

2.6 A legislação complementar ao PDOT: a Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos de Ação Local

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabeleceu uma nova ordem jurídica para execução da política urbana, que deve ser atendida por estados e municípios, em especial quanto ao conteúdo mínimo do Plano Diretor.

As novas determinações do Estatuto da Cidade não estão refletidas no conteúdo da Lei Orgânica do Distrito Federal, de 8 de junho de 1993, que estabelece dois instrumentos básicos das políticas de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano: o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, para todo o território, e os Planos Diretores Locais – PDLs, a serem elaborados para as áreas urbanas e de expansão urbana.

O Estatuto da Cidade define a abrangência dos planos diretores estendida a todo o território, incluindo áreas urbanas e rurais. Neste particular, da forma como estão propostos na Lei Orgânica, os PDLs não atendem plenamente às exigências da norma, uma vez que estão restritos somente às áreas urbanas.

Além disso, até o momento, apenas sete localidades urbanas dispõem de seu Plano Diretor Local devidamente aprovado. O desafio de dotar todos os núcleos urbanos do Distrito Federal deste importante instrumento de regulação e de

promoção do desenvolvimento urbano tornou-se maior e mais complexo com a criação de novas Regiões Administrativas, que hoje já contabilizam vinte e nove RAs. A exigência de que o PDL seja específico para cada núcleo urbano associado à respectiva RA é, certamente, uma condição cada vez mais difícil de ser alcançada.

Além disso, o planejamento territorial e urbano observa as dinâmicas da aglomeração de forma sistêmica, o que requer unidades de estudo mais abrangentes do que a “região administrativa”, em sua concepção atual.

A ausência de definições quanto a parâmetros de uso e ocupação do solo, na grande maioria das localidades urbanas do Distrito Federal, hoje atribuídas aos PDLs, gera anacronismos e disfunções no processo de gestão do território, que necessitam ser superados o mais rápido possível, sob pena de que os seus efeitos para a cidade tornem-se cada vez mais profundos e irreversíveis.

Outro fato a ser considerado diz respeito aos conteúdos do PDOT e dos PDLs. Muitos dos PDLs aprovados nos últimos anos já lidam com novas dinâmicas do uso e ocupação do solo, inexistentes no período de elaboração do PDOT/97. A defasagem temporal entre a aprovação do PDOT e a edição dos PDLs impede que tais instrumentos estejam adequados à realidade dos núcleos urbanos. Assim, geram-se conflitos e sobreposições de

diretrizes de planejamento, que atuam como complicadores na gestão do território.

Visando à superação das questões apontadas e no sentido de que a política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal ordene o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes, foi proposto novo modelo de planejamento territorial e urbano, que envolve a elaboração de um Plano Diretor único, que atenda aos requisitos do Estatuto da Cidade – o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, e a constituição de um sistema legislativo de desenvolvimento urbano e territorial.

Nessa nova concepção, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT será considerado o plano diretor desta unidade federativa, absorvendo todas as exigências legais do Estatuto da Cidade, sendo complementado pela seguinte legislação: Lei de Uso e Ocupação do Solo; Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília; Planos de Ação Local; Lei da Política Ambiental; Lei da Política Habitacional; Lei de Parcelamento do Solo; Lei de Regularização de Assentamentos Informais; Código de Edificações; Código de Posturas; e normas derivadas dos instrumentos previstos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

Cabe ressaltar que os novos instrumentos adotados por intermédio da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília

abrangem parte significativa do conteúdo normativo anteriormente tratado no âmbito dos Planos Diretores Locais. O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília definirá os parâmetros urbanísticos para a área tombada, enquanto a Lei de Uso e Ocupação do Solo sistematizará os parâmetros para o controle do uso e ocupação do solo para as demais localidades do Distrito Federal, inclusive os índices urbanísticos não indicados no Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

Atualmente, a legislação de uso e ocupação do solo para o Distrito Federal encontra-se organizada praticamente lote a lote, compreendendo um vasto e fragmentado arcabouço legal, sendo parte regulada pelas Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB, pelas Plantas Registradas – PR; pelas Plantas de Gabarito; pelos Gabaritos – GB; pelas Plantas de Urbanismo – URB; Memoriais Descritivos – MDE e pelas Planilhas de Urbanismo – PURs. Esta fragmentação gera ambigüidades e favorece o aparecimento de desconformidades. Portanto, a definição de uma única Lei de Uso e Ocupação do Solo definirá parâmetros urbanísticos mais uniformizados respeitando-se as características comuns dos diferentes núcleos urbanos, mediante estudos a serem realizados.

As intervenções sobre o espaço urbano, antes tratadas no âmbito dos Planos Diretores Locais, integrarão os Planos de Ação Local, instrumentos de planejamento estruturados com o objetivo de priorizar temas, ações e alocação de

recursos e levando em consideração as estratégias e áreas de intervenção estabelecidas no referido Plano Diretor. Os Planos de Ação Local serão desenvolvidos para permitir a definição e planificação de obras públicas, resultando em estratégias de ação, diretrizes e projetos.

Dessa forma, todo o conteúdo dos antigos Planos Diretores Locais será absorvido pelo novo Sistema Legislativo de Desenvolvimento Urbano e Territorial – SIDUT, que consistirá no conjunto de normas urbanísticas concatenadas, obedecendo a critérios técnicos, decorrentes de estudos ambientais e urbanísticos, não podendo, pois, serem consideradas de forma isolada e autônoma.

Busca-se assim, maior efetividade no planejamento e gestão urbana e territorial do Distrito Federal, bem como maior harmonização dos instrumentos de gestão, numa visão conjunta necessária para o alcance dos objetivos da política urbana.