradia de populações de baixa renda, em áreas menores que 250m² habitadas há, no mínimo, cinco anos ininterruptos.

Já a Concessão de Direito Real de Uso cede a posse, mas não a propriedade, de áreas públicas para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social, podendo ser onerosa ou gratuita dependendo do interesse público, independentemente da renda dos interessados.

4.2. Instrumentos destinados à operacionalização de intervenções urbanas propostas nas estratégias de Dinamização e Estruturação Viária

A necessidade de captar recursos privados que viabilizem financeiramente intervenções urbanas é o fundamento destes

instrumentos. O principal, a Operação Urbana Consorciada, é um instrumento que prevê a implementação de um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público, mediante parcerias público-privadas com proprietários, moradores, usuários e investidores privados para execução de um projeto. Seu objetivo é alcançar transformações urbanísticas estruturais em determinada área, além de melhorias sociais e a valorização ambiental, com apoio dos recursos dos beneficiados. Opera pelo manejo e transação dos direitos de uso e construção do solo. A Operação Urbana Consorciada utiliza outros instrumentos para sua viabilização, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Caso as Áreas de Dinamização incidirem sobre áreas carentes de infra-estrutura e serviços urbanos, cujos proprietários não têm condições de arcar com o custo de tais melhorias, o Poder Público poderá utilizar o Consórcio Imobiliário para viabilizar estas infra-estruturas. No Consórcio Imobiliário, o proprietário transfere ao Poder Público seu imóvel que será objeto de obras e, em troca, recebe unidades imobiliárias.

Se as intervenções urbanas requerem a implantação de equipamentos públicos e comunitários, áreas de lazer, dentre outros, mas não houver disponibilidade de terrenos, o Direito de Preempção garante ao Poder Público a prioridade na aquisição de terrenos que forem negociados no mercado.

4.3. Instrumentos destinados à otimização das áreas disponíveis na Zona Urbana do Conjunto Tombado e na Zona Urbana Consolidada

Tanto na Zona Urbana do Conjunto Tombado, quanto na Zona Urbana Consolidada, é necessário um melhor aproveitamento das áreas com urbanização e ocupação consolidadas, mediante ocupação de terrenos vazios ou subutilizados.

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com pagamento de títulos são instrumentos voltados à indução da ocupação urbana em áreas já dotadas de infra-estrutura e equipamentos. Especialmente em áreas centrais, onde alguns imóveis são mantidos vazios, estes instrumentos pressionam os empreendedores a dispor no mercado suas propriedades. Como conseqüência, não são todos os imóveis que estarão sujeitos à aplicação destes instrumentos, mas principalmente aqueles que supõem a redução da oferta de áreas do mercado, implicando a necessidade de expansão do perímetro urbano para abrigar as demandas de urbanização ou nos casos em que é notório o processo de especulação imobiliária.

O Direito de Superfície é o instrumento que têm como função separar a propriedade do terreno do direito de edificação, de tal forma que a propriedade do que for construído em um terreno seja da pessoa que detém o direito de superfície embora a

propriedade do terreno não seja necessariamente desta mesma pessoa. Isso permite ao morador e ao poder público usufruir do solo, subsolo ou espaço aéreo de uma área sem transferência da propriedade do terreno. Este instrumento aumenta a capacidade do Poder Público de interferir nos mercados imobiliários.

Na Zona Urbana Consolidada, a otimização das áreas com urbanização e ocupação consolidadas pode-se materializar no aumento do potencial construtivo de certas áreas. Nestes casos, serão necessários muitas vezes investimentos públicos para que as infra-estruturas se adequem às novas demandas. A Outorga Onerosa do Direito de Construir concede o aumento de potencial construtivo em troca do pagamento de contrapartida, pecuniária ou em forma de benfeitorias, como forma de compensar os investimentos em infra-estrutura para atender a este aumento de potencial construtivo.

Por outro lado, a otimização das áreas com urbanização e ocupação consolidadas pode ser promovida mediante alteração dos usos, buscando-se atividades mais atrativas às dinâmicas urbanas. A valorização de imóveis particulares derivada da alteração de uso deverá ser recuperada por meio da Outorga Onerosa da Alteração de Uso.

4.4. Instrumentos destinados à operacionalização de intervenções urbanas propostas nas estratégias de Revitalização

Restrições legais ou obras públicas voltadas à revitalização podem implicar prejuízos

para proprietários de imóveis. Este grupo de instrumentos tem a finalidade de compensar os prejudicados neste processo.

A Transferência do Direito de Construir tem como função compensar o proprietário de imóvel por uma limitação ao uso do potencial construtivo em função, por exemplo, de interesse cultural, ambiental ou para regularização fundiária. O potencial construtivo do imóvel não utilizado pode ser negociado pelo proprietário com o Governo do Distrito Federal para imóveis em outras áreas, especialmente, para aquelas no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, ou com o mercado, transformando este potencial construtivo em moeda - Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC. Os CEPAC poderão ser alienados em leilão ou empregados diretamente no pagamento das obras e serviços necessários à própria operação, podendo também ser ofertados como garantia para obtenção de financiamentos para implementação da operação. O Poder Público indica quem pode doar e quem pode receber potencial construtivo.

4.5. Instrumentos destinados à operacionalização da estratégia de oferta de áreas habitacionais

Considerando que a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais enfatiza a habitação coletiva e a oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda, é necessária a ação de empresários interessados em investir na habitação social, especialmente para viabilizar a construção de edifícios.

O Urbanizador social é o empreendedor interessado em realizar parcelamentos ou edificações destinadas à habitação de interesse social, voltada para a população com renda compreendida entre 2,5 e 5 salários mínimos. Este empreendedor poderá doar ou disponibilizar imóveis abaixo do preço de mercado em troca de contrapartidas, tais como adoção de parâmetros diferenciados da urbanização, financiamento público dos estudos ambientais ou de obras de infra-estrutura e financiamentos a juros baixos através da Caixa Econômica Federal e do Sistema de Financiamento Habitacional.

4.6. Instrumentos destinados à integração com os municípios limítrofes do DF

O fortalecimento do papel metropolitano de Brasília constitui ação estratégica para a consolidação do Distrito Federal como centralidade regional do centro-oeste brasileiro. A prática de cooperação intergovernamental é o mecanismo a ser utilizado para promover um pacto capaz de enfrentar as desigualdades sociais e regionais existentes no interior de uma área metropolitana. Estabelece maior articulação intergovernamental para a gestão compartilhada de responsabilidades públicas, fortalecendo a relação entre os governos do Distrito Federal e dos demais municípios goianos.

A Lei de Consórcios Públicos (Lei Federal nº 11.107), sancionada em abril de 2005, norteia a associação de Municípios, Estados, Distrito Federal e União para a gestão dos

serviços públicos de interesse comum. Assim, a Lei dos Consórcios Públicos institui um arcabouço legal e institucional para a concretização do federalismo cooperativo no país.

Para se ter uma idéia do atual estágio de implementação dos consórcios públicos no Brasil, segundo dados da pesquisa Perfil dos Municípios Brasileiros – MUNIC (IBGE, 2004), 1.969 (35%) municípios apresentaram consórcio intermunicipal na área de saúde, 611 (11,1%) para tratamento ou disposição final de lixo e 254 (4,6%) nas áreas de abastecimento de água e esgotamento sanitário. No universo de mais de 5.500 municípios, apenas 84 (1,5%) municípios apresentaram consórcio intermunicipal na área de habitação.

Como se constata, a ampla maioria dos consórcios concentra-se na área ambiental e de saúde. Como exemplo da aplicação da figura dos consórcios intermunicipais, pode-se citar a questão do manejo dos resíduos sólidos nos municípios do entorno do lago de Furnas, que atualmente envolve 45 municípios e 1.621.407 habitantes. Uma das principais ações realizadas pelo consórcio foi a elaboração de planos gestores de resíduos sólidos a partir de um plano sub-regional de ação.

Outro exemplo é a utilização dos consórcios públicos para o desenvolvimento local. Na região do rio Paraguai, em Mato Grosso, cerca de 9 municípios limítrofes ao rio estabeleceram consórcio público para a gestão ambiental e econômica como medida de incentivo à cadeia de produção e de beneficiamento do abacaxi. Para isto, adotaram um sistema de cooperação mútua entre produtores e municípios, de forma a

minimizar os custos de transporte e de beneficiamento da produção com a utilização de equipamentos comprados, de forma conjunta, pelas prefeituras locais.

O consórcio público permite:

- o estabelecimento de convênios, contratos e acordos de qualquer natureza;
- o recebimento de auxílios, contribuições e subvenções sociais ou econômicas de outras entidades e de órgãos do governo;
- os processos de desapropriações, nos termos do contrato constitutivo;
- a instituição de servidões, nos termos da declaração de utilidade, de necessidade pública ou de interesse social, por parte do poder público;
- a realização de compras por meio de licitação conjunta;
- a criação de agência reguladora e escolas de governo regionais;
- o compartilhamento de equipamentos e de pessoal técnico; e
- a construção e o gerenciamento de unidades de saúde consorciais, dentre outros.

Geralmente, a organização dos consórcios segue as seguintes etapas:

1. Formulação com os entes interessados de um Protocolo de Intenções, cujo conteúdo mínimo deve conter o que consta na Lei de Consórcios Públicos;

2. Ratificação, por meio de lei complementar, das intenções e conteúdo presentes no Protocolo;
3. Formulação e aprovação de Estatuto;
4. Eleição do corpo administrativo e deliberativo, geralmente formado por presidente, secretário executivo, coordenador financeiro e conselhos.

O consórcio público poderá contribuir para a promoção do desenvolvimento regional e para a construção de um sistema urbano mais coerente e eficiente de prestação de serviços públicos. Nesse sentido, é igualmente importante que o Governo do Distrito Federal exerça sua atribuição de coordenação da gestão no âmbito sub-regional, de forma a consolidar as instâncias de cooperação horizontal entre municípios e atuar na condição de intermediário que possa coordenar o processo de regionalização de políticas públicas e apoiar técnica e financeiramente municípios limítrofes mais pobres.

O Consórcio público no Distrito Federal poderá contribuir para a resolução dos problemas de transportes coletivos públicos do Distrito Federal e região do Entorno. Segundo a Secretaria de Desenvolvimento do Centro-Oeste, do Ministério da Integração Nacional, encontra-se em estudo proposta de consórcio público para gerenciar o transporte coletivo no entorno do DF.

Por fim, pode-se afirmar que a gestão compartilhada de responsabilidades públicas fortalece as três esferas de governo na

realização de suas atribuições e pode viabilizar a consolidação do processo de descentralização de atribuições, garantindo dessa forma uma prestação de serviços públicos de qualidade para o conjunto da população residente no Distrito Federal e municípios de sua área metropolitana. Além disso, a criação de novos arranjos institucionais de articulação entre os entes federados poderá pavimentar a construção de um novo projeto regional de desenvolvimento, que possibilite uma inserção soberana do país no quadro do processo de globalização econômica e que se consolida no cenário internacional.

QUADRO 44 – INSTRUMENTOS JURÍDICOS, TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS.

Instrumentos Jurídicos, Tributários e Financeiros	Área de Aplicação	Condições	Instituição Legal
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (Arts. 145 a 147 e Art. 136, XVII do PDOT)	Na Zona Urbana do Conjunto Tombado; nas Vias Principais, nas Vias de Atividades, nos Centros e Subcentros da Zona Urbana Consolidada. Os PDLs detalharão a localização dos lotes, projeções e glebas objeto do instrumento.	O imóvel deve ser enquadrado nos critérios de não edificação, subutilização e não utilização constantes nos §§ 2º, 3º e 4º do Art. 146 do PDOT, e estar localizado em área passível de aplicação.	<u>Lei Específica</u> fixa condições e prazos da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar.
Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (Art. 148 do PDOT)	Na Zona Urbana do Conjunto Tombado; nas Vias Principais, nas Vias de Atividades, nos Centros e Subcentros da Zona Urbana Consolidada. Os PDLs detalharão a localização dos lotes, projeções e glebas objeto do instrumento.	Descumprimento das condições e prazos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios constantes da notificação.	A <u>mesma Lei Específica do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios</u> estabelece a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação do instituto.
Desapropriação em Títulos da Dívida Pública (Art. 149 do PDOT)	Na Zona Urbana do Conjunto Tombado; nas Vias Principais, nas Vias de Atividades, nos Centros e Subcentros da Zona Urbana Consolidada. Os PDLs detalharão a localização dos lotes, projeções e glebas objeto do instrumento.	Poderá ocorrer a desapropriação após cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo caso o proprietário não tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização compulsórios; ou o Poder Público mantém a cobrança da alíquota máxima até o cumprimento da obrigação.	A <u>mesma Lei Específica do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios</u> estabelece as condições de desapropriação; os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal.
Direito de Superfície (Arts. 150; 151; 84, VI e 81, III do PDOT)	Não há necessidade de delimitação, porém nas áreas de regularização de interesse social e específico foi determinada sua aplicação prioritária, entre outros instrumentos.	Promover a viabilidade da implementação de diretrizes constantes no PDOT.	Lei Específica para cada caso autoriza o Distrito Federal a adquirir ou conceder, de forma onerosa; sua concessão ou extinção dar-se-á mediante escritura pública e será averbada no cartório de registro de imóveis.
Direito de Preempção (Arts. 152 a 156 e 84, IV do PDOT)	Imóvel urbano situado na Zona Urbana do Conjunto Tombado; nas Vias Principais, nas Vias de Atividades, nos Centros e Subcentros da Zona Urbana Consolidada e prioritariamente nas Áreas de Regularização de Interesse Específico. Os PDLs detalham a delimitação das áreas de incidência do instrumento e a finalidade a que se destina cada uma.	O imóvel deverá ser utilizado para os fins previstos nos Arts. 26 do Estatuto da Cidade e 152 do PDOT.	Lei Específica fixa o prazo de vigência, estabelece normas sobre os procedimentos da notificação, as condições de pagamento, de publicação, os órgãos responsáveis e outras medidas necessárias para dar execução do instituto, inclusive possibilidade de desistência do Poder Público.
Outorga Onerosa do Direito de Construir (Arts. 157 a 163, 247, 256 e 84, IV do PDOT)	Núcleos Urbanos do Guará, Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Gama, Sobradinho e Planaltina inscritos na Zona Urbana Consolidada, Áreas de Dinamização, Operações Urbanas e Áreas de Regularização de Interesse Específico. Os PDLs detalharão o perímetro das áreas de aplicação da ODIR.	O beneficiário deverá prestar contrapartida, de acordo com o disposto no Art. 159 PDOT e com a Lei Específica.	<u>Lei Específica</u> estabelece as normas e procedimentos gerais, determinando: a fórmula de cálculo para a cobrança do valor de contrapartida, o coeficiente de ajuste a ser inserido na forma de cálculo da contrapartida, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e o tipo de contrapartida do beneficiário que melhor satisfaça o interesse público.

CONTINUAÇÃO DO QUADRO 44– INSTRUMENTOS JURÍDICOS, TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS.

<p>Outorga Onerosa de Alteração de Uso (Arts. 157 a 161, 164 a 167 e 247 do PDOT)</p>	<p>Os PDLs estabelecerão os perímetros das áreas de aplicação nos casos de incidência na Zona Urbana do Conjunto Tombado, Zona Urbana Consolidada e Zona de Uso Controlado I e II. Lei Específica estabelecerá os perímetros das áreas de aplicação, nos casos das Áreas de Dinamização e áreas objeto de operações urbanas consorciadas, podendo ser aplicada em Áreas de Regularização de Interesse Específico.</p>	<p>O beneficiário deverá prestar contrapartida, de acordo com o disposto no Art. 159 PDOT e com a Lei Específica</p>	<p><u>Lei Específica</u> estabelece as normas e procedimentos gerais, determinando: a fórmula de cálculo para a cobrança do valor de contrapartida, o coeficiente de ajuste a ser inserido na forma de cálculo da contrapartida, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e o tipo de contrapartida do beneficiário que melhor satisfaça o interesse público.</p>
<p>Transferência do Direito de Construir (Arts. 168 a 170 do PDOT)</p>	<p>Para efeito de redução do potencial construtivo: na Zona Urbana do Conjunto Tombado, na Zona Urbana Consolidada, na Zona Urbana de Uso Controlado II, nas Áreas de Regularização e nas áreas objeto de operações urbanas consorciadas. Para efeito de recebimento do potencial construtivo: na Zona Urbana Consolidada, na Zona Urbana de Expansão e Qualificação, nas Áreas de Dinamização, nas áreas objeto de Operações Urbanas Consorciadas e nas Áreas de Regularização de Interesse Específico. Sendo os perímetros estabelecidos nos PDLs. Lei Específica estabelecerá os perímetros de aplicação nos casos de Áreas de Dinamização e das áreas objeto de Operações Urbanas Consorciadas.</p>	<p>Somente será realizada, mediante prévia autorização da SEDUH, quando o imóvel, submetido à limitação do uso do coeficiente de aproveitamento, estiver enquadrado nas situações previstas no Art. 168 do PDOT.</p>	<p><u>Lei Específica</u> define os procedimentos necessários à aplicação, <u>Lei Autorizativa</u> para a transferência e alienação do direito de construir.</p>
<p>Consórcio Imobiliário (Art. 171 do PDOT)</p>	<p>Os mesmos do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e nos imóveis necessários nas intervenções urbanísticas</p>	<p>O proprietário deverá transferir seu imóvel para o Distrito Federal</p>	<p>Concessão ou outra forma de contratação.</p>
<p>Operações Urbanas Consorciadas (Arts. 172 a 177 do PDOT)</p>	<p>Lei Específica delimitará cada área, sendo prioritárias para aplicação as Áreas de Dinamização e de Otimização, dentre outras a serem indicadas no âmbito do Plano do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília e dos Planos de Desenvolvimento Local. Os PDLs poderão indicar novas áreas para aplicação.</p>	<p>Deverão atender os objetivos estabelecidos no Art. 173 do PDOT, podendo a SEDUH propor novas áreas mediante anuência do CPDU.</p>	<p><u>Lei Específica</u> criará cada Operação Urbana Consorciada e conerá o seu Plano, cujo conteúdo mínimo deve atender ao disposto nos art. 33 do Estatuto da Cidade e Art. 175 PDOT, além de delimitar o perímetro de cada Operação.</p>

CONTINUAÇÃO DO QUADRO 44– INSTRUMENTOS JURÍDICOS, TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS.

Concessão de Uso Especial para fins de moradia (Arts. 178 a 183 do PDOT)	Não há necessidade de delimitação, porém nas áreas de regularização de interesse social foi determinada sua aplicação prioritária.	Possuir como sua área urbana pública de até 250,00 m², pelo prazo ininterrupto de cinco anos até 30/06/01, sem oposição, utilizando-a como sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural. Para aplicação coletiva, a área deve ser maior que 250 m² e a população deve ser de baixa renda (renda familiar de até 5 salários mínimos).	Via administrativa ou por sentença judicial.
Concessão de Direito Real de Uso (Art. 184 do PDOT)	Não há necessidade de delimitação, porém nas áreas de regularização de interesse social e específico foi determinada sua aplicação prioritária.	É aplicada em terrenos públicos ou particulares, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social.	Contratos para cada área, mediante licitação, observados os casos previstos na lei.
Usucapião Especial de imóvel urbano e rural (Art. 185 a 187 do PDOT)	Não há necessidade de delimitação, porém nas áreas de regularização de interesse social foi determinada sua aplicação prioritária.	Possuir como sua área urbana particular de até 250,00 m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a como sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural. Para aplicação coletiva, a área deve ser maior que 250 m² e a população deve ser de baixa renda, ou seja, renda familiar de 5 salários mínimos.	Sentença Judicial conferindo título de domínio.
Urbanizador Social (Art. 188 a 193 do PDOT)	Haverá indicação da SEDUH.	Será admitido: na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificação a atender para demanda habitacional, na regularização das Áreas de Regularização de Interesse Social e no parcelamento de áreas destinadas à Área de Especial de Interesse Social.	<u>Lei Específica</u> para regulamentação dispondo sobre o Termo de Compromisso e as responsabilidades para a realização da parceria

5. SISTEMA DE PLANEJAMENTO

O Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – SISPLAN foi avaliado como um tema específico no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, por constituir tanto um mecanismo de planejamento, como de gestão urbana.

O Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal foi originalmente instituído pela Lei n.º 353, de 18 de novembro de 1992, que aprovou o antigo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, e posteriormente incorporado à Lei Orgânica do Distrito Federal (art. 326), com a finalidade de promoção do desenvolvimento territorial. Consiste na estrutura gerencial e decisória das ações de planejamento e monitoramento da política de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial.

Entre as atribuições do SISPLAN está a de constituir instância de articulação entre os diversos níveis de governo e a sociedade, com relação às políticas territoriais, configurando suporte e forma de integração entre os participantes no processo de planejamento e produção da cidade. Compete, ainda, ao sistema a elaboração, acompanhamento permanente e fiscalização da execução dos instrumentos de planejamento urbano e territorial, entre eles o Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

A estrutura do SISPLAN, prevista na Lei Orgânica, contém órgão superior, central,

executivo, setoriais e locais. A partir desse escopo, a Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997, que institui o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF, definiu o seu funcionamento tendo como órgão superior o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN; como órgão central, a Secretaria de Obras e Serviços Públicos; como órgão executivo, o Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – IPDF; como órgãos setoriais, os órgãos e entidades do Poder Executivo associados direta ou indiretamente ao ordenamento e territorial e urbano; e como órgãos locais, as Administrações Regionais.

A instituição do CONPLAN como órgão superior do SISPLAN, reforça a tradição de adotar órgãos colegiados para deliberar sobre as questões relativas ao planejamento da cidade iniciada em meados da década de sessenta com a criação, pela Lei n.º 4.545, de 10 de dezembro de 1964, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU. Tal Conselho, vinculado à Secretaria de Viação e Obras – SVO, tinha como principal atribuição orientar o planejamento urbanístico e arquitetônico da cidade.

Posteriormente, a Lei n.º 7.456, de 01 de abril de 1986, altera a denominação do CAU para Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente do Distrito Federal – CAUMA, órgão colegiado de intensa atuação no campo urbanístico e ambiental. Entretanto, tanto o CAU, quanto o CAUMA tinham uma composição muito mais voltada para a esfera governamental, não sendo representativa da comunidade.

Em linhas gerais, o SISPLAN incorporou o então atuante Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente - CAUMA, como seu órgão principal, transformando-o no atual CONPLAN.

A estrutura de articulação institucional contida no SISPLAN promove o processo de descentralização do planejamento urbano, na medida em que se encontra na sua base os órgãos setoriais e as Administrações Regionais.

Para subsidiar o funcionamento do SISPLAN, foi concebido o Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - SITURB responsável por coletar, organizar, produzir e disseminar as informações sobre o território e sua população. O SITURB, previsto na Lei Orgânica e regulamentado na Lei Complementar n.º 17/97, tem como objetivo dotar a administração pública do Distrito Federal e os cidadãos de um sistema de informações confiável e preciso, com dados relativos à realidade física e social, nos aspectos que dão suporte à gestão do território e dos espaços urbanos.

Neste período, à Companhia do Desenvolvimento do Planalto Central – CODEPLAN foi atribuída a competência para atuar como órgão central do Sistema, tendo como setoriais as entidades integrantes da administração do Governo do Distrito Federal e outras, públicas ou privadas, destinadas a produzir informações de interesse do ordenamento territorial e urbano. O SITURB incorporou como referência obrigatória a base do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD, estabelecido pelo Decreto n.º 4008, de 26

de dezembro de 1977, instituindo, assim, uma base geográfica única para todo o Distrito Federal.

A efetiva implantação do SISPLAN vem enfrentando, ao longo de quase 15 anos de sua criação, inúmeras dificuldades de operacionalização. Parte delas decorre da complexidade da estrutura administrativa e institucional do Governo, que passou neste período por pelo menos três grandes reformas administrativas, em movimentos de expansão e contração do número de unidades orgânicas. Por outro lado, o aumento das Administrações Regionais, de 19 para 29, criou outro ambiente de divisão territorial, marcado pelo forte fracionamento.

Na prática, deixou de existir a hierarquia prevista pelo sistema para a gestão territorial, composta de órgãos central, executivo, locais e setoriais. Com a extinção do Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do DF-IPDF, a então Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação–SEDUH passou a ser, ao mesmo tempo, o órgão central, coordenador e o órgão executivo do SISPLAN. Além disso, acumulou o papel de órgão central do SITURB, antes atribuído à CODEPLAN.

Aliado a isso, a então SEDUH teve suas atribuições largamente ampliadas passando a ser responsável também pela manutenção da base cartográfica do Distrito Federal e pela elaboração de estudos demográficos antes realizados pela CODEPLAN. Também, a promoção da Política Habitacional, antes atribuição do Instituto de Desenvolvimento da Habitação – IDHAB, e a

preservação do Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília, que era atribuída ao Departamento de Patrimônio Histórico e Artístico do Distrito Federal–DEPHA, passaram à SEDUH. Da mesma forma, foram repassadas à Secretaria as atribuições relativas ao parcelamento do solo e à política de regularização fundiária, antes de competência da Secretaria de Assuntos Fundiários – SEAF.

Com a última reforma administrativa implementada pelo atual governo, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA reuniu as atribuições referentes à SEDUH, a exceção daquelas relativas à operacionalização do SITURB e realização de estudos demográficos que retornaram para a CODEPLAN, e incorporou também as atribuições das extintas Secretarias de Parques e Unidades de Conservação e de Meio Ambiente e Recursos Hídricos. Este fato abre a possibilidade de que seja realizada uma melhor gestão do território, uma vez que as questões ambientais e as de política urbana podem ser melhor articuladas sob uma mesma coordenação institucional.

Entretanto, encontra-se ainda em discussão a incorporação das atribuições de planejamento urbano e territorial, hoje a Subsecretaria de Planejamento Urbano da SEDUMA, à estrutura da CODEPLAN, implicando nova transformação no sistema de planejamento do DF.

Quanto ao órgão superior, o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito

Federal – CONPLAN, percebe-se, além da inadequação entre sua composição e a atual estrutura administrativa do GDF, o enfraquecimento na sua atuação a partir da criação do Conselho de Preservação de Brasília - CONPRESB, que foi concebido independentemente do SISPLAN, para tratar das questões relativas à área objeto de tombamento e apresenta sobreposição de competência.

Com relação às competências do CONPLAN, estabelecidas no art. 57 do PDOT/97, as maiores dificuldades estiveram na falta de acompanhamento da aplicação dos recursos destinados ao desenvolvimento territorial e urbano. O seu funcionamento, também, não contou com a implementação das Câmaras Técnicas, idealizadas para fornecer o apoio técnico multidisciplinar necessário ao desempenho das suas atribuições.

Por outro lado, os Conselhos Locais de Planejamento, criados para auxiliar as Administrações Regionais, órgãos locais do SISPLAN, não estão devidamente implantados. Como consequência, o SISPLAN viu comprometidos o seu ingrediente fundamental, a participação da sociedade, e a descentralização pretendida.

Somam-se, as questões apresentadas, a proliferação de Regiões Administrativas, envolvendo áreas sem autonomia urbana, e que funcionam como bairros de outras RAs já consolidadas. Esta nova situação institucional e territorial dificulta a tarefa tanto de elaboração de um número crescente de Planos Diretores Locais, como também a sua articulação com o PDOT,

dado o aumento e a grande fragmentação de instrumentos.

Do ponto de vista legal, devem também ser consideradas as novas disposições do Estatuto da Cidade que reforça a inserção da participação da sociedade como elemento necessário à gestão da cidade.

Diante do quadro exposto, na revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, consta proposta de reestruturação do SISPLAN adequando-o a realidade que se apresenta e criando as condições para a sua efetiva implementação. A proposta desenvolvida visa o seu aprimoramento e o reforço do papel de articulação e veículo de participação da sociedade.

A reestruturação do SISPLAN busca:

a. Quanto ao funcionamento geral do sistema:

- proceder à adequação do SISPLAN à atual estrutura administrativa do GDF;
- garantir a participação da sociedade em todas as instâncias de planejamento;
- estabelecer instâncias intermediárias de planejamento que permitam estruturar e articular as diversas Regiões Administrativas existentes;
- adotar as Unidades de Planejamento Territorial como unidades de referência para o planejamento territorial, compatibilizando-as com os demais instrumentos de planejamento setorial;

- articular o processo de planejamento do DF com o dos municípios limítrofes;
- estabelecer mecanismos de compatibilização e articulação entre as políticas setoriais que tenham reflexo no território;
- articular as políticas de desenvolvimento urbano e de destinação orçamentária para garantir a eficácia na sua implementação; e
- estabelecer mecanismos que garantam a compatibilidade entre as leis orçamentárias e as ações/programas e projetos prioritários do PDOT.

b. Quanto aos Conselhos de Planejamento:

- rever as atribuições existentes nos Conselhos relacionados ao ordenamento territorial, em especial o CONPRESB, o CONHAB e o CONPLAN;
- implementar Câmaras Técnicas de forma a subsidiar o funcionamento do CONPLAN;
- implementar os Conselhos Locais de Planejamento - CLPs em todas as Regiões Administrativas do DF;
- agrupar os Conselhos Locais de Planejamento por Unidades de Planejamento, frente ao crescimento do número de RAs; e
- incluir uma instância de acompanhamento e avaliação dos Planos Setoriais.

c. Quanto ao SITURB:

- garantir recursos necessários à atualização periódica da base cartográfica;
- estabelecer mecanismos de atualização dos Sistemas de Informação; e
- promover o fortalecimento do SITURB no âmbito intragovernamental.

d. Quanto às Administrações Regionais:

- criar Núcleos de Ordenamento Territorial na estrutura administrativa das Ras; e
- estabelecer Gerências de Preservação nas Administrações Regionais componentes do Conjunto Urbano Tombado (Brasília, Cruzeiro, Sudoeste/Octogonal, Candangolândia).

A nova estrutura proposta, conforme Figura 114, estabelece como:

- órgão superior - Conselho de Planejamento Territorial e urbano do Distrito Federal - CONPLAN;
- órgão central - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA;
- órgão executivo - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA, que exercerá esta função por intermédio da sua Subsecretaria de Planejamento - SUPLAN;
- órgãos setoriais - demais órgãos do GDF associados ao ordenamento territorial e urbano;

- órgãos auxiliares - Conselhos das Unidades de Planejamento e Conselhos Locais de Planejamento-CLPs;
- órgãos locais – Administrações Regionais.

Outra questão importante, que merece destaque na proposta de revisão do PDOT, é a que busca garantir a participação dos conselhos e comitês ambientais, nos diferentes níveis do SISPLAN, embora a gestão ambiental e a participação direta dos segmentos da sociedade vinculados às questões de natureza ambiental no DF se façam com mais propriedade junto ao Conselho de Meio Ambiente – CONAM, que possui atribuições específicas respeitando às exigências da legislação ambiental federal, com respaldo na Lei Orgânica do Distrito Federal (Art. 27) e mesmo status que o CONPLAN.

Na reestruturação proposta foram mantidas as denominações do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN e dos Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano – CLP, reforçando as referências já construídas em torno destes conselhos.

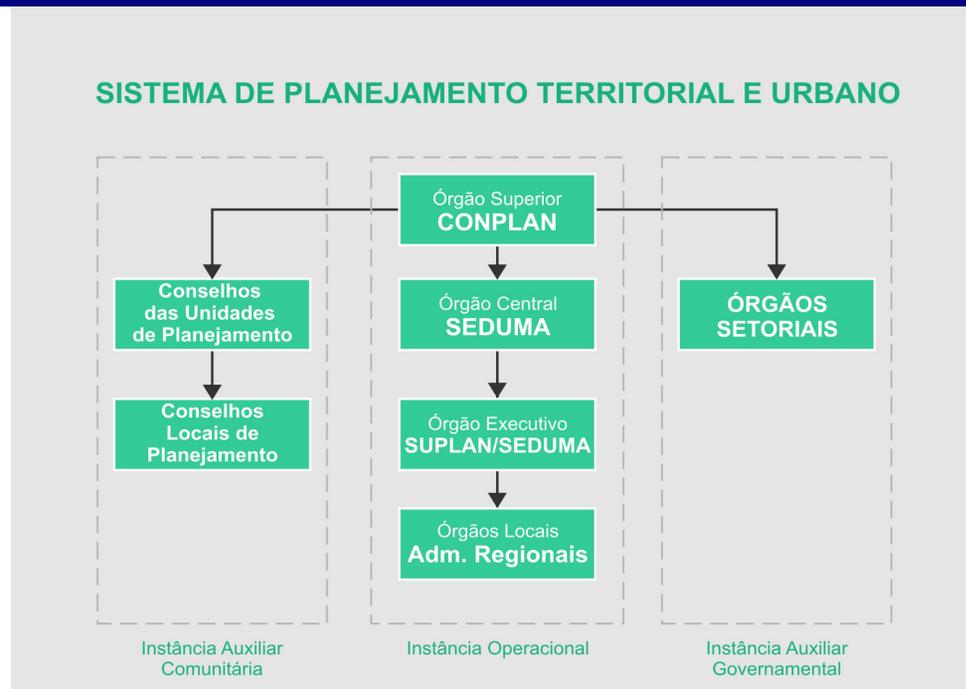
Buscou-se fortalecer o órgão superior, unificando-as atribuições do antigo CONPLAN com os demais conselhos que dividiam e compartilhavam suas atribuições, em especial o CONPRESB, e ainda dotá-lo de Câmaras Técnicas para as áreas temáticas de preservação, habitação,

transporte, regularização fundiária e uso do solo, entre outras necessárias ao seu melhor desempenho e funcionamento. Com isso, aproxima-se o órgão superior ao conceito aportado pelo Estatuto da Cidade.

Em decorrência da adoção do

Conselhos das Unidades de Planejamento - CUP, permitindo a articulação das Regiões Administrativas que se inserem em cada uma delas, representando uma instância de participação intermediária entre escala local – representada nos Conselhos Locais de Planejamento – e a escala superior – do Conselho de Planejamento Territorial

FIGURA 114 – ORGANOGRAMA DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO



conceito de Unidade de Planejamento Territorial, foram estabelecidos órgãos colegiados – os

e Urbano - CONPLAN.



V – PROCESSO DE APROVAÇÃO NA CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL



V. PROCESSO DE APROVAÇÃO NA CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Lei Complementar 803, de 25 de abril de 2009.

1. Tramitação do PLC 46/2007 na CLDF

Em 20 de novembro de 2007, foi enviado à Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF, a Mensagem n.º 305/2007 – GAG, que encaminhou o Projeto de Lei Complementar da revisão do PDOT, para apreciação, recebendo naquela Casa Legislativa a denominação PLC nº 46/2007.

Tendo em vista manifestação do MPDFT sobre a ampla divulgação do conteúdo do PLC 46/2007, acordou-se entre CLDF, SEDUMA e MPDFT, a realização de nove audiências públicas, presididas pela Câmara Legislativa, submetendo o conteúdo do documento de revisão do PDOT ao conhecimento popular, permitindo o debate sobre as alterações feitas pelo Executivo após 3ª Audiência Pública, como o conceito de Zona de Contenção em Substituição a Área de Monitoramento Prioritário do PDOT/97

Esse acordo permitiu a realização de 11 Audiências Públicas no primeiro semestre de 2008, duas a mais que as inicialmente previstas,

sendo uma geral, sendo uma geral, sete por Unidades de Planejamento e 2 (duas) específicas para a área ambiental e rural e outra para a RA do Paranoá

Posteriormente, foi apresentado, no âmbito das Comissões de Assuntos Fundiários, de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo e Constituição e Justiça, um Substitutivo ao PLC nº46/2007, resultante desse processo participativo, que foi submetido ao Plenário da CLDF para votação, no dia 11/12/2009.

No processo de votação do Projeto de Lei Complementar, foram apresentadas 305 (trezentas e cinco) emendas e subemendas à proposição, sendo: 153 acatadas.

A redação final da Lei Complementar, elaborada pela Comissão de Constituição e Justiça da CLDF, incorporou ao texto e anexos as proposições aprovadas e ainda submeteu ao plenário 03(três) emendas de redação final, que após sua aprovação foram também incorporadas.

O Texto aprovado retornou ao Executivo que vetou 58 (cinquenta e oito) dispositivos –

sancionando-se a Lei Complementar nº 803 em 25 de abril de 2009.

2. Alterações ocorridas durante a tramitação na CLDF

Com a finalidade de atualização deste Documento Técnico apresentamos a seguir as modificações efetuadas no PLC 46/2007, advindas do processo de aprovação pelo Legislativo e dos vetos do Executivo, que resultaram na Lei Complementar nº. 803/2009.

2.1 Unidades de Planejamento Territorial

Os limites das Unidades de Planejamento Territorial foram alterados na fase de apresentação do Substitutivo ao PLC 46/2007, na CLDF. A Região Administrativa de Águas Claras – RA XX passou a integrar a Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente II, e a Região Administrativa de Brazlândia – RA IV passou a integrar a Unidade de Planejamento Territorial Oeste.

Além disso, os limites da Unidade de Planejamento Territorial Leste foi alterados em função de uma mudança no limite da Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII.

Vale ressaltar que o projeto de lei referente às poligonais de Regiões Administrativas encontra-se em tramitação. O PDOT não estabelece os memoriais descritivos das poligonais de Regiões Administrativas, mas a vinculação de cada RA com

uma determinada Unidade de Planejamento Territorial.

2.2. Macrozoneamento

2.2.1. Zonas

- Alteração dos limites da Zona de Contenção Urbana (redução) e da Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ampliação), na região situada a leste e a oeste da DF-140;
- Alteração dos limites da Zona Urbana de Uso Controlado (ampliação), do entorno de Planaltina, na sua porção sul, nas proximidades da APM São Bartolomeu;
- Alteração dos limites da Zona Urbana de Uso Controlado I (ampliação), ao sul da APM Taquari;
- Alteração dos limites da Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ampliação), a leste e a oeste da cidade de Santa Maria;
- Alteração dos limites da Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ampliação), na região do Setor Habitacional Arnuqueira;
- Alteração dos limites da Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ampliação), na região da antiga Área Rural Remanescente Veredas, em Samambaia;
- Alteração dos limites da Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ampliação), ao longo da BR-070, próximo as Quadras QNR, em Ceilândia;

- Alteração dos limites da Zona Urbana Consolidada (ampliação), na região da Colônia Agrícola Vicente Pires, situada a sudeste da DF – 085;
- Alteração dos limites da Zona de Contenção Urbana (exclusão) e da Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ampliação), na região do Setor Habitacional Sol Nascente;
- Alteração dos limites da Zona Urbana Consolidada (ampliação), na região situada a oeste do Pólo JK;
- Inclusão, como Zona de Contenção Urbana, da região situada na Bacia Hidrográfica do Rio São Bartolomeu, a oeste das APM do São Bartolomeu, excluindo parte da região denominada Altiplano Leste, que permanece como Zona Urbana de Uso Controlado.
- Alteração dos limites da Zona Urbana de Uso Controlado II (ampliação) na região do Riacho Fundo e do Núcleo Bandeirante;

2.2.2. Áreas de Proteção de Manancial

- Alteração dos limites da APM Ribeirão do Gama (redução);
- Alteração dos limites da APM Currais (redução).

2.3. Estratégias de Ordenamento Territorial

2.3.1 Estratégia de Regularização Fundiária

O Setor Habitacional Indaiá proposto no PLC 46/2007 teve sua nomenclatura modificada para Setor Habitacional Itapoã.

O Setor Habitacional Arniqueira proposto no PLC nº46/2007 teve sua poligonal modificada para a poligonal definida pela Lei Complementar nº 511 de 08 de janeiro de 2002.

As densidades demográficas dos seguintes Setores foram modificadas:

- Setores Habitacionais Vicente Pires, Região dos Lagos e Boa Vista, de densidade baixa para alta;
- Setor Habitacional Sol Nascente, de densidade média (na ZUEQ) e muito baixa (na ZCU), para densidade média, já que a ZCU foi excluída deste Setor;
- Setor Habitacional Estrada do Sol, de densidade média (na ZUUC II) e muito baixa (na ZCU), para densidade média.

Foi incluída, ainda, nesta estratégia, por emenda, a Área de regularização de Interesse Social – ARIS QNP 22 e 24 da Ceilândia.

2.3.2. Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais

Passaram a integrar esta Estratégia as seguintes áreas:

- A28 – Catetinho, incluída no Substitutivo da CLDF com densidade média e coeficiente de aproveitamento Máximo igual a 4.0;
- A29 – Área do DER, incluída por emenda;
- A30 – Expansão da ARIS Buritys, incluída por emenda;
- A31 – Quadras 9,11,13 e 15 do Riacho Fundo I, incluída por emenda.

2.3.3. Estratégia de Dinamização de Áreas urbanas

Passaram a integrar esta Estratégia as seguintes áreas:

- Área Especial B, do Setor de Indústria e Abastecimento – atual sede da Novacap
- Área de Parcelamento Futuro – ARPA, localizada na parcela definida ao norte pelo Lote 6580 do SMAS, Trecho 1, atual ParkShopping, a leste pela Via EPIA, ao sul pela Via EPGU e a oeste pela via de acesso ao ParkShopping.
- lote caracterizado na matrícula 10.484 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, localizado no SAI/Norte junto à EPIA
- Área Especial 3 do Setor L Norte de Taguatinga

2.3.4. Estratégia de Revitalização de Espaços Urbanos

Passaram a integrar esta Estratégia as seguintes áreas:

- R7- Complexo de Lazer de Brazlândia, que compreende o Parque Veredinhas, Balneário, Orla do Lago Veredinhas e o Espelho d'água, Museu Artístico e Histórico de Brazlândia e áreas de lazer.
- R8- Setor Central do Gama.

2.3.5. Estratégia de Integração Ambiental

Passaram a integrar esta Estratégia os seguintes conectores:

- XII - Ribeirão Santana / Tororó – segue pelo curso do Ribeirão Santana, dentro dos limites do Distrito Federal;
- XIII - Ribeirão Cachoeirinha / Nova Betânia – segue pelo curso do Ribeirão Cachoeirinha até sua foz no Rio São Bartolomeu;
- XIV - Ribeirão Sobradinho / Córrego Paranoazinho – segue pelo curso do Córrego Paranoazinho e do Ribeirão Sobradinho, até sua foz no Rio São Bartolomeu.

2.4. Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização

O anexo VI, integrante do PLC 46/2007, apresentava para as áreas de regularização os

coeficientes de aproveitamento segundo a hierarquia viária, nos moldes do anexo V. Apresentava, ainda, um zoneamento de usos, que definia as áreas destinadas aos seguintes usos: Residencial unifamiliar, coletivo, misto, comercial e áreas verdes e parques.

Na versão aprovada os coeficientes de aproveitamento ficam vinculados aos usos que serão estabelecidos nos procedimentos de regularização.

2.5. Anexo VII - Contrato Específico para Atividade Rural em Área Urbana

Foram incluídas, por emenda, no Mapa 7 – Áreas onde as glebas com características rurais podem ser objeto de contrato específico, as seguintes:

- 23 – Setor de Transportes e Cargas;
- 24 – Bananal;
- 25 – Capoeira do Bálsamo;
- 26 – Horta Comunitária de Planaltina.

3. Parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes específicos

Diversas emendas foram apresentadas para lotes específicos alterando parâmetros tais como coeficientes de aproveitamento máximo e básico e introduzindo definições de uso baseadas em

nomenclaturas utilizadas nos Planos Diretores Locais.

Muitas destas emendas, reunidas nas disposições finais da Lei Complementar (art. 290 a 295 e 306 a 317) na redação final da Câmara legislativa, contrariavam a premissa do Plano Diretor que remete à Lei de Uso e Ocupação do Solo a sistematização de categorias de uso.

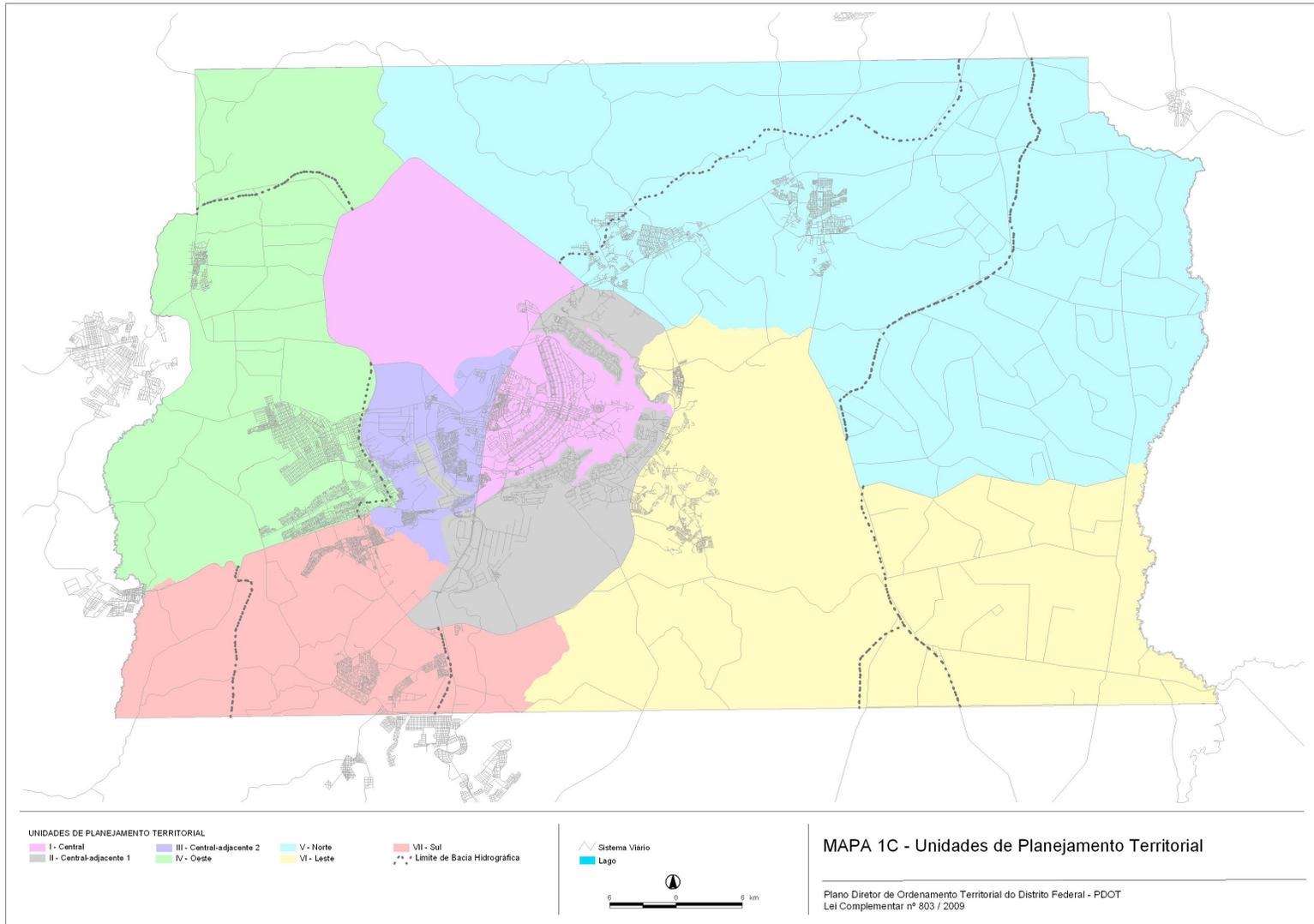
Os casos que remetiam a definições inexistentes nos conceitos aportados pelo PDOT foram vetados. Em outros casos, a proposta dos coeficientes de aproveitamento, não seguia as diretrizes e a sistemática proposta pelo PDOT, tendo sido vetadas. Também ocorreram propostas de criação de lotes e de alteração de dimensão de lotes de aplicação impraticável, motivando o veto do Governador. Algumas propostas por não haver objeção do poder público, foram mantidas na lei sancionada.

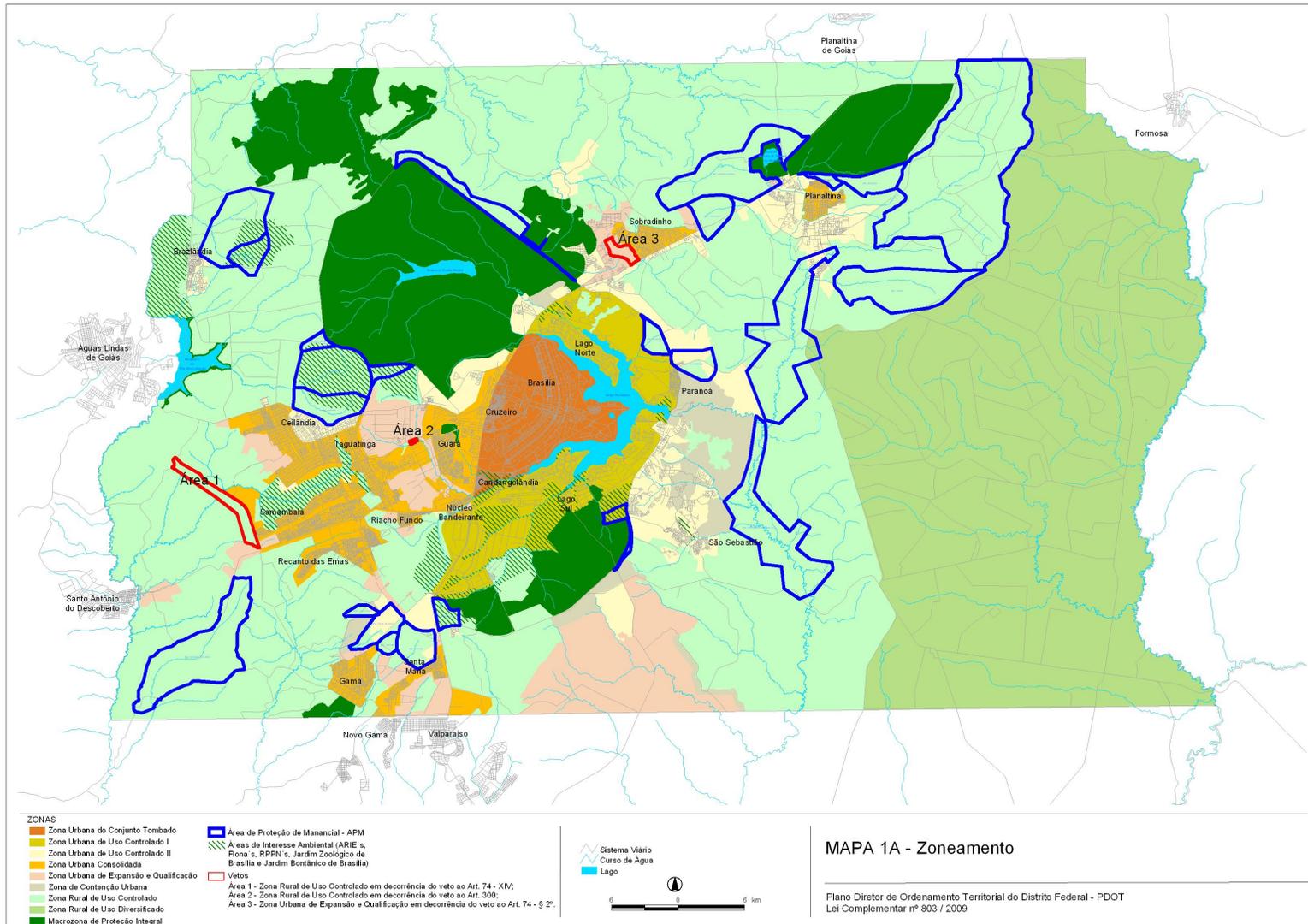
Alguns dos vetos propostos pelo Governador foram derrubados pela Câmara Legislativa.

4. Considerações finais

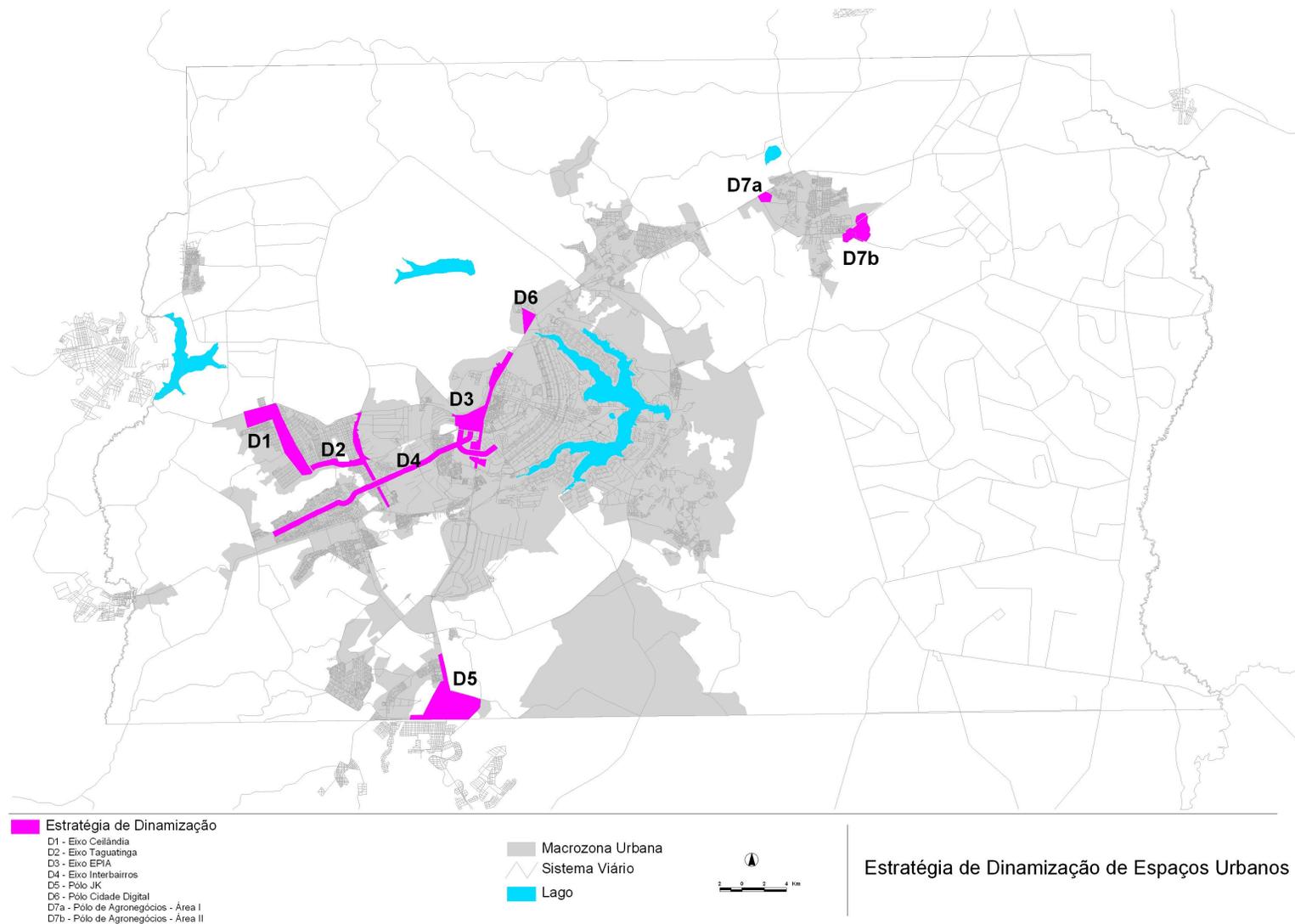
O processo de construção democrática do Plano Diretor, como preconiza o Estatuto da Cidade, inclui a participação do legislativo, cabendo, portanto, aos representantes leitos pela sociedade (parlamentares) a avaliação e aprovação do documento. O substitutivo e as emendas realizadas pelos parlamentares refletem lutas dos diferentes segmentos da

sociedade, pelo atendimento de seus interesses, muitas vezes antagônicos. O Plano Diretor é, portanto, o resultado de propostas técnicas advindas do poder público, como mediador do processo de elaboração do plano, e das contribuições da sociedade.



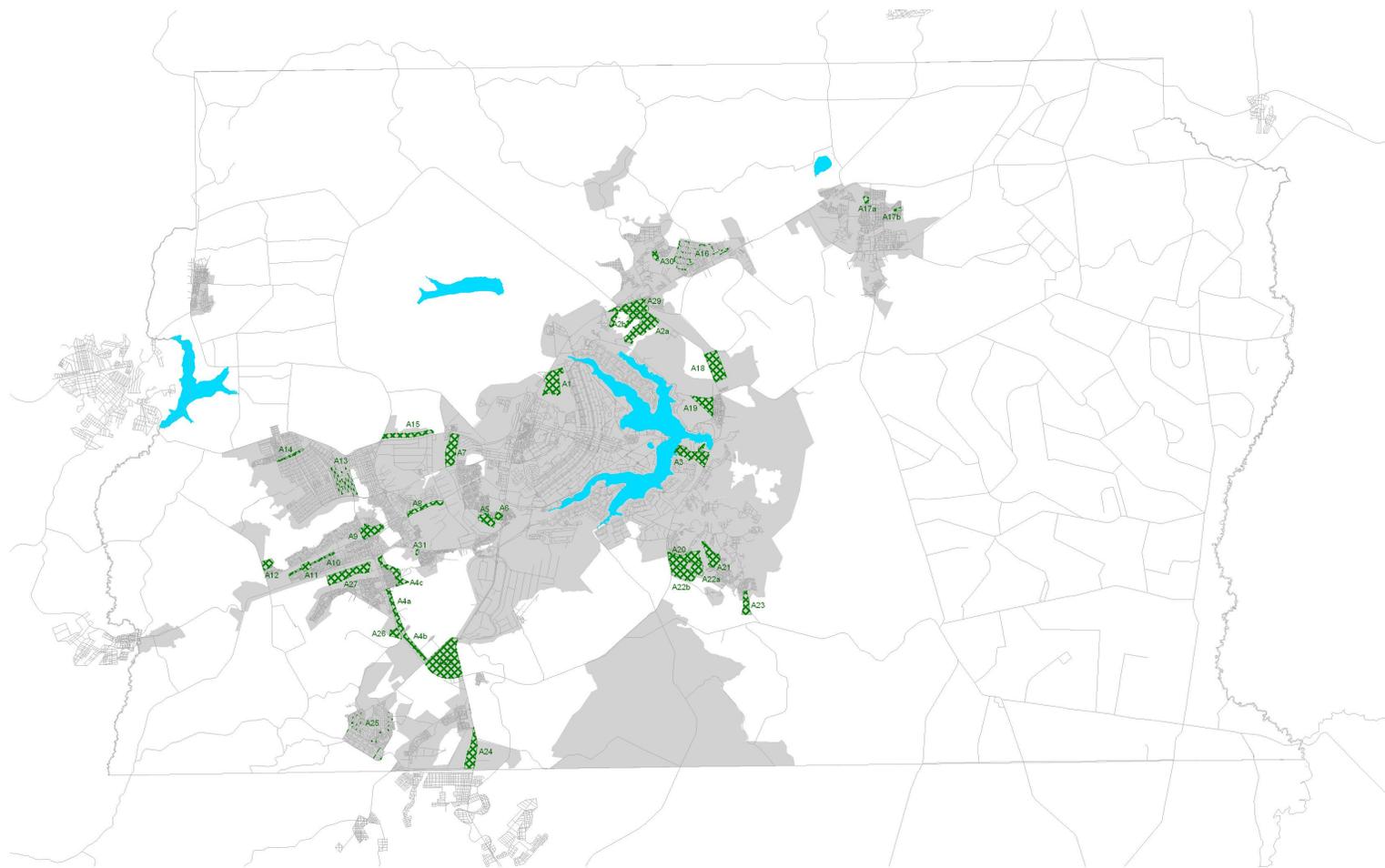


MAPA 24 – ESTRATÉGIA DE DINAMIZAÇÃO DE ESPAÇOS URBANOS DA LC 803/2009



Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos

MAPA 25 – ESTRATÉGIA DE OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS DA LC 803/2009



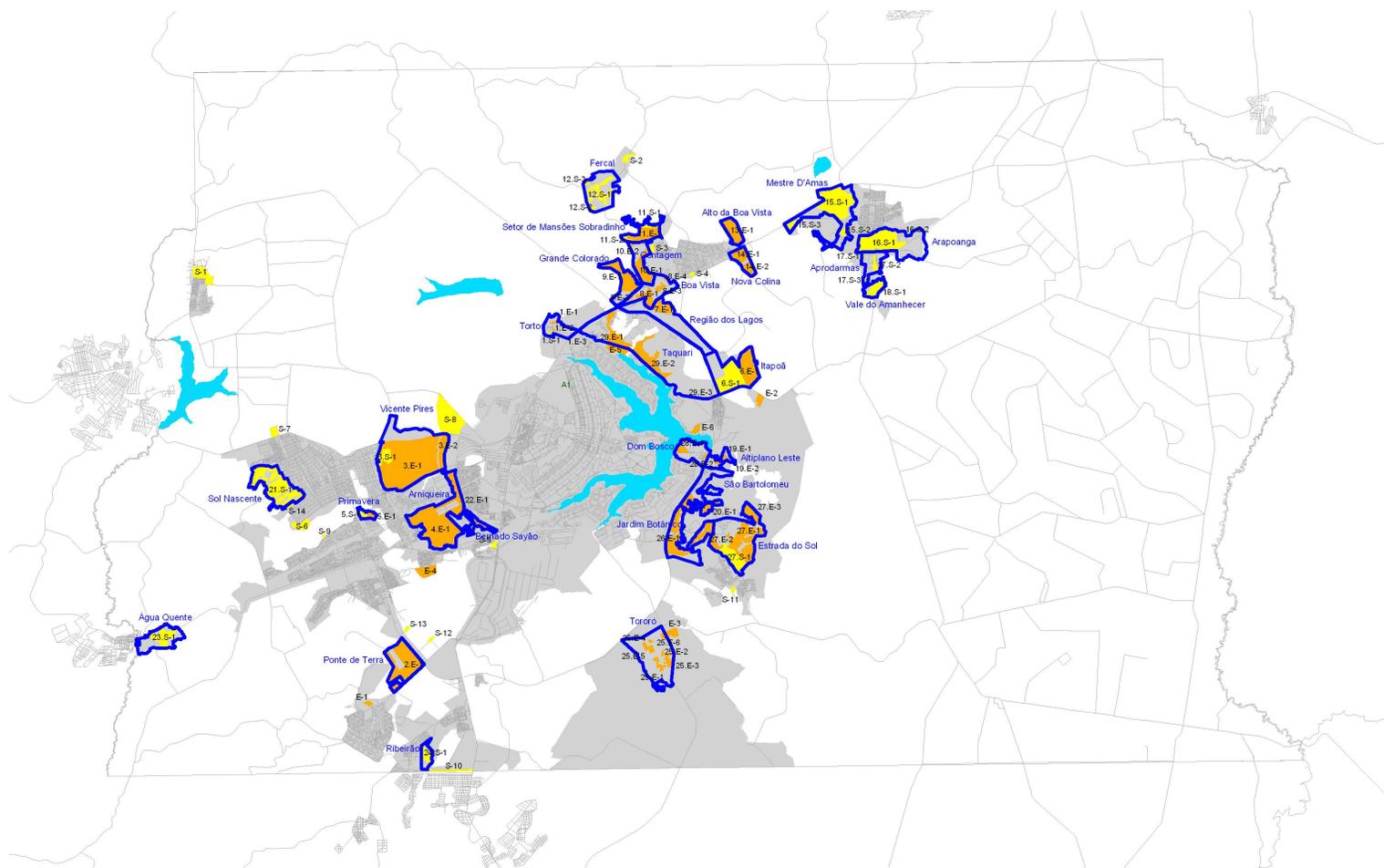
Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais

- | | | | |
|--|---|-------------------------------------|---|
| A1 - NOROESTE | A9 - SUBCENTRO LESTE | A19 - EXPANSÃO PARANÁ | A29 - ÁREA DO DER |
| A2 - SETOR TAGUARI - ETAPA 1 - Tr.2 | A10 - SAMBAR - QD 900 | A30 - JARDIM BOTÂNICO - ETAPA 3 | A30 - EXPANSÃO DA ARIS BURITIS |
| A2b - SETOR TAGUARI - ETAPA 1 - Tr.3 | A11 - SUBCENTRO OESTE | A31 - NACIONAL | A31 - QUADRAS 9/11/13 e 15 - RIACHO FUNDO I |
| A3 - SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO | A12 - ADE OESTE | A32 - MANGUEIRAL | |
| A4 - ETAPA 02 | A13 - QN1 | A26 - EXPANSÃO DO BARRIO MANGUEIRAL | |
| A4b - ETAPA 03 | A14 - LATERAIS DA AV. MN3 | A23 - CRUÁ | |
| A4c - RIACHO FUNDO II - ETAPA 4 | A15 - ADE ESTRUTURAL | A34 - SETOR MERIELES | |
| A5 - DE 4958 | A18 - ADENSAMENTO DE SOBRADINHO | A25 - ADENSAMENTO DO GAMA | |
| A6 - TAGA | A17a - SETOR RESIDENCIAL OESTE - QD 1, 11, 11 K | A35 - RECANTO DAS EMAS - QD 900 | |
| A7 - JÓQUEI CLUBE | A17b - SETOR RESIDENCIAL LESTE - QD 21A E 22A | A27 - VARGEM DA BENÇÃO | |
| A8 - ÁREA ADJACENTE AO BARRIO ÁGUAS CLARAS | A18 - EXPANSÃO ITAPÓIA | A28 - CATETINHO | |

Macrozona Urbana
 Sistema Viário
 Lago


Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais

MAPA 26 – ESTRATÉGIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA LC 803/2009



Estratégia de Regularização

▭ Setores Habitacionais de Regularização

■ Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS

■ Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE

■ Macrozona Urbana

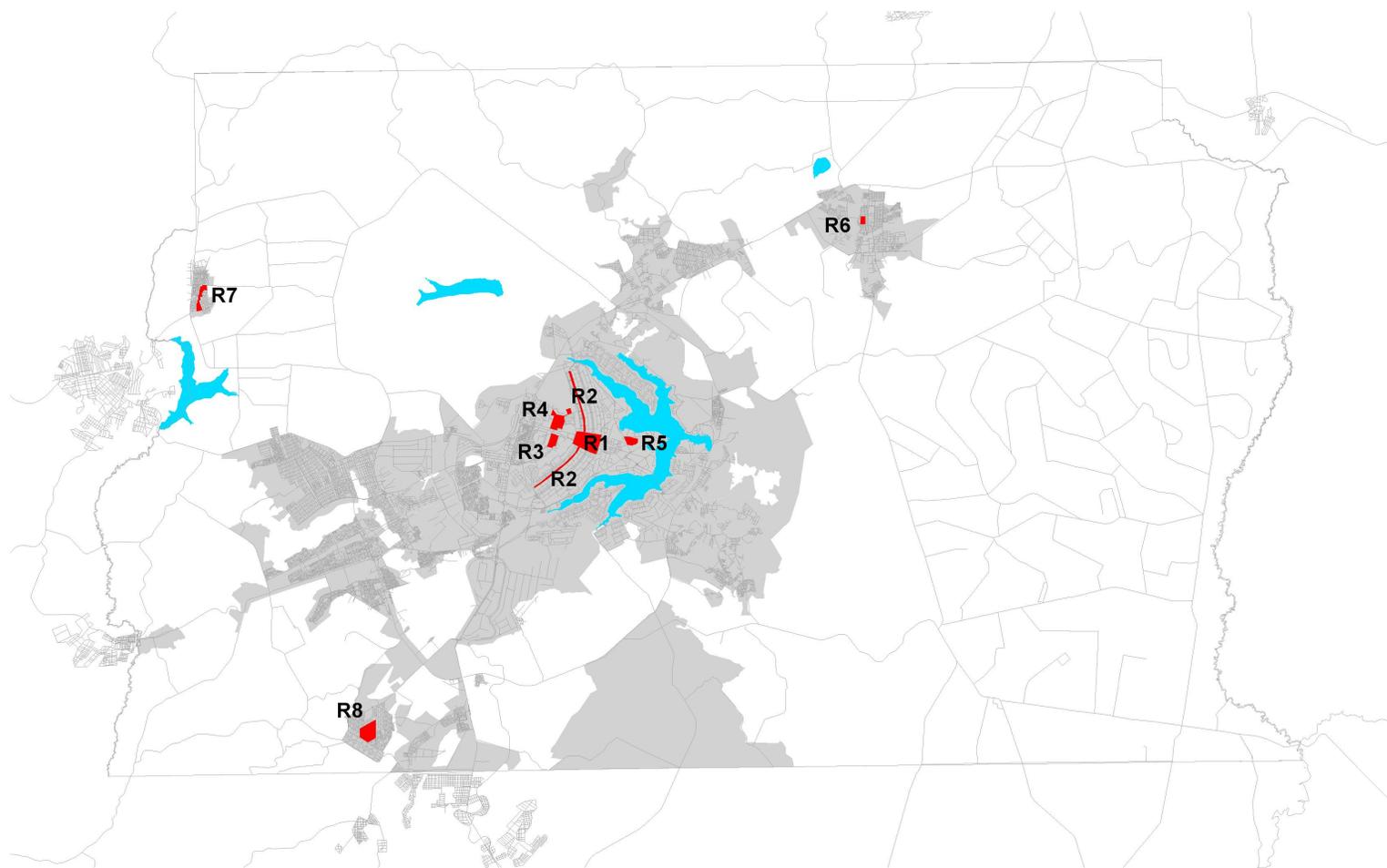
▬ Sistema Viário

■ Lago



Estratégia de Regularização

MAPA 27 – ESTRATÉGIA DE REVITALIZAÇÃO DE CONJUNTOS URBANOS LC 803/2009

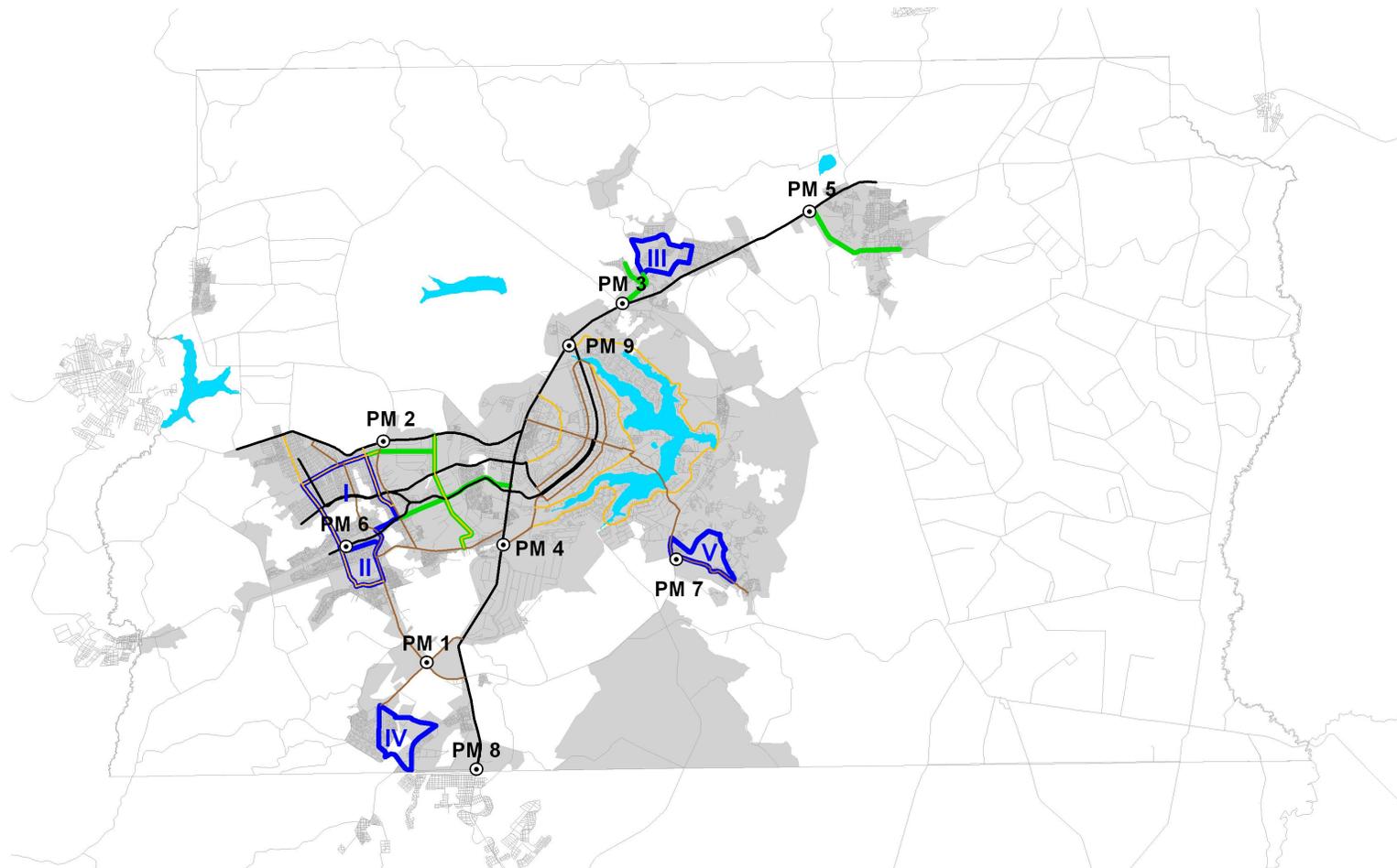


- Estratégia de Revitalização**
- R1 - Setores Centrais de Brasília
 - R2 - W3
 - R3 - Setor de Indústrias Gráficas
 - R4 - Setores de Garagens Oficiais e de Administração Municipal
 - R5 - Vila Planalto
 - R6 - Eixo Histórico de Planaltina
 - R7 - Complexo de Lazer de Brazlândia
 - R8 - Setor Central do Gama

- Macrozona Urbana
- Sistema Viário
- Lago



Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos



Estratégias de Estruturação Viária
 Vias para Estruturação ou Implantação
 Anel de Atividades
 I - Ceilândia - Taguatinga - Samambaia
 II - Samambaia - Recanto das Emas - Riacho Fundo II
 III - Sobradinho - Sobradinho II - Grande Colorado
 IV - Gama - Santa Maria
 V - Jardim Botânico

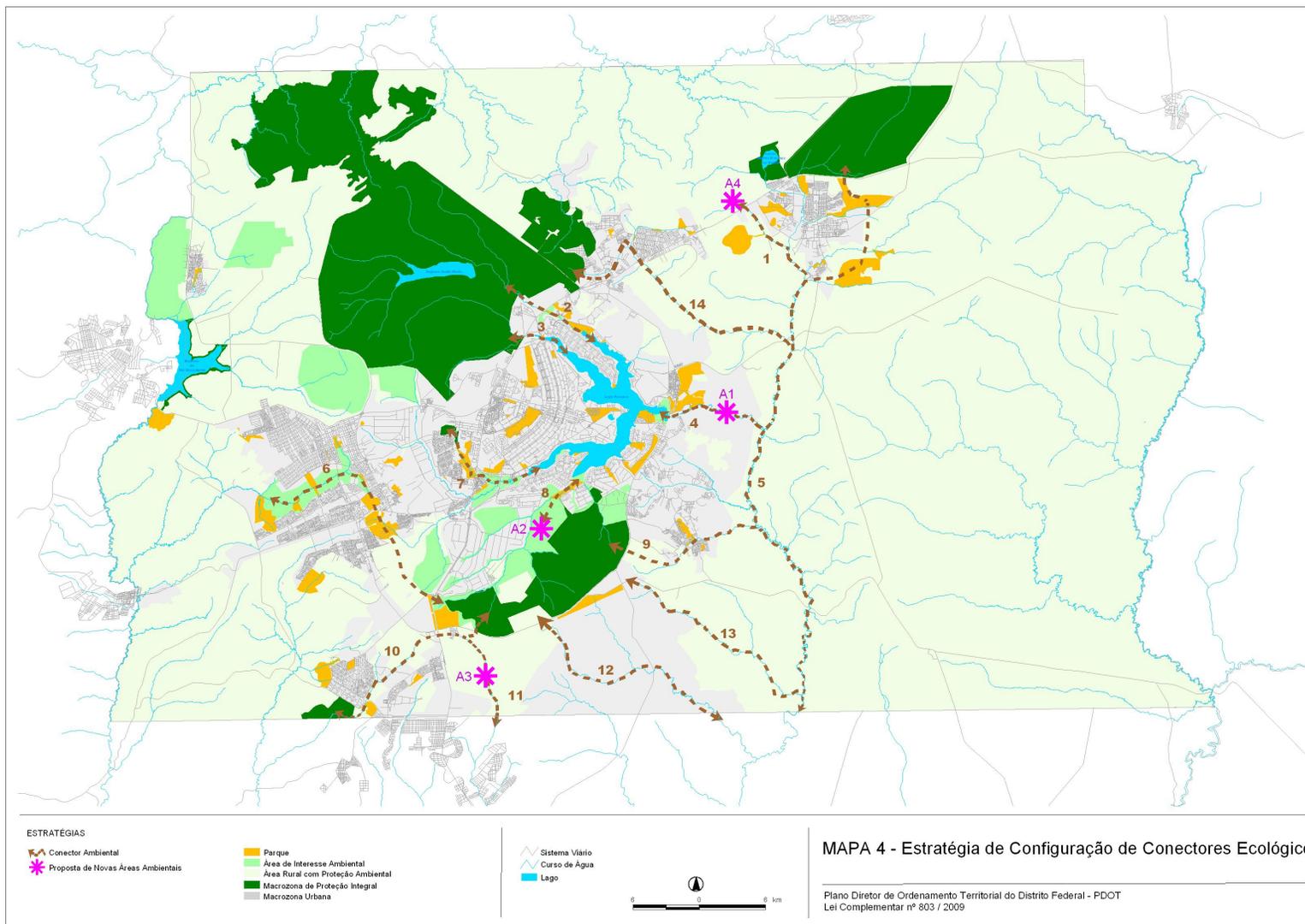
⊙ Pólos Multifuncionais
 Rede Estrutural de Transporte Coletivo
 Rede Primária
 Rede Secundária
 Rede Terciária

Macrozona Urbana
 Sistema Viário
 Lago

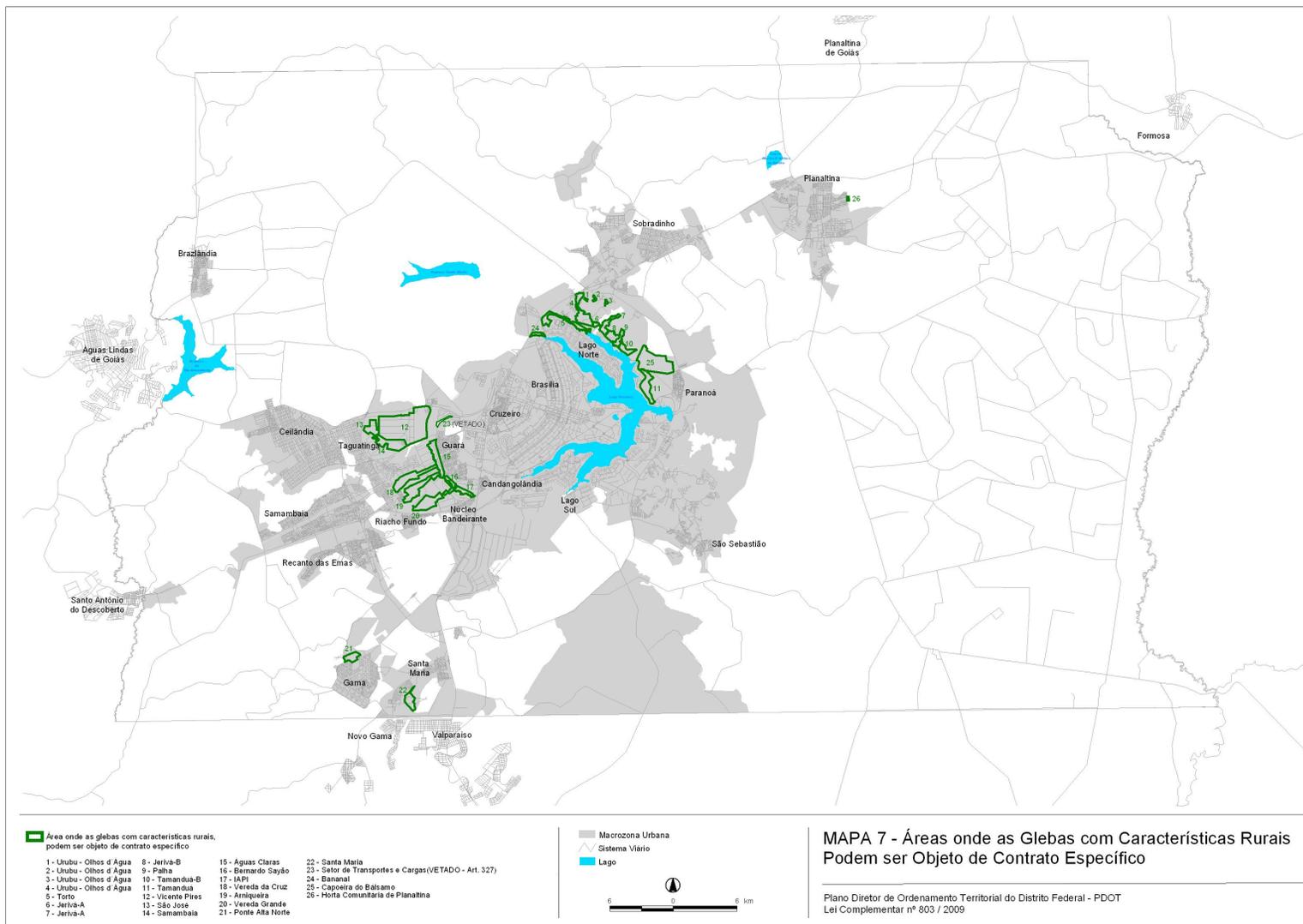


Estratégias de Estruturação Viária e de Implantação de Pólos Multifuncionais

MAPA 29 – ESTRATÉGIA DE INTEGRAÇÃO AMBIENTAL DO TERRITÓRIO DA LC 803/2009



MAPA 30 – ÁREAS ONDE AS GLEBAS COM CARACTERÍSTICAS RURAIS PODEM SER OBJETO DE CONTRATO ESPECÍFICO DA LC 803/2009





VI – SANÇÃO DA LEI COM VETOS DO EXECUTIVO E APRECIÇÃO PELA CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL - CLDF.

VI – SANÇÃO DA LEI COM VETOS DO EXECUTIVO E APRECIÇÃO PELA CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL - CLDF.

1. Apreciação da CLDF aos vetos do Executivo

O texto aprovado na Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF retornou ao Executivo que vetou 58 (cinquenta e oito) dispositivos - sancionando-se a Lei Complementar nº. 803 em 25 de abril de 2009.

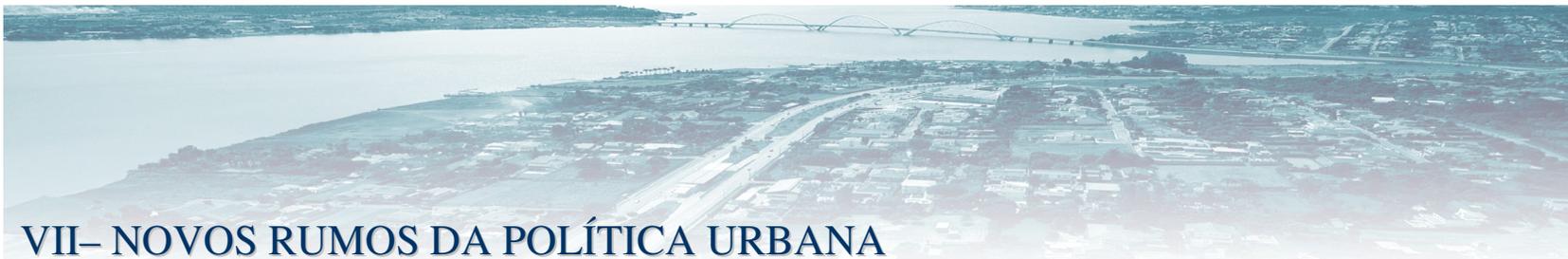
Submetidos à apreciação da CLDF, foram mantidos 37 vetos e rejeitados 21, conforme tabela nº 30.

Desse processo resultaram os mapas e tabelas finais que compõem os anexos da Lei Complementar.

Mantidos	Rejeitados
Art. 13, II	Art. 53, V
Art. 38, IV	Art. 74, §1º, XIV
Art. 40, §6º	Art. 75, VI
Art. 42, §3º	Art. 81, §2º
Art. 43, III	Art. 109, §3º
Art. 49, X	Art. 113, §3º
Art. 56, §1º	Art. 135, XXXIII
Art. 56, §2º	Art. 135, XXXIV
Art. 74, §2º	Art. 135, XXXV
Art. 84, §3º	Art. 135, XXXVI
Art. 119, VI	Art. 135, XXXVII
Art. 120	Art. 250, § único
Art. 121	Art. 259, §5º
Art. 133	Art. 284
Art. 148, III, x	Art. 285
Art. 148, §5º	Art. 286
Art. 219, V	Art. 292
Art. 219, XIII	Art. 301
Art. 280, III	Art. 307
Art. 290	Art. 310
Art. 291	Art. 327
Art. 293	
Art. 294	
Art. 295	
Art. 298	
Art. 300	
Art. 303	
Art. 306	
Art. 308	
Art. 309	
Art. 311	
Art. 312	
Art. 314	
Art. 315, § único	
Art. 316	
Art. 318	
Art. 319	



VII - NOVOS RUMOS DA POLÍTICA URBANA



VII- NOVOS RUMOS DA POLÍTICA URBANA

V - NOVOS RUMOS DA POLÍTICA URBANA

Quanto aos princípios e objetivos do Plano, o novo PDOT não muda o foco da política urbana. Entretanto, com relação ao planejamento, projeto e gestão do território, a avaliação do PDOT/97 evidenciou a necessidade de adequação de diferentes questões frente ao rumo que a urbanização no DF tomou nos últimos 11 anos.

Por um lado, encontra-se o confronto entre os vetores de crescimento propostos no PDOT/97, confirmando o eixo oeste/sudoeste, e a efetiva urbanização na direção dos municípios limítrofes e no quadrante leste do DF. Tais vetores de urbanização geram desconformidades com o planejado no PDOT/97, especialmente no que se refere ao macrozoneamento.

Além disso, a dinâmica metropolitana consolidada nestes 11 anos demonstra a necessidade de redirecionar projetos e ações. É o caso de propostas emblemáticas do PDOT/97, como o Centro Regional, que acabou por tomar diferente configuração ao longo dos anos, já que houve um deslocamento das atividades propostas.

Por outro lado, alterações na estrutura administrativa do Governo do Distrito Federal obrigam a revisão do Sistema de Planejamento proposto no PDOT/97.

Finalmente, existem inúmeras questões ainda pendentes que interferem na eficiência do PDOT/97 e certamente interferirão neste PDOT. É o caso dos zoneamentos ambientais que, mesmo em 1997, desconsideraram a realidade da ocupação de fato nas APAs do São Bartolomeu e do Descoberto.

Destes aspectos emergem as principais alterações na política urbana do DF.

a. Novas diretrizes do macrozoneamento

São traçadas novas diretrizes, categorias e limites para o macrozoneamento e zoneamento do DF, como consequência de uma série de fatores, especialmente, a contradição de que o vetor de expansão urbana principal do PDOT/1997, proposto no eixo sul, está fortemente sujeito a restrições devido à proteção de mananciais para abastecimento público e às diretrizes de manutenção dos espaços rurais produtivos entremeados às áreas urbanas. A

saturação destes espaços tem se agravado, ao mesmo tempo em que os eixos de expansão secundários em direção às cidades de Águas Lindas e Santo Antônio do Descoberto, destinados à contenção preferencial, têm se evidenciado. O surgimento de um novo eixo de menor magnitude, não apontado em 97, ao longo da DF 140, também tem se intensificado.

Observa-se ainda, a expansão horizontal ao redor das cidades de Planaltina, Sobradinho, São Sebastião e dos condomínios da região da ESAF, sujeitos às restrições de saneamento ambiental e outras impostas pelo zoneamento, em vigor, da APA do São Bartolomeu. Este último, ainda sem horizonte definido para revisão, confronta-se com a ocupação de fato na área.

Este quadro é acrescido da necessidade de regularização de assentamentos informais, com alto grau de irreversibilidade, a exemplo do Vicente Pires, sujeito a altos custos de implantação de infra-estrutura, devido às limitações impostas pela capacidade de suporte da Bacia do Paranoá.

Para ajustar o planejamento à realidade foi proposto o macrozoneamento do PDOT/2007.

b. A extinção das Áreas Rurais Remanescentes

Criadas com a finalidade de abrigar usos compatíveis tanto com a dinâmica rural quanto urbana, visando à preservação dos cursos d'água e das áreas verdes remanescentes, estas áreas sofreram processos de uso e ocupação bastante diferenciados de acordo com características peculiares de cada área. Algumas, devido a sua

localização ao longo de importantes corredores de transporte coletivo, sofreram forte pressão por urbanização, enquanto outras mantiveram essencialmente a sua vocação rural.

Posteriormente à aprovação do PDOT/97 foram ainda incluídas nesta categoria, por iniciativa do Legislativo, diversas áreas com características de ocupação urbana de baixa densidade. Embora o PDOT/97 assegure a prevalência das diretrizes da área especial de proteção sobre a zona na qual se insere, a ambigüidade desses critérios vem trazendo ao longo do tempo, prejuízos ao processo de planejamento territorial

O novo PDOT propõe que os espaços tenham sua destinação definida com clareza, em função de sua ambiência, sem prejuízo do exercício da atividade rural em meio urbano. Desta forma, a categoria de Rural Remanescente foi extinta e todas as áreas de fato vocacionadas ao exercício de atividade rural e que se mantiveram desta forma desde 1997, retornam a categoria de zona rural. Enquadram-se neste critério as Áreas Rurais Remanescentes do Alagado, Cabeceira do Valo, Cana do Reino, Crispim, Governador, Monjolo, Núcleo Bandeirante, Ponte Alta Norte, Santa Maria, Taguatinga, Vargem da Benção e Veredas, perfazendo um total de aproximadamente 7.000 ha, que deixam de ser zona urbana.

c. Da idéia de centro regional à proposta de novas centralidades

A área destinada ao Centro Regional, definida de forma apenas indicativa pelo PDOT/97 e detalhada pelos Planos Diretores Locais de Taguatinga e de Ceilândia não se consolidou neste período. Entretanto, as atividades de caráter regional pretendidas para esta área consolidaram-se ao longo do Pistão Sul de Taguatinga, da EPIA, da EPNB e da EPTG. Por outro lado, o PDOT/97 propunha Áreas de Desenvolvimento Econômico como pólos locais de desenvolvimento dispersos pelo território. A proposta do novo PDOT é selecionar áreas estratégicas com importância e porte regional que configurem novas centralidades no território. O Centro Regional do PDOT/97 mantém-se configurado como uma destas centralidades – o Pólo Taguatinga da Estratégia de Dinamização – mas divide com as demais áreas de dinamização sua função como uma centralidade metropolitana. Opta-se, também, por estimular um número reduzido de áreas que possam alavancar regiões, em lugar da visão difusa das ADEs.

d. Bases legais para a Regularização Fundiária

A não revisão dos zoneamentos ambientais mantém no limbo legal muitas áreas urbanizadas. Verificou-se, nestes 11 anos, que ao não serem consideradas urbanas, tais áreas não puderam ser objeto de melhorias na infra-estrutura que mitigassem problemas ambientais. A inexistência de tributação pela ocupação urbana, até 2005, favoreceu o aumento destas ocupações ilegais. Nesse sentido, este PDOT propõe ações que facilitam o processo de regularização fundiária de forma a que tais assentamentos informais

possam constituir parte da cidade legal, com seus direitos, mas também com seus deveres.

e. Regionalização do território para aplicação dos instrumentos de planejamento e gestão

Os instrumentos de planejamento como os Planos Diretores Locais no âmbito do PDOT/97 deveriam ser tratados por Região Administrativa. O novo PDOT regionaliza o território do Distrito Federal, agregando Regiões Administrativas que guardem similaridades e algum grau de dependência de infra-estrutura viária, equipamentos e serviços, em Unidades de Planejamento Territorial. Tais unidades servirão como base para a elaboração dos agora denominados Planos de Desenvolvimento Locais – PDLs, mas também para a elaboração de outros planos setoriais, na medida em que estabelecem uma unidade territorial para diferentes temas e evita as ambigüidades de responsabilidades administrativas.

Para o processo de regularização fundiária, adota-se como unidade de planejamento e gestão as Áreas de Regularização que, de certa forma, também constituem uma regionalização do território. Tais áreas subordinam-se às Unidades de Planejamento. Sua função é evitar que o processo de regularização ocorra de forma fragmentada caso fosse tratado por parcelamentos, o que impediria também certas exigências quanto à destinação de equipamentos públicos.

f. Nova estrutura do SISPLAN

A revisão na concepção do SISPLAN promoveu sua adequação com relação à atual estrutura administrativa do Governo do Distrito Federal.

A nova estrutura de órgãos colegiados é constituída por: Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do DF (CONPLAN), os Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial (CUP) e os Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano (CLP)

Os Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial deverão agrupar a representação dos Conselhos Locais de Planejamento - CLPs (que compreendem representantes da sociedade das diferentes Regiões Administrativas). Seguindo a mesma lógica, representantes de cada CUP deverão integrar o CONPLAN.

A nova estrutura prevê uma participação mais ativa da população, levantando demandas da comunidade local, que chegarão ao CONPLAN, dando maior legitimidade e transparência ao Sistema de Planejamento do Distrito Federal. Com isso espera-se um incremento na instalação de CLPs, hoje em número muito reduzido.



VIII - BIBLIOGRAFIA



BIBLIOGRAFIA

TRABALHOS DE REFERÊNCIA

- *AAVV. **Regularização da terra e moradia: o que é e como implementar.** The Sans e The Serif, ago-out 2002.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA. **Areas de nova centralitat = New downtowns in Barcelona.** Barcelona, Area d'Urbanisme DL, 1987.
- ALBUQUERQUE, Lucídio Guimarães. **Considerações sobre a estrutura fundiária e uso do solo no Distrito Federal.** Brasília: Mimeo, 1999.
- ASCHER, Francois. **Métapolis ou l'avenir des villes.** Paris: Éditions Odile Jacob, 1995.
- *BALSADI, Otavio Valentim. Mudanças no meio rural e desafios para o desenvolvimento sustentável. In: **São Paulo em Perspectiva**, v.15, n. 1, São Paulo, Jan/Mar. 2001.
- BERTAUD, Alain. **The costs of utopia:** Brasilia, Johannesburg and Moscow, 2001 disponível em: <<http://alain-bertaud.com>>Acesso em 2004.
- BERTAUD, Alain; MALPEZZI, Stephen. **The Spatial Distribution of population in 48 World Cities:** implications for Economies in transition, 2003, disponível em: <<http://alain-bertaud.com>>Acesso em 2004.
- *BOTELHO Filho, Flávio Borges. A evolução das ocupações não-agrícolas no Distrito Federal- Brasil. In: **Projeto Rurbano**, Unicamp, 1997.
- BRASIL. Ministério das Cidades. **Estatuto da Cidade:** guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Caixa Econômica, 2002.
- BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. **Cidades Sustentáveis:** subsídios à elaboração da Agenda 21 Brasileira. Brasília, 2000.
- *CAMPANHOLA, Clayton; SILVA, José Graziano da. Diretrizes de políticas públicas para o novo rural brasileiro: incorporando a noção de desenvolvimento local. In: **Projeto Rurbano**, Unicamp, 1997.
- CERVERO, Robert. **The Transit Metropolis:** a Global inquiry. Washington: Island Press Books, 1998.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **A rede urbana.** São Paulo: Ática, 1994.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática, 1993.
- DISTRITO FEDERAL. SEDUH; Agência de Infra-estrutura e Desenvolvimento Urbano. **Cenários territoriais e demográficos para o Distrito Federal e entorno imediato.** Relatórios 1, 2 e 3. Brasília, janeiro de 2005.
- DISTRITO FEDERAL. SEDUH; BIRD; CITIES ALLIANCE. **Macro análise do setor informal de habitação em Brasília.** Brasília, março de 2004.
- DISTRITO FEDERAL. SEDUH; COBRAPE. **Elaboração de estudo e avaliação do processo de ocupações irregulares da população de baixa renda no Distrito Federal, denominada anteriormente de "invasões".** Relatórios I e II. Brasília, janeiro de 2005.
- DISTRITO FEDERAL. SEDUH (coord. Otto Ribas). **A legislação Urbanística do Distrito Federal e o Estatuto da Cidade.** Brasília, novembro de 2004
- DISTRITO FEDERAL. SEDUH. **Análise do Mercado de Solo no Distrito Federal e Entorno.** Brasília, agosto de 2003. Trabalho não publicado.

- DISTRITO DEFERAL. SEDUH. **Estudo de demanda habitacional no Distrito Federal**. Brasília: Metroquattro Arquitetura Tecnologia, 2005.
- DISTRITO FEDERAL. SEDUH. **Modelo de gestão estratégica do território do Distrito Federal**. Brasília: Metroquattro Arquitetura Tecnologia, 2004.
- DISTRITO FEDERAL. SEDUH; SUPAR. **Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal**. Junho de 2006.
- IPDF. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial**: Documento Técnico. Brasília, 1997.
- IPEA, IBGE, UNICAMP. **Configuração e tendências da rede urbana no Brasil**: configuração atual e tendências da rede urbana. Brasília: IPEA, 2001.
- MEIRELLES, Hely L. **Direito de Construir**. 6ª ed. Malheiros, 1993.
- MIRAGAYA, Júlio; CORDEIRO, Luís Alberto. Delimitação do Espaço Metropolitano de Brasília. In: **Agora**, Publicação da ASSIP, v. 1, n. 1, 1997.
- MOTTA, Diana. Instrumentos de Gestão Urbana do uso do solo do Brasil, em **Curso de gestão urbana e de cidades**, EG/FJP, WBI, PBH, ESAF, IPEA, disponível em: <<http://www.eg.fjp.mg.gov.br/gestaourbana/arquivos/modulo01/mod1arq5.html>>. Acesso em 2005.
- PINTO, M.N.(org). **Cerrado**: caracterização, ocupação e perspectivas. Brasília: Univ. Brasília, 1993.
- PÉBAYLE, Raymondo. A área rural do Distrito Federal Brasileiro. In: **Revista Brasileira de Geografia**, v. 33, nº 1, 1971.
- PELUSO, Marília; CÂNDIDO, Washington. **Distrito federal**: paisagem, população e poder. São Paulo: Harbra, 2005.
- PREFEITURA DE PORTO ALEGRE. **Urbanizador Social**: da informalidade à parceria: acesso e qualidade na produção do solo urbanizado. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2000.
- REIS, Carlos Madson; BARROSO, Dulce Blanco; RIBEIRO, Sandra Bernardes. **Brasília, patrimônio cultural contemporâneo**: critérios de preservação para o conjunto urbanístico do Plano Piloto de Brasília. Brasília: IPHAN/ GDF (mimeo), 1985.
- REISEWITZ, Lúcia. **Direito ambiental e patrimônio cultural**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2004.
- ROLNIK, R. Instrumentos urbanísticos: concepção e gestão, em **Curso de gestão urbana e de cidades**, EG/FJP, WBI, PBH, ESAF, IPEA, disponível em <<http://www.eg.fjp.mg.gov.br/gestaourbana/arquivos/modulo05/mod5arq4.html>> Acesso em 2005.
- SALES, PEDRO. Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projetos. In: **Arquitextos** n. 059, Texto Especial 295 – abril 2005, disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp295.asp>>.
- *SCHNEIDER, Sergio. As atividades rurais não-agrícolas e as transformações do espaço rural: perspectivas recentes. In: **Projeto Rurbano**, Unicamp, 1997.
- SOTO MAIOR, Gustavo. **Fluxos Habitacionais e Regularização Fundiária**, Relatório Cities Alliance 2006.
- STIFELMAN, Anelise Grehs & GARCEZ, Rochelle Jelinek. **Do parcelamento do solo com fins urbanos em zona rural e da aplicação da lei nº 6.766/79 e do Provimento nº 28/04 da CGJ/RS**. Mimeo, Abril 2005.
- THE FEDERAL TRANSIT ADMINISTRATION. **The Costs of Sprawl-Revisited**. TCRP Report 39. Transportation Research Board, disponível em: <http://onlinepubs.trb.org/onlinepubs/tcrp/tcrp_rpt_39-a.pdf>. Acesso em 2004.
- UNESCO. **Vegetação do Distrito Federal**: tempo e espaço. 2 ed. Brasília, 2002.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.
- VILLAÇA, Flávio. **As Ilusões do Plano Diretor**. São Paulo. 2005.

PLANOS E PROGRAMAS DE REFERÊNCIA

FIBRA- Federação das Indústrias do Distrito Federal. **Plano Estratégico de Desenvolvimento Industrial do DF – 2006/ 2015**. 2006.

NATIONAL SPATIAL PLANNING AGENCY. **FIFTH National Policy Document on Spatial Planning 2000/2020**. The Hague, 2001.

GOLDER/FAHMA. **Plano de Gerenciamento integrado dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – PGRH**, integrante do Programa de Saneamento Básico no Distrito Federal. 2004.

PARANÁ. Revisão do Plano Diretor de Curitiba. **Lei n° 2828** de 10 de agosto de 1966.

ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA. **Pla Territorial Metropolità de Barcelona**. Outubro de 1998.

CAESB. **Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal**. Brasília, 2000.

GDF. **PROGRAMA Brasília Sustentável**: programa de saneamento ambiental e gestão territorial do distrito Federal.

SÃO PAULO. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. **Lei Nº 13.430** de 13 de setembro de 2002.

LEGISLAÇÃO

BRASIL. Conselho Nacional de Meio- Ambiente. Resolução Conama: n° 027, ano:1986 - Dispõe sobre inclusão de Reserva Ecológica do IBGE na ARIE Capetinga - Taquara no Distrito Federal - Data da legislação: 03/12/1986 - Publicação **DOU**: 22/01/1987.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, 1988.

BRASIL. **Decreto nº 10829**, de 14.10.87, do Governo do Distrito Federal – Estabelece definições e critérios referentes ao tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília.

BRASIL. **Decreto Nº 241**, de 29 de novembro de 1961 – Cria o Parque Nacional de Brasília, no Distrito Federal, e dá outras providências.

BRASIL. **Decreto nº 88.940**, de 07 de novembro de 1983 – Dispõe sobre a criação das Áreas de Proteção Ambiental das bacias dos Rios São Bartolomeu e Descoberto, e dá outras providências.

BRASIL. **Decreto nº 91.303** de 03 de junho de 1985 – Dispõe sobre a declaração de área de relevante interesse ecológico, em Brasília, Distrito Federal, e dá outras providências – Cria a ARIE Capetinga-Taquara no DF.

BRASIL. **Decreto sem nº**, de 10 de junho de 1999 – Autoriza a União a aceitar a doação de imóveis que menciona, cria a Floresta Nacional de Brasília e dá outras providências.

BRASIL. **Decreto sem nº**, de 10 de janeiro de 2002 – Cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências.

BRASIL. **Decreto sem nº**, de 13 de dezembro de 2002 – Cria a Reserva Biológica da Contagem, no Distrito Federal, e dá outras providências.

BRASIL. **Decreto nº 4340**, de 22 de agosto de 2002. Regulamenta a lei nº9.985, de 18 de julho de 2000.

BRASIL. INCRA. **Instrução nº 17-b** de 22 de dezembro de 1980 do INCRA – Dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

BRASIL. IPHAN. **Portaria nº 314**, de 08 de outubro de 1992 – Aprova as definições e critérios referentes ao tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília – Revoga a Portaria nº 04, de 13/03/90, do IPHAN.

BRASIL. **Lei Nº 10.257**, de 10 de Julho de 2001. Estatuto da Cidade.

BRASIL. **Lei Nº 6.766**, de 19 de Dezembro de 1979, alterada pela Lei nº 9.785, de 21/01/99. Lei de Parcelamento do solo.

BRASIL. **Lei complementar nº 94**, de 19 de fevereiro de 1998 – Cria a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – RIDE.

BRASIL. **Lei nº 9.262**, de 12 de janeiro de 1996 – Dispõe sobre a administração da Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, localizada no Distrito Federal.

BRASIL. **Lei Nº 1.149**, de 11 de julho 1996 – Dispõe sobre o rezoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental da bacia do rio São Bartolomeu.

BRASIL. **Lei nº 9.985**, de 18 de julho de 2000 – Institui o Sistema de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC.

BRASIL. **Lei nº 8.171**, de 17 de janeiro de 1991. Dispõe sobre a política agrícola. Alterada pela Lei nº 9.272, de 03/05/96; Lei nº 9.712, de 20.11.1998; Lei nº 9.972, de 25.5.2000; Lei nº 10.246, de 2/07/2001; Lei nº 10.298, de 30.10.2001; Lei nº 10.327, de 12.12.2001.

BRASIL. Secretaria Especial do Meio Ambiente. **Instrução normativa sema/sec/cap/nº001/88** - Zoneamento da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio Descoberto (APA do Descoberto).

DISTRITO FEDERAL. **Lei Orgânica do Distrito Federal**. Brasília, Câmara Legislativa, 1993.

BASES DE DADOS

SIÁGUA- Sistema de Abastecimento de Água do Distrito Federal 2002, disponível em:
www.caesb.df.gov.br/scripts/Siagua_2003/Downloads_.htm

BRASIL. IBGE. **Censo Demográfico 2000**.

BRASIL.MINISTÉRIO DA SAÚDE. **DATASUS 2006**. Disponível em:
www.datasus.gov.br

DISTRITO FEDERAL.CODEPLAN. **Pesquisa Domiciliar de Transporte 2000**.

DISTRITO FEDERAL. DIEESE - Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos. **Pesquisa de Emprego e Desemprego no Distrito Federal**. Julho, 2006.

DISTRITO FEDERAL. SEPLAN. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – 2004**.

DISTRITO FEDERAL. SEMARH. **Mapa Ambiental do Distrito Federal** Brasília, 2005.

DISTRITO FEDERAL. SEMARH. **Mapa de Bacias Hidrográficas**. Brasília.