

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

Processo nº: SEI 00390-00005769/2017-14
Interessado: Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP
Assunto: Plano de Uso e Ocupação do Solo do SRPN e Projeto de Lei Complementar – PLC que define parâmetros de uso e ocupação do solo para o Setor
Localização: Setor de Recreação Pública Norte – SRPN, da Região Administrativa de Brasília – RA I
Relator: Conselheiro Gilson Paranhos, representante da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB
Data: 24 de maio de 2016

Senhores Conselheiros e Senhoras Conselheiras,

1. INTRODUÇÃO:

A submissão do presente processo à apreciação deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – Conplan é motivada pela **inexistência de parâmetros de ocupação do solo para o lote único do Setor de Recreação Pública Norte – SRPN** e pelo fato da sua definição de uso ser muito genérica (usos recreativos, esportivos e de lazer), não incluindo usos complementares nem referência à Classificação Nacional de Atividades – CNAE.

O Decreto “N” nº 596/1967, que aprovou o primeiro Código de Edificações de Brasília, estabeleceu a Zona Verde, com áreas especiais de proteção paisagística, baixa densidade de construção e uso relacionado à recreação e ao lazer da população. O Setor de Estádios Nacionais, integrava a Zona Verde e compreendia o conjunto de áreas e estádio para a prática de esporte e realização de espetáculos esportivos (art. 51 e 53).

O art. 116 do Decreto N nº 596, 8 de março de 1967, dispõe que as construções devem obedecer a projetos elaborados pelo CAU (atual CONPLAN), que estabeleceria as normas a cada caso.

Dispõe o art. 219 do PDOT (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012) sobre as atribuições do CONPLAN:

**Art. 219. Compete ao CONPLAN:*

XIV – analisar e deliberar sobre ações, intervenções e outras iniciativas que direta ou indiretamente estejam relacionadas ao uso e à ocupação do solo na área do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília;

XV – analisar e deliberar sobre casos omissos na legislação de preservação do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília;” (grifo nosso)

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

Desse modo, submete-se à apreciação deste Conselho os parâmetros urbanísticos propostos para o setor, os usos predominantes e complementares e orientações para uma eventual alteração do seu parcelamento, visto que a via existente entre o Autódromo e o Centro Esportivo encontra-se dentro do lote único do Setor.

2. JUSTIFICATIVA E PROCESSO DE ELABORAÇÃO:

A Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP, hoje proprietária do lote, pretende celebrar contrato de Parceria Público-Privada – PPP do Centro Esportivo e para tanto solicitou à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação –SEGETH, por meio do Ofício nº 0286/2017 PRESI/TERRACAP, de 21/2/2017 (SEI 1055001), a definição de parâmetros urbanísticos que também encaminha estudos de viabilidade da Parceria Público-Privada Arenaplex.

A definição dos parâmetros urbanísticos foi construída no âmbito do Processo SEI 00390-00005769/2017-14. Incluiu apresentações da minuta do Plano de Uso e Ocupação do Setor de Recreação Pública Norte – PUOC/SRPN ao Grupo Técnico Executivo – GTE do Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre a Superintendência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN ao longo do seu processo de elaboração. A proposta também foi apresentada à Câmara Técnica do Conselho Consultivo de Preservação e Planejamento Territorial e Metropolitano – CT/CCPPTM.

No processo de elaboração da **Minuta do PUOC/SRPN, esta foi submetida a Consulta Pública**, com reunião em 16/8/2017 (Processo SEI 00390-00010420/2017-96). Já a minuta do PLC foi submetida a **Audiência Pública** em 9/2/2018 (Processo SEI 00390-00010448/2017-23).

O IPHAN/DF informou a aprovação, por meio do Ofício nº 117/2018/IPHAN-DF-IPHAN, de 16/5/2018 (embasado no Parecer Técnico nº 43/2018 de mesma data), da **minuta do Projeto de Lei Complementar – PLC** que “Estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo e autoriza a alteração do parcelamento para o Setor de Recreação Pública Norte – SRPN da Região Administrativa do Plano Piloto – RA I e dá outras providências.”

3. UM BREVE HISTÓRICO:

O Relatório do Plano Piloto de Brasília, de autoria de Lucio Costa, assim descreve a área do SRPN:

“Como decorrência dessa concentração residencial os centros cívico e administrativo, o setor cultural, o centro de diversões, o centro esportivo (grifo nosso), o setor administrativo municipal, os quartéis, as zonas destinadas à armazenagem, ao abastecimento e às pequenas indústrias locais, e, por fim, a estação ferroviária, foram-se naturalmente ordenando e dispondo ao longo de eixo-monumental do sistema.”

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

O setor esportivo, com extensíssima área destinada exclusivamente ao estacionamento de automóveis, instalou-se entre a Praça da Municipalidade e a torre radioemissora, que se prevê de planta triangular (...)

De um lado, o estádio e mais dependências, tendo aos fundos o Jardim Botânico; do outro, hipódromo com as respectivas tribunas e vila hípica e, contíguo, o Jardim Zoológico constituindo essas duas imensas áreas verdes, simetricamente dispostas em relação ao eixo monumental, como que pulmões de nova cidade."

Vê-se que desde o início da implantação da cidade alguns equipamentos foram deslocados e outros foram inseridos, tendo-se efetivado a localização do Centro Esportivo, no entanto sem a configuração de pulmão verde que espelharia, ao norte do Eixo Monumental, a massa verde representada pelo Parque da Cidade ao sul, mesmo diante das recomendações dos documentos oficiais de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Ao longo do tempo os equipamentos sentiram o pouco investimento em manutenção e mesmo o Estádio, recentemente ampliado, enfrenta dificuldades em sua operação, sendo que o Ginásio Cláudio Coutinho se encontra interditado.

O Conjunto Urbanístico de Brasília foi reconhecido a nível distrital como patrimônio em 14 de outubro de 1987, quando foi editado o Decreto Distrital nº 10.829, que "Regulamenta o art. 38 da Lei nº 3.751, de 13 de abril de 1960, no que se refere à preservação da concepção urbanística de Brasília". No mesmo ano, a UNESCO reconhece pela primeira vez um conjunto urbano do século XX como Patrimônio Mundial.

Em 8 de outubro de 1992 o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN edita a Portaria nº 314, que define os critérios para preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Em 23 de março de 2011 foi editada a Lei nº 4.558, que autoriza o Poder Executivo a proceder a reversão do imóvel Centro Esportivo de Brasília, pertencente ao Distrito Federal, para patrimônio da TERRACAP, com cláusula de inalienabilidade e das benfeitorias ali implantadas. Além disso, obriga a Empresa e o GDF a apresentarem à Câmara Legislativa do Distrito Federal os critérios de utilização, bem como as condições e os instrumentos contratuais de gerenciamento e exploração econômica do complexo.

O art. 2º da Lei nº 4.558/2011 determina que a TERRACAP deve implantar um complexo desportivo para eventos esportivos, sociais, culturais e religiosos, incluindo espaço de lazer.

O Decreto 34.275, de 11 de abril de 2013, define como de interesse público o Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha.

A despeito do projeto de ampliação das instalações do Estádio para sediar a Copa do Mundo de 2014 ter previsto uma ampla arborização dos estacionamentos circundantes, isto não foi efetivado.



CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

Em 11 de maio de 2016 o IPHAN edita a Portaria nº 166, que complementa alguns pontos da Portaria 314/2017, destacando para o SRPN:

**Art. 57. A Zona de Preservação 4 da Macroárea A – ZP4A corresponde à porção territorial do CUB situada a oeste da ZP3A, que possui grandes áreas verdes e ocupação rarefeita, o que lhe confere o papel de zona de amortecimento entre a Macroárea A e a Macroárea B.*

Art. 58. A ZP4A é composta de 4 (quatro) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 7:

I. Área de Preservação 1 – Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek – Setor de Recreação Pública Sul - SRPS;

II. Área de Preservação 2 – Parque de Uso Múltiplo Burtle Marx;

III. Área de Preservação 3 – Setor de Recreação Pública Norte – SRPN;

IV. Área de Preservação 4 – Cemitério Campo da Esperança – CES.

Art. 63. Para a Área de Preservação 3 da ZP4A - Setor de Recreação Pública Norte - SRPN, ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. uso predominante para atividades recreativas e esportivas;

II. taxa máxima de ocupação de 15% (quinze por cento) do setor;

III. altura máxima das edificações em até 12m (doze metros), à exceção de estádios, ginásios, pavilhões e quadras cobertas.

Parágrafo único. Será admitido o reparcelamento do setor, desde que sejam mantidos a altura máxima, o uso predominante e a taxa máxima de ocupação fixados neste artigo.

Art. 64. Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP4A:

I. o cercamento de qualquer natureza das áreas adjacentes ao Ginásio de Esportes Nilson Nelson e ao Estádio Nacional Mané Garrincha;

II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

4. DIAGNÓSTICO SINTETIZADO:

Atualmente o SRPN é constituído por um único lote e engloba a área do Autódromo e do Centro Esportivo, sendo cortado por via consolidada no tecido urbano que o divide em duas partes. Na parte do Centro Esportivo foram edificados o Ginásio Nilson Nelson, o Complexo Aquático Cláudio Coutinho e o Estádio Mané Garrincha, ampliado pa receber a Copa do Mundo de Futebol de 2014.

A localização ao lado do Eixo Monumental é extremamente privilegiada e oferece fácil acesso aos grandes equipamentos esportivos existentes e aos grandes eventos ali realizados.

O Setor possui uma alta conectividade viária. A via N1 do Eixo Monumental delimita a parte sul do SRPN e é eixo estruturante do Plano Piloto. Além dela, a via N2, que cruza toda a parte central norte da cidade a partir das Avenidas das Nações e L4 Norte, desemboca nas imediações do SRPN. A via que faceia o setor na parte norte também possui alta conectividade urbana: liga o Setor de Abastecimento e Armazenagem – SAA, cruza a Estrada Parque de Indústria e Abastecimento – EPIA e as vias W4 Norte e W5 Norte e alcança a via W3 Norte, passando entre as quadras 906 e 907 do Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN e quadra 706/707 do Setor Comercial Residencial Norte – SCRN.



CONPLAN

As faixas arborizadas em volta do Setor, recomendadas no documento “Brasília 57-85: do plano piloto ao Plano Piloto”, nunca foram efetivadas, tampouco foram arborizados os amplos estacionamentos existentes.

O Setor possui hoje um aspecto árido e de abandono. Os estacionamentos possuem arborização insignificante e estão com a pavimentação deteriorada e grande parte é ocupada como pátio de ônibus do sistema de transporte coletivo. O Ginásio Cláudio Coutinho encontra-se interditado, o Autódromo precisa de manutenção, o Estádio pode ser melhor explorado. Na segunda metade da década de 90 foi edificado um muro em volta do autódromo, o que afeta negativamente a paisagem urbana do setor.

A utilização praticamente monofuncional do Setor tem levado à sua ociosidade e deterioração. À exceção do Complexo Aquático Cláudio Coutinho, o Setor funciona basicamente durante os fins-de-semana. A utilização dos equipamentos esportivos somente em eventos especiais deixa subaproveitado este setor de localização tão estratégica, contíguo a linhas de transporte coletivo e dotado de amplas redes de infraestrutura urbana.

A existência do Estádio Mané Garrincha, do Ginásio Nilson Nelson, do Complexo Aquático Cláudio Coutinho e do Autódromo Internacional Nelson Piquet orientam a vocação da área para atividades esportivas e de lazer. **A ampla infraestrutura existente indica a necessidade de otimização da utilização da área. Também é importante propiciar a conectividade das ocupações do SRPN com os demais setores da cidade, aproveitar sua localização central e conformare espaços de convívio e lazer.**

O Documento apresentado na 5ª Audiência Pública do PPCUB realizada em 11.2.2017 definiu, entre outros, os seguintes atributos para o Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, que foram observados na elaboração deste PUOC/SRPN:

- A definição da Escala Bucólica como escala de lazer que confere à Brasília o caráter de cidade-parque e que está configurada nas áreas livres destinadas à preservação ambiental, ao paisagismo e ao lazer. Em lugar de muralhas, as áreas verdes estabelecem a transição do ocupado para o não ocupado.
- Os conjuntos urbanísticos do Eixo Monumental.
- A cidade-parque com os seus espaços abertos, pressupostos do seu partido urbanístico.
- A presença do céu e a visão da linha do horizonte.
- A importância do paisagismo.

O Documento apresenta como Diretrizes do PPCUB:

- Instituição de instrumentos econômicos e de incentivos fiscais destinados à promoção, preservação, conservação, complementação, restauro e revitalização do Conjunto Urbanístico de Brasília.
- Requalificação de áreas de interesse cultural e arquitetônico degradadas no Conjunto Urbanístico de Brasília.
- Estímulo ao aproveitamento de áreas ociosas e obsoletas já destinadas a ocupação.
- Flexibilização de usos, respeitadas as características fundamentais do Conjunto Urbanístico de Brasília.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

- Aplicação dos instrumentos jurídicos, econômicos, tributários e financeiros como mecanismos de viabilização da preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

5. A PROPOSTA:

Para a elaboração do Plano de Uso e Ocupação do SRPN foram adotados como princípios norteadores a necessidade de estruturar o setor como o “pulmão” norte idealizado por Lucio Costa, de manter a predominância dos espaços livres sobre os espaços construídos, de priorizar e valorizar a circulação de pedestres e ciclistas, de constituir espaços de lazer e contemplação e de preservar a paisagem urbana, especialmente nas imediações do Eixo Monumental.

Foram considerados também as áreas de ocupação e de construção existentes no Setor, o limite de ocupação de 15% da área do setor definido pela Portaria nº 166/2017 do IPHAN e as áreas de ocupação e construção pleiteadas pela Terracap para viabilizar a PPP Arenaplex.

Para formular a proposta foram estabelecidas diretrizes para a definição da poligonal do Setor, dos parâmetros de ocupação e construção, de estruturação dos eixos de circulação e dos espaços livres, de priorização do pedestre e de incentivo à utilização de espaços livres de convívio, de desenho urbano e de tratamento paisagístico.

A poligonal do Setor definida na URB 89/89 estava desatualizada, em função, dentre outros, da extinção do Camping e da criação do Parque Burle Marx. Foram utilizados como parâmetros para definição da nova poligonal, na divisa sul, o meio-fio do Eixo Monumental e, nas demais divisas, o eixo das vias e dos canteiros centrais e os centros das rotatórias. Esta proposta de poligonal será absorvida na Minuta do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB.

A parte ocupada pelo Centro Esportivo foi dividida em trechos de modo a evitar a concentração de volumes edificados numa única parte do lote, o que poderia gerar uma eventual desconfiguração da predominância dos espaços livres sobre os espaços construídos no Setor. Foi definido como critério que nenhum dos trechos teria taxa máxima de ocupação superior a 30%, que é o parâmetro adotado para o Setor de Clubes Esportivos. Também foi estabelecido que a taxa máxima de ocupação do Setor seria 12,5%, deixando-se uma reserva de potencial de ocupação de 2,5% para a instalação futura de outros equipamentos esportivos.

Foram elaborados estudos de massas a fim de simular o impacto do acréscimo de ocupação e construção pleiteados pela Terracap, quando se constatou a necessidade de redução da taxa de ocupação de acréscimo na parte correspondente ao Centro Esportivo.

Foram definidas, como atividades Usos Principais, atividades esportivas e recreativas indicadas na Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, aprovada pelo Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2017 e atividades ligadas ao ensino de esportes, bem como a exibição cinematográfica em drive in. Como Usos Complementares foi definida uma ampla gama de atividades consideradas convenientes em relação aos Usos Principais, sendo que para as atividades vinculadas à cultura e lazer foi criada

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

uma subcategoria denominada Complementar Recreativo – Cr. Definiu-se um percentual mínimo para as atividades principais de 78% da área edificada. Para as atividades Complementares definiu-se que no mínimo um terço deve ser de atividades Cr, de modo a garantir uma proporção de usos complementares vinculados à cultura e entretenimento. A tabela de usos permitidos define ainda as atividades não permitidas no nível térreo, a fim de induzir a configuração de “fachadas ativas”, que dão maior animação e segurança ao espaço circundante.

A despeito da Portaria nº 166/2017 do Iphan definir a altura máxima do setor “em até 12m, à exceção de estádios, ginásios, pavilhões e quadras cobertas”, como este parâmetro inclui a caixa d’água, estabelecemos a altura máxima em 9 metros, excluídas caixa d’água e casa de máquinas, que podem alcançar a altura máxima de 12 metros. Excetuam-se dessa altura as edificações destinadas a cinemas e teatros, que podem alcançar a altura de 12 metros, incluída a caixa d’água. Excetuam-se também os estádios, ginásios, pavilhões, quadras cobertas e torre de cronometragem, que terão sua altura justificada por laudo técnico e submetido à anuência dos órgãos responsáveis pela preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB.

Para definição do potencial construtivo máximo, verificou-se que a construção em três pavimentos em toda a área passível de ocupação geraria um potencial construtivo excessivo (352.187,57 m²), dadas as grandes dimensões do setor. Definiu-se o coeficiente de aproveitamento máximo do setor em 0,26, o que significa um potencial construtivo de acréscimo no setor de 164.179,03 m², sendo 99.485,41 m² na parte do Centro Esportivo, denominada no PUOC com Parte B.

Para garantir a formação da massa arbórea que deverá constituir o “pulmão” norte, definiu-se uma Taxa mínima de Área Verde Estruturante da Escala Bucólica – AVEB, correspondente a 40% da área do lote, que deve ser constituída por:

- a) no máximo 50% de estacionamentos arborizados na proporção mínima de 1 árvore de médio ou grande porte para cada 75 m² de superfície de estacionamento;
- b) no mínimo 25% de áreas de bosque, arborizadas com árvores de médio e grande porte; e
- c) o restante de áreas gramadas ou tratadas paisagisticamente, sem pavimentação de qualquer espécie.

Estabeleceu-se que serão desconsideradas do cálculo da arborização da AVEB palmeiras e similares e que em nenhuma hipótese a faixa de arborização de estacionamentos poderá ser computada como a parcela de área arborizada. Nas áreas constituidoras da AVEB é proibida a construção de subsolo.

Confirmando e ampliando a determinação do IPHAN, foi proibido o cercamento no setor, bem como a existência de redes áreas de fornecimento de energia elétrica e de telecomunicações.

Ainda seguindo recomendação do IPHAN, como diretriz para uma eventual alteração de parcelamento, foi definida que o lote deve guardar um afastamento mínimo de 35



CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

metros a partir do meio fio do Eixo Monumental. Adicionalmente, a proposta define em relação às demais vias um afastamento de 20 metros a partir do meio-fio, de modo a possibilitar a estruturação de emolduramento recomendado nos documentos oficiais.

Com o objetivo de resguardar a paisagem urbana nas imediações do Eixo Monumental, foi definida uma faixa *non aedificandi* de 100 metros a partir do Eixo Monumental, correspondente ao afastamento do lote existente.

6. CONCLUSÃO E VOTO:

Entendemos que a proposta de Projeto de Lei Complementar – PLC que estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo e autoriza a alteração do parcelamento para o Setor de Recreação Pública Norte – SRPN possibilita a revitalização do setor e a criação de novas opções de prática esportiva, lazer e entretenimento da população. Paralelamente, resgata importantes valores do projeto original que foram perdidos na implantação da cidade ao longo do tempo, como a configuração de uma massa verde e de emolduramento do setor. Também cria a possibilidade de requalificação dos espaços existentes e de geração de renda para financiar a manutenção dos grandes equipamentos esportivos existentes.

O Plano de Uso e Ocupação do Solo do Setor de Recreação Pública Norte – PUOC/SRPN apresenta a fundamentação das proposições sintetizadas no PLC, definidas a partir do delineamento do quadro atual do setor, da legislação vigente, do histórico de sua ocupação e da concepção do projeto original do setor. O PUOC/SRPN traça também diretrizes para a reestruturação dos espaços, de modo a garantir a priorização do pedestre e do ciclista, a mobilidade, a animação dos eixos de circulação e a apropriação dos novos espaços pela população e para um eventual projeto de reparcelamento do setor.

A proposta favorece o cumprimento da função social da propriedade, quando possibilita a melhor utilização dos equipamentos esportivos existentes e favorece a atração de público para disfrutar de espaços de convívio e dos serviços e infraestrutura instalada.

Considerando todo o exposto, VOTO no sentido de que seja aprovada a proposta de PLC, bem como o PUOC/SRPN, que juntos vem sanar a omissão legislativa quanto aos parâmetros de uso e ocupação do solo para o Setor, observando os valores intrínsecos da preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Em 22 de maio de 2018,


JÚLIA FEDERMAN
Conselheira