CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Brasília, 07 de dezembro de 2021.

CONSELHEIRAS: Gabriela de Souza Tenorio - FAU/UnB e Júlia Teixeira Fernandes - CAU/DF

PROCESSO Nº: 00390-00003616/2020-20

AUTORIA DO PROJETO: Bruno Caetano de Souza – CAU A92567-5

INTERESSADO: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP e Concessionária: ARENA BSB SPE S/A

ASSUNTO: Projeto de obra modificação com acréscimo de área com a Requalificação do Complexo Esportivo e de Lazer Arena BSB localizado no Setor de Recreação Pública Norte – conforme Despacho SEDUH/SELIC/CAP/ULIC/COPRESP 73536761.

CONTEXTO

Este processo é a continuação do que foi aprovado há um ano neste CONPLAN, referente ao projeto de obra de modificação com acréscimo de área com a Requalificação do Complexo Esportivo e de Lazer Arena BSB, localizado no Setor de Recreação Pública Norte (**figura 1**).

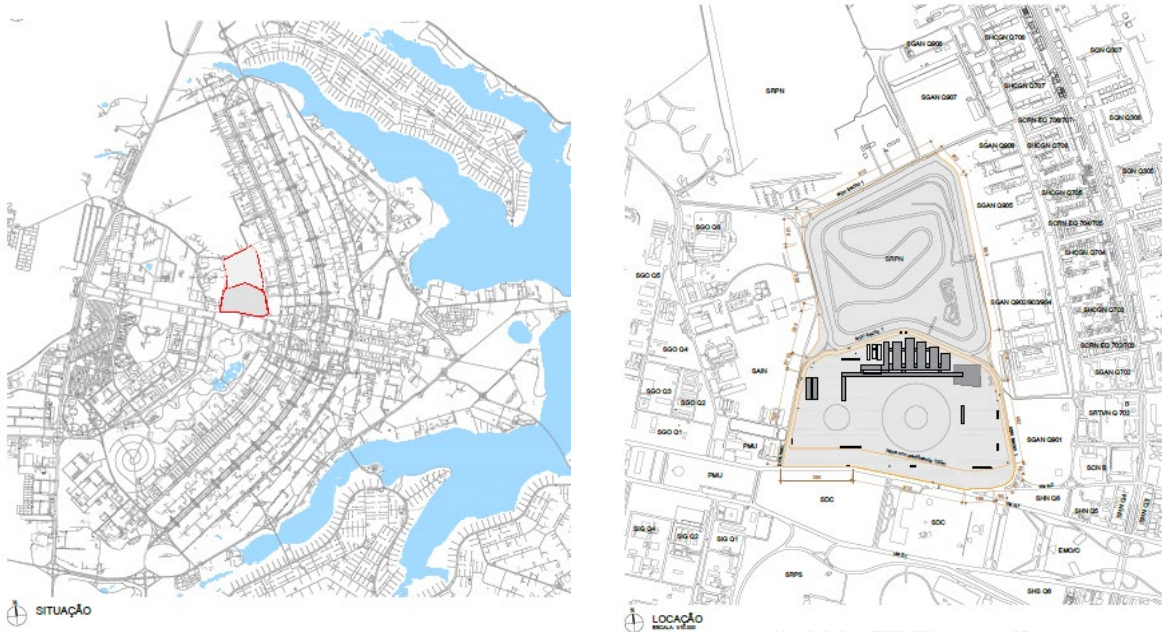


Figura 1. Plantas de situação e locação do projeto. Fonte: Projeto Arquitetônico 01 (49554188)

Na ocasião, foi aprovado todo o plano concebido para a área, onde se pode ver que, para sua execução, uma construção atualmente existente seria demolida (**figura 2**). Trata-se de um edifício atualmente sem uso (**figura 3**), que o interessado deseja reformar para ocupar, de forma temporária, com um polo gastronômico.

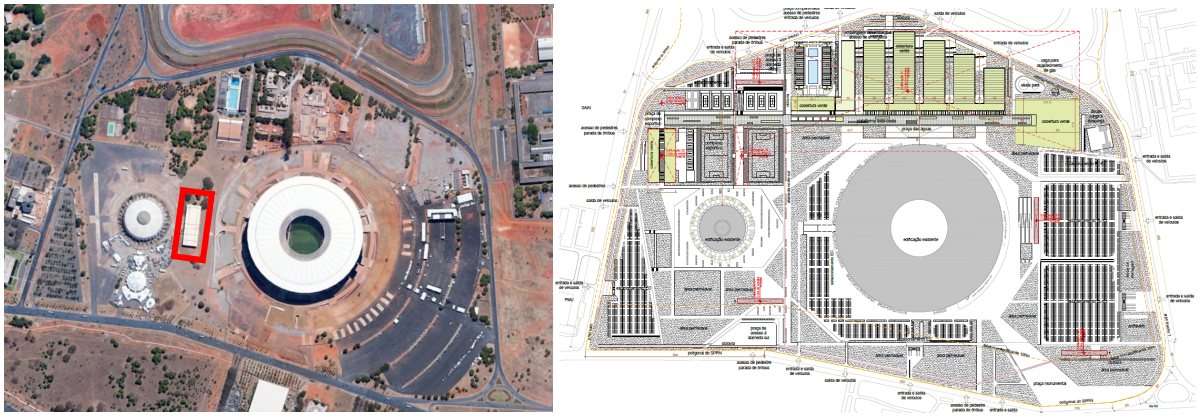


Figura 2. Esquerda: situação atual do local do projeto, com o edifício em destaque. Fonte: Google Earth. Direita: Implantação do projeto, sem o referido edifício. Fonte: Projeto Arquitetônico 01 (49554188)

Figura 3. Edificação em questão. Fonte: Carta 69194124.

Depois dos trâmites ocorridos ao final da aprovação do projeto (documentos que vão do 52541610 – publicação no DODF de 14.12.2020 da decisão do CONPLAN – ao 67688742, inserido em 11.08.2021), o processo volta ao CONPLAN com a demanda objeto deste parecer.

Essa demanda se inicia em 01.09.2021, com o documento 69194008 – requerimento padrão de projeto de modificação com acréscimo de área, e está esclarecida na Carta 69194124**,** que solicita licenciamento de obras. O objetivo é adaptar a atual edificação para "instalação de um complexo gastronômico no local como forma de aumentar o uso do espaço, aumentar a oferta de áreas de convivência e, principalmente, observar o mercado em razão do grande investimento para a região" (69194124).

Em conversa com os interessados, agendada para esclarecer pontos para a elaboração deste parecer, foi-nos comunicada a intenção de criar um empreendimento denominado Mercado Mané.

A carta ainda afirma que:

> o licenciamento da edificação já erigida no local busca apenas conferir regularidade à edificação já existente, para exploração temporária da estrutura, pelas razões delineadas neste requerimento, garantindo-se que, ao final do período de teste, e por ocasião da implantação do novo projeto de requalificação aprovado, fatalmente a estrutura mencionada será removida para implantação da nova concepção de uso do espaço (69194124).

No Parecer Técnico N.º 159/2021/COTEC (73381812), o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional/IPHAN-DF concluiu que:

> Tendo em vista que por si só a intervenção proposta não implica em potenciais riscos ao bem tombado, julgamos viável a aprovação da adição da edificação ao complexo do SRPN. Contudo, **sugerimos que a alteração deve possuir caráter temporário além de pontual e restrito**, garantindo, dessa forma, a futura implementação do projeto aprovado pelo Iphan, que foi considerado, no processo de seleção por concurso e análise pelo Instituto, o mais adequado para o setor. **Adições e modificações continuadas, que impliquem na descaracterização do projeto selecionado por concurso e aprovado pelo Iphan em 2020, não são desejáveis haja vista o risco à preservação da integridade e autenticidade do CUB** (grifos no original).

Após vários trâmites e apreciações, em 05.11.21, o processo recebeu a adição do documento Notificação de exigências - Análise Conjunta - SEDUH/SELIC/CAP/ULIC/COPRESP (73522098), onde são elencados alguns pontos a ainda serem contemplados pelo projeto. Apesar disso, o processo seguiu para relato no CONPLAN.

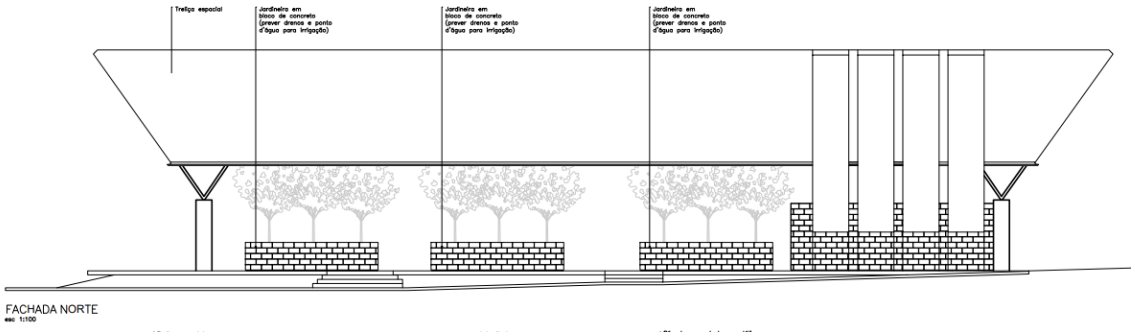
DISCUSSÃO

No contexto do Concurso Nacional de Arquitetura e Paisagismo para Requalificação do Complexo Esportivo e de Lazer Arena BSB, organizado pelo IAB-DF e promovido pelo Consórcio Arena BSB, já aprovado pelo CONPLAN, temos a área em questão, destinada para o Centro Gastronômico Mercado Mané.

Sua implantação é recuada, perpendicular ao Eixo Monumental, entre o Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha e o Ginásio Nilson Nelson, em área já ocupada, onde existe o acesso de serviço para o ginásio (**figura 4**).

Figura 4. Edificação objeto de projeto de intervenção.

Sobre a arquitetura, o projeto integra o contexto da requalificação, por utilizar espaço pré-existente, sem provocar interferências locais. Uma cobertura leve e solta que proporciona um espaço aberto para abrigar 4.135,51 metros quadrados (conforme Memória de Cálculo - 73499293) de área construída, para restaurantes, lanchonetes, bares, brinquedoteca, cozinha escola, delimitado por jardins com espaços para mesas.



O volume existente é simples, discreto na paisagem, e sua reformulação interna não altera essa característica. Está localizado entre dois grandes volumes de referência para a cidade, com acréscimo de área dentro dos limites legais (apenas casa de bombas e reservatório GLP), atendendo aos parâmetros e exigências técnicas e patrimoniais, conforme destacado pelo parecer do IPHAN (**figura 5**). O cuidado e respeito com o tombamento de Brasília, identificado no projeto, deve ser reforçado, em especial, por seu caráter único, dentro das premissas do projeto Area BSB e como requalificação de espaço existente, para que não abra precedentes para futuras ocupações.

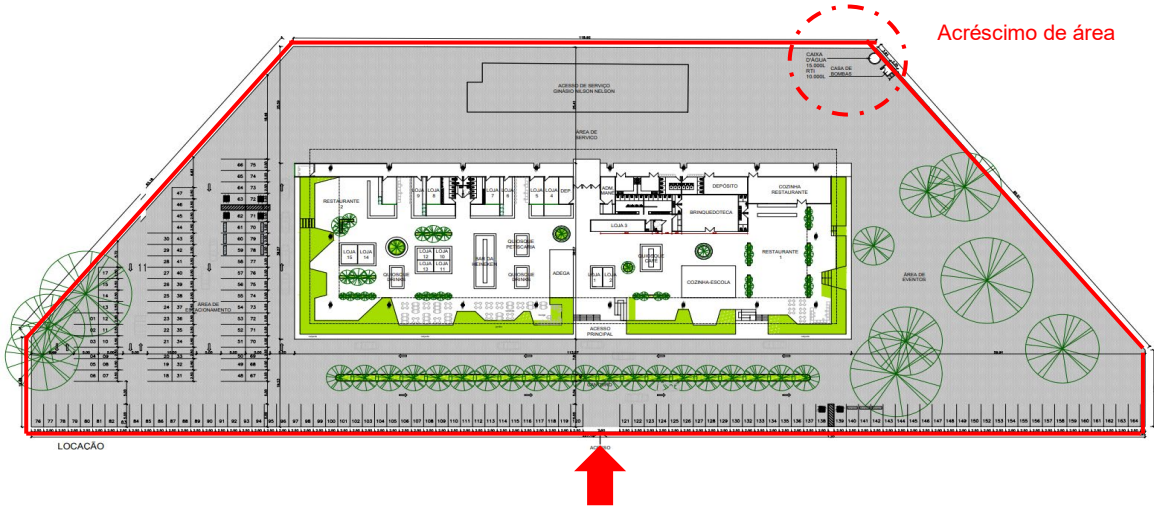


Figura 5. Planta do complexo gastronômico, com destaque para o acréscimo de área. O perímetro em vermelho representa um gradil. A seta indica o acesso.

Atualmente, a área é cercada por gradil, elemento que foi mantido no projeto. Isso compromete o fluxo de pessoas, além de passar a impressão de que o acesso ao edifício é controlado. A preocupação com privatizações e barreiras na área do Complexo Esportivo e de Lazer Arena BSB permanece, por isso achamos pertinente lembrar nosso parecer anterior:

> pela natureza do empreendimento, antecipa-se que venha a abrigar atividades e oferecer produtos e serviços de alto custo, não acessíveis a muitas pessoas. Assim, compete às áreas livres um papel realmente democrático e integrador. É imprescindível que elas sejam realmente públicas e acessíveis, e que a gestão do empreendimento não crie barreiras - de nenhuma natureza - que impeçam a apropriação desses locais por todos os cidadãos da cidade.

VOTO

Em virtude das características apresentadas pelo projeto - requalificação de espaço edificado, restrito a essa área, caráter temporário e sem riscos ao tombamento –

VOTAMOS:

- pela aprovação do projeto, **condicionada:**

1) ao cumprimento de exigência da Análise Conjunta SEDUH/SELIC/CAP/ULIC/COPRESP (73522098), uma vez que se depreende, por despachos posteriores, que aquilo que ainda se encontra pendente de atendimento em nada prejudica sua apreciação e aprovação pelo CONPLAN; e

2) à retirada do gradil de cercamento, tratando os espaços livres ao redor do prédio de forma pública e integrada ao restante do setor.

Além disso, sugerimos a permanência das árvores existentes e implantação de estacionamento permeável, seguindo princípios do projeto Arena BSB.

Atenciosamente e à disposição,

Gabriela de Souza Tenorio
Conselheira FAU/UnB

Júlia Teixeira Fernandes
Conselheira CAU-DF