

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

Processo nº: 390.000.069/2016

Interessado: São Luiz Empreendimentos

Assunto: Extensão de uso

Localização: Lotes 1 a 4 do Setor de Clubes Esportivos Sul – SAF/Sul, da Região Administrativa do Plano Piloto – RA I

Relator: Conselheiro João Gilberto de Carvalho Accioly, representante SINDUSCON

1

2 Senhores Conselheiros e Senhoras Conselheiras,

3

4 O presente processo foi encaminhado a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano –
5 CONPLAN para deliberação acerca de proposta e inclusão de nota na Norma de Edificação, Uso
6 e Gabarito – NGB 60/86, que rege os Lotes 1 a 4 do Setor de Clubes Esportivos Sul – SCE/Sul,
7 para permitir a implantação da atividade de exibição cinematográfica em todas a suas variações
8 nos lotes em questão.

9

10 **RELATÓRIO**

11

12 Os lotes 1 a 4 do Setor de Clubes Esportivos Sul são aqueles existentes entre a Usina de
13 Tratamento de Lixo e a Faculdade Unieuro e a Vila Telebrasil, cujos parâmetros urbanísticos
14 estão previstos desde 1986 na Norma de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 60/86.

15

16 De acordo com a NGB 60/86 os lotes por ela regidos foram destinados a *clube esportivo,*
17 *churrascaria, restaurante/boate, bar/restaurante ou similares, parque de diversões, drive-in,*
18 *creche e centro de treinamento,* e estão inseridos no Setor de Clubes Esportivos Sul, cuja
19 destinação genérica é para recreação e lazer, de acordo com a proposta original do urbanista
20 Lucio Costa para o Plano Piloto de Brasília.

21

22 Considerando que a atividade de drive-in, prevista na NGB 60/86, constitui a exibição de cinema
23 ao ar livre, a empresa proprietária do lotes 2 e 4, indicados na Figura 1, – São Luiz
24 Empreendimentos e Participações Ltda – requereu a viabilidade de implantação de salas
25 fechadas de cinema, de forma a viabilizar o funcionamento da atividade, uma vez que a
26 proximidade da Estação de Tratamento de Lixo do SLU e da Estação de Tratamento de Esgotos
27 – ETE da Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB torna inviável o
28 aproveitamento do lote para tal atividade, em razão dos fortes odores no local.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN



Figura 1

29 A análise da Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília –
30 DIGEB/COPRESB/SUPLAN destaca a inconveniência do odor emanado pelos lotes vizinhos, o
31 que traz forte impacto ao perfeito desempenho das atividades de lazer em todos os lotes na área,
32 motivo pelo qual considera mais adequada e desejável que a atividade de exibição de cinema
33 seja efetivada em salas fechadas. Conclui que a atividade pretendida guarda coerência com o
34 uso previsto para o setor de clubes e equaciona o problema dos fortes odores que existem no
35 local.

36

37 A atividade “drive-in” praticamente não possui mais efetividade, sendo que a unidade existente
38 em Brasília, localizada fora das margens do Lago Paranoá, é a última existente na América Latina
39 e encontra-se com sérios problemas financeiros para manter suas atividades.

40

41 Do ponto de vista urbano o fato dos lotes permanecerem vazios dentro do contexto urbano,
42 descumprindo sua função social após 30 anos da sua criação, é forte indicativo das dificuldades
43 de sua edificação com base na norma em vigor.

44

45 Do ponto de vista da preservação, a atividade pretendida guarda similaridade com as atividades
46 permitidas de lazer e recreação previstas para o Setor de Clubes Esportivos no projeto original
47 do urbanista Lucio Costa.

48

49 De acordo com o Decreto nº 37.966, de 20/1/2017, que aprova a Tabela de Classificação de
50 Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, a atividade “drive-in” enquadra-se na
51 atividade “59-J Atividades Cinematográficas, produção de Vídeos e de Programas de Televisão:

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

52 Gravação de Som e Edição de Música”. O grupo 59.1 incorpora na Classe 59.14-6 as atividades
53 de exibição cinematográficas, que na sua subclasse detalha as atividades de exibição
54 cinematográfica, dentre elas o “drive-in”. O enquadramento da atividade de “drive-in” na
55 classificação em vigor, portanto, se dá em um nível hierárquico dentro do mesmo uso, no caso
56 institucional.

57

58 O entendimento final oferecido pela Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano –
59 SUPLAN é de que a inclusão de uma atividade ao uso original, não se configura uma alteração
60 de uso, nos termos do art. 56 da Lei Orgânica do Distrito Federal, sendo possível a alteração da
61 norma urbanística por Decreto.

62

63 No entanto, considerando que a inclusão de uma nova atividade não prevista na norma vigente,
64 nos termos do Inciso III do art. 2º da Lei Complementar nº 294/2000, com redação da Lei
65 Complementar nº 902, de 23/12/2015, é uma das hipóteses para a Outorga Onerosa da Alteração
66 de Uso – ONALT, a SUPLAN entende que é necessária a cobrança da Outorga ao presente
67 caso.

68

69 A manifestação da Coordenação de Preservação – COPRES/SUPLAN, considerou relevante a
70 necessidade de explicitar a necessidade de afastamento de 30 metros na margem do Lago
71 Paranoá, parâmetro previsto na legislação ambiental e ausente na NGB 60/86.

72

73 Por fim, a manifestação da DIGEB/COPRESB esclarece que não é necessária a oitiva ao Instituto
74 de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN/DF, uma vez que a inclusão de atividade
75 ao uso original não é modalidade prevista no art. 85 da Portaria nº 166/2016-IPHAN. Esclarece,
76 ainda, que o citado artigo faz referência à Tabela CNAE quando cita usos e atividades. No
77 presente caso, a Tabela de Classificação de Atividades em vigor, aprovada pelo Decreto nº
78 37.966/2017, classifica as atividades de “drive-in” e “salas de cinema” numa mesma subclasse,
79 dentro da mesma categoria de uso e atividade.

80

81 **CONCLUSÃO E VOTO:**

82

83 A inclusão da atividade 59-J Atividades Cinematográficas, produção de Vídeos e de Programas
84 de Televisão; Gravação de Som e Edição de Música’, nos termos da Classificação de Atividade
85 em vigor, sem alteração dos demais parâmetros de ocupação do solo previstos na NGB 60/86,
86 possibilita que o lote cumpra sua função social mediante sua edificação e fruição pela sociedade.

87



CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

88 A inclusão da necessidade de afastamento de 30 metros nas divisas voltadas para curso d'água
89 vem contribuir para a preservação e manutenção do Lago Paranoá, que vem sendo objeto de
90 significativos esforços do governo de reversão de áreas ocupadas na busca por sua preservação
91 ambiental.

92

93 Considerando todo o exposto VOTO no sentido de que seja aprovada a proposta de inclusão de
94 atividade que permita o funcionamento de salas de cinema não só para os lotes 2 e 4, mas
95 também para os lotes 1 e 3, (Parte A da NGB 60/86), em face do interesse público na
96 consolidação das características urbanísticas de toda aquela parcela da Orla do Lago Paranoá,
97 bem como da inclusão da necessidade de afastamento de 30 metros no caso de divisas voltadas
98 para curso d'água.

99

100

Em 9 de agosto de 2017

101



102

JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY

103

Conselheiro Titular – Representante SINDUSCON

104

105

106