



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Nome do pesquisador: Ananda de Melo Martins

E-mail e telefone de contato: anandamartins@yahoo.com.br / (61) 8146-9377

Município: Distrito Federal

Número da lei: 830

“Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT e dá outras providências.”

Data da aprovação do Plano Diretor: 25 de abril de 2009.

Estado: DF

EIXO A

- 1. Caracterização sócio-demográfica e econômica do município. Para essa caracterização podem ser utilizadas fontes secundárias (dados IBGE) e o próprio diagnóstico utilizado no Plano Diretor. Além disso, se possível, buscar situar o contexto sócio-político no qual o Plano Diretor foi elaborado.**

- Caracterização sócio-demográfica e econômica do município

O Distrito Federal tem uma história recente se considerarmos outras Unidades da Federação do Brasil. Criado para abrigar a Nova Capital Federal o quadrilátero delimitado a partir da Missão Cruls tem aproximadamente 5.802 km², e a estimativa populacional prevista para o Plano Piloto de Brasília era de até 500 mil habitantes.

Os esforços depreendidos para a construção de Brasília representaram a edificação de um ideal de nação moderna em meio ao período nacional-desenvolvimentista. Ao contrário do que foi idealizado inicialmente, ao longo da década de 1960 Brasília já era constituída por outros núcleos urbanos: o Plano Piloto de Brasília – área central idealizada e projetada por Lúcio Costa e Oscar Niemayer –, Taguatinga (1958), Gama (1960), Sobradinho (1960), Núcleo Bandeirantes (antiga Cidade Livre), além de Brazlândia e Planaltina que antecedem a construção de Brasília.

Essa conformação configura o conjunto urbano de Brasília¹ no qual o Plano Piloto polariza os demais núcleos urbanos do Distrito Federal conhecidos anteriormente como cidades satélites, e desde 1995 denominadas Regiões Administrativas do Distrito Federal, conformando uma estrutura urbana polinucleada.

Ao tratarmos da ocupação e “povoamento” desse conjunto urbano nos orientamos a partir da contribuição de Paviani (1985) que divide em três fases a evolução urbana inicial do DF:

- Na primeira fase há intenso fluxo migratório em função do curto prazo para a inauguração da nova capital, e os imigrantes são, em sua maioria, operários da construção civil. Nesse contexto, em janeiro de 1957 havia 2.500 pessoas

¹ Denominação utilizada por Paviani, 1985.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

trabalhando nas obras da cidade; em julho do mesmo ano esse número sobe para 12.700; e em março de 1958 chega a 28.804 pessoas (PAVIANI, 1985).

- Na segunda fase a população urbana quadruplica, enquanto a população rural absorve um incremento de apenas 1,5 vezes passando de 14.438 (1960) para 21.700 pessoas (1970). Embora o fluxo migratório ainda seja grande responsável pelo crescimento populacional, nesse momento parte desse aumento deve-se ao incremento vegetativo que ocorre em meio a diversas crises políticas na esfera do governo federal² que interferem na continuidade da construção da cidade.
- O terceiro momento representa a consolidação de Brasília como Capital da República e com isso dá-se continuidade a transferência dos órgãos públicos. Nessa fase a população migrante representa os funcionários, “contingente com forte poder aquisitivo e vida social-diplomática que lhe faltavam”.

Em 1996, o contingente populacional do Distrito Federal, que incorporou novos núcleos urbanos a exemplo da Ceilândia, Guará, entre outros, atinge 1.817.000³, e dá um salto em 2000 para 2.051.146⁴ apresentando um crescimento percentual de 12,9%⁵. Em 2007, o DF atinge o número de 2.455.903 habitantes, segundo a contagem 2007 do IBGE.

A dinâmica da ocupação do território do Distrito Federal fez com que a distribuição espacial das atividades assumisse um formato centralizado no Plano Piloto de Brasília, ao contrário da população que se encontra dispersa na periferia do território do DF.

Depois dos postos de emprego relacionados ao funcionalismo público há significativa concentração nas atividades voltadas à prestação de serviço de alto alcance regional, o que faz com que Brasília seja considerada como uma metrópole terciária. (Quadro 1)

Quadro 1 - Pessoal ocupado – Serviços

Dados extraídos do Ipeadata. Fonte: IBGE

O valor total de rendimentos recebidos até 2000 (em reais) soma 1.219.371,61, dos quais 1.190.673,19 correspondem ao valor total urbano dos rendimentos recebidos, e somente

² “[...] em 1961, renúncia do presidente Jânio Quadros e seus desdobramentos; em 1964, destituição, pelos militares, do governo João Goulart, com risco de volta da capital ao Rio de Janeiro; em 1968, fechamento do Congresso Nacional, que teve forte influência negativa sobre a vida da cidade.” (PAVIANI, 1985, p. 62)

³ População do Censo de 1996 - Dados Preliminares. Fonte: [IBGE](#) - CODEPLAN - IDHAB/DF

⁴ População do Censo Demográfico 2000. Fonte: [IBGE](#) - CODEPLAN - IDHAB/DF

⁵ Fonte: [IBGE](#) - CODEPLAN - IDHAB/DF



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

28.698,42 são referentes ao valor total rural de rendimentos recebidos (Ipeadata; IBGE). Em 1996, somente com despesas referentes a salários nas atividades de serviços foi pago R\$ 1.077.388,73.

A vocação econômica do Distrito Federal não se mostra forte nas atividades relacionadas ao campo, e mesmo que a indústria não tenha sido estimulada a princípio, devido rigidez exercida para manutenção da função político-administrativa de Brasília, o número de pessoas ocupada na indústria se apresenta de forma crescente (Quadro 2), assim como também é crescente o pessoal ocupado no comércio formal (Quadro 3).

Quadro 2 – Pessoal ocupado – Indústria

<u>Micro-regiões</u>	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1980</u>	<u>1985</u>	<u>1995</u>
DF-Brasília	4.450	11.144	15.574	16.548	20.280

Dados extraídos do Ipeadata. Fonte: IBGE

Quadro 3 – Pessoal ocupado – Comércio

Dados extraídos do Ipeadata. Fonte: IBGE

Embora o Distrito Federal seja criado em meio a uma região de cultura agrícola e costumes rurais, a dimensão urbana prevalece em seu território, e o serviço público ainda concentra parte significativa das oportunidades de emprego.

Ao mesmo tempo em que o DF apresenta forte poder de atração da população migrante devido às possibilidades de trabalho, ainda concentrados no Plano Piloto de Brasília, há também uma força de expulsão de parte desses migrantes devido ao alto valor da terra e, consequentemente, o alto custo da moradia no Plano Piloto. Isso faz com que muitos migrem para as Regiões Administrativas periféricas ou mesmo saiam do DF para os municípios do entorno de Goiás, o que gera um forte movimento de migração pendular entre esses municípios e/ou RA's periféricas e a área central do DF – o Plano Piloto de Brasília.

- Contexto sócio-político no qual o PDOT foi elaborado

A revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal ocorreu em um contexto conturbado de questionamentos e conflitos. Em novembro de 2007 foi enviado à Câmara Legislativa pelo governador do Distrito Federal o Projeto de Lei Complementar



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

(PLC) Nº 46/2007 que versa sobre a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).

Entende-se que esse PLC apresenta modificações profundas feitas pelo poder Legislativo em relação ao PDOT vigente até então, aprovado em 1997, sob a justificativa não comprovada de déficit habitacional e seguridade quanto à fragilidade do abastecimento de água. Essas alterações, a exemplo da transformação de áreas de proteção de mananciais em locais passíveis de ocupação para fins habitacionais, foram realizadas, segundo o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT, na terceira audiência pública, em junho de 2007, sem a participação da população.

Segundo o MPDFT a iniciativa de aprovação por Lei Complementar deveria ser feita pelo poder Executivo. Ainda segundo essa instituição, “o Poder Legislativo desfigurou o planejamento do uso e ocupação do solo do Distrito Federal proposto pelo Executivo com base em Documento Técnico integrante do PDOT, mediante substituição global da proposição original em Substitutivo aprovado em 1º turno, o qual ainda sofreu alterações promovidas por mais 150 emendas aprovadas em 2º turno”⁶.

Ao longo dos debates acerca da “revisão” do PDOT/DF foram levantados questionamentos quanto às questões ambientais, habitacionais e econômicas. Esses questionamentos desencadearam tensões e conflitos quanto a opiniões divergentes entre a proposta do governo do DF e as reivindicações da sociedade civil organizada, que junto com MPDFT questiona a justificativa de déficit habitacional, uma vez que esse dado deveria ser o resultado do cruzamento do indicador da faixa de renda da população e o quantitativo de imóveis vazios em áreas regularizadas ou em processo de regularização.

Segundo alguns segmentos da sociedade, em áreas como o Noroeste, previsto no documento elaborado por Lúcio Costa – Brasília Revisitada, estavam previstas construções de habitação para a classe média com baixa densidade. Ao contrário, delineia-se para esse novo setor habitacional ocupação de média e alta densidade, com apartamentos de luxo de valores altos e pouco acessíveis mesmo para a população de classe média.

A aprovação do PDOT/2009 é sancionada pelo GDF – Governo do Distrito Federal – mesmo sob fortes críticas, apresentando caráter claramente imobiliário que favorece a especulação e aos empreendedores desse setor.

a) população urbana e rural (Contagem 2007 – IBGE) e sua evolução nos últimos 20 anos.

Do quantitativo total fornecido pelo censo demográfico de 2000 (IBGE), 1.961.499 pessoas residem em área urbana o que representa 95,63% da população total para este ano⁷, enquanto a população residente em área rural representa apenas 4,37% o equivalente a 89.647 habitantes.

⁶ Recomendação No 004/2009 – PGJ, do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios.

⁷ Dados obtidos do sitio do IBGE pelo SIDRA. <http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/popul/default.asp?t=3&z=t&o=23&u1=37&u2=1&u3=37&u4=1&u5=1&u6=1>



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

No que diz respeito à evolução da população urbana e rural observamos que o período intercensitário 70/80 foi aquele com evolução urbana mais acelerada, correspondendo aos fluxos migratórios “campo-cidade”. Entre as décadas de 1980 e 2000, o crescimento da população urbana continua, embora menos intensa. Os dados concernentes à população rural apresentam variação significativa neste mesmo período, cuja recuperação na década de 1990 se dá de forma acentuada, tornando a cair consideravelmente nos anos 2000. (Tabela 1)

Tabela 1

População							
Unidade da Federação: Distrito Federal							
Tota l	2000	1996	1991	1980	1970	1960	1950
Urba na	1.961.499	1.692.248	1.515.889	1.164.659	524.315	89.698	-
Rural	89.647	129.698	85.205	38.674	21.700	52.044	-
Perc entu al							
Urba na	95,63	92,88	94,68	96,79	96,03	63,28	-
Rural	4,37	7,12	5,32	3,21	3,97	36,72	-
Notas: 1 - Para 1950: População presente 2 - Para 1960 até 1980: População recenseada 3 - Para 1991 até 2000: População residente 4 - Para 1950 até 1960: Os dados referentes ao nível Brasil incluem a população da região da Serra dos Aimorés, área de litígio entre Minas Gerais e Espírito Santo							
Fonte: 1996 - Contagem da População 1950 a 1991 e 2000 - Censo Demográfico							

<http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/popul/default.asp?t=3&z=t&o=23&u1=37&u2=1&u3=37&u4=1&u5=1&u6=1>

b) evolução da PEA por setor nos últimos 10 anos.

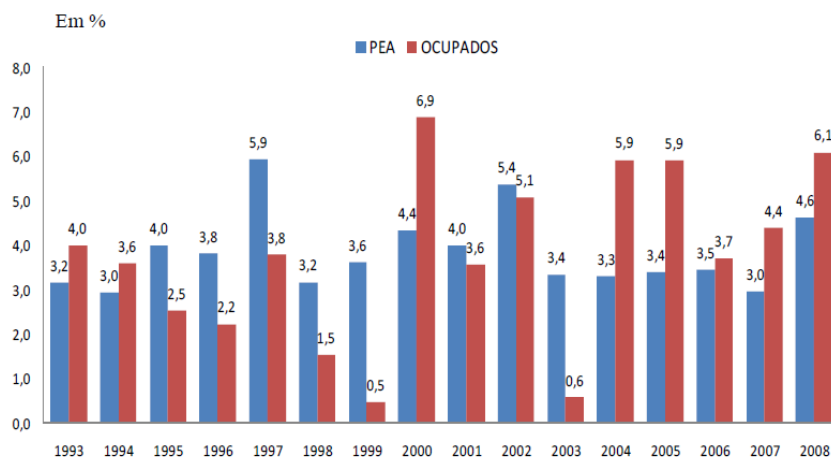
Segundo dados da PED-DF, a População Economicamente Ativa (PEA) do DF em julho de 2006 é de 1.246.200, 52,28% da população total⁸. O gráfico 1 aponta a variação da PEA entre 1993 e 2008, indicando ainda o percentual dos ocupados no Distrito Federal.

⁸ Extraído do Diagnóstico Técnico do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Gráfico 1
Variação anual da população economicamente ativa e dos ocupados
Distrito Federal
1993 – 2008



FONTE: PED-DF – Convênio – SETRAB-GDF, Seade-SP e Dieese.

Houve um recuo da taxa de desemprego total em 2008, sendo o contingente de desempregados estimado em 222 mil pessoas, 4 mil a menos do que o registrado em 2007⁹. Segundo a PED/DF, houve aumento no nível de ocupação em todos os setores de atividades: Indústria (15,0% ou 6 mil ocupações), Comércio (9,8% ou 16 mil), Serviços (6,4% ou 33 mil), Construção Civil (6,3% ou 3 mil) e, em menor intensidade, Administração Pública (4,0% ou 7 mil postos de trabalho).

Tabela 2

⁹ Pesquisa de Emprego e Desemprego no Distrito Federal.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

**Estimativa do número de pessoas economicamente ativas, ocupadas, desempregadas e inativas maiores de 10 anos,
taxas globais de participação e taxa de desemprego total
Distrito Federal - 1992 a 2008**

Período ¹	População economicamente ativa (PEA)			Inativos maiores de 10 anos	Taxas (%)			
	Total	Ocupados	Desempregado		Participação (PEA/PIA)			Desemprego total (DES/PEA) ⁴
	Número absoluto ²	Número absoluto ²	Número absoluto ²		Total ³	Homens	Mulheres	
1992	733	621	113	489	60,0	71,5	50,0	15,4
1993	756	645	111	506	59,9	70,4	50,8	14,7
1994	779	669	110	526	59,7	70,3	50,4	14,2
1995	810	686	125	538	60,1	70,1	51,5	15,4
1996	841	701	140	552	60,4	69,7	52,4	16,7
1997	891	727	164	548	61,9	70,9	54,2	18,4
1998	919	739	181	567	61,8	70,8	54,2	19,7
1999	953	742	210	583	62,0	70,1	55,2	22,1
2000	994	793	201	592	62,7	70,6	55,9	20,2
2001	1.034	822	212	604	63,1	70,7	56,7	20,5
2002	1.090	864	226	602	64,4	72,0	58,0	20,7
2003	1.126	869	257	621	64,5	72,0	58,1	22,9
2004	1.163	920	243	640	64,5	71,4	58,6	20,9
2005	1.203	975	228	659	64,6	71,4	58,9	19,0
2006	1.245	1.011	234	669	65,1	71,7	59,4	18,8
2007	1.282	1.055	226	695	64,8	71,3	59,4	17,7
2008	1.341	1.119	222	710	65,4	71,4	60,2	16,6
Var. Absoluta 2008/2007	59	64	-4	15	-	-	-	-
Var. % anual 2008/2007	4,6	6,1	-1,8	2,2	0,9	0,1	1,3	-6,2

Fonte: Convênio: DIEESE/SEADE-SP/MTE-FAT/SETRAB-GDF. PED-DF - Pesquisa de Emprego e Desemprego no Distrito Federal.

Notas:

1 - A primeira divulgação da PED-DF refere-se a Fevereiro de 1992.

2 - Em 1.000 pessoas.

3 - Total da população economicamente ativa dividido pelo total da população em idade ativa.

4 - Taxa de desemprego total: total dos desempregados dividido pela população economicamente ativa total vezes 100.

Obs: quaisquer pequenas diferenças nos dados apresentados, devem-se a arredondamentos.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

c) estratificação da população por renda e sua evolução nos últimos 10 anos.

Dados do IBGE, sistematizados no Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil (PNUD), indicam que em 1991 o percentual da renda apropriada pelos 20% mais ricos da população no Distrito Federal correspondia a 65,74%, subindo em 2000 para 67,97%. Já o percentual da renda apropriada pelos 80% mais pobres da população é de 32,03% em 1991, e 34,26% em 2000, o que indica grande concentração de renda (Tabela 3).

Tabela 3



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Nota:

- 1 - Dados da Amostra
- 2 - Para 1991: Exclusive o rendimento das pessoas cuja condição na família era pensionista ou empregado doméstico.
- 3 - Para 1991: Salário mínimo utilizado: Cr\$ 36.161,60.
- 4 - Para 2000: Salário mínimo utilizado: R\$ 151,00.
- 5 - Para 2000: A categoria **Sem rendimento** inclui as pessoas que receberam somente em benefícios.
- 6 - Para 2000: Exclusive as pessoas cuja condição na família era pensionista, empregado(a) doméstico(a) ou parente do(a) empregado(a) doméstico(a).



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Fonte: IBGE - Censo Demográfico

d) Déficit habitacional e déficit de acesso aos serviços de saneamento ambiental.

- Déficit habitacional

Não há dados que confirmem a existência de déficit habitacional no Distrito Federal, tendo em vista que nesse debate não tem sido considerado o número de imóveis vazios em áreas regulares ou em processo de regularização, principalmente aqueles localizados no Plano Piloto de Brasília.

No Diagnóstico Técnico do PDOT, há algumas projeções quanto à demanda habitacional relacionadas ao crescimento demográfico, o que não configuraria, *a priori*, déficit habitacional.

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitacional do Distrito Federal (SEDUH) apenas informa que “até 2010 são necessárias 187.185 moradias para suprir a **provável** demanda por imóvel das famílias do DF”¹⁰, sem mais especificações (Tabelas 5 e 6).

Tabela 5

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.

Extraído do Diagnóstico Técnico do PDOT (GDF, 2007)

Tabela 6

¹⁰ Extraído do Diagnóstico Técnico do PDOT (GDF, 2007).



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

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	145.880	171.713	197.677	25.853	28,63	25.984	26,8	51.817	27,68
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).

Extraído do Diagnóstico Técnico do PDOT (GDF, 2007)

- Déficit de acesso aos serviços de saneamento ambiental

Não há dados atualizados quanto ao acesso aos serviços e equipamentos urbanos no Distrito Federal, considerando que o Diagnóstico Técnico do PDOT tem trabalhado alguns dados com o total de 19 Regiões Administrativas (RAs) do Distrito Federal e atualmente essas já soma um quantitativo de 30 RAs.

Assim, a partir das informações disponíveis podemos verificar alta porcentagem de cobertura das redes de água, de esgotos e de coleta de lixo em quase todas as RAs. Nos chama a atenção a baixa porcentagem de cobertura da rede de água e esgoto nas RAs IV e VI, respectivamente Brazlândia e Planaltina, tendo em vista que esses são os núcleos urbanos mais antigos do DF, anteriores a própria Capital Federal.

Não se fala no diagnóstico do saneamento ambiental.

Tabela 7



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

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.

Extraído do Diagnóstico Técnico do PDOT (GDF, 2007).

2. Localização do município em tipologia a ser utilizada na metodologia de avaliação. Utilizaremos:

- (i) a tipologia municipal produzida pelo Observatório das Metrópoles (trabalho coordenado pela Tânia Bacelar) e reformulada pela Ermínia Maricato para o Planab, e
- (ii) a tipologia produzida pelo Observatório sobre o grau de integração dos municípios às metrópoles, especificamente para os municípios situados em regiões metropolitanas.

- Tipologia B – Principais aglomerações e capitais ricas

3. Solicitar a prefeitura/câmara os diagnóstico/estudos que subsidiaram a elaboração do Plano Diretor, caso estes estejam disponíveis.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- Disponível em <http://www.seduma.df.gov.br/sites/300/379/00001657.pdf>

4. Verificar se o município já possuía Plano Diretor antes da elaboração deste.

- Sim. O Plano Diretor de Ordenamento Territorial anterior é a Lei Complementar N°. 17, de 28 de janeiro de 1997.

5. Avaliação sintética, buscando refletir sobre o sentido geral do Plano.

(i) O Plano apresenta uma estratégia econômica/sócio-territorial para o desenvolvimento do município? Quais são os elementos centrais desta estratégia? Caso não apresente uma estratégia de desenvolvimento econômico/sócio/territorial, qual é o sentido do plano?

- Sim, o PDOT apresenta uma estratégia econômica/sócio-territorial para o que definem por desenvolvimento. Os elementos centrais desta estratégia é a proposta de descentralização da economia, dos postos de trabalho e do acesso à equipamentos urbanos atualmente concentrados no Plano Piloto de Brasília.
Alguns dos eixos de desenvolvimento econômico já existem e pretende-se fortalecê-los; outros eixos, além dos existentes, serão incentivados de acordo com a vocação do território em questão indicando a elaboração de Planos Diretores Locais – por RAs – e Planos Setoriais – por eixos temáticos de relevância, a exemplo dos transportes ou saneamento ambiental.

(ii) Linguagem: Verificar se o plano traz um glossário ou um documento explicativo. Verificar se a linguagem predominante no plano, é excessivamente técnica, dificultando sua compreensão pela população, ou se procura uma linguagem mais acessível.

- Não há glossário ou equivalente no PDOT/2009. Em alguns artigos é definido o que se entende por determinado termo tendo em vista a utilização do mesmo no capítulo ou seção em questão. A linguagem é excessivamente técnica e dificulta a compreensão.

(iii) Relação do Plano Diretor com o Orçamento Municipal. Verificar se o plano define prioridades de investimentos, relacionando-as ao ciclo de elaboração orçamentária subsequente.

- Apenas diz que deve haver compatibilidade entre ambos.

(iv) Relação entre o Plano Diretor e o PAC ou outros grandes investimentos. Caso o município seja atingido por algum investimento importante em infra-estrutura de



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

logística/energia, avaliar se o Plano diretor leva em consideração estes investimentos e seus impactos.

- Sim. O Programa Minha Casa minha Vida prevê a oferta de 16.538 habitações para diferentes faixas de renda no Distrito Federal.

EIXO B

I. Acesso à terra urbanizada

Os objetivos da avaliação estarão centrados nos seguintes aspectos:

a) detectar que diretrizes do Estatuto da Cidade foram reproduzidas nos textos do PD.

Alguns instrumentos do Estatuto da Cidade foram reproduzidos no PDOT-DF/2009. No Art. 1º a adequação do plano às diretrizes e instrumentos que compõem a Lei no 10.257/2001 é um propósito explicitado. No entanto, parece-nos que muito mais no sentido de cumprir com a exigência de conter esta associação entre o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor, do que na necessidade e/ou importância em implementá-los.

É possível identificar nos instrumentos de zoneamento para regularização fundiária: as Zonas Especiais de Interesse Social – no PDOT/2009 denominadas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) ou Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS).

Como instrumento de indução do desenvolvimento urbano: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (Dos instrumentos jurídicos – Capítulo III, Título IV), Do direito de superfície, Do direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, transferência do direito de construir e operações urbanas consorciadas.

A democratização da gestão urbana proposta pelo Estatuto da Cidade está prevista no PDOT/2009 na possibilidade de realização de debates, audiências e consultas públicas.

b) apontar diretrizes que, embora não reproduzam o texto do Estatuto, se refiram como objetivos ou diretrizes do plano aos seguintes temas:

- *Garantia do direito à terra urbana e moradia.*

O acesso à terra urbana e moradia tem capítulos específicos no título II que trata “Das diretrizes Setoriais para o Território”. No capítulo VI – “Da urbanização e uso do solo” – propõe-se a ocupação do território de forma mais compacta com “o aumento da densidade demográfica ao longo da rede viária estrutural; além da expansão da ocupação em continuidade dos núcleos já existentes” (Art. 37).

No capítulo VII – “Da Habitação” –, o Art. 49 abarca as diretrizes para a habitação propondo



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

facilitar e promover formas alternativas de acesso à moradia, assim como a compatibilização da demanda *por faixa de renda*. No caso do Distrito Federal compatibilizar a demanda habitacional por faixa de renda pode reforçar a segregação socioespacial existente.

Estimula-se também o aumento de áreas destinadas a programas e projetos habitacionais dando preferência o adensamento de áreas urbanas já consolidadas e em processo de consolidação, *com incentivo da participação da iniciativa privada na produção de moradias*.

Outro item importante é a proposta de promoção da regularização fundiária dos assentamentos habitacionais não registrados em cartório, criados pelo Governo do Distrito Federal (GDF).

– *Gestão democrática por meio da participação popular.*

No capítulo IV, do título IV – Dos instrumentos de Gestão Democrática – constam os instrumentos para a construção da gestão democrática e com participação popular, os quais seriam (Art.209):

I – debates;

II – consultas públicas;

III – audiência pública;

IV – Conferência Distrital das Cidades;

V – plebiscito;

VI – referendo;

VII – órgãos colegiados;

VIII – programas e projetos de desenvolvimento territorial e urbano de iniciativa popular.

No Art. 210 é dito que os debates poderão ocorrer durante o processo, deixando implícito que pode também não acontecer. Neste espaço é delimitado em quais casos serão realizadas as audiências públicas (Art. 211), referindo-se inclusive à Lei Orgânica (LO) do Distrito Federal (Arts. 289 e 362 da LO).

A participação popular está prevista, ainda como instrumento de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano.

– *Ordenação e controle do uso e ocupação do solo de modo a evitar a retenção especulativa de terrenos.*

Há no título II, capítulo VI – Da urbanização, do uso e da ocupação do solo – algumas diretrizes que apresentam aparentemente uma ordenação no sentido de controlar a especulação. A proposta do PDOT/2009 é que sejam estabelecidas áreas urbanizadas mais compactas próximas as principais infraestruturas de conexão, aumentando as densidades demográficas ao longo da rede viária estrutural.

Como parâmetros para a ocupação de “vazios residuais” e a proposta de novas formas de urbanização são definidos a densidade demográfica, o coeficiente de aproveitamento, e o percentual mínimo de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público para novos parcelamentos.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Enquanto instrumento de Ordenamento Territorial e de Desenvolvimento Urbano – Título IV – a Lei de Uso e Ocupação do Solo fornece indicativos apenas para os parcelamentos consolidados ou já aprovados pelo Poder Público (Art. 149); e os demais instrumentos são colocados de forma geral, não deixando claro como será possível evitar a retenção especulativa dos terrenos.

A ordenação do território é delimitada no PDOT/2009 a partir do macrozoneamento, o zoneamento, e as estratégias de ordenamento territorial.

- *Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.*

Será objeto de lei específica – Art.199, parágrafo único.

- *Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos.*

No capítulo IV, do Título III, “Das estratégias de ordenamento territorial”, ações de investimento de revalorização dos conjuntos urbanos na área tombada como Patrimônio Cultural da Humanidade, a dinamização dos espaços urbanos com a proposta de descentralização econômica e implantação de pólos multifuncionais, assim como a regularização fundiária podem resultar na valorização dos imóveis urbanos, mas principalmente a valorização dos lotes ainda vazios.

A revitalização de eixos viários centrais como a W3 Sul e Norte, no Plano Piloto de Brasília, é um investimento previsto pelo Poder Público no PDOT/2009 que de certo resultará na valorização dos imóveis das quadras 300, 500, 700 e 900.

- *Regularização Fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.*

A regularização fundiária é uma estratégia explicitada no PDOT/2009 (capítulo IV, do Título III, para ordenamento territorial. [Seção IV]) no sentido de adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais. Para tanto é previsto no plano a delimitação das Áreas de Regularização, indicadas no anexo II do documento.

A promoção pelo Poder Público da regularização fundiária pode ocorrer, segundo previsto no PDOT/2009, por razões de interesse social ou interesse específico, e estabelece com isso três categorias de assentamento:

“I – Parcelamento Urbano Isolado: aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II – 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 o objetivo de promover o tratamento integrado do processo de regularização dos assentamentos informais com características urbanas indicados em mapa no Anexo II e parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

III – Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento.”

Quanto as Áreas de Regularização o PDOT/2009 define Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS –, e as Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE – essa última voltada aos interesses de mercado.

A regularização fundiária voltada a população de baixa renda tem as ARIS como correspondentes do instrumento “Zonas Especiais de Interesse Social” – ZEIS –, consolidado no Estatuto da Cidade. De acordo com o art. 122 – VI – a prioridade deve ser dada a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda consolidados. O art. 129 limita a regularização de assentamentos informais considerados de interesse social à população residente até a data de aprovação do Programa Habitacional de Regularização Fundiária de Interesse Social, prevalecendo este dispositivo sobre quaisquer outros constantes em legislação específica.

Os Parcelamentos Urbanos Isolados também podem ser classificados como de interesse social, ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim como também estão definidos no PDOT/2009 área de interesse social para oferta de áreas habitacionais cujo § 2º, do art. 135, diz que outras áreas de interesse social podem vir a ser definidas, correspondendo as ZEIS.

Questões centrais:

I. A Função Social da Propriedade

1. O Plano estabelece como objetivo ou diretriz o cumprimento da função social da propriedade? De que forma?

- O cumprimento da função social da propriedade rural e urbana faz parte da política territorial que inicia o PDOT/2009 (Art. 2), “de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes”; compõe, ainda, um dos princípios do Plano no Art. 7 – III.

II. Controle do Uso e Ocupação do Solo

1. O Plano estabelece macrozoneamento? Da zona urbana e rural?

- Sim, o macrozoneamento está previsto no PDOT/2009. Além da divisão entre macrozonas urbanas e rurais, há ainda a macrozona de proteção integral – Título III.

2. Estão definidos os objetivos do macrozoneamento? Quais?

- Cada um dos objetivos deste macrozoneamento está definido, segundo o documento, “de acordo com as vocações intrínsecas às áreas e aos objetivos deste Plano” (Art. 59), no



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Capítulo I do Título III que trata Dos Macrozoneamentos.

- A macrozona urbana, “destinada predominantemente às atividades dos setores secundários e terciários, não excluída à presença dos setores primários”;
- A macrozona rural destina-se “predominantemente às atividades do setor primário, não excluída a presença dos setores secundários e terciários”;
- A macrozona de proteção integral é destinada “à preservação da natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos recursos naturais”.

3. *O macrozoneamento está demarcado em mapas? Delimitado por perímetros?*

- Sim, o macrozoneamento está demarcado em mapas e delimitado por perímetros (vide Diário Oficial do GDF, 2009, complementos A e B).

4. *Além do Macrozoneamento o plano estabelece alguma outra forma de regulação do uso e ocupação do solo ou remete a uma revisão/elaboração de lei de uso e ocupação do solo?*

- Há um capítulo específico – “Da urbanização, do uso e da ocupação do solo” (capítulo VI, Título II) – no qual é definido a partir da lei 6766/1979 e do Estatuto da Cidade parâmetros básicos da ocupação e uso do solo: **(I)** densidade demográfica, **(II)** coeficiente de aproveitamento, **(III)** percentual mínimo de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público para novos parcelamentos.

Cada um desses parâmetros é definido nos incisos do Art. 40 e ao longo do capítulo há as definições para cada uma das zonas urbanas.

- **A Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal ainda está em processo de elaboração e é o principal instrumento de especificação e aplicabilidade do PDOT/2009. Da mesma forma que o PDOT/2009 a LUOS deve ser aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal e sancionada pelo Poder Executivo; contudo, tendo em vista a atual crise política no DF não há indicativos do andamento desse processo.**

III. Perímetro Urbano e Parcelamento do Solo

1. *O Plano estendeu (ou diminuiu) o perímetro urbano? Criou alguma regra para a extensão do perímetro? Qual?*

- Não fica claro o aumento ou diminuição do perímetro urbano a partir do PDOT/2009, porém na Zona Urbana de Expansão e Qualificação há indicativos de que ocupações urbanas possam ser consolidadas a partir de diversos níveis de densidades demográficas, indicadas



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

no anexo III (mapa 5) do PDOT em análise.

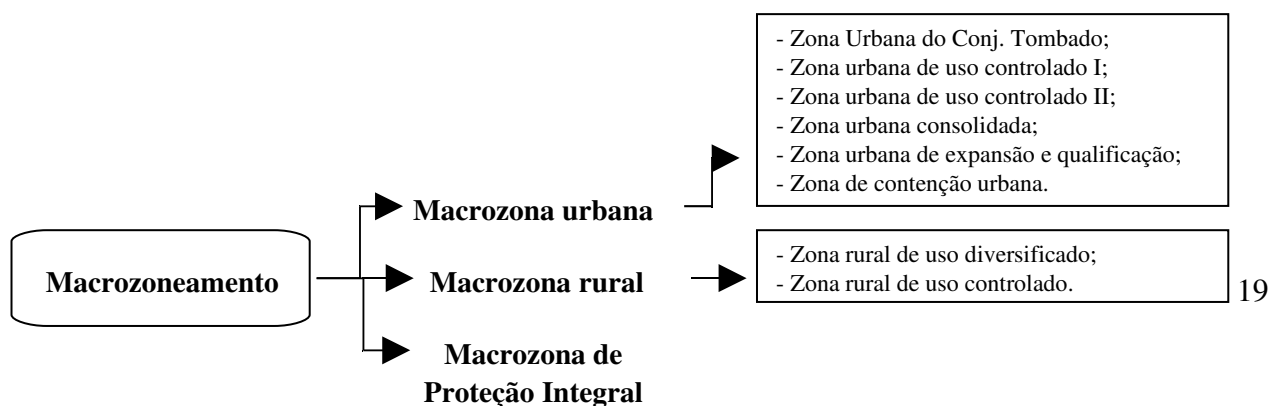
2. *O plano incluiu regras para o parcelamento do solo urbano ou remeteu para legislação específica? Criou regras específicas para parcelamento de interesse social?*
 - Apenas remete, no Art. 155, que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Distrito Federal **complementará** os princípios estabelecidos no PDOT/2009, descrevendo quais elementos devem contemplar.
3. *Identificar a previsão de área de expansão urbana e sua definição.*
 - A previsão de área de expansão é dada através da Zona Urbana de Expansão e Qualificação que possuem relação direta com áreas já implantadas e também são integradas por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando de qualificação (Art. 74). Para esse zoneamento são propostas 17 áreas entre colônias agrícolas, setores habitacionais e trechos viários.
4. *Verificar se o plano estabelece que os novos loteamentos devem prever percentuais para área de habitação de interesses social.*
 - Não especifica percentuais, apenas diz, na seção 5 do capítulo IV – Art. 136 – que deve haver oferta para diferentes faixas de renda.

Atenção: Caso este tema não seja tratado no próprio plano, avaliar a lei de parcelamento do solo em vigor. Indicar se o plano prevê a revisão desta lei e em que prazo

IV. Coeficientes e Macrozonas:

1. *Verificar quais são os tipos de zona e/ou macrozonas definidos no Plano.*

- O macrozoneamento está dividido da seguinte forma:





Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

A Zona Urbana do Conjunto Tombado (Art. 66) é composta por áreas predominantemente habitacionais de média densidade demográfica, correspondendo à área do conjunto urbano construído em decorrência do Plano Piloto de Brasília e às demais áreas incorporadas em função de complementações ao núcleo original.

A Zona Urbana de Uso Controlado I (Art. 68) é composta por áreas predominantemente habitacionais de muito baixa densidade demográfica, com enclaves de baixa, média e alta densidades, inseridas em sua maior parte nas Áreas de Proteção Ambiental – APA do lago Paranoá e na Área de Proteção Ambiental das bacias do Gama e Cabeça de Veado.

Da Zona Urbana de Uso Controlado II (Art. 70) é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

A Zona Urbana Consolidada (Art. 72) é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação (Art. 74) é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III do PDOT/2009, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

- Essa Zona coloca no mesmo zoneamento realidades diferentes sem fazer distinção, aumentando a tendência à especulação quanto no que se refere a “expansão” e abrindo espaço para o “risco” de aumento de gabarito e padrões urbanísticos para áreas como Vicente pires, Arniqueira, Águas Claras.

A Zona de Contenção Urbana (Art. 76) é composta por áreas urbanas localizadas nas fronteiras com as áreas rurais, sendo caracterizada por ocupação habitacional de densidade demográfica muito baixa, de modo a criar uma zona de amortecimento entre o uso urbano mais intenso e a Zona Rural de Uso Controlado.

- A Macrozona Rural (Art. 81) O desenvolvimento de atividades na Macrozona Rural deverá contribuir para a dinâmica dos espaços rurais multifuncionais voltadas para o desenvolvimento de atividades primárias, não excluídas atividades dos setores secundário e terciário.

A Zona Rural de Uso Diversificado (Art. 85) é aquela com atividade agropecuária consolidada, onde predomina a agricultura comercial.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

A Zona Rural de Uso Controlado (Art. 87) é composta, predominantemente, por áreas em que são desenvolvidas atividades agropastoris, de subsistência e comerciais, agroindustriais e não agrícolas dos setores secundário e terciário da economia, sujeitas às restrições e condicionantes impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela sua importância no que toca à preservação e à proteção dos mananciais destinados à captação de água para abastecimento público.

A Macrozona de Proteção Integral (Art. 94) é composta pelas seguintes unidades de conservação:

- I – Parque Nacional de Brasília;
- II – Estação Ecológica de Águas Emendadas;
- III – Estação Ecológica do Jardim Botânico de Brasília;
- IV – Reserva Ecológica do IBGE;
- V – Reserva Ecológica do Gama;
- VI – Reserva Ecológica do Guará;
- VII – Reserva Biológica da Contagem;
- VIII – Reserva Biológica do Descoberto;
- IX – Reserva Ecológica do lago Paranoá;
- X – Estação Ecológica da UnB – Áreas de Relevante Interesse Ecológico dos córregos Capetinga e Taquara.

2. *Definição de coeficientes de aproveitamento básico e máximo (se não forem definidos esses coeficientes, verificar quais são os parâmetros utilizados para o controle do uso e ocupação do solo).*

- Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estão previstos no Anexo V e VI da Lei Complementar em análise.

3. *Definição do que é subutilização, não utilização e terreno vazio.*

- Art. 157 – Capítulo III (Dos Instrumentos Jurídicos), Seção 1 – *Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.*

§ 2º Considera-se solo urbano não edificado o lote, a projeção ou a gleba em que a relação entre a área edificada e a área do terreno seja equivalente a zero.

§ 3º Considera-se solo urbano subutilizado o lote, a projeção ou a gleba edificados nas seguintes condições:

I – destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar que contenham edificação cuja área seja inferior a 5% (cinco por cento) do potencial construtivo previsto na legislação urbanística;

II – destinados aos demais usos que contenham edificação cuja área seja inferior a 20% (vinte por cento) do potencial construtivo previsto na legislação urbanística;

III – áreas ocupadas por estacionamentos ou atividades em lotes, projeções ou glebas com uso ou atividade diferente do estabelecido na legislação urbanística, com ou sem edificações precárias, desde que o uso não seja justificado por estudo de demanda.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

§ 4º Considera-se solo urbano não utilizado o lote, a projeção ou a gleba edificadas nas seguintes condições:

I – com edificação em ruínas ou desocupada há mais de cinco anos;

II – com obras paralisadas há mais de cinco anos.

4. Definição de como se calculam os coeficientes de aproveitamento.

- **Art. 40:**

§ 1º coeficiente de aproveitamento básico: potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente, a ser aplicado conforme dados dos Anexos V e VI da lei complementar em análise.

§ 2º coeficiente máximo: limite máximo edificável dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente, aplicado conforme anexos V e VI da lei complementar em análise.

§ 3º A definição do coeficiente de aproveitamento máximo considera a hierarquia viária, a infraestrutura urbana disponível, a localização dos centros e subcentros locais, praças e áreas econômicas, , além dos condicionantes ambientais e a política de desenvolvimento urbano.

5. Definição das macrozonas e/ou zonas e seus coeficientes e/ou parâmetros de utilização.

- São definidos no zoneamento os coeficientes apenas para área urbana:

Art. 42:

I – na Zona Urbana do Conjunto Tombado, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento será definido no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, observado o disposto no art. 40, § 5º;

II – na Zona Urbana de Uso Controlado I, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 4,5 (quatro inteiros e cinco décimos);

III – na Zona Urbana de Uso Controlado II, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 4 (quatro);

IV – na Zona Urbana Consolidada, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 9 (nove);

V – na Zona Urbana de Expansão e Qualificação, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 6 (seis);

VI – na Zona de Contenção Urbana, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 1 (um), aplicado sobre a área das unidades autônomas, conforme disposto no art. 78.

6. Identificar o estabelecimento de zoneamento e políticas específicas para as áreas centrais e sítios históricos.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- Para a área tombada do Plano Piloto de Brasília, como Patrimônio Cultural da Humanidade, é delimitada a Zona Urbana do Conjunto Tombado. Há uma política de intensa preservação desse espaço que é composto pelo lago Paranoá e a poligonal da área tombada em âmbito federal e distrital. O conjunto urbanístico e suas principais características – as quatro escalas: monumental, residencial, gregária e bucólica – tem como instrumento de planejamento e gestão o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.
- 7. *Identificar o estabelecimento de zoneamento específico para áreas de proteção ambiental.*
- Macrozoneamentos específicos:
 - Zona de Proteção Integral;
 - Área de Proteção de Manancial;
 - Área de Interesse Ambiental.

V. ZEIS (AEIS)

1. Definição de tipos de ZEIS.

- As ZEIS são referenciadas no PDOT/2009 como AEIS – Área Especial de Interesse Social, na seção V, do capítulo IV, do título III. As AEIS podem estar delimitadas como áreas de regularização (ARIS), como Parcelamentos Urbanos Isolados, e ainda, como parte de Setores Habitacionais quando o PDOT/2009 trata das estratégias de regularização fundiária. O Distrito Federal apresenta importante especificidade quanto à questão fundiária, tendo em vista a posse da terra pelo Estado. Assim, a nomenclatura ARIS visa atender a demanda de regularização da posse da terra para população de baixa renda; no entanto, a irregularidade de assentamentos habitacionais na capital federal não se restringe a população de baixa renda, há diversos assentamentos irregulares de classe média alta e classe alta no DF.

2. Definição da localização em mapa, ou coordenadas ou descrição de perímetro

- A localização das Áreas Especiais de Interesse Social, assim como as de interesse específico, estão delimitadas no Anexo II, Mapa 2 – complemento A – da Lei Complementar em análise.

3. Definição da população que acessa os projetos habitacionais nas ZEIS.

- O PDOT/2009 destina o acesso aos projetos habitacionais das ARIS à população de baixa renda. Segundo o PDOT/2009 será contemplada a “população residente até a data de aprovação do Programa Habitacional de Regularização Fundiária de Interesse Social, elaborado para a área de estudo”.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

4. Definição de tipologias habitacionais em ZEIS.

- Não há definição de tipologias habitacionais para as ZEIS.

5. A remissão para lei específica.

- Há remissão para lei específica quando da possibilidade da criação de novas ZEIS/AEIS.

6. Caso as ZEIS já estejam demarcadas em mapas, identificar qual é o percentual da zona definido no plano.

- Intervenção regulatória – Destinação de no mínimo 20% (vinte por cento) da gleba para habitação de interesse social nos projetos habitacionais de iniciativa do Governo do Distrito Federal. Intervenção fiscal – adoção de normas especiais de acesso a moradias de habitação social, adequando o atendimento às características das famílias, admitida a concessão de subsídios direcionados e adequados à carência da família atendida.
- Contudo, não há percentual claramente definido no PDOT, aprovado em abril de 2009.

7. Verificar se existem definições de investimentos em equipamentos sociais nas ZEIS, tais como investimentos em educação, saúde, cultura, saneamento, mobilidade, etc.

- Não há capítulo ou seção específicos para as ZEIS/AEIS. Esse instrumento se encontra pulverizado no PDOT/2009, sendo acionado, principalmente, ao tratar da questão habitacional e/ou da regularização fundiária.
- Tem-se como premissa para investimento em equipamentos sociais a articulação com áreas já consolidadas; a estruturação de sistema de espaços livres no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos comunitários e a adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente.

VI. Avaliação geral do zoneamento em relação ao acesso à terra urbanizada.

1. *Qual o significado do zoneamento proposto sob o ponto de vista do acesso à terra urbanizada?* (ou seja, procure avaliar o zoneamento, buscando identificar em que porções do território, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo zoneamento se favorece o acesso à terra urbanizada pelas classes populares ou, pelo contrário, se favorece a utilização das áreas pelos empreendimentos imobiliários voltados para classes médias e altas). Para fazer esta leitura, atentar para as seguintes características: tamanhos mínimos de lote, usos permitidos (incluindo possibilidades de usos mistos na edificação) e possibilidade de existência de mais de uma unidade residencial no lote.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- O zoneamento proposto no PDOT/2009 apresenta instrumentos que viabilizam a regularização de assentamentos de baixa renda e abre a prerrogativa quanto às ofertas de áreas habitacionais. Embora não delimite percentuais para cada tipo de zoneamento (de interesse social ou específico) é possível visualizar no mapa 2 (Anexo II PDOT/2009) maior oferta de áreas de interesses específico, assim como visualizar que as áreas para oferta habitacional estão próximas e em maior “quantidade” das áreas de interesse específico.
 - As maiores possibilidades de acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda encontram-se localizadas nas Regiões Administrativas mais distantes do Plano Piloto de Brasília e com histórico de pressão popular para regularização dos assentamentos; algumas mais antigas a exemplo da Ceilândia, outras mais recentes a exemplo de Itapoã, já ocupadas. As ARIS visíveis no mapa 2 mais próximas e aparentemente de maior extensão se concentram na região do Vale do Amanhecer e Mestre D’Armas.
 - O PDOT abre prerrogativa, a partir da constituição das ARINE’s, para regularização dos condomínios urbanísticos de classe média alta. A oferta de áreas para habitação como o Noroeste do Plano Piloto de Brasília já indicam a concretização de alto adensamento populacional e forte especulação imobiliária, favorecendo os empreendedores e elevando o preço da terra. Contudo, os empreendimentos imobiliários, setor de grande inserção no DF, passam a desconcentrar da área do Plano Piloto (saturada) desenvolvendo uma estratégia de valorização em Regiões Administrativas como Ceilândia e Samambaia, alvos de grandes empreendimentos habitacionais para população de renda média e alta.
 - Embora o PDOT proponha estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda (Art. 49), é na construção de moradia de classe média e classe alta que os investimentos tem indicado maior intensidade.
 - Quanto aos Parcelamentos Urbanos é possível identificar o direcionamento de maior densidade demográfica nos parcelamentos de interesse social do que naqueles de interesse específico. Os valores referentes ao coeficiente máximo diferem tanto no que se refere aos lotes destinados ao uso residencial quanto nos de uso comercial: respectivamente 1,0 e 1,0 para parcelamentos de uso de interesse específico, e 1,2 e 1,5 para parcelamentos de uso de interesse social.
2. *Avaliar este zoneamento do ponto de vista quantitativo (percentual do território urbanizável destinado ao território popular frente ao percentual de população de baixa renda no município) e qualitativo (localização deste território no município)*

Atenção: incluir as ZEIS nesta análise, porém não restringir a avaliação apenas às ZEIS, caso existam zonas do macrozoneamento que permitam, pelas características e parâmetros de uso e ocupação do solo, a produção de moradia popular. Caso estes parâmetros não sejam estabelecidos no próprio plano e sim na lei de uso e ocupação do solo, buscar a lei de uso e ocupação do solo ou lei de zoneamento em vigor.

- O zoneamento do Distrito Federal corresponde a uma forma de definir, ordenar e,



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

principalmente, controlar os parcelamentos, como retrata o §1º do Art. 58:

§ 1º O Macrozoneamento e o Zoneamento são os elementos normativos do Plano Diretor que expressam a destinação do solo e suas diretrizes gerais de uso e ocupação.

Ao definir as áreas que fará parte de cada zona, o PDOT/2009 defini também por meio da densidade demográfica qual classe social ocupará a área para qual aquele zoneamento está sendo proposto.

- Na Zona Urbana Consolidada há uma mescla entre baixa, média e *alta densidade* demográfica, sempre respeitando as limitações ambientais.
- Na Zona Urbana de Expansão e Qualificação, Art. 75, uma das diretrizes é *constituir áreas para atender a demanda habitacional*. Porém, não especifica se essa demanda é de Interesse Social ou Específico, deixando flexível o uso dessas áreas cuja possível valorização imobiliária pode tirar dos moradores de baixa renda a possibilidade de se manter e/ou ocupar estas áreas.

Em abril de 2009, reportagem do DFTV (noticiário local) expõe a discussão em que muitas pessoas estão deixando o Distrito Federal e se mudando para cidades do Entorno goiano em função da inviabilidade de manutenção de vida na capital federal diante dos altos custos.

- As Zonas Rurais são mais voltadas às atividades econômicas de produção, o que abre espaço para os empreendimentos modernos da agroeconomia.

VII. Instrumentos de Política Fundiária

1. Para cada um dos instrumentos de políticas de solo listados abaixo, é necessário verificar:

- *Identificar se os instrumentos listados abaixo estão apenas listados/mencionados ou se sua forma de aplicação específica no município está prevista. (Quadro X)*
- *Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é auto-aplicável através do próprio plano. (Quadro X)*
- *Se foi remetido para uma lei específica, se foi ou não definido um prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo. (Quadro X)*
- *Se é auto-aplicável, identificar se está definido o perímetro aonde a lei se aplica (se esta definição faz parte de mapa anexo ao plano e/ou descrição de perímetro).*
- *Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou ao seu macrozoneamento. Qual? (Quadro X)*
- *Caso auto-aplicável, identificar se está previsto um prazo de transição entre a norma atual vigente e o novo plano.*
- *Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;*
- *Identificar se estão definidos prazos para revisão dos instrumentos.*
- *Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- *Identificar se está definido o procedimento para sua utilização.*
- *No caso de envolver pagamentos de contrapartida, identificar se estão definidos critérios de isenção. Identificar se está especificada a fórmula de cálculo da contrapartida.*
- Para aplicação de alíquotas progressivas do IPTU, o cálculo é definido de acordo com a Planta Genérica de Valores atualizada da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal. A gradação anual das alíquotas progressivas serão estabelecidas em lei específica. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva.
- Lei específica de iniciativa do executivo determinará para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso: 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; procedimento para solicitação do direito de construir até o coeficiente de aproveitamento máximo; o tipo de contrapartida do beneficiário que melhor satisfaça o interesse público.
- *Identificar para onde vão os recursos.*
- *Identificar qual a destinação dos recursos e suas finalidades*
- *Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.*
- 1. Os recursos auferidos com o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU progressivo, Concessão de Direito Real de Uso e com a contrapartida arrecadada em pecúnia da outorga onerosa deverão ser destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - FUNDURB.
- Os recursos auferidos das contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos nas operações urbanas consorciadas deverão ser alocados para fundo específico (indicado por lei específica).
- 2. Os recursos provenientes da contrapartida resultante da adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados para fins de:
 - o regularização fundiária;
 - o execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - o constituição de reserva fundiária;
 - o ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - o implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - o criação e urbanização de espaços públicos e áreas verdes;
 - o criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
 - o proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
 - o promoção de ações e melhoria nos planos e programas de acessibilidade e mobilidade.
- *Identificar se o Plano diretor prevê ou define lei específica para o instrumento em questão.*
- *Identificar se estão definidos prazos.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- *No caso do EIV, incluir a definição da linha de corte do empreendimento que estaria sujeito ao EIV.*

Quadro **X**

	Como se aplica ¹	Onde se aplica ²	Quando se aplica ³
Edificação/Parcelamento Compulsórios IPTU progressivo no tempo	(Art. 158) Instrumento utilizado para que haja melhor aproveitamento dos imóveis por parte dos proprietários em prazo determinado, devendo a notificação ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis competente.	Em imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Zona Urbana, exceto: I – os imóveis que necessitem de áreas construídas menores para o desenvolvimento de atividades econômicas e os imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes; II – os imóveis que incluam em seu perímetro Áreas de Preservação Permanente, conforme o Código Florestal Brasileiro; III – os imóveis com vegetação nativa relevante; IV – as áreas de parques ecológicos e de uso múltiplo; V – a Zona de Contenção Urbana. (Art. 157)	Para aplicação desse instrumento há remissão a lei específica que poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade.
Outorga Onerosa (de direitos de construção ou alteração de usos)	(Art. 168) Dá ao DF poder de concessão de forma onerosa da outorga do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico determinado nas áreas indicadas no PDOT/2009, assim como a outorga de alteração do uso nas áreas indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nessa Lei Complementar.	Na Zona Urbana do Conjunto Tombado; nas áreas indicadas nos anexos V e VI onde o coeficiente de aproveitamento máximo é superior ao básico; nas Áreas de Dinamização referidas no Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3C; nas áreas objeto de operações urbanas consorciadas; nas Áreas de Regularização de Interesse Específico. A outorga onerosa de alteração de uso poderá ser aplicada na Macrozona Urbana, nos locais a serem pormenorizados na Lei de Uso e Ocupação do Solo. → Esse instrumento carece de especificação, pois é aplicado ainda de forma genérica. O instrumento	Também não a especificação de quando inicia a validade para a aplicação desse instrumento, o que nos leva a deduzir que seja a partir da aprovação do PDOT/2009.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

		capturado e sem política que a fundamenta no sentido de promover justiça social e fiscal não alcança a relação territorial.	
Operação Interligada	-----	-----	-----
ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social	Instrumento que tem por finalidade viabilizar o acesso a terra urbanizada para população de baixa renda; acesso a moradia e as condições de vida digna.	Aplicada como instrumento para política de habitação, e no caso do DF como estratégia para fins de regularização fundiária em diferentes áreas urbanas do zoneamento proposto no PDOT/ 2009	A partir da aprovação da lei em análise.
Operação Urbana	Conjunto de intervenções e medidas que agrega a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados de modo a promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. (Art. 181)	Poderá ser aplicada nas áreas constantes da estratégia de Dinamização de Espaços urbanos, nas áreas constantes da Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos, nas áreas constantes da estratégia de Implantação de pólos Multifuncionais.	Será criada por lei específica de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e o previsto no Plano em análise.
Transferência do Direito de Construir	Permite ao Poder Público, mediante lei, autorizar o proprietário de imóvel urbano a (a) exercer totalmente ou em parte o seu direito de construir, limitado pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote, em outro local passível de receber o potencial construtivo adicional. (b) Alienar, total ou parcialmente, seu direito de construir, essa ação poderá ser aplicado em locais onde o coeficiente de aproveitamento máximo do lote o permita.	(Art. 179) Em áreas urbanas: I – para efeito de aquisição do potencial construtivo: (a) na Zona Urbana do Conjunto Tombado; (b) na Zona Urbana Consolidada; (c) na Zona Urbana de Uso Controlado II; (d) nas Áreas de Regularização de Interesse Social e Específico; (e) nas áreas objeto de operações urbanas consorciadas; (f) nas Áreas de Proteção de Manancial – APM e Áreas de Preservação Permanente – APP; II – para efeito de recebimento do potencial construtivo advindo das áreas citadas no inciso I (acima): (a) na Zona Urbana Consolidada; (b) na Zona Urbana de Expansão e Qualificação; (c) nas Áreas de Dinamização; (d) nas áreas objeto de operações urbanas consorciadas; (e) nas Áreas de Regularização de Interesse Social e Específico; (f) nas áreas destinadas a Polos Multifuncionais.	A partir da aprovação da lei em análise.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

EIV – Estudos de Impacto de Vizinhança	(Art. 204) Instrumento de subsídio à análise de pedidos de aprovação de projetos públicos ou privados dependentes de autorização ou licença urbanística e ambiental no seu território, em área urbana ou rural.	(Art. 205) Caberá a lei distrital específica definir os tipos de empreendimento e atividade que impliquem avaliação dos projetos por meio de EIV para fins de obtenção de autorização ou licença de construção, ampliação ou funcionamento. Parágrafo único. A lei de que trata o caput estabelecerá os demais casos em que o EIV poderá ser utilizado como instrumento de avaliação de impacto de projetos para fins de autorização ou licenciamento de natureza urbanística, ambiental ou edilícia, entre eles: I – parcelamentos de solo, condomínios urbanísticos e projetos urbanísticos com diretrizes especiais; II – hipóteses de alteração de uso e de potencial construtivo; III – operação urbana consorciada; IV – outros projetos ou situações em que haja interesse público em verificar ocorrência de impactos significativos sobre a qualidade de vida da população e sua compatibilidade com o meio.	A partir da aprovação da lei em análise.
Concessão de uso especial para moradia	(Art. 187) É a forma de garantir posse e moradia à população de baixa renda que reside em imóvel público urbano, por meio da via administrativa, perante o órgão competente da Administração Pública.	O imóvel público deve estar situado em área urbana e ocupado por população de baixa renda por pelo menos 5 anos sem interrupção.	Esta ocupação é válida se for até 30 de junho de 2001. Para efeito da Lei Complementar em análise.
Direito de superfície	(Art. 161) Promove a viabilidade da implementação de diretrizes constantes no PDOT/2009 pelo Distrito Federal.	Na utilização do espaço aéreo e subterrâneo; direito concedido de forma onerosa	Desde que autorizado por lei específica.
Direito de preempção	Preferência do DF na compra de imóveis como descreve o Art. 164: “Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Distrito Federal, que terá preferência para aquisição pelo prazo máximo de 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.	“[...] para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares situado na Zona Urbana do Conjunto Tombado, nas vias principais, nas vias de atividades, nos Centros e Subcentros da Zona Urbana Consolidada, na Zona Urbana de Expansão e Qualificação e na Zona Urbana de Uso Controlado	Para aplicação o PDOT/2009 faz remissão aos Arts. 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

		II". (Art. 163)	
--	--	-----------------	--

Observações:

- (1) Como se aplica – fazer uma descrição sucinta do funcionamento do instrumento.
- (2) Onde se aplica – identificar a relação com o zoneamento ou macrozoneamento.
- (3) Quando se aplica – verificar se a aplicação ocorre a partir da data de aprovação do plano; se há prazo para regulamentação; ou se há outras definições.

C. Acesso aos serviços e equipamentos urbanos, com ênfase no acesso à habitação, ao saneamento ambiental e ao transporte e à mobilidade.

O Estatuto das Cidades estabelece que o plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (art. 40). Nesse sentido é fundamental avaliar **em que medida o Plano Diretor aprovado pelos municípios incorporam diretrizes, instrumentos e programas visando o acesso aos serviços e equipamentos urbanos e a sustentabilidade ambiental, com ênfase no acesso à habitação, ao saneamento ambiental, ao transporte e mobilidade e ao meio ambiente urbano sustentável.**

Questões centrais:

I – O Plano Diretor e a Integração das Políticas Urbanas

Buscar-se-á avaliar a existência de uma abordagem integrada das políticas urbanas através dos seguintes aspectos:

1. Definições, diretrizes e políticas que expressem essa abordagem integrada

- Não há definição, diretrizes e/ou políticas de integração explícitas no PDOT/2009. Ocasionalmente, ao tratar das políticas setoriais, há referência de que deve existir integração com as demais políticas.
Quando trata da política de integração com os municípios limítrofes goianos faz referência a dependência quanto a planos, programas e projetos firmados entre o governo do DF e as prefeituras. Nesse contexto, o PDOT/2009 (Art.57 § 2º) dá prioridade ação sob as cidades de Águas Lindas de Goiás, Santo Antônio do Descoberto, Novo Gama, Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e Planaltina de Goiás, além da bacia do Ribeirão Alagado.

2. A criação de programas e a instituição de instrumentos visando a integração das políticas urbanas.

3. Identificar eventuais contradições e dicotomias entre as definições e instrumentos relativos às políticas setoriais previstas no Plano.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

II – O Plano Diretor e a Política de Habitação.

Buscar-se-á identificar:

- 1. A existência de diagnóstico identificando a situação habitacional do município, com ênfase nas desigualdades sociais nas condições de moradia e no déficit habitacional. Identificar se essa avaliação incluiu levantamentos específicos ou se o plano prevê a elaboração de cadastros de moradias precárias.*

- Há um diagnóstico técnico publicado em 2007 que retrata a situação habitacional do DF. Nesse documento são indicadas, para o período de 2000 a 2010, as perspectivas de desenvolvimento da política habitacional quanto à questão demográfica, a provável demanda por imóvel, o crescimento da mancha urbana do DF, as condições de habitação na área central, a temática ecológica e a urgência quanto a regularização fundiária.

A avaliação é direcionada no sentido de explicitar “a saturação” da área central – o Plano Piloto de Brasília – e propor a ocupação dos “vazios urbanos” e o aumento da densidade populacional. Embora um dos fortes argumentos para manter a área central isenta de intervenções e adensamentos seja a preservação do Patrimônio Cultural da Humanidade, instituída pelo IPHAN – Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – desde 1987, a saturação desse espaço é questionável diante do alto número de imóveis vazios no Plano Piloto de Brasília e de projetos imobiliários para população de renda média e alta como o Noroeste.

Não fica claro, portanto, a questão da existência ou não do déficit habitacional, a quem está relacionado esse déficit e as condições de desigualdades sociais relacionadas à moradia. Existem estimativas que apontam um quantitativo de 187.185 moradias necessárias para suprir a demanda habitacional até 2010.

No total 533.578 habitantes (22,39% da pop. total do DF) viviam em parcelamentos urbanos informais em 2006. Para o grupo com renda de até 3 salários mínimos criou-se a denominação de população com “demanda habitacional subsidiável”, cujas famílias precisam contar com programas habitacionais do governo; entre 2000 e 2010, esse é o grupo que mais demanda moradia no DF, com representação percentual de 27,68%.

Entre 2005 e 2010, das Regiões Administrativas (RA's) com maior premência por novas moradias destacam-se Planaltina, Sobradinho, Recanto das Emas e São Sebastião representando 66,45% da demanda no grupo com até 3 salários mínimos.

Quanto às necessidades habitacionais, foram feitas projeções para 2005 e 2010¹¹ e os gastos com aluguel, taxas e serviços da moradia consumiam 46% da renda das famílias que ganhavam até 3 salários-mínimos.

¹¹ 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.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Nas áreas rurais, vale ressaltar que tal estudo reconhece a demanda da população de baixa renda por terrenos para autoconstrução de suas moradias situadas nas proximidades das cidades e que possuem infraestrutura mínima de transportes e de serviços públicos (água e energia elétrica);

Há a proposta de atualizar as informações de cadastro dos beneficiados e inscritos em programas habitacionais (Art. 49, III).

2. As diretrizes estabelecidas para a política de habitação.

- As diretrizes estabelecidas para a política de habitação versam sobre o aumento da oferta para diferentes faixas de renda, da necessidade de regularização fundiária, do acompanhamento e controle por meio de sistemas de georreferenciamento, etc. Contudo, o PDOT/2009 é geral quanto ao que se refere **como, onde e para quem** desenvolver uma política habitacional eficaz.
- Para produção de moradia há: promoção de formas alternativas de acesso à moradia digna, incentivo à pesquisas e desenvolvimento de técnicas de produção e recuperação para oferta de moradias à população urbana e rural; estímulo à participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda; compatibilização da demanda por faixas de renda com os projetos urbanísticos e habitacionais existentes e futuros;
- Para desenvolvimento de programas e projetos há: racionalização de meios e recursos para a ampliação da população beneficiada; aumento de áreas destinadas a programas e projetos habitacionais; priorização da ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados e áreas integradas ao meio ambiente natural, respeitadas as áreas de risco à saúde e a capacidade de suporte socioambiental; otimização da ocupação urbana e em áreas com infra-estrutura implantada e em vazios urbanos das áreas consolidadas evitando-se a criação de novos núcleos dissociados da trama urbana existente; articulação da política habitacional com as demais políticas setoriais, em especial com a política social;

3. A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas.

- A definição de objetivos é geral, sendo o principal deles a viabilização da regularização fundiária. Contudo, não há indicativos claros quanto ao estabelecimento de metas concretas. Ao contrário, há um descolamento entre a proposta e a realidade já que ao consultar o PDOT/2009 não é possível identificar se essa política pode ser satisfatória ou não diante de sua generalidade.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

4. *A definição de uma estratégia de aumento da oferta de moradias na cidade pela intervenção regulatória , urbanística e fiscal na dinâmica de uso e ocupação do solo urbano.*
 - Sim. Há oferta de áreas habitacionais como estratégia de ordenamento territorial para atender diferentes faixas de renda. Essas áreas a serem ofertadas estão em diferentes partes do território: próximas a núcleos urbanos já consolidados e dos principais corredores de transporte. Em sua maioria estão mais próximas também das ARINE's – Áreas de Regularização de Interesse Específico. (Mapa 2, Anexo II, complemento A, PDOT/2009)
 - Nota-se, então, a definição de uma estratégia para aumentar a demanda de oferta de moradia (áreas e imóveis) para a classe média e alta, a partir da regularização fundiária, visando adequar os assentamentos informais preexistentes.
5. *A definição de instrumentos específicos visando a produção de moradia popular. Verificar se o plano define instrumentos específico voltados para cooperativas populares.*
 - Para a produção de moradia popular, ficam destinadas as “Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS)”, que são 36, e os “Parcelamentos Urbanos Isolados de Interesse Social”, que somam 23 parcelamentos.
 - Não há definição de forma clara de instrumentos específicos de cooperativas populares. Ao tratar do “urbanizador social” que consiste no desenvolvimento em parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada para produção de habitação faz-se menção à cooperativas habitacionais autogestionárias que devem estar cadastradas no órgão gestor do Sistema de Habitação do Distrito Federal. Contudo, não especifica qual a composição dessas cooperativas.
6. *A criação de programas específicos (urbanização de favelas, regularização de loteamentos, etc.)*
 - Não. A política de habitação está colocada no PDOT/2009 de forma muito sucinta e geral. Contudo, a regularização de loteamentos/assentamentos norteia o PDOT, em certa medida, e assinala a regularização da ocupação das terras públicas rurais do DF. Deve-se alertar, no entanto, que tal política de regularização, não implica no reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio e que o PDOT menciona a possibilidade de remoção quando da execução de programas de habitação de interesse social, resultando na “transferência da população” com a “instalação em outras áreas disponíveis, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território”.
 - A implantação de programas e projetos habitacionais específicos fica condicionada ao Plano de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal a ser elaborado.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

7. *A utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade – em especial, (i) a instituição de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, inclusive em áreas vazias; (ii) a demarcação de áreas dotadas de infra-estrutura, inclusive em centrais, para fins de habitação popular; (iii) o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes com os princípios da função social da propriedade; (iv) a outorga onerosa do direito de construir; (v) o parcelamento compulsório e o IPTU progressivo – e sua relação com a política de habitação definida no plano diretor, observando a aplicação desses instrumentos em áreas definidas, seus objetivos e o estabelecimento de prazos.*

- i. A delimitação das ZEIS – AEIS estão definidas no PDOT/2009 como áreas já ocupadas. Das Ofertas de Áreas Habitacionais (39), a princípio áreas vazias, 15 são referentes à ZEIS – AEIS. Não há prazos definidos.
- ii. Não há delimitação na área central – Plano Piloto de Brasília – para fins de habitação popular. As áreas demarcadas para a população de baixa renda já estão ocupadas no espaço periférico ao Plano Piloto de Brasília e se propõem implantar a infraestrutura necessária para essa parcela da população, também sem prazos definidos.
- iii. Não está claro o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo no sentido de induzir os princípios da função social da propriedade. O indicativo maior é de normatização e controle da ocupação e uso do solo.
- iv. A outorga onerosa do direito de construir remete suas normas e procedimento à lei específica de iniciativa do Poder executivo.
- v. A relação entre o instrumento do parcelamento compulsório, o IPTU progressivo e a política de habitação não é direta e também não está explicitada no PDOT/2009. Considerando que esses instrumentos tem como objetivo a melhor utilização da terra urbanizada de modo a estabelecer a função social da propriedade podemos deduzir que há relação implícita; no entanto, o PDOT/2009 não indica como e com quais intenções esse instrumento será utilizado de modo a, diretamente, viabilizar a concretização de uma política de habitação que promova a construção de uma cidade mais justa social e espacialmente.

8. *O uso de outros instrumentos voltados para a política habitacional tais como consórcios imobiliários, operações interligadas com destinação de recursos para o Fundo de Habitação, etc.*

- Na seção que trata dos consórcios imobiliários o PDOT/2009 define de forma sucinta a finalidade e aplicabilidade do instrumento, mas não faz indicativos quanto aos casos que podem requerem a aplicação dessa ferramenta no DF, tendo-o apenas como possibilidade.
- Operações interligadas com destinação para o Fundo de habitação não foram identificadas.
- Entre os instrumentos do Estatuto da Cidade que objetivam regularizar as áreas habitadas por população de baixa renda previstos no PDOT, destacam-se: Usucapião Urbano Individual ou Coletivo, Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) podendo ser contratada coletivamente, Concessão de Uso Especial para Moradia e as ZEIS, mencionadas



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

anteriormente. Cabe ressaltar que a doação de unidades habitacionais de interesse social figura entre uma das sete contrapartidas exigidas dos beneficiários dos institutos da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso.

9. *O estabelecimento de plano municipal de habitação, a definição de objetivos, diretrizes e o estabelecimento de prazos.*
 - Não foi identificado nenhum plano municipal de habitação. O PDOT menciona um Plano de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal que deverá ser elaborado com o objetivo de orientar a implantação dos programas e projetos habitacionais.
10. *A existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estadual e federal.*
 - Há apenas indicativos de que deve haver integração com os municípios do Entorno goiano, mas nenhum princípio e/ou objetivos de delimite essa articulação com maior clareza e concretude.
11. *A instituição de fundo específico de habitação de interesse social, ou de fundo de desenvolvimento urbano (desde que também seja destinado à habitação), e suas fontes de recursos, observando: (i) o detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; (ii) quem gere o Fundo criado; (iii) quais são as receitas do Fundo; (iv) a necessidade de legislação específica; (v) prazos estabelecidos.*
 - Não há menção a fundos específicos para habitação.
12. *A existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA), como tornar obrigatório a existência de um Programa de Habitação a ser contemplado nos instrumentos orçamentários PPA, LDO e LOA ou a determinação de prioridades de investimentos, a definição de obras e investimentos concretos na área habitacional, por exemplo.*
 - O PDOT/2009 apenas diz que os instrumentos orçamentários e o PDOT devem guardar compatibilidade entre si, sem definir, assim, prioridades de investimentos concretos na área habitacional e em nenhum outro setor.
13. *A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.*
 - Não há definições nesse sentido.
14. *O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política habitacional.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- Podemos considerar que o grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política habitacional é zero, tendo em vista que não especifica de que maneira operacionalizar essa política. Remete (Art. 50) a especificação a ato próprio do órgão gestor do sistema de habitação, o Plano de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, no prazo de 12 (doze) meses, a contar da publicação da lei em análise, com o objetivo de orientar a implantação de programas e projetos habitacionais.

15. A definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de habitação.

- No Art. 51 refere-se à adoção de normas especiais de acesso a moradias de *habitação social*, adequando o atendimento às características das famílias. Porém, não faz menção a quais normas seriam essas.

III – O Plano Diretor e a Política de Saneamento Ambiental.

Buscar-se-á identificar:

- 1. A existência de diagnóstico identificando a situação do município na área do saneamento ambiental, com ênfase nas desigualdades sociais no acesso ao abastecimento de água, à rede de esgotos e à coleta de resíduos sólidos, bem como a situação social relativa à gestão de recursos hídricos, em especial à drenagem urbana e seus impactos sobre as áreas sujeitas às enchentes.*
 - O PDOT/2009 dispõe das diretrizes gerais para o abastecimento de água, a rede de esgoto e a coleta de resíduos sólidos, sem diagnosticar de forma específica quais áreas teriam prioridade diante das formas de ocupação e das desigualdades sociais e de acesso a essa infraestrutura.
 - No que tange à drenagem urbana está proposto no PDOT/2009 (Art. 30) a elaboração do Plano Diretor de Drenagem do Distrito Federal como incentivo a *valorização* e ao uso adequado dos corpos d'água urbanos e rurais, sua preservação e recuperação, indicando os aspectos que deve ser abordados, mas sem especificar os impactos e/ou identificar áreas sujeitas a enchentes.
- 2. As diretrizes estabelecidas para a política de saneamento ambiental, identificando se o PD apresenta uma visão integrada de saneamento ambiental. Aqui também é fundamental verificar se na política de uso do solo há definições relativas à disponibilidade de infraestrutura de saneamento*
 - Não está posto de forma clara no PDOT a integração da política de saneamento ambiental. Assim como não há na política de uso do solo para ordenação do território menção quanto à infraestrutura de saneamento.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- Ao analisar os zoneamentos urbanos identificamos referência a implantação do saneamento quando trata-se de novas ocupações, bem como a atenção as condições de saneamento para áreas de fragilidades ambiental.
- 3. *A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas. Verificar se o PD apresenta alguma definição sobre a titularidade municipal do serviço ou sobre o papel do município na gestão dos serviços, se traz alguma indicação de privatização dos mesmos, ou ainda se traz alguma informação relativa ao contrato com a prestadora de serviços.*
 - O objetivo posto no PDOT/2009 para o ordenamento territorial a partir do saneamento ambiental é de “garantir níveis crescentes de salubridade, mediante a promoção de programas e ações voltadas ao provimento universal e equânime dos serviços públicos essenciais” (Art. 24). No entanto, não apresenta metas concretas que não as diretrizes setoriais para o abastecimento de água, do esgotamento sanitário e da coleta de resíduos sólidos.
 - Não há menção quanto a titularidade municipal do serviço ou sobre o papel do município na gestão dos serviços.
- 4. *A definição de instrumentos específicos visando a universalização do acesso aos serviços de saneamento ambiental.*
 - Os instrumentos mencionados são os Planos Diretores Setoriais – de resíduo sólido, de drenagem, de águas e esgotos.
- 5. *A utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade – em especial, (i) a instituição de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, inclusive em áreas vazias; (ii) a demarcação de áreas dotadas de infra-estrutura, inclusive em centrais, para fins de habitação popular; (iii) o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes com os princípios da função social da propriedade; (iv) a outorga onerosa do direito de construir; (v) o parcelamento compulsório e o IPTU progressivo – e sua relação com a política de saneamento ambiental definida no plano diretor, observando a aplicação desses instrumentos em áreas definidas, seus objetivos e o estabelecimento de prazos.*
 - Não há menção.
- 6. *A utilização de outros instrumentos para viabilizar a política de saneamento ambiental, tais como direito de preempção sobre áreas destinadas a implementação de estação de tratamento de efluentes; transferência de direito de construir sobre perímetros a serem atingidos por obras de implementação de infraestrutura de saneamento, etc.*
 - Não há menção.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

7. *O estabelecimento de plano municipal de saneamento ambiental, a definição de objetivos, diretrizes e o estabelecimento de prazos.*
 - Não é feita menção a um plano municipal de saneamento ambiental, mas aos planos setoriais mencionados no item 4 cujos prazos para elaboração são de até 2 (dois) anos após a aprovação do PDOT/2009, com revisão prevista a cada 5 (cinco) anos a partir da sua aprovação pelo órgão competente.
8. *A existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estaduais e federal.*
 - Não há menção.
9. *A instituição de fundo específico de saneamento ambiental, ou de fundo de desenvolvimento urbano (desde que também seja destinado ao saneamento ambiental), e suas fontes de recursos, observando: (i) o detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; (ii) quem gere o Fundo criado; (iii) quais são as receitas do Fundo; (iv) a necessidade de legislação específica; (v) prazos estabelecidos.*
 - Não há menção a fundos específicos para o saneamento ambiental.
10. *A existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA), como a determinação de prioridades de investimentos, ou a definição de obras e investimentos concretos na área de saneamento ambiental, por exemplo.*
 - Não há menção.
11. *A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.*
 - Não há menção.
12. *O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de saneamento ambiental.*
 - As definições estabelecidas para o ordenamento territorial a partir do saneamento ambiental não permitem identificar de que maneira se pretende operacionalizar as ações nesse setor, remetendo a elaboração de planos setoriais específicos ainda inexistentes.
13. *A definição de uma política de extensão da rede de serviços de saneamento ambiental na expansão urbana.*
 - Não há menção.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

14. A definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de saneamento ambiental.

- Não há menção.

IV – O Plano Diretor e a Política de Mobilidade e Transporte.

Buscar-se-á identificar:

- 1. A existência de diagnóstico identificando a situação do município na área da mobilidade e do transporte, com ênfase nas desigualdades sociais no acesso as áreas centrais (trabalho, escola e lazer).*
 - O Diagnóstico Técnico que precede a proposta aprovada em abril de 2009, traz estudo que indica o crescimento no índice de motorização individual de 117,36% (Codeplan, 2000), e a diminuição no uso do transporte coletivo (7,4%). No sentido de mensurar os deslocamentos da população dos núcleos urbanos do DF, a Codeplan realizou uma Pesquisa Domiciliar de Transporte cujos resultados apontam para cerca de 2,8 milhões de viagem/dia em 2000.
 - As principais localidades de origem: Plano piloto de Brasília – 26,58%, Taguatinga – 13,98%, e Ceilândia – 12,86%.
 - Enfatiza-se o padrão de dispersão residencial no território do Distrito Federal, que geram impactos negativos produzidos sobre o território, dentre eles: o aumento das distâncias a serem percorridas, o incremento do transporte privado em detrimento da implantação de sistemas de transporte coletivo, o colapso das infraestruturas viárias existentes.
 - Há ainda dificuldades quanto à ausência de passeios para circulação de pedestres, o comprometimento da capacidade do sistema viário devido a elevação do volume de carros, o alto custo do transporte coletivo, 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.
 - Há forte concentração no Plano Piloto de Brasília quanto aos empregos, infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários. Contudo, o acesso se torna difícil diante da distância entre a área central do DF e as demais Regiões Administrativas e a má qualidade do serviço de transporte urbano público coletivo cujas rotas não atendem a demanda e o valor da tarifa corresponde a uma das mais altas do país, o que não reflete no serviço prestado.
- 2. As diretrizes estabelecidas para a política de mobilidade e transporte, com ênfase na inclusão social. Identificar-se-á a existência de alguma política ou diretrizes relativa às tarifas.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- Estabelecem-se as diretrizes separadamente para a política de transporte, mobilidade e para o sistema viário e de circulação.
 - o Transporte:
 - i. garantir a acessibilidade universal dos usuários ao Sistema de Transporte Coletivo;
 - ii. universalizar o atendimento, respeitando os direitos e divulgando os deveres dos usuários do Sistema de Transporte;
 - iii. promover a implementação da integração multimodal dos serviços do Sistema de Transporte coletivo;
 - iv. instituir um processo de planejamento de transporte integrado ao planejamento urbano;
 - v. promover a qualidade ambiental, efetivada pelo controle dos níveis de poluição e pela proteção do patrimônio histórico e arquitetônico;
 - vi. assegurar que os usuários dos serviços de transporte coletivo sejam tratados com urbanidade;
 - vii. promover a modernização e a adequação tecnológica dos equipamentos de controle, de gestão e de operação dos serviços de transportes;
 - viii. reconhecer, para fins de planejamento integrado, a Rede Estrutural de Transporte Coletivo, indicada no Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A, desta Lei Complementar.
 - o Sistema Viário e de Circulação:
 - i. garantir a segurança, a fluidez e o conforto na circulação de todos os modos de transporte;
 - ii. destinar espaços urbanos no sistema viário para a implantação de infra-estrutura de apoio a todos os modos de transporte;
 - iii. compatibilizar a classificação hierárquica do sistema viário com o uso do solo;
 - iv. promover a implantação do sistema viário de forma ambientalmente sustentável;
 - v. promover medidas reguladoras para o transporte de cargas pesadas e cargas perigosas na rede viária do Distrito Federal.
 - o Mobilidade:
 - i. promover um conjunto de ações integradas provenientes das políticas de transporte, circulação, acessibilidade, trânsito e de desenvolvimento urbano que priorize o cidadão na efetivação de seus anseios e necessidades de deslocamento;
 - ii. proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável;
 - iii. promover formas de racionalização e complementaridade de ações entre os órgãos responsáveis pela organização do espaço urbano e do Sistema de Transporte.
- Dentre as diretrizes apontadas para a política de mobilidade e transporte no PDOT/2009, destacamos a promoção da prioridade para o transporte coletivo e para o transporte não motorizado individual, e a integração multimodal dos serviços de transporte coletivo. No entanto, não indica como as diretrizes serão concretizadas, e também não dá qualquer indicativo de como essa política e suas diretrizes podem interferir nas altas tarifas existentes.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

3. *Deve ser avaliado se as diretrizes e os objetivos de intervenção visam: a) conformar o sistema de transportes pela definição de modais com funções diferentes; c) definição do modal prioritário a ser estimulado pelo poder público; c) a existência de princípios regulatórios; d) a existência de diretrizes para integração de modais; e) a definição de uma hierarquização do sistema viário.*

- Há definição de hierarquização do sistema viário que corresponde a Rede Estrutural de Transporte Coletivo, considerando diferentes modalidades e capacidades (Art. 19), cuja macro-hierarquia é: **(a)** primária – vias utilizadas para o transporte coletivo de alta capacidade, destinadas à articulação de grandes núcleos urbanos e do entorno imediato, com prioridade desta categoria sobre as demais, incluindo-se nesta classificação o sistema metroviário; **(b)** secundária – vias utilizadas para o transporte coletivo de alta e média capacidade, destinadas à integração dos núcleos urbanos no território, interligando-se à rede viária primária, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade; **(c)** terciária – vias utilizadas para o transporte coletivo de média capacidade, destinadas à integração de localidades internas aos núcleos urbanos, interligando-se à rede secundária, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade.

4. *A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas.*

- Há uma estratégia de estruturação viária que comporta:
 - i. revisão do desenho viário;
 - ii. execução de novos trechos viários;
 - iii. execução de melhorias nas vias existentes;
 - iv. modificações na hierarquia viária;
 - v. articulação entre as áreas urbanas em ambos os lados da via;
 - vi. otimização da ocupação na faixa de até 100m das vias, nos anéis de atividades.
- Localização das intervenções para a (re)estruturação viária:
 - i. na configuração do Anel de Atividades de Ceilândia-Taguatinga- Samambaia;
 - ii. na configuração do Anel de Atividades Samambaia-Recanto das Emas- Riacho Fundo II;
 - iii. na configuração do Anel de Atividades de Sobradinho-Sobradinho II-Grande Colorado;
 - iv. na configuração do Anel de Atividades Gama- Santa Maria;
 - v. na configuração do Anel de Atividades Jardim Botânico- São Sebastião;
 - vi. na estruturação da DF-230, em Planaltina;
 - vii. na estruturação das vias internas às Colônias Agrícolas Arniqueira, Vereda Grande, Vereda da Cruz e Vicente Pires e na Estrada Parque Vicente



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- viii. Pires;
na estruturação da via de acesso aos condomínios residenciais do Grande Colorado;
- ix. na implementação da Via Interbairros.
5. *A definição de instrumentos específicos visando a ampliação da mobilidade da população e promoção de serviços de transporte público de qualidade (identificando a existência de política de promoção de ciclovias e transportes não-poluentes e/ou não-motorizados).*
- Aponta a promoção e estímulo em priorizar o uso de transporte não motorizado, porém não define instrumentos.
6. *A utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade – em especial, (i) a instituição de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, inclusive em áreas vazias; (ii) a demarcação de áreas dotadas de infra-estrutura, inclusive em centrais, para fins de habitação popular; (iii) o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes com os princípios da função social da propriedade; (iv) a outorga onerosa do direito de construir; (v) o parcelamento compulsório e o IPTU progressivo – e sua relação com a política de mobilidade e transportes definida no plano diretor, observando a aplicação desses instrumentos em áreas definidas, seus objetivos e o estabelecimento de prazos.*
- Não há menção.
7. *A utilização de outros instrumentos vinculados à política de transporte/mobilidade, tais como: operações urbanas consorciadas para viabilizar intervenções no sistema viário e/ou sistemas de transporte coletivo, transferência de potencial construtivo de perímetros a serem atingidos por obras de implementação de infraestrutura, outorga onerosa de potencial construtivo etc.*
- Prevê-se o uso do Direito de preempção para a construção de terminais rodoviários e de integração, cuja aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares pode estar situado na Zona Urbana do Conjunto Tombado, nas vias principais, nas vias de atividades, nos centros e sucentros da Zona Urbana Consolidada, na Zona Urbana de Expansão e Qualificação e na Zona Urbana de Uso Controlado II.
8. *O estabelecimento de plano municipal de mobilidade e/ou de plano viário da cidade, seus objetivos, suas diretrizes e o estabelecimento de prazos.*
- O Plano Diretor de Transporte Urbano e seu Entorno, a ser elaborado pela Secretaria de Estado de Transportes. Deverá identificar a Rede Estrutural de Transporte Coletivo,



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

mediante revisões e adequações no sistema viário considerando os deslocamentos seguros e confortáveis de pedestres e de ciclistas; a descrição de ações que garantam a acessibilidade universal ao Sistema de Transporte; a previsão de participação popular no processo de planejamento, operação e gestão do Sistema de Transporte; definir as formas de integração entre as instituições de planejamento.

- Deverá ser aprovado por lei ordinária, de iniciativa do Governador do Distrito Federal, em um prazo máximo de 2 (dois) anos após a publicação do PDOT/2009, com revisão prevista no prazo de 5 (cinco) anos.
9. *A existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estaduais e federal. No caso de municípios integrantes de RM, verificar a existência de propostas referentes à integração do sistema, integração tarifária, etc*
- Não há menção clara de propostas de integração no setor viário, apenas há reforço da importância em encaminhar ações integradas e de cooperação em questões de ordenamento territorial. Essas ações, por sua vez, estão condicionadas à elaboração de planos, programas e projetos conjuntos, firmados entre o Governo do Distrito Federal e as prefeituras dos municípios limítrofes dos Estados de Goiás e Minas Gerais.
10. *A instituição de fundo específico de mobilidade e transportes, ou de fundo de desenvolvimento urbano (desde que também seja destinado a área de transporte e mobilidade), e suas fontes de recursos, observando: (i) o detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; (ii) quem gere o Fundo criado; (iii) quais são as receitas do Fundo; (iv) a necessidade de legislação específica; (v) prazos estabelecidos.*
- Não há menção a fundos específicos para a política de transportes e mobilidade.
11. *A existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA), como a determinação de prioridades de investimentos, ou a definição de obras e investimentos concretos na área de mobilidade e transportes, por exemplo.*
- Os projetos de estruturação viária serão elaborados em conjunto por órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, meio ambiente, transportes e obras do Distrito Federal. Serão submetidos à anuência do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.
 - Figura como uma das diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico a instalação de empreendimentos de grande porte nos eixos de articulação e de integração com os municípios limítrofes do Distrito Federal; no entanto, não há menção quanto a definições relativas ao orçamento distrital.
12. *A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- Não há menção.

13. O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de mobilidade e transportes.

- Condicionada ao Plano Diretor de Transportes, mais uma vez não é possível identificar a auto-aplicabilidade a partir do PDOT/2009. Para que houvesse alguma aplicabilidade seria importante compatibilizar as diretrizes de transporte com as de ocupação e uso do solo, de modo a ordenar o território do DF de forma mais compacta, mas com justiça socioespacial, acessibilidade e integração da cidade.

14. A definição de uma política de extensão da rede de serviços de transportes públicos na expansão urbana.

- Não há menção clara, no entanto o Plano de Desenvolvimento Local deverá/poderá contemplar adequações no desenho urbano para a compatibilização com o sistema de transporte público coletivo, assim como a integração da rede viária local com a rede viária estrutural.

15. A definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de transporte e mobilidade.

- Não há menção de instrumentos e mecanismos de controle social na política de transporte e mobilidade. Há apenas uma referência a previsão de participação popular no processo de planejamento, operação e gestão do Sistema de Transporte do Distrito Federal que deverá ser contemplada no Plano Diretor de Transporte.

V – O Plano Diretor e a Política de Meio Ambiente.

Buscar-se-á identificar:

1. A existência de diagnóstico identificando a situação do município na área do meio ambiente, com ênfase nas desigualdades sociais relacionadas aos impactos da degradação do meio ambiente sobre as diferentes áreas da cidade (localização de depósitos de lixo ou de resíduos tóxicos, disponibilidade de áreas verdes, por exemplo), na perspectiva da justiça sócio-ambiental.

- A estrutura ambiental do DF é bastante sensível. Inserido no bioma cerrado, o Distrito Federal apresenta uma paisagem bastante heterogênea. As formações florestais, savânicas e campestres se desenvolvem de acordo com o perfil do solo e com a proximidade dos corpos d'água, onde mais de 160 mil espécies habitam, muitas delas endêmicas.
- Segundo estudo da UNESCO utilizado no Diagnóstico Técnico para elaboração do



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

PDOT/2009, entre 1954 e 2001 houve uma perda de 58% da cobertura vegetal nativa do DF em função, principalmente, do crescimento e expansão urbana e o crescimento da ocupação agrícola.

- Assim, há intenso movimento de preservação de áreas de mananciais, áreas com o bioma conservado, tanto em função da importância do patrimônio ambiental quanto para prevenção de questões relacionadas ao abastecimento de água, por exemplo, debate chave no caso do Distrito Federal.
 - Contudo, no caso do Distrito Federal a criação das Unidades de Conservação ultrapassa a sua implementação como instrumento de política ambiental apenas. Tornam-se importantes para o planejamento urbano no disciplinamento do uso do solo para a contenção urbana, ainda que no caso da ocupação da região a nordeste do Plano Piloto de Brasília, desconsiderada pelos Planos anteriores ao PDOT/2009, não se tenha conseguido manter a biodiversidade dessa área de forma mais preservada com ocupações de baixa densidade.
2. *As diretrizes estabelecidas para a política de meio ambiente. Verificar particularmente se existem dispositivos restritivos à moradia de interesse social (por exemplo, remoções de moradias em áreas de preservação).*
- Como diretrizes para o meio ambiente o PDOT/2009 propõe:
 - i. promover o uso racional dos recursos naturais;
 - ii. manter maciços vegetais representativos do bioma Cerrado, na forma da legislação em vigor, para assegurar a preservação do patrimônio natural;
 - iii. proteger mananciais, bordas de chapadas, encostas, fundos de vales e outras áreas de fragilidade ambiental, para sustentação da qualidade de vida;
 - iv. promover o diagnóstico e o zoneamento ambiental do território, definindo suas limitações e condicionantes ecológicos e ambientais, para a ocupação e o uso do território;
 - v. recuperar áreas degradadas e promover a recomposição de vegetação em áreas de preservação permanente, restabelecendo as funções ecológicas de porções do território;
 - vi. adotar medidas de educação e de controle ambiental, evitando-se todas as formas de poluição e degradação ambiental no território;
 - vii. interligar fragmentos de vegetação natural com a promoção de projetos de recomposição vegetal, que favoreçam a constituição de corredores ecológicos;
 - viii. incentivar a arborização como elemento integrador e de conforto ambiental na composição da paisagem territorial, urbana e rural, observando-se, na escolha das espécies, critérios ambientais e de saúde pública;
 - ix. instituir instrumentos econômicos e incentivos fiscais destinados à promoção, conservação, preservação, recuperação e gestão do patrimônio ambiental do Distrito Federal;
 - x. garantir a demarcação, a averbação e a conservação das reservas legais das propriedades e posses rurais de domínio privado, na forma da legislação vigente;



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- xi. estabelecer procedimentos simplificados de licenciamento ambiental para atividades de pequeno potencial poluidor e outras que justifiquem tal procedimento;
 - xii. fomentar a implantação de escolas técnicas voltadas para o meio ambiente.
- Há ainda as diretrizes setoriais para as Unidades de Conservação e para os recursos hídricos, postos separadamente.
 - As áreas de proteção ambiental (APM), de proteção de manancial, e de interesse ambiental estão definidas e localizadas no PDOT/2009, mas serão regulamentadas por leis específicas. Nas Áreas de Proteção Ambiental uma das diretrizes proíbe o parcelamento do solo urbano e rural, exceto os parcelamentos com projetos já registrados em cartório, os inclusos nas Estratégias de Regularização Fundiária e os que apresentam necessidade de adequação em parcelamentos regulares já existentes (Art. 97). Assim, está previsto nas APMs áreas de regularização e de parcelamentos urbanos isolados que terão critérios específicos a ser definidos por grupo de trabalho coordenado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.
 - As áreas de interesse ambiental estão voltadas as unidades de conservação de uso sustentável e são regidas por legislação específica, relativa à respectiva unidade de conservação ou equipamento público (§ 2º Art. 101).
 - Do zoneamento traçado a partir das macrozonas destaca-se as Zonas Urbanas de Uso Controlado I e II, são áreas com destinação predominantemente habitacionais de muito baixa e de baixa e média densidades demográficas, respectivamente. As Zonas Urbanas de Uso Controlado I estão inseridas, em grande parte, nas Áreas de Proteção Ambiental do lago Paranoá, das bacias dos Gama e Cabeça de Veado. As Zonas Urbanas de Uso Controlado II, por sua vez, refere-se a áreas de sensibilidade ambiental e de proteção de mananciais destinados ao abastecimento de água (tabela xy)

Tabela xy – Zona Urbana de Uso Controlado – PDOT/2009

Lago Norte	Núcleo urbano de Brazlândia
Varjão	Vila são José, em Brazlândia
Lago Sul	Núcleo urbano de São Sebastião
Agrovila de Vargem Bonita	Parte do núcleo urbano de Planaltina, composta por loteamentos irregulares
Quadras 6 a 29 do Setor de Mansões Park Way – SMPW	Fercal
Setor Habitacional Taquari	Áreas urbanas situadas no entrono do Parque Nacional de Brasília
Setor de Mansões Dom Bosco	Áreas urbanas situadas no entorno da Reserva biológica da Contagem (região do Colorado)
Núcleo urbano do Paranoá	Áreas urbanas em parte da Área de Proteção Ambiental da bacia do Rio São Bartolomeu



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

	Áreas urbanas em parte da Área de Relevante Interesse Ecológico JK
	Sector Habitacional Tororó
	Sector Habitacional Catetinho
	Áreas urbanas situadas no interior de Áreas de Proteção de Manancial.

Fonte: GDF, PDOT/2009

- Não há menção acerca da possibilidade de remoção de habitação em áreas de preservação.
3. *A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas.*
- Como estratégia de Integração Ambiental no território o PDOT/2009 propõe a configuração e implantação de conectores ambientais e corredores ecológicos. A definição e implantação dos corredores ecológicos ficarão a cargo do órgão gestor da política ambiental com base no Zoneamento Ecológico-econômico, ZEE-DF (Art. 143), sendo os conectores ambientais identificados no mapa 4 do anexo II na lei complementar em análise.
4. *A definição de instrumentos específicos visando a sustentabilidade ambiental (zoneamento ambiental e instrumentos jurídicos e fiscais). Verificar se o plano tem definições – e quais – e relativas aos seguintes pontos: (i) Delimitação de Áreas de restrição ambiental; (ii) Delimitação de Áreas de utilização e conservação dos recursos naturais; (iii) Delimitação de Áreas de preservação permanente em função de situações críticas existentes; (iv) Delimitação de Áreas a serem revitalizadas; (v) Delimitação de Áreas a serem recuperadas ambientalmente; (vi) Delimitação de unidades de conservação; (vii) Delimitação de zonas de transição entre as Áreas a serem preservadas, conservadas e ocupadas; (viii) Delimitação de Áreas de recuperação e proteção da Fauna e Flora; (ix) Delimitação de Áreas de recuperação e proteção de Recursos Hídricos.*
- A Macrozona de Proteção Ambiental é o principal instrumento que versará sobre as Áreas de Proteção de Mananciais e as Áreas de Interesse Ambiental, ambas apresentam restrições quanto ao uso e o acesso público.
 - As Unidades de Conservação são 10 e estão indicadas no Art. 94 do PDOT/2009.
 - Como instrumentos jurídicos: o direito de preempção prevê a possibilidade de aquisição de imóvel urbano no caso de haver necessidade de criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental (Art. 163), e o recurso adquirido por contrapartida também poderá ser destinado para esse fim.
 - A transferência do direito de construir também poderá ser exercida em áreas urbanas nas Áreas de Proteção de Manancial – APM – e Áreas de Proteção Permanente – APP (Art. 179)
 - A Operação Urbana Consorciada apresenta como um dos objetivos “implantação,



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- manutenção e conservação de parques e unidades de conservação.
- A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia não é passível de ser aplicada em áreas que possuam risco ambiental.
5. *A compatibilização do planejamento territorial com o diagnóstico ambiental, através das seguintes definições: (i) Delimitação de Áreas de Risco de Inundação; (ii) Delimitação de Áreas de Risco Geológico; (iii) Mapeamento da geomorfologia dos solos e aptidões; (iv) Mapeamento de declividades; (v) Delimitação de Áreas com restrição de impermeabilização dos solos; (vi) Delimitação de Áreas de ocupação e de expansão urbana, considerando as condições dos ecossistemas locais e a capacidade de suporte da infra-estrutura; (vii) Delimitação de Áreas de risco à ocupação humana; (viii) Delimitação de Áreas de atividades agrícolas; (ix) Delimitação de Áreas de atividades de exploração; (x) Localização preferencial de comércio, indústria e serviços; (xi) Áreas especiais instituídas em correspondência com as atividades econômicas geradoras de impacto nos ecossistemas locais; (xii) Áreas especiais instituídas em correspondência com as atividades de infra-estrutura urbana geradoras de impacto nos ecossistemas locais.*
- Há delimitação de áreas de ocupação e expansão urbana (Zona Urbana de expansão e Qualificação) na qual há referência ao respeito a capacidade ambiental e de implantação de saneamento ambiental e infraestrutura.
 - As áreas de risco são caracterizadas no Art. 191, porém não há delimitação de quais seriam essas áreas no DF.
 - As atividades desenvolvidas em todo o território do DF, seja na zona urbana ou rural prevê que seja respeitado a capacidade e fragilidade ambiental; essas áreas estão delimitadas quanto a questão habitacional, de regularização fundiária, entre outros, mas não está delimitada no que se refere aos impactos nos ecossistemas locais.
6. *O estabelecimento de plano municipal de meio ambiente, seus objetivos, suas diretrizes e o estabelecimento de prazos.*
- Não há menção.
7. *A existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estaduais e federal.*
- Não há menção.
8. *A instituição de fundo específico de meio ambiente e suas fontes de recursos, observando: (i) o detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; (ii) quem gere o Fundo criado; (iii) quais são as receitas do Fundo; (iv) a necessidade de legislação específica; (v) prazos estabelecidos.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- Não há menção.
- 9. *A existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA), como a determinação de prioridades de investimentos, ou a definição de obras e investimentos concretos na área ambiental, por exemplo.*
- Não há menção.
- 10. *A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.*
- Não há menção.
- 11. *O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de meio ambiente.*
- A regulação dos instrumentos para o setor do meio ambiente está sempre remetendo a legislação específica, apontando para ausência de auto-aplicabilidade.
- 12. *A definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de meio ambiente.*
- Não há menção.

VI – O Plano Diretor e a Política Metropolitana (apenas para os municípios situados em regiões metropolitanas).

A idéia é situar os municípios segundo o grau de integração metropolitana e o grau de autonomia fiscal dos municípios (utilizando a tipologia e os estudos do Observatório das Metrópoles)

Para os municípios situados em regiões metropolitanas, buscar-se-á avaliar em que medida os planos diretores incorporaram instrumentos de gestão compartilhada em torno das políticas urbanas. Buscar-se-á identificar:

1. *A existência de diagnóstico identificando a situação do município no contexto metropolitano, com ênfase nos problemas de coordenação e cooperação entre os municípios e nas desigualdades sociais existentes na metrópole.*
- Não há menção no PDOT/2009 a indicativos quanto uma política metropolitana, com exceção de quando trata de modo geral da Integração entre os Municípios Limítrofes – do entorno do DF – fazendo referência aos consórcios públicos. No entanto, não há o tratamento de uma política metropolitana e sua integração de forma clara e objetiva.
2. *As diretrizes estabelecidas na perspectiva da integração do município à metrópole.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- Não há menção.
- 3. *A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas visando uma política metropolitana.*
- Não há menção.
- 4. *A definição de instrumentos específicos visando a gestão compartilhada e cooperativa com outros municípios metropolitanos (por exemplo, a definição de consórcios municipais) e se envolve outros âmbitos federativos (estados e união).*
- A única menção é feita quando da referência aos consórcios públicos possíveis de serem realizados entre o Governo do Distrito Federal e prefeituras delimitando a prioridade quanto aos municípios goianos do Entorno.
- 5. *O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política metropolitana.*
- Não há menção.

D – Sistema de Gestão e Participação Democrática

Nesse item, a avaliação está centrada nos seguintes objetivos:

- (i) Identificar os elementos presentes nos planos diretores que garantam a implementação do estatuto das cidades nos itens referentes à participação social no planejamento e gestão das cidades.
- (ii) Identificar se o plano regulamenta ou prevê a criação de Conselhos das Cidades e outros mecanismos de participação.
- (iii) Identificar a relação entre as ações do PD e o processo orçamentário (PPA, LDO e LOA).
- (iv) Identificar as referências e definições relativas à estrutura de gestão da Prefeitura e as condições para o planejamento das ações e seu monitoramento.

Questões centrais:

1. *A existência de previsão de audiências públicas obrigatórias. Se sim, em que casos?*

- Sim. Está prevista a realização de audiências públicas no caso de elaboração e revisão do PDOT, dos Planos de Desenvolvimento Local e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília; desafetação de áreas públicas; apreciação de Estudos de Impacto de Vizinhança; os especificados nos Planos de Desenvolvimento Local e no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília; naqueles estabelecidos nos Artigos 289 e



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

362 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

3. Segundo proposta do PDOT/2009, a audiência pública deverá convocada com antecedência mínima de trinta dias, por meio de edital publicado por três dias consecutivos em órgão de comunicação oficial e em, pelo menos dois jornais de circulação em todo o território do Distrito Federal. Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública tais como estudos, mapas, planilhas e projetos, serão colocados à consulta pública com antecedência mínima de trinta dias de sua respectiva realização.

2. As definições relativas às consultas públicas (plebiscito; referendo popular ou outras)

- Tanto os debates quanto às consultas públicas deverão ser realizadas durante o processo de elaboração de estudos e projetos urbanísticos. Quanto ao plebiscito e o referendo popular, serão convocados, segundo propõe o PDOT/2009, nos casos previstos na legislação federal e na Lei Orgânica do Distrito Federal.

3. As definições relativas às Conferências (identificar quais) e sua periodicidade.

- Apenas há menção à Conferência Distrital das Cidades, mas não sua periodicidade.

4. A instituição de Conselho das Cidades e outros Conselhos ligados à política urbana (Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social, Conselho de Transporte, Conselho de Saneamento, de Desenvolvimento Urbano, etc.) e se existem conexões ou mecanismos de articulação entre estes.

- O Conselho de Habitação do Distrito Federal
- Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN
- Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial do Distrito Federal – CUP

Das conexões

- Os CUP devem manter articulação com o CONPLAN, comunicando-lhe as proposições elaboradas no âmbito de suas competências. Além desses dois Conselhos outros são citados como órgãos colegiados superiores que compõem o Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN:

- a) o Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM;
- b) o Conselho de Recursos Hídricos do Distrito Federal – CRH;
- c) o Conselho de Desenvolvimento Rural do Distrito Federal – CDR;
- d) o Conselho de Transporte Público Coletivo do Distrito Federal – CTPC.

Entre os órgãos colegiados regionais e locais:

- e) os Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial – CUP;



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- f) os Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano – CLP;
- g) as Comissões de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA;
- h) os Conselhos Gestores das Unidades de Conservação;
- i) os Comitês de Bacias Hidrográficas;
- j) os Conselhos Locais de Desenvolvimento Rural.

4. Quanto às competências, a autonomia de participação e a forma de articular os órgãos colegiados no SISPLAN, a composição e processo de escolha de seus representantes deverá ser regulamentada por ato próprio do Poder Executivo.

5. Identificar para cada Conselho:

a) Composição por Segmento (identificar os seguintes segmentos: (i) governo, (ii) empresários, (iii) trabalhadores e entidades de ensino e pesquisa, (iv) movimento popular, (v) ONGs, (vi) outros – especificar, (vii) total. Anotar o número de representantes por segmento e o percentual sobre o total de conselheiros(as). Observação: Estão sendo considerados os mesmos segmentos que orientam a composição do Conselho Nacional das Cidades

- Todos os conselhos anteriormente mencionados terão sua composição definida por ato do Poder Executivo.

b) Composição do poder público e sociedade

Tabela – Composição poder público e sociedade

Observações: (i) Composição: anotar a composição percentual entre o poder público e a sociedade; (ii) Segmentos sociais representados: levar em consideração dos seguintes segmentos: poder público federal; poder público estadual; poder público municipal; movimentos populares; entidades da área empresarial; entidades dos trabalhadores; entidades da área profissional, acadêmica e de pesquisa; organizações não-governamentais; (iii) Participação do movimento popular: indicar o peso relativo (%) do segmento do movimento popular na composição total do Conselho das Cidades.

- Todos os conselhos anteriormente mencionados terão sua composição definida por ato do Poder Executivo.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

c) Caráter (consultivo ou deliberativo ou ambos)

- O Conselho de Habitação do Distrito Federal – CONPLAN – apresenta caráter consultivo e deliberativo segundo proposta do PDOT/2009.

d) Atribuições (verificar se está prevista como uma das atribuições a iniciativa de revisão dos planos diretores).

- Das atribuições do CONPLAN:

- aprovar a proposta da política de ordenamento territorial e urbano do Distrito Federal;
- aprovar a proposta de revisão ou alterações do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal;
- aprovar a proposta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal e suas respectivas alterações;
- † ▪ aprovar as propostas dos Planos de Desenvolvimento Local das Unidades de Planejamento Territorial e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e suas respectivas revisões e alterações;
- † ▪ aprovar demais legislação urbanística do Distrito Federal e suas respectivas alterações;
- † ▪ acompanhar a implementação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, dos Planos de Desenvolvimento Local das Unidades de Planejamento Territorial e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília;
- † ▪ deliberar sobre questões relacionadas ao uso e ocupação do solo inclusive quando solicitado pelos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial;
- † ▪ deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano;
- analisar e deliberar, no âmbito da competência do Poder Executivo, sobre os casos omissos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, nos Planos de Desenvolvimento Local, no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Edificações, no Código de Posturas e na Lei de parcelamento do solo urbano;
- † ▪ analisar e manifestar-se sobre propostas de alteração dos limites ou criação de novas Regiões Administrativas;
- † ▪ supervisionar a ação de fiscalização e acompanhamento da ocupação territorial do Distrito Federal; bem como a aplicação e o cumprimento das políticas, planos, objetivos e diretrizes de ordenação do território dispostas na legislação pertinente, regulamentação e normas derivadas ou correlatas;
- † ▪ apreciar os projetos de arquitetura e de reforma dos edifícios e monumentos tombados isoladamente, e dos localizados no Eixo Monumental, previamente à sua aprovação pelas Administrações Regionais;
- † ▪ apreciar as propostas de implantação de instalações públicas de pequeno porte nas áreas “non aedificandi” definidas pela legislação federal que trata da preservação do conjunto urbanístico de Brasília;



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- ✚ ■ ✚ ■ analisar e deliberar sobre ações, intervenções e outras iniciativas que direta ou indiretamente estejam relacionadas ao uso e ocupação do solo na Área do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília;
 - ✚✚ ■ analisar e deliberar sobre casos omissos na legislação de preservação do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília;
 - ✚✚ ■ ■ criar e dissolver Câmaras Temáticas;
 - ✚✚ ■ ■ ■ elaborar e aprovar seu regimento interno.
- Das atribuições dos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial do Distrito Federal:
 - ■ promover a participação da sociedade na gestão e ordenamento territorial da sua respectiva Unidade de Planejamento Territorial;
 - ■ ■ subsidiar a elaboração e revisão, bem como a implementação dos respectivos Planos de Desenvolvimento Local e, no caso do Conselho da Unidade de Planejamento Territorial Central, do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília;
 - ■ ■ ■ acompanhar a aplicação dos instrumentos de política urbana utilizados na área de sua respectiva Unidade de Planejamento Territorial;
 - ✚ ■ apreciar as proposições encaminhadas pelos Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano das Administrações Regionais, sobre as questões relativas a gestão territorial de suas respectivas Regiões Administrativas;
 - ✚ ■ comunicar à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal - SEDUMA, na qualidade de órgão central do SISPLAN, quaisquer irregularidades detectadas quanto ao uso e ocupação do solo na respectiva Unidade de Planejamento Territorial;
 - ✚ ■ ■ elaborar e aprovar seu regimento interno.

e) A definição da forma de eleição dos conselheiros.

- Não há menção.

f) A definição de critérios de gênero na composição do conselho.

- Não há menção.
6. *Previsão de participação da população e de entidades representativas dos vários segmentos da sociedade na formulação, execução e acompanhamento dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.*
- Para o acompanhamento dos Planos de Desenvolvimento Local, do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e do próprio PDOT, estão previstas audiências públicas.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Os debates e consultas públicas deverão ser realizados durante o processo de elaboração de estudos e projetos urbanísticos.

7. *A definição de criação de Fóruns entre governo e sociedade para debate de políticas urbanas.*

- Não há menção.

8. *A definição de criação de instâncias de participação social no orçamento público municipal (definir quais instâncias estão previstas: debates, reuniões periódicas, audiências, consultas públicas, etc. e se são condição obrigatória para o encaminhamento das propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentária e do orçamento anual).*

- Não se definem instâncias de participação social específicas para acompanhamento do orçamento público distrital, apenas reforça-se o exercício do controle social (garantia da participação da comunidade, dos movimentos e entidades da sociedade civil) sobre os instrumentos jurídicos de política urbana que demandem dispêndio de recursos por parte do Poder Público do DF.

9. *Verificar no plano diretor a relação que existe entre a definição de obras e investimentos propostos com a capacidade financeira do município (se existem definições relativas a essa relação e quais).*

- Tal relação compete aos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial que devem indicar as prioridades quanto aos projetos e metas da respectiva Unidade de Planejamento Territorial, para inserção no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei do Orçamento Anual;
- Cada Região Administrativa deve inserir no seu orçamento anual, a previsão de recursos necessários à implementação do PDOT, dos Planos de Desenvolvimento Local e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, bem como para o Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal – SITURB.

10. *A definição de outras instâncias de participação*

- Demais formas de gestão democrática são citadas como instâncias de ‘órgãos colegiados’ e ‘programas e projetos de desenvolvimento territorial e urbano de iniciativa popular’.

11. *Identificar a existência no plano da instituição de sistema de gestão, estrutura, composição e atribuições de cada órgão; as formas de articulação das ações dos diferentes órgãos municipais.*

12. *Identificar no plano diretor as formas de planejamento e execução das ações; se existem*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

definições relacionadas às formas regionalizadas e centralizadas de gestão; Como está previsto a participação da sociedade neste processo?

13. Identificar, no plano, as formas de monitoramento das ações no território municipal; Está previsto a participação da sociedade?

- Não há menção.

14. Identificar, no plano, a referência a existência de cadastros (imobiliário, multifinalitário, georreferenciados, planta de valores genéricos e as formas de atualização) e a implementação dos impostos territoriais (IPTU, ITR e ITBI). Observação: O ITR pode não aparecer porque o plano pode ter sido aprovado antes do ITR ser passado para o município.

- Não há menção.

15. Identificar a previsão no plano, de revisão do código tributário.

- Não há menção.

- **A pedido do ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT –, especificamente da promotoria de Ordem Urbanística e Meio Ambiente, o poder Judiciário está examinando a suspensão integral da aplicabilidade da lei aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal e sancionada pelo Poder Executivo em 2009.**



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Bibliografia

GDF. Pesquisa de Emprego e Desemprego no Distrito Federal, 2008...

BELOCH, Israel; FAGUNDES, Laura Reis (Coord.). Brasil, Brasília e os brasileiros. Rio de Janeiro: Memória Brasil; Brasília, DF: Fundação Israel Pinheiro, 2002.

VASCONCELOS, José Adirson de. **Cidades-Satélites de Brasília.** Brasília, 1988.

PAVIANI, Aldo. Apresentação. In: PAVIANI, Aldo (Org.). Brasília, Ideologia e Realidade: Espaço Urbano em questão. São Paulo: Projeto, 1985.

SEDUH

SEDUMA

GDF

IBGE

DIEESE

IPEADATA

Observatório das metrópoles