

LABORATÓRIO **QUAPÁ**

OFICINA **BRASÍLIA**

04-05-06.11.2015

Equipe Giovanni Vespe

João Meyer

Sidney Carvalho

Sílvio Macedo

Tiago Regueira

Relatório elaborado por Giovanni Vespe e Tiago Regueira

Agradecimentos às professoras Maria Luisa e Camila

PRIMEIRO DIA 04.11.2015

Após a chegada em Brasília no meio da manhã, a Equipe Quapá realizou um longo percurso de carro pelo Distrito Federal, contando com o auxílio de professores locais. Já na parte da tarde, foi realizado o sobrevoo, que teve duração de aproximadamente duas horas. As fotos tiradas no sobrevoo foram utilizadas durante os trabalhos dos dias seguintes e algumas estão neste relatório. Em seguida, a equipe discutiu os pontos principais que seriam levantados durante os próximos dias.

SEGUNDO DIA 05/11/2015



PROGRAMAÇÃO:

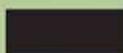
05.11 (Quinta-feira)

Hora	Atividade	Local
8h30	Abertura/ apresentação dos participantes e convidados	Novo auditório da FAU
9h00 - 9h30	Apresentação da pesquisa QUAPÁ-SEL (Silvio Macedo)	
9h30 - 9h50	Palestra: Política de ocupação urbana no Distrito Federal: espaços livres (Gunter Kolhsdorf)	
9h50 - 10h10	Palestra: Combate a ocupações irregulares (Rubens Amaral)	
10h10 - 10h30	Palestra: O avião ao lado da carroça: Metropolização desigual e combinada de Brasília (Benny Schvarsberg)	
10h30 - 10h50	Palestra: Intevenção na orla do lago Paranoá (Jeanito Gentilini)	
10h50 - 11h10	Palestra: Os bens imóveis da UnB no Df e a forma de ocupação dos espaços (Valéria Veloso)	
11h10 - 11h30	Palestra: Células desconexas - Condomínios fechados e as políticas de regularização do Distrito Federal (Giuliana de Freitas)	
11h30 - 12h30	Debates	
12h30 - 14h00	Intervalo para almoço	Sugestão: Beijódromo - Fundação Darcy Ribeiro
14h00 - 14h30	Apresentação das atividades dos grupos de trabalho (Silvio Macedo) [Capacidade máx.: 40 pessoas]	Galeria da FAU - UnB
14h30 - 18h00	Atividades práticas realizadas em grupo [Capacidade máx.: 40 pessoas]	

Para maiores informações:



Oficina Quapá-SEL Brasília



9:20 Palestra Professor Silvio Soares Macedo (USP)

Apresentação Pesquisa Grupo Quapá

De início, o professor Sílvio Soares Macedo explicou o projeto Quapá-SEL II, bem como seus antecedentes e objetivos. Foi feita uma primeira explicação sobre o laboratório QUAPÁ, vinculado ao Departamento de Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), bem como as pesquisas anteriores realizadas pelo laboratório: Quadro do Paisagismo no Brasil (1995-1999), Quadro do Paisagismo no Brasil 2 (2000-2005), Paisagismo Contemporâneo Brasileiro (2006-2009) e Quapá SEL – Sistemas de espaços livres e a esfera pública contemporânea (2006-2011). Então, explicou-se a pesquisa atual: Quapá SEL 2 – Sistemas de espaços livres e a constituição da forma urbana contemporânea. O projeto busca compreender as relações entre a forma urbana consolidada e os espaços livres que as articulam, a partir da “construção de um referencial metodológico para a análise qualitativa das relações entre os sistemas de espaços livres e a forma urbana”. E, a partir disso, “a formulação de sistemas de variáveis que orientem ações propositivas de qualificação da forma urbana considerando suas relações com os espaços livres e sua contribuição para a esfera pública”. Isto é, entender a cara da paisagem urbana de cada cidade e desenvolver um método para a compreensão dessa paisagem.

Trata-se de um projeto de pesquisa nacional que pretende estudar o Brasil, mas para isso é necessário o contato com as pessoas de cada local. Para isso são realizadas as oficinas. Nós, pesquisadores do Quapá, somos estrangeiros, o contato com os alunos e professores é fundamental para conhecer melhor a cidade. A troca e os diferentes olhares em relação ao local são fundamentais para reflexão e pensar os problemas e as maneiras de solucioná-los.

Então, foi explicado a forma como são divididas e organizadas as oficinas:

Palestras;

Divisão em 4 grupos de trabalho, discussão sobre os temas e confecção de 4 mapas;

Apresentação dos 4 grupos de trabalho, debates, discussões e realização de um mapa síntese.

Os temas estudados pelos diferentes grupos são: Espaços Livres (análise quantitativa e qualitativa, compreendendo sua relação com a estrutura morfológica das cidades), Morfologia (análise de mapas já produzidos pelo laboratório Quapá, efetuando cruzamentos e discussões com o objetivo de entender melhor os processos), Legislação (estudo da legislação em vigor e a forma como ela estrutura e induz as transformações urbanas em processo) e os Agentes de produção do espaço (levantamento das últimas realizações dos diferentes agentes, compreendendo como se deu a produção do espaço nos últimos dez anos pelo poder público e iniciativa privada).

Foi feita uma breve explicação do método de mapeamento criado pela equipe Quapá, bem como as classificações utilizadas e as primeiras conclusões sobre Brasília – tema que será melhor desenvolvido nesse relatório posteriormente.

Por fim, o professor Sílvio apontou algumas das conclusões preliminares da pesquisa:

O crescimento das cidades brasileiras se dá na segunda década do século XXI, basicamente, de 3 modos: de modo compacto, incremental, mas com dispersão funcional; de modo fragmentado pelas suas bordas, processo no qual amplas áreas não são ocupadas, ora por serem áreas de proteção, ora por não haver interesse imediato em sua ocupação; por processo de dispersão urbana, encontrado apenas em alguns trechos do território nacional;

A cidade brasileira, apesar da heterogeneidade de suas paisagens, apresenta alto grau de previsibilidade de suas configurações em especial das novas figuras em consolidação, tanto em termos formais como locacionais. Esse é um fato bastante comum, devido aos padrões urbanístico-paisagísticos em voga, consolidados culturalmente pela sociedade. Naturalmente, processos de ruptura desses padrões são sempre possíveis, e, pouco a pouco, tenderão a causar novas alterações nessas paisagens;

Impermeabilização urbana;

Estabelecimento de extensas áreas de reservas;

Extrapolação dos coeficientes de aproveitamento oficiais, por meio de artifícios legais, pelo mercado imobiliário;

Estabelecimento de vetores de expansão ao longo de rodovias;

A continuidade de um processo de expansão urbana, extremamente fragmentado, na periferia das grandes e médias cidades;

A incompetência das redes viárias de grande parte das cidades de suportar o aporte dos novos veículos;

Indigência dos espaços de circulação de pedestres, calçadas em especial;

O espraiamento da verticalização por amplos setores da malha urbana dos principais centros urbanos, em um porte nunca antes visto;

A consolidação de três figuras urbanas importantes: o condomínio horizontal fechado, que pode ser residencial, comercial e industrial, a quadra condomínio vertical (também fechada) e o loteamento fechado;

O espraiamento e o grau de abrangência dos shoppings centers, comuns em todas as cidades de médio e grande porte.

10:00 Palestra Professor Gunter Kolhsdorf(Unb)

As Políticas de ocupação urbana do Distrito federal: os correspondentes sistemas de espaços livres.

O professor Gunter iniciou a palestra distinguindo as diferentes formas de atuação dos espaços livres na constituição da forma urbana:

No nível da relação do prédio com o lote e com a rua;

No nível da relação entre prédios e seus espaços intersticiais com os espaços livres circundantes e sua transição com o sistema viário;

No nível das quadras e quarteirões com as ruas, largos, parques e outros espaços livres;

No nível dos bairros com as unidades de conservação, parques urbanos, parques vivenciais, parques ecológicos, lagos, etc.;

No nível das cidades com seu hinterland.

Ele afirmou que suas pesquisas sempre se relacionaram aos dois últimos temas, por isso eles seriam melhor desenvolvidos. Então, procurou fazer um breve histórico da ocupação do Distrito Federal através de imagens, ressaltando as funções de consolidar uma imagem de Capital e trazer desenvolvimento para a região Centro-Oeste.

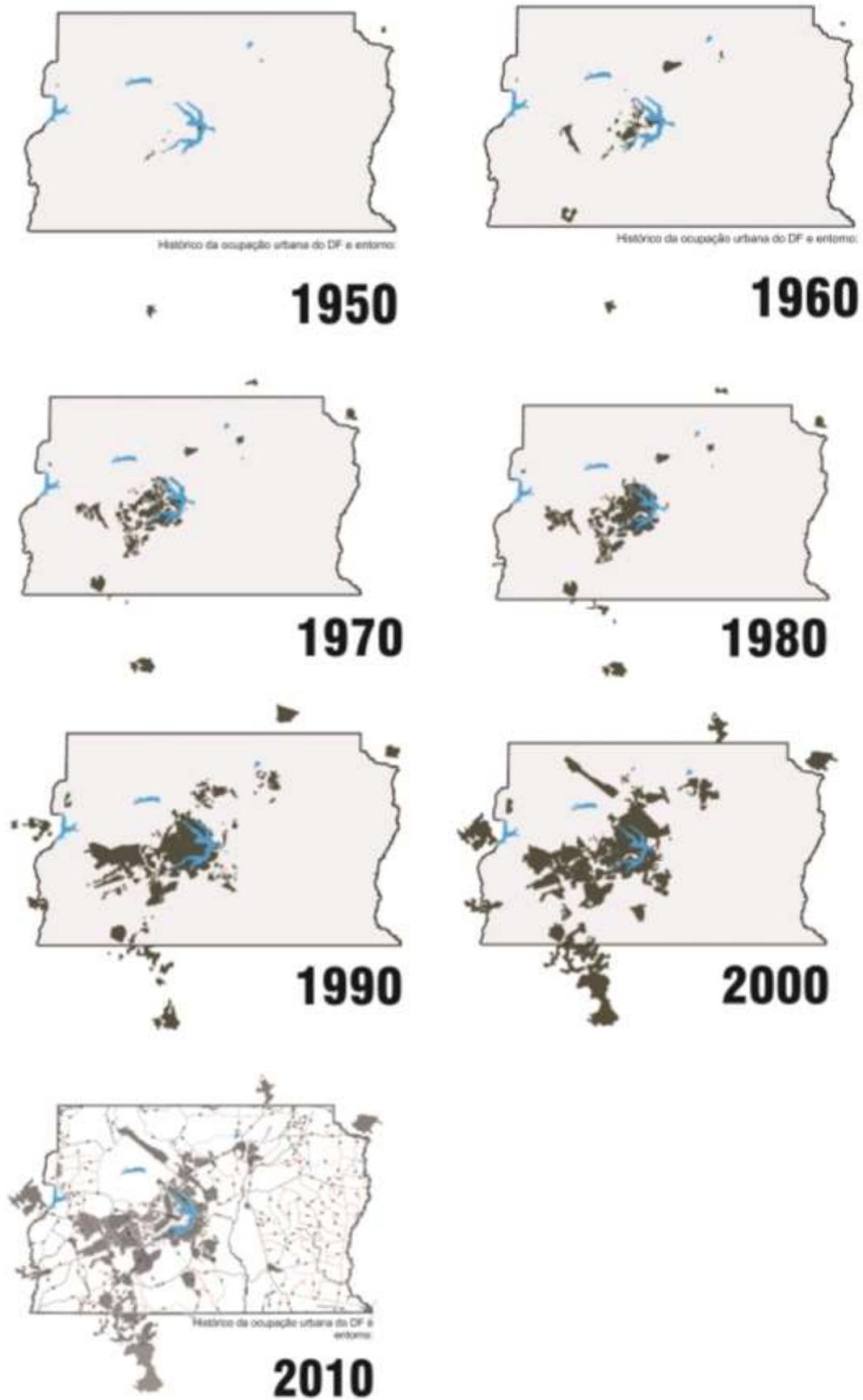


Figura 1 histórico da ocupação urbana do DF e entorno

O professor Gunter ressaltou que a situação é muito preocupante, sobretudo por causa do enorme número de deslocamentos pendulares, de modo que o Plano Piloto estabelece com as outras cidades-satélites uma verdadeira relação de centro que concentra o emprego e periferia que concentra a habitação.

60% da população mora fora da área central;

60% dos empregos encontram-se na área central;

O resultado todos sabemos: enormes congestionamentos nos horários de pico matutinos e vespertinos.

Portanto, segundo ele, a discussão sobre a “plataforma de desenvolvimento/preservação” é urgente. Sobre isso, ele aponta três propostas:

Tudo permanece como está. Porém 500.000 vão se deslocar diariamente para o Plano Piloto, serão necessárias grandes intervenções rodoviárias, criando novas vias e estacionamentos, algo que pode prejudicar a preservação das superquadras e suas áreas livres;

Descentralização. Pode ser de forma dispersa ou centrada, criando uma nova centralidade. De fato, a primeira forma descrita pode ocorrer dando continuidade a esforços pontuais que já vem ocorrendo, como a transferência do governo local para Taguatinga. A segunda forma pode ocorrer através de um pacto político entre o governo de Goiás e do Distrito Federal, uma vez que Goiânia enfrenta o mesmo problema de dispersão. Assim, propõe a criação de um novo centro metropolitano, como ilustra a figura abaixo.

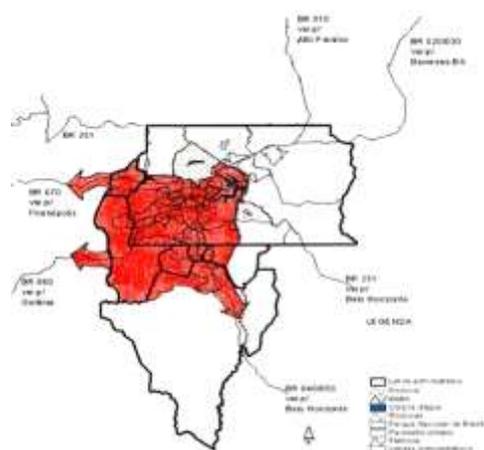


Figura 2 proposta para o novo centro metropolitano

De fato, consolida-se como uma proposta que a princípio diminuiria o número de viagens diárias ao Plano Piloto e manteria a qualidade urbanística dele, uma vez que mantém as “configurações edilícias e paisagísticas” dele.

A terceira possibilidade é um estudo realizado por um escritório de Cingapura, o “Brasília 2060”. Basicamente propõe um misto da primeira proposta com a segunda de descentralização pulverizada. Segundo ele, “desconsidera as questões de patrimônio construído e natural e muito provavelmente tenha como resultado a destruição de todos os espaços livres do Plano Piloto, das cidades outras, das APAs, dos parques e de todas as outras áreas verdes”.

O professor Gunter concluiu sua apresentação com as seguintes conclusões: não tem certeza de qual das formas expostas acima é a mais adequada se levarmos em conta as necessidades de deslocamento, bem estar e preservação de um patrimônio urbano tão significativo, embora acredite em uma solução que leve em conta mais de uma daquelas hipóteses. Afirma que, para uma área ser preservada, são necessárias normas e instrumentos, de modo a garantir que o mercado intervenha com respeito. A cidade é um como um baralho, é preciso de regras para o jogar acontecer. Quer dizer, o mercado é “inimigo” dos espaços livres, os interesses econômicos sobrepõem a necessidade e o bem-estar da população. Dessa forma, é necessário que o poder público, através da legislação, resguarde os espaços que garantem o bem-estar da população local.

10:30 Palestra Rubens do Amaral (AGEFIS)

Combate as ocupações irregulares

O arquiteto Rubens do Amaral iniciou sua fala explicando brevemente a função da AGEFIS (Agência de Fiscalização do Distrito Federal): “Garantir a preservação, a proteção e a promoção da qualidade de vida da população do Distrito Federal, atuando como agente transformador, mediante ações de educação e fiscalização de atividades urbanas”. Para isso, conta com cinco superintendências.

Então, o palestrante afirmou que um dos campos de ação da AGEFIS é a regularização fundiária, através do programa “Território da Gente”. O programa conta com meios de monitoramento e fiscalização do território, bem como

atividades de educação urbana, que buscam o fortalecimento da sensação de pertencimento e com isso o fomento de uma nova postura.

A AGEFIS instituiu seis Eixos Estratégicos de Fiscalização, cada um com um diferente enfoque. Foram explicados todos eles:

Proteger as áreas públicas de uso comum do povo;

Promover o controle urbanístico em unidades imobiliárias;

Zelar pela ocupação ordenada no território do distrito federal;

Resguardar a regularização de áreas inseridas em programas e projetos governamentais;

Preservar a integridade do patrimônio ambiental do distrito federal;

Proteger a conservação dos atributos que asseguram o tombamento do conjunto urbanístico de Brasília e demais bens tombados.

Por fim, o palestrante mostrou algumas das ações recentes da AGEFIS, como o levantamento de áreas ocupadas ilegalmente nas regiões de Sol Nascente e Vicente Pires, bem como as medidas de desobstrução do Lago Paranoá.

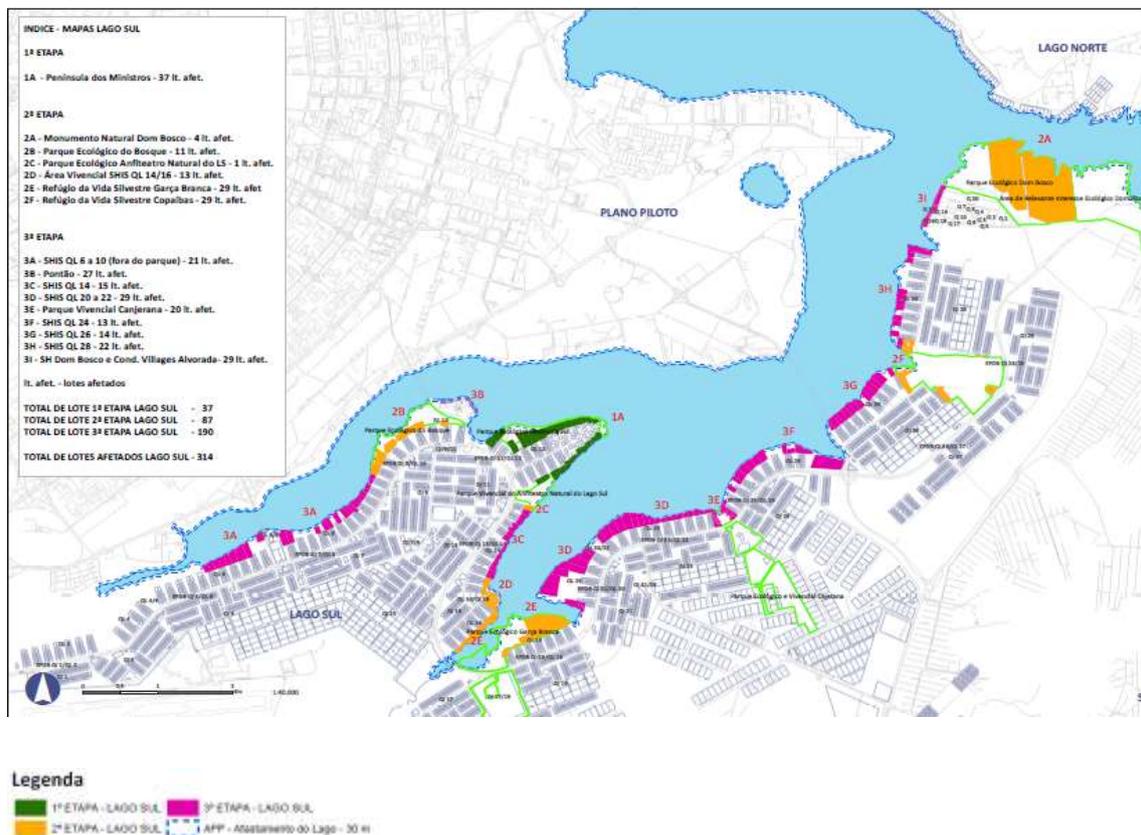


Figura 3 plano de desobstrução do Lago Sul

10:45 Palestra Professor Benny Schvartsberg (UnB)

Plano Urbanístico de Brasília

O professor Benny iniciou sua fala detalhando a formação do Distrito Federal, originado de parcelas de três grandes municípios goianos: Luziânia, Planaltina e Formosa. Depois, comentou sobre as características naturais do território, seu relevo pouco acidentado e as sete bacias hidrográficas presentes: Bacia do Rio Maranhão, do Lago Paranoá, do Rio Descoberto, do Rio Corumbá, do Rio São Bartolomeu, do Rio Preto e do Rio São Marcos.

Em seguida, o palestrante explicou o processo de ocupação da cidade na década de 50, bem como o problema dos operários que trabalharam na construção de Brasília após o fim das obras, que originaram as primeiras cidades-satélites: “The first intention was that only after reaching 500,000, with the consolidation of the Pilot Plan, the settlement would occur in the satellite cities. But the nearly 70 000 workers, the true builders of Brasilia, were excluded from the Pilot Plan as early as 1960 when it was opened. This undesirable population was in “satellite cities”, and invasions that were located in the vicinity of the construction sites before the inauguration of the city. From there, the intention was to contain the growth of the city and establish a systematic policy of creating urban areas in a peripheral space policy polynuclear urban produced of the Federal District. There was the incorporation of existing cities to Brasília, Planaltina (1859) and Brazlândia (1933) without concern for the planning of the whole territory.”

O palestrante mostrou uma série de mapas históricos que mostraram a evolução da legislação urbana no Distrito Federal. A comparação dos zoneamentos de 1977 e 1985 mostra a expansão das áreas urbanizáveis, devido ao intenso crescimento populacional.

O GT Brasília de 1987 procurou pela primeira vez estabelecer categorias de proteção para os diferentes setores do Plano Piloto. Nesse sentido, criou seis setores, que variam de acordo com sua ocupação e características morfológicas, como se vê no mapa a seguir.

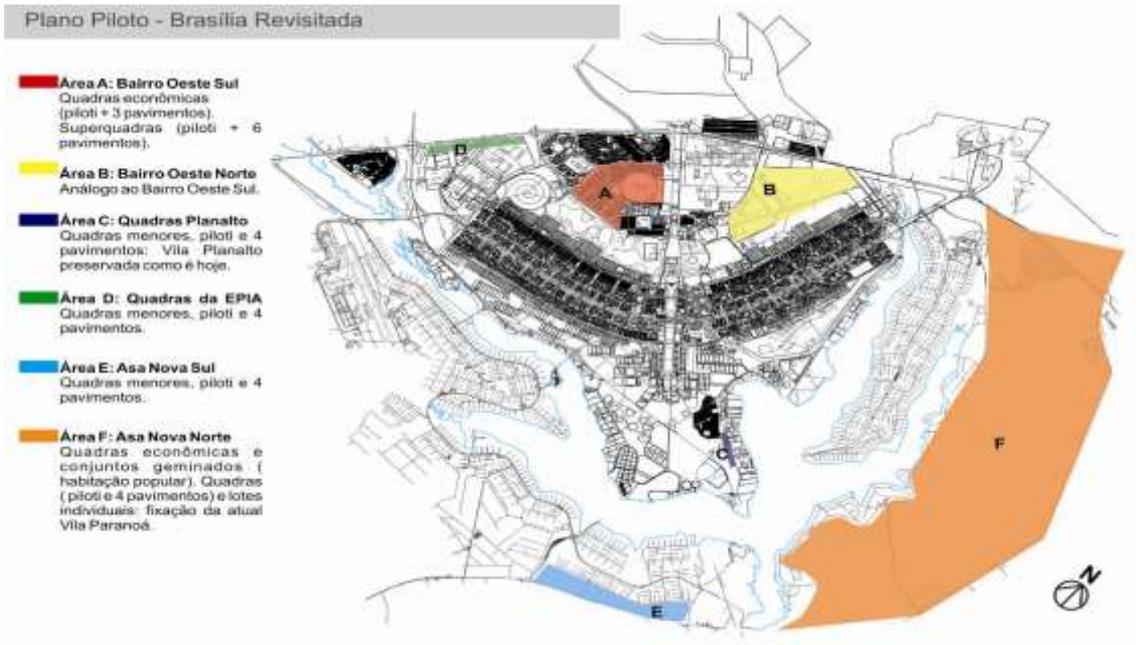


Figura 4 setores criados pelo GT Brasília 1987

O professor Benny mostrou como o processo de periferização do Distrito Federal é contínuo, contribuindo para a intensificação da relação de centro-periferia já existente. De fato, a análise do mapa de IDH por região administrativa demonstra a concentração dos maiores índices junto ao Plano Piloto, reflexo de uma política de segregação sócio-espacial de longa data.

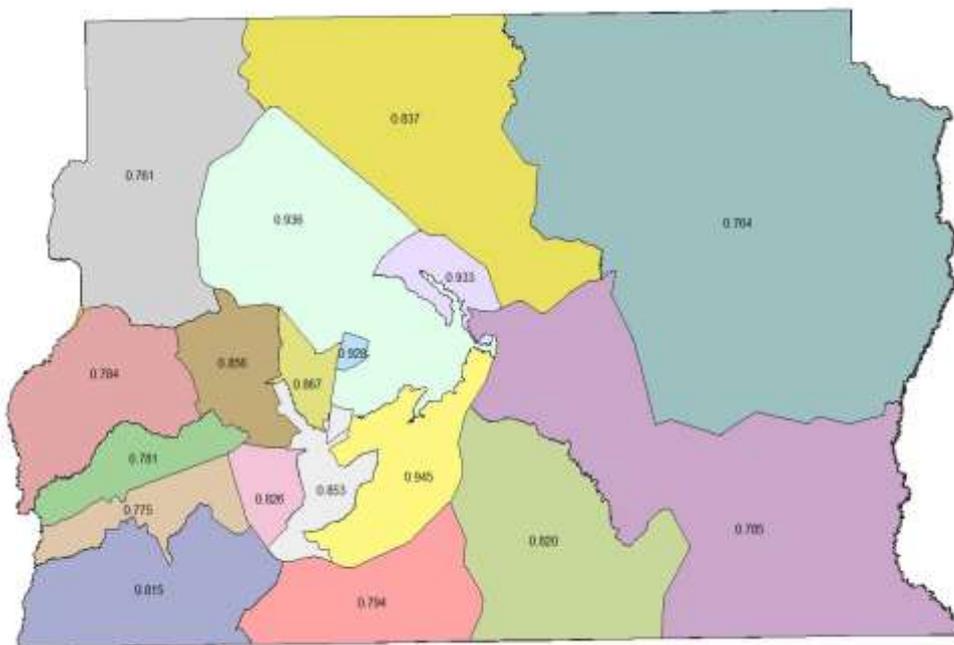


Figura 5 IDH por região administrativa

O professor Benny mostrou o mapa do último zoneamento aprovado do Distrito Federal, de 2009. Por fim, defendeu a hipótese que a Região Metropolitana de Brasília passa por um processo de metropolização 360°, isto é, consolida-se um anel de municípios-dormitório ao redor do Plano Piloto. Nesse sentido, os fluxos pendulares na direção sul são os mais intensos, seguidos daqueles nas direções oeste e norte. Por último, existem ainda os fluxos pendulares na direção leste, pouco expressivos.

Por fim, o palestrante fez uma síntese das conclusões prévias de sua pesquisa, que procura entender o grau de dependência das cidades-satélites em relação ao Plano Piloto. Segundo ele, seu estudo foca a “carroça”, não o “avião”. Assim, partindo do princípio de que quanto mais estabelecimentos de comércio tem a cidade, mais autônoma ela é, a pesquisa procura mapear os estabelecimentos comerciais existentes e a partir daí analisar o grau de dependência em relação ao Plano Piloto.

Assim, para a região de Luziânia, constatou-se o absoluto predomínio residencial, consolidando-se como uma cidade-dormitório, exportando mão-de-obra que trabalha na área do Plano Piloto e recebendo-a novamente no fim do dia. Assim, consolida-se um intenso fluxo pendular diário, reforçando uma problemática já exposta nas palestras anteriores. Por fim, o palestrante mostrou um vídeo que sintetiza um trabalho desenvolvido com seus alunos sobre as cidades-satélites.

11h Palestra Valéria Veloso (Superintendente do Patrimônio da União)

Áreas da União no DF

A palestrante expôs logo de início a problemática questão fundiária de Brasília, ressaltando o elevado número de invasões e a necessidade de ampliar a regularização fundiária. Explicou também a difícil distribuição das terras entre os órgãos do Estado: embora praticamente todo o território do DF seja de posse do poder público, está dividido entre a Terracap, a União e o Distrito Federal.

Segundo ela, o Distrito Federal foi composto a partir de 3 cidades de Goiás: Luziânia, Planaltina e Formosa. Todo esse território foi desapropriado e a princípio

mantido sob o controle do Estado. No entanto, após uma série de concessões de terras, hoje a União possui 3 fazendas, que compõem 40.000 hectares de áreas rurais. No entanto, dentro dessas fazendas já existem áreas que estão sendo ocupadas e deixando de ser rurais, abrigando diferentes tipologias: chácaras, loteamentos fechados, condomínios fechados, etc.

A competência do cuidado dessas fazendas é da Superintendência do Patrimônio da União do DF, que regulariza as áreas já ocupadas e cobra uma taxa pela ocupação das pessoas que moram nessas regiões. Além disso, cabe ao órgão monitorar essas regiões para evitar novos parcelamentos e invasões.

A Superintendência do Patrimônio da União do DF tem cadastrados hoje 1273 ocupantes de terras da União. Sobre a regulação da ocupação dessas terras, a palestrante afirmou que pode se dar de três maneiras diferentes:

Inscrição de ocupação, que consiste num cadastro com os ocupantes de terras que comprovem o uso da área desde abril de 2006;

Cessão de domínio para outros órgãos públicos;

Doação, que pode ocorrer somente em processos de regularização fundiária ou para projetos de habitação social.

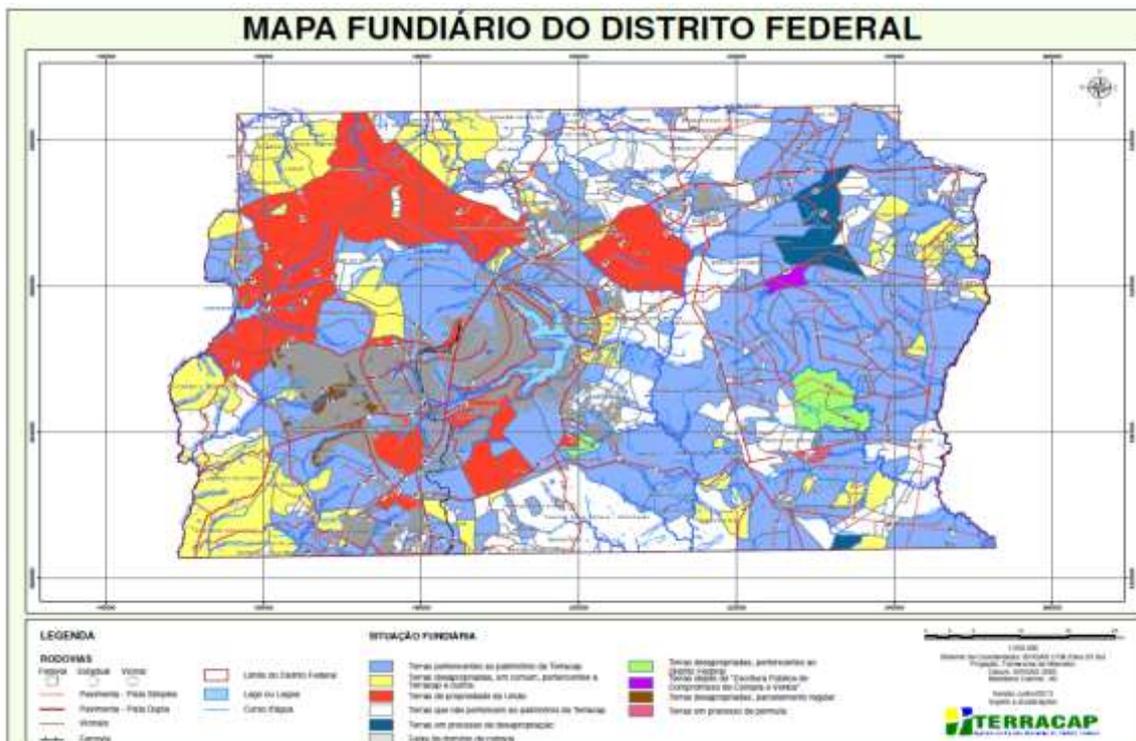


Figura 6 situação fundiária do DF

Então, a palestrante expôs alguns exemplos dos trabalhos recentes realizados pela Superintendência do Patrimônio da União, ilustrando as diferentes ocupações e problemas enfrentados durante esse processo – como a invasão de área do Parque Nacional de Brasília. Serão expostos dois desses exemplos nesse relatório.

O Núcleo Rural Lago Oeste, na Região Administrativa de Sobradinho, que ocupa 7866 hectares em áreas das fazendas Contagem de São João e Palma e Rodeador. As áreas foram ocupadas em 1996 e 2012, respectivamente. O processo encontra-se em fase de levantamento dos ocupantes.

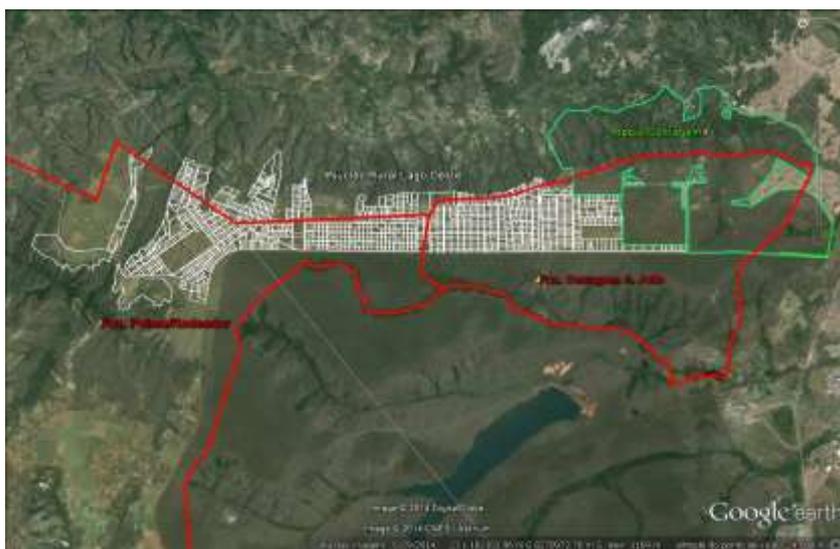


Figura 7 ocupação do núcleo rural lago oeste

As áreas ocupadas pelos condomínios Bela Vista e Lago Azul estão localizadas em território da Fazenda de São João. O processo havia sido iniciado e já se encontrava em fase de alienação dos lotes quando foi interrompido pelo Ministério Público Federal. Ressalta-se o problema de falta de áreas disponíveis para a implantação de equipamentos públicos.



Figura 8 ocupação dos condomínios Bela Vista e Lago Azul

11:30 Coffee Break

11:55 Palestra Professora Giuliana de Freitas (Unb)

Condomínios Fechados

A pesquisa realizada pela palestrante estuda o processo de ocupação e expansão da mancha urbana do Distrito Federal, bem como a importância dos condomínios irregulares nesse processo e as políticas públicas de regularização desses.

O estudo sustenta que a consolidação do Plano Piloto como espaço das elites trouxe consigo a necessidade de delimitar as áreas de ocupação popular. Assim, para preservar a integridade do Plano Piloto, as cidades-satélites foram sendo criadas distantes deste, criando pequenos núcleos urbanizados dispersos ao longo do Distrito Federal, em geral localizados junto às rodovias. No entanto, essa política trouxe consigo a criação de grandes vazios urbanos, isto é, porções consideráveis de território predominantemente rural cercados por áreas urbanizadas.

Há que se ter em mente, entretanto, que as políticas de ocupação das cidades-satélites sempre visaram o atendimento das camadas mais pobres, através de programas habitacionais e lotes baratos. De tal forma que criou-se uma política habitacional para ricos e outra para pobres, deixando a classe média desamparada. Quer dizer, foram poucos os programas que de fato visaram atender essa demanda:

Nos anos 80 - Área Octogonal Sul e Setor Sudoeste

Década de 90 - surgimento de Águas Claras

Na década atual - Bairro Noroeste

Assim, os condomínios surgidos ao redor do Plano Piloto surgiram como solução – mesmo que irregular – para essa classe média, uma vez que representaram opção de terrenos mais baratos e próximos às áreas de emprego. Isso, no entanto, gerou a ocupação irregular de uma série de áreas ambientalmente sensíveis, como a Bacia Paranoá.

Sobre a consolidação da ocupação do território por condomínios irregulares de classe média, a autora propõe uma divisão cronológica em cinco períodos:

Num primeiro momento (1973-1988), esses condomínios surgiram em áreas segregadas, consolidando um primeiro anel de ocupação nas porções sudoeste-nordeste. Nesse período, havia cerca de 20 processos de regularização em andamento – 60% deles na região do Jardim Botânico.

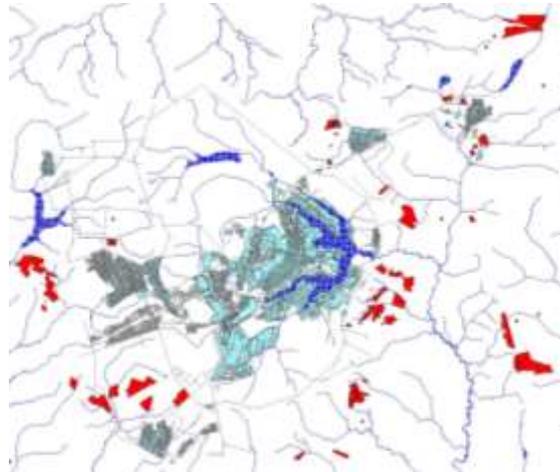


Figura 9 localização de condomínios fechados até 1988

O segundo período (1889-1991) se inicia com as primeiras tentativas do poder público de regularizar as áreas de condomínios. Procurou-se fazer um primeiro levantamento das áreas irregulares e indicar soluções para viabilizar a regularização fundiária, tendo em vista os impedimentos ambientais e urbanísticos. Muitos condomínios se posicionaram contra essas medidas, mantendo-se a margem do processo de regularização, como forma de evitar derrubadas. Naquele momento, eram conhecidos em torno de 170 condomínios, mas foram registrados apenas 78. Segundo a pesquisa, é nesse período que começam a surgir os primeiros aglomerados de condomínios, embora mantenham um caráter de desconexão com o Plano Piloto e com as cidades-satélites.

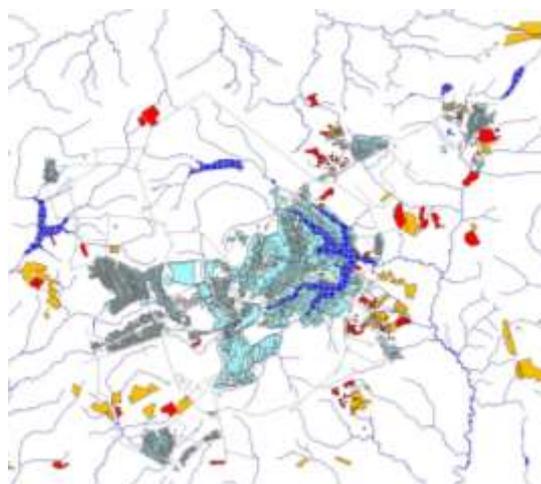


Figura 10 localização de condomínios até 1991

O terceiro período (1992) marca a entrada do Poder Legislativo no processo de regularização fundiária. O PDOT (Plano Diretor de Ordenamento Territorial) daquele ano assumiu as ocupações existentes e permitiu o parcelamento do solo pela iniciativa privada. No entanto, não propôs soluções para a regularização dos condomínios já existentes. Assim, uma série de novos condomínios foram criados e registrados naquele ano, permitindo o surgimento das primeiras ocupações articuladas ao tecido urbano pré-existente, criando uma primeira sensação de continuidade e preenchimento dos antigos vazios urbanos.

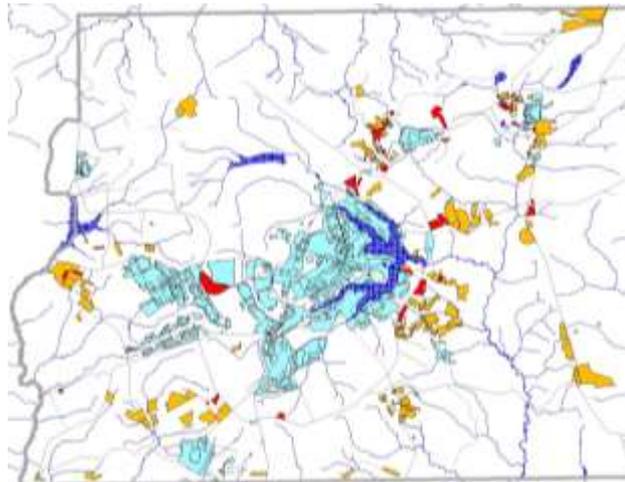


Figura 11 localização de condomínios até 1992

O quarto período (1993-2005), já sob o comando do Poder Legislativo, caracteriza-se pelo estabelecimento de critérios e parâmetros urbanísticos que orientam a criação de novos condomínios. Além disso, antigas áreas rurais foram revistas como urbanas, proporcionando condições de regularização fundiária para uma série de assentamentos. No período, foram registrados 71 novos condomínios. Contudo, a falta de fiscalização por parte do poder público, bem como a desarticulação entre os órgãos responsáveis pelo controle das áreas de expansão, favoreceu a ocupação irregular de novas áreas, bem como a proliferação de processos de grilagem de terras públicas. Por fim, a ocupação dos vazios urbanos avançou através do agrupamento dos condomínios, praticamente criando uma mancha urbana contínua desde o Plano Piloto até Taguatinga. Consolidou-se aquilo que a palestrante chamou de “anel sudeste-nordeste”.

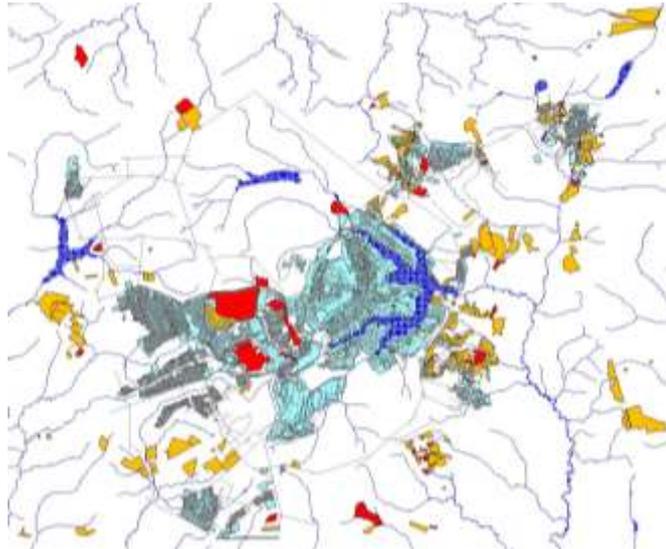


Figura 12 localização de condomínios até 2005

No quinto e último período (2006-2009), a palestrante ressalta a criação do GRUPAR (Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais). De fato, houve maior preocupação em articular as políticas dos diferentes órgãos, criando diretrizes de regularização. No entanto, afirma a palestrante, a questão fundiária permanece sem resolução. Embora vários parcelamentos tenham obtido a aprovação das etapas urbanísticas e ambiental, poucos conseguiram registro em cartório. O período apresenta uma primeira desaceleração no surgimento dos condomínios, reflexo talvez do atendimento de grande parte da demanda da classe média local. O anel de crescimento formado pelos condomínios completa o círculo ao redor do Plano Piloto. No entanto, mantém-se o padrão fragmentado da malha urbana – aglomerados urbanos desconectados do resto do tecido.

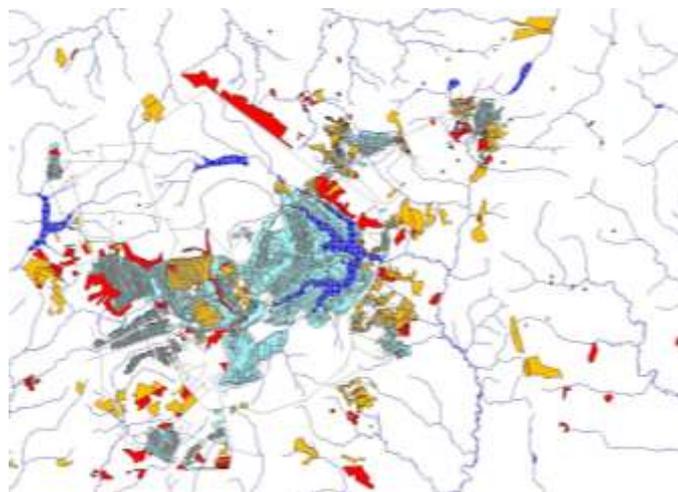


Figura 13 localização de condomínios até 2009

A palestrante, então, fez uma breve análise da acessibilidade no Distrito Federal, através de um método de análise dos eixos viários que leva em conta a conectividade entre eles. Ainda apresentou mapas (apresentados abaixo – quanto mais frias as cores, menor o percentual de acessibilidade do eixo) que ilustram a conectividade da malha urbana, concluindo que, embora a quantidade de eixos tenha aumentado consideravelmente nos últimos anos, a acessibilidade às cidades-satélites continua deficiente.

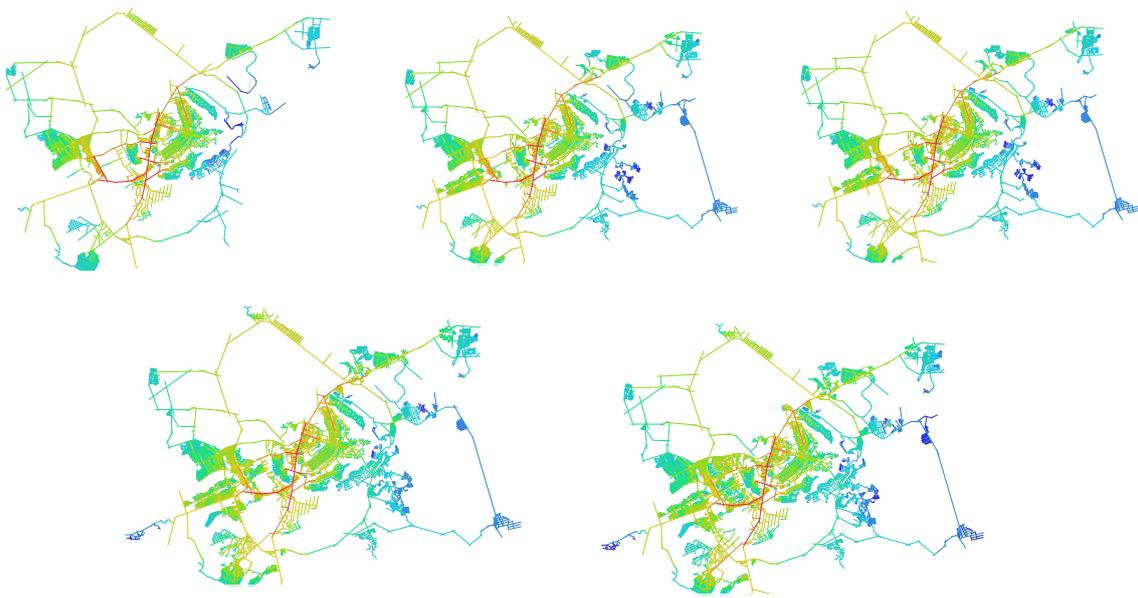


Figura 14 evolução da rede viária

Por fim, a palestrante apresentou as conclusões de sua pesquisa, reproduzidos abaixo:

Influência das ocupações irregulares do solo por condomínios fechados na evolução e amadurecimento das políticas públicas;

Políticas influenciaram as ocupações, ora incentivando, ora retraindo ou estabilizando as ocupações;

Estagnação do Poder Público ou facilitação da permanência e proliferação dos condomínios;

Condomínios irregulares tiraram do Poder Público a responsabilidade de se assumir um planejamento urbano que englobasse a classe média;

A sociedade criou sua própria maneira de agir - adaptação às deficiências do planejamento urbano;

A classe média solucionou seu problema habitacional em paralelo ao crescimento urbano regulado pelo Poder Público;

Ocupação dos espaços vazios situados em áreas nobres, próximas ao Plano Piloto e próximas às cidades-satélites de maior expressão;

Adensamento e preenchimento dos vazios não apresentou melhoria nas conexões do tecido urbano;

Contradição: aumento bruto de eixos de conexão ao longo do tempo versus condomínios não produziram melhor desempenho da malha urbana;

Pouca alteração nos valores das variáveis de análise demonstra que a descontinuidade e o caráter segregado da malha viária do DF não resultam dos condomínios, mas da configuração assumida para o tecido urbano do DF;

Existência de influência mútua entre as políticas públicas e a consolidação do espaço do DF pelos condomínios irregulares;

Períodos com características definidas que marcam o avanço ou a estabilização destas ocupações;

A segregação, portanto, perpetua-se no território.



14:00 Explicação das atividades

Foi explicado pela equipe Quapá o processo da oficina, os grupos de trabalho e os resultados esperados, agora de forma mais completa. Os participantes dividiram-se entre os quatro grupos (Espaços livres, morfologia, legislação e agentes produtores do espaço). A partir daí, deu-se início aos trabalhos.

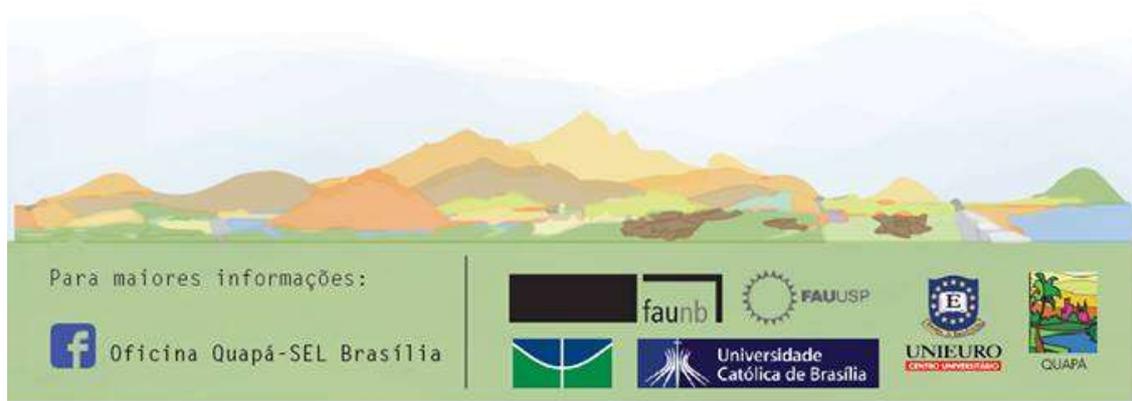
SEGUNDO DIA (06/11/2015)



PROGRAMAÇÃO:

06.11 (Sexta-feira)

Hora	Atividade	Local
8h30 - 9h00 9h00 - 12h30	Atividades práticas realizadas em grupo (Capacidade máx.: 40 pessoas)	Galeria FAU-UnB
12h30 - 14h00	Intervalo para almoço	Sugestão: Beijódromo - Fundação Darcy Ribeiro
14h - 15h30	Apresentação dos trabalhos	Galeria da FAU - UnB
15h30 - 17h00	Debates	
17h00 - 17h30	Conclusão e encerramento	



Os trabalhos foram realizados pelos grupos até aproximadamente as 17:00, quando começaram as apresentações dos mapas elaborados por cada equipe, bem como as discussões realizadas ao longo do processo.

O primeiro grupo ficou responsável pela discussão dos sistemas de espaços livres do Distrito Federal. O grupo explicou que a análise feita deveria levar em conta as diferenças entre o Plano Piloto e as outras regiões administrativas. Então, foi organizado um mapa geral com os levantamentos realizados pelos participantes.

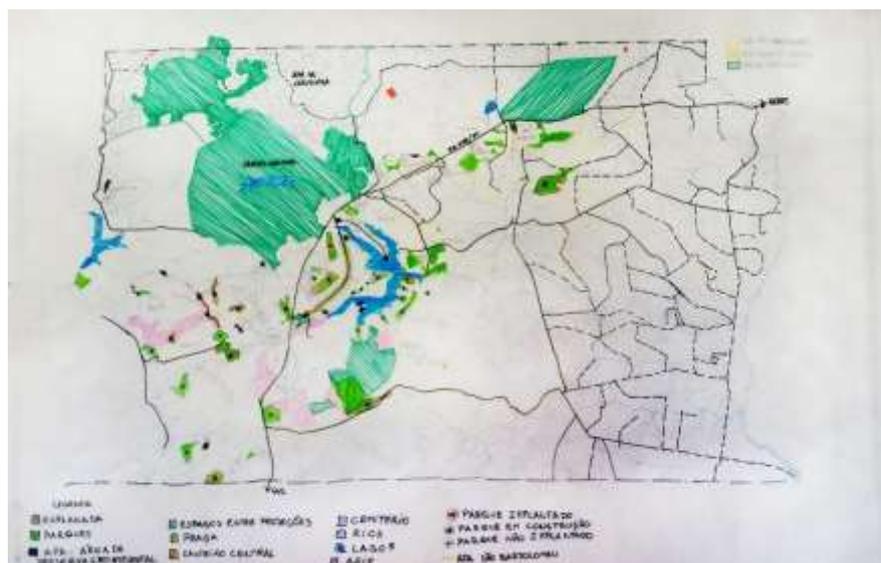


Figura 15 mapa elaborado pelo grupo 1 - sistemas de espaços livres

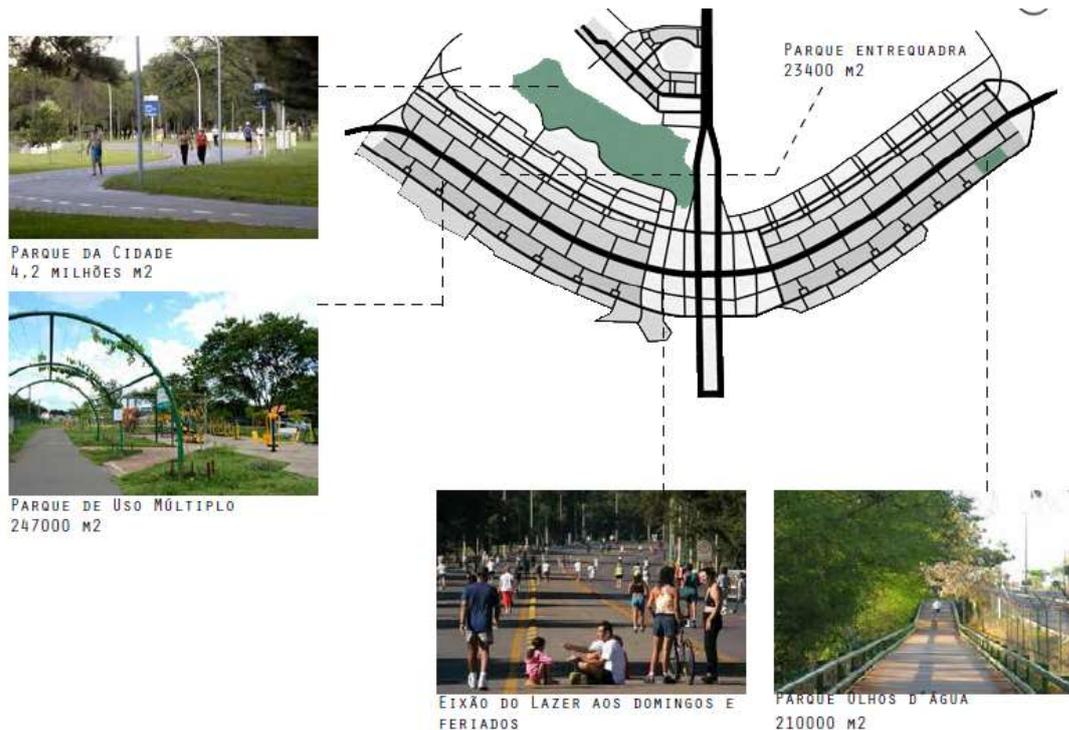
A produção buscou dividir os espaços livres de acordo com sua morfologia e estudá-los mais profundamente. Assim, foram realizados estudos para as seguintes categorias: Conservação Ambiental, Praças, Parques, Áreas de circulação de pedestres e veículos associados ao sistema viário e associados a edifícios públicos. Foram elaboradas tabelas explicativas para cada uma delas, a serem sintetizadas em seguida.

As Unidades de Conservação Ambiental foram classificadas de acordo com os seguintes tipos: matas nativas, parques ecológicos (parque olhos d' água, parque ecológico das águas claras), estações ecológicas (UNB, jardim botânico, águas emendadas), resbio (reserva da biosfera do cerrado, parque nacional de Brasília), reserva particular do patrimônio natural, reserva biológica, flona (Floresta Nacional de Brasília) e monumento natural (Morro da Pedreira).

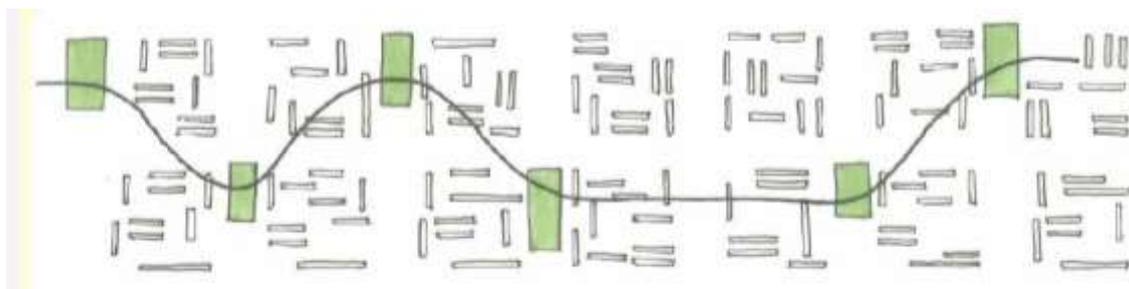
As praças foram divididas em memorial-simbólica, em sua maioria no Plano Piloto (Praça do Museu Nacional, Praça dos Três Poderes), recreativas (Praça SQN 209, SQS 307, praças na região de Águas Claras, Guará e São Sebastião) e contemplativas (Praça dos Cristais, Praça do Relógio). Abaixo, foram reproduzidas algumas imagens expostas durante a apresentação.



Os parques foram divididos em recreativos (Parque Deck da Asa Norte), esportivos (Parque Ecológico 3 Meninas, Taguaparque), de conservação (Parque Nacional) e mistos (Parque da Cidade, Jequitibá, Saburo Onoyama). Foram identificados 27 parques implantados, 3 em construção e 43 não implantados. O grupo identificou a concentração dos espaços livres de uso público e recreação nas proximidades do Plano Piloto.



Depois, a equipe procurou desenvolver um estudo sobre a ocupação das superquadras e seus espaços livres entre as projeções, buscando entender sua forma, uso, ocupação e apropriação. Identificaram o surgimento de parques com a articulação dos espaços entre as projeções; os equipamentos de vizinhança, como as escolas-parque e clubes implantados; e os jardins comunitários.



O grupo levantou os espaços livres associados à circulação de pessoas, isto é, ruas, calçadas e passeios. Novamente, ficou evidente o abismo entre o Plano Piloto e as cidades satélites: enquanto o primeiro apresenta vias com número enorme de faixas e espaços generosos para a circulação de pedestres, as segundas apresentam espaços mais apertados. Situação ainda mais crítica em Águas Claras, que enfrenta sérios problemas de mobilidade devido ao adensamento populacional sem uma infraestrutura adequada, com vias insuficientes e calçadas muitas vezes inexistentes.



Figura 16 vista da rua no Plano Piloto



Figura 17 vista da rua em Águas Claras

Por fim, o grupo produziu uma breve análise dos espaços livres associados a sistemas de circulação, divididos em canteiros, esplanada e rotatórias. Basicamente foram identificados espaços no próprio Plano Piloto, destacando-se o porte deles: canteiros generosos amplamente arborizados (W3 e W4), a Esplanada dos Ministérios e seu caráter muitas vezes de parque público e as diversas rotatórias existentes como forma de organização de tráfego, associadas a ideia do fluxo ininterrupto que marca a concepção da rede viária da região (a equipe destacou uma rotatória de grande porte existente próximo ao Estádio Mané Garrincha).

A equipe encerrou a apresentação com uma breve conclusão sobre o trabalho realizado. De fato, os sistemas de espaços livres presentes no Distrito Federal são muito diferentes entre si. Nesse sentido, o Plano Piloto configura-se como uma ilha de oferta generosa de espaços de recreação e uso público cercada por espaços muito semelhantes à periferia das cidades brasileiras. Ao mesmo tempo, oferece

maior qualidade de vias e espaços de circulação para pedestres, embora ainda apresente índices elevados de congestionamentos e a velha crítica da rua morta da cidade modernista persista.

O segundo grupo estudou a morfologia construída do Distrito Federal, procurando entender os processos ocorridos nos últimos anos. Nesse sentido, a participação dos estudantes de Brasília foi muito importante, uma vez que viram e veem a transformação do espaço construído.

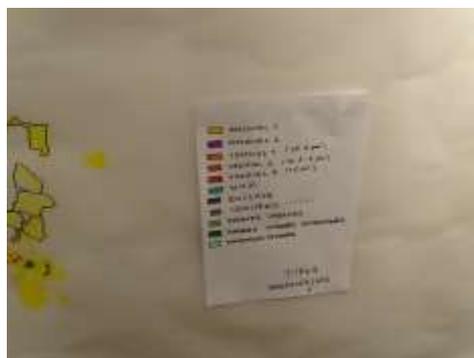


Figura 18 mapa elaborado pelo segundo grupo - morfologia

A equipe Quapá procurou explicar o método de classificação e confecção dos mapas: para a classificação da morfologia construída, cada quadra é analisada e classificada de acordo com sua ocupação principal: horizontais de pequeno porte (H1), horizontais de médio porte (H2), verticais, encraves urbanos (grandes estruturas que configuram uma ruptura no tecido urbano, como aeroportos ou campi universitários).

Cada uma dessas classificações é, na realidade, um agrupamento das categorias utilizadas numa classificação tipológica mais refinada, realizada por pesquisadores do laboratório Quapá ainda em São Paulo. Os mapas produzidos – volumetria construída intraquadra, recuos intraquadra, espaços livres intraquadra e arborização intraquadra – foram levados para que os participantes da oficina. Após a explicação do método e um primeiro contato com os mapas já produzidos, os participantes discutiram e desenvolveram um segundo método de classificação, mais adequado às necessidades locais – suprimindo ou criando categorias. De fato, é necessário entender que o método utilizado pelo laboratório, na busca por generalizar a forma de leitura e análise da estrutura morfológica da cidade, acaba criando generalizações que, às vezes, não fazem tanto sentido para determinado local, mas que são eficazes nas análises comparativas.

Em Anápolis (GO), por exemplo, outra oficina realizada pelo laboratório, os participantes ressaltaram a necessidade de considerar edifícios de quatro pavimentos como verticais, diferente, portanto, do proposto pelo laboratório.

Assim, foi elaborado um segundo mapa, adotando a metodologia criada em conjunto com os participantes, e organizada uma pequena apresentação de slides para explicar pontos de maior interesse sobre a estrutura urbana identificada. Abaixo, será feita uma pequena reprodução do que foi exposto durante a apresentação.

Quanto aos horizontais do tipo 1, o grupo identificou a presença significativa de loteamentos fechados, que já ocupam 18,1% do território urbanizado do Distrito Federal, criando uma mancha significativa a oeste do Plano Piloto. Ao mesmo tempo, 28,3% da área são ocupados por loteamentos horizontais de pequeno porte.

Em síntese, os horizontais de tipo 1 compõe a base da estrutura morfológica do Distrito Federal. Existem, evidentemente, contrapontos à essa lógica, manchas que indicam ocupações de porte maior ou pontos de verticalização.



Os horizontais de tipo 2 são encontrados concentrados em pequenas manchas espalhadas pelo Distrito Federal, abrigando galpões e pequenas fábricas. Ocupam em torno de 15% do território urbanizado.

Foi ressaltada a questão da verticalização, pouco significativa para a estrutura morfológica. Além de restrita, é concentrada: localiza-se basicamente no Plano Piloto e Águas Claras. No entanto, assume características bem diferentes nesses dois locais: se no Plano Piloto a edificação é solta na superquadra, mantém o térreo livre e em geral possui gabarito reduzido (em torno de 8 andares), em Águas Claras assume a configuração de condomínio-clubes, com grandes torres e coeficientes de aproveitamento significativos.



Figura 19 águas claras

A partir dessa análise, o grupo procurou especializar algumas das transformações mais significativas. Conversando com os participantes, percebemos que cada um deles morava em uma cidade satélite diferente, permitindo, portanto, uma leitura específica do morador, que convive e dialoga com as transformações urbanas continuamente. Abaixo foram reproduzidos alguns desses relatos.

Em Ceilândia, identificamos a proliferação de tipologias verticais, basicamente condomínios-clube, com gabaritos elevados, coeficientes de aproveitamento altos, taxas de ocupação reduzidas. Ocupam grandes quadras mantidas desocupadas no loteamento do local, em geral próximo a eixos viários de importância e localizando-se próximo a edificações de pequeno porte térreas, consolidando rupturas na paisagem e tecido urbanos.



Figura 20 ceilândia

Em Taguatinga, além de pontos de verticalização recente, destacou-se o projeto do Centro Administrativo do Distrito Federal, complexo de edifícios institucionais de grande porte. Criado para descentralizar as funções administrativas do governo local, espera-se que o edifício seja um indutor da transformação local, atraindo novos usos e tipologias. Contudo, o complexo ainda não foi ocupado, recebendo diversas críticas por parte da população.

Foram levantados ainda outros processos: a verticalização dispersa na região de Gama; a proliferação de condomínios e loteamentos fechados que se utilizam dos últimos lotes desocupados nas áreas de Sobradinho e Guará; a continuidade do já discutido processo de verticalização aparentemente sem critério em Águas Claras; e a expansão da mancha urbana pautada em loteamentos fechados, como na área de Park Way.



Figura 21 park way

Por fim, na área próxima ao Plano Piloto foram identificados processos de criação de novas superquadras empreendidos pela NOVACAP e a proliferação de estratégias pontuais que restrinjam a circulação pública nas superquadras e nos térreos dos edifícios.

O terceiro grupo ficou responsável por estudar a legislação e a forma como ela desenha (ou não) a cidade. Foi proposto aos participantes que escolhessem algumas áreas e simulassem a ocupação de acordo com aquilo previsto nas leis.

O grupo apresentou uma pequena síntese da evolução do planejamento urbano no Distrito Federal. Após o Plano Piloto, surgem os Projetos Registrados, basicamente plantas registradas em cartórios que definiam as características básicas dos novos loteamentos e desmembramentos, responsáveis pelo surgimento de Sobradinho, Taguatinga, Núcleo Bandeirante, entre outros.

Algum tempo depois foram criadas as Normas de Edificação, Uso e Gabarito (NGB), que normatizaram áreas mínimas de construção, alturas, afastamentos e permeabilidade, aplicando-se sobre todas as regiões administrativas (exceto o Plano Piloto, que sempre contou com legislação própria). Mais tarde, surge o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), de caráter menos restritivo que a NGB (como será visto mais adiante). Com o PDOT, surge o Plano Diretor Local, produzido por cada uma das Regiões Administrativas, que institui coeficientes de aproveitamento, número de vagas, taxas de ocupação e permeabilidade, usos permitidos, etc. No entanto, algumas Regiões Administrativas ainda não possuem Plano Diretor Local, de modo que a legislação vigente ainda é a antiga NGB. Nota-

se, ao longo dos anos, o avanço das políticas urbanísticas, um processo de descentralização do planejamento, dando maior autonomia para as cidades-satélites, bem como diminuições significativas das restrições impostas pela legislação urbanística.

A partir daí, o grupo passou para as simulações e estudos das áreas escolhidas. Em alguns casos, os participantes optaram por comparar os resultados obtidos com a antiga NGB e os atuais PDL's. Foram escolhidas para estudo as regiões de Águas Claras, Ceilândia e Samambaia.

Em Águas Claras, região mais verticalizada do Distrito Federal, identificou-se uma legislação muito permissiva, liberando a verticalização e exigindo poucos espaços livres intralote. Da mesma forma, o grupo identificou que os afastamentos exigidos parecem insuficientes, gerando problemas de conforto ambiental relacionados principalmente a iluminação e ventilação naturais.

Coeficientes de Aproveitamento	$\text{Cat} = \frac{(\text{CA1} \times \text{A1}) + (\text{CA2} \times \text{A2}) \dots (\text{CA}n \times \text{A}n)}{\text{A1} + \text{A2} \dots \text{A}n}$
Mínimo de Construção	25% da área
Taxa de Permeabilidade	$\begin{aligned} A(x < 200) &= 0\% \\ A(200 < x < 400) &= 10\% \\ A(400 < x < 2000) &= 20\% \\ A(2000 < x) &= 30\% \\ A(\text{soma}) &= \text{TP do total} \end{aligned}$
Afastamentos para logradouro público	$60^\circ \text{ com o meio-fio oposto}$ $\text{AF} = \frac{(h-5) - d (\text{lote com meio-fio oposto})}{1,75}$
Afastamentos para vizinhos	$1,5\text{m no térreo, } 1^\circ \text{ e } 2^\circ \text{ andar}$ $\text{AF} = 1,5 + b + (0,25 \times (\text{pavimentos} - 1))$
Lote Padrão	10x25 e 25x50m
Rua Padrão	Entre 9 e 10 m
Observações	Garagem e comercio (ate 50%) nao contam para os CA's

O grupo apresentou também o seguinte mapa, que ilustra os diferentes coeficientes de aproveitamento em Águas Claras. De fato, nota-se a presença de índices muito altos, de tal forma que é questionável se a infraestrutura existente está apta a receber o provável adensamento populacional.

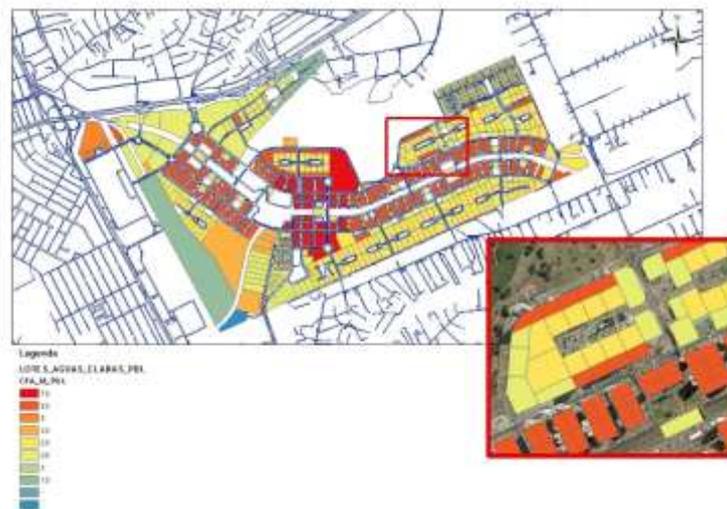


Figura 22 coeficientes de aproveitamento em Águas Claras

NGB

PDL



O grupo apresentou as seguintes conclusões:

Da NGB para o PDL, os gabaritos foram elevados. Mesmo sem alteração do tamanho das calçadas, a tendência é que a percepção da qualidade delas por parte dos pedestres piore;

O remembramento foi permitido com as novas regras, resultando em um desenho provavelmente mais arejado, unísono;

A exigência de área permeável não existe mais;

O céu é, tecnicamente, perdido em meio a confluência de edificações.

Para Ceilândia, a análise levou em consideração mais aspectos da legislação proposta, relacionando coeficientes de aproveitamento e usos do solo.

Coeficientes de Aproveitamento	$\text{Cat} = \frac{(CA1 \times A1) + (CA2 \times A2) \dots (CA_n \times A_n)}{A1+A2\dots A_n}$
Mínimo de Construção	25% da area
Taxa de Permeabilidade	$\begin{aligned} A(x < 200) &= 0\% \\ A(200 < x < 400) &= 10\% \\ A(400 < x < 2000) &= 20\% \\ A(2000 < x) &= 30\% \\ A(\text{soma}) &= \text{TP do total} \end{aligned}$
Afastamentos para logradouro público	60° com o meio-fio oposto $\text{AF} = \frac{(h-5) - d (\text{lote com meio-fio oposto})}{1,75}$
Afastamentos para vizinhos	1,5m no térreo, 1° e 2° andar $\text{AF} = 1,5 + b + (0,25x (\text{pavimentos} - 1))$
Lote Padrão	10x25 e 25x50m
Rua Padrão	Entre 9 e 10 m
Observações	Garagem e comércio (até 50%) nao contam para os CA's

Após a análise de mapas de uso do solo com as informações levantadas, o grupo apresentou as seguintes conclusões:

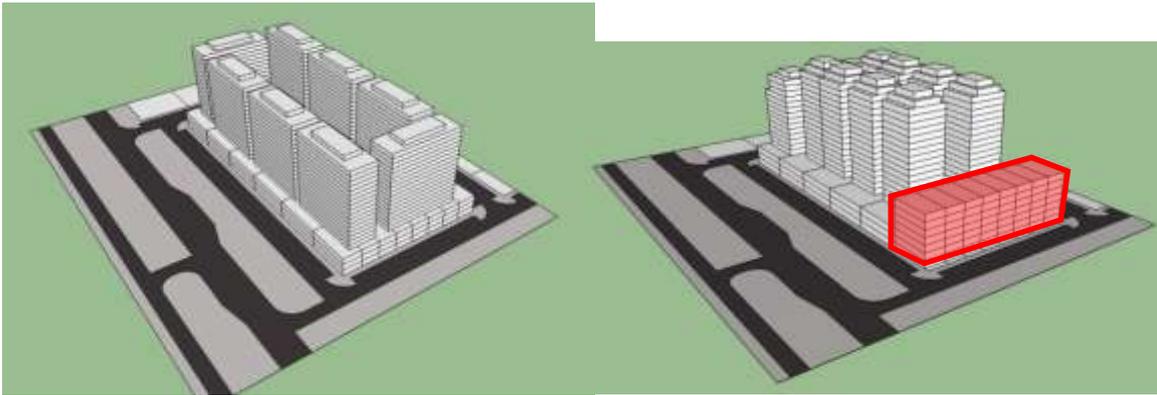
Ceilândia, antes conhecida como Centro de Erradicação de Invasões, possui um desenho urbano de inspiração modernista, com uma forte setorização com predominância ao uso habitacional, o que conferiu historicamente a

característica de 'cidade dormitório'. Com o tempo, os setores de comércio e serviços cresceram, conferindo mais autonomia à cidade. Isso demandou uma revisão dos instrumentos urbanísticos vigentes na área, que foi feita pelo Plano Diretor Local. O plano elevou substancialmente os coeficientes de aproveitamento em relação aos valores propostos pela NGB. Essa tendência ao adensamento é justificada principalmente em função da linha do metrô, que passa pela cidade, e demanda uma maior densidade para otimizar o aproveitamento dessa infraestrutura. No entanto, a avenida Hélio Prates, principal via arterial da cidade, foi contemplada com apenas metade do coeficiente de aproveitamento em comparação com o definido nas zonas próximas ao metrô. O plano também criou mais zonas de uso misto, mas concentrou a verticalização em certas áreas, sem considerar a revisão do desenho viário, que se mostra incompatível com os coeficientes de ocupação e os gabaritos vigentes;

Considerando um cenário em que ocorra o aproveitamento máximo das taxas de ocupação vigentes no plano diretor local de Ceilândia, a cidade irá se adensar significativamente, mas com padrões de ocupação bastante distintos. As atuais áreas vazias, que possuem os maiores coeficientes, se consolidarão em locais onde a estrutura viária não suporta adensamento;

As maiores irregularidades verificadas em Ceilândia em relação à legislação se dão nas áreas rurais, cuja invasão proporcionou o surgimento da maior favela da América latina, dotada de malha irregular, sem urbanização e várias ocupações em áreas de risco. Uma outra ocupação irregular se dá nos lotes habitacionais, que vem ampliando a área construída em números bem acima dos coeficientes de aproveitamento existentes, o que gera graves problemas de qualidade ambiental, além de gerar um sobre carregamento no sistema viário em locais onde a caixa viária possui dimensões abaixo do mínimo, mesmo para uma rua local.

Para a região de Samambaia, foi produzida uma análise comparativa entre os dados para coeficiente de aproveitamento, uso do solo e gabaritos máximos. O grupo também mostrou as similaridades entre as legislações das diferentes regiões administrativas, bem como as possibilidades geradas pelo remembramento de quadras.



A seguir, foram apresentadas as conclusões a respeito da discussão sobre o que foi estudado na região de Samambaia:

Da NGB para o PDL, os gabaritos foram elevados sem levar em conta a dimensão dos lotes, assim não permitindo a utilização máxima de seus coeficientes;

O remembramento acaba por ser permitido com as novas regras, resultando em um desenho provavelmente mais arejado, unísono;

A área permeável não existe;

Verticalização e adensamento populacional próximos a sistemas viários, sem suporte, saturando-os.

Por fim, o grupo apresentou resumidamente suas conclusões gerais sobre a legislação urbanística no Distrito Federal e como ela tem atuado na forma urbana.

As normas são muito generalistas e se aplicam igualmente para quase todas as Regiões Administrativas;

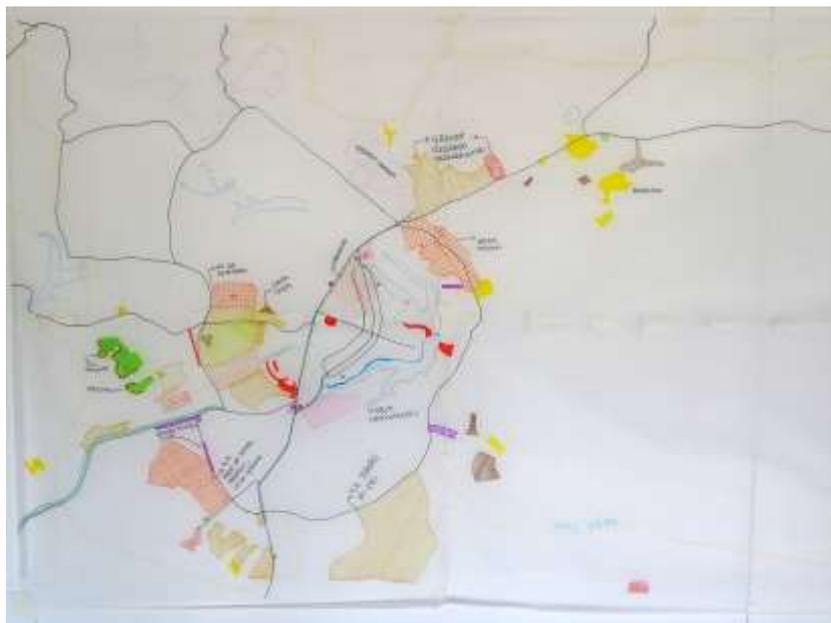
A regra do cone é pouco clara quanto a certas definições, como por exemplo o meio-fio. Isso justifica o surgimento de edificações maiores do que o previsto;

O remembramento reformula a paisagem, pois em geral produz configurações repetitivas em grandes lotes, muitas vezes na forma de condomínios; perde-se, assim, diversidade tipológica, criando uma paisagem urbana cada vez mais padronizada;

A legislação permite tanto a replicação do modelo modernista no contorno do plano piloto, como “micromanhattans”, isto é, regiões intensamente verticalizadas. De fato, não se tem uma ideia clara da cidade desejada, de modo que a legislação não desenha a cidade.



O quarto e último grupo estudou e discutiu a ação dos agentes produtores do espaço urbano (governo federal, governo distrital, mercado imobiliário e população vulnerável), identificando os processos ocorridos nos últimos dez anos e procurando entender como essas transformações se organizam no território. O grupo organizou um mapa com todos esses processos espacializados e depois procurou discuti-los de acordo com o agente específico.



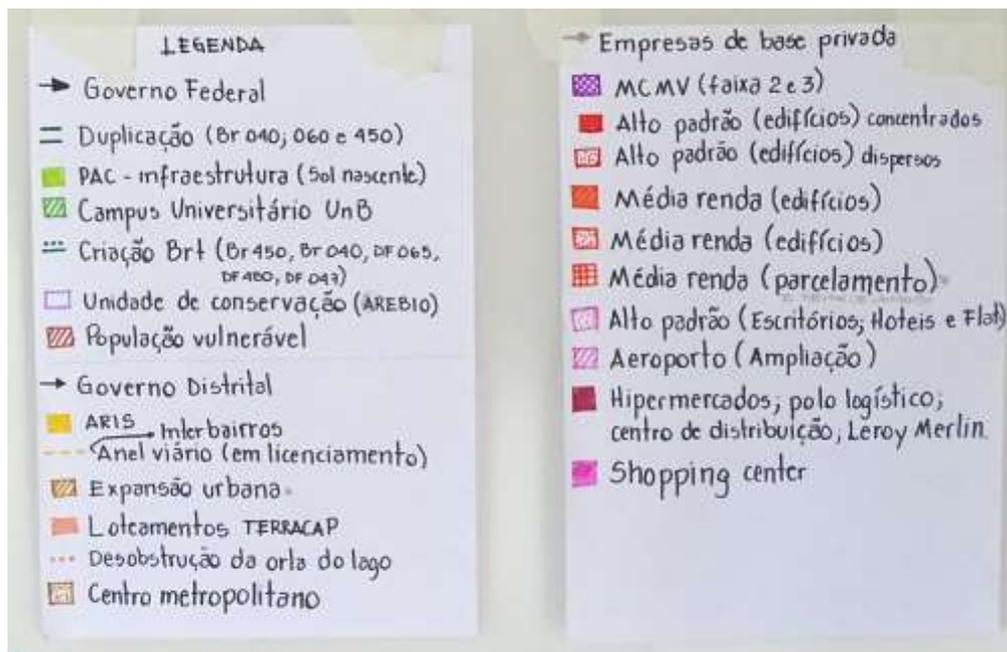


Figura 23 mapa elaborado pelo quarto grupo - agentes

Quanto as intervenções do governo federal, foram mapeados: novos empreendimentos Minha Casa Minha Vida, os novos campi universitários, no Gama, em Planaltina e em Ceilândia, investimentos em rodovias, a Reserva biológica de Contagem, ampliação do Parque Nacional de Brasília e o PAC Sol Nascente. Foi elaborada a tabela a baixo, com uma pequena análise sobre algumas características e potencialidades dessas intervenções.

	Produtos realizados	Características ambientais (contribuições e impactos) e potencial para os ELs	Potencialidade Transformação e Dinâmica de Produção
Governo Federal	MCMV	Baixo tratamento dos Espaços Livres Públicos, produção primordialmente de unidades habitacionais.	Alta densidade de ocupação dos lotes, quantidade e abrangência insuficiente de produção.
	Campi Universitários	Áreas compactas (exceto Planaltina), nas bordas da malha urbana	Dinamização da ocupação no entorno, aproximação da Universidade com as comunidades lindeiras.
	Duplicação da BR-040		Dinamização da ocupação no entorno
	Duplicação da BR-060		

	Duplicação da BR-450		
	Criação do BRT (BR-450, BR-040, DF-065, DF-480, DF-047)		
	Área de Unidade de Conservação - Reserva biológica da Contagem		
	Área de Unidade de Conservação - Ampliação do Parque Nacional de Brasília		
	PAC com infraestrutura (Sol Nascente)		

Foram apresentadas algumas imagens sobre as transformações levantadas, como do MCMV em Paranoá (foto de 2003 e ao lado de 2015; abaixo, foto tirada no dia anterior, durante sobrevoo), o novo campus universitário no Gama, o mapa do BRT a ser implantado e a delimitação da Reserva Biológica de Contagem, reproduzidas abaixo.



Figura 24 fotos aéreas da região de Paranoá (2003 e 2015).



Figura 25 foto do empreendimento MCMV tirada em sobrevoo



Figura 26 foto aérea do campus universitário no Gama



Figura 27 BRT (Gama/Santa Maria - Plano Piloto) e suas paradas

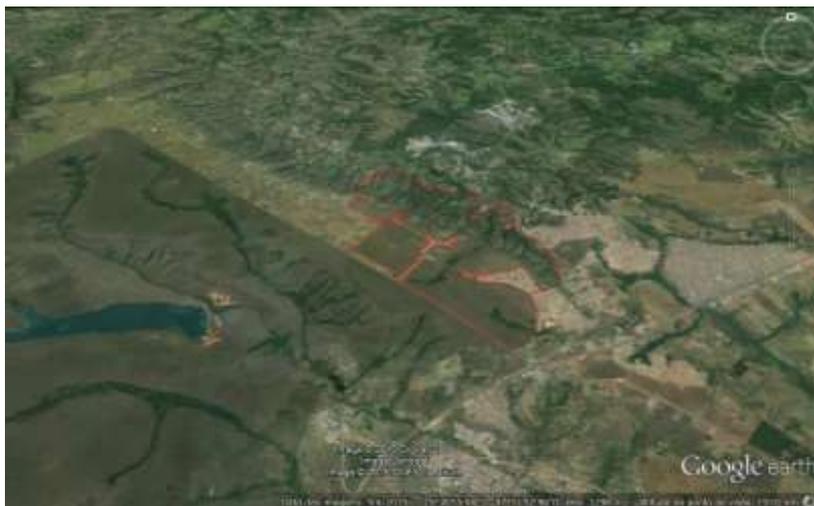


Figura 28 delimitação da Reserva Biológica de Contagem

O governo estadual foi responsável pela criação das 10 ARIS (Área de Regularização de Interesse Social), distribuídas pelo território, abertura de novos loteamentos por parte da Terracap, obras de desocupação da orla do Paranoá e a criação de um anel viário, ainda em fase de licenciamento. O grupo organizou a seguinte tabela.

Agentes	Produtos realizados	Características ambientais (contribuições e impactos) e potencial para os ELs	Potencialidade Transformação e Dinâmica de Produção	
Governo Distrital	ARIS			
	Expansão urbana	DF 140 – Localizada em área de recarga de aquífero, fragmentação de infraestrutura com possível contaminação de solo e água. Fragmentação dos espaços livres e áreas comuns Grande Colorado – Invasão de unidade de conservação, e contaminação de lençol freático.	DF 140 - Ocupação condicionada pelos limites do módulo, empreendida de forma fragmentária. Grande Colorado – Regularização com implementação de equipamentos públicos.	
	Loteamentos Terracap			
	Desobstrução da Orla			
	Anel Viário (em licenciamento)			

Abaixo, são reproduzidas algumas das imagens apresentadas pelo grupo, ilustrando as mudanças ocorridas após a criação de uma ARIS na região de Estrutural, exemplos de novos loteamentos da Terracap, ainda em processo de ocupação, e o plano para o Anel Viário.



Figura 29 foto aérea da região de Estrutural



Figura 30 foto aérea da região de Estrutural (2015)



Figura 31 novo loteamento na Terracap, na região noroeste do DF



Figura 32 projeto do anel viário

O grupo levantou as principais atividades empreendidas pelas empresas de base imobiliária, como a proliferação de empreendimentos MCMV faixas 2 e 3, novos condomínios de alto padrão e a dispersão de estabelecimentos comerciais de grande porte, em geral associados aos principais eixos viários.

Agentes	Produtos realizados	Características ambientais (contribuições e impactos) e potencial para os ELs	Potencialidade Transformação e Dinâmica de Produção
Empresas de Base Imobiliária	MCMV faixas 2 e 3		
	Prédios de escritórios, hotéis e flats de alto padrão		
	Edifícios de alto padrão		
	Edifícios de média renda		
	Aeroporto (ampliação)		
	Parcelamento de média renda	26 de setembro – Zona de amortecimento do Parque Nacional de Brasília, e área de recarga de aquífero, com risco de contaminação.	26 de setembro – Padrão acelerado de expansão com shopping center

	Ponte de terra, Núcleo Rural Monjolo e Núcleo Rural Casa Grande – Área rica em nascentes, comprometendo o abastecimento do Lago Paranoá	Ritmo moderado de ocupação, condicionada pelo módulo rural, irregular
Condomínios de alto padrão		
Leroy Merlin, Hipermercados, Polo Logístico e Centro de distribuição		
Shopping Center		

Foram apresentadas as seguintes imagens durante a apresentação do grupo de trabalho:



Figura 33 empreendimento MCMV em Jardim Mangueiral



Figura 34 Asa Norte (2003)



Figura 35 Asa Norte (2015)

O quarto e último agente de produção do espaço, as populações vulneráveis acabam ocupando os restos da cidade, muitas vezes de forma precária e sem acesso às infraestruturas básicas. Foi organizada a seguinte tabela:

Agentes	Produtos realizados	Características ambientais (contribuições e impactos) e potencial para os ELs	Potencialidade Transformação e Dinâmica de Produção
	Bordas de Ceilândia		
	Arapoanga		
	Santa Luzia Vila		
	Vila São José		
	Morro da Cruz		
	Nacional		
	Nossa Senhora de Fátima		
	Arrozal		

O grupo utilizou imagens para ilustrar os processos de ocupação de territórios pela população de baixa renda descritos acima. Abaixo são reproduzidas algumas delas.



Figura 36 Ceilândia (2003)



Figura 37 Ceilândia (2015)

Por fim, o grupo apresentou suas conclusões sobre os temas discutidos.

Principais ações do poder público;

Abertura e melhoria de vias (duplicação de BRs e DFs, Anel viário, implementação do BRT);

Parcelamentos isolados (Terracap: Setor de Habitações Dom Bosco, Jôquei Clube, Noroeste).

Principais ações do mercado imobiliário

Reparcelamento de áreas rurais ou de parcelamentos já existentes (26 de Setembro), focado na classe média;

Verticalização concentrada (Águas Claras) ou fragmentada (Taguatinga, Guará, etc.);

Empreendimentos integrados: Shoppings, Atacados, Hipermercados, Polos Logísticos e Concessionárias. (Ca's no Lago Norte, entorno do CasaPark);

Expansão urbana (Tororó, DF-140 e Grande Colorado).

O vetor Sudoeste (que abrange a EPIA) é o mais dinâmico do DF. Conseqüentemente, certas tipologias como Atacados, Hipermercados, Polos Logísticos e concessionárias surgem no decorrer dela;

Há uma concentração de investimentos em infraestrutura de mobilidade e na regularização de ocupações, além da previsão de áreas de expansão nos setores Sul e Oeste;

Não há oferta habitacional para baixas e médias renda no DF, o que leva a busca de alternativas ilegais no DF, ou de alternativas legais, porém em municípios do Entorno;

Os assentamentos são pensados separadamente, sem perspectiva de conectividade entre eles. Não há um planejamento viário que hierarquize os fluxos, sendo escassas as vias coletoras e avenidas, sobrecarregando as rodovias;

Inexiste o proprietário de terras tradicional como agente. O mercado de terras é majoritariamente controlado pelo Estado (GDF, TERRACAP e União), portanto a gestão da escassez de terra, típica das cidades brasileiras, é muito mais eficiente, garantindo uma segregação eficaz da população de baixa renda e até mesmo de parte significativa da classe média.

Por fim, como encerramento dos trabalhos da oficina, o professor Sílvio desenvolveu um pequeno mapa síntese e uma explicação geral dos principais pontos levantados, reproduzidos a seguir.

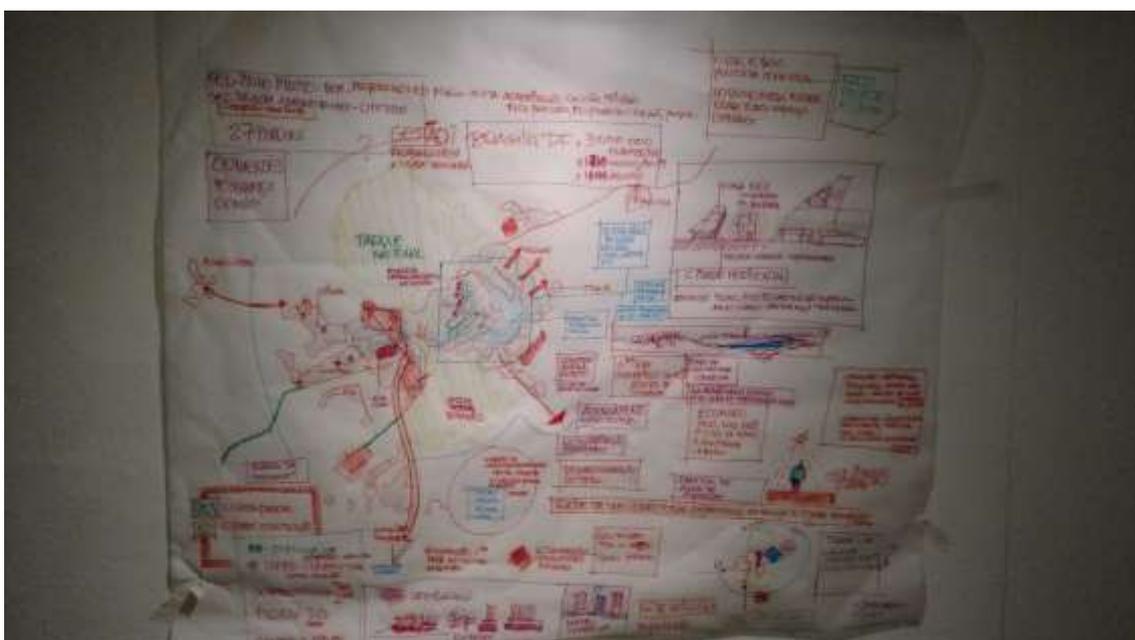


Figura 38 mapa síntese

É necessário ter em mente, antes de qualquer análise morfológica, as condições climáticas e de relevo do Distrito Federal. O clima quente e seco e o relevo plano orientam processos descritos a seguir.

O território é muito construído. Grande parte dos lotes estão completamente ocupados, exceção feita ao Plano Piloto e aos condomínios e loteamentos fechados.

Brasília é uma cidade horizontal. Com exceção das regiões do Plano Piloto e Águas Claras, a verticalização é dispersa, embora tenha cada vez mais importância na paisagem urbana. Nesse sentido, vale ressaltar os problemas relacionados à regularização e parcelamento fundiários, que dificultam ações de planejamento.

Há problemas evidentes de monofuncionalidade: o Plano Piloto como região de oferta de empregos e serviços e as demais regiões administrativas como locais residenciais. Mesmo que esteja se iniciando um processo de descentralização funcional, os polos de serviços e comércio estão conformando pequenas ilhas de centralidade, consolidando um processo de dispersão concentrada.

Pode-se dizer que os sistemas de espaços livres do Distrito Federal são bons no Plano Piloto e insuficientes nas demais regiões administrativas. Mesmo assim, falta projeto nos espaços livres presentes nas superquadras, criando dificuldades de acesso e conexão;

É necessário entender a complexidade da expansão da rede de condomínios e loteamentos fechados – que persiste ao longo de todo território, embora tendendo às regiões a oeste do Plano Piloto, levando em conta a escassa oferta de moradia para a classe média e seus impactos para a segregação espacial urbana;

As principais ações de transformação urbana recente foram a criação de campus universitários, duplicação de vias e estradas de acesso e a expansão de empreendimentos Minha Casa Minha Vida das faixas 2 e 3. A verticalização, por enquanto tão dispersa que torna-se incapaz de configurar transformações estruturais – com exceção de Águas Claras -, apresenta-se com tipologias “extremas”, com edifícios muito altos, com embasamentos e de difícil diálogo com seu entorno.

Coexistem três sistemas que estruturam a forma urbana do Distrito Federal: o Plano Piloto, o anel de loteamentos horizontais, condomínios e loteamentos fechados que o cercam – já consolidados; e os novos eixos de expansão, sobretudo ao longo de vetores oeste, sudoeste e nordeste.

Sistema viário bem estruturado em comparação com outras cidades brasileiras, mesmo que os congestionamentos persistam devido aos fluxos pendulares em direção às cidades satélites.

Legislação permissiva, feita sem um projeto consolidado de cidade, resultando num planejamento insuficiente que pode comprometer ainda mais a qualidade urbana das regiões administrativas periféricas. Além disso, ainda é conivente com loteamentos fechados.

Por fim, Brasília apresenta problemas muito comuns a qualquer cidade brasileira: monofuncionalidade, segregação espacial, problemas de tráfego, oferta insuficiente de espaços de lazer públicos, etc. No entanto, o Plano Piloto surge como local onde os problemas urbanos – se existem – são menores e de mais fácil solução. Assim, chegamos à conclusão de que qualquer intervenção no território

do Distrito Federal deve levar em conta uma série de fatores: as disparidades entre as diferentes regiões administrativas; o papel de Brasília como capital política do país; sua condição de cidade modernista tombada. Assim, toda intervenção deve ser pensada articulando as diferentes realidades, adquirindo uma escala regional. Ao mesmo tempo, é imprescindível a consolidação de um projeto de cidade – ou de região – bem estruturado que oriente todas as intervenções sobre o território.