



**ENTAC2006**

**A CONSTRUÇÃO DO FUTURO** XI Encontro Nacional de Tecnologia no Ambiente Construído | 23 a 25 de agosto | Florianópolis/SC

## **USO E OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL DO SOLO EM ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL URBANA: O CASO DO CONDOMÍNIO VERDE EM BRASÍLIA.**

**Catharina C. de Macedo (1); Juliana Dalboni Rocha (2)**

- (1) Arquiteta e Urbanista Autônoma; Departamento de Arquitetura e Urbanismo – IESPLAN e Arquitetura e Urbanismo – UNIEURO;  
e-mail: catharina.macedo@gmail.com
- (2) Arquiteta e Urbanista Autônoma, Doutoranda em Desenvolvimento Sustentável – CDS/UNB  
e-mail: dalboni@unb.br

### **1 INTRODUÇÃO**

O Condomínio Verde ocupa uma área de singular exuberância natural e faz parte da Área de Preservação Ambiental (APA) do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto no 88.940, de 07 de novembro de 1983, na qual é proibido ou restringido o exercício de atividades capazes de provocar acelerada erosão das terras ou acentuado assoreamento das coleções hídricas (ART. 6º, inciso III).

A dinâmica de formação da paisagem no Distrito Federal está diretamente relacionada aos intensivos processos de adensamento da malha urbana e do crescimento da ocupação agrícola que, em conjunto, podem ser considerados os principais componentes de transformações territoriais e da redução da área ocupada pela vegetação original do cerrado.

A cobertura vegetal florestal está restrita às unidades de conservação (sendo a APA uma delas), e a algumas parcelas de uso restrito, como as áreas militares. O desmatamento decorrente do processo de uso e ocupação do solo tem provocado grandes alterações nos ecossistemas locais como desequilíbrio do habitat natural dos animais silvestres, processos erosivos promovendo assoreamento dos cursos d'água, comprometendo a vida útil das barragens locais e diminuindo a recarga dos aquíferos. A proteção dos recursos hídricos do DF, por sua vez, reveste-se de especial importância, por ser o berço das três principais bacias hidrográficas do País: Prata, Amazonas e São Francisco. Vale salientar que a região tem sua rede de drenagem constituída por rios de cabeceira e, portanto, com baixas vazões.

A demanda por residências unifamiliares, especialmente para a classe média, estimulou a especulação imobiliária e o surgimento de condomínios irregulares, muitos deles sem critérios de planejamento. O não enfrentamento dessa situação fez surgir, em pouco tempo, mais de 500 condomínios irregulares, muitos deles em Áreas de Proteção Ambiental, comprometendo os recursos naturais.

O Condomínio Verde, por sua vez, teve o seu processo de urbanização iniciado nos primeiros anos da década de 90, antes da elaboração do EIA (Estudos de Impacto Ambiental), do RIMA (Relatório de impacto ambiental) e do pedido de obtenção da licença ambiental, encaminhado apenas no dia 27/08/1998.

### **2 OBJETIVO**

O objetivo desse artigo é apresentar um estudo de caso expondo o método da elaboração de um plano de recuperação de áreas degradadas no Condomínio Verde – instalado em uma APA do Distrito Federal – tendo como premissa a ocupação do solo urbano com mais sustentabilidade.

### **3 METODOLOGIA**

Inicialmente foi verificada a necessidade de realizar uma revisão bibliográfica tendo como base os documentos relacionados à questão ambiental do Condomínio Verde. Posteriormente foram elaborados alguns mapas contendo: as grotas existentes; os lotes já edificados, comercializados não-edificados e ainda não comercializados; as declividades; o zoneamento proposto pelo EIA/RIMA; os lotes desconstituídos e com restrições, com comentários específicos relativos à causa da sua desconstituição ou restrição, incluindo os lotes a serem desconstituídos de acordo com pareceres técnicos da Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, Ministério Público e Secretaria de Administração de Parques e Unidades de Conservação; as APP's (Áreas de Preservação Permanente); a síntese do Condomínio, com malha urbana, curvas de nível, manchas de declividade, grotas e as APP's.

Além disso, foram realizados diversos estudos "in loco" visando à validação dos mapas já existentes. Neste processo, foi detectada a não correspondência de parte das informações gráficas com a realidade verificada no local. Por este motivo, tornou-se necessário a contratação de um topógrafo, com o objetivo auxiliar na adequação das informações que seriam utilizados como base na elaboração dos mapas descritos acima e conseqüentemente na elaboração do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD).

### **4 RESULTADOS PARCIAIS**

Sabe-se que as APA's são unidades de conservação, destinadas a proteger e conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, e a sua ocupação por parcelamentos de solo urbanos é permitida conforme Norma Federal. No entanto, o Condomínio Verde possui características físicas fortemente restritivas à ocupação antrópica.

Os danos ambientais provenientes do seu processo de urbanização foram agravados com a implantação de sucessivas medidas de baixa capacidade tecnológica e de caráter emergencial, sendo assim, insuficientes para sua solucionar definitivamente os problemas ambientais, demandando contínuos reparos e reinício dos trabalhos, conforme acontece atualmente no referido Condomínio.

O método utilizado na elaboração do PRAD do Condomínio Verde, defende que a solução definitiva, com relação à problemática ambiental do Condomínio, passa, necessariamente, pela revisão do seu projeto urbanístico e defende a hipótese de que não se poderá atingir um patamar de ocupação sustentável com ações pontuais ou emergenciais de recuperação de áreas degradadas ou de controle ambiental, procedimentos historicamente priorizados por estudos anteriores e, por isso, sempre insuficientes para o equacionamento definitivo da questão.

Vale salientar que este Plano de Recuperação de Áreas Degradadas, cuja discussão do método de elaboração é o objetivo principal desse artigo, ainda está sendo finalizado e inclui a proposição de medidas emergenciais, com cronogramas executivos; a elaboração de plano de recuperação específico, com ações de recuperação de médio e longo prazos. Os resultados parciais estão sendo apresentados, discutidos e validados em reuniões periódicas com comissão de ambiental do Condomínio.

### **5 REFERÊNCIAS**

- CORRÊA, R. S. Recuperação de Áreas Degradadas pela Mineração no Cerrado. Brasília: Universa, 2005.
- EIARTEC – Projetos e Estudos Ambientais. EIA para Implantação dos Condomínios: Solar da Serra; Belvedere Green; Verde; Serrana; Monte Palomar e Morada dos Deuses. Brasília, 1998.
- STROH, Paula Y. [et al.] Avaliação de impacto ambiental: agentes sociais, procedimentos e Ferramentas. Brasília: IBAMA. 1995.136p.