

GAMA E CEILÂNDIA, JUNTAS NO FUTURO?

Os arquitetos, porém, reconhecem: o novo plano é melhor que o aprovado em 1992. A nova proposta divide a zona rural em três, de acordo com a fertilidade do terreno. Autoriza chácaras de lazer na área rural. Também distingue de três formas as zonas urbanas, de acordo com as restrições legais para o seu uso.

Na Zona Urbana de Consolidação, os gabaritos — número de andares por prédio — não deverão ser aumentados, nem novas áreas, ocupadas. Apenas os pequenos espaços vazios, como as quadras norte do Plano Piloto.

A Zona Urbana de Uso Controlado foi criada para regularizar o que já existe e controlar o surgimento de novos parcelamentos. O problema é que os mecanismos de fiscalização são os mesmos que não impediram a criação de mais de 500 condomínios irregulares.

E na Zona de Dinamização, vale tudo. A primeira consequência do PDOT deverá ser o aumento dos gabaritos. Há 101 projetos nesse sentido tramitando na Câmara Legislativa. É uma forma de compensar o preço alto dos terrenos, estimado em cerca de 25% do preço da obra.

O governo pretende concentrar investimentos em infra-estrutura na Zona de Dinamização, seguindo os trilhos do metrô e a promessa do Porto Seco, para escoamento da produção agroindustrial. Num futuro não muito distante, o Gama, na fronteira sul do DF com Goiás, poderá *emendar-se* com a Ceilândia.

Para descongestionar o Plano Piloto, o PDOT cria no papel um grande centro regional entre Ceilândia, Samambaia e Taguatinga. “O plano representa um avanço em tudo o que foi feito até agora”, reconhece o arquiteto

Glaucio Dettmar



O PDOT mantém inalteradas as normas de construção que limitam a altura e o número de andares dos edifícios localizados no Plano Piloto

Luís Alberto Gouveia, da Faculdade de Arquitetura da UnB. Mas tem vários defeitos.

O primeiro é que chegou tarde. Segundo o arquiteto, a Terracap já perdeu milhões de reais ao fechar os olhos para os parcelamentos irregulares da classe média, que ocupou áreas públicas para escapar dos preços altos dos apartamentos de Brasília.

O arquiteto diz que, ao contrário do que prevê o PDOT, a expansão dos condomínios naquela área é inevitá-

vel, em função da valorização dos terrenos.

“Ali tem vocação para urbano. Se o governo não começar a fazer planejamento, com loteamentos públicos, vai se repetir tudo de novo”, avisa Gouveia.

O Plano Diretor não modifica a propriedade da terra, nem regulariza nenhum condomínio, o que será feito por meio de regras específicas que estão sendo definidas pelo GDF.

Gouveia alerta ainda que o centro

regional proposto fica no fundo de um vale, área sujeita a inundações. Do ponto de vista ambiental, ele alerta que a faixa tampão de 100 metros, um cinturão vetado à moradia criado para proteger o Parque Nacional, conhecido como Água Mineral, não funciona.

“Há três mil anos, os romanos já sabiam que as cidades crescem para cima dos mananciais”, ironiza.

A faixa tampão margeia a invasão da Estrutural, classificada no PDOT como urbana. É onde o governo pre-

tende instalar indústrias leves, numa expansão do SIA. “Ali deveria ser um parque”, sugere o arquiteto.

É PRECISO CRESCER. MAS PARA ONDE?

O PDOT tem méritos, mas deixa uma dúvida. “Para onde é que, finalmente, vamos crescer?”, pergunta o professor Gunter Kohlsdorf, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UnB.