



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 15/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 23 de julho de 2021

PROCESSO Nº: 00390-00007593/2019-99

AUTORIA DO PROJETO: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação-SEDUH

INTERESSADO: Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB/SEDUH

ASSUNTO: Apreciação do Projeto de Lei Complementar - PLC para definição dos parâmetros urbanísticos do Lote 1 do Setor Cultural Sul – SCTS, do Edifício Touring Club, na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I

RELATORIA: Gabriela de Souza Tenório – FAU UnB e Wilde Cardoso Gontijo Júnior - Rodas da Paz.

RELATO

I - INTRODUÇÃO

Este processo trata da apreciação pelo CONPLAN da minuta de Projeto de Lei Complementar para definição dos parâmetros urbanísticos do Lote 1 – SCTS - Região Administrativa do Plano Piloto – RA (**Figura 1 e Figura 2**).

Tal iniciativa justifica-se por prover a necessária regularização jurídica para o desenvolvimento da proposta de reforma do Edifício Touring, em curso, que visa a implantação de Museu de Arte, Ciência e Tecnologia, bem como no da proposta de alteração do espaço público existente entre o Lote do Touring e o da Biblioteca Nacional, ambas já aprovadas por este Conselho, em 29 de outubro de 2020.



Figura 1. Localização do lote, em Brasília. Fonte: MDE 119/2020 (documento 48982777, do processo 0110-000366/2010)



Figura 2. Lote do Touring Club, em vermelho. Fonte: adaptado de Geoportal

Importa dizer que o Lote 1 situa-se na Área de Preservação 1 – ZP1A – da região

administrativa do Plano Piloto, estando sua análise, assim, no âmbito das atribuições definidas no art. 3º do Regimento Interno do CONPLAN, em especial quanto aos seguintes incisos XII e XIII a seguir transcritos:

XII – 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;

XIII – analisar e deliberar sobre casos omissos na legislação de preservação do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília;

II - ANTECEDENTES

A primeira referência a critérios urbanísticos para o uso e ocupação do solo que afetariam o Lote 1 encontra-se no Relatório do Plano de Piloto de Brasília, elaborado pelo arquiteto e urbanista Lucio Costa, onde podem ser observadas citações à Ópera (atual Teatro Nacional) e a uma Casa de Chá (atual Touring), conforme transcrito a seguir:

(...) A face da plataforma debruçada sobre o setor cultural e a esplanada dos ministérios não foi edificada com exceção de uma eventual casa de chá e da Ópera, cujo acesso tanto se faz pelo próprio setor de diversões, como pelo setor cultural contíguo, em plano inferior.

(...) Previram-se igualmente nessa extensa plataforma destinada principalmente, tal como no piso térreo, ao estacionamento de automóveis, duas amplas praças privativas dos pedestres, uma fronteira ao teatro da Ópera e outra, simetricamente disposta, em frente a um pavilhão de pouca altura debruçado sobre os jardins do setor cultural e destinado a restaurantes, bar e casa de chá.

Tal prescrição do autor de Brasília, porém, foi alterada tão logo inaugurada a cidade. Por decisão da 22ª reunião do Conselho de Administração da Companhia Urbanizadora da Nova Capital o Brasil - NOVACAP, foi autorizada a cessão do Lote 1 do Setor Cultural Sul - SCTS para a implantação da sede do Touring Club do Brasil, fato ocorrido em 05 de abril de 1960.

Passo seguinte, a escritura desse terreno foi lavrada no cartório do 10º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, na qual consta a descrição de área “de terreno fronteiro à praça de pedestres sul, de formato quadrangular, medindo 100,00 x 100,00m, com área total de 10.000m²”.

Tal prescrição do autor de Brasília, porém, foi alterada tão logo inaugurada a cidade. Por decisão da 22ª reunião do Conselho de Administração da Companhia Urbanizadora da Nova Capital o Brasil - NOVACAP, foi autorizada a cessão do Lote 1 do Setor Cultural Sul - SCTS para a implantação da sede do Touring Club do Brasil, fato ocorrido em 05 de abril de 1960.

Passo seguinte, a escritura desse terreno foi lavrada no cartório do 10º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, na qual consta a descrição de área “de terreno fronteiro à praça de pedestres sul, de formato quadrangular, medindo 100,00 x 100,00m, com área total de 10.000m²”.

Durante anos, o Lote 1 teve diferentes usos e ocupações. Sua estrutura física sofreu diversas adequações para adaptar-se a diferentes necessidades. Nenhum desses usos, porém, encontrava relação com as atividades culturais esperadas para o Setor.

Em 2001, o lote, registrado com a forma quadrangular de 100x100m, como já dito, veio a ser objeto de regularização para adaptação ao parcelamento urbano efetivamente ocupado pelo projeto construído. Mantida a mesma área (10.000 m²), mas sem definir parâmetros de uso e

ocupação, o Decreto nº 22.477, de 16/10/2001, ajustou as dimensões da locação. Diz seu primeiro artigo:

Art. 1º - Fica aprovado o Projeto Urbanístico de Parcelamento do Lote 01 do Setor Cultural Sul - SCTS da Região Administrativa Plano Piloto - RA I, consubstanciado no Projeto de Urbanismo - URB 003/99 e no Memorial Descritivo - MDE 003/99.

Quanto às dimensões e formato do lote, o MDE 003/99 esclarece:

O lote, doado em 1960 pelo Governo do Distrito Federal, apesar de possuir escritura lavrada no cartório do 1º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, não possui planta de parcelamento com registro, somente uma descrição, na própria escritura, onde consta apenas, “uma área de terreno fronteiro à praça de pedestres sul, de formato quadrangular, medindo 100,00 x 100,00m, com área total de 10.000,00m²”.

Acontece que por ocasião da elaboração do projeto de arquitetura do edifício, pelo arquiteto Oscar Niemeyer, o mesmo distribuiu as funções do edifício de forma retangular, estrangulando as dimensões da área objeto de doação.

Em consulta com os órgãos de patrimônio, DePHA e IPHAN, estes órgãos assim se manifestaram:

DePHA: considera não haver prejuízo ao poder público na alteração da forma do lote, mantida a dimensão inicial, bem como tal modificação não prejudica as características do Conjunto Urbano Tombado a serem preservadas.

IPHAN: considera que a alteração solicitada pode ser executada sem prejuízo ao Patrimônio Cultural de Brasília.

O MDE 003/99 indica, ainda, as dimensões e coordenadas corretas do lote (**figuras 3 e**

4).

 QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRAS													
LOCALIZAÇÃO: SCTS – Setor Cultural Sul – Plano Piloto – RA I							REFERÊNCIAS: 137 – E – 3 – A Planta Nº: URB 003/99 Data: 15/03/99			Esquerda  Direita			
Endereço		Superfície (m²)	Dimensões (m)					Confrontações					Uso
Quadr. ou Conjunto	Lote		Frete	Fundo	Lateral		Chão	Frete	Fundo	Lateral		Chão	
	01	10.000,00	193,592	198,565	51,000	51,242	-	AP	VP	AP	VP		C/C

Figura 3. Dimensões atuais do lote do Touring Club. Fonte: MDE 003/99

 QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO					
Kz = 1,0006301					
PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
A	8.251.594,8066	191.156,7150			
			193,592	197° 44' 34,4"	
B	8.251.410,3071	191.097,6815			
			51,242	282° 10' 23,9"	
C	8.251.421,1193	191.047,5603			
			198,565	17° 44' 34,4"	
D	8.251.610,3584	191.108,1102			
			51,00	107° 44' 34,4"	
A	8.251.594,8066	191.156,7150			

Figura 4. Coordenadas do lote do Touring Club. Fonte: MDE 003/99

Apesar disso, a descrição do terreno na escritura pública de compra e venda, do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, datada de 5.12.2019, não incorpora as informações corretas de dimensões e formato:

Área de terreno fronteiro à praça de pedestres sul, Plano Piloto, Brasília-DF, de forma quadrangular, medindo 100,00m por 100,00m, com área total de 10.000,00m², e prédio nele edificado, com a área construída de 7.748,75m², com numeração predial constante da Av. 22-102.364 como sendo SCT/SUL, BLOCO “A”, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 106364 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

A descrição na matrícula indicada também é de terreno de 100 por 100 metros.

Com o advento da classificação do Plano de Piloto de Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade, pela UNESCO, o Edifício Touring Club, inserido no perímetro tombado do Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB), encontra-se também tombado individualmente pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN desde 2007, conforme processo nº 01450.011563/2008-53. Está, assim, sujeito ao regulamentado pela Portaria nº 314-IPHAN, de 08/10/1992, detalhada em 2016 pela Portaria nº 166-IPHAN, sendo esta, por fim, alterada pela

Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018. Na Portaria 166 se destaca que:

Art. 22. Para a Área de Preservação 1 da ZP1A – Praça dos Três Poderes, Nacional e seus anexos, Esplanada dos Ministérios e seus anexos, e Setores Cultural Norte e Cultural Sul – ficam estabelecidos os seguintes critérios de intervenção:

[...] XI. manutenção da destinação dos Setores Cultural Norte e Cultural Sul para uso de equipamentos públicos de caráter cultural;

XII. manutenção da passagem pública do Edifício Touring Club que liga a Plataforma Superior da Rodoviária ao Setor Cultural Sul; [...]

Em 2019, estudos técnicos visando à definição de parâmetros urbanísticos para o Lote 1 do SCTS, no âmbito do processo nº 0098001888/2017, foram solicitados pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, subsidiando avaliação imobiliária para possível compra do imóvel.

Após detalhado levantamento, a Diretoria de Preservação - DIPRE, da Coordenação de Preservação – COPRESB/SCUB, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, manifestou-se nos termos dos Pareceres Técnicos nº 10/2019 - SEDUH/SUGEST/COPRESB/DIPRE, de 12/08/2019, 31350165, e nº 11/2019 - SEDUH/SUGEST/COPRESB/DIPRE, de 15/08/2019, sugerindo parâmetros de ocupação possíveis para o lote.

Posteriormente, o Serviço Social da Indústria/SESI e a Confederação Nacional da Indústria/CNI apresentaram estudo preliminar de viabilidade para implantação do Museu de Arte, Ciência e Tecnologia nesse Lote, em face da sua intenção de aquisição. O citado Estudo foi então objeto de manifestação preliminar, apresentada no Parecer Técnico nº 124/2019, de 7/11/2019, detalhando parâmetros de uso e ocupação, a seguir submetidos ao IPHAN.

Por meio do Parecer Técnico nº 141/2019-IPHAN, de 17/10/2019, esse órgão aprovou o desenvolvimento do anteprojeto de reforma e acréscimo do Edifício Touring para implantação do Museu, desde que fosse mantida a forma geral do edifício, adaptações fossem feitas para garantir a acessibilidade da pessoas, ficasse patente a diferenciação dos elementos novos e antigos, fosse mantida a predominância do concreto aparente, preservada a presença de fechamento em vidro incolor e preservado o recuo dos pilares. Assim pode ser resumido o Parecer Técnico Nº 72/2020 do IPHAN (Processo nº 00390-00002339/2020-38, documento 44591769):

após anos de usos indevidos, abandono e degradação, a proposta apresentada mostrou recuperar o Touring de forma adequada e criteriosa. A população poderá novamente acessar esse exemplar da arquitetura moderna e se apropriar dele. O ganho para o reconhecimento desse tipo de arquitetura como objeto patrimonial será significativo, o que é desejável por esta instituição.

Por fim, em 07/12/2020, uma primeira versão da minuta do Projeto de Lei Complementar para a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo para o Lote 1 do SCTS foi submetida à análise do IPHAN, por meio do Ofício nº 3866/2020 - SEDUH/GAB (52165345), e também da Secretaria de Estado de Cultura e Economia Criativa do Distrito Federal – SECEC, por meio do Ofício nº 3867/2020 - SEDUH/GAB (52165388).

Após a manifestação desses órgãos, nos termos do Parecer Técnico nº 8/2021-COTEC IPHANDF e da SECEC, nos termos do Ofício nº 286/2021-SECEC/GAB, foi elaborado o Parecer Técnico nº 105/2021 - SEDUH/SCUB/COGEB/DIGEB – I, propondo adequações à minuta do PLC que foi, enfim, objeto do Parecer Técnico nº 51/2021-COTEC IPHAN-DF, aprovando a versão atual submetida ao

CONPLAN. A minuta em análise foi submetida a Audiência Pública, realizada no dia 18 de maio de 2021, conforme material disponibilizado na página eletrônica da SEDUH por meio do link: www.seduh.df.gov.br/audienciaspublicas-2021/, e não sofreu alterações posteriores.

III - DESCRIÇÃO DO PLC

A redação final do PLC do lote em tela, elaborada após ajustes que pretenderam atender às solicitações do IPHAN, está dividido em 8 artigos, cabendo destacar o três primeiros.

O primeiro trata dos usos e atividades permitidos, tendo como uso principal e obrigatório o cultural, que pode ser complementado por atividades de varejo e alimentação, deixando claro que os usos complementares estão condicionados à existência da atividade principal.

O segundo trata dos parâmetros de ocupação. Cabe evidenciar os afastamentos mínimos obrigatórios apenas na face norte, voltada para a rodoviária (10 m), e oeste, voltada para o Setor de Diversões Sul (4 m). Esse afastamento de 4m é obrigatório apenas no nível da plataforma, podendo ser ocupado no nível do Eixo Monumental. Os afastamentos mínimos não valem para o subsolo, que pode ocupar até os limites do lote, na taxa máxima de ocupação de 22,5%. Novas edificações, se houver, devem ter altura máxima correspondente ao piso da edificação que se volta para a Plataforma Rodoviária. Ou seja, nenhum volume pode-se erguer acima da plataforma, além do que já está lá. Quanto aos estacionamentos, apenas serão obrigatórios se a área construída exceder a área atual da edificação licenciada, à proporção de uma vaga para cada 50 m², exclusivamente em subsolo. O edifício atual não possui subsolo.

Quanto aos coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação, os valores foram sugeridos com base na situação atual, e partir de simulações, relatados no Parecer Técnico SEI-GDF n.º 10/2019 - SEDUH/SUGEST/COPRESB (31350165) e no Parecer Técnico SEI-GDF n.º 11/2019 - SEDUH/SUGEST/COPRESB (31350280). A **tabela 1** procura tornar claros os significados em termos de potencial construtivo o que propõe o PLC em seu artigo 2º:

	PLC	Situação atual	Potencial futuro
Coeficiente de aproveitamento básico	0,61	0,61 (6.059,68 m ²)	-
Coeficiente de aproveitamento máximo	1 (10.000 m ²)	0,61 (6.059,68 m ²)	possibilidade de ampliar mais 0,39 ou 3.900 m ² , mediante ODIR
Taxa máxima de ocupação	50% (5.000 m ²)	37,14% (3.713,51 m ²)	possibilidade de ocupar mais 12,86% ou 1.286 m ²
Taxa máxima de ocupação em subsolo	22,5% (2.250 m ²)	0	possibilidade de ocupar até 2.250 m ²
Exigência de vagas	1 vaga em subsolo para cada 50 m ² de área além da atual	0	aproximadamente até 50 vagas, apenas em subsolo

Tabela 1. Potencial construtivo do lote do Touring Club. Elaborada a partir do PLC e dos documentos 31350165 e 31350280

O artigo terceiro ressalta a necessidade da manutenção da passagem pública de pedestres, hoje existente, entre a praça sul da Plataforma Rodoviária, e o Setor Cultural Sul.

A seguir a íntegra do PLC.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE DE 2021.

Define os parâmetros de uso e de ocupação do Lote 1 do Setor Cultural Sul – SCTS na Região Administrativa do Plano

Piloto – RA I.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL,
FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA
DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU
SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Os usos e atividades permitidas
para o Lote 1 do Setor Cultural Sul são os
seguintes:

I – Principal e Obrigatório:

a. Uso Institucional: Atividades ligadas ao
Patrimônio Cultural e Ambiental (código
91-R); Exceto as Atividades de Jardins
botânicos, zoológicos, parques nacionais,
reservas ecológicas e áreas de proteção
ambientais (código 91.03-1)

II – Complementar Optativo:

a. Uso Institucional: Educação,
exclusivamente para a Subclasse: Ensino
de arte e cultura (código 85.92-9);

b. Uso Comercial: Comércio varejista de
artigos culturais, recreativos e esportivos
(código 47.6), exclusivamente para a
Subclasse Comércio varejista de livros,
revistas e papelaria (código 47.61-0);

c. Uso Prestação de Serviços: Alimentação
(código 56-1), exclusivamente para a
Subclasse Restaurantes e outros
estabelecimentos de serviços de
alimentação e bebidas (código 56.11-2)

Parágrafo único. A implantação e o
licenciamento de qualquer atividade
complementar está condicionada à
implantação e ao licenciamento da
atividade principal.

Art. 2º Os parâmetros de ocupação do
Lote 1 do SCTS são os seguintes:

I – Taxa de Ocupação Máxima de 50%
(cinquenta por cento) da área do lote;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico
de 0,61;

III - Coeficiente de Aproveitamento
Máximo de 1,0, mediante aplicação da
Outorga Onerosa do Direito de Construir -
ODIR;

IV - A Taxa Mínima de Permeabilidade é
de 10% (dez por cento);

V – A altura máxima de novas edificações
no interior do lote, incluindo a caixa
d'água, corresponde à laje de piso do
pavimento térreo da edificação existente
voltado para a área superior da Plataforma
Rodoviária;

VI – Afastamentos Mínimos Obrigatórios: 10,00 (dez) metros da divisa norte do lote e 4,00 (quatro) metros da divisa oeste do lote.

VII – O número mínimo de vagas de estacionamento deve atender, exclusivamente em subsolo, à proporção de 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída acrescida em relação a área da edificação original licenciada, podendo incidir sob os afastamentos mínimos obrigatórios do lote;

VIII – A Taxa Máxima de Ocupação do Subsolo é de 22,5% (vinte e dois e meio por cento).

Parágrafo único. É permitida a ocupação do afastamento obrigatório de 4,00 (quatro) metros da divisa oeste do lote, a que se refere o inciso VI, somente no pavimento térreo voltado para o Setor Cultural Sul entre o Edifício Touring já existente e a Plataforma Rodoviária, respeitada a altura máxima definida no inciso V deste artigo.

Art. 3º É obrigatória a previsão de faixa de servidão no corredor público que liga a Plataforma Superior da Rodoviária ao Setor Cultural Sul, consoante ao inciso XII do art. 22 da Portaria nº166/2016-IPHAN.

Art. 4º Quaisquer intervenções no Lote 1 do Setor Cultural Sul, nelas incluídos projetos de novas edificações bem como projetos de modificação com ou sem acréscimo de área construída para o Edifício Touring do Brasil original e tombado, devem ser submetidas à manifestação prévia dos órgãos federal e distrital de preservação do patrimônio histórico.

Art. 5º Aplica-se a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, nos termos da Lei Complementar nº 294, de 27/06/2000, alterada pela Lei Complementar nº 902, de 23/12/2015, para efeito da implantação das atividades previstas na alínea 'a', 'b' e 'c' do art. 1º desta Lei.

Art. 6º Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, nos termos da Lei nº 1.832, de 24/07/1998, alterada pela Lei Complementar nº 902, de 23/12/2015, para efeito da aplicação do inciso III do art. 2º desta Lei.

Art. 7º Esta Lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de de 2021.
131º da República e 60º de Brasília
IBANEIS ROCHA

IV. DISCUSSÃO

O texto apresentado para o PLC está em acordo com o projeto aprovado pelo CONPLAN em outubro de 2020. No entanto, alguns aprimoramentos são propostos neste Relato para que se dê a devida segurança jurídica à proposta, bem como ele venha a incorporar elementos modernizadores da norma, que se espera possa ser durável o bastante para garantir sua adequação ao sítio histórico de Brasília no século XXI.

Inicialmente, é importante que fique inequívoca a definição do Lote 1 no Setor Cultural Sul, especialmente quanto ao seu formato e dimensões, permitindo a devida averbação em cartório e ausência de questionamento jurídico posterior, principalmente dada a divergência entre o registro cartorial, provavelmente oriundo da decisão da NOVACAP, ainda em 1960, e o disposto no Decreto nº 22.477, de 2001. Para tal, propõe-se incorporar ao PLC um primeiro artigo, incorporando nesse instrumento legal, o que fora definido por meio do Decreto Distrital, conforme segue:

Art. .. O Lote 1 do Setor Cultural Sul – SCTS – está localizado na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I, nos termos do Projeto de Urbanismo – URB/MDE 003/99, aprovado pelo Decreto nº 22.477, de 16/10/2001, com área de 10.000m², conforme anexo I.

Tal inclusão reforça o atendimento ao art. 58 da Lei Orgânica do Distrito Federal, de que cabe à Câmara Legislativa, com a sanção do Governador, dispor sobre o explicitado em seu inciso IX (planejamento e controle do uso, parcelamento, ocupação do solo e mudança de destinação de áreas urbanas).

Quanto ao art. 1º da proposta de PLC, que define os parâmetros de ocupação do Lote 1 do SCTS, sugerem-se alguns ajustes e acréscimos.

O primeiro ajuste se refere aos usos e atividades permitidos. A primeira minuta do PLC, constante no Parecer Técnico n.º 169/2020 - SEDUH/SCUB/COPRESB/DIGEB – I (50510092) menciona, quanto a usos e atividades complementares e opcionais, as seguintes possibilidades:

- a. Uso Institucional: Educação, exclusivamente para a Subclasse: Ensino de arte e cultura (código 85.92-9);
- b. Uso Comercial: Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos (código 47.6), exclusivamente para a Subclasse Comércio varejista de livros, revistas e papelaria (código 47.61-0) e
- c. Uso Comercial: Comércio varejista de outros produtos novos não especificados anteriormente (Código 47.89-0), exclusivamente para as Subclasses Comércio varejista de souvenirs, bijuterias e artesanatos (código 47.89-0/01) e Comércio varejista de objetos de arte (código 47.89-0/03);
- d. Uso Prestação de Serviços: Alimentação (código 56-1), exclusivamente para a Subclasse Restaurantes e outros

estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas (código 56.11-2).

Sobre isso, o IPHAN, em seu **Parecer Técnico nº 8/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (54842539)**, comenta:

Em 07 de dezembro de 2020 a SEDUH solicitou ao Iphan, por meio de Ofício Nº 3866/2020 - SEDUH/GAB (SEI 2362889), a análise de **Proposta de Projeto de Lei Complementar distrital para definição dos parâmetros urbanísticos do lote do edifício tombado *Touring Club***. Para tal, o proponente encaminhou os seguintes documentos:

(...)

- Parecer Técnico n.º 169/2020 - SEDUH/SCUB/COPRESB/DIGEB – I (SEI 2362907), de 03 de dezembro de 2020: Que apresenta a minuta de projeto de Lei Complementar e à justifica.

Após a leitura da documentação, identificamos que os parâmetros estabelecidos condizem com a preservação do bem tombado existente. No caso do Art. 1º, que estabelece os usos e atividades permitidas para o lote, avaliamos que o estabelecimento de atividades ligadas ao Patrimônio Cultural mostra-se coerente com o bem e com o setor no qual está inserido (Setor Cultural Sul – STCS). **As atividades complementares sugeridas, apesar de optativas, servem de apoio à atividade principal e auxiliam no bom e prolongado funcionamento do edifício, tornando-o mais atrativo e, consequentemente, angariando um maior interesse no edifício histórico de valor patrimonial.** (grifo nosso)

E conclui:

A partir das considerações feitas neste Parecer, conclui-se que a minuta de Lei Complementar apresentada necessita de alterações pontuais – como no **Art. 2º, incisos IV e V** –, para que a lei corresponda com o projeto aprovado nas instâncias distritais e federais e garanta aspectos importantes para a preservação do bem tombado e o controle futuro da ocupação do lote.

No entanto, mesmo com parecer positivo acima explicitado, quanto às atividades propostas na alínea c, ela foi suprimida da versão imediatamente posterior do PLC, apresentada no Parecer Técnico n.º 105/2021 - SEDUH/SCUB/COGEB/DIGEB – I (58090658), que busca contemplar as exigências feitas pelo Parecer IPHAN 8/2021. A partir de então, nunca mais foi mencionada.

Assim, o ajuste é que ela volte a constar da lista de atividades optativas complementares, pois, assim como o IPHAN, entendemos que o comércio de objetos de arte,

artesanato, bijuterias e souvenirs amplia o espectro do que seria apenas venda de livros, revistas e papelaria e se alinha com a atividade principal cultural do edifício, como em qualquer loja dos importantes museus do Brasil e do mundo.

II – Complementar Optativo:

- a. Uso Institucional: Educação, exclusivamente para a Subclasse: Ensino de arte e cultura (código 85.92-9);
- b. Uso Comercial: Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos (código 47.6), exclusivamente para a Subclasse Comércio varejista de livros, revistas e papelaria (código 47.61-0);
- c. Uso Comercial: Comércio varejista de outros produtos novos não especificados anteriormente (Código 47.89-0), exclusivamente para as Subclasses Comércio varejista de souvenirs, bijuterias e artesanatos (código 47.89-0/01) e Comércio varejista de objetos de arte (código 47.89-0/03);
- d. Uso Prestação de Serviços: Alimentação (código 56-1), exclusivamente para a Subclasse Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas (código 56.11-2)

O próximo ajuste se refere aos incisos VII e VIII, buscando aprimorar o texto que, a nosso ver, faria com que o tema tratado em cada inciso ficasse exclusivo, em favor da melhor técnica legislativa e de maior clareza ao regulamento pretendido.

Assim, o inciso VIII trataria exclusivamente do número mínimo de vagas para veículos, estando relacionado à área acrescida à edificação original licenciada. O inciso VII, por sua vez, que trata da construção de subsolo ainda inexistente, incorporaria a citação de que o estacionamento em subsolo poderia ser construído na área destinada ao afastamento mínimo previsto no inciso VI do mesmo artigo. Adicionalmente, sugere-se que a construção desse subsolo não venha a comprometer o atendimento à permeabilidade mínima do Lote, incorporando diretriz comum à análise de projetos realizada pela SEDUH para a construção de subsolos no Plano Piloto de Brasília. Seguem as redações propostas:

VII – A Taxa Máxima de Ocupação do Subsolo é de 22,5% (vinte e dois e meio por cento), podendo ser edificado na área destinada aos afastamentos mínimos definidos no inciso VI.

Parágrafo único. A laje superior do subsolo construído deverá se localizar no mínimo 60 (sessenta) centímetros abaixo da cota do correspondente piso do pavimento térreo.

VIII – O número mínimo de vagas de estacionamento deve atender, exclusivamente em subsolo, à proporção de 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída acrescida à área da edificação original licenciada, ~~podendo incidir sob os afastamentos mínimos obrigatórios do lote;~~

Quanto aos acréscimos a esse artigo 2º, o primeiro é proposto para que sejam incluídas as diretrizes para a mobilidade ativa presentes no inciso IV do art. 17 e nos incisos I e II do art. 18 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT vigente, em especial por bicicletas e a pé.

Para o estacionamento de bicicletas, utilizou-se analogamente o tratamento dos critérios aprovados pelo CONPLAN para o parcelamento urbano proposto para a Área de Preservação 4, no Eixo Monumental Oeste, na Esplanada dos Ministérios, em reunião realizada em 17 de junho de 2021. O Parecer Técnico n.º 169/2020 - SEDUH/SCUB/COPRESB/DIGEB – I (50510092) menciona a necessidade de “uma vaga de bicicleta para cada 150 m² de área construída”, mas, por alguma razão, esse texto não compareceu na minuta apresentada por ele. Assim, sugere-se acrescentar ao art. 2º o inciso IX,

IX – o número mínimo de vagas para o estacionamento de bicicletas é de 1 (uma) vaga para cada 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída.

Ainda no espírito do favorecimento à mobilidade ativa e respeito ao pedestre, sugere-se um novo parágrafo a ser incluído no art. 3º, conforme segue:

§ ... deve ser garantida a plena acessibilidade das pessoas ao Lote 1, no trajeto que interliga a Plataforma Superior da Rodoviária, a Praça dos Pedestres Sul e o Setor Cultural Sul.

O segundo acréscimo ao artigo 2º é relativamente aos cuidados com os recursos naturais. Conforme diretrizes definidas no art. 14 do PDOT, deve ser promovido o uso racional dos recursos naturais, conforme explicita seu inciso I. Ademais, um Museu de Ciência e Tecnologia, conforme proposto, não pode prescindir desses cuidados. Assim, sugere-se acrescentar o seguinte parágrafo:

§ ... A edificação deve ser dotada de instalações para o uso racional de água, inclusive o manejo adequado de águas pluviais, de resíduos sólidos e de energia.

Por fim, no proposto art. 2º deveriam também ser incorporados os mesmos comandos regulatórios apresentados pela SEDUH para o parcelamento aprovado no CONPLAN para o Eixo Monumental Oeste, conforme já citado neste texto, em especial quanto aos seguintes parágrafos que se sugere sejam acrescentados:

§ ... Os acessos e rampas de veículos a subsolos devem se localizar no interior do lote.

§ ... É vedado o cercamento do lote, bem como a construção de guarita.

Os demais incisos previstos na proposta do art. 2º desse PLC atendem ao disposto nos artigos 40, 42 e 66 da Lei Orgânica do Distrito Federal e sobre os mesmos não temos sugestões.

Nossa última abordagem refere-se ao texto do art. 3º da proposta de PLC. Nesse texto, foi destacada previsão no regulamento do IPHAN da manutenção da passagem pública que interliga a Praça de Pedestres Sul da Plataforma Superior da Rodoviária ao Setor Cultural Sul. No entanto, a redação proposta pela SEDUH altera o que está definido no inciso XII, provavelmente tentando incorporar em uma só redação o definido para a área pública (passagem pública) e o que deveria ser previsto no lote privado (faixa de servidão), impondo possível confuso entendimento ao pretendido.

Alia-se a essa questão a discussão devidamente registrada na ata da 75ª reunião do CONPLAN, realizada em 29 de outubro de 2020, quando da análise e aprovação do projeto a ser edificado no mesmo Lote. Naquela ocasião, foram expostos argumentos objetivos para que a manutenção da passagem, conforme prevê o IPHAN, permitisse também a ligação direta, sem inflexões, entre o Plataforma e o Setor Cultural Sul. A alternativa proposta e votada naquele momento, transformada em recomendação a ser avaliada pelo proprietário, com o argumento de que não se

deveria promover mudanças que atrasassem o cronograma das obras previstas para serem inauguradas em 21 de abril de 2022, visavam não repetir o grave equívoco presente nas passagens subterrâneas do Plano Piloto.

Lembre-se que a mudança realizada no projeto original dessas passagens, criando um “L” no túnel e, assim, expondo as pessoas a ambiente perigoso, uma espécie de armadilha oriunda do ponto cego criado, é reconhecida pelos especialistas em mobilidade a pé como um dos principais motivos do abandono das passagens e da forte degradação desse instrumento de mobilidade no ambiente urbano do Plano Piloto.

Assim, impõe-se que a redação do artigo 3º venha a resgatar o disposto no inciso XII do art. 22 da Portaria nº 166/2016, do IPHAN, bem como seja acrescentado parágrafo que permita uma solução mais adequada para a faixa de servidão obrigatória dentro do Lote, dando continuidade à passagem dos pedestres. Uma nova redação para o art. 3º é apresentada a seguir.

Art. 3º O uso do Lote 1 deve permitir o funcionamento e a manutenção da passagem pública que liga a Plataforma Superior da Rodoviária ao Setor Cultural Sul, conforme determina o inciso XII do art. 22 da Portaria nº 166/2016-IPHAN.

§ ... A passagem pública existente deve ter continuidade em faixa de servidão no Lote 1, interligando, sem inflexões, a Praça dos Pedestres Sul ao Setor Cultural Sul.

Ainda na linha da maior clareza, sugere-se pequena alteração ao artigo 5º, que se refere à ONALT, logicamente, dos usos complementares optativos (descritos no inciso II do art. 1º), não ao principal obrigatório (descrito no inciso I do art. 1º). Assim, é importante destacar a qual inciso as alíneas mencionadas se referem.

Art. 5º Aplica-se a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, nos termos da Lei Complementar nº 294, de 27/06/2000, alterada pela Lei Complementar nº 902, de 23/12/2015, para efeito da implantação das atividades previstas na alínea ‘a’, ‘b’ e ‘c’ no inciso II do art... desta Lei.

Diante dessas sugestões, renumerados os artigos e incluídas as sugestões do texto supra, apresenta-se a seguir a proposta ajustada para o texto do PLC, destacados em sombreamento amarelo os correspondentes ajustes, a direita, em comparação com o texto original, à esquerda.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE DE 2021.

Define os parâmetros de uso e de ocupação do Lote 1 do Setor Cultural Sul – SCTS na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI

Original	Proposto
	Art. 1º O Lote 1 do Setor Cultural Sul – SCTS – está localizado na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I, nos termos do Projeto de Urbanismo URB/MDE 003/99, aprovado pelo Decreto nº 22.477, de 16/10/2001, com área de 10.000m ² , conforme anexo I.
	Art. 2º Os usos e atividades permitidas para o Lote 1 do Setor Cultural Sul são os seguintes:

Art. 1º Os usos e atividades permitidas para o Lote 1 do Setor Cultural Sul são os seguintes: I – Principal e Obrigatório: a. Uso Institucional: Atividades ligadas ao Patrimônio Cultural e Ambiental (código 91-R); Exceto as Atividades de Jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambientais (código 91.03-1) II – Complementar Optativo: a. Uso Institucional: Educação, exclusivamente para a Subclasse Ensino de arte e cultura (código 85.92-9); b. Uso Comercial: Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos (código 47.6), exclusivamente para a Subclasse Comércio varejista de livros, revistas e papelaria (código 47.61-0); e c. Uso Prestação de Serviços: Alimentação (código 56-1), exclusivamente para a Subclasse Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas (código 56.11-2). Parágrafo único. A implantação e o licenciamento de qualquer atividade complementar está condicionada à implantação e ao licenciamento da atividade principal.	I – Principal e Obrigatório: a. Uso Institucional: atividades ligadas ao Patrimônio Cultural e Ambiental (código 91-R); exceto as atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambientais (código 91.03-1). II – Complementar Optativo: a. Uso Institucional: Educação, exclusivamente para a Subclasse Ensino de arte e cultura (código 85.92-9); b. Uso Comercial: Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos (código 47.6), exclusivamente para a Subclasse Comércio varejista de livros, revistas e papelaria (código 47.61-0); c. Uso Comercial: Comércio varejista de outros produtos novos não especificados anteriormente (Código 47.89-0), exclusivamente para as Subclasses Comércio varejista de souvenirs, bijuterias e artesanatos (código 47.89-0/01) e Comércio varejista de objetos de arte (código 47.89-0/03); d. Uso Prestação de Serviços: alimentação (código 56-1), exclusivamente para a Subclasse Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas (código 56.11-2). Parágrafo único. A implantação e o licenciamento de qualquer atividade complementar está condicionada à implantação e ao licenciamento da atividade principal.
Art. 2º Os parâmetros de ocupação do Lote 1 do SCTS são os seguintes: I – Taxa de Ocupação Máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do lote; II – Coeficiente de Aproveitamento Básico de 0,61; III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,0, mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR; IV - A Taxa Mínima de Permeabilidade é de 10% (dez por cento); V – A altura máxima de novas edificações no interior do lote, incluindo a caixa d'água, corresponde à laje de piso do pavimento térreo da edificação existente voltado para a área superior da Plataforma Rodoviária; VI – Afastamentos Mínimos Obrigatórios: 10,00 (dez) metros da divisa norte do lote e 4,00 (quatro) metros da divisa oeste do lote. VII – O número mínimo de vagas de estacionamento deve atender, exclusivamente em subsolo, à proporção de 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída acrescida em relação a área da edificação original licenciada, podendo	Art. 3º Os parâmetros de ocupação do Lote 1 do SCTS são os seguintes: I – Taxa de Ocupação Máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do lote; II – Coeficiente de Aproveitamento Básico de 0,61; III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,0, mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR; IV - A Taxa Mínima de Permeabilidade é de 10% (dez por cento); V – A altura máxima de novas edificações no interior do lote, incluindo a caixa d'água, corresponde à laje de piso do pavimento térreo da edificação existente, voltado para a área superior da Plataforma Rodoviária; VI – Afastamentos Mínimos Obrigatórios: 10,00 (dez) metros da divisa norte do lote e 4,00 (quatro) metros da divisa oeste do lote. a) É permitida a ocupação do afastamento obrigatório de 4,00 (quatro) metros da divisa oeste do lote, a que se refere o caput deste inciso VI, somente no pavimento térreo voltado para o Setor Cultural Sul entre o Edifício Touring existente e a Plataforma Rodoviária, respeitada a altura máxima definida no inciso V deste artigo. VII – A Taxa Máxima de Ocupação do Subsolo é de 22,5% (vinte e dois e meio por cento), podendo ser edificado na área destinada aos afastamentos mínimos definidos no inciso VI. a) A laje superior do subsolo construído deverá localizar-se, no

incidir sob os afastamentos mínimos obrigatórios do lote; VIII – A Taxa Máxima de Ocupação do Subsolo é de 22,5% (vinte e dois e meio por cento). Parágrafo único. É permitida a ocupação do afastamento obrigatório de 4,00 (quatro) metros da divisa oeste do lote, a que se refere o inciso VI, somente no pavimento térreo voltado para o Setor Cultural Sul entre o Edifício Touring já existente e a Plataforma Rodoviária, respeitada a altura máxima definida no inciso V deste artigo.	minimo, 60 (sessenta) centímetros abaixo do correspondente piso do pavimento térreo. VIII – O número mínimo de vagas de estacionamento deve atender, exclusivamente em subsolo, à proporção de 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída acrescida à área da edificação original licenciada. IX – o número mínimo de vagas para o estacionamento de bicicletas é de 1 (uma) vaga para cada 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída. § 1º Os acessos e rampas de veículos a subsolos devem-se localizar no interior do lote. § 2º É vedado o cercamento do lote, bem como a construção de guarita. § 3º A edificação deve ser dotada de instalações para o uso racional de água, inclusive o manejo adequado de águas pluviais, de resíduos sólidos e de energia.
Art. 3º É obrigatória a previsão de faixa de servidão no corredor público que liga a Plataforma Superior da Rodoviária ao Setor Cultural Sul, consoante ao inciso XII do art. 22 da Portaria nº166/2016-IPHAN.	Art. 4º O uso do Lote 1 deve permitir o funcionamento e a manutenção da passagem pública que liga a Plataforma Superior da Rodoviária ao Setor Cultural Sul, conforme determina o inciso XII do art. 22 da Portaria nº 166/2016-IPHAN. §1º A passagem pública existente deve ter continuidade em faixa de servidão no Lote 1, interligando sem inflexões, a Praça dos Pedestres Sul ao Setor Cultural Sul. §2º Deve ser garantida a plena acessibilidade das pessoas ao Lote 1, no trajeto que interliga a Plataforma Superior da Rodoviária, a Praça dos Pedestres Sul e o Setor Cultural Sul.
Art. 4º Quaisquer intervenções no Lote 1 do Setor Cultural Sul, nelas incluídos projetos de novas edificações bem como projetos de modificação com ou sem acréscimo de área construída para o Edifício Touring do Brasil original e tombado, devem ser submetidas à manifestação prévia dos órgãos federal e distrital de preservação do patrimônio histórico.	Art. 5º Quaisquer intervenções no Lote 1 do Setor Cultural Sul, nelas incluídos projetos de novas edificações bem como projetos de modificação com ou sem acréscimo de área construída para o Edifício Touring do Brasil original e tombado, devem ser submetidas à manifestação prévia dos órgãos federal e distrital de preservação do patrimônio histórico.
Art. 5º Aplica-se a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, nos termos da Lei Complementar nº 294, de 27/06/2000, alterada pela Lei Complementar nº 902, de 23/12/2015, para efeito da implantação das atividades previstas na alínea ‘a’, ‘b’ e ‘c’ do art. 1º desta Lei.	Art. 6º Aplica-se a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, nos termos da Lei Complementar nº 294, de 27/06/2000, alterada pela Lei Complementar nº 902, de 23/12/2015, para efeito da implantação das atividades previstas no inciso II do art. 1º desta Lei.
Art. 6º Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, nos termos da Lei nº 1.832, de 24/07/1998, alterada pela Lei Complementar nº 902, de 23/12/2015, para efeito da aplicação do inciso III do art. 2º desta Lei.	Art. 7º Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, nos termos da Lei nº 1.832, de 24/07/1998, alterada pela Lei Complementar nº 902, de 23/12/2015, para efeito da aplicação do inciso III do art. 2º desta Lei.
Art. 7º Esta Lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.	Art. 8º Esta Lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.
Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.	Art. 9º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, de de 2021.

ANEXO I (deve apresentar a localização, formato e dimensões do Lote 1, a passagem subterrânea e os Setores adjacentes)

V. VOTO

Considerando todo o exposto, VOTAMOS:

- Pela aprovação do PLC, condicionada à incorporação dos ajustes e complementações sugeridas neste parecer, recomendando a averbação das dimensões do lote conforme definido no Decreto nº 22.477, de 16/10/2001.

Atenciosamente e à disposição,

Gabriela de Souza Tenorio

Conselheira titular - FAU UnB

Wilde Cardoso Gontijo Júnior

Conselheiro titular - RODAS DA PAZ



Documento assinado eletronicamente por **Gabriela de Souza Tenorio, Usuário Externo**, em 23/07/2021, às 18:20, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **wilde cardoso gontijo junior, Usuário Externo**, em 24/07/2021, às 10:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **66481794** código CRC= **15274C2F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101