

3.7 Estratégia de implantação de Pólos Multifuncionais

A criação de Pólos Multifuncionais constitui uma tentativa de ofertar atividades comerciais de bens e serviços, de lazer, cultura e habitação ligados à rede estrutural de transporte coletivo. Esta oferta de diferentes subcentralidades em torno dos terminais de integração da rede de transporte público coletivo permite reduzir os deslocamentos da população para as áreas centrais consolidadas e saturadas do território do Distrito Federal.

Ao longo da história do Planejamento Urbano, são vários os exemplos de criação de novas centralidades ou fortalecimento de áreas periféricas, vinculadas às redes de transporte coletivo, na segunda metade do Séc. XIX e primeira metade do Séc. XX com as estações da rede ferroviária e nos últimos 25 anos com as estações de metrô e as estações intermodais. As *English New Towns* da primeira geração ou as áreas de nova centralidade de Barcelona são exemplos deste tipo de estratégia. Em contraposição, cabe ressaltar outros fenômenos mais recentes de urbanização ocorridos principalmente em áreas periféricas aos grandes centros urbanos norte-americanos que têm se caracterizado pelo nome de *Edge Cities*. Todavia, a observação do desenvolvimento destes núcleos urbanos tem mostrado que a autonomia pretendida para os mesmos está longe de ser alcançada. Um

dos motivos que pode explicar esta dependência está no fato de que a maioria destes núcleos urbanos foi implantada fora dos eixos do transporte coletivo. Em muitos casos, à medida que muitos desses enclaves se movem à procura de terras baratas, eles ironicamente contribuem para a erradicação da idéia de cidade e de centro. Com isso, promovem um padrão de sociabilidade anti-urbano e segregador, intensificando o consumo de recursos naturais em volume sem precedentes.

Diferentemente das *Edge Cities*, a identificação de subcentralidades no território do Distrito Federal vincula-se à rede estrutural de transporte coletivo e não se contrapõe à criação de eixos de adensamento linear presentes nas estratégias de dinamização do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2007. Ao definir centros de serviços e atividades com sua respectiva zona de influência, a partir de uma distância concêntrica às estações e terminais de transporte público, o PDOT /2007 propõe o fortalecimento de algumas localidades do Distrito Federal de maneira a conferir-lhes maior autonomia social e econômica.

A otimização do uso dos Terminais de Transporte com a associação de outros equipamentos enfatiza seu papel de núcleo polarizador de novas centralidades. Assim, a conciliação entre equipamentos públicos e privados, assim como o uso misto (habitação/comércio) dos mesmos se torna necessária

como forma de incentivar a formação de parcerias entre os setores público e privado para financiamento, gestão e implantação de equipamentos urbanos nas áreas indicadas.

A seleção de áreas para as intervenções destes pólos foi feita em função do potencial de crescimento demonstrado nas localidades. As seguintes diretrizes serviram como norteadoras no processo de escolha:

- disponibilidade de espaços livres junto aos terminais existentes e ainda a serem implantados;
- localização em regiões com comprovada demanda por transporte público com destinação às áreas centrais do DF;
- potencial regional de mercado para a instalação de atividades comerciais, de serviços, de lazer, cultura e esporte;
- potencial de atração de novos usuários em função da demanda regional por equipamentos urbanos;
- carências locais de comércio e serviços;
- auto-sustentação econômica;
- potencial na geração de postos de trabalho para a população do entorno.

Foram estabelecidos 7 Pólos Multifuncionais no Distrito Federal implantados nas seguintes áreas:

PM 1 – Pólo Multifuncional Catetinho

A região escolhida para criação deste Pólo encontra-se na intersecção da via Estrada Parque do Entorno (EPCT) com a via Estrada Parque do Ipê (EPIP), entre o Recanto das Emas e o Gama.

A criação deste Pólo objetiva disponibilizar para a região um incremento da oferta de serviços com a possibilidade de gerar um maior adensamento das áreas vizinhas ao pólo.

Vale destacar que o potencial adensamento da área em que se insere o pólo necessita de um prévio planejamento da estrutura urbana no local. Nas proximidades do pólo serão implantados o Setor Habitacional Catetinho (40mil habitantes) e a expansão do Riacho Fundo (45mil habitantes), conforme indicado na estratégia de oferta de áreas habitacionais. Um outro ponto de destaque que auxiliou na definição dessa área como prioritária de atendimento ao pólo é o tratamento como Área de Regularização da região do Ponte de Terra.

Este acréscimo populacional demandará equipamentos e serviços, que deverão ser atendidos pelo pólo de forma a não reproduzir a lógica de ocupação dispersa do espaço urbano e o seu recorrente acréscimo de tempo de deslocamento e total dependência do transporte individual.

Dessa forma, dentre os serviços sugeridos para a região destacam-se:

- equipamentos da administração pública;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 105 – PÓLO MULTIFUNCIONAL CATETINHO



Fonte: Google Earth 2006

PM 2 – Pólo Multifuncional Taguatinga

Este pólo está situado no encontro de três importantes rodovias do Distrito Federal, a BR-070, que faz a ligação com os municípios do entorno do DF, a EPCL – Estrada Parque Ceilândia que articula as cidades de Ceilândia e Taguatinga com o Plano Piloto, e a EPCT – Estrada Parque Contorno que articula Taguatinga Norte e Sul, além de servir como linha que delimita o espaço entre Taguatinga e Vicente Pires. Seu objetivo é fomentar uma nova centralidade aproveitando o potencial urbano nesta região, favorecido pelo aspecto locacional e de acessibilidade proveniente da integração viária e dos projetos de transporte coletivo, além dos diversos projetos urbanos que estão sendo realizados para a área, tais como a Área de Desenvolvimento Econômico Estrutural e o Taguaparque.

Dentre as áreas de abrangências estão as cidades de Taguatinga e Ceilândia, além de parte da Estrutural e a Área de Regularização de Vicente Pires. Ampliando a abrangência do empreendimento a cidade de Brazlândia e o fluxo de transporte coletivo proveniente do entorno serão beneficiados, na medida em que possibilitará a redução da necessidade de deslocamento dessa população para a área central do Distrito Federal.

Para as atividades a serem desenvolvidas neste pólo foi dada maior ênfase em

equipamentos de saúde, abastecimento, cultura, esporte e lazer junto ao terminal de integração, por serem estes os principais motivadores dos deslocamentos recorrentes na região.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- posto e centro de saúde;
- shopping, feira, hipermercado ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 106 – PÓLO MULTIFUNCIONAL TAGUATINGA



Fonte: Google Earth 2006

PM 3 – Pólo Multifuncional Grande Colorado

O Pólo Multifuncional Grande Colorado será implantado ao longo da rodovia BR-020, próximo ao ponto de convergência de vários núcleos urbanos entre o Plano Piloto

em sua maioria, é de classe média, moradora de condomínios residenciais. Apresenta, por isso, grande índice de deslocamento para os centros mais próximos (Plano Piloto e Sobradinho) com veículos particulares.

Os principais motivadores desse deslocamento na região são as buscas por serviços especializados, equipamentos de abastecimento e atividades de cultura e lazer, somado ao fato da maioria da população local ser composta por funcionários públicos e profissionais liberais que tem suas atividades localizadas no Plano Piloto.(segundo dados ...)

O Pólo Multifuncional Grande Colorado poderá oferecer uma alternativa mais atraente para a busca de serviços e equipamentos tendo em vista a existência do terminal de integração para a população que trabalha no Plano Piloto.

Entre os equipamentos e serviços a ser priorizados são sugeridos:

- centro empresarial;

- shopping, feira, hipermercado ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 107 – PÓLO MULTIFUNCIONAL GRANDE COLORADO



Fonte: Google Earth 2006

PM 4 – Pólo Multifuncional Metropolitana

O Pólo Multifuncional Metropolitana estabelece papel estratégico em decorrência de sua localização, como elemento articulador da rede estrutural de transporte coletivo. A região onde ele será implantado é lindeira ao corredor de transporte de onde vem grande parte da população proveniente da região sul do Distrito Federal, que também se utiliza os serviços ofertados no Plano Piloto diariamente.

Além disso, o pólo tem o caráter local de atender à demanda por serviços essenciais de consumo próximos ao Park Way, região de uso residencial de média e alta renda. Dentro deste mesmo aspecto verifica-se também a necessidade de oferecer a esta população a possibilidade de fixar suas atividades próximo de suas residências com a oferta de postos de trabalho por meio de centros comerciais e empresarias compatíveis com os interesses da população do Park Way.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- centro empresarial;
- shopping, feira, hipermercado ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados a habitação coletiva.

FIGURA 108 – PÓLO MULTIFUNCIONAL METROPOLITANA



Fonte: Google Earth 2006

PM 5 – Pólo Multifuncional Planaltina

Este Pólo será implantado no perímetro da BR-020, na intersecção com a Avenida Contorno Estância, via de acesso à grande parte dos condomínios residenciais de Planaltina. Seu objetivo principal é reduzir a necessidade de deslocamento da sua população urbana para as áreas centrais do Distrito Federal.

A área escolhida, vizinha ao Condomínio Estância Mestre D'armas V, está inserida no principal vetor de crescimento de Planaltina. Por ser uma região carente de todo e qualquer tipo de serviço, apresenta grande potencial na formação de uma nova centralidade para a região.

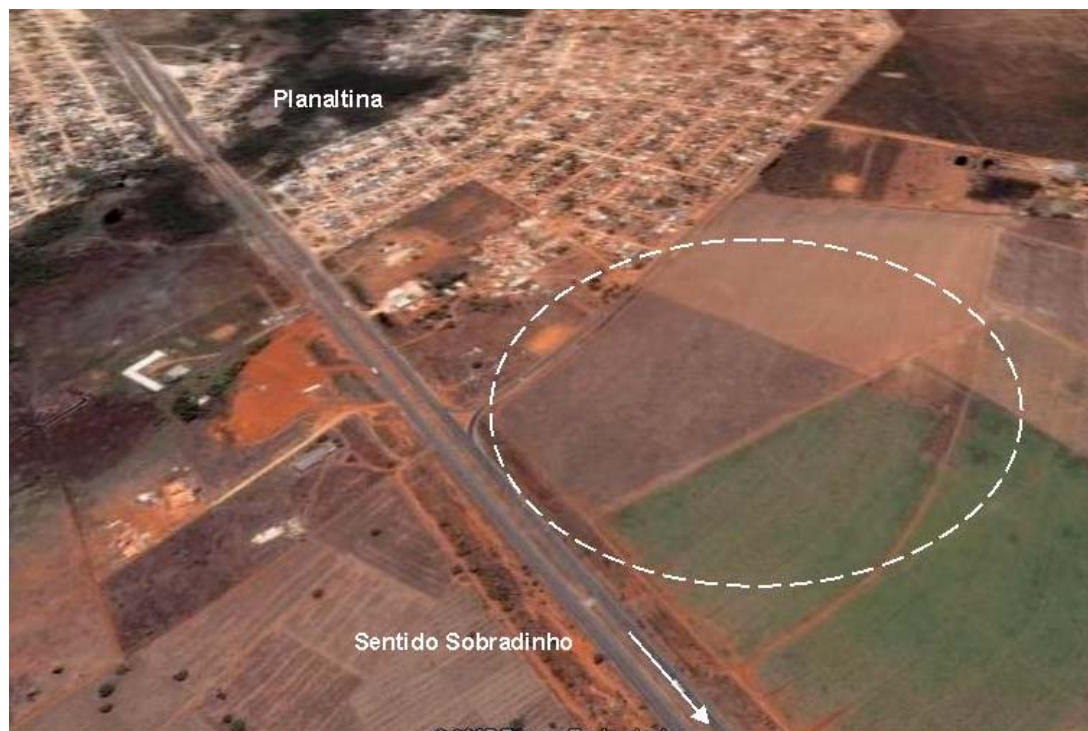
Esta nova centralidade deverá ser obtida mediante a implantação de equipamentos de pequeno porte nas áreas de saúde, abastecimento, cultura, esporte e lazer.

Outra característica pertinente a este pólo é a possibilidade de articulação entre as zonas urbana e rural do entorno de Planaltina.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- equipamentos da administração pública;
- posto ou centro de saúde;
- shopping, feira, hipermercado ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados a habitação coletiva.

FIGURA 109 – PÓLO MULTIFUNCIONAL PLANALTINA



Fonte: Google Earth 2006

PM 6 – Pólo Multifuncional Samambaia

Localizado junto ao último terminal do metrô de Samambaia, este pólo visa agregar à região administrativa um caráter de centro urbano, capaz de atender às demandas das cidades vizinhas de menor porte.

A região escolhida possui na sua vizinhança equipamentos de grande porte como a Feira livre, o fórum, o estádio de futebol, o ginásio de esportes e o quartel da polícia militar e o futuro Hospital Regional da cidade, que consolidam, assim, o seu papel de centro urbano. No entanto, faltam elementos que articulem e reforcem a acessibilidade entre eles.

Para que isto aconteça, os equipamentos e serviços ofertados no Pólo Multifuncional de Samambaia deverão ofertar atividades de uso constante que o consolidem como centro urbano e aumentem a articulação com os equipamentos já implantados.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- equipamentos da administração pública;
- centro empresarial;
- shopping ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 110 – PÓLO MULTIFUNCIONAL SAMAMBAIA



Fonte: Google Earth 2006

PM 7 – Pólo Multifuncional São Sebastião

Situado no encontro da rodovia DF-001 com a via de acesso à cidade de São Sebastião, o Pólo Multifuncional de São Sebastião está vinculado ao vetor de crescimento estabelecido pelos condomínios residenciais encontrados nessa região e, principalmente, à população de São Sebastião e entorno.

Este novo centro deverá atender à demanda de regiões de perfis econômicos bastante distintos. De um lado, a região de São Sebastião, com uma população, em sua grande maioria, de baixa renda, carente de quase todos os tipos de serviços e totalmente dependente do sistema de transporte coletivo.

De outro lado, os condomínios do Setor Habitacional Jardim Botânico, composto de uma população de alta e média renda, carente de serviços de abastecimento, cultura e lazer, e sem grande necessidade de transporte coletivo.

Vale ressaltar as futuras áreas que serão implantadas na vizinhança do pólo, como a 3ª etapa do Setor Habitacional Jardim Botânico e o Setor Mangueiral com população de projeto estimada em 27 mil habitantes, também com perfil econômico médio.

Essa diferença de necessidades estabelece para o pólo o desenvolvimento de atividades que propiciem, ao mesmo tempo, a oferta de serviços e a criação de postos de

trabalho, como forma de atender a diferentes necessidades encontradas.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- centro de formação profissional ;
- centro de educação complementar;
- posto ou centro de saúde;
- centro empresarial;
- shopping ou equipamento com função de abastecimento, cultura e lazer;
- comércio de bens e serviços associados à habitação coletiva.

FIGURA 111 – PÓLO MULTIFUNCIONAL SÃO SEBASTIÃO



Fonte: Google Earth 2006

PM 8 – Pólo Multifuncional Sul

Este pólo será implantado nas proximidades do Pólo JK, situado na Região Administrativa de Santa Maria, às margens da BR-040, no qual a maioria das empresas estão voltadas para atividades industriais e de logística.

A localização do pólo tem o objetivo de suprir na região a demanda por equipamentos e serviços próximos ao Pólo JK e , também, reduzir a necessidade de deslocamento da população vizinha, de Valparaizo, Novo Gama e Cidade Ocidental para as áreas centrais do Distrito Federal.

A sua proximidade com o Polo JK lhe confere, também, a característica de centro de apoio e suporte, abrigando equipamentos e serviços de às empresas já instaladas.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- serviços de administração pública;
- centro empresarial;
- centros de formação profissional ;
- centro de educação complementar;
- posto ou centro de saúde;
- comercio de bens e serviços associados à habitação coletiva e

- serviço de Hospedagem.

FIGURA 112 – PÓLO MULTIFUNCIONAL SUL



Fonte: Google Earth 2006

PM 9 – Pólo Multifuncional do Torto

Situado no encontro da via EPIA (Estrada Parque de Indústria e Abastecimento) com a via EPTT (Estrada Parque do Torto), este Pólo possui seus limites próximos aos diversos setores próximos ao final da Asa Norte. Incluem entre eles o Setor de Oficinas Norte, o Setor Terminal Norte, o Setor Habitacional Noroeste, o Parque Ecológico Burle Marx, o futuro Polo Capital Digital e a própria Via W3 Norte.

Com características semelhantes ao Pólo Multifuncional Sul, o Pólo Multifuncional do Torto tem como principal objetivo a oferta de serviços de apoio e suporte ao futuro Pólo Capital Digital, em função da sua proximidade com o mesmo.

Entre os equipamentos e serviços a serem priorizados são sugeridos:

- centro empresarial;
- centros de formação profissional ;
- comércio de bens e serviços associados a habitação coletiva.
- serviço de hospedagem.

FIGURA 113 – PÓLO MULTIFUNCIONAL DO TORTO



Fonte: Google Earth 2006