



Serviço Público Federal
Ministério do Turismo
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
Superintendência do Iphan no Distrito Federal
Coordenação Técnica do IPHAN-DF

PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF

ASSUNTO: Análise da minuta de Projeto de Lei Complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília-PPCUB

REFERÊNCIA: Proc. 01551.000413/2018-58

Brasília, 05 de dezembro de 2019.

INTRODUÇÃO

1. A presente análise da minuta do Projeto de Lei Complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília deve ter em perspectiva a compreensão dos valores que alicerçam o tombamento desse conjunto, expressas na Declaração Retrospectiva de Valor Universal Excepcional, encaminhada pelo Governo brasileiro e aprovada pela UNESCO na Decisão 38COM.8E, proferida na 38ª Sessão do Comitê do Patrimônio Mundial (Doha, Qatar, junho de 2014).

2. Da referida Declaração, destacam-se os itens dedicados à avaliação da integridade e da autenticidade do sítio, que possuem indicações quanto às características a preservar:

c. Declaração de integridade

O conjunto urbanístico de Brasília contém todos os componentes necessários para expressar o seu valor universal excepcional. Cidade ao mesmo tempo urbs e civitas, mantém intactos os seus princípios norteadores, materializados em suas escalas urbanísticas, legalmente protegidas pelas instâncias local e federal de Governo do país.

A cidade encontra-se em processo de consolidação de acordo com seu caráter de cidade-capital, em função dos equipamentos que progressivamente vão sendo instalados. Os setores urbanos preconizados em sua concepção estão sendo complementados e, por assim dizer, concluídos, mantendo os seus princípios urbanísticos norteadores, transformações estas que não comprometeram a integridade do valor singular e excepcional do Plano Piloto de Lucio Costa, que estão mantidos física e simbolicamente.

Devido à área não urbanizada ao seu redor, às áreas verdes e à topografia do sítio, é possível estabelecer o contraponto entre os limites da cidade e o território onde ela foi implantada, características que favorecem a leitura do sítio sem perda das informações básicas que seguem transmitindo o seu valor universal excepcional.

d. Declaração de autenticidade

A autenticidade de Brasília é assegurada pela manutenção de seus atributos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos que representam um novo modo de vida urbana, reafirmados por Lucio Costa e Oscar Niemeyer, com base nos princípios do Movimento Moderno relacionados à arquitetura e urbanismo do século XX.

Esses atributos, que conferem valor universal excepcional a Brasília, presentes no Plano Piloto são: o cruzamento dos dois eixos e a hierarquia do sistema viário, a setorização da cidade com seus respectivos gabaritos e usos, o sistema de espaços livres e verdes, a Esplanada dos Ministérios e edifícios representativos que compõem o Eixo Monumental, além das superquadras organizadas nas unidades de vizinhança. Soma-se a isso a arquitetura de Oscar Niemeyer para os edifícios mais representativos.

Tais atributos podem ser entendidos a partir das quatro escalas defendidas por Lucio Costa à época do tombamento de Brasília e preservadas como marcos de referência do projeto original do Plano Piloto de Brasília... (UNESCO, 2014)

3. Também orienta esta análise o item da Declaração referente à gestão, que aponta desafios que devem ser enfrentados em conjunto por ambas as instâncias responsáveis pela preservação do CUB:

e. Requisitos de proteção e gestão

[...]

O desafio de preservar Brasília implica avaliar as questões e as demandas contemporâneas que incidem sobre a cidade, considerando a sua concepção urbana singular. Isso demanda uma visão não conservadora sobre a cidade, ao contrário, pois ao restringir as potencialidades latentes de seu funcionamento pleno como cidade-capital, corre-se o risco de comprometer os seus valores e atributos excepcionais.

[...]

Dentre as pressões incidentes sobre a área tombada, destacam-se a imobiliária, as invasões de áreas públicas e áreas verdes, a implantação de usos incompatíveis com a destinação dos setores, a privatização da orla do Lago, o crescente volume de tráfego urbano e a precariedade do transporte público associada à segregação socioespacial em escala metropolitana. Acrescente-se, ainda, a dinâmica urbana do seu entorno, associada ao processo de periferização do Distrito Federal, ao gerar uma intensa pressão sobre a estrutura do Plano Piloto, demandando uma atenção especial tanto à sua paisagem urbana quanto ao funcionamento e desempenho dos espaços que a estruturam, ao concentrar a grande maioria dos serviços públicos, dos empregos e dos investimentos regionais, embora abrigue menos de 10% (9,6%) de toda a população do Distrito Federal.

Na perspectiva de enfrentamento dessas questões e considerando que o processo de preservação e proteção do Conjunto Urbanístico de Brasília não pode ser tratado de maneira dissociada do desenvolvimento urbano da cidade, está em elaboração o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, coordenado pela SEDHAB/GDF e com a colaboração do IPHAN, com a finalidade de se constituir no principal instrumento de planejamento, preservação e gestão da área sob proteção, bem como, de articulação das ações e agentes envolvidos no processo de desenvolvimento urbano de Brasília. (UNESCO, 2014)

CONSIDERAÇÕES GERAIS

4. A documentação da minuta PLC do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília foi analisada, em esforço de comparação e compatibilização com as normas federais de preservação referentes ao Conjunto Urbanístico de Brasília, tombado nos níveis distrital e federal.

5. A análise foi organizada segundo os tópicos e o conteúdo dos Títulos constantes no texto da minuta do PPCUB. Onde for cabível e necessário, alguns temas importantes serão destacados, dentro do título em que aparecem no plano.

6. Preliminarmente, ressaltamos alguns itens que devem ser considerados independentemente de sua localização no texto da minuta:

6.1. O uso dos termos qualificação, restauro, conservação, requalificação, proteção, resguardo, defesa, preservação e salvaguarda como sinônimos. Como exemplo, o termo *salvaguarda* é utilizado, nas políticas a cargo do Iphan, apenas na política de preservação do patrimônio imaterial, na qual...

O Plano de Salvaguarda é um instrumento de apoio e fomento de fatos culturais aos quais são atribuídos sentidos e valores que constituem referências de identidade para os grupos sociais envolvidos, e que são registrados como Patrimônio Cultural Brasileiro, conforme o estabelecido no [Decreto no. 3.551, de 4 de agosto de 2000. \[1\]](#)

6.2. O termo proteção, por sua vez, é a designação genérica que se dá aos diversos instrumentos que o Iphan utiliza para proteger o bem cultural, após o processo de reconhecimento, como explicam Guedes e Maio no verbete “bem cultural” do *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*:

Nesse sentido dado pelas Convenções Internacionais, o bem cultural é entendido como aquele bem que deve ser protegido, em virtude de seu valor e de sua representatividade para determinada sociedade. Convém lembrar que qualquer bem cultural pode ser elevado a uma determinada categoria de proteção legal, de acordo com uma determinada atribuição de valor, que passa então a fazer parte da lista dos bens culturais protegidos, tanto em escala nacional, quanto, em alguns casos, em escala mundial, dependendo de sua excepcionalidade, em diferentes categorias. (GUEDES, Maria Tarcila Ferreira; MAIO, Luciana Mourão. Bem cultural. In: Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural, 2016)

6.3. O *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural* ainda aborda, em diversos verbetes e artigos, os termos qualificação/requalificação (no verbete “gentrificação”), preservação (como um verbete/artigo) e salvaguarda (no verbete “patrimônio imaterial”).

6.4. Seja como for, é desejável tornar mais precisos os sentidos dados a esses termos, se possível reduzindo a utilização de sinônimos para termos que designam a mesma ação.

6.5. Há também uma confusão de termos quanto às escalas. Enquanto o Capítulo II do Título I as define e elenca “elementos fundamentais e indispensáveis” para sua “leitura e salvaguarda”, as demais menções às escalas trazem termos diferentes: “características e atributos relativos à escala monumental” (art. 37, III); “princípios da escala residencial” (art. 39, III); “serviços e atividades relacionados à escala gregária” (art. 105, IV, mesmo que os demais artigos definam apenas características de ocupação, não de uso); “imagem da escala bucólica” (art. 42); “porções urbanas relevantes da escala bucólica” (art. 46, § 1º); “manutenção da escala bucólica” (no Setor de Divulgação Cultural, art. 78, V). Elementos, características, atributos, princípios são termos que se confundem, e diferenciá-los não auxilia o leitor a encontrar as instruções para a preservação do bem. Da mesma forma que no caso anterior, recomenda-se uniformizar os termos que se refiram às mesmas coisas.

6.6. Referências no texto do PPCUB à legislação de outro ente federativo: devem ser evitadas, tanto quanto possível, pois em caso de sua alteração ou revogação, o texto perderá seu propósito. Como exemplos, há referências a quatro portarias do Iphan, nos art. 2º e 31 da minuta:

Art. 2º. O Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, ou o conjunto urbano construído em decorrência do projeto do Plano Piloto de Brasília, nos termos das disposições do Decreto nº 10.829 /1987 e da Portaria IPHAN nº 314/1992, complementada pela Portaria IPHAN nº 166/2016, constitui bem tombado pelos governos distrital e Federal e inscrito na Lista do Patrimônio Mundial pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO.

Art.31. Nos termos da Portaria IPHAN nº 299, de 06 de julho de 2004, para fins de planejamento, gestão e preservação no PPCUB, o território é dividido em:

I - a Área protegida – AP, que abrange o Conjunto Urbanístico de Brasília, correspondendo à Zona Urbana do Conjunto Tombado – ZUCT estabelecida no PDOT;

II - a Área de Entorno – AE, que abrange os limites definidos na Portaria IPHAN nº 68, de 12 de fevereiro de 2012;

6.7. Para o artigo 2º, sugerimos o seguinte:

Art. 2º. O Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, ou o conjunto urbano construído em decorrência do projeto do Plano Piloto de Brasília, ~~nos termos das disposições do Decreto nº 10.829 /1987 e da Portaria IPHAN nº 314/1992, complementada pela Portaria IPHAN nº 166/2016,~~ constitui bem tombado ~~pelos governos distrital e federal pelo Distrito Federal e pelo Iphan~~ e inscrito na Lista do Patrimônio Mundial pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO, nos termos da legislação específica.

6.8. Quanto ao artigo 31, a Portaria IPHAN nº 299 foi revogada expressamente pela Portaria nº 375, de 19 de setembro de 2018, que institui a Política de Patrimônio Material do IPHAN; e a delimitação dada ao entorno pela Portaria nº 68/2012 pode ser repetida no PPCUB, se for intenção do GDF instituir tal proteção, que poderá inclusive diferir da AE instituída pelo Iphan. Tal medida evitaria fixar em lei complementar os limites dados pelo Iphan, o que causaria problemas em caso de revisão do instrumento pelo Instituto.

6.9. O uso do termo *vazios urbanos* com conceituações distintas: ora o texto considera essencial a prevalência dos vazios urbanos, ora afirma como diretriz reduzir esses vazios;

6.10. Referências ao projeto de Lucio Costa como objeto da preservação: em que pese a inegável importância do projeto do arquiteto como norteador da preservação, acreditamos que referências excessivas à “concepção original” ou ao “projeto vencedor do concurso”, por exemplo, podem não contribuir para a compreensão da cidade existente atualmente, que é tombada e inscrita na Lista do Patrimônio Mundial, nem de seus atributos merecedores de preservação, visto que o projeto de Lucio Costa possui diversos elementos não implantados, ou alterados quando da implantação ou posteriormente. Assim, vale atentar para as menções ao projeto, ponderando se são adequadas ao propósito de se preservar as características fundamentais do conjunto urbano, construído em decorrência dele mas continuamente alterado desde então.

6.11. Ademais, até mesmo o projeto de Lucio Costa, quando mencionado na lei, é identificado por expressões diversas, tais como:

“projeto do Plano Piloto de Brasília” (art. 2º)

“concepção do Plano Piloto de Brasília” (art. 6º; art. 9º, parágrafo único)

“Plano Piloto de Brasília” (art. 8º)

“características fundamentais do Plano Piloto” (art. 16, V)

“princípios fundamentais do Plano Urbanístico de Lucio Costa” (art. 18, III)

“o preconizado no Plano Urbanístico de Lucio Costa” (art. 18, IX)

“projeto vencedor do concurso” (art. 19, § 2º, III)

“projeto original do Lucio Costa” (art. 20, III)

“concepção original do Plano Piloto” (art. 23, I)

“projeto vencedor do concurso para a nova capital” (art. 23, IV)

“Escala Gregária do Plano Urbanístico de Brasília” (art. 25, V)

“diretrizes do Relatório do Plano Piloto de Brasília” (art. 35, II, a)

“características fundamentais do partido urbanístico” (art. 37, V)

“concepção urbanística do Plano Piloto” (art. 38)

“malha urbana principal do Plano Piloto de Brasília” (art. 44)

“o Plano Piloto” (art. 44; art. 46, § 1º; art. 52; art. 54; art. 58; art. 110, I)

“estrutura urbana do Plano Piloto” (art. 55)

“SCLS e SCLN das Áreas de Vizinhança do Plano Piloto” (art. 70, V)

“proposta original de Lucio Costa para o Eixo Monumental” (art. 88)

6.12. Tais divergências pouco contribuem para esclarecer o que é o objeto tombado e quais são os elementos a preservar. A Portaria 166/2016 do Iphan resolveu a questão atribuindo ao bem tombado apenas um nome – Conjunto Urbanístico de Brasília – admitindo que a proteção (no caso, pelo instrumento do tombamento) incide sobre o conjunto construído, não sobre o projeto.

CONSIDERAÇÕES VINCULADAS AOS TÍTULOS DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

7. No **Título I - Do objeto de tombamento**, apontamos algumas questões para reflexão:

7.1. De acordo com o art. 2º, §2º, da minuta apresentada, a poligonal tombada pelo Distrito Federal passará a corresponder à ZUCT estabelecida pelo PDOT. Em comparação à poligonal de tombamento federal, isso corresponde à ampliação da atual poligonal tombada pelo DF, com o acréscimo a) do espelho

d'água do Lago Paranoá; b) da Área II da ARIE Santuário da Vida Silvestre do Vale do Riacho Fundo (situada na Região Administrativa do Lago Sul); de parte da Estação Biológica Embrapa (ou Parque Estação Biológica) situada na Região Administrativa do Lago Norte (ver Mapas 1 e 2).

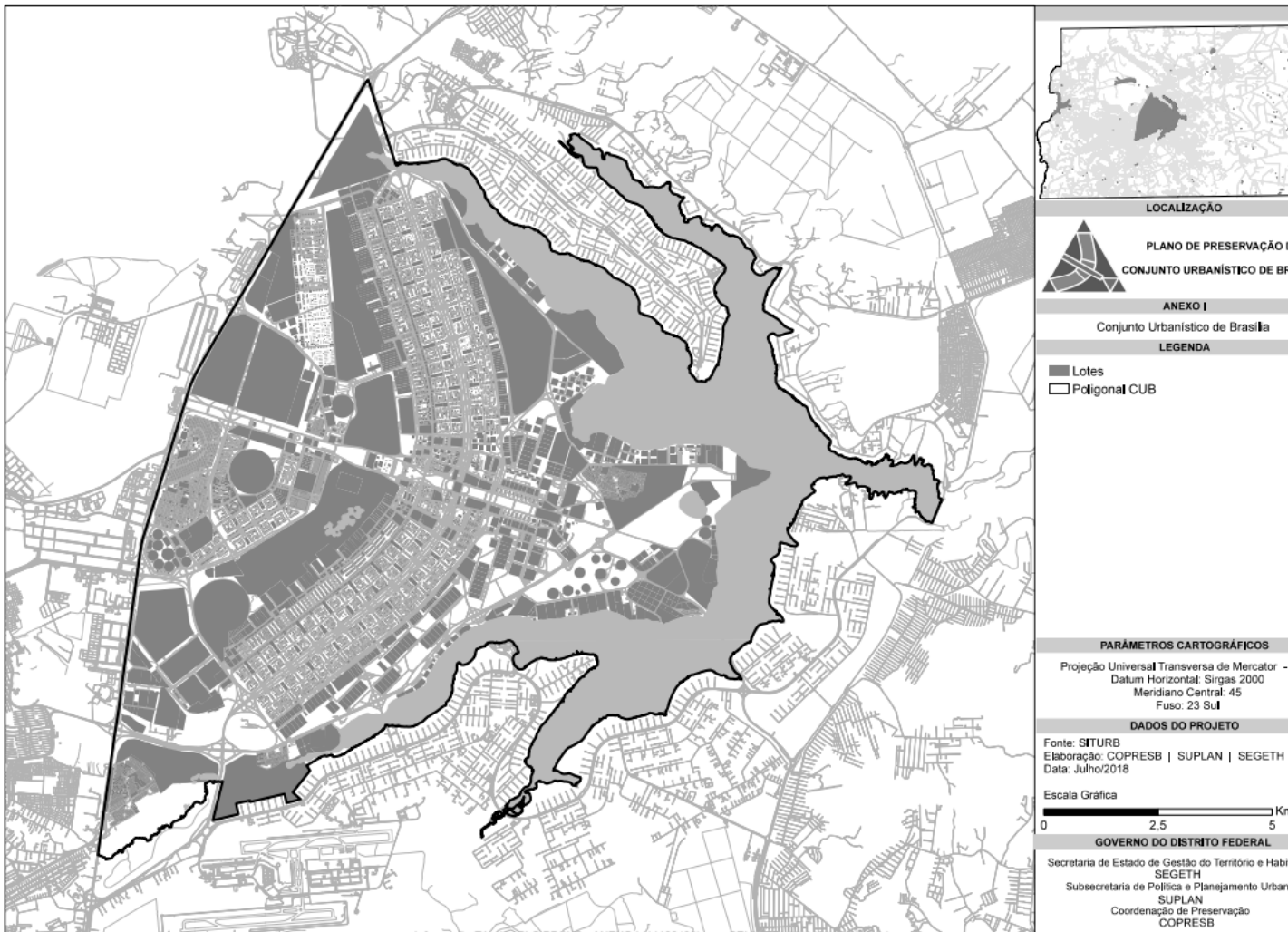


Fig 1 - Poligonal do CUB. Anexo I. Minuta PPCUB. (Disponível: Processo SEI GDF/Iphan [01551.000413/2018-58](https://www.gov.br/pt-br/imprensa/comunicacao/2018/07/01551000413/2018-58)).

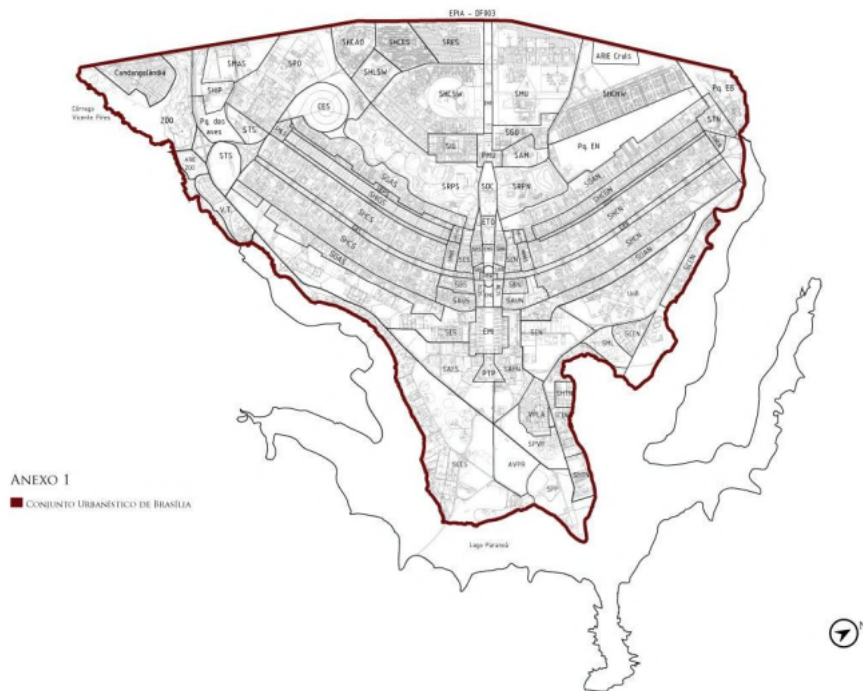


Fig. 2 - Delimitação da Poligonal do CUB. Anexo 1. Portaria Nº166/2016 . (disponível em www.iphan.gov.br)

7.2. Não há qualquer problema em considerar tombada, no âmbito do DF, uma poligonal maior que aquela objeto de tombamento federal. Porém, o plano deverá definir quais serão as competências do órgão de preservação do Governo do Distrito Federal em relação às margens do Lago Paranoá – considerando a possibilidade de ocorrerem intervenções em todas as suas margens, em setores como SHIS (Lago Sul), SHIN (Lago Norte) e SML (Mansões do Lago) – ou mesmo em relação ao espelho d'água. Do contrário, o referido acréscimo na poligonal não terá efeitos práticos. Lembremos ainda que, com esses acréscimos, a poligonal tombada pelo DF passará a envolver seis Regiões Administrativas (e não quatro, como atualmente); que as competências do Iphan nessa

área se limitam à proteção da ambiência e da visibilidade, sempre referenciada no bem tombado, e assim permanecerão; e que, por isso mesmo, o órgão de preservação do DF terá atribuições sobre uma área e uma gama de temas maiores que o Iphan.

7.3. Sugerimos padronizar os endereços entre o texto da minuta e seus anexos. Como exemplo, o texto do projeto de lei chama de *Estação Biológica Embrapa* a mesma área que os anexos denominam *Parque Estação Biológica*. O mesmo se repete com a *ARIE e Área II*, nomeada de *Jardim Zoológico* no anexo da PURP (TP4/UP7). Verificar casos similares e uniformizar as toponímias.

8. Sobre o artigo 5º, destacamos abaixo alguns itens que contêm imprecisões, comentando-as a seguir:

IV – o conjunto urbanístico do Eixo Monumental;

V – as superquadras e o conceito de unidade de vizinhança;

IX – a presença do céu, com a visão da linha do horizonte;

X – os acampamentos e ocupações pioneiras;

XI – a questão residencial e o não alastramento do suburbano.

8.1. No item IV, o que se entende por “conjunto urbanístico do Eixo Monumental”? Não seria melhor “conjunto arquitetônico”? Suas arquiteturas serão objeto de proteção específica? Seja como for, a diretriz geral não coaduna com as ações previstas – como a ligação W4/W5 Norte/Sul (art. 88, V), entre outros projetos apresentados ao Iphan por diversos órgãos do GDF.

8.2. Caso se mantenha no texto a referência ao “conceito de unidade de vizinhança”, esclarecer no texto o que se entende por esse “conceito” e principalmente quais são os atributos a preservar, pois os usos das Entrequadras já haviam sido flexibilizados pela NGB 018/97, norma que já tem produzido efeitos há algum tempo. Caso contrário, sugerimos considerar como atributo, no item V, apenas as Superquadras.

8.3. No item IX, consideramos que o termo adequado seria “linha de cumeada da bacia hidrográfica”, uma localização concreta, tangível, e não “linha do horizonte”. Ocorre o mesmo no art.32, I: “garantir a manutenção da predominância da linha do horizonte”. Recomendamos uniformizar, com preferência para o termo “linha de cumeada da bacia hidrográfica”.

8.4. De forma geral, percebe-se que a fonte, ou a “filiação”, das expressões utilizadas nos itens IX, X e XI é o documento *Brasília Revisitada*, mas ao mesmo tempo alerta-se para a dificuldade de sua implementação como instrumento único de preservação. Senão, vejamos: qual é o sentido de citar “a presença do céu” num plano urbanístico? Qual instrumento do plano protegerá o céu? Quais são os “acampamentos e ocupações pioneiras” protegidos pelo plano? O que o plano dirá sobre eles? O que é “questão residencial”? Por que tentar garantir o “não alastramento do suburbano” no momento atual, em que o território fragmentado do DF requer – não a contenção da ocupação suburbana, já consolidada – mas o adensamento dos vazios urbanos de modo a melhor aproveitar a infraestrutura existente? Como garantir isso, se o plano não incide nas áreas ditas “suburbanas”? Nossa opinião é que não se confundam os objetivos do estudo Brasília Revisitada com os do Plano de Preservação, e nesse sentido a repetição das expressões daquele importante documento, não conectada a ações e instrumentos concretos, não terá efeitos práticos.

9. Destacamos, no art. 10, I, a seguinte referência à AVPR:

Art. 10. São elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura e salvaguarda da Escala Monumental:

I – a Área Verde de Proteção e Reserva - AVPR, área verde non aedificandi que atua como elemento de fundo da Praça dos Três Poderes;

9.1. Porém, o mapa de setorização (Anexo II . Mapa 5), situa a AVPR em posição contígua ao Palácio do Jaburu, onde ela não atua como “elemento de fundo da Praça”. Sugere-se corrigir o mapa ou o texto, diferenciado as duas AVPR existentes.

10. No Art. 13, o texto proposto não se articula com o Art. 18 (inciso II) e demais proposições constantes no Anexo X - PURP, pois ao determinar como *non aedificandi* todas as áreas livres, bem como as não previstas institucionalmente para edificação, impede a criação de novos lotes, indistintamente. Perceba-se que o art. 18, ao contrário, cria uma exceção, tornando os dois itens contraditórios:

Art. 13 [...]

Parágrafo único. Todas as áreas livres do CUB e áreas não previstas institucionalmente para edificação configuram a cidade-parque e são non aedificandi.

Art. 18 [...]

II – manutenção da condição non aedificandi para todas as áreas não previstas institucionalmente para edificação, à exceção da que for definido como objeto de planos setoriais ou conforme critérios estabelecidos nesta Lei Complementar;

11. O Título II explica componentes do plano, além de seus princípios, objetivos e diretrizes. Dele, destacamos os artigos 16, 17 e 18 (incisos citados abaixo), apresentando comentários em seguida:

Art. 16 [...]

II – reconhecimento dos atributos fundamentais do CUB como integrantes do território da Capital Federal e promotor de desenvolvimento na Região Centro-Oeste;

Art. 17 [...]

III – fomentar a condição de civitas da Capital Federal;

Art. 18 [...]

II – manutenção da condição non aedificandi para todas as áreas não previstas institucionalmente para edificação, à exceção da que for definido como objeto de planos setoriais ou conforme critérios estabelecidos nesta Lei Complementar;

III – aplicação dos instrumentos jurídicos, econômicos, tributários e financeiros, para garantir a manutenção dos princípios fundamentais do Plano Urbanístico de Lucio Costa e a promoção, preservação, conservação, complementação, ~~restauração~~ requalificação e revitalização do CUB (alteração CT PPCUB 24/09/18);

IV – estabelecimento de orientações e medidas para a Área de Entorno do CUB que assegurem o resguardo de sua ambiência e visibilidade; [...]

VIII – estímulo à ocupação ordenada dos lotes e projeções existentes em setores consolidados, de modo a coibir a ocupação das áreas livres e non aedificandi;

IX - promoção da integração, qualificação e valorização dos setores da área central do Plano Piloto de Brasília, em conformidade com o preconizado no plano urbanístico de Lucio Costa, visando a reforçar a função do centro urbano;

X - permissão de flexibilização de usos, ~~respeitadas~~ ~~respeitados~~ ~~as~~ ~~características~~ ~~os~~ ~~atributos~~ fundamentais do CUB e do estabelecido pelo documento Brasília Revisitada, ano que concerne a exceção das restrições estabelecidas pelo Decreto 10.829/1987;

11.1. O inciso II do art. 16 recomenda reconhecer os atributos (interação das quatro escalas, estrutura viária, funções do espaço urbano, conjunto do Eixo Monumental, Superquadras, Unidade de Vizinhança, cidade-parque, orla do Lago Paranoá, arquitetura dos edifícios, visão da linha do horizonte, acampamentos e ocupações, resumindo o rol contido no artigo 5º), como “promotores de desenvolvimento na Região Centro-Oeste”. Não fica clara a relação entre a promoção destes atributos e seu papel no desenvolvimento da Região Centro-Oeste. Sugerimos adequar este inciso.

11.2. O inciso III do art. 17 tem como objetivo fomentar a condição de civitas da Capital Federal, no entanto não esclarece o que é a “condição de civitas”, quais instrumentos na proposta cumprem esta função e qual o propósito deste objetivo. Sugerimos a supressão deste inciso.

11.3. O Inciso II do art. 18 já foi tratado anteriormente com o art. 13, no que diz respeito aos conflitos entre eles.

11.4. Quanto ao inciso III, não é apontado na proposta quais são os “princípios fundamentais do Plano Urbanístico de Lucio Costa” a serem mantidos. É difícil efetivar, na medida em que dá margem a interpretações. O Plano de Preservação é (ou deve ser) um instrumento com comandos objetivos. O projeto de lei traz os “princípios do PPCUB”, mas eles não se confundem com os “princípios fundamentais do Plano Urbanístico de Lucio Costa”. Caso se interprete que esses “princípios fundamentais” estariam contidos no “Relatório do plano-piloto” (de Lucio Costa, 1957), alertamos que ele é um texto lírico, destinado a defender uma proposta, entre outras que concorreram num concurso. Imprecisões como esta, num plano destinado à preservação e gestão de um sítio tombado, dificultam a sua implementação na prática.

11.5. O inciso IV do artigo 18 se articula com os art. 32 e 33, e propõe funções e diretrizes gerais para área de entorno, juntamente com os instrumentos do PDOT e LODF. Ainda assim questionamos a amplitude do plano com diretrizes que pretendem abarcar a AE, visto que são áreas externas ao CUB, atualmente reguladas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, já sancionada. Discorreremos sobre as diretrizes gerais na AE no Título V.

11.6. Sobre o inciso VIII, deve-se atentar para os estímulos que o plano oferece para que essa diretriz se concretize.

11.7. No inciso IX, sugerimos retirar *em conformidade com o preconizado no plano urbanístico de Lucio Costa*, por dar margem a interpretações errôneas sobre os usos do solo na área central (setores monofuncionais).

11.8. Recomendamos, no inciso X do artigo 18, suprimir o aposto explicativo *“ano que concerne a exceção das restrições estabelecidas pelo Decreto 10.829/1987”*, por ser desnecessário. Além disso, a expressão grifada carece de clareza.

12. No **Título III**, que detalha os “componentes para salvaguarda, preservação e gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília” e guarda correspondência com o Anexo IX, destacamos a difícil aplicabilidade dessa metodologia que cria uma classificação, em determinados setores, que não reflete o pretendido pelas diretrizes colocadas nos demais artigos e pelos dispositivos existentes nas planilhas ou que não representam as modificações já constatadas nos setores do CUB. Admitindo-se que a atribuição de “maior valor” nesses componentes seja um indicativo da necessidade de proteção rigorosa, será necessário readequar a valoração dada aos componentes de cada setor.

12.1. Como amostragem destacamos exemplos retirados do quadro 1 que apresentam “maior valor” para os três componentes de salvaguarda, mas cujos parâmetros normativos não espelham o grau de rigor da proteção indicada:

Ex. 1. Setor Comercial Norte e Sul – SCN e SCS; Setor de Rádio e Tv Norte e Sul – SRTVN e SRTVS

TP	UP	COMPOSIÇÃO DA UP	SETORES	COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP
				FORMA URBANA	HISTÓRICO	PAISAGEM URBANA	
TP3	UP3	SETOR COMERCIAL NORTE E SUL – SCN e SCS; SETOR DE RÁDIO E TV NORTE E SUL – SRTVN e SRTVS	SCN, SCS, SRTVN E SRTVS	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	19

12.2. Há dúvidas quanto à efetividade da avaliação de valor dos componentes de salvaguarda, não tanto pelas previsões de flexibilização de uso e aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT na referida PURP, mas pela introdução do uso residencial multifamiliar, que pode ensejar alterações na “forma urbana” e na “paisagem urbana” pela possível introdução de coberturas, varandas ou novas garagens (caso sejam admitidas).

O uso residencial multifamiliar para os setores integrantes desta UP, fica condicionado à delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos desta Lei Complementar.

O uso residencial multifamiliar poderá ser implantado no Setor Comercial Sul para efetivação do Programa de Inserção de Habitação de Interesse Social – PIHIS ZEIS SCS, nos termos desta Lei Complementar.

12.3. As observações acima constam da PURP, mas no campo B – Regime de usos e atividades, não consta o uso residencial multifamiliar.

Ex. 2. Setor Hoteleiro Norte e Sul – SHN

TP	UP	COMPOSIÇÃO DA UP	SETORES	COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP
				FORMA URBANA	HISTÓRICO	PAISAGEM URBANA	
TP3	UP2	SETOR HOTELEIRO NORTE E SUL	SHN, SHS	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	18

12.4. Os componentes valorados não condizem com as possibilidades de alterações neste setor, devido à possibilidade de “reformulação de gabarito” (espera-se aumento de gabarito e potencial construtivo) para os hotéis, por meio de aplicação de ODIR, que seriam capazes de alterar pelo menos a “forma urbana” e a “paisagem urbana” desses setores:

b) A reformulação do gabarito de lotes nos setores centrais, conforme estabelecido nesta lei complementar, poderá ser efetivada por meio da aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR e não poderá implicar edificação com altura superior ao estabelecido nas respectivas planilhas PURP integrantes da LC. (PURP 18 - Planos e Projetos)

12.5. Além desses, há vários exemplos de atribuição de “maior valor” nos três componentes, mesmo assim associados a relevantes alterações de uso e ocupação, o que lança dúvidas sobre a eficácia e as eventuais vantagens da metodologia, ou demandaria a reavaliação dos valores atribuídos.

13. Especificamente quanto ao texto dos artigos desse título, há algumas imprecisões e, em certos casos, contradições, que passaremos a destacar:

Art. 19

I – da forma urbana, indicado no Anexo III, caracterizado por:

a. desenho urbano, que compreende áreas de forma ampla ou fragmentada, considerando o tecido urbano, os espaços abertos e a tipologia arquitetônica;

b. uso e ocupação do solo, configurado em parcelas do território que apresentam edificações tombadas individualmente e edificações representativas do Movimento Moderno;

Art. 20. São diretrizes do componente da forma urbana para a gestão e intervenção no território do CUB:

I – disciplinar a ocupação urbana, com ênfase na manutenção das características originais e consolidadas; [...]

III – promover ações de resgate dos valores do projeto original de Lucio Costa ou representativas do Movimento Moderno; [...]

VII - garantir que as edificações atuem como elementos de composição do plano urbanístico;

VIII - promover a requalificação, a preservação e o resgate dos elementos arquitetônicos representativos do Movimento Moderno nas edificações tombadas individualmente e nas indicadas no Anexo XIV;

IX – promover a salvaguarda dos exemplares arquitetônicos indicados no Anexo XIV e de sua inserção no território.

13.1. Com relação ao artigo 19, expressões como “áreas de forma ampla ou fragmentada” carecem de clareza, principalmente sobre o que se quer preservar.

13.2. Quanto ao subitem (b) do art. 19, I, nota-se uma correspondência com o inciso VIII do art. 20 (citado acima) e com o Anexo XV. Sobre estes itens, perguntamos: as “edificações representativas do Movimento Moderno” serão objeto de preservação específica, mesmo que não tombadas individualmente? Em relação àquelas elencadas no Anexo XV e no item A – Patrimônio cultural das PURP (e mesmo nas tombadas, em alguns casos), será necessário elaborar inventários ou outros estudos visando à sua preservação, a fim de explicitar quais são os “elementos arquitetônicos representativos do Movimento Moderno” a serem requalificados, preservados e “resgatados”.

13.3. No art. 20, item I, o que se pretende com a “ênfase na manutenção das características originais e consolidadas”? A expressão é de difícil compreensão, seja porque é problemático defender a manutenção de toda e qualquer característica original (como viemos alertando ao longo desta nota), ou porque a soma das “características originais” com as “consolidadas” resultaria no todo.

13.4. No item III do mesmo artigo, ao mencionar “ações de resgate dos valores do projeto original de Lucio Costa ou representativas do Movimento Moderno”, há que se considerar a) diversas modificações que o “projeto original” sofreu desde sua implantação, que foram objetos de diversas pesquisas acadêmicas e são do conhecimento daqueles que trabalham e militam no campo da preservação do patrimônio cultural brasileiro; b) o documento Brasília Revisitada, que viabilizou “adequações” e novos parcelamentos no CUB; c) este e outros documentos contendo manifestações do próprio Lucio Costa, apontando incompreensões e admitindo modificações necessárias ao seu próprio projeto. Neste caso, qual o “resgate” pretendido, e a que “projeto original” se refere? Quais “valores representativos do Movimento Moderno” devem ser resgatados?

13.5. Considerar suprimir o inciso VII, pois as edificações já constituem elementos de composição de qualquer cidade.

13.6. O item IX (“salvaguarda dos exemplares arquitetônicos”) é um exemplo da necessidade, apontada anteriormente, de revisar o emprego dos termos qualificar, proteger, preservar, salvaguardar etc., para empregá-los corretamente em relação aos instrumentos de registro e tombamento.

13.7. Corrigir o número do anexo no art. 20, incisos VIII e IX: o número correto é XV.

Art. 21. São diretrizes do componente histórico para a gestão e intervenção no território do CUB:

I – definir ações que reconheçam e destaquem a permanência do valor histórico resultante da contribuição brasileira para a arquitetura e urbanismo mundiais e do processo de transferência da capital; [...]

III - definir ações que reconheçam e destaquem áreas que apresentam valor decorrente do processo de consolidação da cidade;

13.8. No art. 21, reavaliar o texto, que é de difícil interpretação, pois não fica evidente como (ou com quais ações) se pode reconhecer e destacar a “permanência do valor histórico resultante [...] do processo de transferência da capital” ou do “valor decorrente do processo de consolidação da cidade”, e não é trivial identificar quais são esses valores.

14. O **Título IV** trata das diretrizes setoriais. Nele, destacamos os pontos abaixo.

15. Os art. 23 e 24 enumeram as diretrizes de mobilidade no CUB. Deles, destacamos abaixo algumas imprecisões, que poderiam ser obstáculos à sua plena efetividade.

Art. 23. As diretrizes gerais para a mobilidade no CUB visam estabelecer um padrão de desenvolvimento que possibilite reduzir a circulação de veículos de transporte motorizado individual, em observância com a política setorial de mobilidade, viabilizando padrões sustentáveis de deslocamento, e consistem no seguinte:

I - manutenção dos atributos físicos da malha viária estruturante da concepção original do Plano Piloto, acrescida do sistema viário implantado na década de 1960, com promoção de ações e intervenções que possibilitem adaptações à dinâmica urbana e às políticas setoriais de acessibilidade, de mobilidade e de transporte;

II - priorização, no tratamento do espaço público, dos modos não motorizados de transporte, em especial às infraestruturas destinadas aos pedestres e ciclistas, observado o desenho universal;

III - promoção de maior articulação das vias de trânsito rápido com o sistema viário do Plano Piloto, de modo a melhorar a distribuição do tráfego e reduzir o impacto do volume de veículos no CUB;

IV - garantia do tratamento paisagístico adequado ao sistema viário principal, observadas as características das escalas urbana e do projeto vencedor do concurso para a nova capital;

V - promoção da permeabilidade e conectividade do território no sentido Leste-Oeste no sistema viário coletor, ampliando as alternativas de transporte público e não motorizado; (alteração CT PPCUB 24/09/18)

15.1. No *caput* e item III, parece-nos improvável que a “maior articulação das vias de trânsito rápido com o sistema viário do Plano Piloto” tenha o condão de “reduzir o impacto do volume de veículos no CUB”, pois a experiência tem mostrado que, com mais articulação viária, mais “veículos de transporte motorizado individual” tendem a se deslocar para o CUB e menos pessoas se sentem dispostas a migrar para o transporte coletivo. Não encontramos no PPCUB medidas de restrição ao uso do automóvel (como estacionamento rotativo pago, melhorias na mobilidade via ônibus e metrô, pedágio urbano etc.). Quais são os instrumentos que o plano oferece para essa redução?

15.2. Sobre o item I, pergunta-se: quais vias compõem a “malha viária estruturante da concepção original”? Quais foram implantadas na década de 1960? Quais são os “atributos físicos” a preservar? Quais seriam as “intervenções que possibilitem adaptações à dinâmica urbana e às políticas setoriais de acessibilidade, de mobilidade e de transporte”? Da forma exposta, qualquer intervenção de ampliação do sistema viário pode ser entendida como adaptação às políticas setoriais de mobilidade e transporte, o que tantas vezes tem colocado em risco a preservação do CUB, principalmente de suas áreas verdes livres. A mesma expressão também aparece no art. 35, I.

15.3. Ainda no item III, não fica claro quais são as “vias de trânsito rápido” a serem articuladas com o sistema viário do Plano Piloto. Sabe-se de projetos de melhoria da integração do sistema viário do Plano Piloto com o sistema circundante, como a via Transbrásilia (antigamente chamada Interbairros), além de inúmeros projetos de ampliação da capacidade viária das rodovias existentes. O PPCUB deve indicar claramente esses projetos.

15.4. No item V, não fica clara a forma como se dará a “conectividade do território no sentido Leste-Oeste”, visto que as vias nesse sentido, nas Asas Sul e Norte, são sempre descontínuas. O parágrafo único do art. 24 também se relaciona ao mesmo tema quando determina: “As intervenções no sistema viário principal e secundário devem respeitar os princípios do tombamento...”. Ocorre que o artigo define ainda, por exclusão, que as vias L1 e W1, além das de Comércio Local, são terciárias na hierarquia, não tendo que “respeitar os princípios do tombamento” e dispensando a manifestação prévia de quaisquer órgãos de preservação. Pergunta-se: o que o plano propõe concretamente para promover a “conectividade do território no sentido Leste-Oeste”? Se houver projetos de intervenção no sistema viário do CUB, qualquer que seja a hierarquia, o PPCUB deve indicá-los claramente.

15.5. Sobre o item IV, conjugado com o Anexo VI, pergunta-se: quais são as “características do projeto vencedor do concurso para a nova capital”, aplicáveis ao sistema viário principal, que devem ser consideradas para um “tratamento paisagístico adequado”?

15.6. Os anexos referentes a sistema viário não esclarecem as dúvidas e imprecisões lançadas pelo texto dos incisos I e III: o Anexo VI classifica o sistema viário como principal, secundário e terciário, e o Anexo XII menciona vias de “alta acessibilidade”.

Art. 24 [...]

Parágrafo único. As intervenções no sistema viário principal e secundário devem respeitar os princípios do tombamento e ser submetidas à anuência prévia do órgão de preservação distrital.

15.7. No parágrafo único do art. 24, deve-se incluir a hipótese de consulta ao órgão de preservação federal, além do distrital, pelo menos no fluxo de análise de intervenções no “sistema viário principal, na Macroárea A” (como prevê o art. 85, III, da Portaria nº 166/2016) – não necessariamente com os mesmos termos.

16. O art. 25 enumera as “diretrizes gerais para a habitação no Conjunto Urbanístico de Brasília”. Compreende aumento, promoção e qualificação de moradias voltadas ao interesse social nas áreas centrais. Alguns pontos precisam de uma maior atenção para evitar conflitos com a preservação do CUB. Dentre essas diretrizes, destacamos:

Art. 25. As diretrizes gerais para a habitação no Conjunto Urbanístico de Brasília visam a qualificar a produção habitacional, a adequar a provisão de moradias ao déficit e à demanda habitacional, e compreendem o seguinte:

I – a redução dos vazios urbanos nos espaços consolidados do CUB, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos, tributários e administrativos, a fim de aumentar a provisão habitacional, a redução dos vazios urbanos nos espaços consolidados do CUB, e a justa distribuição dos benefícios da urbanização. (alteração CT PPCUB 24/09/18)

16.1. No inciso I, não ficou clara a medida de “redução dos vazios urbanos nos espaços consolidados do CUB”. Embora compreendamos a necessidade de certo adensamento controlado nas proximidades do Plano Piloto, colocamos a preocupação com os locais considerados “vazios” (ou cujos vazios devem ser reduzidos), bem como com o tratamento a ser dado a estes espaços. A existência de vazios nos arredores da cidade (compreendidos por jardins, plataformas, espaços verdes ou livres) é um princípio modernista – a “cidade-parque”, em que os vazios têm função e são considerados como componentes e elementos estruturantes do espaço. Existe uma série de artigos de pesquisadores do tema (por exemplo os professores da UnB Luciana Saboia, Sylvia Fischer e Pedro Palazzo), que explicam esse conceito de vazio e a importância para a identidade da cidade moderna. Obviamente esses espaços merecem tratamento. O princípio de “cidade-parque” é, contudo, consagrado pelo PPCUB e pela Portaria Iphan nº 166/2016, e a diretriz de “redução dos vazios urbanos”, se não estiver bem delimitada, pode conflitar com outras definições constantes nesses instrumentos, a saber:

Minuta do PPCUB:

*Art. 5º [...] VI – a cidade-parque com os seus **espaços abertos** e a importância da estrutura verde urbana, como pressupostos do seu partido urbanístico;*

*Art. 7º [...] II – predomínio de **espaços livres** sobre os construídos;*

Art. 19 [...] III – ~~a paisagem urbana, indicado no Anexo V: caracterizado pela inserção no território do objeto construído decorrente do projeto vencedor do concurso, com prevalência dos vazios, sobre os espaços edificados, que compõem a estrutura verde urbana sobre os espaços edificados.~~ (correções da CT PPCUB).

Portaria Iphan nº 166/2016

Art. 13 [...] Parágrafo único. Fica mantida a predominância dos espaços livres sobre os espaços construídos.

Art. 14. A manutenção dos valores do Conjunto Urbanístico de Brasília será assegurada pela preservação das suas características essenciais, considerando-se: [...]

VII – a paisagem urbana integrada à natural, mantendo-se a relação predominante dos **espaços não edificados sobre os construídos, com amplas áreas verdes, livres e arborizadas**, que definem o caráter de cidade-parque; (Portaria Nº166/2016. das Características Essenciais a Preservar).

16.2. Sobre os demais incisos do artigo 25:

II – a revisão dos usos nos centros urbanos, por meio da inserção de habitação, **despertando a cidade para seu core e criando todas as condições físicas e jurídicas capazes de estimular o cumprimento da função agregadora própria ao centro da cidade;**

III – o fomento, à luz da justiça social, da inserção de habitação de interesse social em áreas centrais dotadas de infraestrutura e serviços, **em contraponto à tendência de espraiamento da ocupação territorial no Distrito Federal;**

16.3. Nos incisos II e III, consideramos que há problemas na redação: é subjetiva a expressão “despertando a cidade para seu core” (II); em lugar de “criando todas as condições físicas e jurídicas capazes de estimular...” (II), sugerimos simplesmente “estimulando...”; sugerimos excluir a alusão à “tendência de espraiamento da ocupação territorial” (III), pois é meramente explicativa.

IV – a promoção do uso habitacional com comércio no térreo, criando fachadas ativas e incentivando o fluxo de pedestres;

16.4. Como o caput anuncia “diretrizes gerais para habitação no CUB”, o inciso IV permite entender que o “uso habitacional com comércio no térreo, criando fachadas ativas” se estenderia por todo o conjunto; adequar a redação especificando o local onde essa diretriz pode ser aplicada.

V – o empoderamento dos atores que contribuem para a vitalidade dos setores do CUB e pela manutenção dos **serviços e atividades relacionados à Escala Gregária do Plano Urbanístico de Brasília;**

16.5. No inciso V, observamos que o termo “empoderamento”, muito utilizado ultimamente em outros contextos, é impreciso neste plano, pois não permite compreender o que o plano sugere em relação ao papel desempenhado por esses atores; além disso, não especifica quais seriam os “serviços e atividades relacionados à Escala Gregária”, que deveriam receber estímulos, podendo resultar numa diretriz vazia. O mesmo texto se repete no art. 105, IV.

VI – o combate ao processo de esvaziamento e deterioração das edificações do CUB;

VII – a preservação da memória coletada e das relações sociais estabelecidas nas diferentes áreas do CUB;

VIII – o fomento da inserção de diversas faixas de renda de interesse social nos empreendimentos habitacionais, contribuindo para a redução da segregação socioespacial no Distrito Federal;

IX – a criação de incentivos à produção privada de Habitação de Interesse Social – HIS no CUB, vinculada aos programas habitacionais de interesse social, e ampliação de convênios e parcerias para este fim; [...]

XII – a criação de **alternativas de moradia para população jovem, nas regiões centrais**, com diversidade tipológica e adequadas à faixa de renda;

XIV – a promoção de **arranjos habitacionais bifamiliares** em áreas de habitação unifamiliar;

XV – o incentivo à adoção de **tecnologias socioambientais**, em especial as relacionadas ao uso de energia solar, gás natural e ao manejo da água e dos resíduos sólidos e à agricultura urbana na produção de habitação.

16.6. Nos incisos acima, consideramos importante que o plano preveja os instrumentos e estímulos necessários à efetivação dessas propostas, indicando como serão atingidas essas metas (a não ser que o PPCUB ou o PDOT já contemplem tais instrumentos).

16.7. No inciso XII, abordam-se “alternativas de moradia... nas regiões centrais”, tocando em pontos como faixa etária e renda do público-alvo, além de tipologias de imóveis. Verificar contradição com a política de HIS no CUB: o plano permitirá inserir uso habitacional no centro, se não for HIS? Em caso afirmativo, tememos que haja conflito com a política de HIS proposta, bem como com os “atores que contribuem para a vitalidade dos setores do CUB”, especialmente no caso do Setor Comercial Sul. Sob nossa avaliação, precauções devem ser tomadas em relação à introdução de moradia nos setores centrais, com o PPCUB especificando os edifícios em que caberia esse novo uso. Tal detalhamento é importante para que a iniciativa não resulte na mera abertura de novas áreas para o mercado imobiliário (ex. lotes desocupados no SAUN e SRTVN), ao invés da desejável estratégia de **enfrentamento do esvaziamento do centro**, com soluções direcionadas aos edifícios vazios e subutilizados já construídos – esta última situação é que deve ser o foco da inovação proposta.

16.8. O inciso XIV trata da **promoção de arranjos habitacionais bifamiliares em áreas de habitação unifamiliar**. Esta diretriz é mencionada apenas neste capítulo, sem estar articulada com os demais artigos do texto da minuta e com as PURP. A proposta do PPCUB não especifica quais áreas de habitação unifamiliar serão objeto desta promoção. Estas indicações deveriam constar no Anexo X - Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - PURP. Os setores que admitem o uso habitacional no CUB estão compreendidos nos Territórios de Preservação elencados no quadro abaixo, mas em **nenhuma** destas Unidades de Preservação há regras de arranjo bifamiliar.

TP	UP	COMPOSIÇÃO DA UP	SETORES	PURP
TP2	UP2	SUPERQUADRAS 100, 200 E 300 NORTE E SUL	PTP, EMI	10
	UP3	SUPERQUADRAS 400 NORTE E SUL	SHCES SQS 400, SHCNNSQN 400	11
	UP4	COMÉRCIO LOCAL SUL	SHCS CLS	12
	UP5	COMÉRCIO LOCAL NORTE	SHCN CLN	13
	UP6	ENTREQUADRAS 100, 200, 300 E 400 NORTE E SUL	SHCS;SHCN/EQ 100, 200, 300 E 400	14
	UP7	ENTREQUADRAS 100/300 E 200/400 NORTE E SUL	SHCS;SHCN/EQ 100/300;EQ 200/400	15
	TP4	UP5	SETOR DE MANSÕES ISOLADAS	SMI
TP9	UP1	SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS ECONÔMICAS SUL - CRUZEIRO NOVO		46
	UP2	SETOR RESIDENCIAL ECONÔMICO SUL – CRUZEIRO VELHO	SRES	47
	UP3	ÁREAS OCTOGONAIS	AOS	48
	UP4	SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS SUDOESTE – SUPERQUADRAS, COMERCIAIS E ENTREQUADRAS	SHCSW - SQSW; CLSW; EQSW	49
	UP5	SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS SUDOESTE – QUADRAS RESIDENCIAIS E ENTREQUADRAS RESIDENCIAIS	SHCSW - QRSW; EQRSW	50
	UP6	SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS SUDOESTE - QUADRAS MISTAS E CENTRO COMERCIAL	SHCSW – QMSW; CCSW	51
	UP8	SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE - SUPERQUADRAS, COMERCIAIS E ENTREQUADRAS	SHCNW – SQNW; CLNW; CRNW; EQNW; CRENW; AENW	52
TP10	UP5	SETORES DE GRANDES ÁREAS NORTE E SETORES DE GRANDES ÁREAS SUL - QUADRAS 900 – SGAN E SGAS; ENTREQUADRAS 700/900 NORTE	SGAN 900; SGAS 900; EQN 700/900	62
TP11	UP1	CANDANGOLÂNDIA	CANDANGOLÂNDIA	68
	UP2	VILA TELEBRASÍLIA	VILA TELEBRASÍLIA	69
	UP3	VILA PLANALTO	VPLA	70

Quadro 1 - Territórios de Preservação que compreendem setores habitacionais. Extraído da PURP - Minuta PPCUB

16.9. Da forma proposta, setores como os de Habitações Individuais Geminadas (quadras 700) correm o risco de terem seu parcelamento alterado – com a criação de dois lotes em lugar de um, situação proibida inclusive pela PURP 44 (TP8, UP2), mas já verificada na prática, sendo comum encontrar dois medidores de água e de luz num mesmo lote –, sem estudar possíveis adequações no sistema viário (como proposto pelo GT Brasília nos anos 80), nem explorar outras potencialidades dessas quadras (ex. mudança de uso).

16.10. No caso específico das “tecnologias socioambientais” mencionadas no inciso XV, além dos instrumentos para atingir a meta ali descrita, é questionável se o fomento a essas tecnologias é papel de um plano cujo foco é preservação do patrimônio edificado, sem evidenciar a relação entre esses temas. Tais incentivos nos parecem mais afeitos à política ambiental e energética federal, e para inseri-los num instrumento tipicamente municipal (o “plano diretor”), os mecanismos deveriam estar mais claros.

16.11. O inciso XVI, que foi posteriormente incluído no âmbito das reuniões do CT PPCUB, traz a diretriz de *estímulo ao uso misto em áreas de alta acessibilidade e oferta de empregos e serviços*. O Anexo X - PURP indica em suas planilhas quais setores utilizam o uso misto, e em determinadas áreas coloca dispositivos de controle morfológico, e cobrança de ONALT.

PURP 13. TP2.UP5. CLN:

15) Fica estendido aos usos permitidos nos pavimentos superiores dos lotes da CLN o uso residencial com atividade de Habitação multifamiliar, aplicando-se a estes casos a cobrança de ONALT.

18) Para o Comércio Local Norte é permitido o uso residencial com a modalidade de habitação multifamiliar do tipo apartamento conjugado, somente para andares inteiros dos pavimentos superiores.

16.12. Como exemplo destacamos no Território de Preservação 2, a Unidade de Preservação 5 – Comércio Local Norte (PURP 13), que permite no andar superior o uso residencial. As observações nesta planilha indicam que a utilização de moradia no andar superior não poderá ser compartilhada no mesmo andar com outras atividades (a restrição está sublinhada acima), porém neste setor esta prática é usual. A definição de uso para cada pavimento, e não somente a diferenciação entre térreo e demais andares, soa como uma interferência exagerada no mercado e dificulta a regularização da moradia no CLN.

17. Os artigos 26 a 29 trazem diretrizes para os espaços públicos, abordando diversos aspectos, entre os quais alguns relacionados a posturas: “solo livre” para a circulação de pedestres, acessibilidade universal, disciplinamento de contêineres de lixo e “padrões de mobiliário urbano” são alguns exemplos. Sobre essas diretrizes, temos as seguintes considerações:

17.1. No art. 26, inciso I, em lugar da expressão “resgate do solo livre”, sugerimos “desocupação de áreas públicas”, mais objetiva, em referência às áreas ocupadas irregularmente.

I – a promoção da preservação e do ordenamento dos espaços públicos por meio de ações relacionadas ao resgate do solo livre, garantindo a sua qualificação e a liberdade de circulação aos pedestres;

17.2. O inciso III do art. 26 trata de uma situação consolidada no CUB: a presença de contêineres de resíduos no espaço público. “Demonizar” os contêineres – solução barata, prática (para os lixeiros) e de fácil manutenção – não nos parece a melhor solução. Em lugar disso, acreditamos ser mais efetivo estabelecer regras (ex. ser de PVC e não de lata, dar manutenção e substituir quando quebrado, tudo isso a cargo de cada condomínio, além de o poder público definir locais de “estacionamento” nas superquadras e comércios locais) do que exigir sua retirada ou “enterramento” (o que geraria problemas pela movimentação de terra, manutenção mais difícil etc.). Nossa posição é de que a simples presença dos contêineres não é uma questão fundamental para a preservação do CUB, e sim o estabelecimento dessas regras de “convivência”, que é desejável. Essa sugestão, porém, não impede a manutenção da proposta.

III – a formulação de solução para acondicionamento e armazenamento de resíduos sólidos para coleta, provenientes das atividades urbanas, de modo a evitar o uso permanente de contêineres em superfície nos espaços públicos, conforme legislação específica;

17.3. A PURP como instrumento de controle urbanístico e de preservação tem o propósito de consolidar neste documento as regras aplicáveis hoje no CUB, no entanto o inciso IV do art. 26 diz ser “concomitante com legislação específica”, o que não resolve o principal inconveniente da situação atual: a convivência entre várias normas.

Art. 26 [...]

IV – a aplicação dos parâmetros estabelecidos pelas planilhas PURP, concomitante com a legislação específica, para ocupação de área pública mediante concessão de direito real de uso e concessão de uso, para ocupação em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo; [...]

Art. 60. A Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP é o instrumento de controle urbanístico e de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

§1º A PURP consolida o regime urbanístico e as orientações para assegurar a manutenção dos atributos de configuração do Conjunto Urbanístico de Brasília.

17.4. Detectamos possível contradição entre os artigos mencionados acima. Avaliar se, ao afirmar que “a PURP consolida do regime urbanístico”, fica clara a aplicabilidade de outras regras concomitantes, como quer o inciso acima.

17.5. A aplicação concomitante de outras normas traz preocupações. Comentamos adiante, no **TP 2 – Superquadras e Áreas de Vizinhança**, o problema da aplicação concomitante do Código de Edificações antigo (Lei nº 2105/98), no caso da taxa de ocupação dos pilotis. Consideramos também problemática a aplicação indiscriminada da Lei Complementar nº 755/2008 (expansão de garagens subterrâneas fora dos limites da projeção, desconsiderando as condições das áreas verdes e a disponibilidade de áreas) e a Lei Complementar nº 929/2017 (que trata de dispositivos de captação de águas pluviais, mas na prática reduz indiscriminadamente as taxas de permeabilidade em toda a cidade).

17.6. No art. 28, parece-nos um contrassenso exigir análise nos projetos “de menor abrangência”, e não nos de “maior abrangência”:

Art. 28. A elaboração e a modificação de projetos urbanísticos que contemplem sistema viário e aqueles que envolvam paisagismo em áreas públicas, de menor abrangência, devem ser submetidos, obrigatoriamente, à análise e aprovação do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

17.7. O art. 29 remete aos “componentes de preservação” e aos “atributos das escalas urbanas”.

Art. 29. A implantação de infraestrutura urbana no CUB deve observar os componentes de preservação, bem como os atributos das escalas urbanas no território.

§1º Nas áreas com incidência concomitante de mais de um componente de preservação, fica vedada a instalação de rede de energia elétrica do tipo aérea, devendo, quando existente, ser substituída pela rede de energia subterrânea.

§2º Os projetos de drenagem pluvial no CUB devem respeitar a paisagem, as escalas urbanas e as diretrizes deste plano.

17.8. De acordo com o PPCUB, os “componentes de preservação” são *forma urbana, histórico e paisagístico*. Da forma como foram definidos – uma classificação em “maior” ou “menor” ou “expressão aqui empregada, “observar os componentes de preservação”, não esclarece o que decidir diante de um caso concreto (ver críticas aos “componentes de preservação”, no capítulo específico). Por exemplo, é possível afirmar que a “instalação de rede de energia elétrica do tipo aérea” deve ser impedida em áreas cujos “componentes de preservação” sejam classificadas como “maior/maior/maior”, ou mesmo “maior/maior/menor”? Sugerimos simplesmente indicar os Territórios de Preservação onde não se admitirá a instalação de rede elétrica do tipo aérea.

17.9. Quanto aos “atributos das escalas urbanas”, é preciso discernir dois termos: o PPCUB traz “atributos do CUB” e “elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura e a salvaguarda” das escalas urbanas. Quando se fala “atributos das escalas urbanas”, não fica claro a qual dos dois se refere, e, assim como no caso anterior, é difícil encontrar comandos concretos, para as análises sobre infraestrutura. Tal é o caso dos projetos de drenagem urbana, pois o § 2º não orienta o que fazer em situações concretas. Por exemplo, não há diretrizes no plano que orientem sobre este tema, bem como o respeito à paisagem e às escalas urbanas também são instruções pouco precisas.

18. O artigo 30 traz “diretrizes gerais para a política cultural no Conjunto Urbanístico de Brasília”. A política cultural compreende diretrizes gerais de promoção, incentivo, desenvolvimento sustentável para o patrimônio cultural e apropriação adequada destes espaços pela população. Parece-nos mais adequado chamar o capítulo de “Da política de patrimônio cultural no CUB” (ou “relacionada ao CUB”), dado seu foco.

18.1. De forma geral, faltam incentivos e instrumentos para concretizar as intenções ali descritas, se considerarmos que os incentivos financeiros elencados no art. 102 são aplicáveis apenas às AIC listadas no Anexo XVI (ex. edifícios e espaços tombados ou propostos para tombamento nas PURP). Com esse foco, os incentivos citados não proporcionarão, por exemplo, o “fomento à dinâmica cultural e social nos espaços urbanos” (art. 30, III) ou o “apoio à preservação e valorização de equipamentos culturais e espaços públicos de valor cultural” (art. 30, IV), a não ser aqueles citados no Anexo XVI. A dinâmica cultural e a apropriação social que têm ocorrido no SCS, com eventos noturnos e novos negócios, poderiam ser estimuladas em outros setores centrais e áreas comerciais da cidade, por meio de incentivos fiscais (utilizando IPTU, ISS e outros) que, somados à desburocratização da abertura de pequenos negócios e da realização de eventos públicos (especialmente no centro da cidade), contribuiriam para a apropriação social dos espaços públicos e imóveis não-residenciais no

CUB. Não é exagero alertar, também, para a possibilidade de conflito entre as atividades culturais que têm acontecido no centro (ex. SCS e SBS) e a introdução de moradia, que deve ser equacionado, sem prejuízo de nenhuma das duas atividades.

19. No **Título V**, são centrais as diretrizes e demais comandos dirigidos aos Territórios de Preservação, diretamente relacionados às Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação (PURP), constantes no Anexo X. Esta análise foi feita relacionando essas duas partes do PPCUB.

20. Sobre os artigos iniciais, antes de adentrar a descrição dos Territórios de Preservação propriamente ditos, reiteramos as colocações anteriores sobre o art. 31 e 32 (p. ex. referências a normas federais no art. 31 e imprecisão e ausência de instrumentos para atingir os objetivos mencionados no art. 32), acrescentando o que se segue.

20.1. As diretrizes gerais na AE (art. 33) nos parecem de difícil alcance pelo PPCUB, visto que o plano, circunscrito ao conjunto tombado, não abrange as áreas onde incide parte de seus comandos. Destacamos os incisos III, IV e V, e especialmente os trechos sublinhados abaixo:

Art. 33 As diretrizes gerais incidentes sobre a AE [Área de Entorno] são: [...]

III – intensificação de arborização ao longo das estradas-parque para o resgate de seu caráter original, bem como nas vias públicas, envolvendo, inclusive, a qualificação paisagística das áreas lindeiras, priorizando a utilização de espécies arbóreas típicas do bioma cerrado;

IV – revitalização de áreas de interesse cultural e ambiental degradadas;

V – identificação e valorização de vestígios de antigas fazendas e ocupações nas AE anteriores à construção de Brasília.

20.2. Primeiramente, não as vemos como diretrizes relativas à visibilidade e à ambiência do conjunto tombado – que é, do ponto de vista da preservação, a função da “área de entorno”. Salvo melhor juízo, o “resgate do caráter original” (expressão em si problemática) e a “qualificação paisagística” de estradas, a “revitalização de áreas de interesse cultural” e a “identificação de vestígios de antigas fazendas” seriam mais bem tratadas em planos ou leis que alcancem esses territórios – no caso, a LUOS. Não encontramos no plano instrumentos capazes de tornar efetivas as diretrizes acima na AE. Com a LUOS vigente, como é o caso, recomenda-se a completa revisão do *Título V, Capítulo II – Da área de entorno*, a fim de verificar se seus artigos permanecem necessários, pertinentes e compatíveis com aquela lei – pois espera-se que constem dela, pelas razões aqui expostas.

20.3. No art. 35, constatamos classificações para a malha viária que são distintas da classificação apresentada no Anexo VI. Neste artigo ela é caracterizada como “estruturante”, no entanto o Anexo VI classifica as vias como “principais”, “secundárias” e “terciárias”, havendo necessidade de compatibilização entre os itens.

Art. 35. Os atributos físicos auxiliares à delimitação dos TP consistem:

I – na malha viária estruturante da concepção original, acrescida do sistema viário implantado na década de 1960;

II – no tecido urbano expresso no macroparcelamento do solo, compreendido por:

a. setores, superquadras, entrequadras e quadras, implantados conforme as diretrizes do Relatório do Plano Piloto de Brasília;

b. setores, superquadras, entrequadras e quadras, implantados a partir da necessidade de adaptação e complementação da proposta, pelas equipes da Divisão de Urbanismo e Arquitetura da NOVACAP, na década de 1960, assim como aqueles previstos nos projetos decorrentes do documento Brasília Revisitada;

c. parcelamentos referentes aos acampamentos pioneiros;

III – nos espaços abertos como elementos estruturadores do desenho da cidade e da ideia de cidade-parque inerente à sua concepção urbanística, que dão suporte às unidades morfológicas prioritárias para a preservação;

IV – nas edificações, como elementos de composição e de caracterização da monumentalidade do plano urbanístico, em termos volumétricos, espaciais, de linguagem arquitetônica e de características edilícias.

20.4. Reiteramos então as perguntas (feitas antes para o art. 23, que contém as mesmas expressões) sobre o item I: quais vias compõem a “malha viária estruturante da concepção original”? Quais foram implantadas na década de 1960? Tais informações são relevantes para a preservação do CUB?

20.5. No item II, ressaltamos a difícil apreensão, sem um mapa para visualização desses espaços. É cabível indagar: quais “setores, superquadras” etc. foram “implantados conforme as diretrizes do Relatório do Plano Piloto de Brasília” e quais foram “implantados a partir da necessidade de adaptação e complementação da proposta”? Quais são os “acampamentos pioneiros” cujo parcelamento é protegido? A população não tem conhecimento disso, e mesmo entre profissionais da área a classificação é controversa. Recomendamos não utilizar tal classificação, porque ela não responde à necessidade de identificação daquilo que é merecedor de preservação rigorosa e daquilo que pode estar sujeito a mudanças.

20.6. No item III, não identificamos quais são as “unidades morfológicas prioritárias para a preservação”.

*

21. Sobre o **TP1 – Eixo Monumental** – o PPCUB menciona como característica principal desse território “a monumentalidade e a plasticidade dos exemplares arquitetônicos” (art. 36), ao tempo que enumera como “diretriz para salvaguarda dos valores” a manutenção de diversas características urbanísticas, além do “resguardo dos exemplares arquitetônicos” (art. 37, caput e III). Adicionalmente, o art. 35, IV, menciona que os “atributos físicos auxiliares à delimitação dos TP consistem... nas edificações, como elementos de composição da monumentalidade do plano urbanístico”. As PURP ainda citam, em cada UP (parte de um determinado território), “objetos” (na maioria edificações) com “valor patrimonial”, com informações como endereço, tipo (se material ou imaterial), situação (se tombado, com proposta de tombamento ou outra) e esfera (se federal ou distrital).

21.1. Pergunta-se:

a) Quando se diz “resguardo dos exemplares arquitetônicos e de sua organização espacial” (art. 37, IV), não está claro se se refere aos exemplares de “valor patrimonial” citados nas PURP. São estas as edificações portadoras de “elementos de composição e de caracterização da monumentalidade do plano urbanístico” (art. 35, IV)? Esses incisos se referem aos mesmos edifícios?

b) No cotidiano da gestão urbana, o analista se orientará pelas características do TP (art. 36), somadas às diretrizes para salvaguarda (art. 37), aos atributos físicos auxiliares (art. 35, IV), e ainda interpretar, “como elementos de composição da monumentalidade do plano urbanístico” (art. 35, IV) aquelas edificações que possuam “valor patrimonial” (PURP)?

c) A soma dos comandos dos artigos 35, 36 e 37 esclarece algo a respeito das edificações a serem protegidas? Elas merecerão preservação rigorosa? Não está claro.

d) Fala-se ainda em preservar as “características e atributos relativos à escala monumental” (art. 37, III), enquanto o art. 10 define os “elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura e salvaguarda da Escala Monumental”. As “características e atributos” são os mesmos “elementos indispensáveis para a leitura” da escala? Por que não utilizar os mesmos termos?

e) O que se quer dizer com “características fundamentais do partido urbanístico” (art. 37, V)? Essas características podem ser as do Território de Preservação, as “características essenciais das quatro escalas” (art. 9º), os “atributos fundamentais do CUB” (art. 16, II) ou os próprios “atributos do CUB” (art. 5º) ou a “proposta original de Lucio Costa para o Eixo Monumental” (expressão em si problemática, presente no caput do art. 88).

21.2. Note-se ainda que os incisos do artigo 37 misturam termos como *preservação, resguardo, defesa, valorização* etc., aparentemente querendo dizer a mesma coisa. Como dito anteriormente, a confusão de termos torna a leitura complexa, não contribuindo para uma tomada de decisão objetiva.

21.3. Ainda sobre o art. 37, expressões como “o resgate da intenção do projeto original do setor” (inciso VII) e “partido paisagístico da proposta original da Praça dos Três Poderes” (VIII) pouco dizem ao cidadão comum, que não conhece intenções, projeto ou proposta “originais” para esses lugares. Sugere-se não mencioná-los, deixando apenas os comandos objetivos.

22. Sobre o **TP2 – Superquadras e Áreas de Vizinhança** – perguntamos: quais são os “princípios da escala residencial consolidados na proposta das superquadras” (art. 39, III)? O artigo 11 enumera “elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura e salvaguarda” dessa escala. É a mesma coisa?

22.1. Sobre as garagens subterrâneas em superquadras, cuja ampliação vem sendo autorizada pelo Governo do Distrito Federal com base na Lei Complementar nº 755/2008, o Iphan abordou a questão na Portaria nº 421/2018, enquanto o PPCUB também propõe novo regramento:

Portaria nº 166/2016

A implantação de garagens subterrâneas além dos limites da projeção não poderá suprimir árvores ou reduzir o percentual de áreas verdes da superquadra, devendo ocorrer preferencialmente sob áreas pavimentadas. (Portaria nº 166/2016, art. 32, I, § 1º, com a redação dada pela Portaria nº 421, de 31/10/2018)

Minuta do PLC do PPCUB

controle da ocupação das concessões de direito real de uso e concessão de uso do subsolo vinculado às projeções, de modo a ampliar a permeabilidade do solo e as áreas verdes das superquadras; (Minuta do PLC do PPCUB, art. 39, IX)

A expansão sob as áreas verdes internas às superquadras deverá ser apreciada pela unidade responsável pelo planejamento e preservação do órgão de planejamento urbano e territorial do DF. (TP2, UP2 e UP3, PURP 10 e 11, Observações, item 3)

22.2. Espera-se que a área da SEDUH incumbida da preservação do CUB passe a participar do licenciamento dessas obras em espaços públicos, a fim de implementar o “controle da ocupação” resultante dessas ocupações. Entendemos que a ocupação em subsolo por garagens subterrâneas tem causado danos às superquadras – razão inclusive da iniciativa do Iphan de alterar a redação do art. 32 de sua portaria (supracitado). Manifestamos nossa preocupação acerca da forma como tem sido feito esse licenciamento, pois causa transtornos locais muito grandes, conflitos entre vizinhos e – enfatizamos – danos irreversíveis à arborização das superquadras.

22.3. Com a medida, pretende-se um esforço para não permitir mais, ou pelo menos reduzir, esses avanços, de modo a se manterem a permeabilidade do solo e as áreas verdes das superquadras? Vale lembrar que a própria Lei Complementar nº 755/2008 (art. 1º, parágrafo único) já subordina o tema “às limitações urbanísticas e ambientais e àquelas referentes ao zoneamento”, determinando que sejam “sempre priorizados os interesses públicos e coletivos”, o que não vem ocorrendo nas licenças já concedidas, capazes de sacrificar áreas verdes com arborização densa, sem nenhuma avaliação desse impacto. O plano propõe o contrário: “ampliar a permeabilidade do solo e as áreas verdes das superquadras” (art. 39, IX, supracitado). Enfatizamos então a necessidade de se implementar o efetivo controle dessas ocupações, a fim de conservar essa arborização, pois a demanda pelas concessões de área pública tende a crescer, e o Iphan avalia negativamente a experiência já acumulada nessa questão (ex. dois blocos na SQS 210, que eliminaram completamente a arborização em torno do bloco, em favor da ampliação de suas garagens).

22.4. Quanto aos edifícios novos a serem construídos nas projeções ainda vagas, observa-se que a arborização pré-existente também é sacrificada, colocando o interesse do empreendedor acima dos interesses coletivos e difusos da preservação do patrimônio. Sobre esse aspecto, vale lembrar que a presença de “faixa verde circundante, disposta em todo o perímetro e provida de densa arborização” (art. 32, I, d, da Portaria nº 166/2016) é critério de preservação das superquadras enquanto característica essencial a ser mantida, e que a ocupação em subsolo sob essa “faixa verde” é proibida pela legislação específica (Lei Complementar nº 755/2008, art. 8º, § 3º, III).

22.5. No entanto, os dispositivos legais vigentes têm sido insuficientes para o “controle da ocupação das concessões” pretendido pelo art. 39, IX (supracitado). Em que pese a dupla regulação, a presença de uma nota na NGB 11/89, admitindo “o avanço do subsolo para a garagem na faixa verde [...] até o limite máximo de 5,00m (cinco metros) lineares”, tem causado problemas, que não serão totalmente solucionados apenas com a revogação das Leis nº 2046/98 e nº 2325/99 (conforme art. 146 do PPCUB). Ao contrário do que tem sido praticado, a proibição expressa em lei e portaria deve prevalecer sobre o conteúdo da NGB 11/89 – pois tanto a vedação em si quanto a cronologia apontam para o cumprimento da lei, afastando-se a aplicação da NGB. Diante disso, é fundamental que o PPCUB estabeleça regra definitiva, inequívoca, eliminando tais ambiguidades.

22.6. Ainda em relação à aplicação concomitante das PURPs com a legislação específica (previsão contida no art. 26, IV, conforme apontamos), destacamos a questão da aplicação da taxa de ocupação dos pilotis, ponto fundamental para a preservação das superquadras. A PURP estabelece: “É permitida a ocupação máxima de até 30% da área da projeção registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente com a construção de pilares, compartimentos obrigatórios e opcionais”, definição aparentemente livre de problemas. As exceções aparecem quando se aplicam, concomitantemente, outras leis, como o Código de Edificações antigo (Lei nº 2105/98), ainda em vigência para muitos projetos ainda em análise pela CAP. Temos notícia de que a CAP aplica aos pilotis as exceções previstas no art. 46, II, desse Código, o que impossibilita alcançar, na prática, os 30% previstos no PPCUB e na Portaria nº 166/2016. A aplicação dessas exceções ainda encontra respaldo no art. 64 do PPCUB:

Art. 64. As áreas de construção cobertas e situadas no interior do lote ou projeção são computadas no coeficiente de aproveitamento.

§1º Excetuam-se do caput as seguintes áreas e elementos construtivos:

[...]

III – elementos de proteção de fachadas, instalações técnicas e outros elementos construtivos regulados pelo COE-DF;

IV – pilotis de projeção, quando obrigatório.

22.7. Tais ambiguidades e exceções resultam em ocupações, na prática, muito superiores aos 30% propostos no plano.

22.8. Assim, recomenda-se especial atenção com relação à aplicação concomitante de vários instrumentos (ver mais observações no trecho em que tratamos dos artigos 26 a 29 do projeto de lei). Para a eliminação das ambiguidades que prejudicam a aplicação dos índices e regramentos definidos para ocupação de térreo (pilotis) e subsolo (em área pública), nas superquadras, serão necessárias alterações pontuais na legislação edilícia (ex. Código de Edificações), modificações que podem ser introduzidas nas “disposições finais” deste projeto de lei complementar.

22.9. Ainda sobre as superquadras, a PURP correspondente não trata da destinação dos lotes de postos de combustíveis (PLL) ainda desocupados. Como muitas superquadras contêm dois lotes destinados a PLL, dispostos um ao lado do outro, é improvável (e até indesejável) que sejam ocupados com novos postos. A Portaria nº 166/2016 trouxe essa possibilidade, ainda que timidamente, dispondo-se a debater o tema, caso entre na agenda do governo local e da comunidade:

§ 1º Será admitida a complementação de uso dos lotes destinados a postos de abastecimento, lubrificação e lavagem nos Eixos L e W Norte e Sul e naqueles voltados para as vias L1 e W1 Norte e Sul, desde que mantido o gabarito e a taxa de ocupação existentes.

22.10. Não encontramos definições sobre o uso das bancas de revistas (LRS) nas superquadras, que está em franca transformação. Por isso mesmo é importante que o plano defina o que poderá ser feito nas bancas, muitas já transformadas em pequenas lanchonetes, floriculturas, comércio de alimentos, sem nenhum prejuízo às características essenciais das superquadras. Entendemos que as bancas de revistas são concessões, e não lotes – o que explica o fato de não estarem tratadas nas PURP. Mas qual será o instrumento de controle de seu uso?

23. Sobre o **TP3 – Setores Centrais** – o plano propõe aumentar o potencial construtivo, com cobrança de ODIR, de determinados lotes no Setor Hoteleiro. Esse setor possui basicamente três tipologias: boates/restaurantes (com CA=2,4), hotéis baixos (CA=3,4) e hotéis altos com embasamento (cujos edifícios principais têm altura de 55m ou 65m). Os alvos da presente proposta são os lotes que abrigam as tipologias “boate/restaurante” e “hotéis baixos”, cujos coeficientes serão alterados conforme quadro abaixo (elaborado a partir da PURP 18, TP3, UP2):

Sector	Quadra*	Lotes*	Uso atual/proposto	Cab/ CAmáx**	Altura máxima
SHN	2	C, H (I), K	Boates e restaurantes/ Comércio, serviços, institucional	2,4/4,0	16,0***
	3	C			
SHN	4	C	Boates e restaurantes/ Comércio, serviços, institucional	3,0/4,0	16,0***
	5	F (E), K			
SHS	DS (2)	8 (E), 9 (C), 7 (I)			
	CS (3)	18 (C), 19 (G)			
	CS (4)	17 (B), 8 (G)			
	BS (5)	7 (B), 8 (E), 9 (I)			
SHN	2	L, M, N, O	Hotéis	3,4/9,5	35,0
	3	A, B, E, F			
SHS	CS (3)	10 (A), 9 (B), 11 (D), 13 (E), 12 (F), 14 (H), 16 (I), 15 (J)			

Quadro 2 – SHN/SHS: lotes com aumento de potencial construtivo, com uso, coeficiente de aproveitamento e altura máxima (atual/proposta)

(*) Caracteres entre parênteses indicam a nomenclatura atual de quadras e lotes, diferenciando-os da nomenclatura expressa nos projetos e normas de construção originais.

Ex. “Quadra DS (2)” indica a antiga Quadra DS, atual Quadra 2.

(**) CAb = coeficiente de aproveitamento básico (vigente);

CAmáx = coeficiente de aproveitamento máximo (proposto)

(***) Altura máxima anotada na PURP, incongruente com o desenho apresentado (13,5m)

23.1. Para os lotes de tipologia “hotéis altos com embasamento” (altura de 55m ou 65m) não é proposto aumento. A figura abaixo mostra um exemplo de localização dessas tipologias, no SHN.

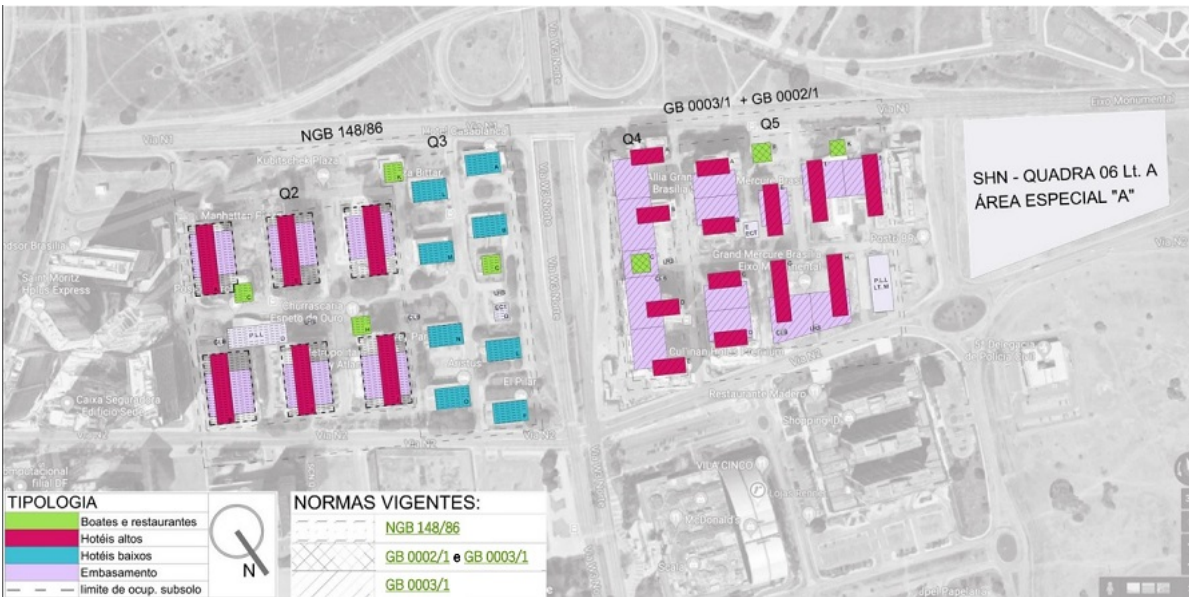


Fig. 3 – SHN: localização dos três tipos de edifícios (boates/restaurantes, hotéis baixos e hotéis altos)

23.2. Além da alteração do gabarito, o plano propõe que os edifícios a serem construídos em substituição aos atuais, tanto “boates/restaurantes” quanto “hotéis baixos”, sigam o novo gabarito, com acréscimo de pavimentos e recuo destinado a galeria coberta no pavimento térreo (conforme figuras abaixo):

Boates e restaurantes

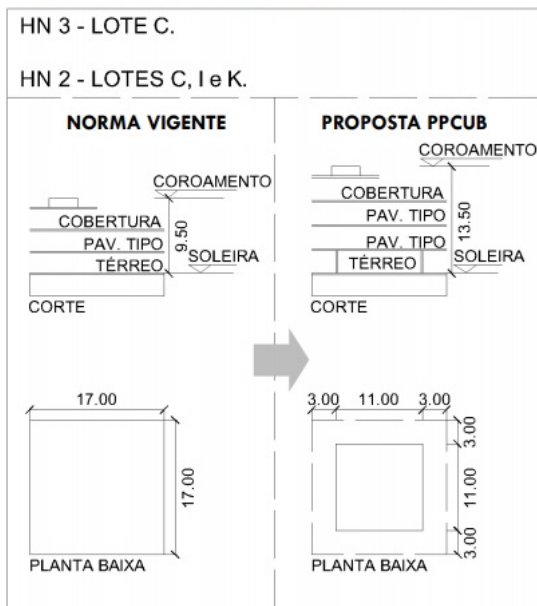


Fig. 4 – SHN/SHS, tipologia “bares/restaurantes”: proposta de alteração de gabarito, com acréscimo de 1 pavimento (de 3 para 4) e galeria no térreo

Hotéis baixos

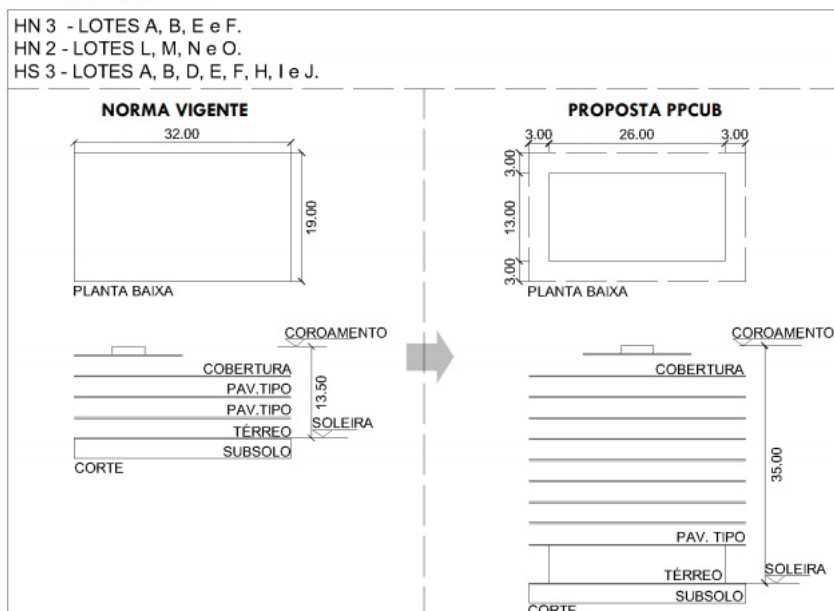


Fig. 5 – SHN/SHS, tipologia “hotéis baixos”: proposta de alteração de gabarito, com acréscimo de pavimentos (de 4 para 10) e galeria no térreo

23.3. A proposta poderia ensejar impactos no trânsito e demais redes de infraestrutura, a serem devidamente mensurados e equacionados. Há que se considerar ainda a grande proximidade entre os lotes, em alguns casos, e seu impacto na configuração da área. Como exemplos, têm-se eventuais interferências entre lotes vizinhos (ex. subsolos, embasamentos) e a virtual ampliação de garagens em subsolo (permitida pela Lei Complementar nº 755/2008), ambas com forte potencial de impactar as áreas públicas. Ambas as situações devem ser verificadas e devem condicionar a aplicabilidade da alteração proposta – ou seja, os lotes com interferências que impossibilitem o aumento de potencial não devem ser objeto desse aumento. Como se vê, os impactos urbanísticos da proposta já justificariam um esforço de projeção mais consistente, a fim de verificar esses impactos *a priori*.

23.4. Mas há outros impactos, ligados à paisagem urbana do CUB, igualmente merecedores de estudo mais aprofundado.

23.5. Nos setores centrais, a Portaria nº 166/2016 menciona os seguintes critérios de intervenção (art. 30):

I. usos diversificados nos setores;

II. gabarito não uniforme e altura máxima até 65 (sessenta e cinco) metros;

III. garantia da função gregária por meio do estabelecimento de eixos contínuos e qualificados de deslocamento de pedestres, e de áreas de convívio;

IV. manutenção da Galeria dos Estados que liga o Setor Bancário Sul ao Setor Comercial Sul.

23.6. Do ponto de vista da preservação do CUB, aumentos de potencial construtivo podem ocorrer pontualmente, sem prejuízo das características de cada setor. Especialmente no caso do Setor Hoteleiro, uma ampliação localizada da altura dos edifícios não teria repercussão geral na paisagem, visto que ocorre em apenas duas quadras (no caso, a quadra 3 do SHN e a quadra 3 do SHS, onde estão os “hotéis baixos”). Teria, porém, impacto localizado, na relação de proporção que os “hotéis baixos” (13,5m) possuem com os mais altos (55m).

23.7. Tendo sido definido na Portaria nº 166/2016 que os edifícios desses setores podem ter alturas não uniformes, não temos objeção à ideia de aumento de potencial construtivo. Porém, recomendamos que a altura dos blocos de “hotéis baixos” (que na proposta passariam de 13,5m para 35m) seja melhor estudada, por meio de simulações, visto que essas projeções são mais “curtas” (um retângulo com menor comprimento) do que os “edifícios-lâminas” de 55 ou 65m existentes, e, como foi dito, guardam com eles uma relação de proporção, graças à sua localização. Preocupam-nos igualmente os efeitos da aplicação da Lei Complementar nº 755/2008 aos novos prédios, capazes de causar severos impactos aos espaços públicos – afloramentos de subsolos, expansões exageradas em áreas hoje permeáveis e verdes, interferências entre lotes e entre eles e o sistema viário, perda de arborização adulta etc. – cuja avaliação o plano infelizmente não mostrou.

23.8. Por esses motivos, aguardaremos o desenvolvimento/detalhamento da proposta pela SEDUH, verificando os impactos urbanísticos e sobre a preservação aqui expostos. Vale lembrar que, no material apresentado pela SEDUH visando à presente manifestação, não constam justificativas, estudos ou simulações desta proposta, o que seria desejável.

23.9. Observar ainda que as alturas definidas na PURP para a tipologia “boates/restaurantes”, de 16m, deve ser corrigida para 13,5m, de modo a coincidir com o desenho apresentado em corte (PURP 18, e fig. 4 neste parecer)

23.10. Sobre a questão dos usos no Setor Hoteleiro, acreditamos que uma maior diversificação seria positiva, estimulando fachadas “ativas”, com comércio no térreo, e assim trazendo mais movimento às ruas do setor, inclusive à noite. Em que pese a maior variedade de usos expressa na PURP correspondente, há casos em que a existência de um uso obrigatório (ex. apenas alimentação e “Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo” como uso obrigatório no “embasamento” dos hotéis) pode ter efeito pouco estimulante a essa transformação. Sugerimos considerar a não diferenciação entre usos obrigatórios e complementares, especialmente no térreo dos edifícios de hotéis.

23.11. Mais comentários foram acrescentados nos capítulos próprios das estratégias traçadas para esses setores, tais como o **programa de revitalização dos Setores Centrais** (art. 84) e a **Inserção da Habitação de Interesse Social no CUB** (art. 103 a 105).

24. Sobre o **TP4 – Orla do Lago Paranoá**– quanto à questão da densidade de ocupação do solo, considerando nossos destaques nos itens abaixo, chamamos a atenção para a “operação urbana”, possível conforme PURP 28 (TP4, UP5, Setor de Mansões Isoladas).

Art. 42. [...]

§1º Este Território é caracterizado pela ocupação rarefeita do solo, pela horizontalidade da paisagem, pelo traçado irregular configurando grandes quadras e lotes, com a predominância de áreas verdes e a presença do Lago Paranoá como elemento estruturante.

Art. 43. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP4 são: [...]

II – manutenção de baixa intensidade de ocupação do solo, baixa altura das edificações e predomínio da horizontalidade na paisagem;

24.1. Sobre os termos sublinhados, nota-se novamente o uso de termos que não são de fácil interpretação e controle. Sugerimos: “baixa densidade de ocupação”, “limitação da altura máxima dos edifícios” etc., evitando utilizar sinônimos, ou seja, termos diferentes para designar as mesmas intenções. Preocupamos a aplicação do instrumento da “operação urbana consorciada” neste setor (como previsto na PURP e no art. 107, § 1º, II do PLC), visto que ela se destina a “promover transformações urbanas estruturais de determinadas áreas, a valorização ambiental e urbanística e a promoção de melhorias sociais em um dado perímetro” (como define o *caput* do art. 107). Não consideramos desejável uma transformação estrutural de uso e ocupação do solo em área tão próxima do

lago, onde é grande o interesse do mercado imobiliário no adensamento da ocupação. O adensamento do CUB pode ser incentivado em locais específicos, como alertou Rossetti (2014) a respeito da possibilidade de transformação do entorno da via W3:

Trata-se de uma oportunidade de pensar o fazer cidade dentro dos limites da área tombada, crescendo por dentro, e não a quilômetros de distância.

24.2. A eventual “transformação urbana estrutural” do SMI, embora inserido no CUB, não pode ser considerada uma forma de “crescer por dentro”, em sim “a quilômetros de distância”, em virtude de seu isolamento e sua distância das áreas mais densamente ocupadas.

24.3. O SMI é o único setor da orla (entre a L4 e o lago) a atingir 70% na taxa de ocupação. Por isso consideramos bastante adequada a redução da taxa de ocupação proposta nessa PURP (para 30%), mais condizente com os demais setores deste TP (ex. Setor de Hotéis de Turismo e Setores de Clubes Esportivos, cujas taxas de ocupação variam entre 30% e 35%) e com as características e diretrizes para salvaguarda do TP.

24.4. Por outro lado, a ocupação dos lotes do SMI por mais unidades habitacionais pode ser uma alternativa, visto que os lotes são demasiadamente grandes para o uso residencial unifamiliar. Nesse sentido, como no SMPW e no SMDB, o Setor de Mansões Isoladas poderia, por sua tipologia semelhante, comportar mais residências por lote – e não é indispensável que sejam caracterizadas como “sede, residência para hóspedes e residência para caseiro”, como consta na PURP. A exemplo do que ocorre largamente no Lago Sul, embaixadas também poderiam ser instaladas no SMI, cujo parcelamento é adequado para isso e cuja localização também é compatível, dada sua proximidade e semelhança com o Setor de Embaixadas. Para alcançar tais alterações, bastaria prevê-las na PURP, sem necessidade de OUC.

24.5. Para esta alternativa – o reparcelamento ou constituição de condomínios –, elencamos abaixo nossas principais preocupações, na expectativa de que norteiem o eventual desenvolvimento do projeto:

- a) estabelecer um tamanho de lote mínimo, de forma a não configurar condomínios como os do Jardim Botânico, excessivamente densos;
- b) especificar a condição de ser ocupado apenas por habitações unifamiliares (mais de uma), com gabarito condizente com altura máxima de casas, pra não ocorrer o mesmo tipo de ocupação do Setor de Hotéis de Turismo Norte (ex. Ilhas do Lago, Lakeside e outros empreendimentos);
- c) esclarecer que se trata de condomínio horizontal (com casas isoladas) e não vertical (apartamentos), daí a sugestão de tratar como “habitação unifamiliar”;
- d) especificar taxa de ocupação também condizente com a do Setor de Clubes (ou seja, os 30% propostos na PURP).

24.6. No mesmo artigo, a “vedação à atividade de alojamento, à exceção de hotéis” (inciso IX) não nos parece condizente com a realidade do Setor de Hotéis de Turismo Norte, onde atualmente acreditamos que predominem os empreendimentos de apart-hotéis e “hotéis-residência”, em comparação aos hotéis. Sob nossa avaliação, seria mais efetivo evitar a proliferação desse uso para outros setores (que não o SHTN) – evitando uma transformação estrutural como a esperada de uma “operação urbana consorciada” no Setor de Mansões Isoladas, por exemplo – do que deflagrar uma fiscalização de usos no SHTN, que já se anuncia infrutífera. Vale lembrar que, sobre essa questão, a Portaria nº 166/2016 assim dispõe:

Art. 38. Para a Área de Preservação 2 da ZP2A - Setor de Clubes Esportivos Norte (SCEN), Setor de Clubes Esportivos Sul (SCES), Setor de Hotéis de Turismo Norte (SHTN), Setor de Mansões Isoladas (SMI) e Parque de Uso Múltiplo da Enseada Norte - ficam estabelecidos os seguintes critérios: [...]

c) predominância de serviços de hospedagem e alojamento, no SHTN; (Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

24.7. Ainda no TP4, manifestamos nossa preocupação quanto ao parcelamento do Polo 7, que tem sido elaborado de forma não condizente com a configuração desejada para o “Parque de Ciência e Tecnologia”, proposta do Projeto Orla que, à época, justificou a transformação dessa área “non aedificandi” em lote/gleba edificável. No recente Parecer Técnico nº 114/2019, concluímos:

5. Sobre os usos, atividades e sua repercussão na paisagem, reiteramos:

5.1. Que o Iphan já se manifestou anteriormente sobre a questão, apontando a incompatibilidade das atividades com a área analisada;

5.2. Que a infraestrutura necessária à natureza das atividades propostas (antenas) é incompatível com terreno, tendo em vista o impacto negativo na paisagem e na visual icônica da cidade;

5.3. Que a forma de ocupação proposta para essas novas atividades se encontra em proporção muito superior às áreas livres de uso público, divergindo da proposta original de Parque de Ciência e Tecnologia do Distrito Federal, que impulsionou a transformação da área non aedificandi em parcelável;

5.4. Que a Portaria 166/2016 preza pela predominância de usos institucionais com atividades de recreação, lazer, turismo e cultura, na Área de Preservação 2 da ZP2A, em que o terreno analisado se insere.

24.8. A PURP 24 (TP4, UP1) apenas replicou os critérios estabelecidos pela Lei nº 842/2012, que estabeleceu os parâmetros urbanísticos para a área sem a prévia anuência do Iphan. De acordo com o Parecer Técnico nº 114/2019, o eventual parcelamento da área, feito conforme os parâmetros estabelecidos nessa lei, torna o empreendimento incompatível com os critérios de preservação da “escala bucólica”.

24.9. Adicionalmente, acerca das OBSERVAÇÕES 19 a 22 (na PURP 24, TP4, UP1), específicas do Polo 7, consideramos o seguinte:

19) A configuração do loteamento com cercas entre lotes é prejudicial à ideia de parque. Ideal seria manter o lote único, ou pelo menos lotes grandes (até três, por exemplo) e definir ocupação com edifícios soltos em meio à área livre, sem nenhum cercamento;

20) O critério de exceção à altura máxima das “instalações arquitetônicas de caráter especial” (as antenas, presumivelmente) contribui para o indesejável “impacto negativo na paisagem e na visual icônica da cidade” (referindo-se ao Congresso Nacional), como apontamos na conclusão do Parecer Técnico nº 114/2019;

21) A previsão de estacionamentos em subsolo impede a configuração como parque, assim como a subdivisão em muitos lotes;

22) Esta observação prevê dois projetos paisagísticos: nas áreas dos empreendimentos privados e no conjunto. Se não há cercas, não deveria ser um projeto só? Um tratamento paisagístico fragmentado certamente contribuiria para a apropriação indevida dos lotes como partes autônomas, comprometendo a ideia do parque. O predomínio de áreas verdes é importante para a manutenção do caráter de parque.

25. Sobre o **TP5 – Setores de Embaixadas e Setores Terminais**

25.1. Quanto à possibilidade de “revisão do modelo de parcelamento do Setor de Embaixadas Sul e do Setor de Embaixadas Norte” (art. 45, V), cotejamos com a PURP 31 (TP5, UP1), a fim de entender em que consistiria tal revisão. A PURP permite o “reparcelamento da área para abrigar maior número de embaixadas, mantido a tipologia de lotes grandes, com área não inferior a 7.500m²”, sendo esta a área do “lote mínimo” (campo E – Parâmetros de parcelamento do solo). Define, porém, a área do “lote máximo” como 100.000m². Sugerimos limitar o “lote máximo” ao maior lote existente, ou à dimensão padrão do setor, se for menor que esta, impedindo criação/remembramento que resulte nessa área. A justificativa é que permitir a futura criação de lotes de 100.000m², mesmo que algum exista hoje, contradiz a diretriz dada no art. 45, V, de “abrigar maior número de embaixadas”.

25.2. A diretriz de “criação de um sistema de parques lineares integrados” (art. 45, VI) não aparece na PURP 31. Sobre essa diretriz, na PURP, deve constar pelo menos a proibição ao cercamento desses parques, caso sejam criados, a fim de preservar o parcelamento do setor, pois o cercamento de unidades de conservação é usual em Brasília (ex. Parque da Asa Sul, parcialmente situado no SES).

25.3. Ainda no Setor de Embaixadas (Norte e Sul), ajustar na PURP o parâmetro de “altura máxima da edificação” (campo C), visto que o Governo do Distrito Federal solicitou ao Iphan-DF a revisão da altura máxima (em metros) para esses setores, em 2018, tendo sido atendido por meio da Portaria nº 421, de 31/10/2018.

26. Sobre o **TP6 – Parques Urbanos**

26.1. No lote do Cemitério Sul, uma vez que a PURP 38 (TP6, UP1, Cemitério Sul – Campo da Esperança – CES) admite “Alteração de parcelamento para regularização da ocupação e do sistema viário”, a “vedação à criação de unidades imobiliárias no interior das áreas integrantes das UP1, UP2 e UP4” (art. 47, VII) é contraditória (comparando a PURP com o corpo da lei). A necessidade de ajuste no parcelamento se justifica porque a unidade imobiliária possui uma via

pública em seu interior (a extremidade sul da via W5), e há demanda pela criação de lote para o Crematório. Tal ajuste já foi promovido pela SEDUH no projeto URB 093/17, que foi objeto de aprovação do IPHAN, conforme Parecer Técnico nº 81/2018.

26.2. Conflito semelhante ocorre no Parque Burle Marx (UP4), pois, apesar da vedação acima, a PURP 41 (TP6, UP4) admite alteração do parcelamento “para fins de regularização do Parque Burle Marx”, bem como poderiam eventualmente ser propostos lotes para equipamentos públicos no interior desse parque, quando de sua efetiva implantação.

26.3. Estranhamos a omissão do PPCUB quanto à possibilidade de alteração do sistema viário do Parque da Cidade (TP6, UP2), que vem sendo proposta pelo Governo há mais de dez anos, com a implantação de um trevo completo no acesso existente pelo Sudoeste, bem como a abertura de novos acessos, todos com alterações no arruamento do parque. O parque é tombado (como informa a própria PURP) e possui Plano de Uso e Ocupação aprovado (Decreto nº 38.688, de 07/12/2017), o qual também não disciplina alterações no sistema viário. Da forma exposta, o principal instrumento de planejamento do uso e da ocupação do solo do conjunto urbanístico (o PPCUB) nada define ou determina em relação a um projeto com graves impactos, tanto formais quanto funcionais, sobre o Parque da Cidade.

26.4. Acrescentamos comentários sobre o SRPN adiante, na análise sobre o **Eixo 2 - Revitalização e Reabilitação de Conjuntos Urbanos** (art. 87).

27. Sobre o **TP7 – Espelho d’água do Lago Paranoá**, o art. 49, IV, recomenda “cuidados na instalação de marinas, píeres” etc., sem especificar nenhum critério para esses tipos de construções. Seria positivo que o plano já oferecesse critérios mínimos de ocupação (dimensões, quantidade por lote, e até mesmo alguns cuidados e precauções), pois o problema já se avolumou e a elaboração da “regulamentação específica” pode demorar demasiadamente.

Art. 49. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP7 são: [...]

IV – fiscalização e cuidados na instalação de marinas, píeres, deques, trapiches ou similares por meio do disciplinamento a ser estabelecido em regulamentação específica;

27.1. Além disso, recomendamos avaliar a aplicabilidade do inciso acima nos casos que ocorrerem no Lago Norte e no Lago Sul, visto que é o espelho d’água que está sendo incluído na área sob proteção do Patrimônio distrital.

28. Sobre o **TP8 – W3 Norte e W3 Sul** – não compreendemos a razão da exclusão do SEP (quadras 500 Norte) desse território, visto que ele conforma a via W3, assim como os demais – o setor acabou inserido no TP10, junto com os Setores de Grandes Áreas (600 e 900) e Hospitalares Locais. Da mesma forma, as vias W2 Norte, W5 Norte e W5 Sul (art. 51, III e V) também não fazem parte do TP (conforme indicado no mapa dos TP, Anexo VII).

28.1. Também no aspecto meramente formal do texto, percebemos que os setores SCRNL e SCLRN, citados no inciso II do art. 51, não foram mencionados entre as UP (art. 50), deixando a impressão de que não fazem parte do TP – na descrição das UP 2 e 3, apenas o SHIGS e o SHCGN as compõem.

28.2. Acrescentamos outros comentários adiante, na análise sobre o **Eixo 2 - Revitalização e Reabilitação de Conjuntos Urbanos** (art. 85).

29. Sobre o **TP9 – Setores residenciais complementares** – ele compõe, juntamente com o TP12 e com partes do TP10 e do TP11, a Macroárea B, “área de proteção subsidiária ao CUB”, segundo a Portaria Iphan nº 166/2016.

29.1. Quanto à “preservação das características morfológicas e tipológicas” do SHCES (art. 53, I), sugerimos que as características a preservar sejam explicitadas, pois do contrário corre-se o risco de preservar exatamente o que lá está: muitas invasões de área pública, cercamentos exagerados que extrapolam em muito os pilotis e os lotes residenciais unifamiliares etc. Da forma que está colocada, tememos que os moradores reivindiquem direitos que, de fato, não possuem.

29.2. Parece-nos imprecisa a determinação de “salvaguarda das principais características para as áreas de expansão residencial propostas por Lucio Costa no documento Brasília Revisitada” (art. 53, IV) como uma diretriz para “salvaguarda dos valores do TP9” (art. 53), uma vez que o plano não informa quais são essas “principais características”. Vale lembrar que, das áreas previstas em Brasília Revisitada, nem todas foram implantadas, algumas áreas cederam lugar a outros empreendimentos (ex. SMAS, Taquari) e algumas, mesmo implantadas, possuem características diferentes das imaginadas pelo autor (ex. SQSW 500, superquadras do Setor Noroeste).

29.3. Na QMSW 2, um pequeno “setor de oficinas” dentro do Sudoeste (mas anterior a ele), não vemos sentido em manter o uso obrigatório para oficinas, conforme proposto na PURP 51 (TP9, UP6). Os blocos A a C se configuram como edifícios de uso misto, com fachadas “ativas” e possibilidade de habitação de baixo custo nos andares superiores, e a obrigatoriedade de se manter ali oficinas só é justificável no sentido de evitar sua expulsão pelo mercado imobiliário. Sabemos que há conflitos latentes entre as possibilidades de aproveitamento da área e a dificuldade de se evitar tal expulsão, mas sugerimos estudar estratégias para contornar este problema. Registramos ainda que, na audiência pública que antecedeu o envio à Câmara do projeto de lei do Setor de Indústrias Gráficas, houve manifestações dos presentes reivindicando que a diversificação de usos proposta para o SIG alcançasse também a QMSW 2.

29.4. A PURP 48 (TP9, UP3), relativa às Áreas Octogonais, reserva parâmetros diferenciados para a ainda desocupada AOS 03, como a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e a altura máxima das edificações ligeiramente maiores, mas suficientes para que os edifícios nesse lote tenham um pavimento a mais. A ausência do parâmetro de altura expresso em número de pavimentos deixa essa dúvida. Nas superquadras (norte, sul, noroeste e sudoeste), a altura máxima está expressa tanto em metros quanto em número de pavimentos (ex. SQSW – “28,00m (pilotis + 6 Pavimentos) + 3,00m (cobertura)”). Em razão da limitação de gabarito já consagrada nos prédios residenciais do CUB, é importante definir o número de pavimentos também para as Áreas Octogonais, de modo a evitar ambiguidade.

30. Sobre o **TP10: Setores Complementares – Grandes Áreas Oeste e Leste**, o próprio título da seção destaca quais são os setores mais importantes desse território: os Setores de Grandes Áreas Norte e Sul, ou seja, as quadras 600 e 900. Nelas, a alteração mais importante em curso, ao que nos parece, é a introdução do uso residencial multifamiliar, principalmente nas quadras 900.

30.1. Do projeto de lei, destacamos:

Art. 55. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP10 são:

I – manutenção da função desempenhada pelos SGA – Quadras 900, como áreas limítrofes com os parques urbanos e áreas de lazer, situadas a oeste da Asa Sul e da Asa Norte, constituindo barreira física que marca e contribui para o reconhecimento da linearidade da estrutura urbana do Plano Piloto;

II – fomento de novos usos e atividades, inclusive do uso misto com habitação, vedado o uso exclusivamente residencial, na UP5;

III – promoção da renovação e qualificação do território, de forma a acentuar seu papel na estrutura urbana e intensificar a sua dinâmica como área complementar;

[...]

V – revitalização por meio da revisão de usos, da flexibilização de atividades e da qualificação do espaço público.

30.2. No entanto, a diretriz de “fomento de novos usos e atividades, inclusive do uso misto com habitação, vedado o uso exclusivamente residencial, na UP5” nos pareceu tímida, pois não resolve o problema existente: a transformação que se observa, tanto nas quadras 900 (SGAN/SGAS) quanto nas entrequadras 700/900 (SEPS), tem contemplado o uso residencial multifamiliar, sem comércio (e não o uso misto). Lembramos que o uso “habitação multifamiliar”, embora presente de fato em ambos os setores (SGA e SEPS), não é mencionado na PURP 61 (TP10, UP4), referente a este último.

30.3. Sobre o tema, Rossetti (2014) escreveu:

Na inter-relação dos setores e na inter-relação dos valores da escala residencial, da escala gregária e da escala bucólica, os territórios urbanos definidos pelas Quadras 700 e Quadras 900 (Norte e Sul) também precisam ser objeto de ampla reflexão, a fim de qualificarem e complementarem os usos da área tombada. As quadras 700, 900 e talvez também as quadras 600, são fundamentais para assegurar a percepção volumétrica das superquadras e dos Setores Centrais do Plano Piloto. Talvez o adensamento e a maior diversidade de usos do Plano Piloto possa ocorrer nessas áreas, mediante estudos e análises técnicas qualificadas...

30.4. Pelo exposto, defendemos incluir a possibilidade de uso residencial multifamiliar, mesmo sem comércio, e contemplar também as entrequadras SEPS 700/900 (a PURP relativa não inclui esse uso), de maneira menos restritiva e mais condizente com a realidade factual. Essa compreensão não interferiria na “manutenção da função desempenhada pelos SGA”, qual seja, contribuir para o “reconhecimento da linearidade da estrutura urbana do Plano Piloto” (um critério de ocupação, e não de uso), e contribuiria de forma mais incisiva para o “fomento de novos usos e atividades”, para a “promoção da renovação e

qualificação do território” e para a “revitalização por meio da revisão de usos, da flexibilização de atividades”, como recomendam os demais incisos do mesmo artigo. O estímulo à diversidade de usos é positivo, mas não se dará por meio da vedação de um uso que lá já se encontra (o residencial exclusivo).

30.5. Ainda neste Território de Preservação, a PURP 62 (TP10, UP5) traz, sem nenhum destaque, a criação de 6 lotes na SGAN 901, cuja ocupação seria nos mesmos moldes de todo o Setor de Grandes Áreas. O Iphan se manifestou sobre o tema com o Parecer Técnico nº 153/2019, que concluiu:

Assim, nossa posição quanto à possibilidade de parcelamento da área desocupada situada na SGAN 901 é favorável. Trata-se de área com localização privilegiada, central, em local com toda a infraestrutura instalada, próxima a equipamentos de grande porte (como o Estádio Mané Garrincha, o Ginásio Poliesportivo Nilson Nelson e o complexo de natação Cláudio Coutinho). Além disso, trata-se do prolongamento natural do Setor de Grandes Áreas Norte, que pode ser parcelado, assim como é parcelada a porção simétrica ao sul (SGAS 901), que também abriga lotes e edifícios, com altura e coeficientes compatíveis com esse setor.

30.6. Entretanto, na ocasião recomendamos rever o projeto e elaborar norma específica, pelas razões ali expostas.



Fig. 6 – SGAN 901: área passível de parcelamento

31. Sobre o **TP11: Vilas Residenciais**, essa seção se articula diretamente com o “Plano de Regularização e Preservação da Vila Planalto” (art. 93), também comentado adiante, neste parecer.

31.1. Enquanto o art. 57, II, prevê a “preservação de exemplares de valor patrimonial”, na PURP relativa às três vilas são elencados a Paróquia de N. S. do Rosário de Pompeia, o Conjunto Fazendinha e a própria Vila Planalto (na Vila Planalto), Igreja São José Operário, Praça da Caixa Forte e “residências remanescentes do acampamento” (na Candangolândia, conforme PURP 68). Especialmente quanto às edificações residenciais (tanto na Vila Planalto quanto na Candangolândia), cabe indagar se sua proteção, com o que está posto, é factível, e se a intenção é dotá-las de um “tombamento”, que implicará em analisar os projetos de intervenção nessas casas. Se a resposta for afirmativa para pelo menos uma dessas perguntas, caberá definir quais são essas casas, com endereço, e qual é o grau de proteção a que estarão sujeitas.

31.2. Ainda segundo o art. 57, entre as “diretrizes para salvaguarda dos valores do TP11” estão a “contenção da expansão urbana na Candangolândia e Vila Telebrasilândia” e a “vedação à expansão dos limites do núcleo urbano da Vila Planalto” (inciso IV); qual é a diferença entre as expressões “contenção da expansão urbana” e “vedação à expansão dos limites”?

32. Sobre o **TP12: Setores de Serviços Complementares**, temos apenas considerações sobre aspectos formais do texto:

32.1. Os lotes 1 (terminal de integração) e 2 (estação de metrô) do STS, citados no quadro de usos, estão fora da delimitação da UP (de acordo com a marcação contida nas p. 1 e 2 da PURP 71, TP12, UP1), devendo ser corrigido um ou outro.

32.2. No SMAS, Trecho 4, lote 6/5-Rodoviária (PURP 71), não compreendemos por que o uso “59-J Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música” foi definido como um dos usos obrigatórios para aquele imóvel.

32.3. O mapa do Anexo XIX permite a aplicação da outorga onerosa de alteração de uso (ONALT), por exemplo, no Setor Policial-SPO, que é uma proposta controversa. Como exemplo de possível controvérsia, nos grandes lotes do Setor Policial, a minuta do PPCUB admite quase todo tipo de comércio varejista (com algumas exceções) e serviços como oficinas mecânicas, com forte potencial para alterar profundamente a configuração física do setor. Caso se justifique pela necessidade de acréscimo de usos complementares (ex. restaurantes, agências bancárias etc.), mantendo-se o predomínio do uso institucional, deve-se prever a distinção entre os usos obrigatório e complementar, também nos lotes do SPO. Verificar/rediscutir a questão, pois a vocação histórica desse setor é o franco predomínio (ou exclusividade) do uso institucional.

*

33. O **Título VI - Dos instrumentos de preservação, planejamento e desenvolvimento urbano** compreende os instrumentos oferecidos pelo PPCUB para a execução da política de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano do CUB, condicionado ao cumprimento dos princípios e das diretrizes de preservação. Os planos, programas e projetos também fazem parte deste título. Em resumo, o título traz as definições gerais dos instrumentos cuja aplicação é

detalhada nas PURP, que por sua vez informa como devem ser aplicados em cada setor. Assim, encontram-se nesse título os conceitos de coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, altura máxima de edificação, afastamento mínimo obrigatório, taxa de permeabilidade, parcelamento, desdobro, remembramento, bem como as definições gerais sobre usos e atividades, vagas para veículos em lotes

34. Discorreremos abaixo sobre os trechos destacados do art. 63:

Art. 63. Os dispositivos de controle urbanístico estabelecidos na PURP compreendem os seguintes parâmetros de ocupação do solo: [...]

II - taxa de ocupação (TO): percentual da área do lote ou projeção que indica a projeção da edificação em relação ao terreno; [...]

V - taxa de permeabilidade (TP): o percentual mínimo da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável e com cobertura vegetal.

VI - percentual de ocupação de referência de setor- POST: percentual de referência da ocupação de setores integrantes da escala bucólica, obtido a partir da simulação da ocupação de todos os lotes que constituem o setor, por meio da relação entre suas taxas de ocupação, tomadas em conjunto, e o polígono do setor, que inclui suas áreas públicas;

VII - potencial construtivo de referência de setor- PCSt: potencial máximo a ser edificado no setor, obtido a partir da simulação da utilização do CAmáx de todos os lotes, aplicado sobre o polígono do setor que inclui suas áreas públicas. [...]

§4º Os parâmetros definidos nos incisos VI e VII são referências limites para a ocupação, no âmbito das OUC, para os setores SMI e SCES – Trecho 3, conforme indicado nas PURP.

34.1. Sobre a taxa de ocupação, destacamos o problema da aplicabilidade do conceito descrito no art. 63, II, frente ao anteriormente exposto, no item sobre o **TP2 – Superquadras e Áreas de Vizinhança**. Como já apontamos, a aplicação concomitante das PURPs com a legislação específica (ex. exceções previstas no art. 46, II, do Código de Edificações antigo, Lei nº 2105/98) faz com que a “taxa de ocupação” fixada pela PURP para os pilotis das superquadras (que é de 30%) jamais seja atingida, em que pese a definição constante da própria PURP. Por entender que a área “ocupada”, efetivamente, coincide com a área dos compartimentos fechados no térreo, e que as exceções previstas no Código subvertem essa compreensão em prejuízo da preservação dos pilotis, o Iphan tem aplicado o limite de 30% desconsiderando tais exceções, nos casos que lhe chegam para análise. Assim, devem ser verificadas e eliminadas as ambiguidades, de modo a garantir o alcance efetivo dos 30% propostos na PURP.

34.2. Sobre a taxa de permeabilidade, como também apontamos anteriormente, a aplicação concomitante das taxas fixadas nas PURP com a permissão dada em legislação específica (Lei Complementar nº 929/2017, confirmada pelo § 6º do art. 63) torna vazio o conceito descrito no art. 63, V – ou seja, se “a taxa de permeabilidade de que trata o inciso V pode ser atendida parcialmente”, essa taxa deixa de ser o “percentual mínimo” a ser “mantido obrigatoriamente permeável e com cobertura vegetal”. Recomendamos avaliar melhor os impactos da Lei Complementar nº 929/2017 e sua aplicabilidade ao CUB, ajustando o texto, as PURP ou as “disposições finais”, se necessário.

34.3. Sobre “percentual de ocupação de referência de setor-POST” e “potencial construtivo de referência de setor- PCSt” (tratados no art. 63, VI e VII, e no § 4º do mesmo artigo), não compreendemos o conceito e sua aplicabilidade, visto que não o encontramos na seção relativa às OUC ou nas PURP dos setores citados. Reiteramos que os setores indicados no § 4º para aplicação desses índices são componentes da “escala bucólica”, áreas delicadas, de baixa densidade de ocupação, que exigem uma abordagem cautelosa, sob pena de comprometer a preservação do CUB.

34.4. Quanto aos aspectos meramente formais do texto, sugerimos rever a redação do art. 63, § 3º (ver abaixo), substituindo a expressão sublinhada por “de acordo com as disposições contidas nas PURP”, pois as “normativas vigentes” atualmente serão revogadas com a promulgação deste projeto de lei complementar.

§3º As áreas em subsolo podem apresentar-se em um ou mais níveis, de acordo com as normativas vigentes.

35. O art. 68 menciona o Anexo XII - Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas, no qual faltam o Eixo Rodoviário Norte e a via L2 Sul (embora o Eixo Rodoviário Sul e a via L2 Norte tenham sido consideradas). Por que isso ocorre? Se for um lapso, corrigir.

35.1. No mesmo Anexo XII, estão ausentes estruturas projetadas ou já em obras, como o Terminal da Asa Norte (cujo lote aparece no Anexo XIV) e as Estações 106 Sul e 110 Sul do metrô. Sugerimos acrescentá-las ao Anexo XII, considerando que sua operação é iminente, pelo menos no caso das estações metroviárias.

36. As regras de cálculo da quantidade mínima de vagas no interior do lote ou projeção, propostas nos artigos 69 a 71, por sua complexidade, não respondem diretamente à pergunta: “quantas vagas devem ser oferecidas dentro de determinado lote ou projeção?” O quadro do Anexo XIII oferece essa resposta. As regras diferenciadas em função do grau de acessibilidade do lote, sua área e seu coeficiente de aproveitamento são bem vindas. Pergunta-se: de forma geral, os dados desse Anexo são as exigências concretas, ou deve ser aplicada a fórmula do art. 71, concomitantemente? Se os parâmetros do Anexo XIII forem suficientes, qual é a utilidade da fórmula?

36.1. Ainda no aspecto geral da exigência de vagas, ao pesquisar o tema no novo Código de Edificações (Lei nº 6.138/2018) e em seu regulamento (Decreto nº 39.272/2018), encontramos o seguinte:

Art. 145. Para fins do cálculo da área computável e do número de vagas de veículos exigido, aplica-se o disposto nesta Lei e no seu regulamento, em detrimento de qualquer outra previsão legislativa. (Lei nº 6.138/2018)

Art. 181. Devem ser ofertadas vagas, no interior do lote, no mínimo, na quantidade estabelecida no Anexo VI.

§1º Prevalectem os parâmetros de exigência de vagas definidos neste Decreto sobre aqueles dispostos na legislação de uso e ocupação do solo. (Decreto nº 39.272/2018)

36.2. Assim, para que as exigências dispostas neste Plano de Preservação tenham eficácia, tanto em relação à área computável quanto à quantidade mínima de vagas, o artigo supracitado teria que ser revogado pelo presente projeto de lei complementar.

36.3. Preocupa-nos especialmente a exigência de vagas em projeções de superquadras, porque, como vimos, a expansão dessas garagens em subsolo fora dos limites da projeção tem comprometido a arborização das superquadras e, em alguns casos, com potencial para gerar até conflitos entre vizinhos (o Iphan já recebeu reclamações nesse sentido). Nesse caso específico, identificamos conflito entre o projeto de lei do PPCUB e o novo Código de Edificações:

Regulamento	Exigência
Anexo XIII do PLC do PPCUB	1 vaga por unidade habitacional para “Habitação multifamiliar com área das unidades autônomas igual ou maior do que 60m ² ”
Anexo VI do Decreto nº 39.272/2018	2 vagas por unidade residencial “> 6 CAPP”

36.4. Caso o critério adicional do Decreto nº 39.272/2018 (2 vagas por unidade residencial “> 6 CAPP”) vá ser utilizado no PPCUB (ex. edifícios em superquadras), sugerimos verificar esse conflito, indicando qual regra valerá após a aprovação do PPCUB (p. ex. em edifícios de apartamentos em superquadras). Não chegamos a investigar outros possíveis conflitos (em lotes com outros usos).

37. Quanto ao parcelamento, ao desdobro e ao remembramento, previstos nos artigos 72 a 74, cumpre-nos lembrar que os casos específicos, quando situados na Macroárea A, devem ser encaminhados ao Iphan para análise e manifestação prévias, nos termos do art. 85 da Portaria nº 166/2016. Da mesma forma, a fixação de parâmetros para Áreas de Gestão Específica (art. 75) – ou “Áreas de Gestão Autônoma”, segundo a Portaria nº 166 – também será objeto de aprovação prévia do Iphan, assim:

Art. 85. Para efeito de cumprimento do disposto nessa Portaria, os projetos de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília serão submetidos à análise e aprovação do Distrito Federal, cabendo obrigatoriamente a análise e aprovação do IPHAN apenas nos casos de intervenções que impliquem em: [...]

IV. criação, desmembramento, remembramento e reparcelamento de lotes, na Macroárea A; [...]

§ 1º A obrigatoriedade de análise por parte do IPHAN incide igualmente sobre as Áreas de Gestão Autônoma.

38. Sobre o Capítulo III - **Dos planos, programas e projetos**, no **Eixo 1 - Projetos de qualificação urbana**, destacamos:

38.1. Um dos “projetos de qualificação urbana para a Região Administrativa do Plano Piloto” (art. 78, I) prevê “implantação de faixa de arborização contínua” em vias como L2, W3, W4 e W5. Como as vias L2 e W5 (norte e sul), além de parte da W3 norte, possuem fiação elétrica aérea, convém prever o

embutimento dessa faixa como parte dessa estratégia.

38.2. A “consolidação da faixa verde de emolduramento” da superquadra (abordada no art. 78, II) necessita apenas da identificação das superquadras e de uma ação coordenada de plantio, visto que o modelo – o duplo renque de árvores recomendado por Lucio Costa – já está dado. Esse plantio é urgente, dada a ocorrência crescente de garagens construídas em subsolo fora dos limites das projeções, inclusive sob faixas verdes de emolduramento, como alertamos anteriormente neste parecer.

38.3. A respeito da “qualificação das passagens subterrâneas do Eixo Rodoviário-Residencial” (art. 78, VIII), sugerimos incluir entre as diretrizes a) tornar as passagens da Asa Sul acessíveis (como já ocorre na Asa Norte) e b) alterar seu acesso, tornando o percurso retilíneo, resolvendo o problema da visibilidade para os usuários.

38.4. Quanto à “regulamentação da ocupação das áreas públicas contíguas às projeções residenciais do SHCES e das unidades unifamiliares do SRES, associado ao tratamento paisagístico desses espaços” (art. 80, III), sugerimos mencionar que a regulamentação se dará sob limites, de acordo com o projeto desenvolvido pela SEDUH – a fim de evitar a manutenção das ocupações abusivas que lá se encontram.

38.5. Quanto à “implantação de garagens em subsolo nas áreas públicas intersticiais das quadras AOS” (art. 81, III), consideramos a obra questionável. Primeiro, relembramos os impactos que apontamos nas superquadras, cuja arborização tem sido prejudicada pela implantação de garagens subterrâneas. As áreas públicas entre os lotes AOS são áreas arborizadas, e propor uma solução que exige a supressão dessas árvores vai de encontro à preservação do CUB e de sua característica de “cidade-parque”. Questiona-se também sua priorização como uma obra pública, pois beneficiaria somente os moradores das Áreas Octogonais vizinhas. Caso seja uma permissão para intervenção por particulares, haverá problemas em sua destinação direta aos moradores, pois tal iniciativa deve ser precedida de licitação. Se o plano for licitá-las para a construção e exploração dessas garagens por terceiros, o desinteresse de empresas é previsível, haja vista ser uma área residencial e de comércio local, apenas. Consideramos mais viável atender essa demanda dentro dos lotes.

39. No **Eixo 2 - Revitalização e Reabilitação de Conjuntos Urbanos** (art. 83), estão previstos dez programas, dos quais cinco “integram a Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos estabelecida no PDOT”, ou seja, serão objetos de Operações Urbanas Consorciadas (OUC).

39.1. Sobre as **Operações Urbanas Consorciadas** (art. 107), o PPCUB limita-se a definir o instrumento e afirmar que ele pode ser aplicado nas seguintes áreas:

Art. 107. [...]

§1º No Conjunto Urbanístico de Brasília, a OUC poderá ser aplicada nas seguintes áreas:

I – áreas integrantes da Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos do PDOT;

II - no Setor de Mansões Isoladas Norte – SMI/Norte;

III - no Setor de Clubes Esportivos Sul – SCES – Trecho 3, excluindo os Polos 7 e 8 do Projeto Orla.

Art. 83. [...]

I – programa de revitalização dos Setores Centrais de Brasília;

II – programa de revitalização da Avenida W3; [...]

VI - revitalização do Setor Hospitalar Local Sul e do Setor Hospitalar Local Norte;

VII – Da Revitalização e Regularização do Setor de Indústrias Gráficas - SIG

VIII – revitalização do Setor de Garagens Oficiais e do Setor de Administração Municipal; [...]

Parágrafo único. As áreas constantes dos itens I, II, VI, VII e VIII integram a Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos estabelecida no PDOT.

39.2. Sobre o SMI, já manifestamos nossas preocupações (anteriormente neste parecer), contraindicando a aplicação do instrumento.

39.3. Sobre o Trecho 3 do SCES, sendo também um componente da orla do lago Paranoá (ambos reunidos no TP4), poderíamos aventar preocupações análogas quanto à densidade de ocupação e à altura dos edifícios. Ademais, o PPCUB não detalha a proposta, sendo impossível emitir parecer sobre ela, neste momento.

39.4. Sobre o **programa de revitalização dos Setores Centrais** (art. 84), interessa-nos discutir a “Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS por lei específica”, a fim de garantir que a introdução desse tipo de habitação seja “condicionada à reabilitação de edifícios” (art. 84, § 2º, incisos II e III). Como apontamos anteriormente, importa que a introdução de habitação no centro “não resulte na mera abertura de novas áreas para o mercado imobiliário (ex. lotes desocupados no SAUN e SRTVN), ao invés da desejável estratégia de enfrentamento do esvaziamento do centro, com soluções direcionadas aos edifícios vazios e subutilizados já construídos – esta última situação é que deve ser o foco da inovação proposta”.

39.5. Não devem ser confundidos eventuais estímulos à ocupação de “vazios urbanos” (que envolvem a construção de edifícios em áreas urbanizadas ainda não ocupadas, como tratado em outros itens deste parecer) e o enfrentamento do “processo de esvaziamento” de determinada área urbana (esta com edifícios já construídos, gradativamente abandonados pelos usuários).

39.6. Sobre o **programa de revitalização da Avenida W3** (art. 85), são previstas “intervenção sobre o espaço público, em diretrizes para a requalificação de edificações, na revisão do uso e de parâmetros de ocupação do solo e na implantação do sistema de transporte coletivo, buscando parcerias entre investimentos públicos e privados” (grifamos). Da leitura das PURP relacionadas ao setor, não encontramos nenhuma proposta de “revisão de parâmetros de ocupação” – todos parecem manter as alturas e coeficientes vigentes.

39.7. Em discussão há muito tempo, especialistas defendem a flexibilização do uso das 700, o que poderia contribuir para a dinamização e revitalização da via W3. Rossetti (2014) afirma:

As quadras 700, 900 e talvez também as quadras 600, são fundamentais para assegurar a percepção volumétrica das superquadras e dos Setores Centrais do Plano Piloto. Talvez o adensamento e a maior diversidade de usos do Plano Piloto possa ocorrer nessas áreas, mediante estudos e análises técnicas qualificadas, (...) As quadras 700 são um dos trunfos de Brasília na transformação de seu funcionamento, pois estas quadras poderiam ter estudos sobre seu adensamento, com vistas a não comprometer o tecido histórico das quadras 100, 200, 300 e 400 que configuram mais fortemente o Plano do Lucio, a imagem do Plano Piloto! Adensamento significa gente: gente morando, gente circulando, estudando, comendo, usando e demandando e propondo serviços... Trata-se de um tecido urbano que pode consolidar uma dose de normalidade a cidade-capital e que estabeleça um efetivo contraponto com o tecido histórico das superquadras. A falta desse contraponto urbanístico define um vasto território dentro da área tombada sem qualidade arquitetônica e urbanisticamente questionável. Trata-se de uma oportunidade de pensar o fazer cidade dentro dos limites da área tombada, crescendo por dentro, e não a quilômetros de distância.

39.8. A mera ampliação do leque de usos nas áreas que já têm uso misto, sem reestudo de alturas e potencial construtivo, sem o redesenho dos lotes (por exemplo, no SCLRN) e sem nenhuma proposta de novos usos nas 700 sul, dificilmente criará um ambiente favorável a “investimentos públicos e privados”. Caso seja utilizado o instrumento da operação urbana consorciada na avenida W3 (prevista nos artigos 83, II, e 107, I), quais são as “transformações urbanas estruturais” e as “melhorias sociais” (art. 107, *caput*) esperadas? Como alcançar essas transformações, a não ser com maior flexibilidade em relação aos critérios vigentes em todos os setores (SCRS, SHIGS, SEPN, SCRn e SCLRN) que conformam a avenida? Em todos os lugares em que foi utilizado o instrumento da operação urbana (ex. Porto Maravilha, Rio de Janeiro; OUC Antônio Carlos/Leste-Oeste, Belo Horizonte; OUC Faria Lima, São Paulo) o instrumento de financiamento das operações era a concessão de potencial construtivo adicional. Já temos no Distrito Federal as outorgas onerosas de potencial construtivo e de alteração de uso (ODIR e ONALT), mas na avenida tais transformações, que poderiam gerar recursos financeiros e condições para a implantação, por exemplo, do VLT (ou outro sistema de transporte de grande capacidade), não são permitidas – exceto nas quadras 700 norte (SHCGN/SCRn/SCLRN/EQN 700), conforme Anexo XIX. Quais contrapartidas o governo oferece para atrair os investimentos privados, esperados numa OUC e no “Programa de Revitalização da Avenida W3” (art. 85)?

39.9. Da forma proposta, não são abordados problemas conhecidos da W3: usos defasados com a prática, casas desrespeitando o gabarito estabelecido (SHIGS), sistema viário mal articulado (SHIGS e SCLRN), áreas públicas sobre subsolos, pouco convidativas ao uso público (SCLRN), escassez de “fachadas ativas” (SEPN e, de forma crescente, também no SCRS), entre outros. Como corredor de transporte público e de atividades altamente acessível, a questão da densidade

dos setores à margem da W3, que é variável, precisa ser discutida, sobretudo se prevalecer a proposta de implantação de um sistema de transporte que exige alto investimento (como o VLT, por exemplo).

39.10. O problema da revitalização da W3 preocupa a todos. O enfrentamento das situações descritas depende de uma ação concertada entre sociedade e os órgãos responsáveis pela gestão urbana – órgãos de controle do uso do solo, planejamento urbano e preservação, federais e locais – bem como de incentivos à atuação da iniciativa privada – incluindo atualização da regulação e incentivos como ganhos de potencial construtivo, por exemplo. O Iphan não se furtaria a discutir alterações no padrão de ocupação dos parcelamentos ao longo da avenida (como tem sido pautado desde o Concurso para Revitalização de 2002), desde que isso significasse uma melhoria das condições urbanísticas da área, que, como se sabe, teve e tem um papel importante na composição do conjunto tombado, mas não possui características arquitetônicas e urbanísticas, que justifiquem a fixação de parâmetros e critérios rígidos de preservação.

39.11. Sobre a “**Revitalização e Regularização dos Setores Hospitalar Local Sul e Hospitalar Local Norte**” (art. 89), há a possibilidade de se elaborar uma operação urbana consorciada (conforme artigos 107 e 83). Porém, as PURP não admitem parcelamento, desdobro e remembramento no SHLS e no SHLN. Caso a regularização se limite a “novos parâmetros de ocupação do solo [...] condicionada ao pagamento das outorgas do direito de construir e de alteração de uso”, não vemos razão para utilização do instrumento da OUC, bastando fixar os novos parâmetros de ocupação no PPCUB. Sobre este último tema, em virtude da ausência de um quadro comparativo, não é possível saber se os parâmetros de ocupação apresentados nas PURP são os vigentes atualmente ou já estão alterados.

39.12. Sobre a “**Revitalização e Regularização do Setor de Indústrias Gráficas – SIG**” (art. 90), já registramos nosso posicionamento no Parecer Técnico nº 26/2019, indicando inclusive a admissibilidade dos usos residencial multifamiliar e alojamento, encontrados no local mas não contemplados no projeto de lei enviado pelo GDF ao Legislativo em 2019, tampouco na minuta de PPCUB ora analisada:

Além dos ajustes pontuais acima, nossa sugestão é que a SEDUH incorpore o uso residencial multifamiliar ao projeto nas quadras 3, 6 e 8, onde há lotes menores – admitindo que ali ocorrem edifícios mistos (comércio e serviços no térreo, apartamentos nos andares superiores). Essa sugestão iria ao encontro da proposta da SEDUH, já que o espírito da presente “atualização” é evitar a expulsão de atividades instaladas ao longo dos anos no setor, responsáveis por sua vitalidade hoje e que podem contribuir até mesmo para aumentá-la no futuro, consolidando o SIG como uma centralidade. (Parecer Técnico nº 26/2019-Iphan)

39.13. As demais ações previstas no art. 90, não previstas no projeto de lei anterior, necessitarão, naturalmente, de instrumentos e estímulos, ou ações diretas do governo, para que se efetivem. Com a antecipação desse tema pelo GDF, não fica claro se haverá mesmo a OUC, mas se existir, ela poderá contemplar tais instrumentos e estímulos.

39.14. Há uma contradição entre os artigos 83 e 91: enquanto o art. 83 elenca, entre os “planos, programas e projetos de revitalização e reabilitação de conjuntos urbanos”, a “**revitalização do Setor de Garagens Oficiais e do Setor de Administração Municipal**” (inciso VIII), o art. 91 menciona apenas a “revitalização do Setor de Garagens Oficiais – SGO”, omitindo o SAM. Da leitura das PURP desses dois setores, não fica clara a alteração proposta. A alteração de uso deve ser cuidadosamente estudada, haja vista que a vocação histórica desses setores é o franco predomínio do uso institucional.

39.15. Cada OUC será regulamentada por lei específica (§ 3º), podendo inclusive rever os parâmetros estabelecidos no plano. Logo, o assunto deverá ser tratado oportunamente entre o Iphan, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e os demais órgãos envolvidos. O envolvimento e a manifestação prévia do Iphan são necessários, de acordo com o art. 85 da Portaria nº 166/2016.

40. Ainda no **Eixo 2**, são elencados outros “planos, programas e projetos de revitalização e reabilitação de conjuntos”, estes não tratados como OUC:

Art. 83. [...]

III – projeto de revitalização da Orla do Lago Paranoá;

IV – projeto de revitalização do SRPN;

V – complementação do Eixo Monumental;

[...]

IX – revitalização do Cruzeiro Center;

X – Plano de Regularização e Preservação da Vila Planalto.

40.1. Sobre o **projeto de revitalização do SRPN** (art. 87), já registramos nosso posicionamento relativo à proposta de alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo no setor, presentes em minuta de Projeto de Lei encaminhado anteriormente ao Iphan, nos Pareceres nº 15/2017 e nº 31/2018. Sobre a flexibilização de usos, destacamos:

Para guardar coerência com esse critério, todos os usos do código 93-R devem ser considerados como predominantes. Nesses termos, consideramos que as atividades relacionadas aos grupos 45-G, 46-G, 86-Q, 29-C, 5320-2/02-A, possuem potencial de descaracterizar o setor, e por isso sua eventual inclusão no projeto descaracterizaria o bem tombado, não devendo se concretizar. (Parecer Técnico nº 15/2017, 0053026)

Com relação a estas atividades, reiteramos nossa análise de que elas “possuem potencial de descaracterizar o setor, e por isso sua eventual inclusão no projeto descaracterizaria o bem tombado, não devendo se concretizar”. Tal exigência se justifica – quanto às atividades de comércio de veículos e motocicletas, manutenção, lanternagem, funilaria, alinhamento/balanceamento etc. – porque há poucos outros locais possíveis para sua implantação no Plano Piloto (um dos raros é a via W3, por exemplo), e portanto é grande o risco de que ali se concentrem esses usos, criando-se uma nova “cidade do automóvel” ou um novo “setor de oficinas”. A concretização de tal hipótese acarretaria consequências indesejáveis para a qualidade urbana do setor, como o surgimento de grandes lojas em formato de “galpão” (grandes construções, com pé-direito duplo e painéis publicitários chamativos) e utilização indiscriminada de áreas públicas, como se observa nos setores citados, já destinados a esse fim. Trata-se, assim, de impacto negativo sobre o padrão de ocupação do solo que um uso indesejado ou mal escolhido pode acarretar.

Quanto aos usos médico-hospitalares, lembra-se que é grande a demanda do mercado imobiliário por esses espaços, mas a oferta já ocorre nos Setores Médico-Hospitalares e Hospitalares Locais, além de já se alastrar por outros, como os Setores de Grandes Áreas (600 e 900), de Edifícios Públicos Sul (Entrequadra 700/900), Setores Comerciais, que consideramos mais adequados que o SRPN. A consequência indesejada para o SRPN, neste caso, seria a proliferação de edifícios de salas comerciais, como já ocorre nos demais setores citados. (Parecer Técnico nº 31/2018, 0416855)

40.2. De fato, na versão da PURP 40 (TP6, UP3) enviada ao Iphan, constatamos que **45-G, 46-G, 86-Q, 29-C, 5320-2/02-A** não estão presentes, conforme havia sido solicitado no projeto de lei do SRPN. Como a PURP e as demais prescrições do PPCUB são mais abrangentes que o projeto de lei encaminhado anteriormente, sugerimos que este último, caso já tenha sido convertido em lei, seja revogado pelo PPCUB.

40.3. Para o desenvolvimento dos projetos arquitetônicos, urbanístico e paisagístico do setor, apontamos uma série de ressalvas e recomendações naqueles pareceres, que devem ser seguidas quando de sua elaboração. Tais projetos deverão passar por análise e aprovação específica do IPHAN, oportunamente, conforme o artigo 85 da Portaria nº 166/2016.

40.4. A PURP 40 ainda identifica o Ginásio Nilson Nelson e o Centro Náutico Cláudio Coutinho (sic) como edifícios com “proposta de tombamento”. A polêmica momentânea, enquanto escrevo este parecer, é a possibilidade de demolição do Ginásio pela concessionária Arena BSB. Sob nossa avaliação, o Ginásio Nilson Nelson é um elemento importante na paisagem da cidade, carregado de memórias e significados atribuídos ao longo de sua história por seus usuários, o que justifica a “proposta de tombamento”. De maneira geral, em relação aos bens com essa classificação (reunidos também no Anexo XV), o plano deve esclarecer se há regras aplicáveis imediatamente (p. ex. impedição à demolição).

40.5. Verificar possível contradição entre os incisos I e VIII (transcritos abaixo), pois enquanto o inciso I propõe “integração entre o Parque da Cidade e o Parque Burlle Marx, por meio da inserção de faixa com densa arborização, na lateral oeste do setor”, o VII diz que é a “construção da faixa de ligação subterrânea sob o Eixo Monumental” que proporcionará “efetiva integração entre os parques norte e sul”. Como as duas ligações (a oeste do SRPN e na altura do Centro de Convenções) distam cerca de 600m entre si, e o Parque Burlle Marx não está à margem do Eixo Monumental, sugerimos excluir do inciso VIII a referência à “integração entre os parques norte e sul”.

Art. 87. O projeto de qualificação do SRPN... [...]

§1º. O projeto indicado no caput deve observar:

I – a integração entre o Parque da Cidade e o Parque Burlle Marx, por meio da inserção de faixa com densa arborização, na lateral oeste do setor, de modo a constituir um conector ambiental de ligação entre estes dois parques públicos, com alamedas, ciclovias e passeios; [...]

VIII – a construção da faixa de ligação subterrânea sob o Eixo Monumental para promover a ligação apropriada entre o Centro Esportivo de Brasília e o Centro de Convenções Ulysses Guimarães, no Eixo Monumental, e deste com o Parque da Cidade Dona Sarah Kubistchek, constituindo efetiva integração entre os parques norte e sul do Plano Piloto.

40.6. A não ser por prever a possibilidade de concessão do espaço à iniciativa privada, o § 2º do art. 87 é meramente explicativo, o que é desnecessário no texto legal, podendo ser reduzido.

§2º A diversidade de usos e atividades indicada no inciso V do parágrafo anterior visa à sustentabilidade econômica e ambiental, à apropriação e à dinamização dos espaços identificados, que podem ser repassados à iniciativa privada por meio de instrumento administrativo específico.

40.7. Sobre a “**complementação do Eixo Monumental**” (art. 88), a única consideração do PPCUB acerca da área a oeste da Praça do Buriti é a previsão, no inciso X, de “implantação de equipamentos públicos de uso institucional para atividades culturais no canteiro central do Eixo Monumental Oeste”. Essa área, como se sabe, não integra a chamada “escala monumental” (de acordo com definição constante das normas de tombamento desde o Decreto nº 10.829/87), deixou de ser “non aedificandi” com a Portaria Iphan nº 314/92 e teve critérios de intervenção definidos pela Portaria nº 166/2016. Entretanto, da leitura da PURP 08 (TP1, UP8), entende-se que a Secretaria optou por manter a área “non aedificandi”, à exceção dos quatro lotes existentes (um deles ainda desocupado), visto que a PURP não admite parcelamento, desdobro ou remembramento. Indagamos se os “equipamentos públicos” citados no inciso X seriam implantados apenas no lote do Arquivo Público, o único existente que ainda está desocupado. Sendo esta uma opção do órgão de planejamento, no exercício de sua competência de legislar sobre uso e ocupação do solo, sugerimos registrar com clareza na PURP a condição de área “non aedificandi” da UP8, à exceção dos lotes anteriormente registrados em Cartório, evitando dubiedades.

40.8. Entre as diretrizes que apresenta, o artigo não prevê melhorias para o sistema de transporte público, mas a PURP 02 (TP1, UP2), referente à Esplanada dos Ministérios e à Praça dos Três Poderes (PTP), insere a promoção do “VLT ao longo do Eixo Monumental” entre seus PLANOS E PROJETOS / RECOMENDAÇÕES / OBSERVAÇÕES.

40.9. Do art. 88, destacamos ainda os incisos I, III e V:

Art. 88. [...]

I – tipologias de pequenos comércios e serviços de apoio aos ministérios, com altura máxima de 4,50m, garantida a permeabilidade na circulação de pedestres; [...]

III – conexão subterrânea entre os Setores Culturais Norte e Sul, para instalação de comércio e pequenos serviços e vagas para veículos, respeitadas as diretrizes para salvaguarda dos valores da AP1; [...]

V – conexão viária entre a Via W4 Norte e Via W4 Sul;

40.10. Observamos que a permissão de “instalação de comércio e pequenos serviços e vagas para veículos” conflita com a Portaria nº 166/2016, que proíbe a “criação de estacionamentos no subsolo do canteiro central do Eixo Monumental” em seus artigos 23, 25 e 27. A instalação de comércio e pequenos serviços já possui previsão, também desde o Decreto nº 10.829/87, o que foi referendado pelo PPCUB no inciso I do mesmo artigo 88. Acreditamos que a construção dos blocos previstos, em melhor condição de salubridade que as lojas em subsolo, esvaziará a demanda por comércio em subsolo. Além disso, a construção de estacionamento em subsolo no canteiro central da Esplanada poderá danificar severamente o imenso gramado à frente do Congresso Nacional, componente daquela conhecida (e protegida) perspectiva – esta é a razão da proibição citada.

40.11. Enquanto o inciso V prevê “conexão viária entre a Via W4 Norte e Via W4 Sul”, outro projeto de cruzamento com o Eixo Monumental tramitou mais recentemente no Iphan, em área próxima a este: a conexão entre as DF 010-EPA e DF 011-EPIA. Somadas à interseção com a via W3, essas duas novas conexões deverão ser cuidadosamente estudadas, sob pena de retalhar o Eixo Monumental em sucessivos desníveis, descaracterizando sua feição de parque, chão gramado que se presta a caminhadas e passeios de bicicleta, e tornando-o inóspito para essa utilização. Sob nossa avaliação, não é necessário construir as duas ligações (EPA-EPIA e W4 Norte-Sul), considerando a proximidade entre elas e com a W3, a baixa capacidade da via W4 Sul e o papel análogo a ser desempenhado pela ligação EPA-EPIA, caso seja construída.

40.12. Quanto às questões suscitadas pelo **Plano de Regularização e Preservação da Vila Planalto** (art. 93), destacamos os seguintes incisos e parágrafos:

Art. 93. Deve ser realizado o Plano de Regularização e Preservação da Vila Planalto e sua área de tutela, [...] por meio de medidas que garantam os princípios do tombamento, quais sejam:

II – preservação do traçado urbano original das vias, caracterizado por quarteirões, ruas, largos e praças; [...]

VI – preservação da linguagem arquitetônica das edificações remanescentes;

VII – adequação e revisão do parcelamento e das normas de uso e ocupação do solo; [...]

§2º A área de tutela deve ser totalmente desocupada, devendo ser implantado o parque urbano, com equipamentos para uso da comunidade, e preservação e plantio de vegetação, preferencialmente com espécies nativas do cerrado. [...]

40.13. Parece haver um conflito entre os incisos II e VII: na PURP, o “parcelamento” (ou sua alteração) é permitido, desde que com lote mínimo de 250m², mas o “remembramento” é vedado (contradição). Nosso alerta é que o reparcelamento em lotes maiores alteraria severamente as características da Vila, e tanto é assim que, nas demais “vilas residenciais”, o parcelamento não é admitido.

40.14. No inciso VI, a expressão “preservação da linguagem arquitetônica” não esclarece quais intervenções seriam possíveis nas edificações remanescentes. Ademais, não se identifica mais uma uniformidade na linguagem arquitetônica da Vila Planalto. Se houve antes, essa característica já se perdeu, infelizmente, o mesmo tendo ocorrido com as casas das quadras 700.

41. **No Eixo 3 – Regularização urbanística e fundiária,**

41.1. A estratégia tem como objetivo a “a criação e a regularização urbanística e fundiária de imóveis situados no CUB”, em três situações: onde há equipamentos públicos implantados; situações “decorrentes de retificação do sistema viário” e outras “decorrentes de ajustes do parcelamento” (situações consolidadas que não correspondem ao parcelamento registrado). Analisaremos os casos propostos para “regularização” à luz da Portaria nº 166/2016.

41.2. Sobre a desafetação de áreas no Setor de Administração Federal Norte (art. 95, incisos I, II e V, e PURP 01, TP1, UP1), destinadas à administração pública federal e ao Corpo de Bombeiros do DF, já manifestamos nossa posição no Parecer Técnico nº 64/2018 (0569839), cuja conclusão aponta:

*Em função das diretrizes existentes desde 1985, bem como dos critérios expostos nos instrumentos relacionados ao tombamento, a **criação dos novos lotes indicados na fig. 12** deverá se dar respeitando os mesmos critérios de ocupação dos lotes existentes, obedecendo portanto aos seguintes parâmetros:*

a) lotes com áreas de 50.000m², 24.661m² e 15.250m², conforme estudo da SEGETH (fig. 3 e 12);

*b) número máximo de pavimentos: 2 (dois) pavimentos (como nos anexos existentes do Palácio do Planalto), em todos os lotes da fig. 12, pois estão na área de proteção da visibilidade do Palácio do Planalto e do Congresso Nacional (área A, mostrada na fig. 4); deve-se observar, como condição, que **os novos edifícios devem ter no máximo 2 pavimentos em qualquer parte dos terrenos, independentemente da topografia, ou seja, não se deve adotar o mesmo ponto culminante dos anexos existentes porque o terreno cai;***

c) taxa máxima de ocupação: 40%, a incidir sobre a área de cada lote (a mesma da PR 198/1, referente ao lote existente da Garagem do Palácio do Planalto);

d) taxa máxima de construção: 80% (ou coeficiente de aproveitamento 0,8)

e) taxa de permeabilidade mínima: 30% (ou no máximo 70% de área impermeabilizada, como na PR 198/1);

41.3. No caso da permissão para “desafetação de área de 4.950m², entre os lotes 6 e 7 da PMU” (art. 95, VI, e PURP 07, TP1, UP7), é conflitante com o art. 27 da Portaria nº 166/2016, segundo o qual

Art. 27. Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP1A:

I. a criação de novos lotes e/ou projeções;

II. o cercamento de qualquer natureza dos lotes do setor;

41.4. Pelo que se pode depreender das informações disponíveis, o equipamento público (no caso, o edifício-sede do TRE-DF) está regularmente implantado no lote 6, sendo o lote 7 um lote vago. Entre os dois, há um estacionamento público, privatizado por um controle de acesso (guarita e cancela) e utilizado pelo tribunal vizinho. Não há construções na área do estacionamento, à exceção da guarita que “oficializa” sua privatização. O setor Praça Municipal, especialmente deste lado (sul), possui exíguas áreas de estacionamento público. Caso o citado lote venha a ser criado, não apenas eliminará estacionamento público existente, como constituirá precedente complicado. Colocamos essa preocupação porque não são poucos os casos de privatização de estacionamentos públicos pelas instituições, em nossa cidade, e conceder um novo lote justamente à instituição que irregularmente o privatiza abrirá a possibilidade de várias outras solicitarem o mesmo tratamento. Nesse sentido, esta foi a conclusão do Parecer Técnico nº 120/2019:

A Portaria nº166 do IPHAN é clara ao estabelecer a vedação da criação de novos lotes para a região solicitada:

Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP1A:

I. a criação de novos lotes e/ou projeções;

[...]

Portanto, as duas possibilidades encaminhadas pela SEDUH são inadequadas para o local. A primeira, aquela que pretende a doação de terreno ocupado por estacionamento público, deve ser vedada pela demanda de parcelamento. Já a segunda, aquela que propõe a ampliação de terreno existente, é inviável por possuir o mesmo resultado prático que um parcelamento. Tais intervenções resultariam em alteração da área consolidada sensível e tombada, prejudicando sua identidade e facilitando novas solicitações nocivas ao patrimônio cultural.

41.5. Somos, por isso, contrários ao enquadramento da área como passível de “regularização urbanística e fundiária de equipamentos públicos implantados”, pois, sendo a sede do TRE um edifício regularmente implantado num lote, não há nenhum equipamento público a “regularizar”, e sim uma demanda pela criação de um novo lote, em área hoje invadida, eliminando o estacionamento público lá implantado.

41.6. Sobre os demais casos citados nos artigos 95 e 96, não temos nada a opor.

41.7. De acordo com a Portaria nº 166/2016, não há restrição à proposta de desafetação de áreas para alteração de parcelamento no SCLRN (art. 97). Porém, não a compreendemos. Por força do art. 85 da mesma portaria, o projeto específico deverá ser encaminhado ao Iphan para análise e manifestação.

41.8. Sobre a desafetação de área entre os lotes 2A e 2B do Trecho Enseada Norte 1 do SCEN (art. 98, inciso II, e PURP 27, TP4, UP4), lotes do Clube da Aeronáutica, já manifestamos nossa posição no Parecer Técnico nº 70/2019 (1321793), cuja conclusão aponta:

Quanto à ocupação de área pública, considera-se:

1. **Inadmissível** a ocupação de área sobre o espelho d’água e a proposta de transposição dos lotes 1/4 e 1/5 para a área hoje ocupada pelas quadras de tênis;

2. **Passível** de estudo para parcelamento e regularização do empreendimento a transposição da área dos lotes 1/4 e 1/5 para área pública intersticial entre os lotes 1/2A e 1/2B (7.500 m²).

Quanto à alteração de usos.

3. *Considera-se que a alteração de uso dos lotes 1/4 e 1/5, caso transpostos para a área intersticial entre os lotes 1/2A e 1/2B, de “Boites”, Restaurantes, “Drive-in”, sendo permitido instalar bombas para abastecimento, somente, de gasolina” para “clubes esportivos”, visando à regularização dessa área, não seria prejudicial para a preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.*

41.9. Na PURP 27 (TP4, UP4), consta observação sobre os mesmos lotes do Trecho Enseada Norte 1, mas com teor diverso: “Elaborar projeto para a supressão de trecho da via L5 que secciona os lotes 1A/1B e 2A/2B do SCEN Trecho Enseada Norte 1, conforme disposto no corpo desta Lei Complementar”. Verificar possível incompatibilidade.

41.10. Sobre a afetação/desafetação das demais áreas citadas nos artigos 98 e 99, de acordo com a Portaria nº 166/2016, não há restrição à medida, naqueles setores. Porém, por força do art. 85 da mesma portaria, os projetos deverão ser encaminhados ao Iphan para análise e manifestação.

41.11. Sugerimos mapear as áreas mencionadas nos art. 96, 97, 98 e 99, incluindo-as no Anexo XIV, para melhor compreensão (apenas as áreas do art. 95 estão nesse anexo).

41.12. O “Fundo de Preservação do CUB” é mencionado no art. 94 e no art. 98, mas o PPCUB não o cria. Esse fundo já existe? Além disso, os parágrafos que o mencionam (§ 2º do art. 94 e § 2º do art. 98) têm redações muito semelhantes, o que torna desnecessária a repetição.

42. No Eixo 4 – Planos, Programas e Projetos para a Valorização do Patrimônio Cultural,

42.1. Sugerimos avaliar e detalhar melhor a proposta de incentivar o “incremento do potencial construtivo em imóveis classificados como AIC PMI e RRC” (art. 102, I), uma vez que esses imóveis são, em sua maioria, tombados, situação que costuma restringir a aprovação de acréscimos à edificação. Embora esses acréscimos possam ser aprovados sob condições específicas, consideramos inadequado o incentivo por meio de oferta de potencial construtivo adicional.

42.2. Sugerimos esclarecer a quem competirá a prestação de assessoria técnica prevista nos incisos II e III do art. 102, especialmente a “prestação de assessoria técnica para a formatação de projetos culturais” (III), que entendemos não ser competência do Estado. Em nossa opinião, a orientação para a formatação desses projetos já é uma atribuição dos órgãos públicos incumbidos da matéria, mas não a assessoria técnica.

42.3. Sabe-se que a política tributária pode ser instrumento importante de incentivo à preservação de edifícios tombados. Sugere-se detalhar a proposta de desoneração tributária (contida no art. 102, VIII), de modo a conferir aplicabilidade e efetividade à medida com a aprovação do PPCUB (sem depender de regulamentação posterior).

43. O tema tratado no **Eixo 5 - Da Inserção da Habitação de Interesse Social no CUB** também é abordado nos artigos 25 (diretrizes gerais para a habitação no Conjunto Urbanístico de Brasília) e 84 (programa de revitalização dos Setores Centrais).

43.1. Como apontamos anteriormente, importa que a introdução de habitação no centro “não resulte na mera abertura de novas áreas para o mercado imobiliário (ex. lotes desocupados no SAUN e SRTVN), ao invés da desejável estratégia de enfrentamento do esvaziamento do centro, com soluções direcionadas aos edifícios vazios e subutilizados já construídos – esta última situação é que deve ser o foco da inovação proposta”. Vale lembrar que o próprio plano confirma que o “combate ao processo de esvaziamento e deterioração das edificações do setor” (art. 105, I, grifos nossos) é um dos objetivos da instituição da ZEIS no SCS.

43.2. Nesse sentido, preocupam-nos as possibilidades de criação de ZEIS em lotes não edificadas, assim como de incremento de potencial construtivo (art. 103, §§ 3º e 4º, destacados abaixo). Enquanto a primeira possibilidade favorece apenas o surgimento de condomínios fechados unifuncionais no centro, a segunda é prejudicial à preservação de edifícios existentes com volumetria definida (muito comuns no CUB) e consequentemente à “preservação da paisagem urbana histórica” (art. 104, I; art. 105, III).

§3º As ZEIS poderão ser delimitadas para uma poligonal, podendo abranger um ou mais lotes ou projeções, edificados ou não, integrantes à estratégia de inserção de HIS no CUB.

§4º Serão isentos dos valores de contrapartida devidos da ONALT e da ODIR, decorrentes da inclusão do uso habitacional de interesse social e do incremento de potencial construtivo, os empreendimentos que preencherem os requisitos de atendimento determinados nos termos do Artigo 101 desta lei complementar

43.3. Manifestamos nossa preocupação quanto à delimitação das áreas de ZEIS, que, sob nossa avaliação, deve ser cuidadosa e “cirúrgica”, indicando diretamente os edifícios a serem adaptados para o novo uso (com base em levantamento e diagnóstico), e não quadras inteiras (como no Anexo XVII), a não ser que haja uma razão especial para isso. Entendemos que, assim, enfrentaríamos o problema do esvaziamento de determinadas edificações, reduzindo a margem para o desvirtuamento da proposta.

43.4. A fim de regular, direcionar e limitar a transformação proposta, além da identificação precisa dos locais passíveis de intervenção, outros mecanismos seriam bem vindos, podendo incluir: obrigatoriedade de comércio no térreo (“fachadas ativas”); porcentagem máxima para habitação, por bloco ou

por setor, mantendo-se o caráter predominantemente comercial (ou diversificado) dos setores centrais; limitação do tamanho máximo dos apartamentos ou da quantidade mínima de apartamentos por lote (“cota de unidades habitacionais por área de terreno”) etc.

43.5. A transformação proposta para os setores centrais, com introdução de habitação, deve ser criteriosa a fim de evitar: o surgimento de condomínios fechados com uso residencial exclusivo; a predominância do uso residencial sobre os demais usos; o surgimento de empreendimentos destinados à faixa de alta renda (que já é atendida em empreendimentos “com serviços”, como apart-hotéis, no SHN/SHS).

43.6. Reproduzimos ainda a preocupação de movimentos sociais com atuação no SCS – ex. produtores culturais, ativistas, artistas, músicos etc. – que têm participado dos debates acerca da HIS no setor. Segundo esses atores, poderá haver conflito entre a introdução do uso residencial e as restrições da “Lei do Silêncio”, o que acabaria por inviabilizar os eventos culturais e a reapropriação dos espaços públicos do centro, que esses movimentos têm promovido com sucesso, ultimamente. Compartilhamos dessa preocupação, pois a consequência negativa apontada por eles colocaria a perder todas as intenções expressas no próprio PPCUB de instituição de uma política cultural no CUB, valorizando as manifestações culturais e incentivando a realização de eventos naquela região da cidade (art. 25, V e VII; art. 30, III a VI; art. 104, VI; art. 105, IV).

43.7. O sucesso da estratégia ainda depende do desenvolvimento do Plano de Inserção de HIS, que deverá conter os incentivos fiscais, instrumentos urbanísticos, normativos e financeiros e procedimentos simplificados (citados nos §§ 1º e 2º do art. 104), de forma a garantir o não desvirtuamento da proposta. Assim, entendemos que a questão da introdução de habitação de interesse social nos setores centrais deve ser debatida com mais profundidade, e o Iphan se coloca à disposição para participar desse debate, antecipando as preocupações acima.

43.8. Do ponto de vista formal, pareceu-nos impreciso o texto abaixo (art. 105, V). O que se entende por “historicidade morfológica”? Sugiro excluir o inciso.

V – a proposição de incentivos e medidas direcionadas à manutenção da historicidade morfológica e à percepção dos diversos atributos a ela relacionados.

44. Sobre os **Instrumentos Destinados à Otimização de Áreas na Zona Urbana do Conjunto Tombado**:

44.1. Segundo o art. 109, II, a ODIR é inaplicável em imóveis “de propriedade do Poder Público distrital”. Perguntamos: os imóveis de propriedade da União pagariam a outorga?

44.2. Sobre a ONALT, de maneira geral, a leitura das PURP não esclarece os casos em que esse instrumento será aplicado, pois não é possível saber de antemão os usos atuais (não sujeitos a ONALT) e os usos acrescidos pelo plano (passíveis de cobrança dessa outorga). De forma análoga à ODIR, aplicável somente onde houver coeficientes básico e máximo definidos nas PURP, também na ONALT sugerimos explicitar essa distinção.

44.3. O mapa do Anexo XIX parece destacar alguns setores onde não haverá alteração de uso (ex. Cruzeiro Velho, todos os subsetores do Sudoeste incluindo superquadras, Áreas Octogonais, EQS/EQN 100, 200 e 300), ao mesmo tempo que permite a aplicação do instrumento em setores cuja alteração de uso é controversa (ex. Setor Policial, SAM). Especialmente nestes últimos setores, a alteração de uso deve ser cuidadosamente estudada, haja vista que sua vocação histórica é o franco predomínio (ou exclusividade) do uso institucional. Caso se justifique pela necessidade de acréscimo de usos complementares (ex. restaurantes, agências bancárias etc.), mantendo-se o predomínio do uso institucional, deve-se prever a distinção entre os usos obrigatório e complementar, também nos lotes do SPO.

44.4. O caput do art. 112, com um comando negativo, quando aplicado conjuntamente com o § 1º, cujo comando configura uma exceção ao disposto no caput, fica confuso. Sugerimos enunciar, no § 1º: “aplica-se a ONALT nas alterações...” (ou ainda transformá-lo em outro artigo, se for conveniente). O § 2º, por tratar de mais um caso em que a ONALT é aplicável, pode mesclar-se ao § 1º. O art. 113 trata de casos adicionais aos elencados no caput do art. 112. Assim, sugerimos agrupar todos os casos em que a ONALT não é aplicável (art. 112, caput, e art. 113) em um artigo, e em outro os casos que se quer evidenciar a aplicabilidade do instrumento (§ 1º e § 2º do art. 112).

44.5. Qual é a razão para tornar inaplicável a ONALT nos casos elencados no art. 113, I, se conceitualmente a previsão dessas atividades, na maioria dos casos, também provoca valorização do imóvel?

44.6. Quanto aos setores com incidência de ODIR e ONALT (Anexos XVIII e XIX), destacamos os seguintes:

a) SMI (PURP 28, TP4, UP5): a proposta de alteração de uso e potencial construtivo ainda depende de formulação de operação urbana consorciada, instrumento que consideramos problemático para aquele setor, conforme comentamos anteriormente; quanto à ODIR, a PURP 28 reduz a taxa de ocupação e propõe, por meio de OUC, aumentar o coeficiente de aproveitamento, induzindo à verticalização; ver comentários sobre o SMI (TP4 – Orla do Lago Paranoá, art. 42);

b) SCES, Trecho 3, Polo 7 (Parque de Ciência e Tecnologia): já externamos nosso entendimento sobre o parcelamento e definição de usos para esse polo, no Parecer Técnico nº 114/2019, cuja conclusão foi transcrita anteriormente, neste parecer.

c) SCES/SCEN, SGO e SAM: embora esses setores constem no Anexo XVIII, as PURP não diferenciam coeficientes de aproveitamento básico e máximo, assim não se esclarece onde essa outorga incidirá; as propostas de alteração de uso e ampliação do potencial construtivo devem ser cuidadosamente estudadas, em razão da localização sensível desses setores;

d) SHLN/SHLS: os casos de ampliação de potencial construtivo (de CA=1,0 para CA=2,5), com aplicação de ODIR, causam preocupação pelo exagero da ampliação proposta (250%) em setores já bastante congestionados, o que pode causar repercussões urbanísticas de difícil solução, a serem melhor estudadas. Caso sejam lotes já ocupados com coeficientes próximos do máximo, recomenda-se estudar compensações, incluindo alterações em projeto para enfrentar os esperados problemas de congestionamento e proliferação de estacionamentos, com grave perda de qualidade urbana;

e) SPMS-Candangolândia: a proposta de ampliação da altura máxima dos edifícios do setor não gerará bom resultado, visto que a altura de 22m é excessiva (comparada à do conjunto da Candangolândia) e não haverá alteração no restante do SPMS (do lado oposto da EPIA, fora da área de abrangência do PPCUB); contraindicamos tal alteração, conforme já discutido no GTE (consultar atas);

44.7. Preocupa-nos a utilização do instrumento “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios” (art. 116) em lotes pertencentes à Terracap ou a outras organizações públicas (exibidos no mapa do Anexo XXI), seja porque as medidas (multas, obrigações de fazer) não seriam aplicáveis ao setor público, seja porque a companhia imobiliária oficial terá a seu favor a expectativa de construção, utilização ou venda expeditos, abrangendo lotes como o do Polo 7 do Projeto Orla (um dos maiores terrenos naquele mapa). Tememos que o instrumento lhe sirva de pretexto para acelerar a implementação de uma forma de ocupação que ainda deve ser estudada em profundidade, com vistas a prevenir/evitar a descaracterização da área. Ademais, no mapa do Anexo XXI, até mesmo lotes destinados a equipamentos públicos comunitários (EPC) são exibidos.

44.8. Por ser potencialmente conflituosa com a preservação do CUB em muitos casos, somos contrários à proposta de aplicação do “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios” em lotes pertencentes à Terracap ou a outras organizações públicas, inclusive EPCs. Caso seja intenção manter a indicação de aplicação do instrumento a imóveis privados, sugere-se apontar exceção (como ocorre com ODIR e ONALT) ou, preferencialmente, corrigir o mapa.

45. Sobre os demais instrumentos,

45.1. Da aplicação conjugada do art. 118, § 1º, II, com o art. 108, § 1º, depreende-se que somente os lotes previstos para aplicação de ODIR poderão ser objetos de “compensação urbanística”, pois é pré-requisito desta a definição de um “coeficiente de aproveitamento máximo”. É correta a inferência?

45.2. Preocupa-nos a aplicação da compensação urbanística em edifícios que ultrapassem a altura (conforme art. 118, § 1º, III), quando situados em conjuntos com altura uniforme e, especialmente, quando geminados com seus vizinhos (ex. SCS, edifício com um pavimento a mais no mesmo bloco da SEDUH).

46. Sobre os **instrumentos de gestão democrática**

46.1. Integram essa estrutura diversos Órgãos, Unidades, Administrações e Conselhos, com o propósito de fomentar atribuições compartilhadas. Ainda que necessário, é sempre complexo unificar resultados oriundos nestas reuniões, que costumam contar com um número grande de representantes, com o

agravante de haver também vários colegiados. Não fica claro como serão hierarquizados e elencados os resultados obtidos e as suas prioridades; bem como a compatibilização de possíveis divergências entre as decisões de cada colegiado. Assim, sugerimos verificar possível coincidência (“sombreamento”) de competências entre o Grupo de Acompanhamento do PPCUB-CCPPTM, a Câmara Técnica Permanente de Preservação Patrimonial do CONPLAN e o CONDEPAC (todos eles integrados por governo e sociedade civil).

46.2. Sobre o Grupo Técnico Executivo de Gestão Compartilhada do CUB (art. 124 e 125), informamos que submeteremos à Procuradoria Jurídica do Iphan um questionamento acerca da proposta de sua (re)criação por lei distrital. De antemão, vislumbramos alguns problemas: quanto à competência (uma lei distrital pode criar obrigações para o ente federal?); e quanto à conveniência e oportunidade (é o instrumento mais adequado?). Um Acordo de Cooperação Técnica nos parece mais flexível a adaptações no decorrer da implementação, enquanto a fixação em lei de suas atribuições e sua composição pode “engessar” seu funcionamento.

46.3. Verificar a questão da composição do GTE-CUB, pois a “composição paritária entre técnicos do GDF e do IPHAN” (art. 124) não é factível enquanto o GDF mantiver três órgãos no referido grupo e o IPHAN, apenas um. A composição institucional do grupo não será objeto da lei?

46.4. Ainda sobre esse grupo, pretende-se a “participação dos organismos de preservação federal e internacional”? Alertamos que não é usual a participação da UNESCO, que já recusou convites anteriores do GDF para compor o CONPLAN.

47. Sobre as **Infrações e penalidades**, que estímulo ou desestímulo se espera da aplicação de multa a quem resida onde não é previsto o uso residencial nesta lei (art. 135)?

47.1. Preocupam-nos casos como o SIG (PURP 64, TP10, UP7) e os pavimentos não-residenciais dos blocos do CLN (PURP 13, TP2, UP5), onde o uso residencial já é observado e não traz prejuízos à preservação do CUB. Além disso, a introdução do uso residencial ou misto é uma das formas de a cidade adaptar-se às demandas que surgem naturalmente, e uma ótima maneira de trazer movimento para as ruas, devendo ser objeto de análise dos órgãos de planejamento urbano e preservação, ao invés de definir-se uma punição como regra, a nosso ver. Da forma exposta, a previsão de punição para o uso residencial desconforme com a norma “engessa” desnecessariamente a configuração da cidade, além de ser instrumento de exclusão social.

48. Sobre as **Disposições finais e transitórias**,

48.1. Preocupa-nos a previsão contida no art. 142, § 2º, de revisão do PPCUB em menos de dez anos, “desde que comprovado relevante interesse público”, por desnecessária. Pela experiência adquirida neste processo, sabe-se ser improvável uma revisão em tão curto período, podendo resultar apenas em casuísmo, infelizmente.

48.2. A regra prevista no art. 143, de concessão de espaço público sempre onerosa (imediatamente anulada pelas exceções do § 1º do mesmo artigo), é conceitualmente correta, visto que tais concessões valorizam – via de regra – os imóveis que as utilizam. Este Plano é talvez a última oportunidade de se rever as concessões não onerosas (ex. implantação e ampliação de garagens subterrâneas em superquadras, definidas na Lei Complementar nº 755/2008 como não onerosas, que indubitavelmente valorizam os apartamentos e que, ao mesmo tempo, causam prejuízos ao paisagismo das áreas públicas. Tal preocupação se justifica porque os danos ao paisagismo das áreas públicas descaracterizam a superquadra, resultando em prejuízo ao bem tombado e, conseqüentemente, em conflito entre os interesses privados e coletivos na área. Permanecendo não oneroso, esse tipo de concessão acaba representando um estímulo à proliferação dessas intervenções.

48.3. Ainda sobre esse tema, a determinação contida no art. 147, parágrafo único, de apreciação prévia das “propostas de uso do espaço público em subsolo para garagens [...] pelo órgão de planejamento territorial e urbano do DF”, deve ser melhor especificada, pois da maneira descrita ela não significa alteração no rito processual atual, visto que a CAP faz parte da SEDUH e já analisa esses projetos. A análise será feita também pelo setor de preservação do CUB, na SEDUH? Esclarecer e especificar melhor.

48.4. Consideramos o tratamento dado às pousadas das quadras 700, no art. 144 – “demonizando-as” como se fossem responsáveis pelos maiores danos ao tombamento e ao regime de uso e ocupação do solo do CUB – injusto, desrespeitoso e ilegal (por ignorar o princípio da impessoalidade). Este é o único uso banido expressamente no “corpo” da lei, configurando uma situação de tratamento “personalizado” aos donos de pensões e pousadas. Ademais, a PURP já tem a função de instrumento normativo, estabelecendo o uso para este setor, e o Título anterior já trata das infrações e penalidades.

48.5. Algumas dúvidas: outros usos nas 700 serão tolerados? Usos desconformes em outros locais terão prazo para mudança? Há locais suficientes para que pousadas ou outras atividades desconformes se desloquem? Camargo (2019) lembra que desde os primeiros anos de Brasília as 700 foram ocupadas por usos diversos, não exclusivamente residenciais (ex. biblioteca, escolas de arte, sede de clube, lojas de móveis, pequenos restaurantes ou fornecimento de marmitas etc.). Ademais, com o advento de serviços como o Airbnb, o controle da atividade de hospedagem em prédios residenciais tornou-se uma tarefa praticamente impossível de cumprir. Por outro lado, há uma série de outras atividades já encontradas no setor, silenciosas e com baixo potencial de incomodidade, que poderiam ser admitidas oficialmente mediante estudo e debate (ex. alguns tipos de consultórios médicos e de psicologia, pequenos serviços como costureiras, escritórios de profissões liberais etc. e até habitação multifamiliar). Disciplinar esses usos, mesmo nas 700, como defendemos anteriormente neste parecer, mantendo-se a volumetria, pode ser um caminho para democratizar o acesso à cidade, trazendo mais diversidade ao CUB.

CONCLUSÃO

49. São estas as considerações que estão ao nosso alcance, acerca dos critérios de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília e dos aspectos urbanísticos que podem afetar sua preservação. Procuramos nos posicionar sobre as principais questões envolvidas no Plano, fazendo recomendações para seu aperfeiçoamento.

50. Complementam este parecer os comentários apostos diretamente na **minuta de PLC** e nas **Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação-PURP** (Anexo Minuta de PLC e Anexo X - comentários Iphan, 1661163) e as memórias do **Grupo Técnico Executivo-GTE**, referentes às reuniões em que o tema foi tratado, quais sejam: reuniões ordinárias nº 85, 86, 87, 88 e 98; reuniões extraordinárias nº 29, 30, 31, 32 e 33.

51. Em resumo, identificamos na minuta do PPCUB as seguintes necessidades: alterações e inserções para o melhor entendimento das propostas; a necessidade de compatibilização e revisão das propostas de mobilidade urbana, política habitacional e programas de “revitalização” de setores, com ênfase nos instrumentos urbanísticos e financeiros capazes de estimular e dar efetividade às mudanças pretendidas; detalhamento dos instrumentos de Inserção de Habitação de Interesse Social para o Setor Comercial Sul; reconsiderar a aplicação do instrumento “Operações Urbanas Consorciadas” em alguns casos; ajustes no instrumento urbanístico “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias”; detalhamento da proposta de aumento de potencial construtivo no SHN/SHS para melhor compreensão de seus impactos, entre outras questões.

52. Colocamos nossa equipe técnica à disposição, para eventuais dúvidas e esclarecimentos sobre o parecer, bem como para prosseguir com os debates no Grupo Técnico Executivo-GTE.

53. Após proceder às alterações e posicionar-se sobre os principais aspectos tratados neste parecer, a SEDUH deve reencaminhar ao Iphan a minuta de PPCUB, para manifestação conclusiva, se possível destacando os itens alterados que extrapolarem os presentes nesta análise.

BIBLIOGRAFIA CITADA

CAMARGO, L. R. T. **Paisagem e imaginário**: configurações da Avenida W3 Sul em Brasília. Brasília: Dissertação de Mestrado - Universidade de Brasília, 2019. 208 p.

Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural. 2. ed. rev. ampl. Org. Bettina Grieco, Luciano Teixeira e Analucia Thompson. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016. (verbete). ISBN 978-85-7334-299-4.

FICHER, S.; PALAZZO, P. P. Os paradigmas urbanísticos de Brasília. **Cadernos PPG-AU FAUFBA**; Urbanismo modernista Brasil 1930-1960, v. 4, edição especial, 2005. Disponível em: < <https://portalseer.ufba.br/index.php/ppgau/article/view/1693>>. Acesso em 29.nov.2019.

ROSSETTI, E. P. Brasília-patrimônio: desdobrar desafios e encarar o presente. *Arquitextos*, São Paulo, 159.02, **Vitruvius**, ago. 2013. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.159/4845>>. Acesso em 26.mai.2019.

SABÓIA, L. **Brasília and the modernist void**: the central bus station and the struggle for cultural recognition. Leuven La Neuve: Université Catholique de Louvain, 2009.

SABÓIA, L.; MEDEIROS, A. E. **Brasília, discurso ou narrativa?** Questões sobre preservação e identidade cultural. Brasília: 9º Seminário Docomomo Brasil. 2011.

UNESCO. WORLD HERITAGE COMMITTEE. **Draft Decision 38 COM 8E**: Adoption of retrospective Statements of Outstanding Universal Value; Brazil/Brasília. Doha (Qatar), 2014, p. 169-171. Disponível em <<https://whc.unesco.org/en/decisions/6149>>, acesso em 03/05/2019.

[1] <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/684/>



Documento assinado eletronicamente por **Maurício Guimarães Goulart, Analista de Infraestrutura**, em 06/12/2019, às 10:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Pereira Perpetuo, Coordenador Técnico do IPHAN-DF**, em 09/12/2019, às 14:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **1659675** e o código CRC **71EC2ABF**.

Referência: Processo nº 01551.000413/2018-58

SEI nº 1659675



Serviço Público Federal
Ministério do Turismo
Secretaria Especial da Cultura
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
Superintendência do Iphan no Distrito Federal
Coordenação Técnica do IPHAN-DF

PARECER TÉCNICO nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF

ASSUNTO: Avaliação da minuta do Projeto de Lei Complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB

REFERÊNCIA: Proc. 01551.000413/2018-58

Brasília, 09 de dezembro de 2021.

I - INTRODUÇÃO

1. Este parecer aprecia a nova versão da minuta do Projeto de Lei Complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB), doravante simplesmente PPCUB, ajustada pela SEDUH após o PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675).
2. A presente análise do PPCUB tem em perspectiva a compreensão dos valores que alicerçam o tombamento desse conjunto, expressas no processo de tombamento (Processo 1305-T-90, ou processo SEI nº 01458.002000/2011-08).
3. Mais recentemente, a Declaração Retrospectiva de Valor Universal Excepcional – encaminhada pelo Governo brasileiro e aprovada pela UNESCO na Decisão 38COM.8E, proferida na 38ª Sessão do Comitê do Patrimônio Mundial (Doha, Qatar, junho de 2014) - avaliou aspectos como integridade e autenticidade do bem tombado e teceu indicações quanto às características a preservar:

c. Declaração de integridade

O conjunto urbanístico de Brasília contém todos os componentes necessários para expressar o seu valor universal excepcional. Cidade ao mesmo tempo urbs e civitas, mantém intactos os seus princípios norteadores, materializados em suas escalas urbanísticas, legalmente protegidas pelas instâncias local e federal de Governo do país.

A cidade encontra-se em processo de consolidação de acordo com seu caráter de cidade-capital, em função dos equipamentos que progressivamente vão sendo instalados. Os setores urbanos preconizados em sua concepção estão sendo complementados e, por assim dizer, concluídos, mantendo os seus princípios urbanísticos norteadores, transformações estas que não comprometeram a integridade

do valor singular e excepcional do Plano Piloto de Lucio Costa, que estão mantidos física e simbolicamente.

Devido à área não urbanizada ao seu redor, às áreas verdes e à topografia do sítio, é possível estabelecer o contraponto entre os limites da cidade e o território onde ela foi implantada, características que favorecem a leitura do sítio sem perda das informações básicas que seguem transmitindo o seu valor universal excepcional.

d. Declaração de autenticidade

A autenticidade de Brasília é assegurada pela manutenção de seus atributos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos que representam um novo modo de vida urbana, reafirmados por Lucio Costa e Oscar Niemeyer, com base nos princípios do Movimento Moderno relacionados à arquitetura e urbanismo do século XX.

Esses atributos, que conferem valor universal excepcional à Brasília, presentes no Plano Piloto são: o cruzamento dos dois eixos e a hierarquia do sistema viário, a setorização da cidade com seus respectivos gabaritos e usos, o sistema de espaços livres e verdes, a Esplanada dos Ministérios e edifícios representativos que compõem o Eixo Monumental, além das superquadras organizadas nas unidades de vizinhança. Soma-se a isso a arquitetura de Oscar Niemeyer para os edifícios mais representativos.

Tais atributos podem ser entendidos a partir das quatro escalas defendidas por Lucio Costa à época do tombamento de Brasília e preservadas como marcos de referência do projeto original do Plano Piloto de Brasília... (UNESCO, 2014)

4. Também orienta esta análise o item da Declaração referente à gestão, que aponta desafios que devem ser enfrentados em conjunto por ambas as instâncias responsáveis pela preservação do CUB:

e. Requisitos de proteção e gestão

[...]

O desafio de preservar Brasília implica avaliar as questões e as demandas contemporâneas que incidem sobre a cidade, considerando a sua concepção urbana singular. Isso demanda uma visão não conservadora sobre a cidade, ao contrário, pois ao restringir as potencialidades latentes de seu funcionamento pleno como cidade-capital, corre-se o risco de comprometer os seus valores e atributos excepcionais.

[...]

Dentre as pressões incidentes sobre a área tombada, destacam-se a imobiliária, as invasões de áreas públicas e áreas verdes, a implantação de usos incompatíveis com a destinação dos setores, a privatização da orla do Lago, o crescente volume de tráfego urbano e a precariedade do transporte público associada à segregação socioespacial em escala metropolitana. Acrescente-se, ainda, a dinâmica urbana do seu entorno, associada ao processo de periferação do Distrito Federal, ao gerar uma intensa pressão sobre a estrutura do Plano Piloto, demandando uma atenção especial tanto à sua paisagem urbana quanto ao funcionamento e desempenho dos espaços que a estruturam, ao concentrar a grande maioria dos serviços públicos, dos empregos e dos investimentos regionais, embora abrigue menos de 10% (9,6%) de toda a população do Distrito Federal.

Na perspectiva de enfrentamento dessas questões e considerando que o processo de preservação e proteção do Conjunto Urbanístico de Brasília não pode ser tratado de maneira dissociada do desenvolvimento urbano da cidade, está em elaboração o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, coordenado pela SEDHAB/GDF e com a colaboração do IPHAN, com a finalidade de se constituir no principal instrumento de planejamento, preservação e gestão da área sob proteção, bem como, de articulação das ações e agentes envolvidos no processo de desenvolvimento urbano de Brasília. (UNESCO, 2014)

5. É importante ter em conta também o papel institucional e as competências do Iphan, especialmente com relação a propostas desse tipo – um projeto de lei, que embora interfira na forma como os edifícios serão construídos no conjunto tombado, não é o projeto de intervenção em si (seja ele arquitetônico ou urbanístico), este sim objeto da avaliação do

Instituto conforme a Portaria nº 420/2010, que nos reserva inclusive poder de veto (Portaria nº 420/2010, art. 27, § 2º). A avaliação de “proposta de intervenção ou projeto” ocorrerá, oportunamente, em cada proposta/projeto submetido a esta Superintendência, nas hipóteses previstas no art. 85 da Portaria nº 166/2016 ou em “outras intervenções no espaço urbano, que julgar pertinentes à preservação do CUB” (prerrogativa reservada pelo § 2º do art. 85 da portaria).

6. O presente parecer indicará, em sua conclusão, dentre as considerações gerais e específicas aqui ofertadas, quais **representam incompatibilidades com a política de tombamento em nível federal**, alertando que o Iphan, quando instado a manifestar-se sobre as intervenções decorrentes dos parâmetros fixados no PPCUB, nos casos elencados na Portaria nº 166/2016, aplicará a legislação federal (Decreto-Lei nº 25/1937 e Portaria nº 166/2016).

7. Os itens e comentários das próximas seções, quando não destacados na conclusão, são **sugestões de aperfeiçoamento ao projeto de lei** e visam ao melhor funcionamento da gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília, buscando a união de esforços e a compatibilização de normas e atribuições entre os entes incumbidos da preservação do sítio, particularmente o Iphan e a SEDUH.

8. Para facilitar a leitura, adiantamos que os itens enquadrados na primeira classificação (**contradições ou incompatibilidades**) serão grafados em negrito, destacando-se da mesma forma o aspecto contraditório/incompatível (nas diversas seções do documento).

II - CONSIDERAÇÕES GERAIS

9. De modo a facilitar a compreensão, tecemos estas considerações gerais por tópicos, e seguindo a mesma ordem observada no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675).

9.1. Em relação às “considerações gerais” do parecer, a nova versão do projeto de lei buscou atendê-las, uniformizando os termos técnicos e reorganizando o texto, de forma a facilitar a leitura e evitar repetições desnecessárias. Um bom exemplo disso é a organização das seções iniciais (delimitando a área abrangida pelo plano, diferenciando-a da área objeto do tombamento, apresentando princípios e objetivos do plano, valores e atributos fundamentais do conjunto a preservar). Quanto às “escalas”, apresentam-se os “elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura” de cada uma delas. Para cada “Território de Preservação”, o PPCUB traz uma descrição/caracterização, “diretrizes para preservação dos valores” e um elenco de “planos, programas e projetos”. As referências a portarias do Iphan foram reduzidas ao mínimo, o que será apontado a seguir (na leitura analítica que fizemos, artigo por artigo).

9.2. Respondendo satisfatoriamente às “considerações vinculadas aos títulos do projeto de lei complementar”, a nova versão do PLC sanou em larga medida as contradições e imprecisões apontadas. As que remanescem são comentadas na próxima seção deste parecer.

9.3. A “área de entorno”, delimitada pelo Iphan através da Portaria nº 68/2012, não possui correspondente no tombamento distrital (o que é uma opção do ente), sendo indiretamente tratadas apenas nas expressões seguintes:

9.4. integração do CUB com o entorno (art. 6º, IV, “princípios que regem o PPCUB”)

9.5. manutenção da visibilidade da linha do horizonte no Eixo Monumental Oeste (art. 49, III)

9.6. As dúvidas e imprecisões a respeito dos limites das áreas de tombamento e de abrangência do PPCUB, apontadas anteriormente pelo Iphan, foram sanadas. Os artigos 1º e 4º esclarecem a área de abrangência do PPCUB, que extrapola o CUB no que se refere à ARIE Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo, ao Parque Nacional de Brasília e ao espelho d’água

do Lago Paranoá. As duas últimas áreas e parte da primeira não fazem parte do CUB. Fica, assim, claro que a “área tombada” não será alterada, mas o plano abarcará porções de território não sujeitas ao tombamento federal e distrital.

9.7. Dentre grandes projetos abordados em nosso parecer anterior, a questão da inserção de habitação (em setores que atualmente não admitem esse uso, inclusive os setores centrais) está agora tratada nos artigos 31, 32, 33 e 56. No PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), afirmamos que “precauções devem ser tomadas em relação à introdução de moradia nos setores centrais, com o PPCUB especificando os edifícios em que caberia esse novo uso”, para que a iniciativa constitua uma “estratégia de enfrentamento do esvaziamento do centro, com soluções direcionadas aos edifícios vazios e subutilizados já construídos”. Mantemos e reiteramos essa posição, como diretriz para o desenvolvimento dos programas e projetos vindouros, visto que o tema acabou direcionado a uma lei específica, a ser proposta futuramente, após estudos. Ver comentários na próxima seção.

9.8. A proposta de aumento do gabarito dos “hotéis baixos” e “boates/restaurantes” do Setor Hoteleiro mantém-se presente com a definição, pela PURP (TP3, UP2), de coeficientes de aproveitamento básico e máximo, aplicáveis a essas duas tipologias de edifícios. Ver item (Anexo VII, PURP, TP3, UP2) deste parecer.

9.9. As diretrizes de mobilidade no CUB, abordadas no item 15 do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), agora estão tratadas nos artigos 21 e 22 da minuta de PLC e no “mapa de classificação do sistema viário para fins de preservação” (Anexo III). Os comentários, pontuais, estão na próxima seção deste documento.

9.10. Vale destacar que o PPCUB propõe admitir, nas quadras 700, os usos “5590-6/03 Pensões e 5590-6/99 Outros alojamentos não especificados anteriormente” para os lotes “com acesso direto à Via W3 Sul” (PURP, TP8, UP2, SHIGS), bem como o “funcionamento de atividades econômicas como Microempendedor Individual ou Profissional Liberal Autônomo, concomitante ao uso residencial”, também sob condições (PURP, TP8, UP2 e UP3, SHIGS e SHCGN) e a “ampliação de usos, possibilidade de alteração de parcelamento e volumetria e integração com as áreas adjacentes”, por meio de estudo futuro do SCLRN. De certa forma, isso responde a uma parte dos problemas exemplificados no item 39.9 do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675). À exceção dessa possibilidade de alteração do parcelamento do SCLRN, não foram propostas outras alterações no padrão de ocupação dos parcelamentos ao longo da avenida.

9.11. O PPCUB não cita mais o instrumento da “operação urbana consorciada”, mas há base legal para aplicá-lo, em áreas que compõem as estratégias de Dinamização de Espaços Urbanos, Revitalização de Conjuntos Urbanos e Implantação de Polos Multifuncionais, segundo o PDOT. Dentre as áreas inseridas no CUB, a estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos inclui SGO, SAM, SIG, W3, Vila Planalto e setores centrais, enquanto a de Dinamização de Espaços Urbanos envolve o SPO (em função do projeto Eixo Interbairros). Considerando que operações urbanas consorciadas exigem leis específicas, fica registrado que essas iniciativas deverão ser discutidas com o Iphan, oportunamente. Permanecemos à disposição para o debate.

9.12. A metodologia dos “componentes de preservação” - forma urbana, histórico e paisagístico - foi mantida, com mapas no Anexo VIII, uma síntese da avaliação nas PURPs e, no projeto de lei, uma observação no início de cada seção referente a “territórios de preservação”, como esta:

§3º A valoração dos componentes de preservação das UPs do TP1 infere que a expressa

maioria do seu território tem alto valor histórico, de forma urbana e de paisagem urbana. (Minuta de projeto de lei, SEI 2964198, art. 48)

10. A seguir, tecemos considerações sobre o projeto de lei, apresentando-as na ordem em que aparecem na minuta (referenciadas conforme artigo, parágrafo ou inciso). Por fim, faremos apontamentos também sobre os anexos do projeto de lei, entre os quais as Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação-PURPs.

11. Aproveitamos para destacar aspectos abordados anteriormente (no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF), quando pertinentes.

III - CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROJETO DE LEI (SEI 2964198)

12. (Art. 4º, § 1º) Recomenda-se evitar a citação expressa às normas do Iphan - “e na Portaria IPHAN nº 314/1992, complementada pela Portaria IPHAN nº 166/2016” – visto que podem sofrer alterações em periodicidade não coincidente com a do PPCUB.

13. (Art. 8º, I) O inciso define como preservar o CUB: “preservar, manter e valorizar o CUB pela preservação das características essenciais dos valores patrimoniais, em especial das quatro escalas...” (grifo nosso). Em alusão às seções I, II e III do Capítulo III, que elencam “valores patrimoniais” e “atributos fundamentais”, além de definir sua “configuração espacial” e as “escalas urbanas” – todos eles destacando características do conjunto – sugerimos a seguinte redação: “preservar, manter e valorizar o CUB pela preservação dos valores patrimoniais, dos atributos fundamentais, da configuração espacial e das escalas urbanas, conforme definidos no Capítulo III”.

14. (Art. 8º, VIII) “VIII – incentivar a ocupação dos imóveis desocupados ou subutilizados em setores consolidados com a inserção de usos complementares e estratégias integradas” - em razão de justificáveis preocupações com a concepção urbana da cidade, sugerimos definir inequivocamente o que são “imóveis desocupados ou subutilizados”, esclarecendo se incluem apenas edifícios construídos (e vazios/subutilizados) ou também lotes vagos. Sugerimos destrinchar em dois termos: “edifícios” e “lotes”, para em seguida qualificá-los como “desocupados” ou “subutilizados”. Essa distinção tornará clara a estratégia, se ela inclui o estímulo à ocupação de lotes vagos por meio da mudança de usos ou não.

15. (Art. 21) O sistema viário é classificado, para efeito de análise das intervenções futuras, “com gradação em níveis variando da maior à menor restrição”. No “Nível 1, vias com alto nível de restrição a intervenções”, está incluída a EPIG, via que já está recebendo um viaduto, componente de um projeto mais abrangente, o “BRT Eixo Oeste”. A implantação desse projeto produzirá alterações de grande monta naquela “estrada-parque” (incluindo viadutos, via exclusiva para ônibus, novos acessos ao Parque da Cidade, alargamentos e bifurcações), a maioria delas ainda por aprovar. É esperada a apresentação gradativa de projetos para a conclusão do “BRT Eixo Oeste”. Tendo a via “alto nível de restrição a intervenções”, como deverá se posicionar o analista sobre esses projetos? Além disso, o próprio projeto do “BRT Eixo Oeste” não está elencado entre os “planos, programas e projetos” que impactarão os setores atravessados pela EPIG (não o encontramos nas PURPs do TP9, UP3 e UP4, TP10 UP7, nem nos artigos 73 e 76 do projeto de lei). Verificar.

16. (Art. 23, § 1º) Sugerimos complementar: “...nas áreas lindeiras às vias de Nível 1 e Nível 2, conforme classificação contida no art. 21 e no Anexo III desta lei complementar”.

17. (Art. 23, § 2º) Quanto ao mapeamento e classificação das áreas verdes do CUB “quanto à importância de preservação, definindo critérios para intervenções e evitando a ocupação desordenada” dessas áreas, apoiamos e reforçamos essa necessidade, cujo exemplo mais atual é a discussão sobre a aplicabilidade do Adote uma Praça às faixas verdes de emolduramento de superquadras, relatada anteriormente. A aplicabilidade concomitante de

mais de uma norma ao mesmo espaço era um problema que o PPCUB se propunha a resolver definitivamente, a fim de evitar conflitos. Logo, o tema deve ser tratado com clareza e objetividade na PURP, para que o instrumento seja coerente com as diretrizes do plano.

18. (Art. 25, I) Para as áreas indicadas (de modo exemplificativo) para “intensificação da arborização”, sugerimos acrescentar: faixas verdes de emolduramento de superquadras e áreas verdes que permeiam e circundam o Plano Piloto – lembrando o que registrou Lucio Costa: “em lugar de muralhas, a cidade se propôs delimitada por áreas livres arborizadas” (COSTA, 1987).

19. (Art. 25, IV) Explicar melhor a diretriz: não está claro como o “tratamento paisagístico” do sistema viário pode contribuir para a “melhoria da orientação espacial e redução de conflitos de tráfego”, tampouco quais “características das escalas urbanas” devem ser consideradas para o desenvolvimento dos projetos.

20. (Art. 25, VII) Em pesquisa na internet, em busca do tema do decreto mencionado neste inciso (o tombamento dos jardins de Burle Marx), descobrimos que foi revogado pelo Decreto nº 33.224, de 27/09/2011.

21. (Art. 25, §4º) Dado o exposto neste parágrafo, e em razão dos potenciais conflitos entre os interesses da iniciativa privada e o interesse público, sugere-se acrescentar ao art. 23 um comando a respeito da primazia do interesse público na adoção de áreas (por exemplo via programa Adote uma Praça), além de impedimentos mais claros à privatização e à fragmentação dessas áreas por meio de projetos paisagísticos. Ou remeter ao art. 26, onde já constam alguns comandos com esse “espírito”.

22. (Art. 26) Que espécie de restrição é prevista à “concessão de uso, termo de cooperação ou outro instrumento urbanístico em área pública”? O artigo se refere a restrições constantes nas leis que criam os instrumentos, por vezes sem um foco adequado na preservação, visto que são instrumentos de aplicação em todo o território do DF. Temos preocupação com relação a alguns tipos de concessão de área pública, porque potencialmente causam danos às características do CUB, majoritariamente configurado por áreas públicas livres (ex. Concessão de subsolo para garagens; “puxadinhos” nos CLS e CLN, cujas leis são frequentemente utilizadas abusivamente; programa Adote uma Praça, entre outros).

23. (Art. 26, II) Ver comentários sobre a “concessão de uso ou de direito real de uso em subsolo ou garagem” no item dedicado às “diretrizes de preservação” (Art. 52, VI).

24. (Art. 26, § 1º) A aplicação conjugada do inciso II com o § 2º deste artigo carece de uma definição mais precisa do que se entende por “manutenção da área verde”, pois a Lei Complementar nº 755/2008 traz exigências insuficientes para a manutenção da arborização das superquadras – e este é o principal ponto de conflito com a regulação do Iphan, que visa à preservação da densa arborização, com árvores de grande porte e copa generosa, que caracteriza a superquadra. Citamos abaixo dois incisos extraídos do art. 8º, § 3º dessa lei, cuja aplicação tem resultado na redução da massa arbórea, ao invés da conservação da “área verde” tal como se encontrava antes de cada obra, dada a impossibilidade de se plantar árvores sobre garagens:

II – construir laje de cobertura dimensionada de modo a permitir a sobrecarga de jardins ou estacionamentos de veículos pesados, sendo obrigatória a recomposição da área e de seu entorno;

(...)

V - laje de cobertura deve estar situada a no mínimo 0,60 metro abaixo da cota de soleira da edificação, permitindo a continuidade dessa área verde e das calçadas e atendendo às normas de acessibilidade.

25. (Art. 26, § 2º) É louvável a ideia de transformar a ocupação de área pública por particular, seja em subsolo, nível do solo ou em espaço aéreo, em “sempre onerosa”, pois a modalidade não onerosa acaba resultando num estímulo à proliferação desse tipo de solução, consoante com o que dissemos no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 48.2. Entretanto, a exceção disposta logo depois (no mesmo parágrafo) e a permanência da Lei Complementar nº 755/2008 em vigência tornam a restrição imprecisa, menos clara até que as definições da LC 755/2008. Sobre o problema da concessão não-onerosa para garagens subterrâneas em superquadras, ver mais observações no item (Art. 100) deste parecer.

26. Caso a intenção seja manter inalteradas as hipóteses de concessão não-onerosa anteriores ao PPCUB – desconsiderando o efeito “estimulante” da modalidade não-onerosa -, sugere-se indicar claramente no Anexo VII todas as modalidades não-onerosas, alterando a redação deste parágrafo:

§2º Nos casos admitidos nesta Lei, a ocupação de área pública em subsolo, nível do solo ou em espaço aéreo por particular será onerosa, exceto quando indicado no Anexo VII como concessão não onerosa.

27. (Art. 28, § 2º) Embora o parágrafo informe que “os quiosques tem suas dimensões máximas indicadas no Anexo VII”, não encontramos referências a quiosques em PURPs onde eram esperadas (ex. TP2, TP3), e na PURP TP1 há duas citações, nenhuma delas informando dimensões. Estando os quiosques em vários setores do CUB, sugere-se informar regra geral no projeto de lei (como ocorre com os trailers neste parágrafo) ou acrescentar regras específicas em cada PURP (se forem variáveis conforme o setor).

28. (Art. 30) A aplicação conjugada dos artigos 30 e 44 exemplifica como as restrições impostas pelos “componentes de preservação” ou pela “valoração do território” (expressões presentes nesses artigos e nos Anexos VIII e IX) são imprecisas. Tal classificação não esclarece ao analista como lidar com as “soluções de infraestrutura urbana” ou como avaliar o “impacto visual” (art. 30), e dessa maneira não lhe dá ferramentas de análise.

Art. 30. As soluções de infraestrutura urbana devem ser compatibilizadas à importância do espaço público e à valoração do território em que se encontra, de acordo com o art. 44 e seguintes, em especial quanto ao impacto visual.

29. (Art. 30, § 2º e 3º) De acordo com nossa interpretação, os incisos deste artigo referem-se aos Territórios de Preservação 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 10, acrescidos do Setor Terminal Sul (que é parte do TP12), conforme o quadro comparativo abaixo:

“Áreas” (conforme art. 30, § 2º)	TPs correspondentes (título II, capítulo I, seções I a XII)
I – Eixo Monumental; II – Superquadras e Áreas de Vizinhança; III – Setores Centrais; IV – Orla do Lago Paranoá; V – Setores de Embaixadas e Setores Terminais*; VI – Parques Urbanos; VII – W3 Sul e Norte;	TP1: Eixo Monumental TP2: Superquadras e Áreas de Vizinhança TP3: Setores Centrais TP4: Orla do Lago Paranoá TP5: Setores de Embaixadas TP6: Grandes parques e outras áreas de transição urbana TP8: W3 Norte e W3 Sul

VIII – Setores Complementares – Grandes Áreas Oeste e Leste.

TP10: Setores Complementares – Grandes Áreas Oeste e Leste

Setor Terminal Sul

(*) O Setor Terminal Norte está incluído no TP10 já listado na coluna à direita; o Setor Terminal Sul foi listado à parte, por ser um dos setores componentes do TP12.

29.1. É importante esclarecer se o parágrafo lista “áreas” (com delimitação imprecisa), setores (como os de Grandes Áreas) ou “territórios de preservação” inteiros (como o TP10, Setores Complementares, que abarca outros setores, além do SGAN e do SGAS). Nossa interpretação é esta última - com a única exceção do STS, que é um setor. Caso essa leitura esteja correta, sugerimos:

a) no § 2º, exibir as siglas alfanuméricas dos TPs, sempre que aplicáveis (como na coluna à direita);

b) no § 3º, alterar a remissão indicada para “Anexos II e V” (além, ou em lugar, do “capítulo I do título II”), pois nos Anexos os limites dos TPs estão representados graficamente, com maior clareza.

30. **(Art. 30, §5º)** É louvável a intenção de livrar os principais “territórios de preservação” do CUB das redes de energia elétrica aéreas, medida importante para a preservação do CUB. Porém, lamentamos a inclusão do § 5º, que, contraditoriamente, cria uma “exceção” para atender ao projeto do VLT, com o agravante ser extensivo a qualquer lugar onde o VLT for projetado (ex. W3, Eixo Monumental):

§5º. A vedação prevista no §2º não abrange rede de energia aérea específica, do tipo catenária, para operação de transporte público coletivo, devendo sua implantação observar as diretrizes de preservação das áreas onde se inserem, integração à paisagem urbana e anuência do órgão gestor responsável pelo planejamento urbano.

30.1. Sobre o caso específico, a catenária do VLT já foi avaliada em pareceres técnicos anteriores do Iphan e considerada um prejuízo à paisagem tombada. **Ademais, o texto é incompatível com a Portaria nº 166/2016, quando veda, em toda a Macroárea A, o “uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos” (Portaria nº 166/2016, art. 23, IX; art. 25, V; art. 27, V; art. 29, III; art. 31, II; art. 33, VI; art. 37, II; art. 39, II; art. 41, II; art. 44, III; art. 46, II; art. 50, II; art. 52, III; art. 54, I; art. 56, I; art. 60, II; art. 62, II; art. 64, II).**

31. **(Art. 31 e 32)** Sobre a inserção de habitação no Setor Comercial Sul, o Iphan já se pronunciou com o PARECER TÉCNICO nº 7/2021/COTEC IPHAN-DF (2727383), exigindo o aprofundamento de diversas questões ali apontadas, por meio de estudos urbanísticos, arquitetônicos etc. As condicionantes do “Programa Viva Centro!”, sobre o qual versou o parecer citado, estão elencadas nos art. 32 e 56 do PLC - agora sem distinguir o SCS dos demais setores centrais. O tratamento do Setor Comercial de forma agrupada com o Setor de Rádio e TV (norte e sul), na PURP, reforça a hipótese de se introduzir habitação em mais setores (além do SCS). No PARECER TÉCNICO nº 7/2021/COTEC IPHAN-DF (2727383), alertamos sobre alguns riscos da introdução indiscriminada de habitação nos setores centrais, utilizando justamente o exemplo do Setor de Rádio e TV, cujas antenas podem ser “expulsas” para outros locais mais sensíveis do CUB (ex. SCES, Trecho 3, Polo 7), preocupação que reiteramos.

31.1. A condição de somente se aprovar a inserção desse uso por meio de lei específica, e nos setores onde estiver previsto em “planos, programas e projetos”, dá o tempo e a cautela necessários para esse aprofundamento, bem como a possibilidade de envolver o Iphan nas discussões. Reafirmamos que o Iphan tem atribuições sobre o tema – por se tratar de

uma importante alteração nos termos em que se alicerça o tombamento de Brasília - e contribuições a dar ao debate. Sobre isso, o Comitê do Patrimônio Mundial da UNESCO, em resposta ao Relatório de Estado de Conservação elaborado conjuntamente por Iphan e SEDUH em dezembro de 2020, recomendou:

O Viva Centro! e os projetos do Pátio Ferroviário de Brasília são motivo particular de preocupação. Em relação ao primeiro, a mudança de uso e a inclusão de moradias no Setor Comercial implicariam uma alteração das escalas descritas e projetadas no Plano Piloto de Lucio Costa, um dos principais atributos do Valor Universal Excepcional (VUE). (...) Recomenda-se, portanto, que o Comitê solicite ao Estado Parte que interrompa os processos em curso de discussão e elaboração de ambas as propostas até que seja definido um claro marco legal e de gestão, baseado na preservação do VUE e dos atributos que o transmitem. (Relatório/Decisão 44 COM 7B.163, em tradução livre, incluída no processo SEI-IPHAN nº 01450.003471/2019-52, SEI 2987377)

31.2. Isso posto, **entendemos indispensáveis o aprofundamento dos estudos e a exigência de lei específica para a instituição do programa, conforme proposto neste artigo, tendo em vista que a proposta altera aspectos fundamentais do tombamento de Brasília.**

31.3. Ver mais comentários no item (art. 56) deste parecer.

32. (Art. 31, § 3º, art. 32, II) A definição de “uso residencial” (§ 3º) parece misturar conceitos: “habitação coletiva” em oposição a “particular”, destinada à “política pública de assistência social”.

§3º É caracterizada como uso residencial a habitação coletiva ou particular, de caráter temporário ou permanente, destinada à política pública de assistência social, desde que não descaracterizem a tipologia da unidade.

32.1. Sugerimos verificar os termos, a fim de esclarecer se a inserção de uso residencial de que trata esse artigo será restrita ao atendimento à política pública de assistência social, pois essa restrição conflita com a “definição de percentual mínimo de área destinado à Habitação de Interesse Social” (proposta no art. 32, II), uma vez que se pressupõe haver outros tipos de habitação. Para o desenvolvimento futuro do programa, lembramos que tratamos do tema no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 43, e no PARECER TÉCNICO nº 7/2021/COTEC IPHAN-DF (2727383).

33. (Art. 34, § 1º) O parágrafo deu solução à questão apontada no item 40.4 do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), tornando obrigatória a consulta à Secretaria de Cultura, “em caso de alteração edilícia” em qualquer bem tombado ou com “indicação de preservação”.

34. (Art. 34, § 3º) Sugerimos as seguintes alterações, a fim de uniformizar a expressão utilizada no quadro do Anexo IV-a:

§3º Outras edificações poderão receber indicação de preservação, devendo ser apreciados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal – CONDEPAC e aprovados por ato do Poder Executivo.

35. (Art. 35 a 39) Consideramos positiva a inclusão dos programas citados nesses artigos, nos colocando à disposição para contribuir com a Secretaria de Cultura e a SEDUH em seu desenvolvimento, oportunamente. Louvamos ainda a iniciativa de tratar no PPCUB os bens tombados individualmente. Para o desenvolvimento futuro dos programas, lembramos que tratamos do tema no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), itens 18 e 42. Ver ainda observações no item (Anexo IV-b), do presente parecer.

36. **(Art. 49, IV)** Parece-nos que a expressão “proibição de cercamentos voltados para o eixo monumental” quer se referir aos lotes lindeiros ao eixo, onde seriam permitidos cercamentos nas faces não voltadas para o eixo (ou seja, laterais e posteriores). Porém, da

redação do artigo pode-se interpretar que os lotes no interior do canteiro central podem ser cercados, desde que nas faces não voltadas para as vias. Repassando todo o Eixo Monumental, não há cercamentos em nenhum dos lotes construídos no interior do canteiro, e sim apenas o fechamento diretamente nas edificações (ex. Feira da Torre de TV, edifícios no SDC). Assim, **sugerimos proibir o cercamento dos lotes no interior do canteiro do Eixo Monumental, eliminando a divergência existente com as proibições expressas nesse sentido, na Portaria nº 166/2016 (art. 23, IV; art. 27, II; art. 29, I).**

37. (Art. 49, IX) Sobre a “área livre de proteção e reserva existente entre a Praça dos Três Poderes e o Lago Paranoá”: sabemos que há duas AVPR (mapeadas no Anexo II), porém, a) nenhuma delas se estende até o lago; b) as características descritas neste inciso referem-se apenas àquela adjacente à Praça dos Três Poderes. Sugerimos adaptar a redação. Sobre a proibição de “novas construções no seu interior”, lembro que há lotes registrados desocupados (PTP Área N), além das seguintes demandas (já apresentadas ao Iphan): criação de lotes para Pavilhão de Metas e Batalhão do Corpo de Bombeiros e ampliação do lote do Anexo do Palácio do Planalto – que podem constituir ressalvas, desde que estejam no interior dos lotes. Referimo-nos à poligonal da AVPR1 (Anexo II).

38. (Art. 50, II e parágrafo único) Notamos a falta de instruções acerca dos projetos para as novas edificações no canteiro central do Eixo Monumental, sobretudo nos lotes recentemente criados a oeste da Praça do Cruzeiro (URB 171/2020), uma vez que o parágrafo único sugere a realização de concursos públicos, mas o inciso II refere-se somente ao “plano integrado para tratamento das áreas públicas”.

39. **(Art. 50, V)** Sobre a “oferta de transporte público por sistema não poluente ao longo do Eixo Monumental”, além da vedação ao “uso do canteiro central para a implantação de via”, lembramos também a vedação ao “uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos” (art. 23, IX; 25, V; 27, V; e 29, III da Portaria nº 166/2016-IPHAN, relacionados a toda a extensão do Eixo Monumental). **O sistema também deve ser “não poluente” em relação à poluição visual, sobretudo numa área tão sensível quanto o Eixo Monumental, e o PPCUB não contempla essa preocupação quando trata como exceção a “rede de energia aérea específica, do tipo catenária, para operação de transporte público coletivo” (art. 30, § 5º).**

40. (Art. 52, V e X) Com relação à faixa verde de emolduramento das superquadras, preocupa-nos a aplicação concomitante de dois instrumentos – Lei Complementar nº 766/2008 e Adote uma Praça - pois este último tende a consolidar o entendimento, a nosso ver danoso, de que as faixas verdes de emolduramento de superquadras possam ser “adotadas” com a finalidade de licenciar intervenções em área pública além daquelas previstas na LC 766 e na Portaria nº 166. Um exemplo concreto, recentemente discutido no GTE, é o caso do Restaurante Vasto (CLS 108, bloco D), que levantou polêmica a respeito dos tratamentos individuais privatizantes do espaço público da faixa verde, que é caracterizado justamente por um “tapete verde” ininterrupto, com calçada e, às vezes, ciclovias. É importante considerar a vedação imposta por este inciso (transcrito abaixo) na Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação (PURP) relativa às superquadras, a fim de evitar a “fragmentação” e descaracterização das faixas verdes de emolduramento por “adoções” ou “apropriações” malsucedidas. Acrescente-se que o termo “apropriação” (inciso X) é impróprio para a preservação que se deseja.

V – preservação da faixa verde de emolduramento non aedificandi das superquadras, com largura estabelecida em vinte metros, provida de densa arborização em renque duplo, sendo vedado qualquer tipo de edificação, em solo, subsolo ou aérea;

X – manutenção das áreas livres existentes entre a faixa verde de emolduramento non aedificandi das superquadras e a área de concessão do Comércio Local Sul, sem

cercamento, sendo passível de apropriação somente para tratamento paisagístico adequado às características do setor;

41. **(Art. 52, VI) Quanto à arborização no interior das superquadras, preocupa-nos a aplicação indiscriminada da Lei Complementar nº 755/2008 com a finalidade de expandir garagens em subsolo**, cuja aplicação - sem nenhum critério em relação à supressão de árvores adultas (nem mesmo as que sombreiam fachadas alheias, como ocorreu na SQS 210, bloco B) - tem resultado na redução da massa arbórea. O problema é particularmente importante nas quadras mais antigas, com arborização consolidada, atualmente em conflito com o notável aumento da demanda pela expansão de garagens em prédios existentes. O exemplo citado mostra que, apesar da exigência de comprovação de interesse público na concessão da área a ser ocupada pela garagem, basta demonstrar um déficit simples - edifício com menos vagas que apartamentos – para se obter a autorização do GDF. **Em nosso parecer anterior (PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF, SEI 1659675, item 22.6), sugerimos intensificar o controle sobre essas ocupações, a fim de evitar o agravamento do problema.** Na Portaria nº 166/2016, a expansão de garagens em área pública em superquadras está condicionada à não supressão de árvores:

§ 1º A implantação de garagens subterrâneas além dos limites da projeção não poderá suprimir árvores ou reduzir o percentual de áreas verdes da superquadra, devendo ocorrer preferencialmente sob áreas pavimentadas. (Portaria nº 166/2016, art. 32, I, § 1º)

41.1. Na prática cotidiana, temos aberto exceções somente para o cumprimento do projeto urbanístico da superquadra (ex. abertura de vias públicas, expansão sob vias). Sobre isso, havíamos recomendado “alterações pontuais na legislação edilícia (ex. Código de Edificações), modificações que podem ser introduzidas nas ‘disposições finais’ deste projeto de lei complementar” (item 22.8), o que não foi feito. Ver mais comentários no item (Anexo VII), quando abordamos o texto das PURPs.

42. **(Art. 52, VII) Sobre a preservação do Comércio Local Sul, em especial as “galerias sob as marquises sem obstrução, conforme legislação específica”, o Iphan tem atuado na fiscalização de casos que lhe são denunciados, e podemos afirmar que o sistema de aprovação de projetos do GDF carece de aperfeiçoamento.** Embora as permissões e restrições da Lei Complementar nº 766/2008 sejam em larga medida convergentes com as da Portaria nº 166/2016, o Iphan tem observado a aprovação de projetos de “puxadinhos” (ex. CLS 105, Oba Hortifruti) com declarações expressas da CAP de que o projeto “cumpre todas as disposições legais”, mesmo quando uma simples visita ao local - a nosso ver, necessária por se tratar de projeto de regularização - comprova que a obra construída não condiz com o projeto. Por isso, sugerimos alterar o procedimento de aprovação de projetos de regularização, exigindo vistoria ao terreno, pois edifícios em processo de regularização estão, via de regra, construídos. Sem isso, as diretrizes expressas neste artigo não têm se concretizado.

43. **(Art. 52, § 1º) Sobre a “ocupação descontínua dos pilotis dos blocos residenciais nas superquadras em no máximo 30% da área do térreo” com compartimentos fechados (art. 32, I, j, da Portaria nº 166/2016), o plano deve sanar o problema do desconto de áreas desse percentual, admitido no Código de Edificações ou em outros instrumentos legais distritais – que detectamos através dos projetos que recebemos e dos relatos de arquitetos e outros profissionais envolvidos.** Para que se garanta a permeabilidade visual e a adequada volumetria dos edifícios sobre pilotis, é indispensável que o percentual de ocupação máxima definido pelo PPCUB para os pilotis seja respeitado - ou seja, que “30%” de fato corresponda a 30% da área desse pavimento, sem construções com áreas “descontadas” do cômputo total. Para tanto, recomendamos que essa regra seja consolidada e informada na PURP, se necessário contrapondo-se às possibilidades de desconto de áreas oferecidas em outros instrumentos

legais distritais (ver exemplos a seguir). Verificar ainda possível conflito com o art. 87, IV, que diz que as “áreas e elementos construtivos” dos pilotis em projeções, quando obrigatórios, não são “computadas no coeficiente de aproveitamento” - esse artigo pode ser utilizado para respaldar aumentos indevidos nesse percentual, tornando-o inefetivo, o que é desastroso para a preservação das superquadras.

43.1. Com a edição do novo Código de Edificações (Lei nº 6138/2018), preocupam-nos os seguintes dispositivos, relativos a áreas dedutíveis “para efeito de cálculo da área computável”, que podem causar, na prática, o aumento da área efetivamente ocupada em pilotis:

Art. 102. Para efeito de cálculo da área computável, são consideradas áreas dedutíveis:
(...)

III – áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgotos, para qualquer tipo de uso;

IV – áreas de subestação de energia elétrica; (...)

VI – 5% da área permitida pela taxa de construção ou pelo coeficiente de aproveitamento máximo determinado para o lote ou a projeção para as áreas técnicas;
(...)

Art. 145. Para fins do cálculo da área computável e do número de vagas de veículos exigido, aplica-se o disposto nesta Lei e no seu regulamento, em detrimento de qualquer outra previsão legislativa. (Lei nº 6138/2018, com grifos nossos)

§3º A área de poço de elevador deve ser considerada em apenas um dos pavimentos da edificação. (Decreto nº 39.272/2018, art. 120, com grifos nossos)

43.2. Especificamente quanto às “áreas de reservatórios de água” (art. 102, III), segundo relatos feitos ao Iphan por arquitetos atuantes em projetos de edifícios, a instalação de dispositivo de retenção de águas pluviais (obrigatório conforme a Lei Complementar nº 929/2017) poderia ser feita subtraindo a área desses dispositivos da área computável, quando em pilotis, com base nesse artigo do Código. **A interpretação do Iphan é que todos os elementos construídos devem ser incluídos no cálculo dos “30% da área do térreo” (a que se refere o art. 32, I, j, da portaria).**

43.3. **Com o intuito de eliminar ambiguidades e sobreposições, com o Código de Edificações e com a LC 929/2017, fizemos observações semelhantes nos itens 22.1, 22.8, 34.1, 36.1 e 36.2 do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), sem resposta.**

44. (Art. 53, I) Em que pese a necessidade de se regulamentar a “elaboração de projetos de paisagismo de iniciativa (...) privada” nas superquadras, preocupa-nos essa possibilidade pelo que ela traz de oportunidades de privatização e descaracterização de espaços públicos. É desnecessário reafirmar a natureza pública da superquadra, assim como os riscos a que está sujeita em razão do crescente número de projetos privatizantes, seja na vizinhança de pilotis, nas faixas verdes ou no Comércio Local, por problemas na aprovação de projetos de “puxadinhos” (relatados anteriormente, neste parecer) ou pelo programa Adote uma Praça (com casos concretos em discussão no GTE). Convém lembrar que o traçado urbano do CUB é justamente caracterizado pelas extensas áreas públicas marcadas pela generosa arborização que possui certa unidade e identidade a ser preservada. O Iphan se coloca à disposição para contribuir nesse debate, quando da elaboração do instrumento citado neste inciso.

44.1. Quanto ao “plantio preferencial de espécies nativas do Cerrado”, lembramos que muitas dessas espécies têm porte médio, não atingindo uma altura que permita “resguardar melhor, qualquer que seja a posição do observador, o conteúdo das quadras, visto sempre num segundo plano e como que amortecido na paisagem” (como sugeriu Lucio Costa, no Relatório do plano-piloto). Por outro lado, nossa arborização urbana típica, composta de mangueiras,

jaqueiras, sapucaias, paus-ferros, sibipirunas, entre outras, foi trazida de outros biomas ou mesmo de outros países, mas se adaptaram bem aqui. Acreditamos que a restrição de origem não contribuirá para a qualificação da paisagem bucólica, especialmente em superquadras. Recomenda-se especificar o plantio de árvores de grande porte e copa densa.

45. (Art. 53, IV) A proposta de “concessão onerosa de uso para os lotes de entrequadra subutilizados” não está suficientemente explicada para que o Iphan possa opinar. Preocupa-nos a previsão dessa possibilidade sem um mapeamento prévio, que nos permita conhecer a extensão da proposta e avaliar seu impacto na preservação do CUB. O Iphan não tinha conhecimento dessa intenção, antes da atual versão do PPCUB.

46. (Art. 55, V) Sobre a preservação da Plataforma Rodoviária, o texto da lei nos parece ambíguo, pois exige a preservação de sua “integridade estrutural, arquitetônica e urbanística original”, ao tempo que a dispensa para as situações enumeradas:

V – preservação da plataforma Rodoviária em sua integridade estrutural, arquitetônica e urbanística original, ressalvadas eventuais adequações decorrentes de necessidades de modernização de suas instalações e do sistema de transporte público coletivo;

46.1. Intervenções em bens tombados para adaptá-los a novas demandas naturalmente podem acontecer, bastando que seus impactos sejam avaliados e equacionados, de acordo com as características e valores que subsidiam sua proteção. Com a redação dada ao inciso V, tem-se a falsa impressão de que “adequações decorrentes de necessidades de modernização”, seja das instalações da Rodoviária ou do sistema de transporte coletivo, estariam dispensadas da exigência central de preservar a integridade do edifício. Como em todo caso que envolve bens tombados, será necessário estabelecer diretrizes, critérios e limites de intervenção, o que o inciso não oferece. Para solucionar o problema, sugerimos a alteração do texto, excluindo a ressalva e registrando que, em caso de projetos de intervenção na Plataforma Rodoviária, o Iphan e as unidades de preservação do patrimônio locais (a critério do GDF) sejam consultados. A nosso ver, tal exigência deve constar preferencialmente na PURP, que será o instrumento mais consultado pelos usuários do PPCUB.

47. (Art. 56) O artigo dedica-se à “requalificação dos Setores Centrais de Brasília, contemplando ações relacionadas a políticas públicas de mobilidade urbana e infraestrutura”. Porém, as “linhas de ações prioritárias” destacam temas como fachadas ativas; ocupação de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados; estímulo ao uso misto; produção de moradia de interesse social, visando ao enfrentamento do processo de esvaziamento e deterioração das edificações - em suma, relacionadas ao “Programa Viva Centro!”, e não às políticas públicas citadas. Esses temas são também tratados nos artigos 31 a 33.

47.1. Como o “Programa Viva Centro!” está inteiramente descrito nos artigos 32 e 56 do PLC, reiteramos as condições explicitadas no Parecer Técnico nº 7/2021/COTEC IPHAN-DF (2727383), que já tratou do tema, exigindo o aprofundamento de diversas questões ali apontadas, por meio de estudos urbanísticos, arquitetônicos etc. Reiteramos ainda a necessidade de apresentar o projeto de lei ao Iphan para análise, oportunamente. Ver demais comentários no item (Art. 31 e 32) deste parecer.

48. (Art. 56, I, c) A “promoção de estacionamentos em subsolo (...), por meio de concessão de uso” - seja nos setores centrais (neste artigo) ou no SHLN/SHLS (art. 76, V) - traz consigo o risco de redução drástica da arborização desses setores, o que tornaria seus espaços públicos mais áridos e inóspitos, além de descaracterizar a escala bucólica, que permeia e ambienta a cidade. Ver mais comentários no (Art. 76, V).

49. (Art. 57, § 1º) A expressão “horizontalidade da paisagem” é de difícil compreensão. Sugerimos substituir por “horizontalidade das edificações na paisagem”, coincidindo com a redação do art. 58, II.

50. (Art. 58, VII) A redação permite dupla interpretação - além daquela tencionada pelo autor do texto, esta: vedação 1. [à atividade de alojamento, à exceção do Centro Olímpico da UnB], 2. [de hotéis e apart-hotéis no SHTN] e 3. [de hotéis no Trecho 4 do SCES]. Acredito que o problema esteja em começar a enumeração com um comando negativo (uma “vedação”), seguido de uma exceção. Sugerimos rever, esclarecendo melhor as permissões e vedações.

51. (Art. 59, I) A proposta de inclusão de “atividades de comércio, prestação de serviços e industrial de pequeno porte” no Setor de Mansões Isoladas pode ser problemática, caso os proprietários de lotes no setor entendam que esses usos se estendem aos seus imóveis. O assunto foi objeto do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 24, onde expusemos nossas preocupações e propostas acerca de alterações nesse setor. A PURP traz também, no item “planos, programas e projetos”:

Elaboração de projeto urbanístico especial para constituição de sistema viário, possibilitando que os lotes residenciais sejam abertos para o logradouro público, e para a configuração de lotes para comércio, prestação de serviços e industrial de pequeno porte próximos ao Parque da Enseada e à SMI trecho 2, com altura máxima de 7,00m.

51.1. Não fica clara a proposta para o setor, se admitiria a presença de edifícios com múltiplos usos, por exemplo. No item 24.3 do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), escrevemos:

O SMI é o único setor da orla (entre a L4 e o lago) a atingir 70% na taxa de ocupação. Por isso consideramos bastante adequada a redução da taxa de ocupação proposta nessa PURP (para 30%), mais condizente com os demais setores deste TP (ex. Setor de Hotéis de Turismo e Setores de Clubes Esportivos, cujas taxas de ocupação variam entre 30% e 35%) e com as características e diretrizes para salvaguarda do TP.

51.2. A taxa de ocupação voltou a ser a original do setor, 70% (PURP, TP4, UP5), reduzida em caso de desdobro – que é a proposta da SEDUH, alternativamente à constituição de condomínios. A redução da taxa de ocupação para 40% ainda a mantém maior que a TO predominante nesse “território de preservação”, que é de 30%. Dessa forma, a proposta atual para o SMIN mantém a intenção de adensamento (em relação ao existente), é confusa quanto à alteração de usos, não oferece justificativa ou estudo de impactos e não foi suficientemente discutida. Essa combinação de alterações - caso inclua mudança de uso e adensamento nos mesmos lotes existentes - traz consigo o risco de surgimento de mais um “enclave adensado” junto à orla. **Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta. Colocamo-nos à disposição para o debate.**

52. (Art. 59, II) No Polo 7 do Setor de Clubes, acreditamos que sua “horizontalidade” deve ser compatível, primeiramente com o Setor de Clubes Sul (onde se insere), de cujos critérios destacamos:

b) predominância de usos institucionais com atividades de recreação, lazer, turismo e cultura e atividades complementares diversificadas de comércio e prestação de serviços, no SCEN e SCES; (...)

d) gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, e altura máxima de 9 (nove) metros no SCEN e SCES, (...); (Portaria nº 166/2016, art. 38, I)

52.1. Além disso, intervenções nesse local devem considerar a necessidade de proteção do Congresso Nacional, bem cultural tombado que está nas proximidades. A proposta mais recente que o Iphan analisou (PARECER TÉCNICO N.º 114/2019/COTEC IPHAN-DF) visava à implantação, ali, de um empreendimento ligado a cinema e vídeo, baseado na Lei Complementar nº 842/2012, que propôs abrigar ali, entre outros, os seguintes usos: serviços de televisão digital, cinematográficos e de vídeo; “projeção de filme e de vídeo e outros serviços artísticos e de espetáculos, com capacidade superior a trezentas pessoas”. Na norma de gabarito desenvolvida para esse projeto, constavam: atividades cinematográficas, produção de vídeo e programas de televisão, gravação de som e edição de música. Este exemplo enfoca usos cujos equipamentos típicos (antenas e torres) geram problemas de ocupação: além de interferir com as visadas do Palácio do Congresso, as antenas, por sua própria natureza, não se submetem ao limite de altura de edificações, justamente porque precisam “desviar” da barreira dos edifícios para que funcionem satisfatoriamente. Outros usos já propostos no passado para o Polo 7 aproveitam igualmente a temática da “ciência e tecnologia”: a Lei Complementar nº 722/2006 propôs a implantação de “centros de referências em desenvolvimento humano, pesquisa, estudos, ensino, educação e saúde”, atividade usualmente abrigada por conjuntos de edifícios que nada têm a ver com a configuração esperada para a orla, o que, somado à altura das edificações (igual a 12m, maior que a do restante do Setor de Clubes), promoveria adensamento e verticalização indesejáveis.

53. (Art. 59, II, c) A “previsão de atividades ligadas à cultura, ciência e tecnologia”, ainda que seja específica para o Polo 7, contradiz a regra fixada na PURP (sublinhada abaixo), esta sim compatível com o tombamento:

Elaborar Plano de Ocupação para a área do SCES Trecho 3 Polo 7 pelo órgão gestor desta Área de Gestão Específica. O Plano de Ocupação deve guardar compatibilidade com os princípios da escala bucólica, por meio da manutenção da baixa taxa de ocupação do solo, das extensas áreas verdes livres e do gabarito baixo para as edificações, além de usos institucionais relacionados ao patrimônio cultural, ambiental, recreação e lazer. (PURP, TP4, UP1, item H.c)

53.1. Vista sob o ângulo do tombamento do CUB, a área destinada ao Polo 7, antes uma área verde pública como as demais que predominam no setor, foi prevista para parcelamento no Projeto Orla, que sugeriu nesse polo um “parque de ciência e tecnologia”, ou seja, um parque temático, e não um empreendimento que tem como atividade principal “ciência e tecnologia”. A fixação desse uso poderá gerar (como tem gerado desde então) expectativas que não condizem com a vocação da orla do lago, e que têm locais mais adequados para se implantar no território do Distrito Federal. O correto e condizente com a orla do lago seriam “atividades ligadas à cultura, lazer e turismo”, como descrito no art. 58, V, podendo acrescentar, nesse caso, “parques de lazer ou parques temáticos”, com parâmetros de ocupação que zelassem pela manutenção da “escala bucólica”: baixa taxa de ocupação e altura máxima (no máximo 30% e 9m, respectivamente, como no restante do Setor de Clubes), restringindo quaisquer excessos em relação à altura máxima (proibindo instalações de telecomunicações acima da altura máxima, por exemplo), além da configuração de parque, com permeabilidade do solo, vegetação e arborização condizentes.

53.2. Na PURP (TP4, UP1), o quadro de usos para o “Trecho 3 Polo 7” está em branco, remetendo a definição de usos para o futuro Plano de Ocupação, conforme nota específica 12.

54. (Art. 59, § 1º) Faltam informações sobre o “Programa de Requalificação da Orla do lago Paranoá”, bem como sobre a proposta de inserção de “usos institucionais, comerciais e de prestação de serviços de pequeno porte, ligados ao lazer, esportes e cultura que proporcionem a sustentabilidade econômica e ambiental” e também sobre a “concessão à iniciativa privada” - presume-se que de áreas públicas, que são vocacionadas à constituição do

cinturão verde que circunda o plano-piloto de Lucio Costa, objeto primeiro da proteção pelo Iphan. Além disso, indaga-se: qual a relação desse programa com o masterplan elaborado para a orla, analisado anteriormente pelo Iphan por meio do PARECER TÉCNICO N.º 66 /2019 (1303631)? **Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta. Colocamo-nos à disposição para o debate.**

55. (Art. 61, I) Tendo em vista que o “território de preservação” já está delimitado, o complemento sublinhado na expressão “uma ocupação menos densa em direção à orla do Lago Paranoá”, é desnecessário e pode gerar uma interpretação equivocada: significa que a densidade será tanto menor quanto mais próximo estiver o lote da margem do lago?

56. (Art. 61, II) Sob nossa avaliação, a “monumentalidade das UP 6 e 7”, correspondentes ao SAF/S e o ao SAF/N, não é uma característica a ser preservada, visto que ocorreu em virtude dos projetos de Oscar Niemeyer para edifícios no SAF/S, a partir de prerrogativa não mais válida. Conforme se pode avaliar hoje, a “monumentalidade” daqueles edifícios prejudicou as visadas do Congresso Nacional, que, desde os primeiros estudos para a proteção do CUB – efetuados pelo GT Brasília na década de 1980 - constituíam preocupação dos profissionais da área (a esse respeito, ver BRASIL, 2016). Seria desejável que tal efeito negativo fosse evitado no SAF/N, e ainda é tempo de fazê-lo. A diretriz de “amenizar o impacto dos volumes edificadas na paisagem” (art. 62, VII) condiz com essa leitura. Como o PPCUB destina-se a regular as intervenções futuras, e como o artigo oferece “diretrizes para preservação” (e não uma mera descrição da situação existente), sugerimos a seguinte redação: “preservação das características de ocupação rarefeita e da horizontalidade das edificações...”, simplesmente, que assim será uma diretriz para as futuras revisões de norma de ocupação ou futuros parcelamentos na área - principalmente no SAF/N.

57. (Art. 62, I) Temos observado que, para as áreas livres que circundam o plano-piloto de Lucio Costa, o PPCUB tem proposto a criação de “parques urbanos” (neste artigo e no art. 59, III, f, por exemplo) como forma de oferecer tratamento paisagístico às “áreas intersticiais”. A proposta pode dar ensejo à criação desmedida de parques, o que tem se desdobrado, na maioria dos casos, no cercamento dessas áreas (já havíamos alertado sobre essa questão no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 25.2). Além disso, se as áreas livres da “cidade parque” dependerem da criação de parques para sua preservação, isso será uma sinalização negativa para o próprio poder público, que assim não assimilará a ideia - que é central para a preservação do CUB - de que se trata de uma cidade cujas áreas livres são parte de sua composição e assim devem ser preservadas, independentemente de sua condição fundiária.

58. (Art. 64, V) Por esse artigo/inciso, é “vedado do [sic] uso de cercas nas áreas públicas do setor”, referindo-se ao SRPN. A Portaria nº 166/2016, em seu art. 64, veda “o cercamento de qualquer natureza das áreas adjacentes ao Ginásio de Esportes Nilson Nelson e ao Estádio Nacional Mané Garrincha”. Com a concessão de parte do SRPN à iniciativa privada, torna-se discutível a distinção antes inequívoca entre área pública e área privada, sendo necessário definir com mais precisão a vedação do PPCUB, a fim de fazer cumprir a diretriz dada na portaria – de se **manter de livre acesso e sem barreiras toda a área que envolve o Ginásio e o Estádio.**

59. (Art. 65, VI) A adoção, como premissa para a concessão do Autódromo, da “previsão de diversidade de usos e atividades complementares, incluindo comércio e prestação

de serviços” nos parece inadequada, ainda que “vinculados a atividade principal de esporte, lazer e cultura”. A proposta não está minimamente amadurecida, e, da forma como está apresentada, enseja a interpretação de que os usos principais serão aqueles citados primeiro, não estes últimos. No subitem c, entre as três premissas mais importantes (as três únicas) para o desenvolvimento de projetos para o Autódromo, encontramos uma que é estranha aos usos do setor: “provisão de áreas para embarque e desembarque dos diferentes modais de transportes”. **Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta. Colocamo-nos à disposição para o debate.**

60. (Art. 68) É digno de estranhamento que o TP8, que tem “a Avenida W3 como principal elemento”, não inclua o SEPN (as “quadras 500” da Asa Norte). Considerando que a avenida é formada por fachadas que para ela se voltam de ambos os lados; que as “conexões das travessias entre os setores deste TP” devem ser mantidas (art. 69, II); que o programa de “requalificação da Avenida W3 e seu entorno” (art. 70) contempla, entre outras ações, “melhoria das calçadas ao longo das vias W3 e W2 Norte e Sul, (...) criação de travessias e caminhos contínuos de pedestres e ciclistas no sentido Leste-Oeste; (...) reorganização do mobiliário urbano, das bancas de revistas e equipamentos; (...) requalificação das fachadas das edificações visando (...) [ao] fortalecimento da identidade visual da avenida; (...) desenvolvimento de estudo visando ao adensamento e à maior diversidade de usos nos setores que conformam a avenida; (...) flexibilização de usos dos setores comerciais do TP” - não vemos razão para excluir o SEPN deste TP. O setor, que conforma a avenida, está agrupado a um “território de preservação” descontínuo (o TP10), com o qual ele não guarda qualquer relação territorial, paisagística e volumétrica (ver mapa do Anexo V). Nem mesmo os usos coincidem totalmente com o SEPS, o que poderia justificar o agrupamento (entre SEPN e SEPS) - o uso “habitação multifamiliar”, agora permitido no SEPS 700/900, segue não previsto no SEPN (PURP, TP10, UP3). No TP10, o SEPN não está contemplado nas “diretrizes para preservação” (art. 75) ou nos “planos, programas e projetos” (art. 76), fazendo dele um setor “esquecido”, enquanto no TP8 o principal programa contempla ações em seu território (como procuramos demonstrar). O SEPN não corresponde nem mesmo à descrição do TP10, constituído “predominantemente” das “áreas que limitam a cidade a leste e oeste da Asa Sul e da Asa Norte do Plano Piloto” (art. 74). Em termos práticos, não vemos qualquer vantagem no agrupamento do SEPN ao TP10. Trazê-lo para o TP8 facilitaria não apenas a leitura do plano, mas o desenvolvimento de políticas públicas para a W3 – e por isso insistimos nessa reflexão, que já havia sido tratada no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 28.

61. (Art. 70) Quanto às propostas de adequação elencadas no art. 70, entendemos que visam a solucionar problemas históricos da avenida, a qual tem a vocação pela diversidade construtiva e funcional, recepcionando diversos tipos de atividades, edifícios mistos e espaços urbanos com ocupação mais densa, que não encontram outros locais para se desenvolver no interior do CUB. Como a concretização das diretrizes necessitará de projetos e outras alterações possivelmente não previstas até o momento, colocamo-nos à disposição para o debate.

62. (Art. 72, V) Não entendemos de que forma se efetivaria a instrução: “coibindo estacionamentos ou utilização do subsolo que resulte em impermeabilização do solo”, uma vez que a construção de subsolos inevitavelmente resulta em impermeabilização do solo. Prova disso é a “nota geral” nº 2, contida na PURP 48: “Somente 20% das áreas das superquadras poderão ser impermeabilizadas, de forma a viabilizar a implantação de garagens subterrâneas...” Para se evitar a impermeabilização completa decorrente da pavimentação dos

estacionamentos, é necessário disciplinar, na PURP, os tipos de pavimentos admitidos, o que não foi encontrado. Além disso, a diretriz contradiz o projeto de “implantação de garagens em subsolo na UP3” (Áreas Octogonais Sul), tratado no art. 73, IV, d.

63. (Art. 72, VI) Sugestão de aperfeiçoamento da redação: em lugar de “... sem cercamento de qualquer natureza ou quaisquer elementos de cobertura em solo ou subsolo que incida em área pública”, sugerimos “... sem cercamento de qualquer natureza e sem elementos de cobertura incidindo em área pública, seja no nível térreo ou no subsolo”.

64. (Art. 73, IV, d) Sobre a “implantação de garagens em subsolo na UP3” (Áreas Octogonais Sul), tratamos do tema no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 38.5. Manifestamos uma vez mais nossa preocupação quanto ao impacto dessa obra na arborização urbana, visto que os interstícios entre as Áreas Octogonais são densamente arborizados, à maneira de um parque (como tantas áreas da “cidade-parque”). As críticas que expusemos à iniciativa, no parecer anterior, permanecem válidas. A determinação parece incompatível com o item G da PURP - “Ordenar e arborizar as áreas de estacionamentos junto às Áreas Octogonais” - bem como com os subitens H.a e H.b, que tratam da arborização do setor, e com o art. 72, V, do projeto de lei (comentado anteriormente).

65. (Art. 74, III) Ver comentários sobre a UP3 no item (Art. 68) deste parecer.

66. (Art. 75, III) SHLS/SHLN: “vedação da implantação de instalação técnica de uso privado em área pública”. Verificar se essa vedação está na PURP, pois a planilha será o instrumento mais consultado do plano.

67. (Art. 76, I, d) A inserção de habitação no SIG está tratada nesse artigo (“promoção de estudo para analisar a possibilidade de inserção de uso residencial multifamiliar com comércio e prestação de serviço no térreo das edificações”) e no item H - “planos, programas e projetos” na PURP do TP10 (“estudo para inserção de uso residencial”). A alteração, sugerida no PARECER TÉCNICO nº 26/2019/COTEC IPHAN-DF (1121317), não é de aplicação imediata.

67.1. Lembramos, como fizemos no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 39.12, que a atividade de hospedagem também ocorre no setor, e não vemos problemas em sua inclusão, que ajudaria a tratar no plano os usos espontâneos ali encontrados. Não localizamos esse uso na PURP, nem como previsão futura.

68. (Art. 76, II) Enquanto o art. 76, II, determina medidas para melhorar a “conexão viária entre as quadras 600 e o Setor de Embaixadas Sul, para flexibilização do acesso aos lotes”, o art. 75, II, prevê “manutenção dos acessos aos lotes da SGAS 600 exclusivo por vias locais paralelas à L2” (imaginamos as vias paralelas à frente dos lotes, considerando “frente” a testada voltada para a própria via L2). Verificar possível contradição, considerando ainda que há lotes com acessos por testadas opostas e isso não é um problema.

69. (Art. 76, V) A “promoção de estacionamentos em subsolo, por meio de concessão de uso”, no SHLS e SHLN, traz consigo o risco de redução drástica da arborização desses setores, o que tornaria seus espaços públicos mais áridos e inóspitos, além de descaracterizar a escala bucólica que permeia e ambienta a cidade. Somando-se às “edificações que ocupam o afastamento obrigatório dos lotes” (art. 76, VI), que o plano propõe regularizar, restariam poucas áreas permeáveis e sombreadas, prejudicando a qualificação dos espaços públicos desses setores que atraem muitos transeuntes e que tradicionalmente definem a paisagem do perímetro urbano tombado.

70. (Art. 78, II, c) Quando designa a “manutenção da área de tutela como área de amortecimento da Vila e conservação da sua integridade”, sem mencionar que a área de tutela é non aedificandi, este item altera o entendimento sobre o uso da área de tutela, que vem pelo menos desde o tombamento da Vila Planalto, tanto assim que o Decreto nº 11.079/1988 diz o seguinte, em seu art. 2º:

II - A área de tutela será non aedificandi, com preservação da cobertura vegetal do cerrado nativo e os trechos livres serão arborizados na forma de bosques de maneira a reforçar a presença da vegetação sobre as edificações;

70.1. Como o PPCUB será instituído por lei complementar, é natural admitir-se que esse decreto perderá sua eficácia - porém, sua menção no § 1º reafirma que não será revogado. A intenção de avaliar a “possibilidade de regularização ou desocupação de áreas irregulares” é citada ainda nos itens III (a) e III (c), assim como na PURP. **Propomos refletir sobre essa mudança, que, se confirmada, adicionará uma contradição com a Portaria nº 166, que reproduziu a mesma regra a fim de manter a compatibilidade entre os dois tombamentos.**

71. (Art. 79, III, a) A hipótese de “adequação e revisão do parcelamento da Vila Planalto”, somada à “possibilidade de regularização (...) de áreas irregulares”, contradiz a determinação de “preservação do traçado urbano original das vias, caracterizado por quarteirões, ruas, largos e praças, sendo vedada sua expansão” (art. 78, II, a). Verificar e decidir.

72. (Art. 89, VI e § 2º) O tema da altura máxima da infraestrutura para redes de telecomunicações é preocupação afeita à preservação do CUB. A Portaria nº 166/2016 assim se refere ao problema:

Art. 23. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP1A: (...)

III. instalação de torres de prestadoras de serviços de telecomunicações; (...)

Art. 85. Para efeito de cumprimento do disposto nessa Portaria, os projetos de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília serão submetidos à análise e aprovação do Distrito Federal, cabendo obrigatoriamente a análise e aprovação do IPHAN apenas nos casos de intervenções que impliquem em:

V. planos de ocupação para instalação de engenhos publicitários, quiosques e estruturas de telecomunicação, na Macroárea A;

72.1. A área a que se refere o art. 23 é a Esplanada dos Ministérios. Perceba-se que o limite se refere às torres, que são justamente as estruturas capazes de aumentar a altura dos equipamentos de telecomunicações. Além da Esplanada, têm causado preocupação a instalação dessas estruturas em Comércio Locais, onde seu impacto visual também é grande, dada a horizontalidade desses edifícios. O tema já foi discutido no GTE. Ponderamos que a remissão à altura “definida em legislação específica” pode resultar no atendimento somente das demandas das prestadoras de serviço, relegando ao segundo plano as demandas da preservação do CUB - que deveriam ser tratadas neste plano, e não em instrumentos com finalidade diversa.

73. (Art. 90) O artigo apresenta três critérios para a definição de cota de soleira. Importa destacar que a definição da cota de soleira deve garantir que o interesse coletivo (a melhor adaptação do edifício em relação ao seu entorno imediato, o controle de alturas) se sobreponha sempre ao interesse privado (em ganhar mais um pavimento em lotes com topografia acidentada, por exemplo). Além disso, notamos que, a exemplo de outras normas distritais recentes, perdeu-se a relação entre a cota de soleira e o nível térreo da edificação, o que pode favorecer o interesse privado sobre o público. Quanto às superquadras, a nota específica 7 esclarece a forma de marcação da cota de soleira.

74. (Art. 90, § 3º) Sugerimos adicionar exceção à seguinte regra:

§3º Lotes ou projeções que apresentem uma das dimensões superiores a 50m devem ter mais de uma cota de soleira definida, considerada a maior dimensão.

74.1. Vislumbramos pelo menos duas justificativas: a) em superquadras, é comum a existência de projeções com 80m ou mais de “comprimento”, enquanto a fixação de duas cotas de soleira (“quebrando” o pilotis em dois níveis) nesses casos é rara; b) em casos de topografia plana, a adoção obrigatória de duas cotas de soleira não se justifica, podendo transformar-se numa possibilidade. Quanto a topografia for acidentada, aí sim, parece-nos positivo manter a regra.

75. (Art. 98, V) Verificar a nomenclatura oficial (“SCLN/SCLS”). Nas PURPs, os Comércios Locais não são tratados como setores, e sim como “CLN/CLS”.

76. (Art. 98, VII) Não localizamos o termo em outros artigos do projeto de lei. Assim, indagamos: a “averbação de vagas em outra edificação” é regulada por algum outro instrumento legal? Caso afirmativo, sugerimos informar: “averbação de vagas em outra edificação, conforme Lei/Decreto nº XXX”.

77. (Art. 100) O art. 100 trata das hipóteses de oferta de vagas de veículos de modo oneroso, em número superior ao obrigatório. O artigo não menciona superquadras, onde a expansão de garagens em subsolo tem se mostrado danosa à sua preservação, e por isso é desejável desestimulá-la. Sugerimos tornar essas expansões (garagens em subsolo fora dos limites da projeção em superquadras) onerosas, ao contrário do que são hoje. Para tanto, é necessária a revogação de outros dispositivos legais, em especial o art. 4º da Lei Complementar nº 755/2008 - algo que não encontramos nas “disposições finais e transitórias” deste projeto de lei. Ver também os comentários no item (art. 26, § 2º) deste parecer.

78. (Art. 102) O artigo trata, entre outros, do “projeto de regularização urbanística fundiária”. Sobre os procedimentos de regularização de edificações no CUB, no caso do Comércio Local Sul, já tratamos no item (Art. 52, VII). Reiteramos a necessidade de alterar o procedimento de aprovação de projetos de regularização, exigindo vistoria ao terreno, pois não faz sentido “regularizar” uma edificação - ou seja, um prédio já construído, porém em desconformidade com as normas - simplesmente analisando seu projeto, sem compará-lo à obra efetivamente construída. Sem essa condição, construções irregulares continuarão a ser aprovadas, mesmo quando construídas diferentemente do projeto (ex. CLS 105, Oba Hortifruti).

79. (Art. 104, III) Sobre o Parque de Ciência e Tecnologia, ver comentários no (art. 59, II, c). Lamentamos que o PPCUB não traga nenhum parâmetro para uma área tão sensível, onde uma intervenção mal planejada, ou que não considere as necessidades da preservação do CUB, pode resultar em interferência indesejada nas visadas do Congresso Nacional. Todas as definições sobre o Polo 7 foram remetidas ao Plano de Uso e Ocupação, a cargo do “órgão gestor desta Área de Gestão Específica” (PURP, TP4, UP1, item H.c). Pelo art. 85 da Portaria nº 166/2016, a aprovação dos parâmetros urbanísticos, ainda que seja feita por decreto (conforme § 3º, IV), demandará análise e manifestação do Iphan.

80. (Art. 111, § 2º) Não estão claras as “condicionantes para aplicação da compensação urbanística”, visto que o elenco de condicionantes inclui casos de inaplicabilidade do instrumento. Exemplificamos com o inciso IV:

§2º São condicionantes para aplicação da compensação urbanística, edificação construída que: (...)

IV - não ultrapasse a altura máxima definida para o lote ou projeção quando situada em conjunto de edificações com altura uniforme, especialmente quando implantada de forma geminada.

80.1. Pode-se interpretar que as edificações situadas em conjunto com altura uniforme, implantadas de forma geminada, não devem ultrapassar a altura máxima definida

para seu lote (ou seja, a mesma do conjunto), sob pena de não serem elegíveis para a “compensação urbanística”. Porém, se o referido edifício respeita esses parâmetros, infere-se que não necessitaria do instrumento.

81. (Art. 113, VI) Com o objetivo de “atuar concretamente... de forma a coibir desconformidades urbanas”, seria desejável definir situações em que a SEDUH pode acionar a fiscalização, haja vista que a atividade de fiscalização é uma condição para a boa gestão do CUB, que o Iphan acumula as duas funções (gestão e fiscalização) e que há situações em que não se pode prescindir do vínculo entre ambas (ex. regularização de construções existentes, como os “puxadinhos” do CLS ou as que serão objetos da “compensação urbanística”). Sugerimos que, pelo menos nos casos que lidem com a regularização de edificações já construídas, o plano torne obrigatória a vistoria aos locais, a fim de verificar as condições indicadas nos projetos. A indicação contida nesse inciso, somada aos exemplos citados em (Art. 52, VII) e em (Art. 102), são oportunidades para isso.

82. (Art. 116 e 117) Os artigos esclarecem como se dará o funcionamento do Grupo Técnico Executivo (GTE), incumbido da gestão compartilhada do CUB, mediante Acordo de Cooperação Técnica entre Iphan e Governo do Distrito Federal, como é hoje. Atendem, assim, à preocupação que expusemos no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 46.

83. (Art. 130, I, b, c) As alíneas b e c parecem referir-se a edificações existentes situadas na AVPR1, demandas já apresentadas ao Iphan, quais sejam: criação de lote para Batalhão do Corpo de Bombeiros e ampliação do lote do Anexo do Palácio do Planalto. A proposta de “criação dos novos lotes para Batalhão de Polícia Militar – PMDF e Administração Pública Federal” (apresentada na alínea a deste artigo e na PURP TP5 UP7), esta sim está situada no SAF/N. Verificar mapa de setorização (Anexo II) e mapa apresentado na PURP, corrigindo, se for o caso.

84. (Art. 130, I) Foi recentemente cercada a área adjacente à projeção D do SGAN 607, pertencente à Secretaria de Estado de Educação, cerca esta acrescentada no alinhamento das vizinhas, “privatizando” uma área de aproximadamente três módulos. Como esta é uma das poucas (senão a única) área em projeção no Setor de Grandes Áreas, e seu uso caracteriza-se como “equipamento público” (coincidente com os listados neste artigo), sugerimos verificar a demanda, não incluída nesse inciso, ajustando o parcelamento da quadra 607 como as demais do setor, se for o caso.

85. (Art. 136 a 140) A fim de facilitar as discussões futuras acerca do projeto de lei, sugerimos mapear também as áreas descritas nos artigos 136 a 140, a exemplo do que foi feito no Anexo XIV (referente aos artigos 130 a 135).

86. (Art. 144) Erro de remissão: refere-se ao art. 23, § 2º (e não ao art. 24).

IV - CONSIDERAÇÕES SOBRE AS PLANILHAS DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO - PURP (SEI 3012527)

87. (Anexo VII, PURP, TP1, UP1)

87.1. Lembrar a necessidade de aprovação do Iphan do projeto urbanístico de criação dos lotes “PTP Pavilhão de Metas” e “CBM”, pois não constam no Geoportal e por isso não conhecemos suas dimensões.

87.2. O endereço “PTP Lote H” aparece em duas PURPs: UP1 e UP2.

88. **(Anexo VII, PURP, TP1, UP2)**

88.1. No item A e no Anexo IV-a, informar que os tombamentos dos Jardins dos Palácios do Itamaraty, da Justiça e do Planalto são também federais, pois suas áreas estão incluídas na área tombada desses edifícios.

88.2. O endereço “PTP Lote H” aparece em duas PURPs: UP1 e UP2.

88.3. No item E - Parâmetros de parcelamento do solo, permite-se o parcelamento “exclusivamente para regularização das edificações existentes”. **Verificar se há necessidade de criação de lotes para a “marquise de ligação entre os blocos ministeriais e instalação de pequenos comércios e serviços de apoio”** (mencionada no projeto de lei, art. 50, VIII; e na PURP, item H.b), visto que essas marquises constam desde a Portaria nº 314/92 e há previsão semelhante na Portaria nº 166/2016 (art. 22, § 2º, e art. 23, VII).

88.4. O item F traz uma restrição que não condiz com as atribuições compartilhadas entre órgãos federal e distritais:

O uso do espaço público da Esplanada dos Ministérios, da Praça dos Três Poderes e adjacências, para fins de eventos temporários, bem como a instalação de elementos de publicidade, ficam restritos aos critérios e procedimentos para a autorização de instalações provisórias estabelecidos por legislação específica do órgão de preservação Federal.

88.5. Administração Regional, SEDUH e outros órgãos distritais, além do Iphan, possuem atribuições sobre a área (Esplanada e Praça dos Três Poderes) e sobre os temas (autorização para eventos e publicidade). Não faz sentido afirmar que “o uso do espaço público... e a instalação de elementos publicitários ficam restritos aos critérios... estabelecidos por legislação... federal”. **Sugere-se excluir.**

89. (Anexo VII, PURP, TP1, UP4)

89.1. Recomenda-se evitar a citação expressa às normas do Iphan - “consoante ao inciso XII do art. 22 da Portaria nº166/2016-IPHAN” – visto que podem sofrer alterações em periodicidade não coincidente com a do PPCUB.

89.2. Sobre a “possibilidade de conexão subterrânea, coberta ou em trincheira, entre os Setores Culturais Norte e Sul” (item H.a), assim nos manifestamos sobre proposta semelhante no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 40.10:

A instalação de comércio e pequenos serviços já possui previsão, também desde o Decreto nº 10.829/87, o que foi referendado pelo PPCUB no inciso I do mesmo artigo 88. Acreditamos que a construção dos blocos previstos, em melhor condição de salubridade que as lojas em subsolo, esvaziará a demanda por comércio em subsolo.

89.3. Construções em subsolo normalmente demandam grelhas e outras estruturas de ventilação. No canteiro central da Esplanada, o acréscimo desses elementos poderá danificar o imenso gramado à frente do Congresso Nacional, e conseqüentemente as características daquele espaço. Esta é a razão da proibição aos estacionamentos subterrâneos - proposta agora excluída do PPCUB. A implantação das construções citadas, que oferece o mesmo risco, terá que obedecer às restrições impostas para o espaço.

90. (Anexo VII, PURP, TP1, UP4)

90.1. No item C, endereço “SDC Lotes 1, 2, 6, 7, 8, 9 e 11”, corrigir altura máxima (“,00”).

91. (Anexo VII, PURP, TP1, UP7)

91.1. No campo “observações específicas” 7, lê-se: “A altura máxima da edificação não poderá ultrapassar a cota de 1.185,00 metros...”. Seria mais claro estabelecer a altura máxima das edificações em relação à cota de soleira do lote, como usualmente. Sugestão apenas para

tornar mais claro e prático o parâmetro. Nesta PURP, o termo “notas” foi substituído por “observações”. Uniformizar.

92. (Anexo VII, PURP, TP1, UP8)

92.1. Os parâmetros descritos no item H.b da PURP, referentes à “Elaboração de projeto urbanístico de parcelamento para a Área de Preservação 4” (na realidade, já elaborado) devem ser os mesmos do projeto URB/MDE/NGB 171/2020, aprovado conforme o PARECER TÉCNICO N.º 36 /2021/COTEC IPHAN-DF (2534254). Projeto e parecer citados devem ser as bases para a fixação dos parâmetros para os lotes. Entendemos que esses lotes não constam da PURP porque não estão registrados em cartório. Perguntamos: em casos como este, quando houver novos registros cartoriais de lotes, as PURPs serão atualizadas e republicadas?

92.2. Lembramos que o prazo de validade da aprovação expressa no parecer é de 2 (dois) anos (conforme Portaria nº 420/2010, art. 32, II), devendo o projeto ser registrado em cartório nesse prazo, podendo gerar necessidade de reanálise.

93. (Anexo VII, PURP, TP2, UP2 e UP3)

93.1. Nos lotes tipo PLL1 e PLL3 das superquadras 400, quando comparados aos lotes do mesmo tipo nas superquadras 100/200/300 e aos lotes tipo PAG, não consta o uso “4732-6/00 Comércio varejista de lubrificantes”, na lista de usos obrigatórios. Sugerimos uniformizar.

93.2. Os usos dos lotes tipo PLL (loja de conveniência) e LRS têm se modificado ultimamente, e o plano tenta atualizar o leque permitido, o que é positivo. Lembramos de alguns usos hoje presentes nesses lotes, não contemplados nas PURPs das superquadras 100/200/300 e 400: comércio de queijos, biscoitos, pães etc., padaria; e usos típicos de quiosques, como costureira, sapateiro, chaveiro, amolador de utensílios, consertador de painéis. Sugerimos avaliar essas possibilidades.

94. (Anexo VII, PURP, TP2, UP5)

94.1. São conhecidos os problemas de acessibilidade nas calçadas do Comércio Local Norte, devidos, em larga medida, às escadas de acesso irregulares e mal construídas, nas fachadas principais dos edifícios. O assunto é tratado nas “notas específicas” 2, 8, 9 e 10, que remetem ao “croqui constante desta PURP” e admitem que o acesso aos blocos ocorra “também, na fachada principal através de escadas que avancem, no máximo, 1,00m além dos limites do lote”. A regra geral é a seguinte:

NOTAS ESPECÍFICAS (...)

2) Será permitido que os pilares que apoiam o 1º pavimento interfiram na galeria - e até excedam os limites do lote em 1,00m - desde que distem, no mínimo, 2,50m da fachada das lojas e 1,20m do meio-fio, mantendo a calçada livre, regular e acompanhando o greide da via.

(...)

9) O acesso às galerias térreas deverá ocorrer através de escadas ou rampas pelas fachadas laterais, conforme estipulado no croqui constante nesta PURP, podendo este acesso ocorrer, também, na fachada principal através de escadas que avancem, no máximo, 1,00m além dos limites do lote, respeitado o disposto na Nota 2 quanto à calçada.

94.2. Não identificamos nenhuma estratégia de melhoria da acessibilidade universal nas calçadas do CLN. Não encontramos, entre os croquis que sucedem essa parte do texto, nenhum desenho que esclareça o acesso lateral aos lotes, até hoje a solução mais viável para desobstruir as calçadas ao longo da via. Tampouco há uma estratégia de melhoria dos espaços públicos descrita nos “planos, programas e projetos” da PURP ou do projeto de lei (art. 53).

94.3. Sugerimos:

- a) verificar os croquis, pois parece faltar o croqui mencionado na nota específica 9 (os croquis apresentados não exibem acessos);
- b) prever um projeto de acessibilidade para o CLN;
- c) reavaliar a permissão para acessos pela fachada principal (nota específica 9), pois essa possibilidade pode inviabilizar uma solução para o problema da acessibilidade nas áreas frontais dos blocos.

95. (Anexo VII, PURP, TP2, UP6)

95.1. Quanto aos usos dos lotes de Entrequadras 100/200/300, a Portaria nº 166/2016 estabelece:

- a) usos diversificados, relacionados às características essenciais da escala residencial, à exceção do uso residencial e industrial; (art. 32, IV, a)

95.2. Nessa área, os usos específicos são determinados pelas NGBs distritais, que serão substituídas pelas PURPs. O grupo de lotes originalmente destinado a cinemas (lotes A em Entrequadras intercaladas, sempre voltados para os Eixinhos) já havia sofrido flexibilização de usos pela NGB 018/97, admitindo o uso comercial, mas reservando no mínimo 40% da taxa de construção para “atividades do tipo cultural e/ou lazer”. Com a PURP, essa exigência deixa de existir, assumindo todos os usos indistintamente, na prática permitindo que empreendimentos comerciais ali se instalem, como o da EQS 102/103 (Cine Centro São Francisco, existente há muitos anos), EQS 110/111 (antigo Cine Karim, adaptado para outros usos) e os das EQN 102/103 e EQN 110/111 (construídos ou reformados recentemente).

95.3. No PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), abordamos apenas a imprecisão do “conceito de unidade de vizinhança” (no corpo da lei), citando justamente o exemplo acima:

- 8.2. Caso se mantenha no texto a referência ao “conceito de unidade de vizinhança”, esclarecer no texto o que se entende por esse “conceito” e principalmente quais são os atributos a preservar, pois os usos das Entrequadras já haviam sido flexibilizados pela NGB 018/97, norma que já tem produzido efeitos há algum tempo. Caso contrário, sugerimos considerar como atributo, no item V, apenas as Superquadras.

95.4. Os grupos destinados a “clube de vizinhança” (EQN/EQS 104/105, 108/109, 112/113) e “clubes sociais/quadras esportivas” (EQN/EQS 202/203, 206/207, 210/211, 214/215) estão sendo flexibilizados para os seguintes usos (além do original, Atividades esportivas e de recreação e lazer):

OBRIGATÓRIO

INSTITUCIONAL

85-P Educação, apenas:

85.5 Atividades de apoio à educação, inclusive centros de treinamento e de formação;

87-Q Atividades de atenção à saúde humana, **apenas**:

8711-5/01 Clínicas e residências geriátricas;

8711-5/02 Instituições de longa permanência para idosos;

8711-5/03 Atividades de assistência a deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes;

8711-5/04 Centros de apoio a pacientes com câncer e com AIDS;

8711-5/05 Condomínios residenciais para idosos;

90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos;

91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, **apenas**:

9101-5/00 Atividades de bibliotecas e arquivos;

9102-3/01 Atividades de museus e de exploração de lugares e prédios históricos e atrações similares;

9102-3/02 Restauração e conservação de lugares e prédios históricos;

93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer.

COMPLEMENTAR

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

56-I Alimentação; **apenas:**

5611-2/01 Restaurantes e similares;

5611-2/03 Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares;

5611-2/04 Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, sem entretenimento;

5611-2/05 Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento;

5612-1/00 Serviços ambulantes de alimentação - preparação dos alimentos.

95.5. Os usos obrigatórios não configuram um leque excessivamente permissivo, mas pode-se antever um maior dinamismo nessas áreas, com novas construções e múltiplos usos onde hoje há áreas verdes – assim percebidas porque a maioria dos lotes de “clube de vizinhança” e “clubes sociais/quadras esportivas” está desocupada ou configuram-se como áreas de lazer, com poucas construções. As áreas são grandes e admitem TO=30% e CA=0,6 (dois pavimentos). Uma possibilidade, que sugerimos, é a redução do potencial construtivo (TO e CA) com vistas a comprometer uma parte menor dessas áreas de lazer, reduzindo o que pode ser percebido como uma “perda”.

95.6. Os lotes destinados a templos religiosos (EQN/EQS 303/304, 305/306, 307/308, 309/310, 311/312, 313/314, 315/316, além da EQS 212/213), por sua vez, receberam os seguintes “usos complementares”, entre outros:

56-I Alimentação, **apenas:**

5611-2/01 Restaurantes e similares;

5611-2/03 Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares;

5611-2/04 Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, sem entretenimento;

5611-2/05 Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento;

5612-1/00 Serviços ambulantes de alimentação - preparação dos alimentos.

95.7. Verificar se a intenção é regularizar situações existentes ou induzir novos usos nesses lotes.

95.8. Nos grupos de lotes denominados “Lote 1 – Supermercados EQN 402/403, 404/405, 406/407, 408/409, 410/411 e 412/413 EQS 402/403, 404/405, 406/407, 408/409, 410/411, 412/413 e 414/415” e “Lote 1 – Supermercados EQS 302/303, 304/305, 306/307, 308/309, 310/311, 312/313, 314/315”, encontramos apenas a previsão do uso “4712-1/00 Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns”, mas não o uso “4711-3/02 Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – supermercados”. Verificar possível omissão.

95.9. Nos mesmos lotes, existem lotes efetivamente utilizados por agências bancárias, galerias comerciais, academias de ginástica, lanchonetes etc., como uso principal. Verificar se tais usos serão “regularizados” com a proposta contida na PURP. Do ponto de vista da preservação, tendo em vista ser uma situação consolidada, não vislumbramos problema nessa flexibilização.

96. (Anexo VII, PURP, TP2, UP7)

96.1. Um leque de usos semelhante ao dos “clubes de vizinhança” - com a flexibilização proposta no PPCUB - foi atribuído aos lotes A, B, C e D das EQN/EQS 100/300 e 200/400, sendo que, nos lotes C, são também permitidos os usos originais/atuais (creches, escolas infantis). Nesse caso, comparando-se às Entrequadras mencionadas anteriormente, as áreas dos lotes são significativamente menores, devendo ser verificada a viabilidade da proposta.

97. **(Anexo VII, PURP, TP3, UP2)**

97.1. De maneira geral, pudemos perceber que, nos lotes destinados a hotéis, os usos estão diferenciados conforme o pavimento: térreo, embasamento e pavimento-tipo, conforme o caso. Nos lotes que originalmente possuíam outros usos (como boates e restaurantes), as atividades estão diversificadas, assim como no térreo e embasamento dos lotes de hotéis - o que é positivo para a dinamização desses setores.

97.2. Em matéria de ocupação, no entanto, a proposta de aumento do gabarito dos “hotéis baixos” e “boates/restaurantes” do Setor Hoteleiro mantém-se da mesma forma apresentada anteriormente, em duas tipologias de edifícios do SHN/SHS, para as quais a PURP (TP3, UP2) define coeficientes de aproveitamento básico e máximo, além de aumentar a altura para 16m e 35m (conforme o caso). O assunto foi objeto do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 23 (e especialmente o 23.7), onde expusemos nossas preocupações, sobre o problema compositivo (alteração das proporções entre os volumes dos edifícios baixos e altos) e questões urbanísticas (ex. acessibilidade, calçadas, estacionamentos, arborização), com risco de afetar severamente as áreas públicas. Essa alteração, embora seja uma das mais significativas em termos de volumetria, não é explicitada em “planos, programas e projetos” ou em outro campo do plano – ou seja, é de aplicação imediata. Tampouco é levada em conta a leitura do próprio PPCUB, segundo o qual:

§3º A valoração dos componentes de preservação das UPs do TP3 infere que a totalidade do seu território tem alto valor histórico, de forma urbana e de paisagem urbana.

97.3. **Assim como outras alterações abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. Sugerimos excluí-la da PURP – e desenvolver posteriormente a proposta, na forma de projetos urbanístico/paisagístico para as quadras, a ser submetido à manifestação do Iphan,** com vistas a solucionar questões urbanísticas importantes (ex. acessibilidade, rampas de acesso a subsolos, calçadas, estacionamentos, arborização), que também terão impacto negativo no CUB, se mal resolvidas. Colocamo-nos à disposição para o debate.

98. **(Anexo VII, PURP, TP3, UP5)**

98.1. Verificar o motivo de os lotes 31 (Correios, 73,10m) e 32 (Incrá, 77,0m) do SBN terem alturas maiores que 65m, contrariando a Portaria nº 166/2016. Pode-se argumentar que esses lotes estão ocupados com edifícios que possuem essas alturas, mas nesse caso seria mais seguro (por não constituir o precedente legal) definir apenas que a altura corresponde à dos edifícios existentes, não podendo ser aumentada.

98.2. Os lotes II, III-A, III-B e III-C do SBN, para os quais está previsto um aumento de potencial construtivo equivalente a 20% da área dos lotes com edifícios acima do nível “térreo” da plataforma do setor, foram tratados no GTE (reuniões ordinárias nº 16 – ACT/2020; e 103 – ACT/2015). Na ocasião da análise de construção nova no lote III-A, o grupo entendeu que: a ocupação no nível térreo/sobreloja seria permitida, observando a tipologia existente no SBS; forma de ocupação não periférica, com fachadas ativas voltadas para a esplanada; ocupação

máxima de 20% no nível do térreo, com incidência de ONALT/ODIR; e poços de ventilação não podem constituir barreiras para circulação de pedestres, devendo ser definida uma área máxima para esse tipo de abertura (Memória da 103ª Reunião Ordinária GTE – ACT 1/2015 - SEI IPHAN 1554192).

99. (Anexo VII, PURP, TP3, UP6)

99.1. No item A, onde se lê “Superior Tribunal Federal”, leia-se “Superior Tribunal Militar”.

100. **(Anexo VII, PURP, TP4, UP1)**

100.1. A Portaria nº 166/2016 limita a altura dos edifícios no SCEN e SCES da seguinte forma:

d) gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, e altura máxima de 9 (nove) metros no SCEN e SCES, exceto no caso de alteração de uso no Trecho 4 do SCES; (...)

Parágrafo único. Será admitida a alteração de uso para a inclusão de serviços de hospedagem e alojamento, de forma exclusiva ou combinada com os usos vigentes, somente no Trecho 4 do SCES, com a limitação de gabarito para 4 (quatro) pavimentos e de altura para 12 (doze) metros. (Portaria nº 166/2016, art. 38, I)

100.2. Esse parâmetro conflita com o estabelecido na PURP para os seguintes endereços, que ultrapassam a altura máxima: SCES Trecho 2 Lt 2/15 (CBMDF), SCES Trecho 2 Centro de Lazer Beira Lago Área Especial 01 (Marina) e SCES Trecho 3 Polo 7. **Verificar a razão da divergência (se são edifícios existentes ou demandas futuras), limitando as ocupações futuras à altura máxima de 9m.**

100.3. Sobre os parâmetros de uso e ocupação para o SCES Trecho 3 Polo 7, ver comentários nos itens (Art. 59, II) e (Art. 59, II, c) deste parecer.

100.4. Para os lotes do grupo “SCES Trecho 4 Lts 4/1A, 4/1B, 4/1C, 4/2A, 4/2B, 4/3, 4/4 e 4/5”, observa-se que o uso “hotéis” foi adicionado, porém a alteração admitida pela Portaria nº 166/2016 (art. 38, I, parágrafo único, supracitado) é uma exceção, que **condiciona a alteração do gabarito à efetiva implantação de hotéis - ou seja, somente no caso de alteração de uso (para “serviços de hospedagem e alojamento”) os edifícios poderão chegar à altura de 12m.** A regra permanece sendo a manutenção da altura máxima de 9m. **Sugerimos esclarecer essa condição em uma das notas, acerca da utilização do “coeficiente de aproveitamento máximo”.**

100.5. Segundo informações obtidas no Geoportal, para o grupo de lotes “SCES Trecho 3 Polo 8 Lts 1 a 3 e 6 a 12”, a altura máxima (12m) é a que consta na NGB 137/98. **Deve-se confirmar se está vigente, única condição que justifica mantê-la na PURP. Caso contrário, alterar altura para 9m.**

100.6. Para o endereço “SCES Trecho 1 Lts 1/8”, sugerimos corrigir, colocando a palavra “lote” no singular, a fim de evitar malentendidos, pois os usos listados referem-se, não aos oito lotes do Trecho 1, mas apenas ao “lote 1/8”.

100.7. Não encontramos os parâmetros para os lotes Trecho 2 AE A, AE B e AE C (com acesso à água).

100.8. Os usos para o endereço “SCES Trecho 2 Lt 2/1A (Pier 21)” parecem prestar-se exclusivamente à regularização do empreendimento “Pier 21”, porém merece atenção a redação dada à nota geral h, para que não inviabilize essa regularização:

h) É vedada a tipologia arquitetônica de shopping ou centro comercial com disposição de lojas voltadas unicamente para o interior do edifício, de forma a garantir a integração do edifício com as áreas externas e com o entorno.

100.9. É pouco clara a expressão utilizada na nota específica 14: “As atividades podem ocupar até 8% do lote e devem considerar a escala bucólica na sua disposição”. De maneira geral, para as referências à “escala bucólica”, sugerimos estabelecer regras mais claras, que considerem taxas de permeabilidade mínimas, arborização (com árvores de grande porte, com copas que produzam sombra), plantio de grama ou outro tipo de forração, ausência de construções (ainda que provisórias) fora da taxa de ocupação mencionada.

101. (Anexo VII, PURP, TP4, UP2)

101.1. No item A e no Anexo IV-a, informar que o tombamento dos Jardins de Burle Marx no Palácio do Jaburu é também federal, pois sua área está incluída na área tombada do palácio, como elemento integrado.

102. (Anexo VII, PURP, TP4, UP4)

102.1. Para os endereços “SAIN IBDF (SCEN IBDF) e TELEBRAS (SCEN TELEBRAS)”, verificar a compatibilidade dos usos recomendados com os atuais (que são repartições públicas, IBAMA e Correios, respectivamente), sobretudo em razão da restrição destacada abaixo:

84-O Administração Pública, Defesa e Seguridade Social, **apenas**:

8422-1/00 Defesa;

8424-8/00 Segurança e ordem pública;

8425-6/00 Defesa Civil;

103. (Anexo VII, PURP, TP4, UP5)

103.1. Ver comentários no item (Art. 59, I) deste parecer.

104. (Anexo VII, PURP, TP5, UP1)

104.1. Para todos os lotes do SEN e do SES, o campo C da PURP traz altura máxima de 9m. No PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 25.3, registramos que “o Governo do Distrito Federal solicitou ao Iphan-DF a revisão da altura máxima (em metros) para esses setores, em 2018, tendo sido atendido por meio da Portaria nº 421, de 31/10/2018”, em virtude de projeto para a Embaixada dos Estados Unidos, em análise à época (tratado no Ofício SEI-GDF nº 1563/2018 - SEGETH/GAB). A Portaria nº 166/2016, com as alterações introduzidas pela Portaria nº 421/2018, menciona apenas: “gabarito máximo de 3 (três) pavimentos” (art. 36, II, c). Verificar a mesma necessidade, revendo a “altura máxima” na PURP, se for o caso.

104.2. Ver outros comentários no item (Art. 62, II) deste parecer.

105. (Anexo VII, PURP, TP5, UP5)

106. Como a PURP abarca o “Parque Urbano dos Pássaros e área livre junto à SQS 216 e 416”, é preciso deixar claro que as “notas específicas” se referem apenas ao “Parque Urbano dos Pássaros” - ou acrescentar proibições/parâmetros para a outra área, a fim de evitar o mau uso da PURP. São exemplos de permissões que não cabem à área livre junto à SQS 216 e 416:

4) É permitido o cercamento do lote com altura máxima de 2,20m. O cercamento das divisas deverá ser executado em material que permita, pelo menos, 70% de transparência e visibilidade.

5) É permitida a construção de guarita dentro dos limites do lote e dentro da área de afastamento obrigatório. (...)

7) É permitido construir torre ou castelo d’água, com altura devidamente justificada por motivos técnicos.

107. (Anexo VII, PURP, TP5, UP6)

107.1. Relacionando com nosso comentário no (Art. 61, II) - “a ‘monumentalidade das UP 6 e 7’, correspondentes ao SAF/S e o ao SAF/N, não é uma característica a ser preservada, visto que ocorreu em virtude dos projetos de Oscar Niemeyer para edifícios no SAF/S” - **consideramos inadequada a altura máxima de 45m, atribuída a lotes não ocupados ou ocupados com edifícios mais baixos**, no SAF/S, como o lote “Quadra 7 lote 2” (caso esteja desocupado) e o grupo de lotes “SAI/SE Quadra 4 Lotes 1-TCU, 2-STF e 3-MPU”.

107.2. Em consulta ao Geoportal, não localizamos os lotes “Quadra 7 lote 2” e “2-STF”. Caso este último se refira a um dos lotes edificadas do STF, identificados no Geoportal como “Anexo STF” e “Area L”, ambos estão em outros setores/TPs. Verificar/corrigir.

108. (Anexo VII, PURP, TP5, UP7)

108.1. No item E, carece de precisão a localização do parcelamento proposto “entre os Anexos dos Ministérios Norte e o SGMN, destinado à Administração Pública Federal”. A área objeto do futuro parcelamento parece referir-se ao próprio SGMN, cujos limites estão identificados no mapa apresentado na PURP. A descrição acima é imprecisa porque a área efetivamente situada “entre os Anexos dos Ministérios Norte e o SGMN” é ocupada por estacionamentos públicos - e imaginamos não seja esta a porção a ser parcelada.

109. (Anexo VII, PURP, TP6, UP3)

109.1. **A nota específica 5, que permite o cercamento do Estádio Nacional Mané Garrincha - “É vedado o cercamento da Área B ou suas edificações, exceto da Subestação de Energia Elétrica e do Estádio Nacional Mané Garrincha (sic)” - é incompatível com a proibição expressa na Portaria nº 166/2016:**

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;

109.2. **Quanto à área A, enquanto os usos definidos na PURP (ou seja, aqueles de aplicação imediata) parecem estar relacionados às atividades atualmente desenvolvidas no Autódromo, reiteramos nosso posicionamento acerca da necessidade de mais debate em torno da alteração de usos e gabaritos.** Ver comentários no item (Art. 65, VI) deste parecer.

109.3. Quanto à área B, sentimos falta de alguma menção ao projeto selecionado em concurso público e aprovado por Iphan e SEDUH, a fim de assegurar que seja efetivamente implementado.

110. (Anexo VII, PURP, TP7, UP1)

110.1. Na observação geral (e), como a expressão “Área de Entorno – AE” não foi citada em nenhum outro item do plano, indicando que o tombamento distrital do CUB não possui “área de entorno”, sugerimos alterá-la, fazendo referência a áreas instituídas no âmbito do Governo distrital – por exemplo Regiões Administrativas de Lago Sul, Lago Norte e outras.

110.2. Sugere-se repetir o item H.a na PURP TP4, pois a maioria dos elementos mencionados situa-se na orla, em terra, e não no espelho d’água:

a) A Implantação do Plano Urbanístico de Ocupação – Masterplan para a Orla do Lago Paranoá, deve prever implantação de trilhas, deques, atracadouros, marinas, terminais de transporte lacustre, atividades comerciais, serviços de apoio, lazer e entretenimento, culturais, a requalificação de espaços públicos, a recuperação e preservação ambiental.

111. (Anexo VII, PURP, TP8, UP1)

111.1. A Portaria nº 166/2016 apoia a constituição de “fachadas ativas” ao longo da via W3, da seguinte forma:

Art. 32. Para a Área de Preservação 6 da ZP1A (...) ficam estabelecidos os seguintes critérios: (...)

IX. Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 500 e Setor Comercial Residencial Norte - SCRNS 502: (...)

c) fachadas principais voltadas para a avenida W3;

d) marquises existentes na fachada voltada para a avenida W3;

111.2. Naturalmente, interpreta-se que as “fachadas principais”, dotadas de marquises que devem ser mantidas, devem contar também com portas de acesso, e não paredes cegas – que têm se proliferado na avenida, especialmente em sua ala sul. Sugerimos acrescentar à PURP a obrigatoriedade de abertura de portas voltadas para a via W3.

111.3. Nos endereços “EQS Lote B 503/504, 505/506, 509/510, 511/512, 513/514, 515/516”, serão criados lotes de uso comercial nos estacionamentos existentes, obrigando-se a transferência das vagas para o subsolo, como determina a nota específica 7:

7) É obrigatória a implantação da atividade 5223-1/00 Estacionamento de veículos e ela deverá se desenvolver obrigatoriamente em subsolo nos lotes B da EQS, com tratamento de praça em solo, sendo vedadas vagas em superfície, podendo ser explorado por meio de concessão de uso.

111.4. Ocorre o mesmo com os “lotes A da SCLRNS EQN 703 /704, 707/708 e 709/710” (PURP, TP8, UP3, quadros e notas específicas 18 e 19). Considerando que os lotes ainda serão criados, sugerimos expressar tal obrigatoriedade no próprio “corpo” da tabela (definindo usos obrigatório e complementares), a fim de deixar mais clara a proposta.

111.5. Na nota específica 13, consta

Ficam extendidas (sic) ao Lote A da EQS 502/503 as seguintes atividades, que devem ser exercidas na tipologia centro comercial e deve possuir fachadas ativas voltadas para logradouro público no térreo...

111.6. Lembramos que, se o objetivo for a cobrança de ONALT, deve-se verificar a necessidade de explicitar isso na nota (outras PURPs explicitam), além de alterar o campo ONALT do item D (para “sim”).

111.7. Quanto aos novos croquis de implantação dos blocos do SCRS, há alteração na tipologia dos blocos das 500 da Asa Sul, com a possibilidade de inclusão de caixa d'água/casa de máquinas acima da cota de coroamento. Visando à manutenção da paisagem da avenida, importa que esses elementos técnicos não sejam visíveis pelo observador na via. Para tanto, o croqui deve fixar também um recuo mínimo desses elementos em relação a cada testada, em consonância com os itens "altura máxima" e "nota específica 2" da mesma PURP.

112. (Anexo VII, PURP, TP8, UP2)

112.1. Os edifícios de apartamentos da quadra 714 sul (blocos A, C, D, J, M, Q, S, W), assim como outros em diversas superquadras, foram distinguidos na PURP (TP2, UP2, Superquadras) como “Projeções residenciais relevantes (...) cujas características tipológicas mantêm os princípios expressos por Lucio Costa”, merecedoras de “indicação de preservação” no Anexo IV-a. Algumas menções sobre garagens subterrâneas e coberturas, na PURP específica de seu território (TP8, UP2), são incoerentes com a preservação dessa tipologia:

a) prevê “garagem obrigatória” em subsolo (nota específica 3);

b) permite “expansão do subsolo em área pública em até 155% além da área da projeção” para garagem (nota específica 4);

c) define regras para rampas de garagem, inexistentes nesses blocos (nota específica 6);

d) admite que a altura máxima pode ser “acrescida de até 3,00m para cobertura” (nota específica 8);

e) estabelece que “São obrigatórios 2 pavimentos sobre pilotis acrescidos de cobertura” (nota específica 12).

112.2. A nota específica 7 veda expressamente a “construção de pavimento de cobertura para uso individual ou coletivo”, esclarecendo o que se entende por “cobertura” nessa PURP. A nota específica 12 nos parece incoerente, embora explicada pela nota 7.

112.3. Quanto às garagens subterrâneas e respectivas rampas de acesso, a configuração urbanística da quadra dificulta sua implantação, como ocorre também com algumas superquadras. No caso específico, não existem edifícios com garagens subterrâneas - não havendo por que se falar em “expansão do subsolo em área pública”. A possibilidade de implantação de garagens subterrâneas é preocupante não somente em superquadras, mas também nos edifícios com indicação de preservação, pelo potencial que tem de descaracterizar os prédios e seus entornos imediatos. Acreditamos que algo deve ser feito no sentido de preservar a integridade desses edifícios, pelo menos até que se decida sobre sua preservação.

112.4. Sugerimos:

a) reavaliar a permissão para garagens subterrâneas nessa quadra, revendo as notas específicas 3, 4 e 6; caso se mantenha essa possibilidade, acrescentar os cuidados expressos nas PURPs de superquadras – conforme abaixo;

(...) A expansão não poderá ultrapassar a metade da distância entre o limite da projeção e as projeções ou lotes vizinhos. A expansão em área pública só poderá ser utilizada para garagem e não poderá ocorrer sob as vias de circulação e nem sob as faixas verdes de emolduramento non aedificandi. A expansão deve ocorrer sob estacionamentos e vias internas a estes. As rampas de acessos às garagens devem necessariamente estar adjacentes aos limites da projeção. (PURP, TP2, UP2, nota específica 2)

b) quanto às coberturas, destacar a vedação à “construção de pavimento de cobertura para uso individual ou coletivo” (nota específica 7), avaliando ainda a conveniência de se adequar a nota específica 12 no que se refere à cobertura.

112.5. Avaliar a conveniência de separar o mapa da fig. 2 (PURP, TP2, UP2) em dois - ou repeti-lo nesta PURP –, representando as “Projeções residenciais relevantes” dos setores SHIGS e SHCGN na PURP correta (TP8).

112.6. Na nota específica 2.g, retirar a expressão entre parênteses:

Nas SHIGS 715, 713, 712, 711, 710, 709 e 708 as ocupações das servidões internas aos blocos situados nas quadras (levantar as quadras) serão objeto de regulamentação mediante concessão de uso onerosa da área pública.

113. (Anexo VII, PURP, TP8, UP3)

113.1. No SHCGN, também há “Projeções residenciais relevantes (...) cujas características tipológicas mantêm os princípios expressos por Lucio Costa”, merecedoras de “indicação de preservação” no Anexo IV-a. Porém, diferentemente da PURP TP 8 UP2 (SHIGS), os blocos com “indicação de preservação” não foram listados no item A da PURP (TP8, UP3). Sugerimos uniformizar.

114. (Anexo VII, PURP, TP9, UP1)

114.1. Sobre a regularização dos cercamentos e requalificação urbana do Cruzeiro Novo (SHCES), assunto tratado no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), itens 29.1 e 38.4, enquanto os “parâmetros de ocupação do solo” informam afastamentos de 1,50m nas “laterais/empenas” e “frente/fundos”, as “notas específicas” admitem que as grades

poderão (ou não poderão, conforme o caso) avançar “além da projeção registrada em cartório”, assim:

NOTAS ESPECÍFICAS: (...)

27) (...)

b) Nas fachadas laterais, as grades não poderão avançar além dos limites da projeção registrada em cartório;

c) Nas fachadas frontais ou posteriores voltadas para o sistema viário local, as grades não poderão avançar além dos limites da projeção registrada em cartório;

d) Nas fachadas frontais ou posteriores voltadas para a parte interna das quadras, as grades poderão avançar, no máximo 3,00m, além da projeção registrada em cartório;

114.2. A fim de dirimir eventuais dúvidas de interpretação, sugerimos informar claramente, no campo “Afastamentos - AF e Galerias”, que os afastamentos se referem unicamente ao nível do pilotis, aplicando-se no interior das projeções, ao contrário dos avanços admitidos na nota específica 27.

114.3. Ainda sobre a regularização dos cercamentos e requalificação urbana do Cruzeiro Novo (nota específica 27 e item H da PURP), os parâmetros propostos baseiam-se em estudos apresentados ao GTE, que devem desdobrar-se em projetos a serem apresentados ao Iphan, oportunamente. Esse entendimento está calcado ainda do Parecer Técnico nº 102/2019 (1418659) e na NOTA TÉCNICA nº 12/2021/COTEC IPHAN-DF (2645346), que tecem considerações acerca do cumprimento da decisão judicial transitada em julgado.

115. (Anexo VII, PURP, TP9, UP3)

115.1. No PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 29.4, comentamos sobre os parâmetros de ocupação (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e altura máxima) para a AOS 3, ligeiramente maiores que os das demais AOS:

A PURP 48 (TP9, UP3), relativa às Áreas Octogonais, reserva parâmetros diferenciados para a ainda desocupada AOS 03, como a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e a altura máxima das edificações ligeiramente maiores, mas suficientes para que os edifícios nesse lote tenham um pavimento a mais. A ausência do parâmetro de altura expresso em número de pavimentos deixa essa dúvida. Nas superquadras (norte, sul, noroeste e sudoeste), a altura máxima está expressa tanto em metros quanto em número de pavimentos (ex. SQSW – “28,00m (pilotis + 6 Pavimentos) + 3,00m (cobertura)”). Em razão da limitação de gabarito já consagrada nos prédios residenciais do CUB, é importante definir o número de pavimentos também para as Áreas Octogonais, de modo a evitar ambiguidade.

115.2. Não houve alteração nem justificativa. Fica registrada, uma vez mais, essa **incompatibilidade. Futuramente, em eventual análise de projeto para a AOS 3, o Iphan aplicará o critério fixado na Portaria nº 166/2016**, qual seja:

blocos residenciais multifamiliares com gabarito de 6 (seis) pavimentos, sobre térreo em pilotis (Portaria nº 166/2016, art. 71, III, b)

115.3. A necessidade de requalificar áreas públicas e intensificar a arborização do setor é abordada nos itens F, G e H da PURP, mas a previsão de “implantação de garagens em subsolo na UP3” (art. 73, IV, d, do projeto de lei) pode frustrar o cumprimento dessa prescrição. Ver mais comentários no item (Art. 73, IV, d) deste parecer.

116. (Anexo VII, PURP, TP9, UP5)

116.1. **Nas QRSW, não encontramos proibição ao cercamento de pilotis – a exemplo das superquadras norte, sul, sudoeste e noroeste, quadras 700 norte e sul. Nestas, encontra-se o seguinte texto, cuja repetição é recomendável, a fim de se assegurar os pilotis de livre acesso também nessas quadras e compatibilizar com a Portaria nº 166/2016:**

É permitida a ocupação máxima do pilotis em até 40% da área da projeção registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente com a construção de pilares, compartimentos obrigatórios e opcionais. É permitida a ocupação máxima de até 5% da área da projeção com jardins e jardineiras, sem nenhuma configuração de cercamento ou barreira. É vedado o cercamento do pilotis. (nota específica encontrada nas PURPs relativas aos setores citados, exceto QRSW)

blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção e com gabarito de 6 (seis) pavimentos nas Superquadras (SQSW) e 3 (três) pavimentos nas Quadras Residenciais (QRSW), sobre térreo em pilotis, sem cercamento de qualquer natureza; (Portaria nº 166/2016, art. 72, I, b)

117. (Anexo VII, PURP, TP9, UP9)

117.1. No item G, lê-se: “Restringir grandes áreas pavimentadas e estimular a implantação de estacionamentos subterrâneos”. Sugerimos estipular taxa de permeabilidade, área máxima ou parâmetro objetivo equivalente, qualificando o que se entende por “grandes áreas pavimentadas”.

118. (Anexo VII, PURP, TP9, UP10)

118.1. No item H, lê-se:

Após a desconstituição da ARIE para regularização das áreas destinadas às comunidades indígenas, será permitido o parcelamento das áreas remanescentes da ARIE, cujo parâmetros devem ser definidos a partir de estudos específicos e aprovados por lei complementar.

118.2. Como nos demais casos de parcelamento do solo, o projeto urbanístico deverá ser encaminhado para manifestação do Iphan, oportunamente.

119. (Anexo VII, PURP, TP9, UP11)

119.1. No item F, referente ao espaço público, lê-se: “Deve ser mantida a vegetação típica do cerrado”. Dada a existência de extensa área de cerrado no interior do lote do INMET, seria desejável esclarecer que a proteção proposta incide sobre essa área, podendo ser disciplinada nos parâmetros de ocupação do lote, por exemplo. A Portaria nº 166/2016 define a “manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do cerrado”, com um percentual mínimo que equivale a essa área interna ao lote:

IV. Área do Instituto Nacional de Meteorologia – INMET, Companhia Energética de Brasília-CEB e Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília-Caesb: (...)

c) manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do cerrado, correspondentes a no mínimo 35,3 ha (trinta e cinco hectares e três décimos), ou no mínimo 45% (quarenta e cinco por cento) da área do INMET.

120. (Anexo VII, PURP, TP9, UP12)

120.1. Para o Setor Militar Urbano, a Portaria nº 166/2016 estipula:

Art. 77. Para a Área de Preservação 1 da ZP2B - Setor Militar Urbano-SMU- serão respeitados os seguintes critérios:

I. usos vinculados às atividades institucionais das Forças Armadas e atividades complementares de apoio;

II. ocupação com predominância dos espaços livres sobre os espaços construídos;

III. gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, exceto para ginásios, pavilhões e quadras cobertas, que não ultrapassarão 17 (dezessete) metros. (grifos nossos)

120.2. **Observam-se diversos usos estranhos às “atividades complementares de apoio” às Forças Armadas, tais como:**

4741-5/00 Comércio varejista de tintas e materiais para pintura;

4742-3/00 Comércio varejista de material elétrico;
4743-1/00 Comércio varejista de vidros;
4744-0/01 Comércio varejista de ferragens e ferramentas;
4744-0/02 Comércio varejista de madeira e artefatos;
4744-0/03 Comércio varejista de materiais hidráulicos;
4744-0/04 Comércio varejista de cal, areia, pedra britada, tijolos e telhas;
4744-0/05 Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente;
4744-0/06 Comércio varejista de pedras para revestimento;
4744-0/99 Comércio varejista de materiais de construção em geral;
4751-2/01 Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática;
4751-2/02 Recarga de cartuchos para equipamentos de informática;
4752-1/00 Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação;
4753-9/00 Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo;
4754-7/01 Comércio varejista de móveis;
4754-7/02 Comércio varejista de artigos de colchoaria;
4754-7/03 Comércio varejista de artigos de iluminação;
4755-5/01 Comércio varejista de tecidos;
4755-5/02 Comercio varejista de artigos de armarinho;
4755-5/03 Comercio varejista de artigos de cama, mesa e banho;
4756-3/00 Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios;
4757-1/00 Comércio varejista especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico, exceto informática e comunicação;
4759-8/01 Comércio varejista de artigos de tapeçaria, cortinas e persianas;
45-G Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas
Habitação multifamiliar

120.3. Não é possível inferir se são atividades pré-existentes ou não. Além do amplo leque de usos, a condição da área como indivisa dificulta o controle dessas atividades no território - e os usos poderiam, em tese, se espalhar por todo o SMU, em maior quantidade que atualmente. **Sobre isso, sugerimos que o plano traga instrumentos para conter a expansão dessas atividades, a fim de manter a vocação institucional do setor.**

120.4. **Em relação aos critérios de ocupação, a altura máxima das “residências funcionais multifamiliares” (13m, segundo a nota específica 1.e) ultrapassa a prevista na Portaria nº 166 (12m), sendo justificável apenas no caso de edifícios pré-existentes.**

120.5. Lembramos que o Plano de Uso e Ocupação do Solo previsto no §2º do art. 104 do projeto de lei deverá ser submetido à manifestação do Iphan, como prevê o art. 85, § 1º, da Portaria nº 166/2016.

121. (Anexo VII, PURP, TP10, UP1)

121.1. Na nota específica 6, lê-se:

Conservação das características arquitetônicas e construtivas do edifício existente. O projeto de modificação de edificações deve ser submetido à apreciação dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico e artístico nacional e do Distrito Federal, previamente à sua aprovação pelos órgãos competentes.

121.2. Esclarecemos que o Iphan não exige a “conservação das características arquitetônicas e construtivas do edifício existente” (quatro blocos comerciais com marquises), tampouco necessita se manifestar sobre projetos arquitetônicos de modificação dessas edificações. De acordo com a Portaria nº 166/2016, a consulta ao Iphan será necessária se houver “alteração de parâmetros urbanísticos referentes a altura, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos”; “criação, desmembramento, remembramento e reparcelamento de lotes” (art. 85, II e IV), situações em que a consulta deverá ser encaminhada pela SEDUH, na forma de projeto urbanístico (e não arquitetônico).

122. (Anexo VII, PURP, TP10, UP4)

122.1. No item H, quanto ao “projeto de urbanismo para regularização dos lotes A, B, C da SHIGS 702 (Conjunto Paroquial Dom Bosco)”, lembramos que esse projeto pode ser oportuno para resolver o problema da ausência de calçada de um dos lados da via W4, adjacente ao Centro Educacional Maria Auxiliadora. Avaliar a necessidade de indicar isso na PURP.

123. (Anexo VII, PURP, TP10, UP3, UP4 e UP5)

123.1. As UP4 e UP5 referem-se aos setores SEPS, SGAN e SGAS. No SEPS 700/900, o uso “habitação multifamiliar” (antes ausente, como lembramos no item 30.2 do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF, SEI 1659675) é admitido apenas como “complementar”. Na mesma planilha, a “nota específica 6” explica a estratégia, que é de indução de “fachadas ativas” do SEPS, tratando os empreendimentos de habitação multifamiliar exclusiva (sem uso misto) como exceção:

Uso residencial somente nos pavimentos superiores da edificação, com fachadas ativas no térreo voltadas para lougradouro público, à exceção daqueles exclusivamente residenciais já licenciados.

123.2. No SGAN/SGAS 900, ocorre o mesmo: o uso “habitação multifamiliar” é admitido apenas como “complementar”, e a “nota específica 1” destaca:

Quando houver a opção pelo uso residencial é obrigatório o uso de comércio e prestação de serviço no térreo na divisa frontal do lote com fachadas ativas...

123.3. Não encontramos, nesse caso, exceção que contemple os empreendimentos de habitação multifamiliar exclusiva (sem uso misto) existentes.

124. (Anexo VII, PURP, TP10, UP5)

124.1. Quanto ao parcelamento da quadra SGAN 901, a versão do PPCUB analisada pelo PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675) propunha a criação de 6 lotes, com taxa de ocupação igual a 40% e altura máxima 12,50m, então coerentes com o modelo de ocupação do Setor de Grandes Áreas e a Portaria nº 166/2016. A atual versão traz a seguinte instrução no item H.2.g da PURP:

g) A altura máxima deve considerar térreo mais 7 pavimentos ao sul da alameda de pedestres e térreo mais 5 pavimentos ao norte da alameda.

124.2. Sobre o SGAN, setor onde se insere a quadra 901, a Portaria nº 166/2016 informa o seguinte:

Art. 51. Para a Área de Preservação 2 da ZP3A - Setores de Grandes Áreas Norte e de Grandes Áreas Sul – SGAN/SGAS 600 e 900, e Entrequadra Norte – EQN 700/900, ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, com altura máxima de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), no SGAN/SGAS;
- II. altura máxima de 17m (dezessete metros), nas EQN 700/900;

III. manutenção do sistema viário principal.

124.3. O projeto URB 101/2017 propunha utilizar como norma de gabarito a NGB 01/86, a mesma do restante do SGAN/SGAS, e foi objeto do Parecer Técnico nº 153/2019 (1609276), em que afirmamos:

trata-se do prolongamento natural do Setor de Grandes Áreas Norte, que pode ser parcelado, assim como é parcelada a porção simétrica ao sul (SGAS 901), que também abriga lotes e edifícios, com altura e coeficientes compatíveis com esse setor. (grifos nossos)

124.4. O projeto, desaprovado à época, não chegou a ser submetido novamente à análise do Iphan. A PURP, da forma apresentada agora, aumenta o gabarito analisado anteriormente (no Parecer Técnico nº 153/2019 e no **PARECER TÉCNICO** nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF). A manutenção do gabarito do SGAN nessa quadra justifica-se pela preservação da composição volumétrica geral do “avião”: os setores centrais são claramente delimitados, e a passagem entre os “gabaritos” - daquele uniforme e deliberadamente contido das “asas residenciais” para o variável e verticalizado dos setores centrais - é sem transição. Isso se percebe já no contraste entre as “quadras 6” dos Setores Hoteleiros (ocupada pelo Brasil 21 ao sul, ainda desocupada ao norte) e as quadras 900, sendo que as “quadras 6” fazem o papel de “anunciar a chegada” aos setores centrais para quem vem do Eixo Monumental, a oeste. “Prolongar” seu modelo de ocupação à esquerda (desse ponto de vista, vê-se à direita o Parque Ana Lúcia) contribuiria para “desequilibrar” essa composição. **Por essas razões, e considerando todo o histórico de análises sobre o parcelamento dessa quadra, a diretriz exposta no item H.2.g (admitindo edifícios de até 8 pavimentos na SGAN 901) é incompatível com o tombamento.** A revisão do parcelamento – para um modelo que, diferentemente do SGAN, privilegie a conexão entre os setores vizinhos, especialmente entre SCN/SRTVN e Estádio - que aliás vinha sendo desenvolvida pela SEDUH, é o caminho que consideramos viável, do ponto de vista da preservação do conjunto, porém mantida a limitação de altura em 12,5m.

125. (Anexo VII, PURP, TP10, UP6)

125.1. Como alertamos no item (Art. 130, I) deste parecer, foi recentemente cercada a área adjacente à projeção D do SGAN 607, pertencente à Secretaria de Estado de Educação, o que pode demandar a desafetação da área (tratada naquele artigo) e a alteração de seus parâmetros de ocupação (caso a primeira hipótese ocorra).

126. (Anexo VII, PURP, TP10, UP7)

126.1. Ver comentários no item (Art. 76, I, d) deste parecer.

127. (Anexo VII, PURP, TP10, UP10)

127.1. Possivelmente em razão da atratividade da via W3, surgiram espontaneamente condomínios residenciais no STN, na região dos lotes K, L, M, N, O. Em outras situações cujo impacto é baixo, a presença de habitação está sendo tolerada. Considerando que esses lotes já estão agrupados nas tabelas de uso e parâmetros de ocupação da PURP, sugerimos avaliar a inclusão do uso residencial multifamiliar (nos lotes K, L, M, N, O).

128. (Anexo VII, PURP, TP11, UP1)

128.1. Para os lotes tipo “UOS CSII”, que equivalem aos lotes pares do SPMS (abrangidos pelo PPCUB), havíamos feito a seguinte observação, no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 44.6.e:

e) SPMS-Candangolândia: a proposta de ampliação da altura máxima dos edifícios do setor não gerará bom resultado, visto que a altura de 22m é excessiva (comparada à do conjunto da Candangolândia) e não haverá alteração no restante do SPMS (do lado

oposto da EPIA, fora da área de abrangência do PPCUB); contraindicamos tal alteração, conforme já discutido no GTE (consultar atas);

128.2. Em consulta ao PDL da Candangolândia (lotes pares) e à Lei de Uso e Ocupação do Solo (lotes ímpares, do lado oposto da EPIA), nota-se que as alturas máximas vigentes são 9,20m e 8,50m, respectivamente. **Reiteramos a contraindicação, principalmente pela divergência com os lotes abrangidos pela LUOS, salvo se a alteração proposta refletir a situação existente. Neste último caso, a altura pode ser uniformizada com a da LUOS.**

129. (Anexo VII, PURP, TP11, UP1, UP2, UP3)

129.1. No item B, coluna “Atividades permitidas”, a remissão ao Anexo XI parece errada (o correto seria Anexo X, “Tabela de uso e atividades do TP11”).

130. (Anexo VII, PURP, TP11, UP3 e UP4)

130.1. Ver comentários no item (Art. 78, II, c) deste parecer.

131. (Anexo VII, PURP, TP12, UP1)

131.1. O texto do item H e permite supor que há um projeto em desenvolvimento para a área, mas esse projeto não é de conhecimento do Iphan. Isso posto, tecemos os presentes comentários, no sentido de fazer alertas e propor diretrizes.

131.2. O Setor Hípico (SHIP) é formado por dois lotes de grandes dimensões (Área 8 e lote 22) e um menor (lote 22A), situados entre o SMAS e o futuro Parque Urbano dos Pássaros, aos quais se somam cerca de uma dezena de lotes pequenos (AE9 a AE20), conhecidos pela presença de clínicas veterinárias. A previsão de “parcelamento do SHIP, prevendo uso misto com fachadas ativas” parece destinar-se aos dois lotes de grandes dimensões, especialmente ao primeiro. A indicação de “fachadas ativas” no reparcelamento da Área 8 pressupõe um adensamento da ocupação dessa área, além da alteração de uma característica marcante do parcelamento e do sistema viário: as edificações dispostas no interior do lote, que favorecem a imersão dos edifícios na vegetação, seriam substituídas por edificações voltadas diretamente para a rua. A PURP (TP12, UP1) esclarece como será o projeto de reparcelamento:

Elaboração de projeto urbanístico de alteração de parcelamento do SAI/SO ÁREA 8 do SHIP, com área atual de 340.000,00m², com o fim de criação de sete lotes: um lote com área de 180.000m², equivalente à área da Hípica; quatro novos lotes de área mínima de 2.500m² e área máxima de 3.500m² e dois novos lotes de área mínima de 20.000,00m² e área máxima de 40.000,00m². (...)

Os quatro novos lotes de área mínima de 2.500m² e área máxima de 3.500m² e os dois novos lotes de área mínima de 20.000,00m² e área máxima de 40.000,00m², podem ter, além dos usos já permitidos para o lote SAI/SO ÁREA 8 do SHIP, as seguintes atividades...

131.3. Segue-se uma lista de três páginas. Somada à sua proximidade com o SMAS (que possui lotes grandes, mas menores que a Área 8), o reparcelamento com o formato de “fachadas ativas”, com múltiplos usos, pode comprometer o papel de “área de amortecimento da paisagem entre os setores adjacentes mais adensados e o Parque Urbano dos Pássaros” exercido pelo SHIP (o que é reafirmado pelo art. 81, IV) - uma vez que tal configuração, na prática, “expande” o SMAS na direção da Asa Sul. É esse comprometimento que a criação do Parque dos Pássaros visava a evitar, mas nenhuma providência foi tomada no sentido de implantá-lo. Felizmente o PPCUB busca sanar essa lacuna:

Implantar o Parque Urbano dos Pássaros, mediante plano de uso e ocupação, observadas as adequações de seus limites para a implantação de transporte público coletivo de tecnologia moderna. (PURP, TP5, UP5, item H)

131.4. A efetiva implantação do Parque Urbano dos Pássaros deve ser requisito à eventual aprovação do projeto urbanístico de reparcelamento do SHIP, a fim de que novos reparcelamentos não comprometam a área a ele destinada, no futuro.

131.5. O tema é tratado também no art. 81, IV, e no art. 82, II, do projeto de lei.

131.6. Neste anexo, falta o mapa geral de identificação das UPs (com fundo branco e UPs em vermelho), que abre todas as demais PURPs. Sugere-se uniformizar.

V - CONSIDERAÇÕES SOBRE OS DEMAIS ANEXOS DO PPCUB (SEI 3001473)

132. (Anexo IV-b) Sugerimos que o quadro intitulado “Obras de Athos Bulcão inventariadas em nível federal” seja substituído pela relação de obras de Athos Bulcão tombadas pelo Distrito Federal, visto que o instrumento do tombamento, criando obrigações para os detentores da coisa tombada, é mais consistente e efetivo para a preservação que o inventário.

132.1. Quanto ao quadro subsequente, “Blocos residenciais com revestimentos em azulejo originais nos pilotis”, entendemos que os revestimentos em azulejo de autoria de Athos Bulcão, constantes do quadro anterior, não precisam ser repetidos neste. Porém, salta aos olhos a escassez de outros exemplos (além dos listados, apenas nas SQS 307 e 308). Lembramos que a SQS 202 e a SQS 314 são exemplos de superquadras cujos azulejos, repetidos na maioria de seus blocos, dão unidade à sua composição arquitetônica. A SQS 314 chegou a ser tema da Recomendação nº 02/2020 (SEI IPHAN nº 2896155), do GTE. Isso indica que essa lista não se esgota apenas nos exemplares citados.

133. (Anexo XI) Alertamos que o “Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas” parece utilizar critérios diferentes para vias que possuem características similares (ex. L2 Sul e L2 Norte). Apontamos a mesma questão no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 35, sem resposta.

134. (Anexo XIV) A desafetação de área pública adjacente ao Clube da Aeronáutica (fig. 11) foi tratada no PARECER TÉCNICO N.º 70 /2019/COTEC IPHAN-DF (1321793).

134.1. O remanejamento de lotes no SGAN 904/905 (fig. 14) foi tratado no PARECER TÉCNICO N.º 123/2019 (1517423).

135. Em atendimento ao item 41.3 do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), a “área de 4.950m², entre os lotes 6 e 7 da PMU” foi excluída do Anexo XIV.

CONCLUSÃO

136. Circunscritos ao papel institucional e às competências do Iphan, em relação ao material encaminhado, são estas as considerações que estão ao nosso alcance, acerca dos critérios de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília e dos aspectos urbanísticos que podem afetar sua preservação.

137. Dentre as considerações gerais e específicas ofertadas neste parecer, representam **incompatibilidades com a política de tombamento em nível federal**, nos termos dos argumentos expostos acima, os seguintes itens:

137.1. **Art. 30, §5º e Art. 50, V:** Utilização rede de energia aérea em determinados pontos do CUB (VLT);

137.2. **Art. 31 e 32:** ausência de detalhamento suficiente para avaliar o impacto da inserção de habitação nos setores centrais, a ser tratado em projeto de lei futuro;

137.3. **Art.49, IV:** Cercamento de lotes localizados no Eixo Monumental;

- 137.4. **Art. 52, VI:** Expansão de garagens de blocos de superquadra com a possibilidade de supressão de árvores;
- 137.5. **Art. 52, §1º:** Forma do cálculo utilizado para o cálculo dos 30% de ocupação de pilotis das superquadras;
- 137.6. **Art. 59, I:** Inclusão de “atividades de comércio, prestação de serviços e industrial de pequeno porte” no Setor de Mansões Isoladas;
- 137.7. **Art. 59, § 1º:** Implementação do “Programa de Requalificação da Orla do Lago Paranoá” e alteração abrangente de usos;
- 137.8. **Art. 64, V e Anexo VII, PURP, TP6, UP3:** Possibilidade do cercamento de áreas privadas do Setor de Recreações Públicas Norte – SRPN (cercamento do Ginásio e do Estádio);
- 137.9. **Art. 65, VI:** Concessão do Autódromo com a “previsão de diversidade de usos e atividades complementares, incluindo comércio e prestação de serviços”;
- 137.10. **Art. 78, II, c:** Designação de “manutenção da área de tutela como área de amortecimento da Vila Planalto”
- 137.11. **Anexo VII, PURP, TP1, UP2:** lotes para marquise de ligação entre os blocos ministeriais e compartilhamento de atribuições das esferas distrital e federal quanto à autorização de eventos e publicidade na Esplanada dos Ministérios;
- 137.12. **Anexo VII, PURP, TP3, UP2:** Alteração da altura máxima dos “hotéis baixos” do Setor Hoteleiro;
- 137.13. **Anexo VII, PURP, TP4, UP1:** Alteração das alturas do SCEN e SCES;
- 137.14. **Anexo VII, PURP, TP5, UP6:** Indicação das alturas máximas do SAF/S, como o lote “Quadra 7 lote 2” (caso esteja desocupado) e o grupo de lotes “SAI/SE Quadra 4 Lotes 1-TCU, 2-STF e 3-MPU”;
- 137.15. **Anexo VII, PURP, TP9, UP3:** Altura máxima indicada para os edifícios da AOS 3;
- 137.16. **Anexo VII, PURP, TP9, UP5:** Ausência da proibição do cercamento do pilotis nas QRSW (Sudoeste Econômico);
- 137.17. **Anexo VII, PURP TP9, UP12:** Alteração de uso no Setor Militar Urbano;
- 137.18. **Anexo VII, PURP, TP10, UP5:** Proposta de edifícios de até 8 pavimentos na SGAN 901;
- 137.19. **Anexo VII, PURP, TP11, UP1:** Proposta de aumento de altura para os lotes tipo “UOS CSII” (Candangolândia).
138. Os demais itens e comentários são sugestões de aperfeiçoamento ao projeto de lei e visam ao melhor funcionamento da gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília, buscando a união de esforços e a compatibilização de normas e atribuições entre os entes incumbidos da preservação do sítio, particularmente o Iphan e a SEDUH.
139. Alerta-se que o Iphan, quando instado a manifestar-se sobre as intervenções decorrentes dos parâmetros fixados no PPCUB, nos casos elencados na Portaria nº 166/2016, aplicará a legislação federal (Decreto-Lei nº 25/1937 e Portaria nº 166/2016).
140. É o parecer, que submetemos à consideração superior.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Ministério da Cultura. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Processo 1305-T-90** (processo SEI nº 01458.002000/2011-08). Brasília: Iphan, s.d. Disponível em: https://sei.iphan.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_exibir.php?wt7h6hFBI_9S3DJjGLI0dpQiiSEQL4RcICP821UP_Zu3te9Mz8pMgdSFPXZPRHsDc8jMQ17erGYfOcrc-boqziBUERQIDa2BLDIIRAW2wTI9ORREYdBJlsb1F1mrwKS, acesso em 11/11/2021.

BRASIL. Ministério da Cultura. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **GT Brasília: memórias da preservação do patrimônio cultural do Distrito Federal**. Brasília: Iphan, 2016.

COSTA, Lucio. Brasília revisitada 1985-87. In: DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987. 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. **Diário Oficial do Distrito Federal**, Brasília, ano 12, n. 194, 14 out. 1987. Suplemento.

UNESCO. WORLD HERITAGE COMMITTEE. **Draft Decision 38 COM 8E: Adoption of retrospective Statements of Outstanding Universal Value; Brazil/Brasília**. Doha (Qatar), 2014, p. 169-171. Disponível em <https://whc.unesco.org/en/decisions/6149>, acesso em 03/05/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Maurício Guimarães Goulart, Analista de Infraestrutura**, em 10/12/2021, às 16:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz de oliveira Alcantara Gomes, Técnico I – Arquiteta**, em 10/12/2021, às 17:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Junio Carvalho dos Santos, Técnico em Edificações**, em 10/12/2021, às 17:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Laura Ribeiro de Toledo Camargo, Técnico I – Arquiteta**, em 10/12/2021, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Pereira Perpetuo, Coordenador Técnico do IPHAN-DF**, em 10/12/2021, às 17:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **3171154** e o código CRC **9E204E38**.

Referência: Processo nº 01551.000413/2018-58

SEI nº 3171154



Ministério da Cultura
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
Superintendência do Iphan no Distrito Federal
Coordenação Técnica do IPHAN-DF

PARECER TÉCNICO nº 77/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF

ASSUNTO: Resposta ao Ofício Nº 1794/2023 - SEDUH/GAB, sobre a minuta de projeto de lei complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB (versão 2023)

REFERÊNCIA: Proc. nº 01551.000413/2018-58

Brasília, 08 de setembro de 2023.

I. INTRODUÇÃO

1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH/DF), por meio do Ofício Nº 1794/2023 - SEDUH/GAB (4392769), solicitou nova análise do Iphan sobre a minuta do projeto de lei complementar que institui o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB). A Secretaria justificou sua demanda por uma nova análise, que se deu em razão de alterações no escopo do Plano, em relação à versão analisada pelo Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

2. A presente análise tem em perspectiva a compreensão dos valores que alicerçam o tombamento desse conjunto, expressas no processo de tombamento (Processo 1305-T-90, ou processo SEI nº 01458.002000/2011-08).

3. Mais recentemente, a Declaração Retrospectiva de Valor Universal Excepcional – encaminhada pelo Governo brasileiro e aprovada pela UNESCO na Decisão 38COM.8E, proferida na 38ª Sessão do Comitê do Patrimônio Mundial (Doha, Qatar, junho de 2014) - avaliou aspectos como integridade e autenticidade do bem tombado e teceu indicações quanto às características a preservar:

c. Declaração de integridade

O conjunto urbanístico de Brasília contém todos os componentes necessários para expressar o seu valor universal excepcional. Cidade ao mesmo tempo urbs e civitas, mantém intactos os seus princípios norteadores, materializados em suas escalas urbanísticas, legalmente protegidas pelas instâncias local e federal de Governo do país.

A cidade encontra-se em processo de consolidação de acordo com seu caráter de cidade-capital, em função dos equipamentos que progressivamente vão sendo instalados. Os setores urbanos preconizados em sua concepção estão sendo complementados e, por assim dizer, concluídos, mantendo os seus princípios urbanísticos norteadores, transformações estas que não comprometeram a integridade do valor singular e excepcional do Plano Piloto de Lucio Costa, que estão mantidos física e simbolicamente.

Devido à área não urbanizada ao seu redor, às áreas verdes e à topografia do sítio, é possível estabelecer o contraponto entre os limites da cidade e o território onde ela foi implantada, características que favorecem a leitura do sítio sem perda das informações básicas que seguem transmitindo o seu valor universal excepcional.

d. Declaração de autenticidade

A autenticidade de Brasília é assegurada pela manutenção de seus atributos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos que representam um novo modo de vida urbana, reafirmados por Lucio Costa e Oscar Niemeyer, com base nos princípios do Movimento Moderno relacionados à arquitetura e urbanismo do século XX.

Esses atributos, que conferem valor universal excepcional à Brasília, presentes no Plano Piloto são: o cruzamento dos dois eixos e a hierarquia do sistema viário, a setorização da cidade com seus respectivos gabaritos e usos, o sistema de espaços livres e verdes, a Esplanada dos Ministérios e edifícios representativos que compõem o Eixo Monumental, além das superquadras organizadas nas unidades de vizinhança. Soma-se a isso a arquitetura de Oscar Niemeyer para os edifícios mais representativos.

Tais atributos podem ser entendidos a partir das quatro escalas defendidas por Lucio Costa à época do tombamento de Brasília e preservadas como marcos de referência do projeto original do Plano Piloto de Brasília... (UNESCO, 2014)

4. Também orienta esta análise o item da Declaração referente à gestão, que aponta desafios que devem ser enfrentados em conjunto por ambas as instâncias responsáveis pela preservação do CUB:

e. Requisitos de proteção e gestão

[...]

O desafio de preservar Brasília implica avaliar as questões e as demandas contemporâneas que incidem sobre a cidade, considerando a sua concepção urbana singular. Isso demanda uma visão não conservadora sobre a cidade, ao contrário, pois ao restringir as potencialidades latentes de seu funcionamento pleno como cidade-capital, corre-se o risco de comprometer os seus valores e atributos excepcionais.

[...]

Dentre as pressões incidentes sobre a área tombada, destacam-se a imobiliária, as invasões de áreas públicas e áreas verdes, a implantação de usos incompatíveis com a destinação dos setores, a privatização da orla do Lago, o crescente volume de tráfego urbano e a precariedade do transporte público associada à segregação socioespacial em escala metropolitana. Acrescente-se, ainda, a dinâmica urbana do seu entorno, associada ao processo de periferação do Distrito Federal, ao gerar uma intensa pressão sobre a estrutura do Plano Piloto, demandando uma atenção especial tanto à sua paisagem urbana quanto ao funcionamento e desempenho dos espaços que a estruturam, ao concentrar a grande maioria dos serviços públicos, dos empregos e dos investimentos regionais, embora abrigue menos de 10% (9,6%) de toda a população do Distrito Federal.

Na perspectiva de enfrentamento dessas questões e considerando que o processo de preservação e proteção do Conjunto Urbanístico de Brasília não pode ser tratado de maneira dissociada do desenvolvimento urbano da cidade, está em elaboração o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, coordenado pela SEDHAB/GDF e com a colaboração do IPHAN, com a finalidade de se constituir no principal instrumento de planejamento, preservação e gestão da área sob proteção, bem como, de articulação das ações e agentes envolvidos no processo de desenvolvimento urbano de Brasília. (UNESCO, 2014)

5. É importante ter em conta também o papel institucional e as competências do Iphan, especialmente com relação a propostas desse tipo – um projeto de lei, que embora interfira na forma como os edifícios serão construídos no conjunto tombado, não é o projeto de intervenção em si (seja ele arquitetônico ou urbanístico), este sim objeto da avaliação do Instituto conforme a Portaria nº 420/2010, que nos reserva inclusive poder de veto (Portaria nº 420/2010, art. 27, § 2º). A avaliação de “proposta de intervenção ou projeto” ocorrerá, oportunamente, em cada proposta/projeto submetido a esta Superintendência, nas hipóteses previstas no art. 85 da Portaria nº 166/2016 ou em “outras intervenções no espaço urbano, que julgar pertinentes à preservação do CUB” (prerrogativa reservada pelo § 2º do art. 85 da portaria).

6. Os itens e comentários das próximas seções são sugestões de aperfeiçoamento ao projeto de lei e visam ao melhor funcionamento da gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília, buscando a união de esforços e a compatibilização de normas e atribuições entre os entes incumbidos da preservação do sítio, particularmente o Iphan e a SEDUH.

II. ESCOPO E NÃO-ESCOPO DA ANÁLISE

7. O escopo da análise solicitada inclui as “principais alterações realizadas na minuta do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, após análise e apreciação da versão encaminhada de 2021 (69780907), oficializada por meio do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (76631005)”.

8. As alterações dividem-se em duas partes: I. “Pontos apresentados na Reunião de 18 de outubro de 2022”, entre equipes do Iphan-DF e da SEDUH; II. “Alterações realizadas após a 7ª audiência pública”: “na Parte I foram apresentadas, principalmente, as alterações decorrentes do parecer supracitado, como, também, em decorrência de demandas apresentadas ao longo das reuniões da Câmara Temática - CT CONPLAN”; “na Parte II desta nota técnica constam os ajustes decorrentes das contribuições ocorridas durante e após a audiência pública, como, também, análises e complementações do corpo técnico desta DIPRE e COPLAB”

9. Foi enviado o seguinte material técnico para análise:

a) Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE

b) Nota Técnica nº 3/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE

c) Tabela Alterações da Minuta 2023 (111643698)

d) Anexo XIII - Desafetação de Área Pública e Alteração de Parcelamento (110199178), em sua última versão (2023)

e) minuta do texto do projeto de lei complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB (versão anterior, 2020)

f) minuta do texto do projeto de lei complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB (110198677), em sua última versão (2023)

g) Apresentação exibida na reunião entre Iphan-DF e SEDUH, ocorrida em 18/10/2022

10. Desse material, foram analisados os documentos *a*, *b*, *c* e *d*.

11. Os documentos *e*, *f* e *g* **não** fazem parte do escopo desta análise, mas foram utilizados como material de consulta, quando a indicação nos documentos anteriores o exigia.

12. O Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (SEI IPHAN 3171154) permanece válido naquilo que não conflitar com a presente análise.

III. ANÁLISE

III.1 - Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE (4392772)

13. PARTE I - 1. *Simplificação dos Usos e Atividades*

“Simplificação das Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - PURP com a indicação dos Usos, Atividades e Grupos permitidos. Ficando o detalhamento de Classes e Subclasses a serem regulamentadas por meio de decreto após a aprovação do PPCUB”.

13.1. N a *Apresentação_reunião_lphan_18_10_2022* (4392772), explica-se que a forma de apresentação dos Usos, antes detalhados em Atividades, Grupos, Classes e Subclasses, agora chegará somente a Usos, Atividades e Grupos, restando as Classes e Subclasses para serem detalhados por decreto. É exibido um exemplo. É atribuição própria da SEDUH. Não temos nada a opor.

14. PARTE I - 2. *Permissão de usos e atividades no subsolo conforme já autorizado pela norma urbanística vigente, desconsiderando do Coeficiente de Aproveitamento.*

14.1. Conforme explicado na nota técnica, trata da utilização do subsolo para atividades como depósito, bem como da regularização da utilização do subsolo, com a aplicação do instrumento da Compensação Urbanística. É atribuição própria da SEDUH. Não temos nada a opor.

15. PARTE I - 3. *Projeções residenciais relevantes*

“Substituição do mapa com as projeções residenciais relevantes (...) cujas características tipológicas mantêm os princípios expressos por Lucio Costa, por nota em Planos, Programas e Projetos:

*Indicação de preservação com o fim de aplicação de instrumento de identificação tipo inventário de conhecimento de **projeções residenciais relevantes construídas nas décadas de 1950, 1960 e 1970.**”*

15.1. O tema foi tratado no item 112 (e subitens) do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, que apontava indicações incongruentes com a preservação daqueles edifícios, então identificados em mapas, e oferecia sugestões de aperfeiçoamento, todas referentes à PURP. A opção da SEDUH foi deixar de mapear esses exemplares no presente momento, remetendo tal mapeamento para um inventário futuro.

16. PARTE I - 4. *Criação de nova Seção*

“Inserção da Seção V – Do Saneamento Ambiental”

16.1. A nova seção busca compatibilizar diretrizes de saneamento ambiental com a preservação da paisagem do CUB. É positivo para a análise de futuros projetos, por exemplo, de bacias de drenagem em ambiente urbano, possibilitando que tenham maior aderência com as demandas da preservação - com o que se coadunam as diretrizes do art. 44, por exemplo. Não temos nada a opor.

16.2. Chamamos ainda atenção para o art. 45, em especial o inciso abaixo:

VII- definir diretrizes para intervenções nas áreas verdes do CUB, considerando sua característica de cidade-parque, definindo estratégias adequadas para projetos de paisagismo;

16.3. Para além das instruções do PPCUB, essa previsão corrobora a **necessidade de maior atenção da Secretaria ao programa Adote uma Praça** pois o Iphan tem recebido projetos que impactam negativamente as faixas verdes das superquadras, bem como a concessões de uso de áreas públicas de maneira geral, por seu potencial danoso à “escala bucólica”.

17. PARTE I - 5. *Alteração de artigos*

17.1. Trata da possibilidade de pequenos ajustes em lotes (diminuição ou deslocamento), decorrentes de levantamento topográfico ou interferência com redes de infraestrutura implantadas. É atribuição própria da SEDUH. Não temos nada a opor.

18. PARTE I - 6. *Alterações nas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - PURP*

18.1. Trata dos seguintes temas:

a) previsão de regularização dos blocos dos Ministérios; criação de lote único para o Palácio do Itamaraty;

b) ajuste na medida permitida para o avanço de varanda (em superquadras), de 1,30m

para 1,50m; permissão de concessão de uso para lotes institucionais comunitários, mantendo-se a propriedade pública;

c) Permissão de uso Apart-hotel, onde já for permitido Hotel (SHS/SHN); permissão de remembramento para os lotes 1 e 1A da Quadra ES (atual 1) do SHS (Hotel Nacional);

d) Permissão de novas atividades (ex. Atividades cinematográficas) para o SCES, Lt 2/24, Trecho 2 (pertencente ao SESC);

e) Permissão de uso Apart-hotel, onde já for permitido Hotel (SHTN);

f) Parâmetros de ocupação para o Setor de Mansões Isoladas (SMIN);

g) Inserção do Parque Ecológico Internacional da Paz (SEN);

h) Parâmetros de ocupação para o AOS 3 (uma das Áreas Octogonais);

i) Exclusão do lote destinado ao Albergue da Juventude (Setor Noroeste);

j) Inclusão de usos em lotes Área Institucional Noroeste (Setor Noroeste);

k) Acesso a lotes nas Quadras 500 Norte (SEPN/SCRN/EQN);

l) Inclusão de usos como “Comércio por atacado” (no SHIP) e “Residencial multifamiliar” (no SMAS, trechos 3 e 4)

18.2. Lembramos que as informações sobre as PURP foram enviadas somente por meio das descrições da Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE e da Tabela Alterações da Minuta 2023. De acordo com o que foi informado - à exceção dos **itens f e l, que comentamos a seguir** – nada temos a opor às propostas deste item.

18.3. O remembramento para os lotes 1 e 1A da Quadra ES (atual 1) do SHS (Hotel Nacional) foi tratado no PARECER TÉCNICO N.º 82/2022/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (3616522), que analisou parecer da SEDUH sobre o caso, acrescentou diretrizes e aprovou o “desenvolvimento do anteprojeto”, concluindo pela “exigência de acompanhamento e manifestação do Iphan até a aprovação do projeto executivo”. O parecer se refere ao acompanhamento do desenvolvimento do projeto arquitetônico, e nada opõe ao remembramento em si.

19. A questão da definição de **parâmetros de ocupação para o Setor de Mansões Isoladas – SMIN** (item f) foi tratada no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, onde manifestamos nossas preocupações quanto à proposta de inclusão de “atividades de comércio, prestação de serviços e industrial de pequeno porte” no SMIN, bem como quanto à presença de edifícios com múltiplos usos e à definição de taxa de ocupação de 40% (em caso de desdobro) ou 70% (sem desdobro).

19.1. A Nota Técnica N.º 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE informa:

Manutenção da proposta como apresentada na última minuta do PPCUB analisada pelo IPHAN. De acordo com a Nota Específica 3, é permitido desdobro em no máximo 9 unidades autônomas para os lotes de 22.500m² e 4 unidades autônomas para os lotes de 10.000m². Nesse caso, os parâmetros de ocupação passam a ser: TO 40% (cobertura: 30% da edificação e subsolo:30% da edificação); Afastamentos: 5,00 de todos as divisas; CFA B: 0,90 e CFA M de 1,00; Altura máxima: 8,50m; e TP: 50%. As divisas devem garantir permeabilidade visual mínima de 70%.

19.2. No Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, o Iphan concluiu:

Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta. (grifado no original)

19.3. Permanece a proposta de taxa de ocupação de 40%, em caso de desdobro dos lotes. Essa taxa é inferior à adotada originalmente para os lotes exclusivamente residenciais do SMIN (70%), porém, pela própria natureza de seu uso original, a manutenção do parcelamento e do uso correntes garantiria a ocupação de baixa densidade. A possibilidade de desdobro, por sua vez, aumentaria o dinamismo do setor, favorecendo seu adensamento - razão pela qual defendemos um adensamento controlado, permitindo sua ocupação até o limite definido para o “território de preservação” como um todo (composto também por SCES e SCEN), que é de 30%. Como informa a nota técnica, a proposta foi mantida tal como analisada em 2021. Assim, não é possível afirmar que as contribuições do Iphan tenham sido consideradas.

20. Sobre a **inclusão da atividade “Hipermercados”, no Setor Hípico (SHIP)** foi alertado na reunião do dia 22/10/2022 (conforme apresentação, SEI 4392772) que o Iphan contraindicava a inclusão da atividade “Comércio por atacado” nesse setor, visto que confirmaria a eventual “expansão” do SMAS na direção da Asa Sul, senão por meio do parcelamento, ao menos pela alteração tipológica das construções - que passariam das atuais edificações baixas, imersas na vegetação, no interior dos grandes lotes do SMAS, para uma ocupação mais densa e, se confirmada a extensão de uso para “comércio atacadista” ou “hipermercado”, com edifícios com fachadas cegas e de grande massa, características arquitetônicas comuns a edifícios que atendem ambos os usos. Abordamos o tema, registrando as razões de nosso posicionamento, quando nos manifestamos sobre a inserção de uso residencial multifamiliar no SMAS, assim:

...a proposta de inclusão do grupo de atividades “Comércio por atacado” guarda relação - sob nossa avaliação - com a perspectiva de redução das áreas destinadas a essas mesmas atividades no SMAS, consequência esperada da conversão de seus lotes ao uso residencial. Indo além da alteração de uso propriamente dita, a proposta ora sob análise parece favorecer a “expulsão” das atividades típicas do SMAS – como “comércio por atacado” - que poderiam migrar para setores mais próximos da Macroárea A do CUB (conforme Portaria nº 166/2016), como o SHIP. Como se vê na figura 1, parte do SMAS e o SHIP formam a paisagem do acesso ao conjunto tombado pela EPGU, um de seus poucos acessos ainda preservados na forma de “cinturão verde”. Aproximando-se do CUB, e ocupando áreas historicamente destinadas ao “cinturão verde” imediato da Macroárea A, a arquitetura típica de hipermercados (principal tipo de atividade do “Comércio por atacado”) - prismas retangulares de grandes volumes, sem aberturas e comumente pintados em cores vivas – traria impactos potencialmente negativos a esse “cinturão verde”, descaracterizando-o. Sob nossa avaliação, a proposta de inclusão do uso “comércio atacadista” no SHIP já demonstra, antes mesmo de efetivada, a potencial pressão direcionada aos setores vizinhos, como consequência da alteração de uso proposta para o SMAS. Foi essa a razão da não “validação” dessa proposta pelo Iphan, na reunião em outubro de 2022. (Parecer Técnico nº 21/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, 4244897)

20.1. Ao final, a Nota Técnica N.º 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE informa que “todos os pontos relatados foram discutidos e validados pelo Instituto, **com exceção da inserção da atividade 46-G Comércio por atacado, exceto veículos automotores e motocicletas proposto para o Setor Hípico - SHIP**, na TP12 UP1, que foi retirado da atual minuta do PPCUB, bem como, foi ressaltada a **necessidade de aprofundamento do tema**, por parte daquele órgão federal, para análise do ponto de vista da preservação sobre a **inclusão do uso residencial**, na modalidade multifamiliar, no **Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS, Trecho 3 e 4**, do TP12UP1”.

20.2. Contudo, em lugar de “Comércio por atacado”, foi inserida a atividade “Hipermercados”
:

B - PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES:

SHIP - SAIS Área Especial Lotes 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20

Incluídos em Comercial os grupos:

47-G Comércio varejista

Incluído os grupos 47.1, apenas a subclasse 4712-1/00 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – hipermercados e 47.2 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo.

20.3. Sob nossa avaliação, a repercussão do “Comércio por atacado”, no que tange à forma assumida pelos edifícios que abrigam tal uso, é similar à da atividade “Hipermercados”, pelas características arquitetônicas dos edifícios, que são comuns a ambos os usos.

20.4. O equívoco quanto à classificação dos usos/atividades “Comércio por atacado” e “Hipermercados”, observado na citação contida no item 20, não invalida essa avaliação.

21. O tema da **inclusão de uso residencial multifamiliar no SMAS** foi objeto de análise específica do Iphan, efetuada no Parecer Técnico nº 21/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, 4244897), que apontou incongruências encontradas no Estudo de Reabilitação e preocupações do Iphan, chamando a atenção também para as críticas, diretrizes e orientações contidas no Parecer Técnico nº 35/2021 - SEDUH/SEPLAN/SCUB/COPLAB/DIPRE (3256832).

21.1. O Parecer Técnico nº 21/2023 é do conhecimento da SEDUH. Em retorno a ele, a SEDUH informou que “a minuta da PURP 72, do TP12 UP1, foi alterada, sendo o uso residencial retirado das notas específicas e incluído no campo H - Planos, Programas e Projetos. A nova redação propõe a elaboração de estudo para analisar a viabilidade de inserção de uso residencial, inclusive de interesse social, mantendo os padrões morfológicos e limites de altura do setor”. Adicionalmente, na *Tabela Alterações da Minuta 2023*, consta a nota: “Retirada a Nota específica 14, em atendimento ao Parecer do IPHAN que desaprovou a inclusão do uso residencial para os Trechos 3 e 4 do SMAS”.

21.2. Importa destacar que o projeto deverá ser desenvolvido considerando os pontos elencados na conclusão do Parecer Técnico nº 21/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (4244897). A inclusão dessa proposta no campo H - Planos, Programas e Projetos - **não representa consentimento prévio do Iphan sobre sua adequação aos critérios de preservação.**

22. PARTE II

22.1. Ao enunciar a Parte II, a Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE informa: “Todas as alterações realizadas encontram-se listadas na Tabela Alterações da Minuta 2023 (111643698) anexa a esta nota”. Sendo assim, após a conferência dos itens listados, optamos por comentá-los na seção **Tabela Alterações da Minuta 2023**, deste parecer.

III.2 - Nota Técnica nº 3/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE

23. A Nota Técnica nº 3/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE (4392772), elaborada em complementação à Nota Técnica nº 1/2023, traz apenas a atualização dos usos permitidos para o SHCES, Quadra 1501, lote 1, exibida também na Tabela Alterações da Minuta 2023. Nada temos a opor.

III.3 - Tabela Alterações da Minuta 2023 (111643698)

III.3.1 - Alterações no texto da Minuta (parágrafos 24 a 39)

24. Importa destacar, inicialmente, que essas planilhas (PURP) não foram enfocadas na presente análise. Nos ativemos às informações constantes da **Tabela Alterações da Minuta 2023** (111643698), que deve estar atualizada, para permitir uma leitura correta das propostas. Dito isto, e com base nas alterações informadas na Tabela, passamos aos comentários/contribuições do Iphan.

25. (Art. 23) Trata do mapeamento e classificação das áreas verdes do CUB “quanto à importância de preservação, definindo critérios para intervenções e evitando a ocupação desordenada”. O conflito apontado no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF dizia respeito à privatização de áreas por aderentes ao programa Adote uma Praça. Como solução, além do prazo para esse mapeamento, foi acrescentado o § 4º: “Os projetos de intervenção nas áreas verdes do CUB devem priorizar o interesse público, sendo vedada a sua privatização”. Em que pese a

adequação da minuta do PPCUB, reiteramos a **necessidade de maior atenção da Secretaria ao programa Adote uma Praça**, pois o Iphan tem recebido projetos que impactam negativamente as faixas verdes das superquadras.

26. (Art. 77) Não recebeu comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

27. (Art. 82) Não recebeu comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

28. (Capítulo V) Foi classificado como um novo capítulo, tratando de instrumentos urbanísticos, tais como ODIR, ONALT, compensação urbanística, EIV; IPTU Progressivo no Tempo; Desapropriação; Tombamento; Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS); Concessão de uso; Concessão de Direito Real de Uso (CDRU); Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e Transferência do Direito de Construir.

29. (Art. 113) Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto (ODIR) era tratado no art. 106, que não recebeu comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF. Trata-se de instrumento urbanístico de recuperação da valorização imobiliária oriunda do acréscimo de potencial construtivo. As hipóteses de majoração do potencial construtivo não são tratadas no artigo.

30. (Art. 114, 115 e 116) Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto (ONALT) era tratado nos artigos 107 a 110, que não receberam comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF. Trata-se de instrumento urbanístico de recuperação da valorização imobiliária oriunda da alteração de uso. As hipóteses de alteração de uso não são tratadas no artigo.

31. (Art. 117 e 118) Trata do “parcelamento, edificação e utilização compulsórios” e do “IPTU progressivo no tempo”, instrumentos urbanísticos indutores de ocupação de lotes vazios ou subutilizados. Sobre o primeiro, reiteramos nossa preocupação, registrada no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (1659675):

44.7. Preocupa-nos a utilização do instrumento “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios” (art. 116) em lotes pertencentes à Terracap ou a outras organizações públicas (exibidos no mapa do Anexo XXI), seja porque as medidas (multas, obrigações de fazer) não seriam aplicáveis ao setor público, seja porque a companhia imobiliária oficial terá a seu favor a expectativa de construção, utilização ou venda expeditos, abrangendo lotes como o do Polo 7 do Projeto Orla (um dos maiores terrenos naquele mapa). Tememos que o instrumento lhe sirva de pretexto para acelerar a implementação de uma forma de ocupação que ainda deve ser estudada em profundidade, com vistas a prevenir/evitar a descaracterização da área. Ademais, no mapa do Anexo XXI, até mesmo lotes destinados a equipamentos públicos comunitários (EPC) são exibidos.

44.8. Por ser potencialmente conflituosa com a preservação do CUB em muitos casos, somos contrários à proposta de aplicação do “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios” em lotes pertencentes à Terracap ou a outras organizações públicas, inclusive EPCs. (...)

32. (Art. 119) Trata da compensação urbanística, que recebeu comentários no item 80 do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF. Os projetos que pleitearem compensação urbanística, caso descumpram os critérios de preservação expressos na Portaria nº 166/2016-IPHAN, deverão ser encaminhados ao Iphan para análise específica.

33. (Art. 120) Trata do instrumento urbanístico de Transferência do Direito de Construir, para fins de preservação, melhoria na infraestrutura de circulação urbana e melhor aproveitamento e qualificação do espaço urbano. O instrumento se coaduna com os objetivos da política de preservação, e o novo artigo já traz a necessidade de tomada de decisão conjunta com o Iphan. Consideramos positiva sua inclusão no Plano de Preservação.

34. (Art. 121) Trata do instrumento do Tombamento de Bens e Conjuntos Urbanos. Conforme parágrafo único, as PURP indicam “exemplares com valor patrimonial a serem inventariados e avaliados quanto à pertinência da aplicação deste instrumento”. É uma possibilidade adicional, além

das previstas no art. 36 do PLC, como “ser objeto de estudo e providências pertinentes para preservação e manutenção das características que vierem a ser valoradas”. Consideramos positiva sua inclusão no Plano de Preservação.

35. (Art. 122) Trata da instituição de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) no CUB. Trata-se de instrumento da política urbana. Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto (AEIS) era tratado no artigo 33, que não recebeu comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

36. (Art. 123 e 124) Trata dos instrumentos de Concessão de Uso e Concessão de Direito Real de Uso, abordados também nos artigos 27 e 28, respectivamente. Os artigos citados integram a seção “Dos espaços públicos”, muito alterada, comparativamente, entre as versões do PLC de 2020 e 2023. É sabido que a gestão dos espaços públicos é objeto de preocupação para a política de preservação, porque os espaços desocupados têm grande importância na composição urbanística do CUB, configurando a “escala bucólica”. Desnecessário sublinhar sua importância. Do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, destaca-se o seguinte, sobre a eventual concessão de áreas públicas a particulares:

17. (...) Quanto ao mapeamento e classificação das áreas verdes do CUB “quanto à importância de preservação, definindo critérios para intervenções e evitando a ocupação desordenada” dessas áreas, apoiamos e reforçamos essa necessidade, cujo exemplo mais atual é a discussão sobre a aplicabilidade do Adote uma Praça às faixas verdes de emolduramento de superquadras, relatada anteriormente. A aplicabilidade concomitante de mais de uma norma ao mesmo espaço era um problema que o PPCUB se propunha a resolver definitivamente, a fim de evitar conflitos. Logo, o tema deve ser tratado com clareza e objetividade na PURP, para que o instrumento seja coerente com as diretrizes do plano.

21. (...) em razão dos potenciais conflitos entre os interesses da iniciativa privada e o interesse público, sugere-se acrescentar ao art. 23 um comando a respeito da primazia do interesse público na adoção de áreas (por exemplo via programa Adote uma Praça), além de impedimentos mais claros à privatização e à fragmentação dessas áreas por meio de projetos paisagísticos. (...)

22. (...) Temos preocupação com relação a alguns tipos de concessão de área pública, porque potencialmente causam danos às características do CUB, majoritariamente configurado por áreas públicas livres (ex. Concessão de subsolo para garagens; “puxadinhos” nos CLS e CLN, cujas leis são frequentemente utilizadas abusivamente; programa Adote uma Praça, entre outros).

24. (...) a Lei Complementar nº 755/2008 traz exigências insuficientes para a manutenção da arborização das superquadras – e este é o principal ponto de conflito com a regulação do Iphan, que visa à preservação da densa arborização, com árvores de grande porte e copa generosa, que caracteriza a superquadra.

25. (...) É louvável a ideia de transformar a ocupação de área pública por particular, seja em subsolo, nível do solo ou em espaço aéreo, em “sempre onerosa”, pois a modalidade não onerosa acaba resultando num estímulo à proliferação desse tipo de solução...

36.1. Também no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, ponderamos que as leis que criam os instrumentos de concessão de uso, por vezes, não têm um foco adequado na preservação, visto que são instrumentos de aplicação em todo o território do DF. Como solução para a exigência do item 21, foi acrescentado o § 4º: “Os projetos de intervenção nas áreas verdes do CUB devem priorizar o interesse público, sendo vedada a sua privatização”. Como destacado no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (citações acima), para além das instruções do PPCUB, reiteramos a **necessidade de maior atenção da Secretaria ao programa Adote uma Praça**, pois o Iphan tem recebido projetos que impactam negativamente as faixas verdes das superquadras, bem como a concessões de uso de áreas públicas de maneira geral, por seu potencial danoso à “escala bucólica”.

36.2. Quanto ao comentário do item 25 do parecer anterior, a nova versão abandona a proposta de tornar “sempre onerosa” a ocupação de área pública por particular, ao adotar a seguinte redação: “Art. 27. (...) §2º A concessão de uso de área pública é onerosa, exceto nos casos em que a

legislação específica determine de forma contrária”. É uma opção (e uma prerrogativa) da SEDUH, mas que – reitera-se – **não reduz o estímulo à ocupação dessas áreas**, por exemplo, por garagens subterrâneas em superquadras, que têm causado danos à arborização consolidada e transtornos à população, com sua expansão exagerada.

37. (Art. 142, 144, 145 e 146) Menciona áreas destinadas a alteração do parcelamento, com a afetação para a categoria de bem de uso comum do povo. Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto era tratado nos art. 136, 138, 139 e 140.

37.1. Sobre isso, o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF sugeriu o seguinte: “(Art. 136 a 140) A fim de facilitar as discussões futuras acerca do projeto de lei, sugerimos mapear também as áreas descritas nos artigos 136 a 140, a exemplo do que foi feito no Anexo XIV (referente aos artigos 130 a 135)”, o que foi atendido com a nova redação dos artigos e a atualização do ANEXO XIII - Desafetação de Área Pública e Alteração de parcelamento. Ver análise sobre o ANEXO XIII, neste parecer.

38. (Art. 150 e 151) Menciona áreas destinadas a alteração do parcelamento. Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto era tratado nos art. 144 e 145, que não receberam comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

39. (Art. 153) Trata da alteração de parcelamento da Área 8 do SHIP. A proposta não era então conhecida – e agora aparece no Anexo XIII. Porém, parte dos comentários expostos no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, que destacamos abaixo, ainda é válida:

131.2. (...) A indicação de “fachadas ativas” no reparcelamento da Área 8 pressupõe um adensamento da ocupação dessa área, além da alteração de uma característica marcante do parcelamento e do sistema viário: as edificações dispostas no interior do lote, que favorecem a imersão dos edifícios na vegetação, seriam substituídas por edificações voltadas diretamente para a rua. (...)

131.3. (...) Somada à sua proximidade com o SMAS (que possui lotes grandes, mas menores que a Área 8), o reparcelamento com o formato de “fachadas ativas”, com múltiplos usos, pode comprometer o papel de “área de amortecimento da paisagem entre os setores adjacentes mais adensados e o Parque Urbano dos Pássaros” exercido pelo SHIP (o que é reafirmado pelo art. 81, IV) - uma vez que tal configuração, na prática, “expande” o SMAS na direção da Asa Sul. É esse comprometimento que a criação do Parque dos Pássaros visava a evitar, mas nenhuma providência foi tomada no sentido de implantá-lo. (...)

131.4. A efetiva implantação do Parque Urbano dos Pássaros deve ser requisito à eventual aprovação do projeto urbanístico de reparcelamento do SHIP, a fim de que novos reparcelamentos não comprometam a área a ele destinada, no futuro.

III.3.2 - Alterações nas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - PURP (parágrafos 40 a 49)

40. De maneira geral, foram incluídos novos usos (ou grupos ou categorias de usos), comparativamente à versão anterior.

40.1. A não ser em casos específicos de “especialização de usos” que são características do CUB, onde a alteração de uso deve ser estudada de modo a não comprometer o testemunho do projeto urbano de Brasília (ex. Superquadras e outros setores que ainda mantêm essa “especialização”), nas demais situações não é cabível o Iphan imiscuir-se na competência da SEDUH de definir o uso do solo.

40.2. Assim, neste parecer, nos manifestaremos apenas em situações enquadradas no primeiro caso: alterações de uso que tenham o condão de comprometer características essenciais do CUB ou o testemunho do projeto urbano de Brasília.

40.3. Isto posto, passamos aos comentários específicos.

41. (TP3, UP2) É questionável a inclusão de usos como comércio de veículos automotores, peças e acessórios e manutenção e reparação de motocicletas, nos lotes Hotel Nacional SHS Quadra

ES (Atual 1) Lt 1 e 1A – isto é, no Setor Hoteleiro. **Sugerimos considerar o risco de que tais atividades sejam potencialmente danosas à organização do setor.**

42. No Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, havíamos apontado o seguinte:

...a proposta de aumento do gabarito dos “hotéis baixos” e “boates/restaurantes” do Setor Hoteleiro mantém-se da mesma forma apresentada anteriormente, em duas tipologias de edifícios do SHN/SHS, para as quais a PURP (TP3, UP2) define coeficientes de aproveitamento básico e máximo, além de aumentar a altura para 16m e 35m (conforme o caso). O assunto foi objeto do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 23 (e especialmente o 23.7), onde expusemos nossas preocupações, sobre o problema compositivo (alteração das proporções entre os volumes dos edifícios baixos e altos) e questões urbanísticas (ex. acessibilidade, calçadas, estacionamentos, arborização), com risco de afetar severamente as áreas públicas. (...)

Assim como outras alterações abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. Sugerimos excluí-la da PURP – e desenvolver posteriormente a proposta, na forma de projetos urbanístico/paisagístico para as quadras, a ser submetido à manifestação do Iphan, com vistas a solucionar questões urbanísticas importantes (ex. acessibilidade, rampas de acesso a subsolos, calçadas, estacionamentos, arborização), que também terão impacto negativo no CUB, se mal resolvidas.

42.1. Não localizamos nenhuma menção a isso na Tabela ou nas notas técnicas - exceto, possivelmente, as observações sobre os Lotes 8 (atual E) e 9 (atual C) da Quadra DS (atual 2). Porém, a proposta de aumento de gabarito alcançava muito mais que 2 lotes. Reiteramos nosso posicionamento, expresso no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF e no Parecer Técnico nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF e resumido acima.

43. (TP3, UP3; UP4) **Verificar a pertinência da inclusão de uso Comércio Atacadista em todos os lotes (apenas uma exceção) dos setores Comerciais, de Rádio e TV (UP3) e Médico-Hospitalar (UP4)** pois muitos lotes são pequenos para esse uso, além da possível incomodidade no Setor Médico-Hospitalar, por exemplo.

44. (TP4, UP5) Refere-se à possibilidade de desdobro de lotes, no Setor de Mansões Isoladas (SMIN). O tema foi tratado no item 51 (e subitens) do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF. **Ver análise da Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE anteriormente neste parecer.**

45. (TP6, UP3) Refere-se ao Setor de Recreação Pública Norte (SRPN). Visto que a via N2 está distante do Autódromo, não ficou claro a quais galpões se refere a seguinte frase: “Os galpões existentes na Área A – Complexo Esportivos Ayrton Senna - Autódromo Internacional Nelson Piquet, ao longo da Via N2, devem ser objeto de regularização conforme o existente”. Verificar.

45.1. Para a Área B do SRPN (Autódromo), o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF apontou, em seu item 59:

A adoção, como premissa para a concessão do Autódromo, da “previsão de diversidade de usos e atividades complementares, incluindo comércio e prestação de serviços” nos parece inadequada, ainda que “vinculados a atividade principal de esporte, lazer e cultura”. (...)

45.2. A diversificação de usos no SRPN vinha sendo tratada entre SEDUH e Iphan, desde antes da concessão da Área A à iniciativa privada. No Iphan, o processo administrativo nº 01551.900020/2017-65 tratou do tema. Para a Área B, nenhuma proposta havia sido desenvolvida, e, desde então, nenhuma foi submetida ao Instituto. Nesse sentido, no Parecer Técnico nº 30/2021, apontamos:

Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser

45.3. Por tudo isso, causa estranheza a adição de diversos usos à Área B – ex. “Incorporação de empreendimentos imobiliários”, “Atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial”, “Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos”, entre várias outras – como informa a Tabela. A própria classificação dos usos adicionados como “complementares” permite supor que há um estudo em curso, o qual, contudo, não é de conhecimento do Iphan.

45.4. Tais alterações não foram discutidas com o Iphan. Em prestígio às atribuições do Iphan previstas no Decreto-Lei nº 25/1937, destacando-se especialmente aquelas elencadas no art. 85 da Portaria nº 166/2016, o projeto – mesmo que de mudança de uso – deve ser enviado ao Iphan para análise e manifestação.

46. (TP9, UP4) A Tabela apresenta o texto: “SQSW 500 PROJEÇÕES: Incluídas as notas específicas 2 e 3 na Taxa de Ocupação”. Lembramos que as PURP não são objeto da leitura e análise do Iphan nesta etapa – e sim as alterações apontadas na Tabela. Apenas por elas, não é possível saber o que informam as notas específicas 2 e 3.

47. (TP10, UP1; UP2) Segundo a Tabela, está contemplada a possibilidade do uso Comércio Atacadista nos Setores Hospitalares Locais (SHLS e SHLN), o que causa estranheza, pelo porte e natureza desses usos, bem como pela possível incomodidade. Tais alterações não foram discutidas com o Iphan.

48. (TP10, UP5) Trata dos parâmetros de uso e ocupação dos Setores de Grandes Áreas (SGAS SGAN 900), apresentando apenas “notas gerais” e “notas específicas”.

48.1. Nossa preocupação recai sobre a proposta apresentada para a quadra SGAN 901, na versão de 2020, sobre a qual o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF registrou:

124.4. O projeto, desaprovado à época, não chegou a ser submetido novamente à análise do Iphan. A PURP, da forma apresentada agora, aumenta o gabarito analisado anteriormente (no Parecer Técnico nº 153/2019 [SEI 1609276], e no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF). A manutenção do gabarito do SGAN nessa quadra justifica-se pela preservação da composição volumétrica geral do “avião”: os setores centrais são claramente delimitados, e a passagem entre os “gabaritos” - daquele uniforme e deliberadamente contido das “asas residenciais” para o variável e verticalizado dos setores centrais - é sem transição. Isso se percebe já no contraste entre as “quadras 6” dos Setores Hoteleiros (ocupada pelo Brasil 21 ao sul, ainda desocupada ao norte) e as quadras 900, sendo que as “quadras 6” fazem o papel de “anunciar a chegada” aos setores centrais para quem vem do Eixo Monumental, a oeste. “Prolongar” seu modelo de ocupação à esquerda (desse ponto de vista, vê-se à direita o Parque Ana Lúcia) contribuiria para “desequilibrar” essa composição. **Por essas razões, e considerando todo o histórico de análises sobre o parcelamento dessa quadra, a diretriz exposta no item H.2.g (admitindo edifícios de até 8 pavimentos na SGAN 901) é incompatível com o tombamento** A revisão do parcelamento – para um modelo que, diferentemente do SGAN, privilegie a conexão entre os setores vizinhos, especialmente entre SCN/SRTVN e Estádio - que aliás vinha sendo desenvolvida pela SEDUH, é o caminho que consideramos viável, do ponto de vista da preservação do conjunto, porém mantida a limitação de altura em 12,5m.

48.2. Como a Tabela não apontou alterações relativas a essa proposta de parcelamento – permitindo supor que nada foi alterado –, reiteramos aqui tal registro.

49. (TP12, UP1) Trata da inclusão da atividade Hipermercados, no Setor Hípico (SHIP).

49.1. Primeiramente, o tema foi objeto da reunião ocorrida no Iphan, em outubro de 2022, em que o Iphan se manifestou contrariamente, e posteriormente registrou seu posicionamento no Parecer Técnico nº 21/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (4244897). **Ver análise da Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE, anteriormente neste parecer.**

49.2. A inclusão do uso Educação Superior, no mesmo setor (SHIP) também surpreende, uma

vez que não foi discutida na reunião de outubro de 2022 e, na versão de 2020, esse uso estava previsto apenas no SMAS – além de categorias específicas do uso Educação (ex. escolas de dança), estarem então restritas a determinados lotes (ex. Hípica). Além de corroborar a interpretação de que a inserção de uso residencial no SMAS “expulsará” atividades para as quais o SMAS foi pensado, ampliando a pressão sobre o SHIP, vislumbra-se o risco de adensamento desses setores, comprometendo, por ambos os motivos, sua função de “cinturão verde”, como apontado no parecer supracitado.

III.4. ANEXO XIII - Desafetação de Área Pública e Alteração de parcelamento

50. (Fig. 3) Verificar possíveis interferências do lote P (TAN) com o viaduto em construção, na interseção da via do STN com a EPIA.

51. (Fig. 6) Além da ampliação proposta para o lote D (CBM/DF), verificar destinação da área pública contígua ao lote “SGO, Q 6, LOTE ÚNICO” (TCB), que também se encontra ocupada por uso correlato ao do lote adjacente.

52. (Fig. 10) Criação dos Lotes A da EQN 703/704, EQN 707/708 e EQN 709/710. Na versão de 2020, pretendia-se criar pequenos lotes comerciais, em superfície, e estacionamentos subterrâneos sob as praças, nas entrequadras 500 sul e 700 norte, o que foi entendido como positivo. Desta feita, como não analisamos as PURP, não fica claro se a proposta é a mesma – mas se for (a mesma), o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF abordou da seguinte forma:

Nos endereços “EQS Lote B 503/504, 505/506, 509/510, 511/512, 513/514, 515/516”, serão criados lotes de uso comercial nos estacionamentos existentes, obrigando-se a transferência das vagas para o subsolo, como determina a nota específica 7:

7) É obrigatória a implantação da atividade 5223-1/00 Estacionamento de veículos e ela deverá se desenvolver obrigatoriamente em subsolo nos lotes B da EQS, com tratamento de praça em solo, sendo vedadas vagas em superfície, podendo ser explorado por meio de concessão de uso.

Ocorre o mesmo com os “lotes A da SCLRN EQN 703 /704, 707/708 e 709/710” (PURP, TP8, UP3, quadros e notas específicas 18 e 19). Considerando que os lotes ainda serão criados, sugerimos expressar tal obrigatoriedade no próprio “corpo” da tabela (definindo usos obrigatório e complementares), a fim de deixar mais clara a proposta.

53. (Fig. 11) Sobre os lotes a serem criados para regularização do Clube da Aeronáutica, o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF registra: “134. (Anexo XIV) A desafetação de área pública adjacente ao Clube da Aeronáutica (fig. 11) foi tratada no PARECER TÉCNICO N.º 70 /2019/COTEC IPHAN-DF (1321793)”.

54. (Fig. 14) A proposta de reconfiguração com compensação de área do lote 4/2B proporciona ao lote resultante uma faixa de área quase privativa entre o lote e o lago, já que está confinada entre três lotes vizinhos e o lago, sem nenhum acesso entre eles. Nessa situação, considerando que vários outros lotes do trecho possuem acesso ao lago, sugerimos que o reposicionamento do lote (ou seja, a área a ser compensada) possa chegar ao lago, subtraindo-se área do lado oposto. Caso contrário, na prática, a área do lote resultante, somada à área privatizada irregularmente, será muito maior que a área original. Alternativamente, pode-se pensar uma forma de proporcionar efetivo acesso público à faixa de orla remanescente – caso seja mantida pública - como por exemplo uma via penetrando nessa área.

55. (Fig. 15) O remanejamento de lotes no SGAN 904/905 (fig. 15) foi tratado no PARECER TÉCNICO N.º 123/2019 (1517423), que aprovou o projeto urbanístico completo, Para que corresponda ao projeto aprovado, é imprescindível considerar o sistema viário, com a abertura de uma via entre os lotes novos e os remanescentes do parcelamento anterior, a fim de prevenir a invasão dessa área.

IV. CONCLUSÃO

56. Circunscritos ao papel institucional e às competências do Iphan, em relação ao material encaminhado, são estas as considerações que estão ao nosso alcance, acerca dos critérios de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília e dos aspectos urbanísticos que podem afetar sua preservação.

57. São, portanto, sugestões de aperfeiçoamento ao projeto de lei, que visam ao melhor funcionamento da gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília, buscando a união de esforços e a compatibilização de normas e atribuições entre os entes incumbidos da preservação do sítio, particularmente o Iphan e a SEDUH.

58. Contudo, observamos que normas e instrumentos complementares ao PPCUB – tais como leis e programas específicos, citados com frequência no material técnico analisado neste processo – devem ser posteriormente adaptados para atender aos seus princípios, diretrizes e comandos concretos, pois o esforço de compatibilização das normas afetas à preservação do CUB não se esgotará na promulgação do Plano de Preservação.

59. Alerta-se que o Iphan, quando instado a manifestar-se sobre as intervenções decorrentes dos parâmetros fixados no PPCUB e em suas rotineiras atividades de fiscalização, aplicará a legislação federal (Decreto-Lei nº 25/1937 e Portaria nº 166/2016).

60. É o parecer, que submetemos à consideração superior.



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz de Oliveira Alcantara Gomes, Técnico I – Arquiteta**, em 08/09/2023, às 15:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Laura Ribeiro de Toledo Camargo, Técnico I – Arquiteta**, em 08/09/2023, às 15:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Junio Carvalho dos Santos, Técnico em Edificações**, em 08/09/2023, às 15:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Mauricio Guimarães Goulart, Coordenador Técnico do IPHAN-DF**, em 08/09/2023, às 15:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **4703455** e o código CRC **59189329**.

Referência: Processo nº 01551.000413/2018-58

SEI nº 4703455



**ATA/ MEMÓRIA DA REUNIÃO COM O INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO
NACIONAL - IPHAN**

Às quinze horas do dia cinco do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte três, na sede da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, no Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A, Edifício Number One, 18º andar, Asa Norte, Brasília-DF, foi iniciada a Reunião com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, a fim de apresentar as alterações decorrentes de sugestões recebidas até a data da última audiência pública e avaliação final pelos órgãos na qual estavam presentes o Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva**, a Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação, **Janaina Domingos Vieira**, o Chefe de Gabinete da SEDUH, **Daniel Rito**, o Subsecretário do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB, **Ricardo Augusto de Noronha**, a Coordenadora da Coordenação de Planejamento e Monitoramento do Conjunto Urbanístico de Brasília – COPLAB, **Patrícia Veiga Fleury**, a Diretora da Diretoria de Preservação – DIPRE, **Scylla Watanabe**, a assessora da COPLAB, **Mariana Freitas Priester**, a assessora da DIPRE **Rayelli Bárbara Miranda Ribeiro**, o Superintendente do IPHAN – DF, **Thiago Perpétuo**, o Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN – DF, **Maurício Goulart**, e as arquitetas **Laura Camargo** e **Beatriz Gomes** da Superintendência IPHAN - DF. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** iniciou a reunião agradecendo a disponibilidade do IPHAN para a conclusão do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB. Ressaltou que a 8ª Audiência Pública do PPCUB foi um sucesso graças ao apoio prestado pelo Instituto. Destacou acreditar que o Plano está praticamente pronto para a reunião do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN e para ser enviado à Câmara Legislativa, finalizando essa proposta. Apresentou a proposta de cronograma ressaltando que a reunião do CONPLAN está prevista para o dia vinte de dezembro de dois mil e vinte e três e que as demandas discutidas na presente reunião serão consolidadas e entregues aos relatores no dia dez de dezembro, para que se tenha condições de deliberação no CONPLAN e encaminhamento à Câmara ainda no ano vigente. Com relação à dinâmica da reunião, explicou que seriam apresentados itens que necessitam de avaliação por parte do IPHAN, como alteração de parâmetros e algumas notas que foram incluídas. Ressaltou que a equipe técnica da SCUB já havia analisado grande parte dos pontos trazidos, porém, algumas outras demandas que chegaram posteriormente, ainda antes da audiência, não haviam sido examinadas pela equipe técnica. Destacou que, pela necessidade de otimização do tempo, optou-se pela discussão dos itens diretamente na reunião, com o objetivo de se alcançar um consenso, e então avançar nesses pontos. Os pontos em que não sejam alcançados consensos não serão levados adiante, para que não seja prejudicado todo o trabalho que já foi feito. O superintendente do IPHAN, **Thiago Perpétuo**, demonstrou o anseio pela aprovação do PPCUB, entendendo que teria chegado o momento de se dar o próximo passo, que seria o envio para a Câmara Legislativa, confirmando que o IPHAN está apoiando a iniciativa. Ressaltou que a reunião seria para tomar conhecimento dos pontos, e espera não encontrar novidades muito radicais, pois seria de fato o último momento possível para poder conversar a respeito. Insistiu em dizer que o IPHAN não é um órgão de controle do Governo do Distrito Federal – GDF, e da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, e que não seria uma reunião para aprovação do IPHAN, e sim que os representantes da Instituição tentariam esclarecer da melhor maneira possível. Ressaltou que iriam preferir não se manifestar, caso haja pontos muito complexos, pois necessitaria de uma dedicação maior. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** destacou que não há grandes novidades, talvez, um ponto ou outro que mereça uma atenção maior, e o objetivo seria resolver as questões durante a reunião sem maiores desdobramentos. A Coordenadora da COPLAB, **Patrícia Veiga Fleury**, mencionou que foram recebidos mais de trezentos pontos de discussão, desde a última manifestação do IPHAN. Informou que todas foram consolidadas, restando apenas alguns pontos conceituais que ainda estão sendo examinados, que seriam ajustes que a Secretaria de Cultura – SECEC, solicitou. Enfatizou que os parâmetros urbanísticos que precisam ser analisados estão na planilha trazida pela equipe técnica¹. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, iniciou a apresentação de cerca de trinta pontos, explicando que se tratam de pontos de interface com o artigo 85 da Portaria IPHAN nº166/2016, no qual é recomendado que alterações de parâmetros urbanísticos e de parcelamento sejam analisadas e aprovadas pelo IPHAN. Iniciou apresentando a primeira demanda vinda do Parecer Técnico nº15/2023 - SECEC/GAB/CPAART da SECEC, em relação às alterações que estão sendo feitas na fachada do Palácio do Buriti. Foi percebido que o Anexo do Buriti não estaria com indicação de preservação no PPCUB. A proposta de alteração seria incluir o Anexo juntamente ao Palácio do Buriti, indicando a preservação de ambos. O superintendente do IPHAN, **Thiago Perpétuo**, demonstrou estranheza pelo fato de no anexo ainda não ter a indicação de preservação. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva**, sugeriu que após a apresentação do ponto de discussão fosse ressaltado por todas as partes a aprovação ou não do ponto apresentado. O superintendente do IPHAN, **Thiago Perpétuo**, ressaltou preferir não haver tal tipo de formalidade para que não se tenha algo como uma aprovação do IPHAN sobre os pontos tratados, destacando que o que poderia ser feito seria um debate, evitando que se use a Ata da reunião como uma aprovação do IPHAN. Destacou que o IPHAN estaria dando uma contribuição técnica para o GDF, dentro das responsabilidades Institucionais, mas que não se configura como uma aprovação do IPHAN. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** sugeriu então constar como “sem comentários” com relação à primeira demanda apresentada, pois dessa forma os comentários entrariam como contribuições técnicas ou propostas de contribuição. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a segunda demanda referente ao Território de Preservação 2 – TP2, Unidade de Preservação 6 – UP6. Destacou que nos lotes de quadras poliesportivas, de propriedade da

Administração Regional, atualmente, a Norma de Gabarito (NGB) não prevê potencial construtivo, possibilitando a ocupação apenas com quadras esportivas. Explicou que a equipe da Coordenação de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília – COGEB, recebeu um processo sobre edificação construída como apoio em um desses lotes. Ressaltou que, a partir desse fato, um levantamento foi feito e foi verificado que existem outras edificações como essa, nos lotes das quadras poliesportivas, que necessitam regularização. Com a determinação dos parâmetros de ocupação nas quadras esportivas, seria possível a regularização das edificações existentes e a construção de edificação de apoio às atividades esportivas. Foram definidos os seguintes parâmetros: Altura máxima: 3,5 metros; Taxa de Ocupação: 3%; Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,03. Ressaltou que não está sendo proposta alteração de usos. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** ressaltou que o estabelecimento de parâmetros seria para viabilizar edificações de apoio, como vestiários, coisas simples e para regularização. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, acrescentou que mesmo com o potencial muito baixo de 0,03 é viável regularizar as edificações existentes atualmente e construir novas, em lotes que ainda não possuam edificações de apoio. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva**, pontuou que não houve comentários acerca do item dois. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou o item três. Trata-se de um lote especial que atualmente é de propriedade da Oi S/A (Copart Participações S/A), no qual foi solicitada a inclusão de usos e atividades comerciais, a exemplo dos que são permitidos nos lotes inseridos em localidades similares. Atualmente, o lote é restrito a atividades de telecomunicações. Explicou que, após a análise técnica, foi considerada viável a proposta e foram feitas as seguintes alterações conforme segue: A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, explicou que foi juntado o endereço do lote EQS 112/113, Lt B aos outros endereços que contém usos e atividades comerciais e de prestação de serviços e que estão em localização similar, e foi acrescentada a atividade 61 J – Telecomunicações. O IPHAN não acrescentou comentários à proposta. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou o quarto item, referente ao TP3 UP1. A solicitação partiu do Parecer Técnico nº15/2023 - SECEC/GAB/CPAART da SECEC, relativa ao Teatro Dulcina de Moraes, localizado no Setor de Diversões Sul. Foi proposta a inserção de Nota Específica 7, com o seguinte texto: “Na edificação do Teatro Dulcina aplica-se o uso institucional obrigatório, apenas o grupo 90.0 Atividades artísticas, criativas e de espetáculos, sendo os demais usos descritos no campo B permitidos como usos e atividades complementares”. Destacou que outras atividades podem acontecer dentro do lote, porém o Teatro ficaria restrito ao grupo 90.0 Atividades artísticas, criativas e de espetáculos. O superintendente do IPHAN-DF, **Thiago Perpétuo**, questionou se o que seria tombado seria o teatro ou o acervo. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, esclareceu que seria o Teatro, conforme a lista de bens tombados sob responsabilidade da SECEC. O superintendente do IPHAN, **Thiago Perpétuo**, esclareceu que há uma preocupação específica com o acervo, por isso a dúvida se o tombamento englobaria o acervo técnico. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, esclareceu que, em geral, os bens móveis não estão sendo contemplados no PPCUB, apenas as edificações. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, acrescentou que, no escopo do PPCUB, não cabe abordar o acervo, pois o PPCUB se trata de um documento de política urbana. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, perguntou se havia algum comentário com relação ao texto, e o IPHAN não acrescentou comentários à proposta. A Coordenadora da COPLAB, **Patrícia Veiga Fleury**, apresentou o quinto item, referente ao TP3UP2. A Coordenadora ressaltou que é uma demanda que já foi submetida ao IPHAN em outras oportunidades. Trata-se da solicitação de aumento da altura permitida para os lotes dos hotéis baixos, dos setores Setor Hoteleiro Norte (SHN) e Setor Hoteleiro Sul (SHS), de 13,5 metros para 35 metros de altura, equivalente a 10 pavimentos. Ressaltou que, na última minuta, a proposta havia sido incluída no item H – Planos, Programas e Projetos, com a previsão de estudo para a alteração, e que o IPHAN havia sido contrário à manutenção da proposta de estudo para o setor. Esclareceu que a demanda tem sido recorrente, tanto nas duas audiências públicas como por meio de processo e reuniões na SEDUH, e a equipe considerou que as edificações precisam de atenção. Ressaltou que a proposta seria de permitir os 10 pavimentos, mas não permitir o avanço no embasamento em área pública, mantendo-o no mesmo limite da projeção existente. Seria possível, então, a verticalização, mediante pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, e a criação de uma galeria de 3 metros no térreo. A proposta considera que existem hotéis com 35 metros de altura no setor e alguns de até 65 metros. O Subsecretário do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB, **Ricardo Augusto de Noronha** ressaltou que, a partir de uma reunião feita após a 7ª audiência pública, fez-se um esforço de reapresentação do estudo. Este demonstrava que a solicitação era necessária por uma questão econômica de sobrevivência dos hotéis baixos. O superintendente do IPHAN-DF, **Thiago Perpétuo**, ressaltou que haveriam algumas questões para pontuar: questionou se a proposta estaria no item H – Planos, Programas e Projetos ou se já estaria no item C – Parâmetros de Ocupação; externou a preocupação com relação ao impacto urbanístico da proposta, mesmo com a limitação do alastramento do embasamento; ressaltou que são medidas importantes, porém firmou o posicionamento de que, com a manutenção no item H – Planos, Programas e Projetos, poderia ser feito um estudo urbanístico prevendo os impactos reais que essa modificação teria. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, acrescentou que a indicação da proposta no item H sinaliza para o futuro que isso seria possível, mas condiciona à aprovação de um projeto urbanístico. Se isso for liberado agora, no item C – Parâmetros de Ocupação, cada ente privado vai fazer o seu e vai continuar uma indefinição sobre quem faz o tratamento do espaço público. Acrescentou que isso seria viável por meio de um projeto de Lei específico do projeto urbanístico. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** questionou se seria viável acrescentar uma nota específica, condicionando à aprovação do projeto urbanístico, a ser elaborado pela própria SEDUH, com a aprovação do IPHAN. Caso contrário, teria que se encaminhar para a Câmara, Projeto de Lei específico somente para isso, além do PPCUB. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, sugeriu que a partir do PPCUB fossem feitos alguns PLCs com parâmetros que afetem um setor inteiro, o Setor de Mansões Isoladas era um exemplo, o Setor Comercial, os setores centrais de modo geral, como o projeto do Viva Centro! Ressaltou que o IPHAN chegou a sugerir que projetos de leis específicas cuidassem de temas desse tipo, indicados no item H – Planos, Programas e Projetos. A tabela de parâmetros de ocupação é de aplicação imediata, o item H indica que ainda é necessário fazer algum estudo, mas sinaliza uma perspectiva de alteração futura. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** ressaltou que nesse caso não seria uma alteração do setor, não seria uma alteração estrutural, como é, por exemplo, a inclusão do uso residencial no Setor Comercial, pois aí, de fato, há um impacto. Nesse

caso, há uma alteração de parâmetros em lotes específicos, por isso considerou que a matéria poderia ser tratada de modo diferente. Argumentou que há uma questão econômica clara e também uma questão social, há mendigos no local, usuários de drogas, invasão dos prédios. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, ressaltou que não estão insensíveis aos problemas colocados e sim que há uma divergência na forma de como tratar os passos a serem dados, em como chegar lá. Ressaltou, ainda, que não viram o estudo recebido pela SEDUH, então não teriam como opinar além do que já foi dito. Por último, ressaltou que, de qualquer modo, em algum momento, um projeto de alteração do setor terá que ser avaliado pelo IPHAN. A Coordenadora da COPLAB, **Patrícia Veiga Fleury**, ressaltou que, como foi dito, os caminhos irão chegar ao mesmo fim. Argumentou que não vê dificuldades em ser feita uma lei específica e manter no item H – Plano, Programas e Projetos, como estava, cabendo ao gabinete definir qual seria a diretriz. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva**, ressaltou que a diferença entre os dois caminhos seria encaminhar uma lei específica para alteração de dois parâmetros, pois o projeto urbanístico elaborado pela Secretaria será analisado pelo IPHAN de qualquer jeito. Ressaltou ainda que estão tentando abreviar um caminho que parece inevitável. A Coordenadora da COPLAB, **Patrícia Veiga Fleury**, ressaltou que cada um iria apresentar um projeto individual e pode ser que não se tenha um contexto completo, a não ser que a SEDUH priorize um estudo antes de qualquer alteração. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a sexta demanda, referente ao TP4UP1, vinda da Sra. Fernanda Vargas de Andrade. Solicita a inclusão de usos e atividades diversos para o lote 2/49, Trecho 2, Setor de Clubes Esportivos Sul - SCES, onde, atualmente, se localiza o Centro de Internacional de Convenções de Brasília - CICB. A equipe técnica achou por bem incluir a atividade 5223-1/00 – Estacionamento de veículos (edifícios garagem e parques de estacionamento), no uso de Prestação de Serviços para todo o grupo de lotes SCES: Trecho 1 Lts 1/1, 1/1A, 1/1B, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6 e 1/7; Trecho 2 Lts 2/1, 2/1B, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/12A, 2/12B, 2/12C, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53 e 2/54; Trecho 3 Lts 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 e 3/10. Após, na elaboração do decreto, virá a subclasse detalhada. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, questionou se o CICB, que seria o solicitante, teria um edifício garagem no lote. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, não soube afirmar se há um edifício garagem, porém afirmou que exploram comercialmente as vagas. O Subsecretário do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB, **Ricardo Augusto de Noronha**, apontou que não é necessário haver um edifício garagem para que se explore comercialmente as vagas. O uso obrigatório do setor é o de clube, cumprida essa exigência, com o que sobrar de potencial, poderia ser construído um edifício garagem. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, externou a preocupação com a ocupação com um determinado tipo de edifício na região bucólica. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva**, sugeriu a colocação da CNAE com uma nota explicando estacionamento de veículos, exceto edifício garagem. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, reagiu afirmativamente à sugestão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, ressaltou a necessidade da observação contendo a proibição do edifício garagem. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva**, sugeriu a colocação da CNAE sem a descrição entre parênteses, com a inclusão de nota explicativa ressaltando a vedação de edifício garagem, constando expressamente a possibilidade de exploração comercial da atividade de estacionamento em área vinculada à edificação de uso obrigatório do setor. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda sete, explicando que foi observado que, nos lotes do Setor de Clubes Sul e Norte que confrontam com o lago Paranoá, não foi prevista a atividade de manutenção e reparação dessas embarcações. Foi incluída a classe "33.17-1 Manutenção e reparação de embarcações", para os lotes que confrontam com a orla do Lago. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, afirmou não haver comentários a respeito. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda número oito, referente ao TP4 UP4. Demanda proveniente da TERRACAP, com relação Trecho 1, Projeto Orla, Polo 3 Lt 6 a 12 e 15 a 18, solicitando aumento da altura de 7,5 metros para 9,00 metros. Foi solicitada, também, a retirada do coeficiente de aproveitamento que está atualmente na minuta, de 1,70, a fim de compatibilizar com a norma urbanística atual. Porém, após análise da NGB 85/96, que rege os lotes, percebeu-se que, na Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP, deveria constar o Coeficiente de Aproveitamento Básico, CFA B: 0,70. Como a altura constante da minuta do PPCUB é de 7,50 metros, já possibilitando a construção de 2 pavimentos, chegou-se à proposta de inclusão do CFA M: 2,00. Explicou que a equipe técnica da SCUB acatou em parte a demanda, não aceitando a alteração do parâmetro de altura. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, acrescentou não haver comentários sobre a questão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda nove, referente ao TP5UP4, proveniente da EMPRAPA, SEAGRI e EMATER, que ocupam as áreas do Parque Estação Biológica, e solicitam a regularização de tais áreas. A proposta seria incluir os lotes da EMPRAPA, SEAGRI e EMATER na PURP, com definição dos parâmetros de ocupação, e acrescentar, no Anexo XIII, a regularização do parcelamento. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, acrescentou não haver comentários sobre a questão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda número dez, referente ao TP5UP5, demanda proveniente da Associação Brasileira de Aeromodelismo – ABRA, solicitando a implantação do Parque de Modelismo de Brasília. Destacou que foi acrescida a Nota Específica 8: "A instalação de atividades e a definição dos parâmetros de ocupação devem ser dispostos no Plano de Uso e Ocupação do Parque de Modelismo de Brasília, conforme estabelecido em Planos, Programas e Projetos". O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, questionou se não seria o caso de colocar um parâmetro de CFA: 0,02. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, afirmou que foi colocado, a partir de um levantamento das edificações existentes e a altura destas, então, no Item H da Planilha, aparece o texto com o CFA: 0,01, altura restrita a 3,50 metros, sem cercamento de qualquer natureza. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, acrescentou não haver comentários sobre a questão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda número onze, referente ao TP6UP3. Demanda proveniente da TERRACAP, solicitando o acréscimo de atividades comercial complementar, 45 – G Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas, para o lote do autódromo, localizado no SRPN. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, ressaltou que já foi emitido parecer técnico no processo que tratava das alterações de usos do SRPN como um todo, antes da

concessão do estádio, e foram apresentadas várias ressalvas a respeito desses usos que estão propostos, como, comércio e reparação de veículos, não valendo a pena a prolongação do debate na reunião, valendo, portanto, os comentários já lançados no parecer que analisou o caso específico. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda número doze, também referente ao TP6UP3. Proveniente da TERRACAP, e do escritório MKZ, solicitando a diminuição da Taxa de Permeabilidade para a área A do Autódromo para 48%, por razões econômicas. A proposta da equipe técnica da SCUB sugeriu diminuir a Taxa de Permeabilidade Área A (Autódromo) e aumentar da Área B (Estádio), da seguinte forma: **Área A: 48% e Área B: 26,84%**. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, questionou quais seriam as Taxas de Permeabilidades atuais. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, esclareceu que seria de 56% da área A, que passaria para 48%, e de 18% da área B, que passaria para 26%. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, esclareceu que não tiveram acesso ao projeto da MKZ e, por essa razão, não podem emitir qualquer opinião, devendo o projeto ser encaminhado ao IPHAN, no momento oportuno. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda treze, referente ao TP9UP8, demanda interna da SCUB. Percebeu-se que, em função da desconstituição dos lotes destinados às comunidades indígenas, foi colocada, na PURP, a possibilidade de alteração de parcelamento. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, acrescentou não haver comentários sobre a questão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda catorze, referente ao TP10UP4, demanda proveniente da Clínica da Mama e CONPAR Empreendimentos Imobiliários Ltda. Foi contratada a elaboração de estudo urbanístico para proposta de alteração de parâmetros de uso e ocupação para os lotes “Mercadinhos Populares”, localizados no SEPS Entrequadra (EQ 707/907 Lt A,B e C; EQ 709/909 Lt C, D e E; EQ 712/912 Lt E, F e G). Foi proposta a inclusão das seguintes atividades: **Institucional (complementar):** 86.3 Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos; 86.4 Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica; 86.5 Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos. Foi feita também uma correção do CFA B de 2,00 para 2,35, conforme prevê LC 718/2006 (NGB 56/89 –SEPN). Foi permitido ainda o CFA M: 3,00. Não foi aceita a solicitação de aumento da altura para igualar aos demais lotes do SEPS, sendo mantida a altura de 9,00 metros. A arquiteta do IPHAN **Laura Camargo** questionou sobre a perda de área verde no setor. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, considerou que, neste setor e neste caso, a garagem em subsolo seria mais importante, pois estaria possibilitando a viabilidade da edificação. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, ressaltou que existe uma ligação entre a quadra 700 e o parque, em termos de área verde. A faixa das 700/900 interrompe essa ligação, exceto em alguns pontos, onde ainda se permite essa passagem. A preocupação é com relação à perda de mais área verde. Porém, ressaltou que entende o processo de adensamento que a faixa da 700/900 foi adquirindo ao longo do tempo, sendo uma decisão da SEDUH optar pelo parâmetro de ocupação. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda quinze, proveniente do Sr. Ernesto Rocha Torres, que solicitou o aumento da altura máxima para 12,00 metros e do CFA M para 2,00, para os lotes SAIS (atual SHIP) AE 9 a 20. A Proposta alterou o coeficiente de 1,4 para CFA M: 2,00, mantendo-se a altura de 9,00 metros mediante pagamento de ODIR. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, acrescentou não haver comentários sobre a questão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda dezesseis, referente ao TP12UP1, proveniente da TERRACAP. Foi solicitado reavaliar os usos permitidos para os lotes Lt 1 a 8 do Setor Hípico, conforme minuta da **NGB 198/20** apresentada no âmbito do processo SEI 0390-000689/2011, para ampliação dos usos previstos. A proposta da equipe técnica da SCUB foi igualar o que estava contido na minuta da **NGB 198/20** para a PURP e incluir atividades (ver tabela anexa) nos lotes **SHIP Lts 1 a 7**. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, acrescentou não haver comentários sobre a questão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda dezessete, sugerida pela Associação Andar a pé. A proposta seria retirar a criação dos lotes nas EQN 703/704, EQN 707/708 e EQN 709/710, tendo em vista que as áreas estão sendo requalificadas e atenderão de forma suficiente às necessidades locais de estacionamento. A equipe técnica da SCUB sugeriu retirar do Anexo XIII e da minuta do texto da lei complementar a criação dos lotes A da EQN 703/704, EQN 707/708 e EQN 709/710. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, concordou com a questão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda dezoito, proveniente da Câmara Temática do CUB – CT CUB. Foi verificado que o lote do Terminal da Asa Norte – TAN, tinha interferência com o projeto do viaduto na interseção da via STN com a EPIA. Foi feita uma atualização da poligonal do lote P TAN, no Anexo XIII. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, não fez comentários sobre a questão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda dezenove. Explicou que, no Parecer Técnico nº 77/2023 – IPHAN, o Instituto alertava que a alteração proposta estava impedindo o acesso a orla. Foi proposta a alteração da poligonal do lote 4/2B, tendo em vista as observações apresentadas no Parecer Técnico nº 77/2023 – IPHAN, resguardando a faixa de Área de Preservação Permanente – APP do Lago Paranoá. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, sugeriu que deveria ser dado acesso à população à orla, com sistema viário ou com um desenho de calçamento para pedestres. A coordenadora da COPLAB, **Patrícia Veiga Fleury**, apresentou a demanda vinte, proveniente da Embrapa. A proposta de alteração foi a inclusão, no Anexo XIII, da poligonal dos lotes da EMBRAPA, SEAGRI e EMATER com definição dos parâmetros de ocupação e no texto da minuta está sendo incluído no art.142 a criação dos lotes. A coordenadora da COPLAB, **Patrícia Veiga Fleury**, apresentou a demanda vinte e um. Resaltou as propostas de alteração na minuta da lei complementar, quanto à desocupação da área pública, como condicionante para a criação do lote do Trecho Enseada Norte 1 Lote 1/2C. Destacou a dúvida quanto à aprovação da criação do lote Trecho Enseada Norte Lote 1/1 C, uma vez que o Parecer Técnico IPHAN nº70/2019 tratou apenas do lote Trecho Enseada Norte 1 Lote 1/2C. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, validou a criação do conjunto de lotes. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou a demanda vinte e dois, proveniente da TERRACAP. A partir da sugestão contida no Parecer Técnico IPHAN nº 77/2023 foi inserido o condicionante de implantação do Parque dos Pássaros para a criação dos lotes 1 a 8 do SHIP. Porém, a TERRACAP solicitou que este condicionante fosse flexibilizado para viabilizar o parcelamento. A proposta de alteração ficou com a seguinte redação: “Art.153. Parágrafo único. A execução da infraestrutura do parcelamento prevista no caput está condicionada à implantação do Parque Urbanos dos Pássaros.”. O Coordenador Técnico da

Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, não teceu comentários sobre a questão. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, apresentou propostas de Planos, Programas e Projetos para que o IPHAN tenha conhecimento. A primeira se refere ao TP5UP7, relativa à Câmara dos Deputados. Solicitam a ampliação do lote SAIN GARAGEM DO CONGRESSO NACIONAL, objetivando a regularização de edificações e espaços construídos e mantidos pelo Senado Federal na área. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, acrescentou não haver comentários sobre a questão. A segunda se refere ao TP8UP2, proveniente da AMO700 Sul. Solicitam a retirada do subitem b que previa a elaboração de estudo futuro para flexibilização de usos para os lotes voltados para a W3, em Planos, programas e projetos. A arquiteta do IPHAN **Laura Camargo** ressaltou que a 700 não é exclusivamente residencial, que existem escolas que funcionam lá, portanto não faria sentido retirar. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, questionou se é um estudo previsto só para a Asa Sul. A diretora da DIPRE, **Scylla Watanabe**, afirmou que sim. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, registrou que não irão discordar da proposta da SEDUH, pois entende que a proposta de flexibilização de usos enfrenta a resistência da comunidade e isso poderia dificultar o objetivo maior, que é a aprovação do PPCUB. Porém, os membros do Iphan lamentam a retirada do estudo e esperam que isso não abranja a totalidade das 700, pois além de escolas, há outros usos, como por exemplo um teatro há muito tempo instalado nas 700 norte. A terceira proposta se refere ao TP10UP1, aumento de potencial construtivo para os lotes do Setor Hospitalar Local Sul – SHLS. A proposta da equipe técnica foi a inclusão, no campo H, da permissão para elaborar estudo para os lotes do Setor Hospitalar Local Sul – SHLS, para avaliar a possibilidade de aumento do potencial construtivo, condicionado à aprovação do órgão federal de preservação. Ressaltou que o mesmo foi feito com a quarta proposta, referente ao TP10UP2, com o aumento do potencial construtivo para todos os lotes do Setor Hospitalar Local Norte - SHLN. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, ressaltou que seria coerente com as outras observações já feitas pelo IPHAN, com relação aos Planos, Programas e Projetos, que, se há a necessidade de adensar, que se façam estudos urbanísticos prevendo os impactos antes de liberar o potencial construtivo na tabela de parâmetros. A Secretária Adjunta da SEDUH, **Janaina Domingos Vieira** passou a apresentar as demandas provenientes do gabinete da SEDUH², que não passaram por análise técnica da SCUB e que, conforme acordado no início da reunião, seriam apresentadas para discussão e validação em reunião. A primeira demanda se refere ao item E da PURP, permitindo, em todas as planilhas, parcelamento em todas as áreas do CUB, condicionado ao estudo previsto nessa lei complementar ou diretrizes emitidas pelo órgão de planejamento urbano. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, apontou que a diretriz é muito genérica para que se possa opinar, mas, desde que se possa analisar projeto por projeto, incluindo a ressalva que, além do órgão de planejamento, deve ser consultado o órgão de patrimônio. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** apresentou o item dois, referente ao TP4 UP1, lotes 2/49 e 2/50 do trecho 2 do Setor de Clubes Esportivos Sul – SCES. A proposta seria permitir o uso de alojamento 5590-06/03 como atividade complementar da atividade principal 90 – R, ressaltando que o estabelecimento contido no lote possui licenciamento vigente para a atividade em questão, e que seria um caso de regularização da realidade fática existente. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, questionou se a alteração seria apenas para o lote em que a atividade já ocorre, e, com a resposta positiva, validou o item. O terceiro item refere-se à demanda de governo e do setor imobiliário no TP9 UP9, que propõe reparcelamento com a inclusão do uso residencial multifamiliar, devido à escassez de lotes no Noroeste, nos lotes da CEB e da PM. Foi proposta a inclusão de Nota Geral: “É permitido o uso residencial multifamiliar após elaboração do reparcelamento mantendo o controle dos padrões morfológicos e dos limites de altura definidos para os lotes, com edificações isoladas e espaços livres arborizados, aproveitando o potencial de centralidade da EPIA. É vedado uso residencial, dentro do lote, em uma faixa de 100 metros na divisa voltada para a Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA) e sua via marginal”. Foi proposta ainda a retirada do item B dos Planos, Programas e Projetos. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, sugeriu que o IPHAN deve participar desde o início deste parcelamento para que se evitem surpresas, concluindo que, nessas condições, não havia nenhum comentário adicional a ser feito. O item quarto, referente ao TP9 UP8, propõe incluir em Notas Gerais: “É permitida a alteração dos parâmetros e usos dos lotes da CRNW 503, 505, 507 e 509 Bloco B Lt 2 no reparcelamento da realocação dos lotes suprimidos na alteração promovida pela da URB XXX”. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, validou o item. Foi proposta também a seguinte nota geral: “É permitido o uso residencial multifamiliar, à exceção do pavimento térreo, nos lotes CRNW 703 Lts A, B, C, D,E e F; 704, 706 E 709 Lts A,B,C,D,e E; 705 Lts A,B,C e D; 707 e 710 Lts A,B,C,D,E,F e G; 708 e 711 Lts A e B, condicionado a estudos acerca da população prevista no projeto original e à capacidade de suporte das infraestruturas”. A arquiteta do IPHAN **Laura Camargo** questionou se seria com uso misto. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** ressaltou que seria da mesma forma como ocorre atualmente nas 500, comércio embaixo, aberto, e residencial em cima. O superintendente do IPHAN, **Thiago Perpétuo**, validou o item. Foi sugerida a inclusão em Planos, Programas e Projetos: “Elaboração de estudo para inserção de uso residencial para o LT A, do SHCNW AENW 1”. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, sugeriu reparcelamento de acordo com as superquadras, para que não seja quebrada a lógica com um grande condomínio residencial. A proposta do IPHAN seria criar a quadra 101. A arquiteta do IPHAN **Laura Camargo** acrescentou a questão dos serviços e comércio para oferecer para a população, uma vez que era um lote destinado a um grande centro comercial. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** sugeriu fazer uma observação para avaliar a inclusão de lotes comerciais para o novo parcelamento. O quinto item apresentado pelo gabinete foi referente ao TP10 UP6, proveniente do Hospital Sírio Libanês. O estudo apresentado propõe inserir coeficiente de aproveitamento máximo, CFA M: 1,3, de modo que as áreas internas licenciadas como áreas técnicas não computáveis pudessem passar a ser computadas. A proposta consiste em alteração para o setor, e não apenas para o lote do Sírio Libanês. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, ressaltou as preocupações em aumento construtivo para o setor, pois há repercussão na taxa de permeabilidade. Sugeriu que considera mais prudente um estudo caso a caso, mediante o pagamento de ODIR. Argumentou que não se tem ideia do impacto das mudanças sugeridas. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva**, sugeriu inserir uma nota com a possibilidade de CFA M: 1,3, com objetivo

de regularizar edificações já existentes e licenciadas até a publicação do PPCUB, desde que comprovada a não alteração da volumetria das edificações, possibilitando a regularização da edificação já licenciada para computar o que já existe hoje. Nessas condições, sem alterar o CFA do setor, que é 1,0, o Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, validou o item. A arquiteta do IPHAN **Laura Camargo** acrescentou que desta forma não se estimula o caso de demolição para reconstrução de nova edificação. O oitavo item, referente ao TP10UP5, para as quadras SGAN 905 e 906, em frente ao autódromo alteração do coeficiente máximo de 1 para 1,5 para as quadras SGAN 905 e 906. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, ressaltou a preocupação com relação ao efeito cascata para todo o setor, destacando que a norma atual das quadras 600 e 900 define o setor como uniforme, e a alteração dessa característica não é desejável. Sustenta que não seja feita a alteração de 1 para 1,5. O último item seria com relação ao final da W3 Norte, em que se propõe a inclusão também de uso residencial multifamiliar nas quadras 500. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, sugeriu propor comércio embaixo, com residência em cima, que ficaria viável e seria algo que o IPHAN defende. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** ressaltou que essa sugestão consta no Parecer do IPHAN de 2019. A coordenadora da COPLAB, **Patrícia Veiga Fleury**, sugeriu que fosse escrito que a habitação ficaria restrita ao pavimento superior. Ressaltou ainda que os parâmetros de ocupação não seriam alterados, apenas a alteração do uso de habitação vinculado ao comércio embaixo. O Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** questionou se poderia ser incluído apart hotel, com serviços. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, **Maurício Goulart**, não se opôs, destacando que seria incoerente propor o uso residencial multifamiliar exclusivo ali, visto que a W3 é a única via do Plano Piloto que congrega as funções de corredor de transporte e via de atividades. Finalizadas as discussões técnicas, o Secretário da SEDUH, **Marcelo Vaz Meira da Silva** agradeceu a compreensão e a sensibilidade da equipe do Iphan para o atendimento das demandas que chegam na SEDUH e não chegam no IPHAN. O superintendente do IPHAN **Thiago Perpétuo**, falou em nome do Presidente do IPHAN, **Leandro Grass**, que estão à disposição para eventuais colaborações.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA SEDUH; **JANAINA DOMINGOS VIEIRA** SEDUH; **DANIEL RITO** SEDUH; **RICARDO AUGUSTO NORONHA** SEDUH; **PATRÍCIA VEIGA FLEURY** SEDUH; **RAYELLI BÁRBARA MIRANDA RIBEIRO** SEDUH; **SCYLLA WATANABE** SEDUH; **MARIANA FREITAS PRIESTER** SEDUH; **THIAGO PÉRPETUO** IPHAN; **MAURÍCIO GOULART** IPHAN; **LAURA CAMARGO** IPHAN; **BEATRIZ GOMES** - IPHAN.

[1] A planilha de demandas analisadas pela equipe técnica da SCUB encontra-se anexada ao final desta Memória de Reunião.

[2] A planilha de demandas do gabinete encontra-se anexada ao final desta Memória de Reunião.

ANEXO A – Demandas analisadas pela
Equipe Técnica SCUB

**Propostas de alteração da minuta
do PPCUB**

Apresentação para o IPHAN

**PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E
DE PRESERVAÇÃO**

PURP

TP1UP7 PRAÇA MUNICIPAL - PMU

1. Demanda: SECEC

“Ainda sobre os pronunciamentos do CONDEPAC a respeito, foi emitida a Manifestação nº 31/2022 (80974455), sobre intervenções nas fachadas do Anexo do Palácio do Buriti, que orienta quanto às necessidades de apresentação de mapeamento de danos e informações projetuais para regularização da intervenção.”

Proposta de alteração: inclusão do Anexo do Buriti com indicação de preservação.

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 07
TP1	UP7	PRAÇA MUNICIPAL - PMU		HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
				MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	
VALOR PATRIMONIAL	A – PATRIMÔNIO CULTURAL:						
	Nome/Objeto	Endereço		Tipo	Situação	Esfera	
	Árvore do Buriti	PMU		Material	Tombado	Distrital	
	Palácio do Buriti e Anexo do Buriti	PMU Lt 3		Material	Indicação de preservação	Distrital	
	Tribunal de Contas do DF	PMU Lt 4		Material	Indicação de preservação	Distrital	
	Praça do Buriti	PMU		Material	Indicação de preservação	Distrital	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	B – PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES:						
	Endereço	Atividades Permitidas					
	PMU Lts 1 a 7	INSTITUCIONAL (OBRIGATÓRIO) 84-O Administração pública, defesa e seguridade social 91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, apenas: 91.0 Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental INSTITUCIONAL (COMPLEMENTAR) 94-S Atividades de organizações associativas, apenas: 94.1 Atividades de organizações associativas patronais, empresariais e profissionais 94.2 Atividades de organizações sindicais COMERCIAL (COMPLEMENTAR) 47-G Comércio varejista, apenas: 47.6 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos 47.7 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (COMPLEMENTAR) 53-H Correio e outras atividades de entrega 56-I Alimentação, apenas: 56.1 Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas 64-K Atividades de serviços financeiros 69-M Atividades jurídicas, de contabilidade e de auditoria 79-N Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas 82-N Serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente às empresas, apenas: 82.9 Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas 96-S Outras atividades de serviços pessoais, apenas: 96.0 Outras atividades de serviços pessoais					

Alterar a lista Quadro IVa.

TP2UP6 ENTREQUADRAS 100, 200, 300 e 400 NORTE e SUL-SHCN EQ 100, 200, 300 e 400; SHCS EQ 100, 200, 300 e 400

2. Demanda: Equipe da SCUB (Processo analisado na COGEB)

Determinar os parâmetros de ocupação, para possibilitar a regularização de edificações 3 existentes.

Permitir a construção de edificação de apoio às atividades esportivas.

Proposta de alteração:

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 14
TP2	UP6	ENTREQUADRAS 100, 200, 300 e 400 NORTE e SUL-SHCN EQ 100, 200, 300 e 400; SHCS EQ 100, 200, 300 e 400		HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
				MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	EQN 102/103, 106/107, 110/111, 114/115 Lts B - Quadras poliesportivas.	TO: 3%	-	CFA B: 0,03	3,50m	-	
	EQS 102/103, 106/107, 110/111, 114/115 Lts B - Quadras poliesportivas (4)						
	EQS 106/107 Lt A - Cine Brasília	TO: 50%; Subsolos: 100%	-	CFA B: 0,90	9,00m (6)	-	
	EQN 104/105, 108/109, 112/113, 202/203, 204/205, 206/207, 210/211, 214/215 Lts A.	TO: 30%	-	CFA B: 0,60	9,00m	45%	
	EQS 104/105, 108/109, 112/113, 202/203, 204/205, 206/207, 210/211, 214/215 Lts A						

Exemplo: Edificação existente na EQS 102/103



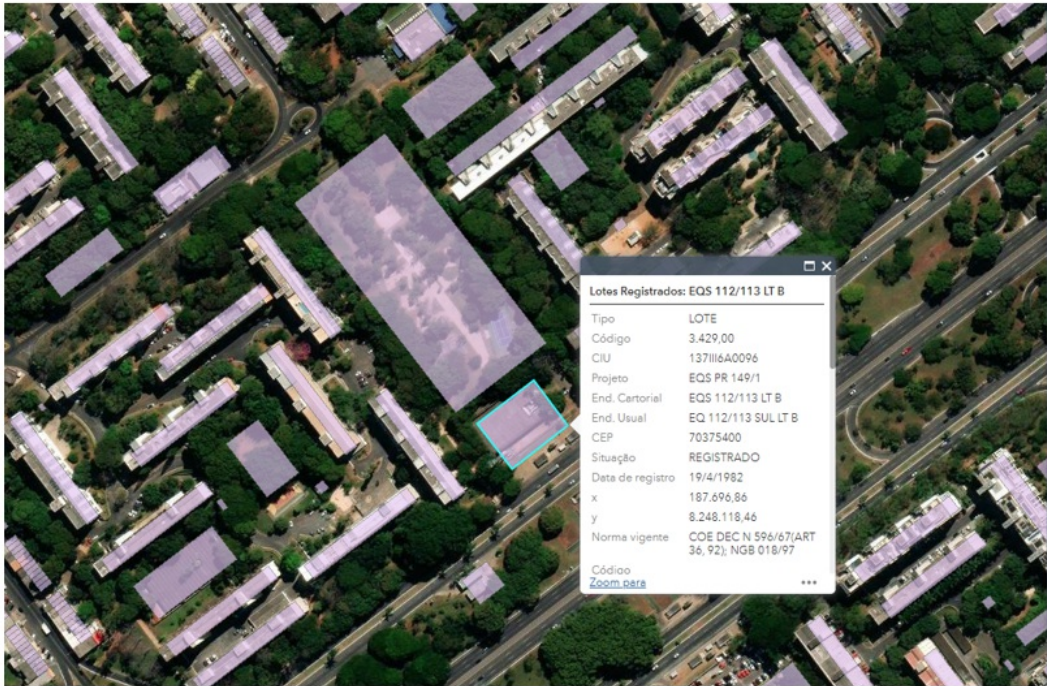
Fonte: imagem do Google Earth



Fonte: imagem do Google Earth

3. Demanda: representante da Oi S/A (Copart Participações S/A).

Inclusão de usos e atividades comerciais a exemplo dos que são permitidos nos lotes inseridos em localidades similares.



Proposta de alteração: agrupar o lote B da EQS 112/113 no conjunto de lotes formado pelos “EQN 102/103, 106/107, 110/111, 208/209 Lts A. EQS 102/103, 110/111, 114/115, 208/209 Lts A”. Permitir para os demais lotes a atividade 61J- Telecomunicações.

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO		COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 14
TPZ	UP6	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
	ENTREQUADRAS 100, 200, 300 e 400 NORTE e SUL-SHCN EQ 100, 200, 300 e 400; SHCS EQ 100, 200, 300 e 400	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	
VALOR PATRIMONIAL	A – PATRIMÔNIO CULTURAL:				
	Nome/Objeto	Endereço	Tipo	Situação	Esfera
	Unidade de Vizinhança 107/307 e 108/308 Sul	EQS 106/107, 108/109 e 307/308	Material	Tombado	Distrital
	Cine Brasília	EQS 106/107 Lt A	Material	Tombado	Distrital
	Festival de Brasília do Cinema Brasileiro	EQS 106/107 Lt A	Imaterial	Registrado	Distrital
	Clube de Vizinhança	EQS 108/109 Lt A	Material	Tombado	Distrital
	Igreja Nossa Senhora de Fátima (Igrejinha)	EQS 307/308 Lt A	Material	Tombado	Federal e Distrital
Escola Parque 308 Sul	EQS 307/308 Lt B	Material	Tombado	Distrital	
Templo Budista	EQS 315/316 Lt A	Material	Tombado	Distrital	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	B – PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES:				
	Endereço	Atividades Permitidas			
EQN 102/103, 106/107, 110/111, 208/209 Lts A.	COMERCIAL 47-G Comércio varejista, apenas: 47.1 Comércio varejista não-especializado 47.2 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo 47.5 Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico 47.6 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos 47.7 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos 47.8 Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados				
EQS 102/103, 110/111, 114/115, 208/209 Lts A	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 56-I Alimentação 58-J Edição e edição integrada à impressão 59-J Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música 62-J Atividades dos serviços de tecnologia da informação 63-J Atividades de prestação de serviços de informação 64-K Atividades de serviços financeiros 73-M Publicidade e pesquisa de mercado 74-M Outras atividades profissionais, científicas e técnicas 75-M Atividades veterinárias 96-S Outras atividades de serviços pessoais				
EQS 112/113, Lt B	INSTITUCIONAL 85-P Educação, apenas: 85.9 Outras atividades de ensino				

Anexo VII (fl.3/12)

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 14
TP2	UP6	ENTREQUADRAS 100, 200, 300 e 400 NORTE e SUL-SHCN EQ 100, 200, 300 e 400; SHCS EQ 100, 200, 300 e 400	HISTÓRICO MAIOR VALOR	FORMA URBANA MAIOR VALOR	PAISAGEM URBANA MAIOR VALOR	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos 91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, apenas: 91.0 Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental 93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer, apenas: 93.1 Atividades esportivas	Acrescentar: 61 J - Telecomunicações			
	EQS 106/107 Lt A - Cine Brasília	INSTITUCIONAL (OBRIGATÓRIO) 59-J Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (COMPLEMENTAR) 56-I Alimentação INSTITUCIONAL (COMPLEMENTAR) 90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos				
	EQN 114/115 Lt A	INSTITUCIONAL 84-O Administração pública, defesa e seguridade social 86-Q Atividades de atenção à saúde humana				
	EQN 204/205 Lt A. EQS 204/205 Lt A	INSTITUCIONAL 84-O Administração pública, defesa e seguridade social				
	EQS 112/113 Lt B	INSTITUCIONAL 61-J Telecomunicações				
	EQN 102/103, 106/107, 110/111, 114/115 Lts B - Quadras poliesportivas. EQS 102/103, 106/107, 110/111, 114/115 Lts B - Quadras poliesportivas (4)	INSTITUCIONAL 93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer, apenas: 93.1 Atividades esportivas				

Anexo VII (fl.4/12)

TP3UP1 - SETOR DE DIVERSÕES NORTE e SUL - SDN; SDS

4. Demanda: SECEC

“No caso específico do Teatro Dulcina de Moraes (TP3 - Setores Centrais), localizado no Setor de Diversões Sul, em função do risco de descaracterização do bem, em virtude de eminente leilão do imóvel, há que se considerar a excepcionalidade de vinculação do tombamento do Teatro e do acervo da atriz, às instalações e aos usos tanto do Teatro, quanto da Faculdade, a despeito do tombamento não vincular usos, a priori (...)”.

Proposta de alteração:

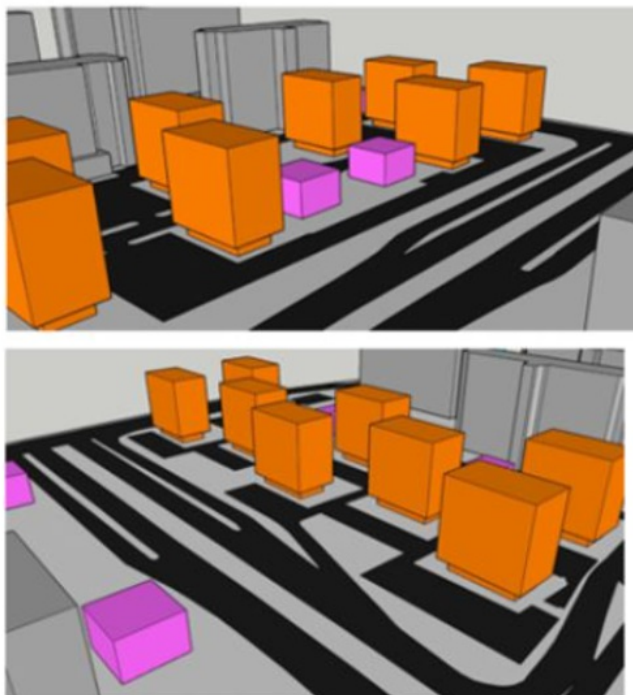
VALOR PATRIMONIAL	A – PATRIMÔNIO CULTURAL:				
	Nome/Objeto	Endereço	Tipo	Situação	Esfera
	Teatro Dulcina de Moraes	SDS Lt T5	Material	Tombado	Distrital
	SDS (CONIC)	SDS	Material	Indicação de preservação	Distrital
	Conjunto Nacional	SDN Lt 1	Material	Indicação de preservação	Distrital
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	B – PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES:				
	Endereço	Atividades Permitidas			
	SDN e SDS Inserir: (7)	INDUSTRIAL 10-C Fabricação de produtos alimentícios, apenas: 10.8 Torrefação e moagem de café 10.9 Fabricação de outros produtos alimentícios 11-C Fabricação de bebidas, apenas: 11.1 Fabricação de bebidas alcoólicas 14-C Confeção de artigos do vestuário e acessórios 18-C Impressão e reprodução de gravações, apenas: 18.1 Atividade de impressão 18.2 Serviços de pré-impressão e acabamentos gráficos 18.3 Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte 21-C Fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos, apenas: 21.2 Fabricação de produtos farmacêuticos 32-C Fabricação de produtos diversos, apenas: 32.5 Fabricação de instrumentos e materiais para uso médico e odontológico e de artigos ópticos COMERCIAL 45-G Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas, apenas: 45.1 Comércio de veículos automotores 45.3 Comércio de peças e acessórios para veículos automotores 45.4 Comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios 46-G Comércio por atacado, exceto veículos automotores e motocicletas, apenas: 46.1 Representantes comerciais e agentes do comércio, exceto de veículos automotores e motocicletas 46.3 Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas e fumo 46.4 Comércio atacadista de produtos de consumo não-alimentar 46.6 Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos, exceto de tecnologias de informação e comunicação 46.8 Comércio atacadista especializado em outros produtos 47-G Comércio Varejista, apenas:			

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 17
TP3	UP1	SETOR DE DIVERSÕES NORTE e SUL - SDN; SDS	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
			MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	
		SDS Lts T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9 e T10 (1)	TO: 100%	-	20,00m (3)	-
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	<p>NOTAS GERAIS:</p> <p>a) Deve-se garantir as fachadas térreas ativas, com permeabilidade física e visual ampla para o logradouro público, com acesso direto para pedestres.</p> <p>b) Os critérios para a definição de vagas para veículos nos lotes e projeções estão determinados no corpo desta Lei Complementar.</p> <p>NOTAS ESPECÍFICAS:</p> <p>1) Para aplicação dos parâmetros de ocupação devem ser obedecidos os croquis constantes desta PURP.</p> <p>2) A altura máxima inclui caixa d'água e casa de máquinas e é contada a partir da cota de soleira definida para o pavimento térreo.</p> <p>3) A altura máxima dos lotes tipo "T", contada a partir da cota de soleira definida para o pavimento térreo, deve respeitar os cones de afastamento definidos nos croquis esquemáticos constantes nesta PURP.</p> <p>4) A ocupação do subsolo deve preservar livres os acessos A1, A2 e A3 para a galeria de serviços interna ao SDS.</p> <p>5) É permitida a construção de marquise com avanço em área pública de 1,50m na altura da laje de piso do 1º pavimento, na divisa interna dos edifícios E1, E3, E5, E7 e E8, conforme croqui constante nesta PURP.</p> <p>6) Para os lotes E4 e E5 a taxa de ocupação da cobertura é de 29,6%.</p> <p>Inserir Nota Especifica 7. "Na edificação do Teatro Dulcina aplica-se o uso institucional obrigatório, apenas o grupo 90.0 Atividades artísticas, criativas e de espetáculos, sendo os demais usos decritos no campo B permitidos como usos e atividades complementares"</p>					

TP3UP2 SETOR HOTELEIRO NORTE E SUL

5. Demanda: Senhor Renato em nome da Associação dos proprietários dos hotéis baixos.

Solicita o aumento da altura permitida para os lotes dos hotéis baixos, dos setores SHN e SHS, de 13,5m, para 35m (equivalente a 10 pavimentos), tendo em vista o estudo apresentado.



SHS e SHN

Proposta de alteração:

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 18
TP3	UP2	SETOR HOTELEIRO NORTE e SUL - SHN; SHS	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
			MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	94.9 Atividades de organizações associativas não especificadas anteriormente					
	C – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO:					
	Endereço	Taxa de Ocupação – TO	Afastamentos - AF e Galerias	Coefficiente de Aproveitamento – CFA	Altura Máxima - H	Taxa de Permeabilidade - TP
	SHN Quadra 2 Lts A, B, E, F (atual H), I (atual F) e J	TO: 100%; Cobertura: 40%	-	-	56,00m (5)	-
	SHN Quadra 4 Lts A, B, D, E; Quadra 5 Lts A, B, C, D, G (atual F), H (atual G), I, J (atual H), e L (atual J)	TO: 100%; Cobertura: 40% (4)	-	-	56,00m (5)	-
	SHN Quadra 2 Lts C, H (atual I) e K; Quadra 3 Lts C; Quadra 5 Lts F (atual E) e K	TO: 100%; Cobertura: 40%	-	CFA B: 2,40	9,50m	-
	SHN Quadra 4 Lt C (1)	TO: 100%	-	-	9,50m (1) (5)	-
	SHN Quadra 2 Lts L, M, N, O; Quadra 3 Lts A, B, E, F	TO: 100%; Cobertura: 40%	Galeria: obrigatória de 3,00m em todas as divisas	CFA B: 3,40 CFA M: 9,50	13,50m 35,00m	-
SHN Quadra 2 Lt D - PLL; Quadra 5 Lt M - PLL. SHS Quadra DS (atual 2) Lt 11 (atual F) - PLL; Quadra BS (atual 5) Lt 10 (atual F) - PLL (6) (7) (8)	TO: 25%; Cobertura: decorrente dos afastamentos	AF: Edificação com 3,00m das divisas frontal e posterior; 4,00m das divisas laterais. Cobertura com 3,00m da divisa posterior; 4,00m das divisas laterais. Pilares e bombas com 3,00m da divisa frontal	CFA B: 0,25	6,00m	-	

TP4UP1 SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL – SCES

6. Demanda: Senhora Fernanda Vargas de Andrade

Solicita a inclusão de usos e atividades diversos para o lote 2/49, Trecho 2, SCES, onde atualmente localiza-se o CICB (Centro de Internacional de Convenções de Brasília). Após análise foi aprovada pela equipe técnica a inclusão atividade **5223-1/00 – Estacionamento de veículos (edifícios garagem e parques de estacionamento)**, no uso de Prestação de Serviços para todo o grupo de lotes “SCES Trecho 1 Lts 1/1, 1/1A, 1/1B, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6 e 1/7; Trecho 2 Lts 2/1, 2/1B, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/12A, 2/12B, 2/12C, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53 e 2/54; Trecho 3 Lts 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 e 3/10.”

Proposta de alteração:

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 24
TP4	UP1	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCES	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
			MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	

VALOR PATRIMONIAL	A – PATRIMÔNIO CULTURAL:				
	Nome/Objeto	Endereço	Tipo	Situação	Esfera
	Clube de Golfe de Brasília	SCES Trecho 2 Lt 2/17	Material	Tombado	Distrital
	Ponte Honestino Guimarães	SCES Trecho 2/SHIS QL 10	Material	Indicação de preservação	Distrital
Praça dos Oxirás (Prainha)	SCES Trecho 2	Material e Imaterial	Indicação de preservação (Material) e Registrado (Imaterial)	Distrital	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	B – PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES:				
	Endereço	Atividades Permitidas			
	SCES	INSTITUCIONAL (OBRIGATÓRIO)			
	Trecho 1 Lts 1/1, 1/1A, 1/1B, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6 e 1/7;	59-J Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música			
	Trecho 2 Lts 2/1, 2/1B, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/12A, 2/12B, 2/12C, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53 e 2/54;	90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos 91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental 93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer			
	Trecho 3 Lts 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 e 3/10	COMERCIAL (COMPLEMENTAR) 47-G Comércio varejista, apenas: 47.2 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo 47.6 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (COMPLEMENTAR) 56-I Alimentação 5223-1/00 – Estacionamento de veículos (edifícios garagem e parques de estacionamento) 66-K Atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde, apenas: 66.1 Atividades auxiliares dos serviços financeiros 72-M Pesquisa e desenvolvimento científico 79-N Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas, apenas: 79.9 Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente 82-N Serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente às empresas, apenas: 82.3 Atividades de organização de eventos, exceto culturais e esportivos 93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer, apenas: 93.2 Atividades de recreação e lazer 96-S Outras atividades de serviços pessoais, apenas: 96.0 Outras atividades de serviços pessoais INSTITUCIONAL (COMPLEMENTAR) 85-P Educação, apenas: 85.5 Atividades de apoio à educação			

Anexo VII (fl.3/16)

7. Demanda: SCUB

Incluir a classe "33.17-1 Manutenção e reparação de embarcações" para os lotes que confrontam com a orla do Lago Paranoá.

Proposta de alteração:

Incluir a atividade "33.17-1 Manutenção e reparação de embarcações" no SCES em **NOTA GERAL** com o seguinte texto:

"l) Nos lotes desta UP que fazem divisa com o Lago Paranoá é permitida a atividade 33.17-1 Manutenção e reparação de embarcações, como prestação de serviços (complementar)."

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 24
TP4	UP1	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCES	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
			MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	NOTAS GERAIS:					
		<p>a) Garantir a permeabilidade visual do lago na implantação dos edifícios nos lotes e a horizontalidade da paisagem. Garantir livre acesso à orla pública. Respeitar a Área</p> <p>b) É vedado o cercamento nas divisas dos lotes desta UP, quando instalados o uso comercial de apoio às atividades de lazer, cultura, turismo, diversão e esporte, mesclado aos demais usos permitidos nesta PURP, à exceção dos lotes já constituídos na modalidade de clubes sociais e esportivos.</p> <p>c) Os lotes desta UP que fazem divisa com o espelho d'água do Lago Paranoá devem respeitar a faixa de recuo mínimo de 30,00m de Área de Preservação Permanente – APP, à exceção dos casos incompatíveis com este recuo, ficando aplicável recuo de 10,00m aos lotes 2/1C e 2/11 do Trecho 2. Ficam resguardadas do recuo as edificações históricas construídas até a década de 1980 e aquelas licenciadas dentro da referida faixa de APP, em conformidade com a legislação vigente à época.</p> <p>d) Dragagens e aterros no Lago Paranoá serão permitidos somente em caráter excepcional e mediante autorização do órgão gestor de planejamento urbano e territorial e do órgão de proteção do patrimônio, observadas as devidas anuências pertinentes junto ao órgão ambiental competente.</p> <p>e) Nos lotes desta UP que fazem divisa com o Lago Paranoá, na faixa de APP é permitida a construção de muro de arrimo, reproduzindo-se a orla natural, com elevação máxima de 1,00m acima da cota 1.000,80m e com rampa de acesso da fauna às margens com largura mínima de 3,00m, e de garagens de barcos, observadas as devidas anuências pertinentes junto ao órgão ambiental competente.</p> <p>f) Nos lotes desta UP que fazem divisa com o Lago Paranoá é permitida a construção de cais, píer, quebra-mar e rampa de acesso ao espelho d'água avançando sobre a água em área contida na projeção dos limites laterais do lote, observadas as devidas anuências pertinentes junto ao órgão ambiental competente, considerando a cota 1.000,80m e de acordo com os parâmetros a seguir:</p> <p>f.1) Cais - Ex máx: 30,00m; El máx: 1,50m; A máx: 450,00m²;</p> <p>f.2) Pier - Ex máx: 30,00m; El máx: 1,50m; A máx: 150,00m²;</p> <p>f.3) Quebra-mar - Ex máx: conforme justificativa técnica; El máx: conforme justificativa técnica;</p> <p>f.4) Rampa de acesso ao espelho d'água - I máx: 25% (reta) ou 20% (curva); L min: 3,00m (reta) ou 3,50m (curva).</p> <p>g) Os critérios para a definição de vagas para veículos nos lotes e projeções estão determinados no corpo desta Lei Complementar.</p> <p>h) É vedada a tipologia arquitetônica de shopping ou centro comercial com disposição de lojas voltadas unicamente para o interior do edifício, de forma a garantir a integração do edifício com as áreas externas e com o entorno.</p> <p>i) É permitida a atividade de 4731-8/00 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores vinculada à atividade 9312-3/00 Clubes sociais, esportivos e similares. Nesse caso o acesso à atividade deve ser feito exclusivamente pelo acesso principal do clube.</p> <p>j) Os píeres de atracação e os "fingers" localizados em marinas poderão ter dimensões superiores às estabelecidas na nota "f", desde que justificadas pela profundidade do lago na área de atracação e pela quantidade de embarcações usuárias dos serviços da marina.</p> <p>k) A cota de soleira deve ser definida no ponto médio de cada bloco ou edificação.</p> <p>l) Nos lotes desta UP que fazem divisa com o Lago Paranoá é permitida a atividade 33.17-1 Manutenção e reparação de embarcações, como prestação de serviços (complementar)."</p>				
	NOTAS ESPECÍFICAS:					
	<p>1) Para o Lote 1/8 do SCES Trecho 1, mediante aplicação de ONALT, são permitidas as atividades 4731-8/00 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores, 4732-6/00 Comércio varejista de lubrificantes, 4530-7/03 Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores, 4530-7/05 Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar, 4784-9/00 Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP), 4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores e 4520-0/06 Serviços de borracharia para veículos automotores.</p>					

TP4UP4 SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS NORTE - SCEN; SHTN Trecho 1 Lts 5 a 18

8. Demanda: Terracap

Solicitou o aumento da altura dos lotes "SHTN Trecho 1 Projeto Orla Polo 3 Lt 6 a 12 e 15 a 18" de 7,50m para 9,00m. Solicitou também a retirada do coeficiente de aproveitamento que está atualmente na minuta de 1,70, para compatibilizar com a norma urbanística atual (NGB).

Proposta de alteração: não foi aceita a demanda para alteração da altura. Porém após análise da NGB 85/96, que rege os lotes, percebeu-se que na PURP deveria constar o CFA B= 0,70. Como a altura proposta da minuta do PPCUB é de 7,50m, que possibilita a construção de 2 pavimentos, chegou-se à proposta de inclusão do CFA M=2,00.

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 27
TP4	UP4	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS NORTE - SCEN; SHTN Trecho 1 Lts 5 a 18		HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
				MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	SAIN Lt 7 - CAESB (atual SCEN Trecho 3)	TO: 30%; Subsolos: 70%	-	CFA B: 0,60	9,00m (2)	20%	
	SCEN Trecho Enseada Norte 1 Lt 1/8; Trecho Enseada Norte 2 Lt 2/1 (3)	-	-	-	-	-	
	SHTN Trecho 1 Projeto Orla Polo 3 Lt 5	TO:100%	(11)	(11)	(11)	-	
	SHTN Trecho 1 Projeto Orla Polo 3 Lts 6 a 12 e 15 a 18 (4)	TO:100% (9)	-	CFA B: 1,70 0,70 CFA M : 2,00	7,50m	-	
	SHTN Trecho 1 Projeto Orla Polo 3 Lt 13	TO:100%; Pilotis: 50%	-	CFA B: 2,00	9,00m (5)	-	
	SHTN Trecho 1 Projeto Orla Polo 3 Lt 14	TO:100%	-	CFA B: 1,70	9,00m (5)	-	
	SCEN Trecho Enseada 1 Projeto Orla Polo 3 Lts 19, 20 e 21 (11)	-	-	-	-	-	
	SCEN Trecho Enseada 1 Projeto Orla Polo 3 Lt 22	TO:75%; Subsolos: 100% (10)	-	CFA B: 1,50	9,00m (5)	-	
	SCEN Trecho Enseada 1 Projeto Orla Polo 3 Lt 23	TO: 45%; Subsolos: 70%	AF: 25,00m da divisa posterior (via); 20,00m da divisa lateral esquerda	CFA B: 0,90	9,00m (5)	-	
	SCEN Trecho Enseada Norte 1 Lts 1/4, 1/5, 1/6 e 1/9; Trecho Norte 1 Lts 8 e 9	TO: 40%; Subsolos: 70%	AF: 5,00m em todas as divisas	CFA B: 0,80	9,00m (2)	30%	

TP5UP4 – PARQUE ESTAÇÃO BIOLÓGIA – PQEB

9. Demanda: Embrapa, Seagri e Emater solicitam a regularização das áreas ocupadas pela Embrapa, Seagri e Emater com definição dos parâmetros de ocupação.

Proposta de alteração: Inclusão PURP dos lotes da Embrapa, Seagri e Emater, com definição dos parâmetros de ocupação.

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 33
TP5	UP4	PARQUE ESTAÇÃO BIOLÓGICA - PqEB		HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
				MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	
VALOR PATRIMONIAL	A – PATRIMÔNIO CULTURAL:						
	Nome/Objeto	Endereço	Tipo	Situação	Esfera		
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	B – PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES:						
	Endereço	Atividades Permitidas					
	EPC;	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (OBRIGATÓRIO)					
	PqEB Lt 1 - EMATER;	72-M Pesquisa e desenvolvimento científico					
	PqEB Lt 2 - EMBRAPA;	49-H Transporte terrestre					
	PqEB Lt 3 - Centro	INSTITUCIONAL (OBRIGATÓRIO)					
	Capacitação/EMATER;	84-O Administração pública, defesa e seguridade social, apenas:					
	PqEB Lts 4 e 5 - SEAGRI	84.1 Administração do estado e da política econômica e social					
		PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (COMPLEMENTAR)					
		01-A Agricultura, pecuária e serviços relacionados, apenas:					
		01.6 Atividades de apoio à agricultura e à pecuária; atividades de pós-colheita					
		56-I Alimentação					
		64-K Atividades de serviços financeiros					
		96-S Outras atividades de serviços pessoais, apenas:					
		96.0 Outras atividades de serviços pessoais					
		INSTITUCIONAL (COMPLEMENTAR)					
		93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer, apenas:					
		93.1 Atividades esportivas					

C – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO:					
Endereço	Taxa de Ocupação – TO	Afastamentos - AF e Galerias	Coefficiente de Aproveitamento – CFA	Altura Máxima - H	Taxa de Permeabilidade - TP
PqEB Lt 1 - EMATER	TO: 45%	(2)	CFA B: 1,00	9,00m (1)	20%
PqEB Lt 2 - EMBRAPA	TO: 25%	(2)	CFA B: 0,35	9,00m (1)	57%
PqEB Lt 3 - Centro Capacitação/EMATER	TO: 20%	(2)	CFA B: 0,20	9,00m (1)	60%
PqEB Lt 4 - SEAGRI	TO: 5%	(2)	CFA B: 0,05	9,00m (1)	80%
PqEB Lt 5 - SEAGRI	TO: 10%	(2)	CFA B: 0,10	9,00m (1)	70%
NOTAS GERAIS: a) Para os lotes dessa PURP, a cota de soleira deve ser definida no ponto médio da edificação em relação ao perfil natural do terreno.					
NOTAS ESPECÍFICAS: 1) Excetuam-se da altura máxima as edificações existentes até a publicação desta Lei Complementar. 2) As Áreas de Preservação Permanente – APP devem ser respeitadas no processo de licenciamento da edificação.					
D – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS:					
ODIR: NÃO		ONALT: SIM		Observações: -	
E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO:					
Padrões previstos de parcelamento urbano	Permitido (S/N)	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Observações	
Parcelamento	S	20.000	-	Para projeto previsto nos Planos, Programas e Projetos desta PURP.	
Descobro	N	-	-	-	
Remembramento	N	-	-	-	
F – ESPAÇO PÚBLICO:					
-					
G – VAGAS PÚBLICAS PARA VEÍCULOS:					
-					
H – PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS:					
a) Elaboração de projeto urbanístico para regularização das áreas ocupadas pela EMATER, SEAGRI e EMBRAPA e das edificações existentes até a publicação desta Lei Complementar, com a adequação do sistema viário. O estudo deve articular a área com os setores adjacentes. Devem ser observadas as diretrizes constantes nesta Lei Complementar, garantindo a compatibilidade com os princípios da escala bucólica.					

TP5UP5 PARQUE URBANO DOS PÁSSAROS e ÁREA LIVRE JUNTO À SQS 216 e 416

10. Demanda: Associação Brasiliense de Aerodelismo - ABRA (Processo nº00141-00001467/2023-58)

Encaminhou demanda solicitando a implantação do **Parque de Modelismo de Brasília**, criado pela Lei Complementar nº 262, de 1º de dezembro de 1999.

Proposta de alteração: Inclusão do Parque de Modelismo de Brasília com orientação para elaboração do Plano de Uso e Ocupação do parque para definir as coordenadas do Parque de Modelismo de Brasília e seus parâmetros de uso e ocupação, mantendo a sua característica bucólica de área predominantemente livre, sendo vedado o parcelamento e o cercamento da área, condicionado à aprovação do órgão federal de preservação.

C – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO:					
Endereço	Taxa de Ocupação – TO	Afastamentos - AF e Galerias	Coefficiente de Aproveitamento – CFA	Altura Máxima - H	Taxa de Permeabilidade - TP
Parque Urbano dos Pássaros	TO: 5% (2) (6)	AF: 5,00m em todas as divisas (4) (5)	CFA B: 0,05	6,00m (1) (2) (7)	80%
Parque de Modelismo de Brasília (8)	-	-	-	-	-
NOTAS GERAIS: -					
NOTAS ESPECÍFICAS: 1) Incluindo cumeeira e caixa d'água. 2) O Parque Urbano dos Pássaros abriga uma área de concessão de uso não onerosa para a subestação de abaixamento de voltagem da Companhia de Eletricidade de Brasília, próximo ao lote 8 da Hípica, para atendimento da demanda do final da Asa Sul. As edificações na área cedida obedecerão altura máxima de 6,00 metros e demais parâmetros de uso e ocupação de acordo com as especificações técnicas do equipamento urbano. As linhas de distribuição devem ser subterrâneas. 3) Os acessos de pedestres devem ser livres de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. 4) É permitido o cercamento do lote com altura máxima de 2,20 metros. O cercamento das divisas deve ser executado em material que permita, pelo menos, 70% de transparência visual e visibilidade. 5) É permitida a construção de guarita dentro dos limites do lote e dentro da área de afastamento obrigatório. 6) A instalação de coletores solares, aquecedores e outros equipamentos deve fazer parte da concepção da edificação, não devendo esses elementos ser tratados como objetos visualmente destacados do projeto arquitetônico. 7) É permitido construir torre ou castelo d'água, com altura devidamente justificada por motivos técnicos. 8) A instalação de atividades e a definição dos parâmetros de ocupação devem ser dispostos no Plano de Uso e Ocupação do Parque de Modelismo de Brasília, conforme estabelecido em Planos, Programas e Projetos.					

TP6UP3 - SETOR DE RECREAÇÃO PÚBLICA NORTE

11. Demanda: Terracap

Solicitou a inclusão de usos e atividades diversos. Após análise, a equipe técnica sugeriu a inclusão de alguns deles que não estão previstos na LC nº 946/2018.

Proposta de alteração:

COMERCIAL (complementar)

45-G Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas, **apenas:**

45.1 Comércio de veículos automotores;

45.4 Comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios.

INSTITUCIONAL (complementar)

94-S atividades de organizações associativas, **apenas:**

94.9 Atividades de organizações associativas não especificadas anteriormente.

(No decreto permitir apenas: 9493-6/00 Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte).

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (complementar)

45-G Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas;

52-H Armazenamento e atividades auxiliares dos transportes, **apenas:**

52.2 Atividades auxiliares dos transportes terrestres;

(No decreto permitir apenas: 5223-1/00 Estacionamento de veículos)

72-M Pesquisa e Desenvolvimento Científico, **apenas:**

72.1 Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais.

12. Demanda: Terracap e escritório de arquitetura MKZ

Solicitaram a diminuição da Taxa de Permeabilidade determinada para a Área A- Autódromo para 48%.

Proposta de alteração: Diminuir a Taxa de Permeabilidade Área A (Autódromo) e aumentar da Área B (Estádio), da seguinte forma: **Área A: 48% e Área B: 26,84%.**

TP9UP8 - SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE - SHCNW

13. Demanda: Equipe da SCUB

Permitir a alteração de parcelamento em função da desconstituição das áreas destinadas às comunidades indígenas TP9 UP10.

Proposta de alteração: Alterar PURP campo E, permitindo alteração de parcelamento. Colocar na coluna observação: Apenas para os casos previstos em Planos, Programas e Projetos desta PURP.

Inserir no campo H: Elaborar estudo para alteração de parcelamento em razão da desconstituição das áreas destinadas às comunidades indígenas, condicionado a aprovação do órgão federal de preservação.

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 52
TP9	UP8	SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE - SHCNW		HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
				MENOR VALOR	MAIOR VALOR	MENOR VALOR	
DISPOSITIVOS DE PARCELAMENTO E TRATAMENTO DO ESPAÇO URBANO	D – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS:						
	ODIR: SIM	ONALT: SIM	Observações: -				
	E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO:						
	Padrões previstos de parcelamento urbano		Permitido (S/N)	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Observações	
	Parcelamento		S	-	-	Apenas para os casos previstos em Planos, Programas e Projetos desta PURP.	
	Desdobro		S	-	-	AENW1 Lote A em no máximo 4 lotes.	
	Remembramento		S	-	-	Apenas para lotes do CRNW 500 e CRNW 700.	
	F – ESPAÇO PÚBLICO:						
	a) Elaborar projeto integrado de paisagismo para o Setor para conexão com os setores adjacentes.						
	b) Prever faixa arborizada em torno do setor com passeios e ciclovias.						
	c) Implantar arborização na faixa verde de emolduramento non aedificandi das Superquadras.						
	G – VAGAS PÚBLICAS PARA VEÍCULOS:						
-							
H – PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS:							
a) Promover ação para a retirada de cercas vivas e outros obstáculos existentes em torno dos edifícios, integrando o espaço público e possibilitando a livre circulação de pedestres.							
b) Elaborar estudo para verificar a viabilidade de ampliação de usos comerciais da AENW 2 Lotes 1, 2 e 3.							
c) Elaborar estudo para alteração de parcelamento em razão da desconstituição das áreas destinadas às comunidades indígenas, condicionado a aprovação do órgão federal de preservação.							

DISPOSITIVOS DE PARCELAMENTO E TRATAMENTO DO ESPAÇO URBANO	D – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS:				
	ODIR: NÃO	ONALT: NÃO	Observações: -		
	E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO:				
	Padrões previstos de parcelamento urbano	Permitido (S/N)	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Observações
	Parcelamento	N	-	-	-
	Desdobro	N	-	-	-
	Remembramento	N	-	-	-
	F – ESPAÇO PÚBLICO:				
	a) Manter as características da escala bucólica, com predomínio da vegetação e dos espaços livres públicos na composição da paisagem desta UP, que se destaca entre os setores vizinhos do final da Asa Sul, funcionando como amortecimento.				
	G – VAGAS PÚBLICAS PARA VEÍCULOS:				
-					
H – PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS:					
a) Implantar o Parque Urbano dos Pássaros, mediante plano de uso e ocupação alinhado com o projeto vencedor do concurso público já realizado para o parque, observadas as adequações de seus limites para a implantação de transporte público coletivo de tecnologia moderna.					
b) Elaborar Plano de Uso e Ocupação para definir as coordenadas do Parque de Modelismo de Brasília e seus parâmetros de uso e ocupação, mantendo a sua característica bucólica de área predominantemente livre, sendo vedado o parcelamento e o cercamento da área, condicionado à aprovação do órgão federal de preservação.					

TP10UP4 – SETOR DE EDIFÍCIOS DE UTILIDADE PÚBLICA SUL - SEPS

14. Demanda: A Clínica da Mama e Conpar Empreendimento Imobiliário Ltda

Contrataram a elaboração de estudo urbanístico para proposta de alteração de parâmetros de uso e ocupação para os lotes “Mercadinhos Populares”, localizados no SEPS Entrepraça (EQ 707/907 Lt A,B e C; EQ 709/909 Lt C, D e E; EQ 712/912 Lt E, F e G). Em resumo, “solicitamos que tenham os mesmos parâmetros permitidos na PURP 60 para os lotes em geral do SEPS”, que são regidos pela SEPS GB 0001/1.

Proposta de alteração: Incluir as atividades abaixo que são permitidos em lotes de comércio local:

Institucional (complementar)

86.3 Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos;

86.4 Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica;

86.5 Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos.

Corrigir o CFA B de 2,00 para 2,35 conforme prevê LC 718/2006 (NGB 56/89 –SEPN).

6 – TAXA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO

$$T_{máxC} = \left(\frac{\text{Área total edificada}}{\text{pela área do lote}} \right) \times 100$$

$T_{máxC} = 235\%$ (duzentos e trinta e cinco por cento)

Fonte: parte da NGB 56/89, pág. 2/5

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO		COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 60
TP10	UP4	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
	SETOR DE EDIFÍCIOS DE UTILIDADE PÚBLICA SUL - SEPS	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	
VALOR PATRIMONIAL	A – PATRIMÔNIO CULTURAL:				
	Nome/Objeto	Endereço	Tipo	Situação	Esfera
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	B – PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES:				
	Endereço	Atividades Permitidas			
	SEPS EQ 701/901 Lt A	INSTITUCIONAL 84-O Administração pública, defesa e seguridade social, apenas: 84.2 Serviços coletivos prestados pela administração pública			
	SEPS EQ 706/906 Lt D	INSTITUCIONAL 84-O Administração pública, defesa e seguridade social, apenas: 84.2 Serviços coletivos prestados pela administração pública			
SEPS EQ 704 Lt E; 707/907 Lt CEB; 707/907 Lt SE; 709/909 Lt SE	INSTITUCIONAL 35-D Eletricidade, gás e outras utilidades, apenas: 35.1 Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica				
SEPS EQ 707/907 Lt A, B e C; 709/909 Lt C, D e E; 712/912 Lt E, F e G	COMERCIAL (OBRIGATÓRIO) 47-G Comércio varejista, apenas: 47.1 Comércio varejista não-especializado 47.2 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo 47.5 Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico 47.6 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos 47.7 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos 47.8 Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados INDUSTRIAL (COMPLEMENTAR) 21-C Fabricação de produtos farmacêuticos e farmacêuticos, apenas: 21.1 Fabricação de produtos farmacêuticos 21.2 Fabricação de produtos farmacêuticos				

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 60
TP10	UP4	SETOR DE EDIFÍCIOS DE UTILIDADE PÚBLICA SUL - SEPS	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA		
			MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR		

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (COMPLEMENTAR) 33-C Manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos 53-H Correio e outras atividades de entrega 56-I Alimentação, apenas: 56.1 Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas 58-J Edição e edição integrada à impressão 62-J Atividades dos serviços de tecnologia da informação 63-J Atividades de prestação de serviços de informação 64-K Atividades de serviços financeiros 65-K Seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde 66-K Atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde 68-L Atividades imobiliárias 69-M Atividades jurídicas, de contabilidade e de auditoria 70-M Atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial 71-M Serviços de arquitetura e engenharia; testes e análises técnicas 72-M Pesquisa e desenvolvimento científico 73-M Publicidade e pesquisa de mercado 74-M Outras atividades profissionais, científicas e técnicas 75-M Atividades veterinárias 77-N Aluguéis não-imobiliários e gestão de ativos intangíveis não-financeiros, apenas: 77.2 Aluguel de objetos pessoais e domésticos 78-N Seleção, agenciamento e locação de mão-de-obra 79-N Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas 80-N Atividades de vigilância, segurança e investigação 81-N Serviços para edifícios e atividades paisagísticas 82-N Serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente às empresas 95-S Reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais e domésticos 96-S Outras atividades de serviços pessoais, apenas: 96.0 Outras atividades de serviços pessoais 97-T Serviços domésticos INSTITUCIONAL (COMPLEMENTAR) 59-J Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música 84-O Administração pública, defesa e seguridade social 85-P Educação, apenas:
--------------------------------------	--	--

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 60
TP10	UP4	SETOR DE EDIFÍCIOS DE UTILIDADE PÚBLICA SUL - SEPS	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA		
			MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR		

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		85.9 Outras atividades de ensino 86-Q Atividades de atenção à saúde humana, apenas: 86.9 Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente 87-Q Atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares 90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos 91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, apenas: 91.0 Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental 93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer, apenas: 93.1 Atividades esportivas 94-S Atividades de organizações associativas, apenas: 94.9 Atividades de organizações associativas não especificadas anteriormente	86.3 Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos; 86.4 Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica; 86.5 Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos
	SEPS EQ 713/913 Lt C - Posto de Assistência Policial	INSTITUCIONAL 84-O Administração pública, defesa e seguridade social, apenas: 84.2 Serviços coletivos prestados pela administração pública	
	SEPS EQ 702, 705/905, 706/906, 715/915 Lts A, B, C; 703, 714/914 Lts A, B, C, D, E; 704, 710/910, 712/912 Lts A, B, C, D; 707/907 Lts D, E, F; 708/908 Lts A, B; 708/907 Lts C, D; 709/909 Lts A, B, F; 711/911 Lt A; 713/913 Lts A, B, D, E, F, G, H; (4)	INSTITUCIONAL 35-D Eletricidade, gás e outras utilidades, apenas: 35.1 Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica 84-O Administração pública, defesa e seguridade social 85-P Educação 86-Q Atividades de atenção à saúde humana 90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos 91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, apenas: 91.0 Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental 93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer 94-S Atividades de organizações associativas, apenas: 94.1 Atividades de organizações associativas patronais, empresariais e profissionais 94.2 Atividades de organizações sindicais 94.3 Atividades de associações de defesa de direitos sociais 94.9 Atividades de organizações associativas não especificadas anteriormente PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 53-H Correio e outras atividades de entrega 56-I Alimentação	

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 60
TP10	UP4	SETOR DE EDIFÍCIOS DE UTILIDADE PÚBLICA SUL - SEPS		HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
				MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			INDUSTRIAL 21-C Fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos, apenas: 21.2 Fabricação de produtos farmacêuticos 32-C Fabricação de produtos diversos, apenas: 32.5 Fabricação de instrumentos e materiais para uso médico e odontológico e de artigos ópticos RESIDENCIAL Habitação multifamiliar				
	C – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO:						
	Endereço	Taxa de Ocupação – TO	Afastamentos - AF e Galerias	Coefficiente de Aproveitamento – CFA	Altura Máxima - H	Taxa de Permeabilidade - TP	
	SEPS 701/901 Lt A	TO: 40%	-	CFA B: 0,70	7,00m (1)	-	
	SEPS EQ 704 Lt E; EQ 707/907 Lt CEB; EQ 707/907 e 709/909 Lts SE	TO: 100%	-	CFA B: 1,00	3,50m (5)	-	
SEPS EQ 707/907 Lt A, B e C; EQ 709/909 Lt C, D e E; EQ 712/912 Lt E, F e G (3)	TO: 100%	-	CFA B: 2,00 2,35 CFA M: 3,00	9,00m	-		
SEPS EQ 713/913 Lt C - PAP	TO: 100%	-	CFA B: 1,00	6,00m	-		

Nota específica 3) Não se aplica aos lotes a concessão de direito real de uso para ocupação de área pública no nível do solo para construção de torres de circulação vertical.

TP12UP1 SMAS, SHIP, SPO, STS

15. Demanda: Senhor Ernesto Rocha Torres

Solicitou o aumento da altura máxima para 12,00m e do CFA M para 2,00, para os lotes SAIS (atual SHIP) AE 9 a 20.

Proposta de alteração:

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 72
TP12	UP1	SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL-SMAS; SETOR HIPICO-SHIP; SETOR POLICIAL-SPO; SETOR TERMINAL SUL-STs		HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
				MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	SPO Lt 2B - Delegacia	TO: 80%	AF: 5,00m em todas as divisas (1)	CFA B: 2,40	9,00m (2)	10%	
	SPO Lt 3 - Academia CBMDF	TO: 40%	AF: 1,50m da divisa posterior; 10,00m das demais divisas (1)	CFA B: 0,70	15,00m (2) (6) (8)	30%	
	SAI/SO (atual SPO) Lt 5 - Agência da União	TO: 40%	AF: 10,00m em todas as divisas (1)	CFA B: 0,70	15,00m (2) (6)	30%	
	SAI/SO (atual SPO) Lt 23 - Polícia Civil	TO: 40%	AF: 7,00m da divisa voltada para a EI; 10,00m das demais divisas (1)	CFA B: 0,70	17,00m (2) (6)	30%	
	SPO Lt 24 - Polícia Civil	TO: 60% (5)	AF: 7,00m da divisa frontal; 5,00m das demais divisas (1)	CFA B: 1,80	17,00m (2) (6)	5%	
	SHIP Lt 22A	TO: 10%; Subsolos: 60%	AF: 10,00m das divisas laterais (1) (3)	CFA B: 0,40	7,00m (2)	30%	
	SHIP Lt 22 - Centro de Operações do VLT	TO: 40%; Subsolos: 60%	(1) (3)	CFA B: 0,70	9,00m (2)	30%	
	SHIP Lts 1 a 3 (15)	TO: 40%	AF: 10,00m em todas as divisas	CFA B: 0,70 CFA M: 1,00	9,00m	30%	
	SHIP Lts 4 a 7 (15)	TO: 50%	AF: 5,00m em todas as divisas (16)	CFA B: 0,70 CFA M: 1,00	9,00m	30%	
	SHIP Lt 8	TO: 40%	AF: 10,00m em todas as divisas	CFA B: 0,70	9,00m (2)	30%	
	SAI/SO (atual SHIP) Área 21	TO: 20%	AF: 10,00m em todas as divisas	CFA B: 0,20	9,00m (2) (6)	50%	
	SAIS (atual SHIP) AE 9 a 20	TO: 70%; Subsolos: 100% (13)	AF: 5,00m da divisa frontal; 3,00m das demais divisas	CFA B: 1,40 CFA M: 2,00	9,00m	-	

TP12UP1 SMAS, SHIP, SPO, STS

16. Demanda: Terracap

Solicitação para reavaliar os usos permitidos para os Lotes 1 a 8 do Setor Hípico, conforme minuta da **NGB 198/20** apresentada no âmbito do processo SEI 0390-000689/2011, para ampliação dos usos previstos.

Proposta de alteração: Foi verificado o erro material. Inclusão das atividades nos lotes **SHIP Lts 1 a 7**.

INSTITUCIONAL:

85-P Educação, apenas:

8550-3/01 Administração de caixas escolares

8550-3/02 Atividades de apoio à educação, exceto caixas escolares

8591-1/00 Ensino de esportes

8592-9/01 Ensino de dança

8592-9/02 Ensino de artes cênicas, exceto dança

8592-9/03 Ensino de música

8592-9/99 Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente

8599-6/04 Treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial

8599-6/99 Outras atividades de ensino não especificadas anteriormente

90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos

91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental

93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:

56-I Alimentação

72-M Pesquisa e desenvolvimento científico

93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer

ANEXO XIII - DESAFETAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA E ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO

17. Demanda: Associação Andar a pé

Sugestão de retirar a criação dos lotes nas **EQN 703/704**, **EQN 707/708** e **EQN 709/710** tendo em vista que as áreas estão sendo requalificadas e atenderão de forma mais que suficiente as necessidades locais de estacionamento.

Proposta de alteração: Exclusão da criação dos Lotes A da EQN 703/704, EQN 707/708 e EQN 709/710.

Figura 10 - Art. 144 incisos I, II e III:

Criação dos Lotes A da EQN 703/704, EQN 707/708 e EQN 709/710.



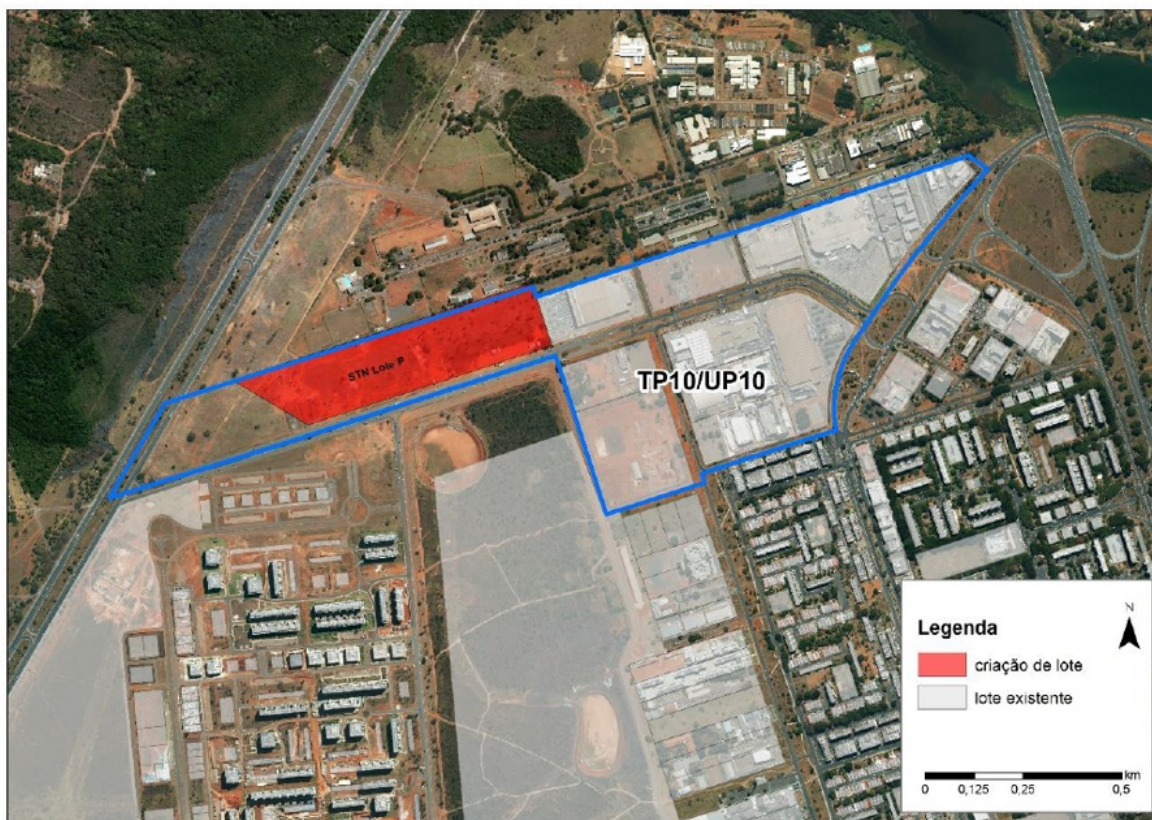
18. Demanda: Câmara Temática do CUB (CT-CUB)

Foi verificada a necessidade de alteração da poligonal do lote do TAN (Terminal da Asa Norte) constante do Anexo XIII na Câmara Temática – CT CUB (Conplan). A COPROJ apresentou a nova poligonal após a análise da interferência com o viaduto.

Proposta de alteração: Alteração da poligonal do lote P (TAN) em decorrência do projeto do viaduto na interseção da via do STN com a EPIA.

Figura 3 - Art. 142 inciso I alínea h:

Criação do Lote P, destinado ao Terminal de Integração Asa Norte – TAN.



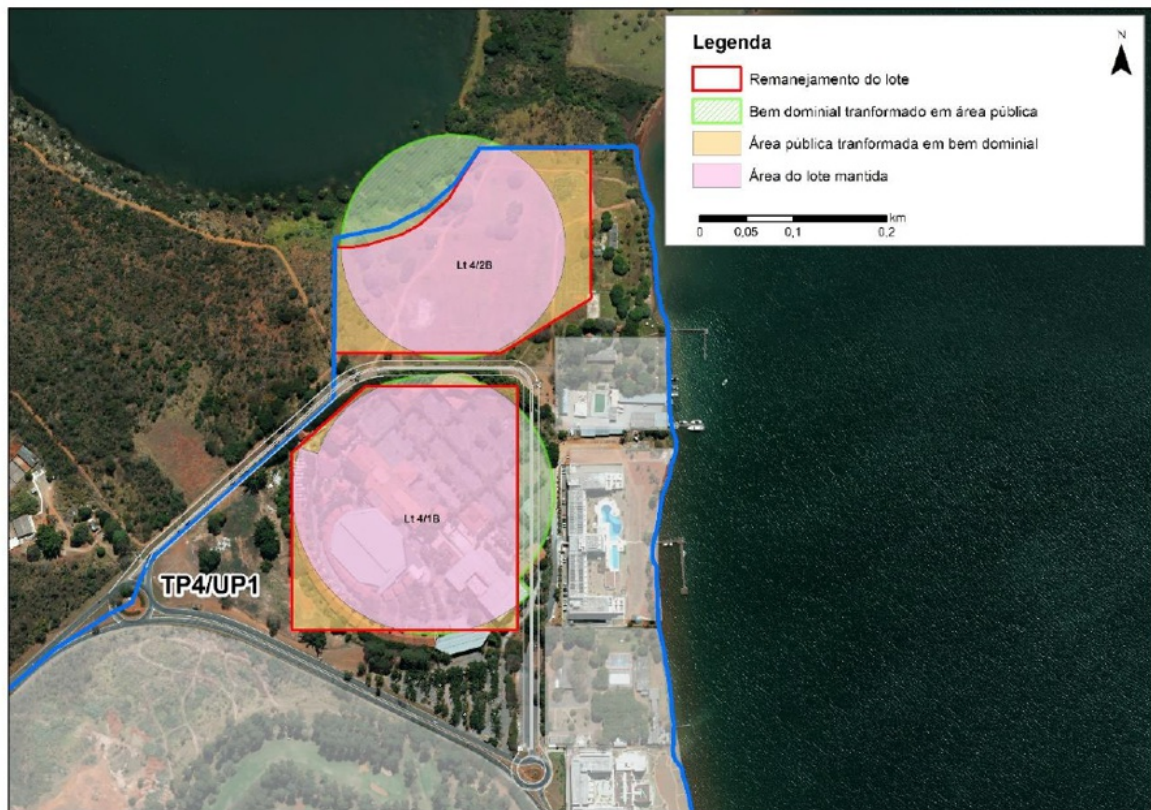
19. Demanda: Parecer Técnico nº 77/2023 – IPHAN

Ressalta que o remanejamento proposto para o lote 4/2B, do SCES, proporciona ao lote resultante uma faixa de área quase privativa entre o lote e o lago, já que está confinada entre três lotes vizinhos e o lago, sem nenhum acesso entre eles.

Proposta de alteração: Alteração da poligonal do lote 4/2B tendo em vista as observações apresentadas no Parecer Técnico nº 77/2023 – IPHAN, resguardando a faixa de APP (Área de preservação permanente do Lago Paranoá).

Figura 14 - Art. 145 e Art. 146:

Remanejamento dos Lotes 4/1B e 4/2B do Trecho 4 do SCES.



20. Demanda: Embrapa solicitou na 8ª audiência pública a alteração dos parâmetros de ocupação.

Proposta de alteração: Inclusão no Anexo XIII da poligonal dos lotes da Embrapa, Seagri e Emater com definição dos parâmetros de ocupação.

Art. 142. Para fins da criação e da regularização urbanística de equipamentos públicos, fica autorizada:

- u) área de 32.519,40m² para criação do Lote 1 destinado à EMATER, localizado no Setor Parque Estação Biológica – PqEB;
- v) área de 337.831,00m² para criação do Lote 2 destinado à EMBRAPA, localizado no Setor Parque Estação Biológica – PqEB;
- w) área de 23.203,19m² para criação do Lote 3 destinado ao Centro de Capacitação da EMATER, localizado no Setor Parque Estação Biológica – PqEB;
- x) áreas de 247.232,36m² e 165.478,27m² para criação dos Lotes 4 e 5 respectivamente, destinados à SEAGRI, localizados no Setor Parque Estação Biológica – PqEB.”

Figura 8 - Art. 142 inciso I alíneas u, v, w, x:

Criação do Lote 1 - EMATER, Lote 2 - EMBRAPA, Lote 3 - Centro de Capacitação da EMATER, Lote 4 - SEAGRI e Lote 5 - SEAGRI, no Setor Parque Estação Biológica – PqEB.



**MINUTA DA LEI
COMPLEMENTAR – PPCUB**

21. Demanda: PT 77/2023 – IPHAN e PT nº 70/2019 – IPHAN

Desocupação da área pública como condicionante para a criação do lote do lote Trecho Enseada Norte 1 Lote 1 /2C. Dúvida quanto a aprovação da criação do lote Trecho Enseada Norte a Lote 1/1 C, uma vez que o PT nº 70/2019 - IPHAN só tratou do lote Trecho Enseada Norte 1 Lote 1 /2C.

Proposta de alteração:

Art. 144. Para fins de criação de lotes e alteração de parcelamento, ficam desafetadas as seguintes áreas:

- I – área de 7.500,00m², situada entre os Lotes 1/1A e 1/1B, do Trecho Enseada Norte 1 do Setor de Clubes Esportivos Norte - SCEN, para a criação do Lote 1/1C;
- II – área de 7.500,00m², situada entre os Lotes 1/2A e 1/2B, do Trecho Enseada Norte 1 do SCEN, para a criação do Lote 1/2C;
- III – área de 647,50m², adjacente ao limite norte dos Lotes 1 e 2, do Comércio Local - CL da Quadra 811 do Setor de Habitações Coletivas Econômicas Sul - SHCES, para a criação do Lote 3, do CL da Quadra 811 do SHCES;
- IV – área de 128,50m², situada entre os Lotes 1 e 2, do Comércio Local - CL da Quadra 811 do SHCES, para a criação do Lote 4, do CL da Quadra 811 do SHCES;
- V – área de 7.125,00m², situada no Eixo Monumental Oeste – EMO, para criação do Lote 1;
- VI – área de 7.125,00m², situada no EMO, para criação do Lote 2;
- VII – área de 7.125,00m², situada no EMO, para criação do Lote 3;
- VIII – área de 7.125,00m², situada no EMO, para criação do Lote 4; e
- IX – área de 7.125,00m², situada no EMO, para criação do Lote 5.

Parágrafo único. A criação do lote 1/2C, Trecho Enseada Norte 1 do SCEN, estabelecida no Inciso V, está condicionada à desocupação das áreas públicas ocupadas pelo Clube da Aeronáutica.

Figura 11 - Art. 144 incisos IV e V:

Criação do Lote 1/1C e do Lote 1/2C do Trecho Enseada Norte 1 do SCEN.



22. Demanda: Terracap

A partir da sugestão contida no PT 77/2023 – IPHAN foi inserido o condicionante de implantação do Parque dos Pássaros para a criação dos lotes 1 a 8 do SHIP. Porém, a Terracap solicitou que este condicionante fosse flexibilizado para viabilizar o parcelamento.

Proposta de alteração:

Art. 153. Fica autorizada a alteração de parcelamento da Área 8 do Setor Hípico – SHIP, para definição dos Lotes 1 ao 8, com afetação de 85.933,58m².

Parágrafo único. A execução da infraestrutura do parcelamento prevista no caput está condicionada à implantação do Parque Urbano dos Pássaros.

Art. 154. A localização das áreas descritas nos arts. 142 a 147, 152 e 153 está representada no Anexo XIII de forma indicativa, ficando autorizada a delimitação, criação ou ajustes dos lotes, com aprovação por ato próprio do Poder Executivo.

PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS CONTIDOS NAS PURP

TP5UP7 SETOR DE ADMINISTRAÇÃO FEDERAL NORTE - SAFN e SETOR DE GARAGENS DOS MINISTÉRIOS NORTE – SGMN

Demanda: Câmara dos Deputados e Congresso Nacional (Processo nº 00390-00002366/2022-72)

Solicitaram a ampliação do lote SAIN GARAGEM DO CONGRESSO NACIONAL objetivando a regularização de edificações e espaços construídos e mantidos pelo Senado Federal na área.

Proposta: Inclusão do seguinte texto: b) Elaboração de projeto urbanístico para regularização da área ocupada pelo lote SAIN (atual SAFN) Garagem do Congresso Nacional, mantendo os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos nesta Lei Complementar.

TP8UP2 SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS GEMINADAS SUL – SHIGS

Demanda: Associação AMO 700 Sul

Retirada do subitem b que previa a elaboração de estudo futuro para flexibilização de usos para os lotes voltados para a W3, em Planos, programas e projetos.

Proposta: Alteração do texto com exclusão do item b. de Planos, Programas e Projetos.

TP10UP1 SETOR HOSPITALAR LOCAL SUL – SHLS

Demanda: Clarice Segedi – Head de Planejamento (Gerência de Licenciamento de Obras/Empresarial)

Aumento do potencial construtivo para todos os lotes do setor.

Proposta: Inclusão no campo H a permissão para elaborar estudo para os lotes do SHLS, para avaliar a possibilidade de aumento do potencial construtivo (sem estipular coeficiente máximo), condicionado à aprovação do órgão federal de preservação.

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP
TP10	UP1	SETOR HOSPITALAR LOCAL SUL - SHLS	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
			Menor Valor	Menor Valor	MAIOR VALOR	57
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	NOTAS ESPECÍFICAS:					
	1) Não se aplica aos lotes a concessão de direito real de uso para ocupação de área pública.					
	2) A utilização do Coeficiente de Aproveitamento acima do básico é vinculada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.					
	3) Galeria obrigatória de 5,00m em todas as divisas, no térreo.					
	4) Marquise obrigatória em área pública e em todas as divisas do lote, com 3,00m de largura e pé-direito mínimo de 3,00m. Para os lotes 12, 13 e 14, a altura da marquise deve ser única para todos os blocos.					
	5) Não se aplica aos lotes a concessão de direito real de uso para ocupação de área pública em subsolo para garagem, no nível do solo para construção de torres de circulação vertical e em espaço aéreo para construção de varandas, expansão de compartimentos e compensação de área.					
	6) Conservação das características arquitetônicas e construtivas do edifício existente. O projeto de modificação de edificações deve ser submetido à apreciação dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico e artístico nacional e do Distrito Federal, previamente à sua aprovação pelos órgãos competentes.					
	-					
	-					
	DISPOSITIVOS DE PARCELAMENTO E TRATAMENTO DO ESPAÇO URBANO	D – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS:				
ODIR: SIM ONALT: SIM Observações: -						
E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO:						
Padrões previstos de parcelamento urbano						
		Permitido (S/N)	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Observações	
Parcelamento		N	-	-	-	-
Desdobro		N	-	-	-	-
Remembramento		S	-	15.000	-	-
F – ESPAÇO PÚBLICO:						
a) Prever projeto de paisagismo, incluindo passeios e ciclovias, de forma a dar qualidade para o espaço público.						
b) Melhorar a articulação viária interna e com o entorno para todos os modais de circulação.						
G – VAGAS PÚBLICAS PARA VEÍCULOS:						
a) Ordenar e arborizar as áreas de estacionamento público e prever vagas para veículos em subsolo sob os estacionamentos existentes.						
H – PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS:						
-						
a) elaboração de estudo para os lotes do SHLS, para avaliar a possibilidade de aumento do potencial construtivo, condicionado à aprovação do órgão federal de preservação.						

TP10UP2 SETOR HOSPITALAR LOCAL NORTE – SHLN

Demanda: Hospital Santa Lúcia Norte/ Hospital Prontonorte

Aumento do potencial construtivo para todos os lotes do setor.

Proposta: Incluir no campo H a permissão para elaborar estudo para os lotes do SHLS, para avaliar a possibilidade de aumento do potencial construtivo (sem estipular coeficiente máximo), condicionado à aprovação do órgão federal de preservação.

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP
TP10	UP2	SETOR HOSPITALAR LOCAL NORTE - SHLN	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	
			Menor Valor	Menor Valor	MAIOR VALOR	58
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	5) Marquise obrigatória de 3,00m em área pública, em todas as divisas, com pé-direito mínimo de 3,00m.					
	6) A altura máxima inclui caixa d'água.					
DISPOSITIVOS DE PARCELAMENTO E TRATAMENTO DO ESPAÇO URBANO	D – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS:					
	ODIR: SIM ONALT: SIM Observações: -					
	E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO:					
	Padrões previstos de parcelamento urbano					
		Permitido (S/N)	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Observações	
	Parcelamento	N	-	-	-	-
	Desdobro	N	-	-	-	-
	Remembramento	S	-	20.000	-	-
	F – ESPAÇO PÚBLICO:					
	a) Elaborar projeto integrado de paisagismo para o Setor levando em consideração a conexão com os setores adjacentes e a cidade como um todo. Prever projeto de arborização, passeios e ciclovias.					
b) Promover a requalificação dos espaços públicos. A arborização deve ser intensificada, especialmente nas bordas do setor.						
G – VAGAS PÚBLICAS PARA VEÍCULOS:						
a) Disciplinar e arborizar as áreas de estacionamento em vias públicas.						
H – PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS:						
-						
a) elaboração de estudo para os lotes do SHLN, para avaliar a possibilidade de aumento do potencial construtivo, condicionado à aprovação do órgão federal de preservação.						

ANEXO B – Demandas não analisadas pela Scub apresentadas para discussão em reunião

DEMANDAS NÃO ANALISADAS PELA SCUB APRESENTADAS PARA DISCUSSÃO EM REUNIÃO

1. MUDAR EM TODAS AS PLANILHAS (PURP)

ITEM E

Parcelamento SIM Permitir parcelamento em TODAS as áreas do CUB condicionado aos estudo previsto nessa lei ou diretrizes emitidas pelo órgão de planejamento urbano.

2. TP 4 UP1 - SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCES

INCLUIR NOTA GERAIS:

Nos lotes 2/49 e 2/50 do trecho 2 é permitido o uso de alojamento 5590-06/03 como atividade complementar da atividade principal 90 – R.

3. TP 9 UP 9 - ÁREA INSTITUCIONAL NOROESTE - SHCNW

INCLUIR NOTA GERAIS:

É permitido o uso residencial multifamiliar após elaboração do parcelamento mantendo o controle dos padrões morfológicos e dos limites de altura definidos para os lotes, com edificações isoladas e espaços livres arborizados, aproveitando o potencial de centralidade da EPIA. É vedado uso residencial, dentro do lote, em uma faixa de 100 metros na divisa voltada para a Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA) e sua via marginal.

RETIRAR O ITEM B DOS PLANOS PROGRAMAS E PROJETOS

4. TP 9 UP 8 - SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE - SHCNW

INCLUIR NOTA GERAIS:

É permitido alteração dos parâmetros e usos dos lotes da CRNW 503, 505, 507 e 509 Bloco B Lt 2 no parcelamento da realocação dos lotes suprimidos na alteração promovida pela da URB XXX.

É permitido o uso residencial multifamiliar, a exceção do pavimento térreo, nos lotes CRNW 703 Lts A, B, C, D, E e F; 704, 706 e 709 Lts A, B, C, D e E; 705 Lts A, B, C e D; 707 e 710 Lts A, B, C, D, E, F e G; 708 e 711 Lts A e B condicionado a estudos acerca da população prevista no projeto original e a capacidade de suporte das infraestruturas.

Incluir em Planos, Programas e Projetos:

Elaboração de estudo para inserção de uso residencial para o LT A, do SHCNW AENW 1.

5. TP 10 UP 6- SETOR DE GRANDES ÁREAS NORTE e SUL - QUADRAS 600 - SGAN e SGAS

INCLUIR O COEF. M 1,3

6. TP 10 UP 5 -SETOR DE GRANDES ÁREAS NORTE e SUL - QUADRAS 900 - SGAN e SGAS; ENTREQUADRAS NORTE 700/900 - EQN 700/900

SGAN EQ 707/907 Lts A, B, C, D; EQ 708/908, EQ 711/911 e EQ 712/912 Lts A, B, C, D, E, F SGAN 702 Mód S/N; 901 Lt 30% A; 902/903/904 Colégio Militar; 905 Lts A, B, C e Mód D e E; 906 Lts C a G e Mód A e B; 907 Mód A a E; 908 Mód A, B, C, E, F e G; 909 e 910 Mód B a G; 911 Mód B, C, D, F, G; 912 e 914 Mód A a F; 913 Lts A, B, C, E1 a E4 e Mód F e G; 915 Lts A, B e Mód C a G; 916 Lts A1, A2, A3, B, E1, E2, E3, E4 e Mód C e D. SGAS 901 Mód 69 a 72; 902 Mód 73, 74 e 75; 903 Mód 76 a 80; 904 CEB; 905 Mód 1, 2, 3, 4 e 5/6; 906 Mód 7, 8/9, 10, 11, 12 e 13; 907 Mód 14/21; 908 Mód 23/25; 909 Mód 27/28 e Mód 29; 910 Mód 30/31, 32 e 33/34; 911 Mód 37/39; 912 Mód 41/48; 913 Mód 50/52, 54/55, 56, 57/58, 59 e 60/61; 914 Mód 63/64, 65/66 e 67/68

INCLUIR O COEF. M 1,3

7. TP 10 UP 3 - W3 NORTE

Incluir na Planilha de parâmetros - Atividades permitidas, o uso RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR para os seguintes endereços: SEPN 503, 505, 507 Lts 1 a 4; 503 Lt 5; 508 Lts 5 a 9; 509, 511, 513 e 515 Lts 1 a 5; 510, 512, 514 e 516 Lts 6 a 10.



Documento assinado eletronicamente por **Maurício Guimarães Goulart, Usuário Externo**, em 11/12/2023, às 18:02, 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 **Laura Ribeiro de Toledo Camargo, Usuário Externo**, em 12/12/2023, às 09:46, 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 **Beatriz de Oliveira Alcantara Gomes, Usuário Externo**, em 12/12/2023, às 10:49, 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 **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 12/12/2023, às 15:33, 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 **RICARDO AUGUSTO DE NORONHA - Matr. 091439-8, Subsecretário(a) do Conjunto Urbanístico de Brasília**, em 12/12/2023, às 15:54, 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 **MARIANA FREITAS PRIESTER - Matr. 0280658-4, Coordenador(a) de Planejamento e Monitoramento do Conjunto Urbanístico de Brasília substituto(a)**, em 12/12/2023, às 16:33, 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 **DANIEL CASTELO BRANCO ALVES SEMERARO RITO - Matr. 0273822-8, Chefe de Gabinete**, em 12/12/2023, às 17:27, 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 **SCYLLA SETSUKO GUIMARAES WATANABE MAZZONI - Matr.0126498-2, Diretor(a) de Preservação**, em 12/12/2023, às 17:29, 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 **RAYELLI BÁRBARA MIRANDA RIBEIRO - Matr.0281176-6, Assessor(a)**, em 12/12/2023, às 17:33, 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 **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr. 0273790-6, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal**, em 13/12/2023, às 11:24, 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.



Documento assinado eletronicamente por **PATRÍCIA VEIGA FLEURY - Matr.0156953-8, Coordenador(a) de Planejamento e Monitoramento do Conjunto Urbanístico de Brasília**, em 14/12/2023, às 09:06, 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 **Thiago Pereira Perpétuo, Usuário Externo**, em 15/12/2023, às 12:34, 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= **128746414** código CRC= **89B769B8**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s): 3214-4101
Site - www.seduh.df.gov.br