



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 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)

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, III](#).

- 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).

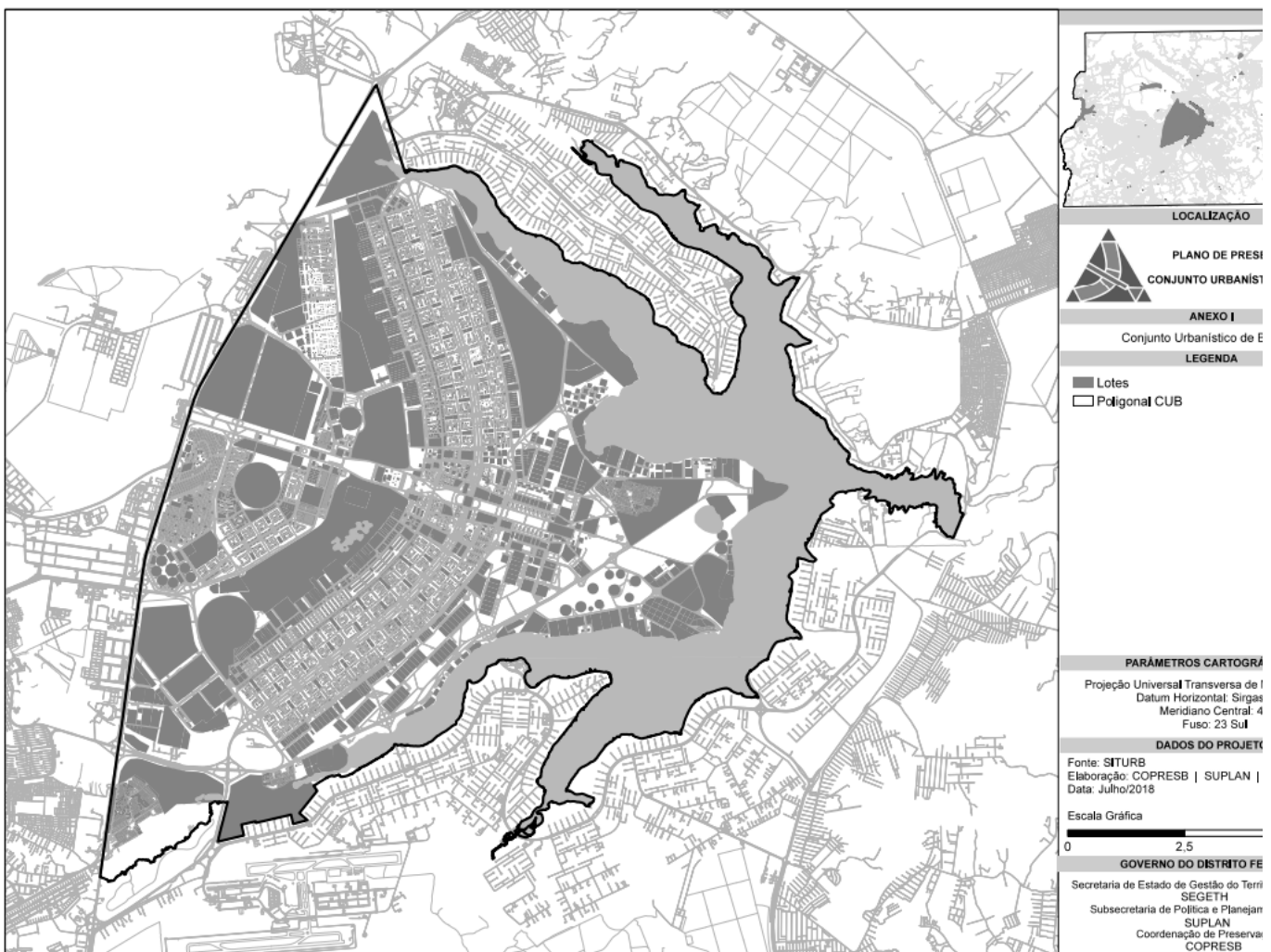


Fig 1 - Poligonal do CUB. Anexo I. Minuta PPCUB. (Disponível: Processo SEI GDF/Iphan [01551.000413/2018-58](https://sei.gdf.gov.br/sei/controlador.php?acao=document...d6b577507cac17f78151d206e9a284fbcec1312dd7d22e3055)).

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 do 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 do 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, ~~respeitados~~ 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 do Lucio Costa ou representativos 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 representativos 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 edificadas, que compõem a estrutura verde urbana sobre os espaços edificadas. (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, SHCNSQN 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	28
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
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,

devido, 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” – a 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 os 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 lineares, 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 possuem “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 Excetua-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 terreno (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):

Setor	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)	institucional		
	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.

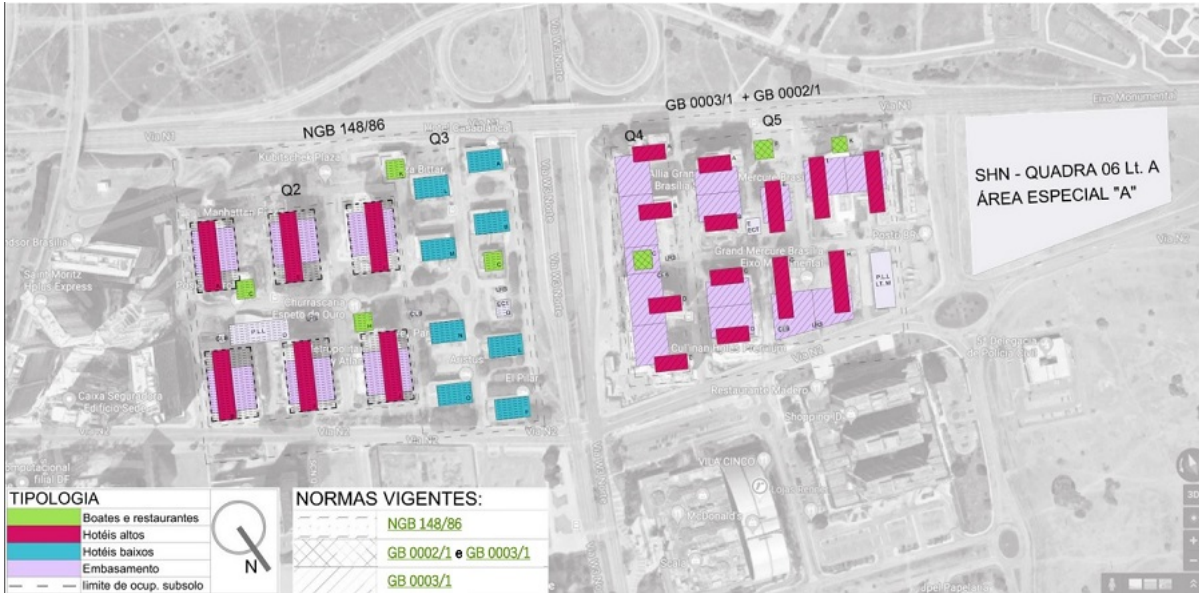


Fig. 3 – SHN: localização dos três tipos de edifícios (boates/restaurantes, hotéis baixos e hotéis altos)

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

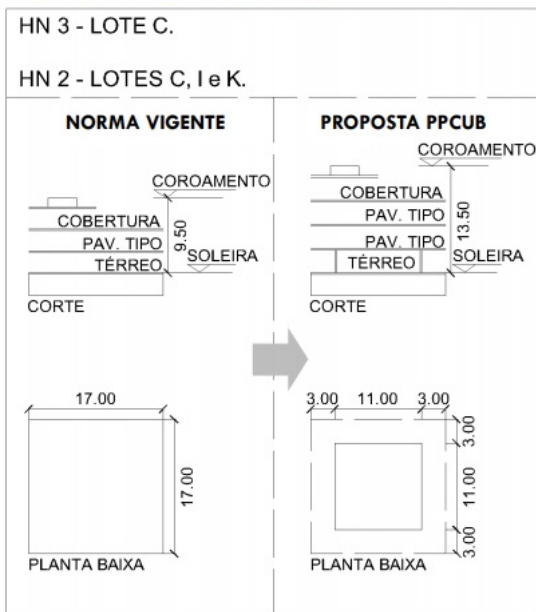


Fig. 4 – SHN/SHS, tipologia “bares/restaurantes”: proposta de alteração de gabarito, com acréscimo de 1 pavimento (de 3 para 4) e galeria no térreo

Hotéis baixos

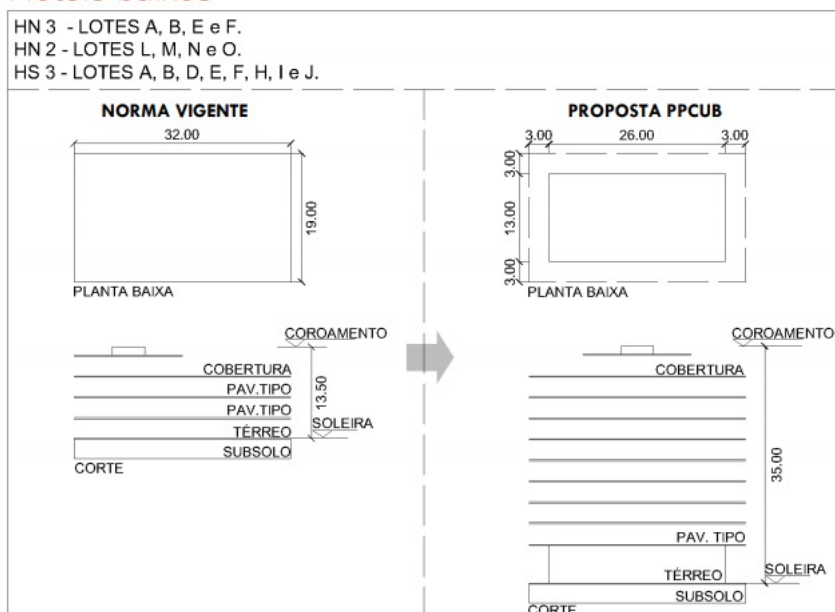


Fig. 5 – SHN/SHS, tipologia “hotéis baixos”: proposta de alteração de gabarito, com acréscimo de pavimentos (de 4 para 10) e galeria no térreo

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. Preocupa-nos 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 SMDDB, 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, UPL, 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 UPL, 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 arnuamento 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 SEPN (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 reivindicarem 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, situados 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 no 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 CAMax 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 Prevalecem 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 parcelamento 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 fiação 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 “intervenções 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 Lúcio, 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, SCRNL 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/SCRNL/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 solos, 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 Burle 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 Burle 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 Burle 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 API; [...]*

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, esvaziaria 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-EPAA 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 (EPAA-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 EPAA-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 “relembro” 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 “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 ZPIA:

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 nº 166 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 ZPIA:

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 Compulsórios”; 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.

<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](#)