



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

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

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

REFERÊNCIA: Proc. 01551.000413/2018-58

Brasília, 09 de dezembro de 2021.

I - INTRODUÇÃO

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

c. Declaração de integridade

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

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

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

d. Declaração de autenticidade

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

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

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

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

e. Requisitos de proteção e gestão

[...]

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

[...]

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

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

5. É importante ter em conta também o papel institucional e as competências do Iphan, especialmente com relação a propostas desse tipo – um projeto de lei, que embora interfira na forma como os edifícios serão construídos no conjunto tombado, não é o projeto de intervenção em si (seja ele arquitetônico ou urbanístico), este sim objeto da avaliação do Instituto conforme a Portaria nº 420/2010, que nos reserva inclusive poder de veto (Portaria nº 420/2010, art. 27, § 2º). A avaliação de “proposta de intervenção ou projeto” ocorrerá, oportunamente, em cada proposta/projeto submetido a esta Superintendência, nas hipóteses previstas no art. 85 da Portaria nº 166/2016 ou em “outras intervenções no espaço urbano, que julgar pertinentes à preservação do CUB” (prerrogativa reservada pelo § 2º do art. 85 da portaria).

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

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

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

II - CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

9.6. As dúvidas e imprecisões a respeito dos limites das áreas de tombamento e de abrangência do PPCUB, apontadas anteriormente pelo Iphan, foram sanadas. Os artigos 1º e 4º esclarecem a área de abrangência do PPCUB, que extrapola o CUB no que se refere à ARIE Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo, ao Parque Nacional de Brasília e ao espelho d’água do Lago Paranoá. As duas últimas áreas e parte da primeira não fazem parte do CUB. Fica, assim, claro que a “área tombada” não será alterada, mas o plano abarcará porções de território não sujeitas ao tombamento federal e distrital.

9.7. Dentre grandes projetos abordados em nosso parecer anterior, a questão da inserção de habitação (em setores que atualmente não admitem esse uso, inclusive os setores centrais) está agora tratada nos artigos 31, 32, 33 e 56. No PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), afirmamos que “precauções devem ser tomadas em relação à introdução de moradia nos setores centrais,

com o PPCUB especificando os edifícios em que caberia esse novo uso”, para que a iniciativa constitua uma “estratégia de enfrentamento do esvaziamento do centro, com soluções direcionadas aos edifícios vazios e subutilizados já construídos”. Mantemos e reiteramos essa posição, como diretriz para o desenvolvimento dos programas e projetos vindouros, visto que o tema acabou direcionado a uma lei específica, a ser proposta futuramente, após estudos. Ver comentários na próxima seção.

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

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

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

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

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

§3º A valoração dos componentes de preservação das UPs do TP1 infere que a expressa maioria do seu território tem alto valor histórico, de forma urbana e de paisagem urbana. (Minuta de projeto de lei, SEI 2964198, art. 48)

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

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

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

12. (Art. 4º, § 1º) Recomenda-se evitar a citação expressa às normas do Iphan - “e na Portaria

IPHAN nº 314/1992, complementada pela Portaria IPHAN nº 166/2016” – visto que podem sofrer alterações em periodicidade não coincidente com a do PPCUB.

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

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

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

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

17. (Art. 23, § 2º) Quanto ao mapeamento e classificação das áreas verdes do CUB “quanto à importância de preservação, definindo critérios para intervenções e evitando a ocupação desordenada” dessas áreas, apoiamos e reforçamos essa necessidade, cujo exemplo mais atual é a discussão sobre a aplicabilidade do Adote uma Praça às faixas verdes de emolduramento de superquadras, relatada anteriormente. A aplicabilidade concomitante de mais de uma norma ao mesmo espaço era um problema que o PPCUB se propunha a resolver definitivamente, a fim de evitar conflitos. Logo, o tema deve ser tratado com clareza e objetividade na PURP, para que o instrumento seja coerente com as diretrizes do plano.

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

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

projetos.

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

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

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

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

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

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

“Áreas” (conforme art. 30, § 2º)	TPs correspondentes (título II, capítulo I, seções I a XII)
I – Eixo Monumental; II – Superquadras e Áreas de Vizinhança; III – Setores Centrais; IV – Orla do Lago Paranoá; V – Setores de Embaixadas e Setores Terminais*; VI – Parques Urbanos; VII – W3 Sul e Norte; VIII – Setores Complementares – Grandes Áreas Oeste e Leste.	TP1: Eixo Monumental TP2: Superquadras e Áreas de Vizinhança TP3: Setores Centrais TP4: Orla do Lago Paranoá TP5: Setores de Embaixadas TP6: Grandes parques e outras áreas de transição urbana TP8: W3 Norte e W3 Sul TP10: Setores Complementares – Grandes Áreas Oeste e Leste Setor Terminal Sul

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

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

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

b) no § 3º, alterar a remissão indicada para “Anexos II e V” (além, ou em lugar, do

“capítulo I do título II”), pois nos Anexos os limites dos TPs estão representados graficamente, com maior clareza.

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

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

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

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

31.1. A condição de somente se aprovar a inserção desse uso por meio de lei específica, e nos setores onde estiver previsto em “planos, programas e projetos”, dá o tempo e a cautela necessários para esse aprofundamento, bem como a possibilidade de envolver o Iphan nas discussões. Reafirmamos que o Iphan tem atribuições sobre o tema – por se tratar de uma importante alteração nos termos em que se alicerça o tombamento de Brasília - e contribuições a dar ao debate. Sobre isso, o Comitê do Patrimônio Mundial da UNESCO, em resposta ao Relatório de Estado de Conservação elaborado conjuntamente por Iphan e SEDUH em dezembro de 2020, recomendou:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

36. **(Art. 49, IV)** Parece-nos que a expressão “proibição de cercamentos voltados para o eixo monumental” quer se referir aos lotes lindeiros ao eixo, onde seriam permitidos cercamentos nas faces não voltadas para o eixo (ou seja, laterais e posteriores). Porém, da redação do artigo pode-se interpretar que os lotes no interior do canteiro central podem ser cercados, desde que nas faces não voltadas para as vias. Repassando todo o Eixo Monumental, não há cercamentos em nenhum dos lotes construídos no interior do canteiro, e sim apenas o fechamento diretamente nas edificações (ex. Feira da Torre de TV, edifícios no SDC). Assim, **sugerimos proibir o cercamento dos lotes no interior do canteiro do Eixo Monumental, eliminando a divergência existente com as proibições expressas nesse sentido, na Portaria nº 166/2016 (art. 23, IV; art. 27, II; art. 29, I).**

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

38. (Art. 50, II e parágrafo único) Notamos a falta de instruções acerca dos projetos para as novas edificações no canteiro central do Eixo Monumental, sobretudo nos lotes recentemente criados a oeste da Praça do Cruzeiro (URB 171/2020), uma vez que o parágrafo único sugere a realização de

concursos públicos, mas o inciso II refere-se somente ao “plano integrado para tratamento das áreas públicas”.

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

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

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

X – manutenção das áreas livres existentes entre a faixa verde de emolduramento non aedificandi das superquadras e a área de concessão do Comércio Local Sul, sem cercamento, sendo passível de apropriação somente para tratamento paisagístico adequado às características do setor;

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

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

41.1. Na prática cotidiana, temos aberto exceções somente para o cumprimento do projeto urbanístico da superquadra (ex. abertura de vias públicas, expansão sob vias). Sobre isso, havíamos recomendado “alterações pontuais na legislação edilícia (ex. Código de Edificações), modificações que

podem ser introduzidas nas ‘disposições finais’ deste projeto de lei complementar” (item 22.8), o que não foi feito. Ver mais comentários no item (Anexo VII), quando abordamos o texto das PURPs.

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

43. (Art. 52, § 1º) Sobre a “ocupação descontínua dos pilotis dos blocos residenciais nas superquadras em no máximo 30% da área do térreo” com compartimentos fechados (art. 32, I, j, da Portaria nº 166/2016), o plano deve sanar o problema do desconto de áreas desse percentual, admitido no Código de Edificações ou em outros instrumentos legais distritais – que detectamos através dos projetos que recebemos e dos relatos de arquitetos e outros profissionais envolvidos. Para que se garanta a permeabilidade visual e a adequada volumetria dos edifícios sobre pilotis, é indispensável que o percentual de ocupação máxima definido pelo PPCUB para os pilotis seja respeitado - ou seja, que “30%” de fato corresponda a 30% da área desse pavimento, sem construções com áreas “descontadas” do cômputo total. Para tanto, recomendamos que essa regra seja consolidada e informada na PURP, se necessário contrapondo-se às possibilidades de desconto de áreas oferecidas em outros instrumentos legais distritais (ver exemplos a seguir). Verificar ainda possível conflito com o art. 87, IV, que diz que as “áreas e elementos construtivos” dos pilotis em projeções, quando obrigatórios, não são “computadas no coeficiente de aproveitamento” - esse artigo pode ser utilizado para respaldar aumentos indevidos nesse percentual, tornando-o inefetivo, o que é desastroso para a preservação das superquadras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.1. Quanto ao “plantio preferencial de espécies nativas do Cerrado”, lembramos que muitas dessas espécies têm porte médio, não atingindo uma altura que permita “resguardar melhor, qualquer que seja a posição do observador, o conteúdo das quadras, visto sempre num segundo plano e como que amortecido na paisagem” (como sugeriu Lucio Costa, no Relatório do plano-piloto). Por outro lado, nossa arborização urbana típica, composta de mangueiras, jaqueiras, sapucaias, paus-ferros, sibipirunas, entre outras, foi trazida de outros biomas ou mesmo de outros países, mas se adaptaram bem aqui. Acreditamos que a restrição de origem não contribuirá para a qualificação da paisagem bucólica, especialmente em superquadras. Recomenda-se especificar o plantio de árvores de grande porte e copa densa.

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

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

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

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

47. (Art. 56) O artigo dedica-se à “requalificação dos Setores Centrais de Brasília, contemplando ações relacionadas a políticas públicas de mobilidade urbana e infraestrutura”. Porém, as “linhas de ações prioritárias” destacam temas como fachadas ativas; ocupação de imóveis não edificadas,

subutilizados ou não utilizados; estímulo ao uso misto; produção de moradia de interesse social, visando ao enfrentamento do processo de esvaziamento e deterioração das edificações - em suma, relacionadas ao “Programa Viva Centro!”, e não às políticas públicas citadas. Esses temas são também tratados nos artigos 31 a 33.

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

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

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

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

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

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

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

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

51.2. A taxa de ocupação voltou a ser a original do setor, 70% (PURP, TP4, UP5), reduzida em caso de desdobro – que é a proposta da SEDUH, alternativamente à constituição de condomínios. A redução da taxa de ocupação para 40% ainda a mantém maior que a TO predominante nesse “território de preservação”, que é de 30%. Dessa forma, a proposta atual para o SMIN mantém a intenção de adensamento (em relação ao existente), é confusa quanto à alteração de usos, não oferece justificativa ou estudo de impactos e não foi suficientemente discutida. Essa combinação de alterações - caso inclu

mudança de uso e adensamento nos mesmos lotes existentes - traz consigo o risco de surgimento de mais um “enclave adensado” junto à orla. **Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta. Colocamo-nos à disposição para o debate.**

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

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

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

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

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

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

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

30% e 9m, respectivamente, como no restante do Setor de Clubes), restringindo quaisquer excessos em relação à altura máxima (proibindo instalações de telecomunicações acima da altura máxima, por exemplo), além da configuração de parque, com permeabilidade do solo, vegetação e arborização condizentes.

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

54. (Art. 59, § 1º) Faltam informações sobre o “Programa de Requalificação da Orla do lago Paranoá”, bem como sobre a proposta de inserção de “usos institucionais, comerciais e de prestação de serviços de pequeno porte, ligados ao lazer, esportes e cultura que proporcionem a sustentabilidade econômica e ambiental” e também sobre a “concessão à iniciativa privada” - presume-se que de áreas públicas, que são vocacionadas à constituição do cinturão verde que circunda o plano-piloto de Lucio Costa, objeto primeiro da proteção pelo Iphan. Além disso, indaga-se: qual a relação desse programa com o masterplan elaborado para a orla, analisado anteriormente pelo Iphan por meio do PARECER TÉCNICO N.º 66 /2019 (1303631)? **Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta. Colocamo-nos à disposição para o debate.**

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

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

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

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

59. (Art. 65, VI) A adoção, como premissa para a concessão do Autódromo, da “previsão de diversidade de usos e atividades complementares, incluindo comércio e prestação de serviços” nos parece inadequada, ainda que “vinculados a atividade principal de esporte, lazer e cultura”. A proposta não está minimamente amadurecida, e, da forma como está apresentada, enseja a interpretação de que os usos principais serão aqueles citados primeiro, não estes últimos. No subitem c, entre as três premissas mais importantes (as três únicas) para o desenvolvimento de projetos para o Autódromo, encontramos uma que é estranha aos usos do setor: “provisão de áreas para embarque e desembarque dos diferentes modais de transportes”. **Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta. Colocamo-nos à disposição para o debate.**

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

61. (Art. 70) Quanto às propostas de adequação elencadas no art. 70, entendemos que visam a solucionar problemas históricos da avenida, a qual tem a vocação pela diversidade construtiva e funcional, recepcionando diversos tipos de atividades, edifícios mistos e espaços urbanos com ocupação mais densa, que não encontram outros locais para se desenvolver no interior do CUB. Como a

concretização das diretrizes necessitará de projetos e outras alterações possivelmente não previstas até o momento, colocamo-nos à disposição para o debate.

62. (Art. 72, V) Não entendemos de que forma se efetivaria a instrução: “coibindo estacionamentos ou utilização do subsolo que resulte em impermeabilização do solo”, uma vez que a construção de subsolos inevitavelmente resulta em impermeabilização do solo. Prova disso é a “nota geral” nº 2, contida na PURP 48: “Somente 20% das áreas das superquadras poderão ser impermeabilizadas, de forma a viabilizar a implantação de garagens subterrâneas...” Para se evitar a impermeabilização completa decorrente da pavimentação dos estacionamentos, é necessário disciplinar, na PURP, os tipos de pavimentos admitidos, o que não foi encontrado. Além disso, a diretriz contradiz o projeto de “implantação de garagens em subsolo na UP3” (Áreas Octogonais Sul), tratado no art. 73, IV, d.

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

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

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

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

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

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

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

69. (Art. 76, V) A “promoção de estacionamentos em subsolo, por meio de concessão de uso”, no SHLS e SHLN, traz consigo o risco de redução drástica da arborização desses setores, o que tornaria

seus espaços públicos mais áridos e inóspitos, além de descaracterizar a escala bucólica que permeia e ambienta a cidade. Somando-se às “edificações que ocupam o afastamento obrigatório dos lotes” (art. 76, VI), que o plano propõe regularizar, restariam poucas áreas permeáveis e sombreadas, prejudicando a qualificação dos espaços públicos desses setores que atraem muitos transeuntes e que tradicionalmente definem a paisagem do perímetro urbano tombado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o nível térreo da edificação, o que pode favorecer o interesse privado sobre o público. Quanto às superquadras, a nota específica 7 esclarece a forma de marcação da cota de soleira.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

80.1. Pode-se interpretar que as edificações situadas em conjunto com altura uniforme, implantadas de forma geminada, não devem ultrapassar a altura máxima definida para seu lote (ou seja, a mesma do conjunto), sob pena de não serem elegíveis para a “compensação urbanística”. Porém, se o referido edifício respeita esses parâmetros, infere-se que não necessitaria do instrumento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

desses edifícios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

91.1. No campo “observações específicas” 7, lê-se: “A altura máxima da edificação não poderá ultrapassar a cota de 1.185,00 metros...”. Seria mais claro estabelecer a altura máxima das edificações em relação à cota de soleira do lote, como usualmente. Sugestão apenas para tornar mais claro e prático o parâmetro. Nesta PURP, o termo “notas” foi substituído por “observações”. Uniformizar.

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

92.1. Os parâmetros descritos no item H.b da PURP, referentes à “Elaboração de projeto

urbanístico de parcelamento para a Área de Preservação 4” (na realidade, já elaborado) devem ser os mesmos do projeto URB/MDE/NGB 171/2020, aprovado conforme o PARECER TÉCNICO N.º 36 /2021/COTEC IPHAN-DF (2534254). Projeto e parecer citados devem ser as bases para a fixação dos parâmetros para os lotes. Entendemos que esses lotes não constam da PURP porque não estão registrados em cartório. Perguntamos: em casos como este, quando houver novos registros cartoriais de lotes, as PURPs serão atualizadas e republicadas?

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

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

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

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

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

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

NOTAS ESPECÍFICAS (...)

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

(...)

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

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

94.3. Sugerimos:

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

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

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

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

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

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

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

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

OBRIGATÓRIO

INSTITUCIONAL

85-P Educação, apenas:

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

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

8711-5/01 Clínicas e residências geriátricas;

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

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

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

8711-5/05 Condomínios residenciais para idosos;

90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos;

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

9101-5/00 Atividades de bibliotecas e arquivos;

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

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

93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer.

COMPLEMENTAR

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

56-I Alimentação; **apenas**:

5611-2/01 Restaurantes e similares;

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

5611-2/04 Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, sem entretenimento;
5611-2/05 Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento;
5612-1/00 Serviços ambulantes de alimentação - preparação dos alimentos.

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

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

56-I Alimentação, **apenas**:

5611-2/01 Restaurantes e similares;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

98.2. Os lotes II, III-A, III-B e III-C do SBN, para os quais está previsto um aumento de potencial construtivo equivalente a 20% da área dos lotes com edifícios acima do nível “térreo” da plataforma do setor, foram tratados no GTE (reuniões ordinárias nº 16 – ACT/2020; e 103 – ACT/2015). Na ocasião da análise de construção nova no lote III-A, o grupo entendeu que: a ocupação no nível térreo/sobreloja seria permitida, observando a tipologia existente no SBS; forma de ocupação não periférica, com fachadas ativas voltadas para a esplanada; ocupação máxima de 20% no nível do térreo, com incidência de ONALT/ODIR; e poços de ventilação não podem constituir barreiras para circulação de pedestres, devendo ser definida uma área máxima para esse tipo de abertura (Memória da 103ª Reunião Ordinária GTE – ACT 1/2015 - SEI IPHAN 1554192).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8422-1/00 Defesa;

8424-8/00 Segurança e ordem pública;

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

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

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

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

104.2. Ver outros comentários no item (Art. 62, II) deste parecer.

105. (Anexo VII, PURP, TP5, UP5)

106. Como a PURP abarca o “Parque Urbano dos Pássaros e área livre junto à SQS 216 e 416”, é preciso deixar claro que as “notas específicas” se referem apenas ao “Parque Urbano dos Pássaros” - ou acrescentar proibições/parâmetros para a outra área, a fim de evitar o mau uso da PURP. São exemplos de permissões que não cabem à área livre junto à SQS 216 e 416:

4) É permitido o cercamento do lote com altura máxima de 2,20m. O cercamento das divisas deverá ser executado em material que permita, pelo menos, 70% de transparência e visibilidade.

5) É permitida a construção de guarita dentro dos limites do lote e dentro da área de afastamento obrigatório. (...)

7) É permitido construir torre ou castelo d'água, com altura devidamente justificada por motivos técnicos.

107. (Anexo VII, PURP, TP5, UP6)

107.1. Relacionando com nosso comentário no (Art. 61, II) - “a ‘monumentalidade das UP 6 e 7’, correspondentes ao SAF/S e o ao SAF/N, não é uma característica a ser preservada, visto que ocorreu em virtude dos projetos de Oscar Niemeyer para edifícios no SAF/S” - **consideramos inadequada a altura máxima de 45m, atribuída a lotes não ocupados ou ocupados com edifícios mais baixos**, no SAF/S, como o lote “Quadra 7 lote 2” (caso esteja desocupado) e o grupo de lotes “SAI/SE Quadra 4 Lotes 1-TCU, 2-STF e 3-MPU”.

107.2. Em consulta ao Geoportal, não localizamos os lotes “Quadra 7 lote 2” e “2-STF”. Caso este último se refira a um dos lotes edificadas do STF, identificados no Geoportal como “Anexo STF” e “Area L”, ambos estão em outros setores/TPs. Verificar/corrigir.

108. (Anexo VII, PURP, TP5, UP7)

108.1. No item E, carece de precisão a localização do parcelamento proposto “entre os Anexos dos Ministérios Norte e o SGMN, destinado à Administração Pública Federal”. A área objeto do futuro parcelamento parece referir-se ao próprio SGMN, cujos limites estão identificados no mapa apresentado na PURP. A descrição acima é imprecisa porque a área efetivamente situada “entre os Anexos dos Ministérios Norte e o SGMN” é ocupada por estacionamentos públicos - e imaginamos não seja esta a porção a ser parcelada.

109. (Anexo VII, PURP, TP6, UP3)

109.1. **A nota específica 5, que permite o cercamento do Estádio Nacional Mané Garrincha -**

“É vedado o cercamento da Área B ou suas edificações, exceto da Subestação de Energia Elétrica e do Estádio Nacional Mané Garrincha (sic)” - **é incompatível com a proibição expressa na Portaria nº 166/2016:**

Art. 64. Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP4A:

I. o cercamento de qualquer natureza das áreas adjacentes ao Ginásio de Esportes Nilson Nelson e ao Estádio Nacional Mané Garrincha;

109.2. **Quanto à área A, enquanto os usos definidos na PURP (ou seja, aqueles de aplicação imediata) parecem estar relacionados às atividades atualmente desenvolvidas no Autódromo, reiteramos nosso posicionamento acerca da necessidade de mais debate em torno da alteração de usos e gabaritos.** Ver comentários no item (Art. 65, VI) deste parecer.

109.3. Quanto à área B, sentimos falta de alguma menção ao projeto selecionado em concurso público e aprovado por Iphan e SEDUH, a fim de assegurar que seja efetivamente implementado.

110. (Anexo VII, PURP, TP7, UP1)

110.1. Na observação geral (e), como a expressão “Área de Entorno – AE” não foi citada em nenhum outro item do plano, indicando que o tombamento distrital do CUB não possui “área de entorno”, sugerimos alterá-la, fazendo referência a áreas instituídas no âmbito do Governo distrital – por exemplo Regiões Administrativas de Lago Sul, Lago Norte e outras.

110.2. Sugere-se repetir o item H.a na PURP TP4, pois a maioria dos elementos mencionados situa-se na orla, em terra, e não no espelho d’água:

a) A Implantação do Plano Urbanístico de Ocupação – Masterplan para a Orla do Lago Paranoá, deve prever implantação de trilhas, deques, atracadouros, marinas, terminais de transporte lacustre, atividades comerciais, serviços de apoio, lazer e entretenimento, culturais, a requalificação de espaços públicos, a recuperação e preservação ambiental.

111. (Anexo VII, PURP, TP8, UP1)

111.1. A Portaria nº 166/2016 apoia a constituição de “fachadas ativas” ao longo da via W3, da seguinte forma:

Art. 32. Para a Área de Preservação 6 da ZP1A (...) ficam estabelecidos os seguintes critérios: (...)
IX. Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 500 e Setor Comercial Residencial Norte - SCRN 502:
(...)

c) fachadas principais voltadas para a avenida W3;

d) marquises existentes na fachada voltada para a avenida W3;

111.2. Naturalmente, interpreta-se que as “fachadas principais”, dotadas de marquises que devem ser mantidas, devem contar também com portas de acesso, e não paredes cegas – que têm se proliferado na avenida, especialmente em sua ala sul. Sugerimos acrescentar à PURP a obrigatoriedade de abertura de portas voltadas para a via W3.

111.3. Nos endereços “EQS Lote B 503/504, 505/506, 509/510, 511/512, 513/514, 515/516”, serão criados lotes de uso comercial nos estacionamentos existentes, obrigando-se a transferência das vagas para o subsolo, como determina a nota específica 7:

7) É obrigatória a implantação da atividade 5223-1/00 Estacionamento de veículos e ela deverá se desenvolver obrigatoriamente em subsolo nos lotes B da EQS, com tratamento de praça em solo, sendo vedadas vagas em superfície, podendo ser explorado por meio de concessão de uso.

111.4. Ocorre o mesmo com os “lotes A da SCLRN EQN 703 /704, 707/708 e 709/710” (PURP, TP8, UP3, quadros e notas específicas 18 e 19). Considerando que os lotes ainda serão criados, sugerimos expressar tal obrigatoriedade no próprio “corpo” da tabela (definindo usos obrigatório e complementares), a fim de deixar mais clara a proposta.

111.5. Na nota específica 13, consta

Ficam extendidas (sic) ao Lote A da EQS 502/503 as seguintes atividades, que devem ser exercidas na tipologia centro comercial e deve possuir fachadas ativas voltadas para lougradouro público no terreno...

111.6. Lembramos que, se o objetivo for a cobrança de ONALT, deve-se verificar a necessidade de explicitar isso na nota (outras PURPs explicitam), além de alterar o campo ONALT do item D (para “sim”).

111.7. Quanto aos novos croquis de implantação dos blocos do SCRS, há alteração na tipologia dos blocos das 500 da Asa Sul, com a possibilidade de inclusão de caixa d’água/casa de máquinas acima da cota de coroamento. Visando à manutenção da paisagem da avenida, importa que esses elementos técnicos não sejam visíveis pelo observador na via. Para tanto, o croqui deve fixar também um recuo mínimo desses elementos em relação a cada testada, em consonância com os itens "altura máxima" e "nota específica 2" da mesma PURP.

112. (Anexo VII, PURP, TP8, UP2)

112.1. Os edifícios de apartamentos da quadra 714 sul (blocos A, C, D, J, M, Q, S, W), assim como outros em diversas superquadras, foram distinguidos na PURP (TP2, UP2, Superquadras) como “Projeções residenciais relevantes (...) cujas características tipológicas mantêm os princípios expressos por Lucio Costa”, merecedoras de “indicação de preservação” no Anexo IV-a. Algumas menções sobre garagens subterrâneas e coberturas, na PURP específica de seu território (TP8, UP2), são incoerentes com a preservação dessa tipologia:

- a) prevê “garagem obrigatória” em subsolo (nota específica 3);
- b) permite “expansão do subsolo em área pública em até 155% além da área da projeção” para garagem (nota específica 4);
- c) define regras para rampas de garagem, inexistentes nesses blocos (nota específica 6);
- d) admite que a altura máxima pode ser “acrescida de até 3,00m para cobertura” (nota específica 8);
- e) estabelece que “São obrigatórios 2 pavimentos sobre pilotis acrescidos de cobertura” (nota específica 12).

112.2. A nota específica 7 veda expressamente a “construção de pavimento de cobertura para uso individual ou coletivo”, esclarecendo o que se entende por “cobertura” nessa PURP. A nota específica 12 nos parece incoerente, embora explicada pela nota 7.

112.3. Quanto às garagens subterrâneas e respectivas rampas de acesso, a configuração urbanística da quadra dificulta sua implantação, como ocorre também com algumas superquadras. No caso específico, não existem edifícios com garagens subterrâneas - não havendo por que se falar em “expansão do subsolo em área pública”. A possibilidade de implantação de garagens subterrâneas é preocupante não somente em superquadras, mas também nos edifícios com indicação de preservação, pelo potencial que tem de descaracterizar os prédios e seus entornos imediatos. Acreditamos que algo deve ser feito no sentido de preservar a integridade desses edifícios, pelo menos até que se decida sobre sua preservação.

112.4. Sugerimos:

- a) reavaliar a permissão para garagens subterrâneas nessa quadra, revendo as notas específicas 3, 4 e 6; caso se mantenha essa possibilidade, acrescentar os cuidados expressos nas PURPs de superquadras – conforme abaixo;

(...) A expansão não poderá ultrapassar a metade da distância entre o limite da projeção e as projeções ou lotes vizinhos. A expansão em área pública só poderá ser utilizada

para garagem e não poderá ocorrer sob as vias de circulação e nem sob as faixas verdes de emolduramento non aedificandi. A expansão deve ocorrer sob estacionamentos e vias internas a estes. As rampas de acessos às garagens devem necessariamente estar adjacentes aos limites da projeção. (PURP, TP2, UP2, nota específica 2)

b) quanto às coberturas, destacar a vedação à “construção de pavimento de cobertura para uso individual ou coletivo” (nota específica 7), avaliando ainda a conveniência de se adequar a nota específica 12 no que se refere à cobertura.

112.5. Avaliar a conveniência de separar o mapa da fig. 2 (PURP, TP2, UP2) em dois - ou repeti-lo nesta PURP –, representando as “Projeções residenciais relevantes” dos setores SHIGS e SHCGN na PURP correta (TP8).

112.6. Na nota específica 2.g, retirar a expressão entre parênteses:

Nas SHIGS 715, 713, 712, 711, 710, 709 e 708 as ocupações das servidões internas aos blocos situados nas quadras (levantar as quadras) serão objeto de regulamentação mediante concessão de uso onerosa da área pública.

113. (Anexo VII, PURP, TP8, UP3)

113.1. No SHCGN, também há “Projeções residenciais relevantes (...)” cujas características tipológicas mantêm os princípios expressos por Lucio Costa”, merecedoras de “indicação de preservação” no Anexo IV-a. Porém, diferentemente da PURP TP 8 UP2 (SHIGS), os blocos com “indicação de preservação” não foram listados no item A da PURP (TP8, UP3). Sugerimos uniformizar.

114. (Anexo VII, PURP, TP9, UP1)

114.1. Sobre a regularização dos cercamentos e requalificação urbana do Cruzeiro Novo (SHCES), assunto tratado no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), itens 29.1 e 38.4, enquanto os “parâmetros de ocupação do solo” informam afastamentos de 1,50m nas “laterais/empenas” e “frente/fundos”, as “notas específicas” admitem que as grades poderão (ou não poderão, conforme o caso) avançar “além da projeção registrada em cartório”, assim:

NOTAS ESPECÍFICAS: (...)

27) (...)

b) Nas fachadas laterais, as grades não poderão avançar além dos limites da projeção registrada em cartório;

c) Nas fachadas frontais ou posteriores voltadas para o sistema viário local, as grades não poderão avançar além dos limites da projeção registrada em cartório;

d) Nas fachadas frontais ou posteriores voltadas para a parte interna das quadras, as grades poderão avançar, no máximo 3,00m, além da projeção registrada em cartório;

114.2. A fim de dirimir eventuais dúvidas de interpretação, sugerimos informar claramente, no campo “Afastamentos - AF e Galerias”, que os afastamentos se referem unicamente ao nível do pilotis, aplicando-se no interior das projeções, ao contrário dos avanços admitidos na nota específica 27.

114.3. Ainda sobre a regularização dos cercamentos e requalificação urbana do Cruzeiro Novo (nota específica 27 e item H da PURP), os parâmetros propostos baseiam-se em estudos apresentados ao GTE, que devem desdobrar-se em projetos a serem apresentados ao Iphan, oportunamente. Esse entendimento está calcado ainda do Parecer Técnico nº 102/2019 (1418659) e na NOTA TÉCNICA nº 12/2021/COTEC IPHAN-DF (2645346), que tecem considerações acerca do cumprimento da decisão judicial transitada em julgado.

115. (Anexo VII, PURP, TP9, UP3)

115.1. No PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 29.4,

comentamos sobre os parâmetros de ocupação (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e altura máxima) para a AOS 3, ligeiramente maiores que os das demais AOS:

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

115.2. Não houve alteração nem justificativa. Fica registrada, uma vez mais, essa **incompatibilidade. Futuramente, em eventual análise de projeto para a AOS 3, o Iphan aplicará o critério fixado na Portaria nº 166/2016**, qual seja:

blocos residenciais multifamiliares com gabarito de 6 (seis) pavimentos, sobre térreo em pilotis (Portaria nº 166/2016, art. 71, III, b)

115.3. A necessidade de requalificar áreas públicas e intensificar a arborização do setor é abordada nos itens F, G e H da PURP, mas a previsão de “implantação de garagens em subsolo na UP3” (art. 73, IV, d, do projeto de lei) pode frustrar o cumprimento dessa prescrição. Ver mais comentários no item (Art. 73, IV, d) deste parecer.

116. (Anexo VII, PURP, TP9, UP5)

116.1. **Nas QRSW, não encontramos proibição ao cercamento de pilotis – a exemplo das superquadras norte, sul, sudoeste e noroeste, quadras 700 norte e sul. Nestas, encontra-se o seguinte texto, cuja repetição é recomendável, a fim de se assegurar os pilotis de livre acesso também nessas quadras e compatibilizar com a Portaria nº 166/2016:**

É permitida a ocupação máxima do pilotis em até 40% da área da projeção registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente com a construção de pilares, compartimentos obrigatórios e opcionais. É permitida a ocupação máxima de até 5% da área da projeção com jardins e jardineiras, sem nenhuma configuração de cercamento ou barreira. É vedado o cercamento do pilotis. (nota específica encontrada nas PURPs relativas aos setores citados, exceto QRSW)

blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção e com gabarito de 6 (seis) pavimentos nas Superquadras (SQSW) e 3 (três) pavimentos nas Quadras Residenciais (QRSW), sobre térreo em pilotis, sem cercamento de qualquer natureza; (Portaria nº 166/2016, art. 72, I, b)

117. (Anexo VII, PURP, TP9, UP9)

117.1. No item G, lê-se: “Restringir grandes áreas pavimentadas e estimular a implantação de estacionamentos subterrâneos”. Sugerimos estipular taxa de permeabilidade, área máxima ou parâmetro objetivo equivalente, qualificando o que se entende por “grandes áreas pavimentadas”.

118. (Anexo VII, PURP, TP9, UP10)

118.1. No item H, lê-se:

Após a desconstituição da ARIE para regularização das áreas destinadas às comunidades indígenas, será permitido o parcelamento das áreas remanescentes da ARIE, cujo parâmetros devem ser definidos a partir de estudos específicos e aprovados por lei complementar.

118.2. Como nos demais casos de parcelamento do solo, o projeto urbanístico deverá ser encaminhado para manifestação do Iphan, oportunamente.

119. (Anexo VII, PURP, TP9, UP11)

119.1. No item F, referente ao espaço público, lê-se: “Deve ser mantida a vegetação típica do

cerrado”. Dada a existência de extensa área de cerrado no interior do lote do INMET, seria desejável esclarecer que a proteção proposta incide sobre essa área, podendo ser disciplinada nos parâmetros de ocupação do lote, por exemplo. A Portaria nº 166/2016 define a “manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do cerrado”, com um percentual mínimo que equivale a essa área interna ao lote:

IV. Área do Instituto Nacional de Meteorologia – INMET, Companhia Energética de Brasília-CEB e Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília-Caesb: (...)

c) manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do cerrado, correspondentes a no mínimo 35,3 ha (trinta e cinco hectares e três décimos), ou no mínimo 45% (quarenta e cinco por cento) da área do INMET.

120. (Anexo VII, PURP, TP9, UP12)

120.1. Para o Setor Militar Urbano, a Portaria nº 166/2016 estipula:

Art. 77. Para a Área de Preservação 1 da ZP2B - Setor Militar Urbano–SMU- serão respeitados os seguintes critérios:

I. usos vinculados às atividades institucionais das Forças Armadas e atividades complementares de apoio;

II. ocupação com predominância dos espaços livres sobre os espaços construídos;

III. gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, exceto para ginásios, pavilhões e quadras cobertas, que não ultrapassarão 17 (dezesete) metros. (grifos nossos)

120.2. **Observam-se diversos usos estranhos às “atividades complementares de apoio” às Forças Armadas**, tais como:

4741-5/00 Comércio varejista de tintas e materiais para pintura;

4742-3/00 Comércio varejista de material elétrico;

4743-1/00 Comércio varejista de vidros;

4744-0/01 Comércio varejista de ferragens e ferramentas;

4744-0/02 Comércio varejista de madeira e artefatos;

4744-0/03 Comércio varejista de materiais hidráulicos;

4744-0/04 Comércio varejista de cal, areia, pedra britada, tijolos e telhas;

4744-0/05 Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente;

4744-0/06 Comércio varejista de pedras para revestimento;

4744-0/99 Comércio varejista de materiais de construção em geral;

4751-2/01 Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática;

4751-2/02 Recarga de cartuchos para equipamentos de informática;

4752-1/00 Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação;

4753-9/00 Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo;

4754-7/01 Comércio varejista de móveis;

4754-7/02 Comércio varejista de artigos de colchoaria;

4754-7/03 Comércio varejista de artigos de iluminação;

4755-5/01 Comércio varejista de tecidos;

4755-5/02 Comercio varejista de artigos de armarinho;

4755-5/03 Comercio varejista de artigos de cama, mesa e banho;

4756-3/00 Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios;

4757-1/00 Comércio varejista especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico, exceto informática e comunicação;

4759-8/01 Comércio varejista de artigos de tapeçaria, cortinas e persianas;

45-G Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas

Habitação multifamiliar

120.3. Não é possível inferir se são atividades pré-existentes ou não. Além do amplo leque de usos, a condição da área como indivisa dificulta o controle dessas atividades no território - e os usos poderiam, em tese, se espalhar por todo o SMU, em maior quantidade que atualmente. **Sobre isso, sugerimos que o plano traga instrumentos para conter a expansão dessas atividades, a fim de manter a vocação institucional do setor.**

120.4. **Em relação aos critérios de ocupação, a altura máxima das “residências funcionais multifamiliares” (13m, segundo a nota específica 1.e) ultrapassa a prevista na Portaria nº 166 (12m), sendo justificável apenas no caso de edifícios pré-existentes.**

120.5. Lembramos que o Plano de Uso e Ocupação do Solo previsto no §2º do art. 104 do projeto de lei deverá ser submetido à manifestação do Iphan, como prevê o art. 85, § 1º, da Portaria nº 166/2016.

121. (Anexo VII, PURP, TP10, UP1)

121.1. Na nota específica 6, lê-se:

Conservação das características arquitetônicas e construtivas do edifício existente. O projeto de modificação de edificações deve ser submetido à apreciação dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico e artístico nacional e do Distrito Federal, previamente à sua aprovação pelos órgãos competentes.

121.2. Esclarecemos que o Iphan não exige a “conservação das características arquitetônicas e construtivas do edifício existente” (quatro blocos comerciais com marquises), tampouco necessita se manifestar sobre projetos arquitetônicos de modificação dessas edificações. De acordo com a Portaria nº 166/2016, a consulta ao Iphan será necessária se houver “alteração de parâmetros urbanísticos referentes a altura, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos”; “criação, desmembramento, remembramento e reparcelamento de lotes” (art. 85, II e IV), situações em que a consulta deverá ser encaminhada pela SEDUH, na forma de projeto urbanístico (e não arquitetônico).

122. (Anexo VII, PURP, TP10, UP4)

122.1. No item H, quanto ao “projeto de urbanismo para regularização dos lotes A, B, C da SHIGS 702 (Conjunto Paroquial Dom Bosco)”, lembramos que esse projeto pode ser oportuno para resolver o problema da ausência de calçada de um dos lados da via W4, adjacente ao Centro Educacional Maria Auxiliadora. Avaliar a necessidade de indicar isso na PURP.

123. (Anexo VII, PURP, TP10, UP3, UP4 e UP5)

123.1. As UP4 e UP5 referem-se aos setores SEPS, SGAN e SGAS. No SEPS 700/900, o uso “habitação multifamiliar” (antes ausente, como lembramos no item 30.2 do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF, SEI 1659675) é admitido apenas como “complementar”. Na mesma planilha, a “nota específica 6” explica a estratégia, que é de indução de “fachadas ativas” do SEPS, tratando os empreendimentos de habitação multifamiliar exclusiva (sem uso misto) como exceção:

Uso residencial somente nos pavimentos superiores da edificação, com fachadas ativas no térreo voltadas para lougradouro público, à exceção daqueles exclusivamente residenciais já licenciados.

123.2. No SGAN/SGAS 900, ocorre o mesmo: o uso “habitação multifamiliar” é admitido apenas como “complementar”, e a “nota específica 1” destaca:

Quando houver a opção pelo uso residencial é obrigatório o uso de comércio e prestação de serviço no térreo na divisa frontal do lote com fachadas ativas...

123.3. Não encontramos, nesse caso, exceção que contemple os empreendimentos de habitação multifamiliar exclusiva (sem uso misto) existentes.

124. (Anexo VII, PURP, TP10, UP5)

124.1. Quanto ao parcelamento da quadra SGAN 901, a versão do PPCUB analisada pelo PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675) propunha a criação de 6 lotes, com taxa de ocupação igual a 40% e altura máxima 12,50m, então coerentes com o modelo de ocupação do Setor de Grandes Áreas e a Portaria nº 166/2016. A atual versão traz a seguinte instrução no item H.2.g da PURP:

g) A altura máxima deve considerar térreo mais 7 pavimentos ao sul da alameda de pedestres e térreo mais 5 pavimentos ao norte da alameda.

124.2. Sobre o SGAN, setor onde se insere a quadra 901, a Portaria nº 166/2016 informa o seguinte:

Art. 51. Para a Área de Preservação 2 da ZP3A - Setores de Grandes Áreas Norte e de Grandes Áreas Sul – SGAN/SGAS 600 e 900, e Entrequadra Norte – EQN 700/900, ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, com altura máxima de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), no SGAN/SGAS;

II. altura máxima de 17m (dezessete metros), nas EQN 700/900;

III. manutenção do sistema viário principal.

124.3. O projeto URB 101/2017 propunha utilizar como norma de gabarito a NGB 01/86, a mesma do restante do SGAN/SGAS, e foi objeto do Parecer Técnico nº 153/2019 (1609276), em que afirmamos:

trata-se do prolongamento natural do Setor de Grandes Áreas Norte, que pode ser parcelado, assim como é parcelada a porção simétrica ao sul (SGAS 901), que também abriga lotes e edifícios, com altura e coeficientes compatíveis com esse setor. (grifos nossos)

124.4. O projeto, desaprovado à época, não chegou a ser submetido novamente à análise do Iphan. A PURP, da forma apresentada agora, aumenta o gabarito analisado anteriormente (no Parecer Técnico nº 153/2019 e no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF). A manutenção do gabarito do SGAN nessa quadra justifica-se pela preservação da composição volumétrica geral do “avião”: os setores centrais são claramente delimitados, e a passagem entre os “gabaritos” - daquele uniforme e deliberadamente contido das “asas residenciais” para o variável e verticalizado dos setores centrais - é sem transição. Isso se percebe já no contraste entre as “quadras 6” dos Setores Hoteleiros (ocupada pelo Brasil 21 ao sul, ainda desocupada ao norte) e as quadras 900, sendo que as “quadras 6” fazem o papel de “anunciar a chegada” aos setores centrais para quem vem do Eixo Monumental, a oeste. “Prolongar” seu modelo de ocupação à esquerda (desse ponto de vista, vê-se à direita o Parque Ana Lúcia) contribuiria para “desequilibrar” essa composição. **Por essas razões, e considerando todo o histórico de análises sobre o parcelamento dessa quadra, a diretriz exposta no item H.2.g (admitindo edifícios de até 8 pavimentos na SGAN 901) é incompatível com o tombamento.** A revisão do parcelamento – para um modelo que, diferentemente do SGAN, privilegie a conexão entre os setores vizinhos, especialmente entre SCN/SRTVN e Estádio - que aliás vinha sendo desenvolvida pela SEDUH, é o caminho que consideramos viável, do ponto de vista da preservação do conjunto, porém mantida a limitação de altura em 12,5m.

125. (Anexo VII, PURP, TP10, UP6)

125.1. Como alertamos no item (Art. 130, I) deste parecer, foi recentemente cercada a área adjacente à projeção D do SGAN 607, pertencente à Secretaria de Estado de Educação, o que pode demandar a desafetação da área (tratada naquele artigo) e a alteração de seus parâmetros de ocupação (caso a primeira hipótese ocorra).

126. (Anexo VII, PURP, TP10, UP7)

126.1. Ver comentários no item (Art. 76, I, d) deste parecer.

127. (Anexo VII, PURP, TP10, UP10)

127.1. Possivelmente em razão da atratividade da via W3, surgiram espontaneamente condomínios residenciais no STN, na região dos lotes K, L, M, N, O. Em outras situações cujo impacto é baixo, a presença de habitação está sendo tolerada. Considerando que esses lotes já estão agrupados nas tabelas de uso e parâmetros de ocupação da PURP, sugerimos avaliar a inclusão do uso residencial multifamiliar (nos lotes K, L, M, N, O).

128. (Anexo VII, PURP, TP11, UP1)

128.1. Para os lotes tipo “UOS CSII”, que equivalem aos lotes pares do SPMS (abrangidos pelo PPCUB), havíamos feito a seguinte observação, no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 44.6.e:

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

128.2. Em consulta ao PDL da Candangolândia (lotes pares) e à Lei de Uso e Ocupação do Solo (lotes ímpares, do lado oposto da EPIA), nota-se que as alturas máximas vigentes são 9,20m e 8,50m, respectivamente. **Reiteramos a contraindicação, principalmente pela divergência com os lotes abrangidos pela LUOS, salvo se a alteração proposta refletir a situação existente. Neste último caso, a altura pode ser uniformizada com a da LUOS.**

129. (Anexo VII, PURP, TP11, UP1, UP2, UP3)

129.1. No item B, coluna “Atividades permitidas”, a remissão ao Anexo XI parece errada (o correto seria Anexo X, “Tabela de uso e atividades do TP11”).

130. (Anexo VII, PURP, TP11, UP3 e UP4)

130.1. Ver comentários no item (Art. 78, II, c) deste parecer.

131. (Anexo VII, PURP, TP12, UP1)

131.1. O texto do item H e permite supor que há um projeto em desenvolvimento para a área, mas esse projeto não é de conhecimento do Iphan. Isso posto, tecemos os presentes comentários, no sentido de fazer alertas e propor diretrizes.

131.2. O Setor Hípico (SHIP) é formado por dois lotes de grandes dimensões (Área 8 e lote 22) e um menor (lote 22A), situados entre o SMAS e o futuro Parque Urbano dos Pássaros, aos quais se somam cerca de uma dezena de lotes pequenos (AE9 a AE20), conhecidos pela presença de clínicas veterinárias. A previsão de “parcelamento do SHIP, prevendo uso misto com fachadas ativas” parece destinar-se aos dois lotes de grandes dimensões, especialmente ao primeiro. A indicação de “fachadas ativas” no reparcelamento da Área 8 pressupõe um adensamento da ocupação dessa área, além da alteração de uma característica marcante do parcelamento e do sistema viário: as edificações dispostas no interior do lote, que favorecem a imersão dos edifícios na vegetação, seriam substituídas por edificações voltadas diretamente para a rua. A PURP (TP12, UP1) esclarece como será o projeto de reparcelamento:

Elaboração de projeto urbanístico de alteração de parcelamento do SAI/SO ÁREA 8 do SHIP, com área atual de 340.000,00m², com o fim de criação de sete lotes: um lote com área de 180.000m², equivalente à área da Hípica; quatro novos lotes de área mínima de 2.500m² e área máxima de 3.500m² e dois novos lotes de área mínima de 20.000,00m² e área máxima de 40.000,00m². (...)

Os quatro novos lotes de área mínima de 2.500m² e área máxima de 3.500m² e os dois novos lotes de área mínima de 20.000,00m² e área máxima de 40.000,00m², podem ter, além dos usos já permitidos para o lote SAI/SO ÁREA 8 do SHIP, as seguintes atividades...

131.3. Segue-se uma lista de três páginas. Somada à sua proximidade com o SMAS (que possui lotes grandes, mas menores que a Área 8), o reparcelamento com o formato de “fachadas ativas”, com múltiplos usos, pode comprometer o papel de “área de amortecimento da paisagem entre os setores adjacentes mais adensados e o Parque Urbano dos Pássaros” exercido pelo SHIP (o que é reafirmado pelo art. 81, IV) - uma vez que tal configuração, na prática, “expande” o SMAS na direção da Asa Sul. É esse comprometimento que a criação do Parque dos Pássaros visava a evitar, mas nenhuma providência foi tomada no sentido de implantá-lo. Felizmente o PPCUB busca sanar essa lacuna:

Implantar o Parque Urbano dos Pássaros, mediante plano de uso e ocupação, observadas as adequações de seus limites para a implantação de transporte público coletivo de tecnologia moderna. (PURP, TP5, UP5, item H)

131.4. A efetiva implantação do Parque Urbano dos Pássaros deve ser requisito à eventual aprovação do projeto urbanístico de reparcelamento do SHIP, a fim de que novos reparcelamentos não comprometam a área a ele destinada, no futuro.

131.5. O tema é tratado também no art. 81, IV, e no art. 82, II, do projeto de lei.

131.6. Neste anexo, falta o mapa geral de identificação das UPs (com fundo branco e UPs em vermelho), que abre todas as demais PURPs. Sugere-se uniformizar.

V - CONSIDERAÇÕES SOBRE OS DEMAIS ANEXOS DO PPCUB (SEI 3001473)

132. (Anexo IV-b) Sugerimos que o quadro intitulado “Obras de Athos Bulcão inventariadas em nível federal” seja substituído pela relação de obras de Athos Bulcão tombadas pelo Distrito Federal, visto que o instrumento do tombamento, criando obrigações para os detentores da coisa tombada, é mais consistente e efetivo para a preservação que o inventário.

132.1. Quanto ao quadro subsequente, “Blocos residenciais com revestimentos em azulejo originais nos pilotis”, entendemos que os revestimentos em azulejo de autoria de Athos Bulcão, constantes do quadro anterior, não precisam ser repetidos neste. Porém, salta aos olhos a escassez de outros exemplos (além dos listados, apenas nas SQS 307 e 308). Lembramos que a SQS 202 e a SQS 314 são exemplos de superquadras cujos azulejos, repetidos na maioria de seus blocos, dão unidade à sua composição arquitetônica. A SQS 314 chegou a ser tema da Recomendação nº 02/2020 (SEI IPHAN nº 2896155), do GTE. Isso indica que essa lista não se esgota apenas nos exemplares citados.

133. (Anexo XI) Alertamos que o “Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas” parece utilizar critérios diferentes para vias que possuem características similares (ex. L2 Sul e L2 Norte). Apontamos a mesma questão no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 35, sem resposta.

134. (Anexo XIV) A desafetação de área pública adjacente ao Clube da Aeronáutica (fig. 11) foi tratada no PARECER TÉCNICO N.º 70 /2019/COTEC IPHAN-DF (1321793).

134.1. O remanejamento de lotes no SGAN 904/905 (fig. 14) foi tratado no PARECER TÉCNICO N.º 123/2019 (1517423).

135. Em atendimento ao item 41.3 do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), a “área de 4.950m², entre os lotes 6 e 7 da PMU” foi excluída do Anexo XIV.

CONCLUSÃO

136. Circunscritos ao papel institucional e às competências do Iphan, em relação ao material encaminhado, são estas as considerações que estão ao nosso alcance, acerca dos critérios de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília e dos aspectos urbanísticos que podem afetar sua preservação.

137. Dentre as considerações gerais e específicas ofertadas neste parecer, representam

incompatibilidades com a política de tombamento em nível federal, nos termos dos argumentos expostos acima, os seguintes itens:

137.1. **Art. 30, §5º e Art. 50, V:** Utilização rede de energia aérea em determinados pontos do CUB (VLT);

137.2. **Art. 31 e 32:** ausência de detalhamento suficiente para avaliar o impacto da inserção de habitação nos setores centrais, a ser tratado em projeto de lei futuro;

137.3. **Art.49, IV:** Cercamento de lotes localizados no Eixo Monumental;

137.4. **Art. 52, VI:** Expansão de garagens de blocos de superquadra com a possibilidade de supressão de árvores;

137.5. **Art. 52, §1º:** Forma do cálculo utilizado para o cálculo dos 30% de ocupação de pilotis das superquadras;

137.6. **Art. 59, I:** Inclusão de “atividades de comércio, prestação de serviços e industrial de pequeno porte” no Setor de Mansões Isoladas;

137.7. **Art. 59, § 1º:** Implementação do “Programa de Requalificação da Orla do Lago Paranoá” e alteração abrangente de usos;

137.8. **Art. 64, V e Anexo VII, PURP, TP6, UP3:** Possibilidade do cercamento de áreas privadas do Setor de Recreações Públicas Norte – SRPN (cercamento do Ginásio e do Estádio);

137.9. **Art. 65, VI:** Concessão do Autódromo com a “previsão de diversidade de usos e atividades complementares, incluindo comércio e prestação de serviços”;

137.10. **Art. 78, II, c:** Designação de “manutenção da área de tutela como área de amortecimento da Vila Planalto”

137.11. **Anexo VII, PURP, TP1, UP2:** lotes para marquise de ligação entre os blocos ministeriais e compartilhamento de atribuições das esferas distrital e federal quanto à autorização de eventos e publicidade na Esplanada dos Ministérios;

137.12. **Anexo VII, PURP, TP3, UP2:** Alteração da altura máxima dos “hotéis baixos” do Setor Hoteleiro;

137.13. **Anexo VII, PURP, TP4, UP1:** Alteração das alturas do SCEN e SCES;

137.14. **Anexo VII, PURP, TP5, UP6:** Indicação das alturas máximas do SAF/S, como o lote “Quadra 7 lote 2” (caso esteja desocupado) e o grupo de lotes “SAI/SE Quadra 4 Lotes 1-TCU, 2-STF e 3-MPU”;

137.15. **Anexo VII, PURP, TP9, UP3:** Altura máxima indicada para os edifícios da AOS 3;

137.16. **Anexo VII, PURP, TP9, UP5:** Ausência da proibição do cercamento do pilotis nas QRSW (Sudoeste Econômico);

137.17. **Anexo VII, PURP TP9, UP12:** Alteração de uso no Setor Militar Urbano;

137.18. **Anexo VII, PURP, TP10, UP5:** Proposta de edifícios de até 8 pavimentos na SGAN 901;

137.19. **Anexo VII, PURP, TP11, UP1:** Proposta de aumento de altura para os lotes tipo “UOS CSII” (Candangolândia).

138. Os demais itens e comentários são sugestões de aperfeiçoamento ao projeto de lei e visam ao melhor funcionamento da gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília, buscando a união de esforços e a compatibilização de normas e atribuições entre os entes incumbidos da preservação do

sítio, particularmente o Iphan e a SEDUH.

139. Alerta-se que o Iphan, quando instado a manifestar-se sobre as intervenções decorrentes dos parâmetros fixados no PPCUB, nos casos elencados na Portaria nº 166/2016, aplicará a legislação federal (Decreto-Lei nº 25/1937 e Portaria nº 166/2016).

140. É o parecer, que submetemos à consideração superior.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Ministério da Cultura. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Processo 1305-T-90** (processo SEI nº 01458.002000/2011-08). Brasília: Iphan, s.d. Disponível em: https://sei.iphan.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_exibir.php?wt7h6hFBI_9S3DJGLI0dpQiiSEQL4RcICP821UP_Zu3te9Mz8pMgdSFPXZPRHsDc8jMQ17erGYJfOcrc-boqziBUERQIDa2BLDIIRAW2wTI9ORREYdBJlsb1F1mrwKS, acesso em 11/11/2021.

BRASIL. Ministério da Cultura. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **GT Brasília: memórias da preservação do patrimônio cultural do Distrito Federal**. Brasília: Iphan, 2016.

COSTA, Lucio. Brasília revisitada 1985-87. In: DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987. Regulamenta o art. 38 da Lei nº 3.751, de 13 de abril de 1960, no que se refere à preservação da concepção urbanística de Brasília. **Diário Oficial do Distrito Federal**, Brasília, ano 12, n. 194, 14 out. 1987. Suplemento.

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



Documento assinado eletronicamente por **Mauricio Guimarães Goulart, Analista de Infraestrutura**, em 10/12/2021, às 16:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz de oliveira Alcantara Gomes, Técnico I – Arquiteta**, em 10/12/2021, às 17:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Junio Carvalho dos Santos, Técnico em Edificações**, em 10/12/2021, às 17:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Laura Ribeiro de Toledo Camargo, Técnico I – Arquiteta**, em 10/12/2021, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Pereira Perpetuo, Coordenador Técnico do IPHAN-DF**, em 10/12/2021, às 17:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **3171154** e o código CRC **9E204E38**.

Referência: Processo nº 01551.000413/2018-58

SEI nº 3171154