

DOCUMENTO	Documentação
ESCRITÓRIO	CB
DATA	7/1/96 Pg 1225
ASS.	...

## Rezzoneamento de APA legaliza 30 mil lotes

Cerca de 30 mil lotes em 88 condomínios próximos à Escola Fazendária (Esaf) e à região conhecida como Entrelagos, no Lago Sul, deverão ser regularizados. Para tanto, basta que a Câmara Legislativa aprove o rezzoneamento da Área de Proteção Ambiental (-Apa) do Rio São Bartolomeu. Outros 140 condomínios deverão ser transferidos da região.

Página 25

CIDADE

EDITORA: Paula Santa Maria  
SUBEDITOR: Alexandre Menegale  
COORDENADORA DE REPORTAGEM: Lumi Kihara  
TELEFONE: (061)321-2123 / ramais 180, 181 e 188  
FAX: (061)323-6697

SÃO BARTOLOMEU

# Rezzoneamento permite legalização de lotes

Anamaria Rossi  
Da equipe do Correio

Cerca de 30 mil lotes em 88 condomínios situados nas proximidades da Escola Fazendária (Esaf) e na região conhecida como Entrelagos, no Lago Sul, poderão ser regularizados caso seja aprovado o rezzoneamento da Área de Proteção Ambiental (Apa) do Rio São Bartolomeu.

As expansões de Sobradinho e Planaltina e toda a cidade de São Sebastião, que estão dentro da Apa, também poderão ter sua situação fundiária legalizada.

Outros 140 condomínios existentes na região terão que ser desconstituídos ou transferidos de local. A maior parte deles só existe no papel e já teve a desconstituição anunciada pelo Governo do Distrito Federal (GDF).

Nove — O projeto de rezzoneamento prevê a criação de nove zonas de uso, permitindo a ocupação urbana em duas delas — as mesmas que já apresentam maior nível de urbanização.

O Correio Braziliense teve acesso ao projeto — concluído em julho de 1994 e trancado a sete chaves — depois que o Congresso aprovou, há um mês, a transferência da Apa da União para o DF.

Amanhã, uma equipe do GDF discutirá o assunto com o presidente Fernando Henrique, que deverá sancionar a lei até sexta-feira. Com a transferência, a aprovação do rezzoneamento será tarefa da Câmara Legislativa.

Os estudos de rezzoneamento foram feitos pela empresa Engevix Engenharia Ltda., contratada pelo Ibama (Instituto Brasileiro do Meio Ambiente) e pela Sematec (Secretaria do Meio Ambiente do DF).

**Câmara** — "O rezzoneamento leva em consideração, além das condições naturais — solo, vegetação, relevo e mananciais —, fatores como facilidade de acesso, infraestrutura e proximidade dos centros urbanos", explicou o geógrafo Duílio Ribeiro Tunes, chefe da Apa.

Para que a regularização aconteça, caberá à Câmara Legislativa criar, na revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Protegidas, previstas na proposta da Engevix.

Mas a aprovação do rezzoneamento e a revisão do PDOT não significa que todos os 88 condomínios localizados nas novas manchas urbanas poderão ser regularizados.

Carlos Moura



A maior parte dos 30 mil lotes que poderá ser regularizada está nos condomínios da região da Esaf

## Sematec investe R\$ 1 milhão

A Secretaria de Meio Ambiente do Distrito Federal (Sematec) receberá uma suplementação orçamentária de R\$ 1 milhão, em 1996, para investir na administração da Apa do Rio São Bartolomeu.

"Com a infraestrutura atual a Sematec não está preparada para isso", admitiu o secretário Chico Floresta, citando os 22 fiscais ambientais e os três carros que atendem todo o DF.

"Só para a Apa do São Bartolomeu precisáramos de dez carros", disse o secretário de meio ambiente.

A transferência da Apa para o DF, segundo o secretário, não impedirá que a Sematec e o Ibama mantenham o convênio para a fiscalização conjunta da área, como existe atualmente.

**Concurso** — Além da ajuda do Ibama, Chico Floresta vai sugerir ao governador Cristovam Buarque a realização de concurso para a contratação de mais fiscais.

Porém, o principal instrumento de fiscalização e controle da ocupação da área do São Bartolomeu, segundo o secretário, será o projeto *Agente Ambiental*, envolvendo os moradores do lugar.

"O agente é um voluntário da própria comunidade que será treinado para identificar os problemas na sua área e acionar a Sematec para resolvê-los", explicou o secretário.

A idéia é administrar a Apa integrando fiscalização e conscientização.

**Depredação** — Para isso, garante o secretário, parte da suplementação orçamentária será investida em educação ambiental, principalmente sobre a preservação dos recursos hídricos.

Chico Floresta lembra que, em algumas áreas, não é mais possível reverter os danos ambientais causados pela ocupação urbana desordenada.

"Mas a definição das manchas urbanas vai evitar a continuidade desse processo depredatório, permitindo ao Estado intervir legalmente", disse.

Entre as ações que o GDF desenvolverá para assegurar os limites do rezzoneamento, caso seja aprovado, Chico Floresta não descarta a desconstituição dos condomínios que estiverem fora das manchas urbanas.

## Represas substituirão lago

O grande lago previsto para ser construído a partir do represamento do rio São Bartolomeu, que abasteceria boa parte de Brasília num futuro próximo, foi substituído por duas represas menores no projeto de rezzoneamento da Apa.

"Hoje o lago é inviável", garante Duílio Ribeiro Tunes, chefe da Apa do São Bartolomeu.

Segundo ele, a ocupação desordenada do espaço e a descarga de esgoto nos córregos e rios que alimentam a bacia do rio estão comprometendo a qualidade da água.

"Talvez os dois menores se tornem inviáveis, também, se a urbanização e a ocupação da área continuarem fora de controle", prevê.

**Esgotos** — Além de São Sebastião, do Vale do Amanhecer e dos condomínios irregulares, as cidades de Sobradinho e Planaltina também despejam seus esgotos nos córregos e rios que alimentam a bacia do São Bartolomeu.

Como os esgotos dessas cidades são precariamente tratados, poluem os córregos e rios e, conseqüentemente, a bacia do São Bartolomeu.

O secretário de Meio Ambiente,

Chico Floresta, alerta que "para fazer as represas será preciso tratar todo o esgoto que é despejado nos mananciais".

A Apa do São Bartolomeu ocupa 84.100 hectares (841 milhões de metros quadrados), quase 20% do território do DF.

**Desocupada** — Ela foi criada em novembro de 1983, por decreto presidencial, e desde então vem sendo administrada pela União.

Quando foi feito o zoneamento original, em 1988, existiam ali 28 loteamentos. Hoje, eles são 228, a maior parte urbanos.

A população da área está estimada em 132 mil pessoas: 70 mil habitantes de São Sebastião e 32 mil do Vale do Amanhecer, além de 30 mil pessoas morando em 6.500 lotes em condomínios.

Ao todo, existem 72 mil lotes demarcados dentro da Apa, ocupando cerca de 15 mil hectares. A maior parte deles, no entanto, permanece desocupada. Essa foi uma das razões que levaram o GDF a inabilitar (impedir de prosseguir no processo de regularização) 140 loteamentos localizados naquela área.

## COMO FICARÁ A REGIÃO

### NOVAS ZONAS DE USO

**1 - Zona de Uso Restrito (ZUR)**

Áreas a serem inundadas por dois reservatórios, bordas de chapadas e encostas, com remanescentes de vegetação nativa.

■ **Permitido:** pastagem nativa; agropecuária extensiva; empreendimentos localizados (extrativismo mineral).

**2 - Zona de Proteção dos Reservatórios (ZPR)**

Áreas que circundam os futuros reservatórios.

■ **Permitido:** pastagem nativa; agropecuária extensiva; silvicultura (eucaliptos e pinheiros); empreendimentos localizados (institucionais e de prestação de serviços).

**3 - Zona de Vida Silvestre (ZVS)**

Áreas onde a proteção é essencial para a sobrevivência de espécies de plantas e animais considerados raros, vulneráveis ou em extinção.

■ **Permitido:** somente atividades de conservação.

**4 - Zona de Uso Especial 1 (ZUE 1)**

Poligonais (limites) de proteção das áreas de captação de água sob supervisão da Caesb.

■ **Permitido:** silvicultura.

**5 - Zona de Uso Especial 2 (ZUE 2)**

Áreas de florestamento e fruticultura, remanescentes de projetos da Proflora, consideradas de interesse especial para proteção.

■ **Permitido:** silvicultura.

**6 - Zona de Uso Agropecuário 1 (ZUA 1)**

Áreas de escarpas e do vale do rio São Bartolomeu.

■ **Permitido:** pastagem nativa; agropecuária extensiva; empreendimentos localizados (institucionais e de prestação de serviços).

**7 - Zona de Uso Agropecuário 2 (ZUA 2)**

Áreas de chapadas e do pediplano Planaltina/São Sebastião.

■ **Permitido:** pastagem nativa; silvicultura; agropecuária extensiva; agricultura intensiva; empreendimentos localizados (comerciais, institucionais, de prestação de serviços, de extrativismo mineral e rural).

**8 - Zona de Uso Intensivo 1 (ZUI 1)**

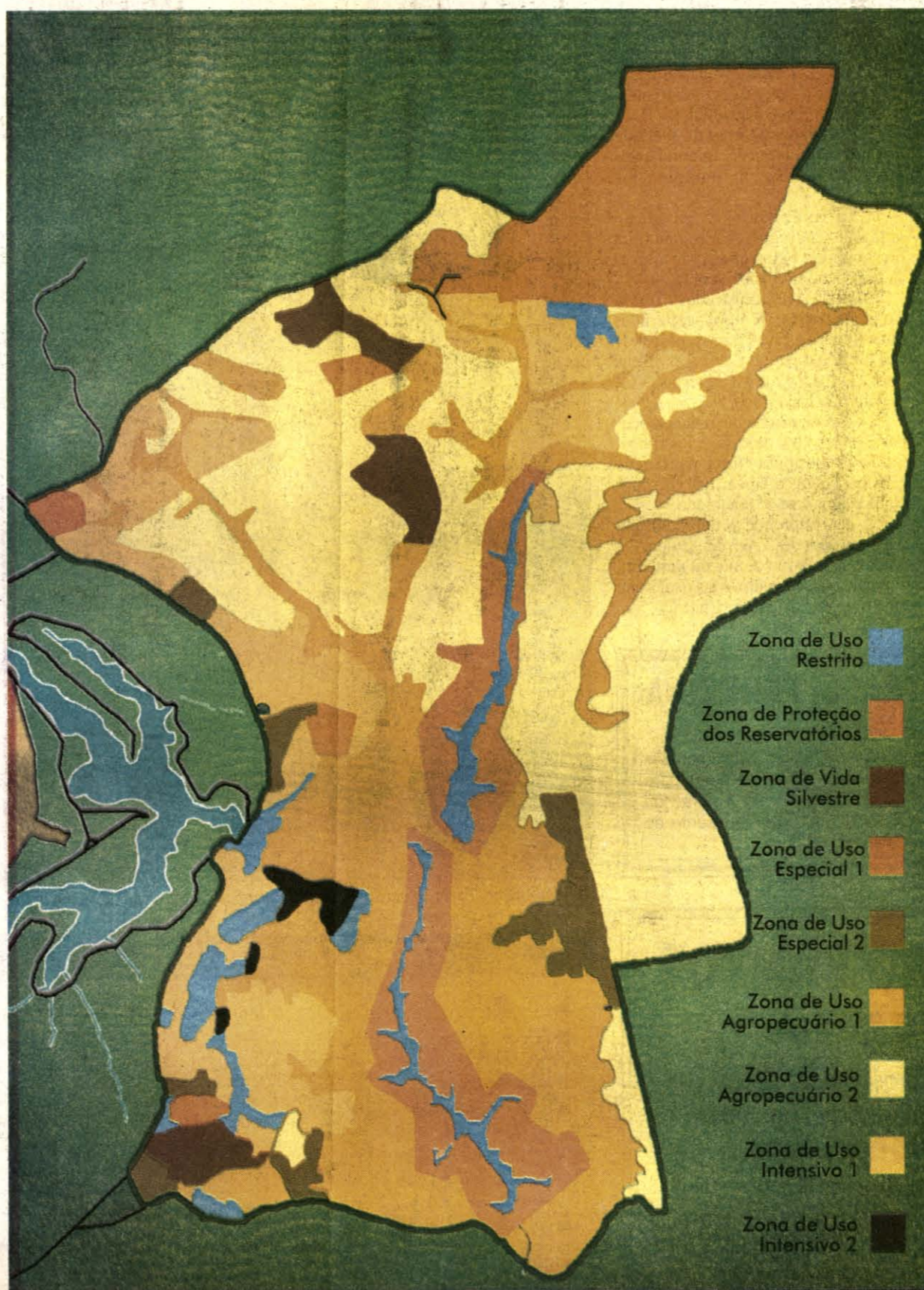
Áreas das chapadas do Paranoá/Contagem, Sobradinho e Píripipau e do pediplano Planaltina/São Sebastião. Permite o uso para fins urbanos nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Protegidas.

■ **Permitido:** urbanização; pastagem nativa; silvicultura; agropecuária extensiva; agricultura intensiva; empreendimentos localizados (industriais, comerciais, institucionais, de prestação de serviço, de extrativismo mineral e rural).

**9 - Zona de Uso Intensivo 2 (ZUI 2)**

Área localizada na chapada do Rio Preto. Permite o uso para fins urbanos nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Protegidas, com maiores limitações quanto ao abastecimento de água por poços profundos.

■ **Permitido:** urbanização; pastagem nativa; silvicultura; agropecuária extensiva; agricultura intensiva; empreendimentos localizados (comerciais, institucionais, de prestação de serviços, de extrativismo mineral e rural).



## Áreas urbanas não existiam

O zoneamento original da Apa do Rio São Bartolomeu, aprovado em abril de 1988, não prevê a existência de áreas urbanas.

A Apa foi dividida em oito sistemas de terras. Apenas no Sistema V, que tem 38,76 quilômetros quadrados (veja mapa), são permitidos os loteamentos urbanos.

No entanto, devido às dificuldades de acesso, os loteadores ignoraram o zoneamento e implantaram condomínios em locais proibidos.

O projeto de rezzoneamento agrupa em cinco os oito sistemas de terras existentes atualmente, subdividindo-os em nove zonas de uso, de acordo com as atividades permitidas e proibidas em cada uma.

**Fora** — Apenas duas delas comportam a ocupação urbana. São as Zonas de Uso Intensivo 1 e 2, que coincidem com as áreas urbanizadas ou em processo de urbanização.

Segundo o chefe da Apa do São Bartolomeu, Duílio Tunes, vários condomínios ficarão fora dos limites das Zonas de Uso Intensivo.

"A urbanização será permitida nas regiões de chapadas e proibida nas beiras de rios e nascentes, áreas de declive acentuado, veredas e topos de morro", disse.

Segundo o secretário de Meio Ambiente, Chico Floresta, o GDF estudará a viabilidade de transferir alguns desses loteamentos para dentro das áreas permitidas.