

# Brasília cresce com Plano Estrutural

"É através do Plano Estrutural de Organização Territorial que o Governo do Distrito Federal principia uma nova etapa dentro do papel que lhe cabe, caracterizando-se este trabalho como o primeiro documento que dá início ao planejamento de ocupação do solo no DF". Esta afirmação é do Secretário de Governo, Ivan Guanais, para quem Brasília necessitava de um plano que norteasse seu crescimento, no intuito de dotá-la dos requisitos fundamentais que lhe permitissem orientar a sua ocupação territorial.

Através desse plano, elaborado com a ajuda da Secretaria de Planejamento da Presidência da República, o Governo Federal pretende estabelecer para o Distrito Federal uma política de desenvolvimento que lhe permita atender às necessidades normais de crescimento, sem que isso venha a prejudicar os aspectos originais da Capital, principalmente seu caráter de centro político-administrativo.

O trabalho busca, por outro lado, garantir por um período relativamente longo um desenvolvimento econômico harmônico procurando corrigir as diferenças que se registram atualmente em termos de situação social. Ao mesmo tempo, busca o governo evitar que a desorganização do crescimento da Capital viesse, em pouco tempo, torná-la uma cidade problemática com graves prejuízos ao seu aspecto político-administrativo.

O Governo do Distrito Federal elaborou, com o apoio da Secretaria de Planejamento da Presidência da República, e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo acaba de aprovar, o Plano Estrutural de Organização Territorial, um detalhado documento destinado a assegurar as condições para o desenvolvimento das funções político-administrativas da Capital da República, proporcionando à sua população condições adequadas de qualidade de vida.

O trabalho contempla um conjunto global de sete metas principais, como localizar as áreas de

expansão urbana, descentralizando o Plano Piloto, de modo a preservar e valorizar o ambiente construído, possibilitando a criação de núcleos tão autônomos quanto possível, em termos de emprego, equipamentos e serviços, proporcionando, ao mesmo tempo maior acesso possível à população residente em cada um dos núcleos habitacionais, aos empregos, equipamentos e serviços das outras localidades. Determina, ainda, a necessidade de conduzir aquela expansão de modo a minimizar os custos econômicos e sociais do sistema de transporte, de infra-estrutura, preservando as características ambientais de forma a promover maior conservação possível dos recursos hídricos, e, finalmente, possibilitar um crescimento urbano equilibrado.

## ALTERNATIVAS

Partindo da análise das tendências atuais do desenvolvimento dos assentamentos no Distrito Federal, das condições sócio-econômicas da capacidade de absorção dos equipamentos instalados até agora e o crescimento populacional desordenado atualmente, o Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal chegou a soluções alternativas de ocupação territorial que permitirão uma maior flexibilidade no processo de avaliação e decisão política, em termos da administração do Distrito Federal, da solução a ser escolhida.

Foram três as soluções alternativas selecionadas, sendo que a primeira delas teve mais a função de documentar a tendência evolutiva dos atuais assentamentos urbanos do Distrito Federal, do que, propriamente, apresentar proposta a nível de solução. As outras duas foram mais concretas em termos de proposição para criação de novos núcleos habitacionais e a comparação entre elas deu origem à proposta final.

## PROPOSTA FINAL

A avaliação minuciosa das necessidades e tendências do desenvolvimento do Distrito Federal levou à designação de três



O Plano Estrutural orientará a ocupação de solo em Brasília



A ocupação planejada do solo brasiliense é a preocupação do GDF

expansão que, integradas as cidades satélites de Taguatinga, Ceilândia e Gama, e quando implantadas, formarão um aglomerado urbano necessariamente articulado.

A primeira dessas zonas compreende áreas contíguas a Taguatinga, ao longo da Estrada Parque Contorno de Taguatinga. Foram previstos para a sua ocupação centros de pesquisa, universidades e outras atividades afins, desde que não sejam construídos os Guarás III e IV, que acarretarão uma maior folga no equacionamento mais eficiente dos problemas de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários e pluviais.

Essa escolha, segundo os técnicos, justifica-se pela má localização das universidades privadas do Distrito Federal, que, além de não possuírem áreas para a sua expansão, vêm provocando crescentes problemas de congestionamento e perturbações das zonas residenciais onde estão situadas.

Outra possibilidade, não excluindo a anterior (a ser confirmada por futuros estudos), seria a localização de uma zona comercial e de atividades que, estendendo e fortalecendo o atual centro comercial de Taguatinga, fizesse com que o mesmo passasse a funcionar como catalizador do aglomerado urbano em formação.

A segunda zona desenvolve-se entre os núcleos de Taguatinga/Ceilândia e a rodovia BR-060, que liga Brasília a Goiânia, enquanto que a terceira zona ocupa áreas situadas ao longo e a oeste da EPCT, entre aquela rodovia e o Gama. A ocupação dessas duas zonas foi estruturada com a formação de 6 grupos de assentamentos localizados ao longo de um eixo de transporte de massa que também constitui parte integrante da proposta do PEOT.

A função desse eixo é tanto providenciar uma ossatura para o aglomerado urbano, que resultará da localização do processo de expansão na área em questão, como articular sua ligação com o Plano Piloto. Tendo em vista a necessidade de se evitar os pontos de conflito, previu-se que o eixo de transporte, com uma largura mínima de 40 metros, só deverá articular-se com os assentamentos em suas zonas centrais de comércio e atividades. O impacto ambiental provocado pela travessia das demais áreas pelo sistema de transporte, deverá ser atenuado através de um tratamento paisagístico adequado, seja qual for o modo adotado (ônibus articulado, trem, pré-metrô, etc.).

Essa articulação, se adotada, concorrerá para que cada um dos seis grupos de assentamentos seja dividido em duas áreas, ocupadas por áreas habitacionais de categorias econômicas diversificadas, que se integrarão uma com a outra através de uma área central urbana. Essas áreas, com previsão para habitações, comércio, lazer, pequenas áreas verdes jardins de infância, escola de primeiro grau e sistema viário, ocuparão para o conjunto dos seis grupos de assentamento, uma superfície de aproximadamente 5.922 hectares.

As seis áreas centrais urbanas ocupariam uma superfície de cerca de 195 hectares.

Em função do estágio de conhecimento do processo de urbanização do Distrito Federal alcançado pelo estudo do Plano Estrutural de Organização Territorial, não se procurou determinar com precisão a extensão e intensidade de utilização das áreas centrais urbanas. Sem prejuízo das realizações de outros estudos complementares, o Plano considerou que os longos prazos previstos para a ocupação total das áreas de assentamento propostas, e a decorrente dificuldade de se fixar com precisão o tipo de intensidade da demanda que alimentará o comércio e as atividades que aí se localizarão, levaram à necessidade de se trabalhar com soluções flexíveis.

Assim sendo, as áreas centrais urbanas foram concebidas de modo a atenderem o requisito de flexibilidade, ensejando várias possibilidades alternativas de configuração. Para uma demanda reduzida, uma área seria dimensionada com a utilização de edifícios baixos de 1 a 3 pavimentos. Para uma demanda mais intensa, poder-se-ia aumentar o coeficiente de aproveitamento dos terrenos, proporcionando uma maior disponibilidade de área construída, ou ainda proceder-se a pequenos ajustes em termos de expansão horizontal da área, com a ocupação de terrenos ao longo do eixo de transporte de massa.

Esta última possibilidade deve ser restringida e analisada com cuidado, já que essa opção, levada a um extremo, resultaria numa distribuição linear das atividades. Isso poderia criar dificuldades para a operação do sistema de transporte e provocar prejuízos de ordem ambiental, com a não ocupação de áreas que poderiam ser utilizadas com parques, escolas, clubes ou zonas verdes.

## SATURACÃO

O Plano foi elaborado com base numa previsão de população da ordem de 2.400.000 habitantes. Esse número foi estabelecido pela CAESB, a partir de estudos sobre a capacidade dos mananciais já levantados, como sendo o limite da capacidade de abastecimento de água do Distrito Federal. Segundo os técnicos da CAESB, só há água suficiente na área do Distrito Federal, de extração e tratamento dentro das técnicas comuns, para uma população de 2.400.000 habitantes.

O trabalho observa que esse número de habitantes não deve ser considerado como um objetivo a ser atingido, mas sim como um referencial necessário ao dimensionamento das alternativas de ocupação territorial propostas por ele. Tampouco tentou-se estabelecer um prazo para atingir esse limite de população. Com base nos estudos demográficos realizados, observou-se que o Distrito Federal, dado o seu alto índice de crescimento vegetativo, continuará apresentando significativo incremento populacional, mesmo que a taxas menos elevadas que as verificadas atualmente.

Segundo os estudos de demografia, a população total na saturação dos atuais núcleos urbanos seria de 1.444.689 habitantes. Como a população atual desses núcleos é da ordem de 914.195 habitantes, tem-se que a população alocável nas áreas ainda disponíveis é de 522.846 habitantes. Desse modo, o Plano Piloto e os atuais núcleos periféricos, mantidas as atuais características de ocupação terão capacidade de absorver, na sua saturação, aproximadamente 55% dos 2.400.000 habitantes previstos, sendo que os 45% restantes, ou sejam 962.959 habitantes, constituem-se na população a ser alocada em novos núcleos.

Destá forma, por núcleos a população de saturação seria a

seguinte: Plano Piloto 557.225 habitantes; Guará 152.744; Taguatinga 294.390; Ceilândia 152.975; Gama 144.787; Brazlândia 19.663; Sobradinho 63.534; Planaltina 40.356; e Núcleo Bandeirante 19.015 habitantes. No caso do Guará a população estimada para o ponto de saturação engloba o Guará I, II, III e Cidasp (Cidade do Dasp), os dois últimos a serem construídos, enquanto que no caso de Taguatinga restam ainda por construir os setores O e P.

## RENDA

Admitindo-se a manutenção da atual estrutura de renda do Distrito Federal, dos futuros 2.400.000 habitantes, 432.000 (18,2%) pertenceriam à classe A, 456.000 (19,7%) à classe B e 1.512.000 (63,1%) à classe C.

Por outro lado, verifica-se que a oferta de áreas para habitação ainda disponíveis, isto é, não construídas, é fortemente dirigida para as faixas de maior poder aquisitivo, podendo-se afirmar que no Distrito Federal praticamente não existe estocagem de terrenos acessíveis aos grupos de renda mais baixa. Por exemplo, das áreas ainda não utilizadas do Plano Piloto, com base na sua presente estrutura de renda, é possível se estimar que 65% se destinarão à classe A, sendo que dessa fração 45% corresponderiam à faixa A/4 (mais de 21 salários mínimos). Para a classe B a oferta seria de 19%, restando para a classe C nada mais do que 16%.

Mais de 50% da oferta para a classe C destinam-se à faixa C/3 (3 a 6 salários mínimos), estando as duas faixas inferiores (C/1 e C/2) praticamente excluídas do acesso às habitações no Plano Piloto. Dentre os núcleos atuais, o único capaz de absorver um total significativo da população de classe de renda C é a Ceilândia, com 95% de sua oferta habitacional destinados a essa faixa.

Mesmo assim, em termos da população de 2.400.000 habitantes, apenas 24% da classe de renda C poderão vir a ser alocados nos núcleos já existentes, o que significa que 76% dessa faixa terão que ser atendidos em núcleos a serem criados. Por outro lado, os atuais núcleos são capazes de absorver 65% do futuro total da classe A, restando apenas 35% dessa classe a serem atendidos nos novos núcleos.

Desse modo, do total de 962.959 habitantes a serem alocados nos novos núcleos, 74% corresponderiam à classe C, 16% à classe B e apenas 10% à classe A. A constatação de que esses núcleos se destinam predominantemente à faixa de renda C, faz ressaltar a necessidade de se adotar uma política de desconcentração de atividades que, conjuntamente com outras medidas, possibilite uma atenuação das flagrantes discrepâncias quanto aos níveis de renda das populações localizadas no Plano Piloto e nos diversos núcleos periféricos.

## EMPREGO

O Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal observa com preocupação a situação do emprego pois de um total de 280.410 empregos no DF, praticamente três quartos pertencem ao Plano Piloto. Dentro dele estão quase 50% do total de empregos do setor secundário, 50% do total de empregos do setor de transportes e armazenamento, 60% do serviço social e 80% do emprego público. Essa concentração de empregos no Plano Piloto só favorecerá à classe de renda mais elevada, dada a posição de suas áreas habitacionais em relação às áreas de trabalho.

O PEOT observa que esse quadro só será alterado se forem criados novos mecanismos vinculados a uma reversão das características empregatícias vigentes no Distrito Federal e na formulação da política de criação de novos núcleos habitacionais tal aspecto é amplamente considerado, já que ao mesmo tempo serão abertas áreas para a implantação de algumas indústrias de transformação e áreas de serviço para a absorção da mão-de-obra crescente, nas proximidades dos núcleos populacionais, buscando evitar a constante satelitização em torno do Plano Piloto, cuja capacidade de absorção de trabalhadores já está praticamente esgotada.

Wilson de Oliveira