

PPCUB

“Ocupação sustentável para o Plano Piloto”

A arquiteta e diretora da Ademi Ana de Paula Fonseca destaca pontos positivos que o plano trará para a preservação e o desenvolvimento da capital do país

» LUIS FELLYPE RODRIGUES*

As melhorias que o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB) pode trazer para a cidade e a necessidade do plano foram pontos debatidos no Podcast do

Correio, que recebeu Ana de Paula Fonseca, diretora de assuntos ambientais e responsabilidade social, da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi-DF). Aos jornalistas Roberto Fonseca e Mila Ferreira, a arquiteta reforçou que o plano preserva as áreas verdes e bucólicas da capital.

ED ALVES/CB/D.A.Press



Ana de Paula Fonseca (E) é diretora de assuntos ambientais e responsabilidade social da Ademi

Nas últimas semanas, o PPCUB tem sido um assunto muito discutido. O que é este projeto e quais são os pontos positivos dele?

Como diretora da Ademi-DF e arquiteta, estudo profundamente Brasília. Ela é uma cidade única e não à toa que é tombada e recebeu todas as glórias pelo plano urbanístico que Lucio Costa desenhou na década de 1960. Por que o PPCUB é tão importante? Brasília é uma cidade jovem. Para quem não conhece, os limites deste projeto são a Orla do Lago Paranoá, Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA) e as faces finais das Asas Sul e Norte. Dentro da concepção do Plano Urbanístico de Brasília, quando começou, diversas normas foram criadas e gabaritadas. Quando recebeu o tombamento, do ponto de vista urbanístico, é importante preservar o plano de massa da cidade, percebemos isso por meio do esqueleto urbanístico das edificações que compõem a cidade. Brasília, do ponto de vista macro, é composta pela escala monumental, que vai da Rodoferroviária até o Conjunto Nacional; a Escala Gregária, que é o centro da cidade; a Escala Residencial, onde estão as unidades de vizinhança, e, por fim, a Escala Bucólica, que é lindíssima (que acompanha) ao Lago Paranoá. É muito importante destacar a regulamentação do PPCUB, justamente para proteger os parâmetros e conceitos primordiais dessa escala, e isso tem sido mantido. O trabalho de instrumentalização do PPCUB vem sendo desenvolvido há mais de 10 anos, com profundo conhecimento e trabalho conjunto com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), para que esses gabaritos, coesão e conceitos sejam preservados. Acredito que a principal importância do PPCUB é justamente a capacidade de instrumentalizar de forma coesa toda a legislação que hoje abrange nosso território.

A senhora falou sobre a questão do tombamento. Esse projeto aprovado na Câmara Legislativa precisa de alguma mudança para preservar esse tombamento, ou ele já o faz?

Na semana passada, ouvi o secretário de Desenvolvimento Urbanístico e Habitação, Marcelo Vaz, se pronunciar sobre isso e garantir à população que o Plano de Preservação, como foi enviado à Câmara, atende, sim, às premissas e aos conceitos da manutenção das quatro escalas; isso é muito importante de frisar.

Há algum mecanismo no PPCUB que fortaleça o tombamento de Brasília?

Claro, a partir do momento em que você tem instrumentos claros e definidos, o PPCUB hoje não deixará dúvidas para que as edificações sejam regulamentadas no DF. É muito benéfico termos um instrumento que não deixe os licenciamentos sujeitos a interpretações, como frequentemente ocorre. Isso fortalece a ocupação regular do nosso território e a preservação de nosso conjunto, pois terá regras claras e coesas para a ocupação.

E o papel do Iphan continuará o mesmo?

Claro, por meio da Portaria 166, que regulamentou a Portaria 314, ele está sempre presente para atuar nos empreendimentos que hoje são edificados no plano. O Iphan faz parte de uma câmara técnica que deu anuência ao projeto encaminhado à Câmara Legislativa.

Há outro ponto polêmico que é a denominação das terras não demarcadas até 1979 para a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap). Isso vai favorecer o setor privado ou vai gerar algum problema dentro da questão do tombamento?

Esse ponto é pertinente, pois estamos à espera do governador Ibaneis Rocha (MDB) sobre as emendas com eventuais vetos, dentro do que foi proposto pela Câmara. Meu conhecimento se limita ao PPCUB encaminhado à Câmara e não avalei as emendas a fundo. Sabemos que a Terracap é um agente único no DF com poder sobre propriedades e terras. Sobre esse assunto, prefiro aguardar os próximos passos para entendê-lo melhor.

Falando especificamente sobre o mercado imobiliário, uma das grandes críticas foi em relação ao risco do aumento do adensamento populacional no Plano Piloto e consequente diminuição do valor do aluguel e dos imóveis. Como o mercado imobiliário avalia essa questão?

É importante destacar que Brasília foi criada para abrigar 500 mil habitantes, mas, hoje, residem no Plano Piloto pouco mais de 200 mil pessoas. A escala residencial é absolutamente resguardada pelo PPCUB. As superquadras têm parâmetros com 15% de ocupação, altíssima permeabilidade, pilotis fluidos para o pedestre passar, seis pavimentos e coberturas destinadas ao lazer. Do ponto de vista da Escala Residencial, o PPCUB oferece todas as garantias de preservação. É claro que, ao abrir novas possibilidades por meio de instrumentos e estudos futuros, o PPCUB considera que haverá recursos técnicos específicos para aquela região. Importante considerar que isso se dá em conjunto com o nosso Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), atualmente em elaboração. Portanto, o PPCUB abre algumas possibilidades, mas com cuidado para que haja recursos técnicos específicos.

Em relação às áreas verdes e aos espaços vazios, como o PPCUB está atuando?

Sempre vemos todas as ações na área de preservação do Iphan e da Seduh com grande preocupação. Como mencionei anteriormente, as escalas e os conceitos dos setores possuem gabaritos que preservam essas áreas originalmente. A Escala Bucólica possui uma taxa de ocupação e uma alimetria menores. Muitas vezes, o PPCUB vem para regulamentar áreas que já estão ocupadas e precisam ser geridas para evitar que se tornem descontroladas. Por isso, nossas observações são pertinentes. Apenas um território com regras claras e bem definidas pode ter um desenvolvimento sustentável e preservar a dinâmica necessária da cidade. Não temos dúvidas de que o plano preserva o conceito das áreas verdes, regiões bucólicas e residenciais.

E a questão da mobilidade? O PPCUB vai trazer melhorias?

Isso é crucial, pois acreditamos que o PPCUB precisa ser regulamentado para permitir uma ocupação sustentável da área do Plano Piloto. É nessa região que temos a possibilidade de atender à maior parte da população, com mobilidade, transporte, melhorias no metrô e sistema viário. Hoje, o DF possui 3 milhões de habitantes, dos quais cerca de 200 mil residem no Plano Piloto. Portanto, do ponto de vista urbanístico, todo esse tráfego não é sustentável. Assim, concluir a ocupação do Plano Piloto de forma organizada é benéfico para todos.

“Um grande risco à qualidade de vida”

Vera Ramos, arquiteta e urbanista, aponta perigos e lacunas existentes no projeto aprovado pela Câmara Legislativa, que ameaçam o tombamento da cidade

Arquiteta, urbanista e membro do Instituto Histórico e Geográfico do DF Vera Ramos questiona a possibilidade de Brasília perder o título de patrimônio tombado junto à Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a

Cultura (Unesco), por conta do PPCUB. Este e outros pontos foram temas do segundo Podcast do Correio sobre o tema. Aos jornalistas Mila Ferreira e José Carlos Vieira, a especialista destacou que devemos encarar qualquer intervenção com muito respeito e cuidado.

Kayo Magalhães/CB/D.A.Press



Vera Ramos (E) é arquiteta e integrante do Instituto Histórico e Geográfico do Distrito Federal

Quais são os pontos preocupantes do PPCUB?

São muitos. Eu não tive conhecimento de todas as emendas ainda. A imprensa está noticiando várias. Eu gostaria de fazer uma pequena introdução. Tenho lido muitas informações e acho que está faltando dizer que o partido urbanístico de Brasília é o partido da cidade parque como sabemos. O que isso significa? Predominância das áreas verdes sobre as áreas construídas. O urbanismo de Brasília traduz uma referência ética, que significa a predominância do interesse coletivo sobre o privado. E o que estamos vendo no PPCUB é que existem artigos e dispositivos que estão beneficiando o interesse privado, em detrimento do interesse coletivo. Essa aula de ética que o urbanismo de Brasília dá para todos nós, e para as autoridades, deveria fazer parte, inclusive, de informações para o melhor entendimento desse plano. Brasília é uma cidade que inovou, com um urbanismo inovador de Lucio Costa e a arquitetura de Oscar Niemeyer. Além disso, também privilegiou a questão da sustentabilidade. O PPCUB está ameaçando a qualidade de vida e ambiental. A Unesco exige e recomenda que todos os bens inscritos tenham um plano de preservação, mas um plano de preservação que tenha regras claras, o PPCUB não tem. Além disso, que tenha um comitê gestor. Não houve participação ativa da sociedade civil, a comunidade não conhece o PPCUB.

Poderia apontar alguns pontos negativos?

O adensamento, que é um dos objetivos. Como ele seria? Através da criação de novos lotes em áreas públicas e por meio do desdobro de lotes existentes em vários outros. Essas áreas não edificadas são características de Brasília, é um instrumento de projetos, não são áreas ociosas sem destinação. Isso faz parte da escala bucólica. O vazio faz parte da paisagem, então é muito bem definido. Na minha opinião, quando se vai fazer qualquer intervenção, a abordagem tem que ser pelas escalas, porque elas são objetos do tombamento. E não você dividir tudo em setores e misturar setor de uma escala com outra. Você poderia enxugar mais esse PPCUB, se fizessem uma abordagem geral pelas escalas, porque elas são objetos do tombamento.

E Brasília é uma cidade-parque e uma das maiores preocupações é em relação à Escala Bucólica. É isso?

Ela é a mais atingida. Dentro dos objetivos está o adensamento, dentre as diretrizes consta o seguinte: as áreas não edificadas permanecem como estão, com exceção do que for estabelecido nos planos programas e projetos, ou seja, você não sabe o que vem nos planos, programas e projetos que podem transformar essas áreas e criar lotes.

Então o PPCUB seria uma brecha para mudar a fisionomia da cidade?

Você vai ocupar espaços que não são previstos para isso, e que fazem parte da proporção dentre as áreas construídas e as áreas verdes. Essa é uma ameaça muito grande. Existem outras, por exemplo, que não há transparência em vários dispositivos. Com relação às atividades, que constam de uma tabela muito complexa, que é da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). Você precisa consultar as planilhas do PPCUB e ficar lendo a tabela da CNAE, é muito complicado. As colunas de classes e subclasses ainda vão ser regulamentadas. Você não sabe o que vem por aí.

Nesse projeto que foi aprovado na Câmara Legislativa, o governador — Ibaneis Rocha (MDB) — anunciou alguns vetos. Mas um ponto polêmico é que ele ainda não vetou em relação à volumetria e gabarito dos hotéis de três andares nos Setores Hoteleiro Sul e Norte. Qual o impacto desses hotéis poderem crescer até 12 andares?

O impacto visual na paisagem. A volumetria faz parte do tombamento e está protegida. Toda e qualquer intervenção em sítio tombado precisa ser muito estudada. De cara, nós sabemos dos impactos no trânsito, nas ilhas de calor, pois estamos em uma época de mudanças climáticas e de desastres acontecendo.

Isso deveria ser pensado em um projeto desse tamanho...

Isso tinha que ser pensado. Cada intervenção que é prevista em um sítio protegido, tem que ter uma equipe multidisciplinar estudando os impactos. Sem contar que ainda temos mais oito ou 10 hotéis para se construir, que vão se somar a outros 16 que estão prevendo um aumento de gabarito.

Poderia explicar até que ponto a Portaria 166 do Iphan é uma salvaguarda?

É bastante preocupante. O entendimento jurídico atual, e isso eu ouvi do presidente do Iphan e foi manifestado em audiências, é que existe uma gestão compartilhada entre o instituto e o GDF, pois ambos tombaram o Conjunto Urbanístico de Brasília. Os pareceres do Iphan alertam para incompatibilidade e usos desconformes, mas eles não aprovam ou desaprovam. Na Portaria 166 existe uma lista de intervenção, pois como alterações de usos e gabaritos etc, lá está escrito que devem ser submetidos à aprovação do instituto. Mas a postura do Iphan, que eu escutei ao longo desses anos, foi que ele vai se posicionar quando

houver conflitos com a portaria. É muito difícil acreditar que isso vai resolver um problema.

Como fazer a cidade se desenvolver preservando o patrimônio?

Você tem que priorizar a preservação. Devemos resgatar conceitos que estão sendo perdidos, e corrigir desvirtuamento. Para isso, tem que sentar na mesa uma porção de segmentos da sociedade. Devem existir instrumentos de preservação, valorização do patrimônio e incentivar o turismo cultural, que trará renda para fazer a conservação dos nossos edifícios e espaços públicos. A população é a guardiã do patrimônio. O que eu via e vejo nas declarações oficiais e nas audiências públicas é que esse PPCUB vem para condensar e atualizar normas. Mas ele vai muito além, não é informado todas essas possibilidades questionáveis que o PPCUB abre.

Brasília corre risco de perder o título de patrimônio tombado junto à Unesco?

Sim. Primeiro, a Unesco coloca na lista de patrimônio em perigo. O Parque Nacional do Iguazu já entrou nessa lista, saiu e agora está ameaçado de entrar novamente, por causa da estrada que está prevista para ser construída lá.

Qual seria o prejuízo se Brasília perder esse título?

É incalculável. Brasília é inovação, não podemos retroceder em pleno século 21. Há uma série de recomendações que parecem que não estão sendo levadas em conta sobre complementação, preservação e expansão urbana. Lucio Costa conta que devemos fugir das teorias protelatórias e das improvisações. (LFR)

*Estagiário sob a supervisão de José Carlos Vieira