

91ª Reunião Extraordinária do Conplan

Processo: n.º 00390-00004204/2018-92

Processos relacionados: n.º 0390-000129/2012 (físico digitalizado); SEI n.º 00390-00000390-2022-77; SEI n.º 00390-00011073/2021-03

Processo anexo: SEI n.º 00390-00009744/2019-43

Conselheiros Relatores: João Gilberto de Carvalho Accioly (Titular - Sinduscon/DF); Ovídio Maia Filho (Suplente - Fecomércio/DF) e Hamilton Lourenço Filho (Suplente – Terracap)

Assunto: Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB

RELATO

1. INTRODUÇÃO

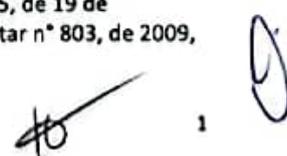
Trata o presente relato da descrição sucinta do extenso trabalho elaborado na Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH para a elaboração da proposta de projeto de lei complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, trabalho iniciado em 2009 por meio do Contrato de Consultoria Técnica Especializada n.º 014/2009, firmado pela SEDUH com a Empresa RS Arquitetura, Consultoria e Projetos Ltda., vencedora da Concorrência Pública n.º 001/2008 – EC/CPL/SEDUMA, e desenvolvido pelas equipes técnicas da SEDUH nas gestões do Governo local – 2011 a 2014; 2015 a 2018; 2019 a 2022 – e finalizada na presente gestão do Governo local iniciada em janeiro de 2023.

A minuta final do projeto de lei complementar do PPCUB, que é apresentada neste momento para a apreciação deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, foi amplamente reelaborada sob a coordenação da Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB, em estreita articulação com outras unidades da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, com a supervisão da Secretaria Executiva de Gestão e Preservação – SEGESP, sucedida pela atual Secretaria Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEADUH, tendo recebido contribuições e participação ativa de diversos órgãos do Governo do Distrito Federal, da sociedade civil, das entidades de classe e do órgão federal de preservação, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

2. FUNDAMENTOS LEGAIS PARA ELABORAÇÃO DO PPCUB

A elaboração deste Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília vem atender, primeiramente, ao Decreto-Lei n.º 25, de 30 de novembro de 1937, que estabelece a política de proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural do país. Os demais fundamentos legais para sua elaboração são dados pela Constituição Federal – CF de 1988, pelo Estatuto da Cidade – Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, pelo parágrafo 1º do art. 316, alterado pela Emenda n.º 49, de 22 de outubro de 2007, da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF e pela Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. Além disso, responde às determinações do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, expressas na Portaria n.º 299, de 6 de julho de 2004¹, que determina a elaboração de Plano de Preservação de Sítio Histórico - PPSH,

¹ Embora a Portaria n.º 299, de 2004, tenha sido revogada expressamente pela Portaria n.º 375, de 19 de setembro de 2018, que institui a Política de Patrimônio Material do IPHAN, a Lei Complementar n.º 803, de 2009,



para todos os sítios ou conjuntos urbanos inscritos no Livro do Tombo Histórico, dispositivo que foi recepcionado pelo PDOT.

Desse modo, o PPCUB se vincula aos princípios, objetivos e diretrizes da LODF, do PDOT e da legislação específica relacionada à proteção de bens do patrimônio cultural, histórico e paisagístico (art.154 da LC 803/2009 - PDOT), sendo estes, em primeira instância, os fundamentos do trabalho e o espírito das orientações técnicas traduzidas nas propostas deste Plano de Preservação do CUB.

3. O PLANO DE PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA – PPCUB: NO QUE CONSISTE E QUAL SUA ÁREA DE ABRANGÊNCIA

O PPCUB é o instrumento básico de consolidação do regulamento da legislação urbanística e de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB), assim como das diretrizes de planejamento e controle de sua evolução físico-espacial e de promoção do seu desenvolvimento econômico e social, ao mesmo tempo em que contempla os fundamentos para o aperfeiçoamento dos instrumentos urbanísticos e jurídicos de proteção desse conjunto urbano, tombado nas instâncias distrital e federal e tutelado pela Unesco como “Patrimônio da Humanidade”.

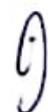
Cumprido ao PPCUB exercer, simultaneamente, três funções, quais sejam: **plano de preservação do conjunto urbano tombado, legislação de uso e ocupação do solo desse conjunto e Plano de Desenvolvimento Local – PDL da Unidade de Planejamento Territorial Central – UPT Central.**

A área de abrangência do Plano é delimitada, a leste, pelo limite do espelho d’água do Lago Paranoá; a oeste, pela DF 003 – Estrada Parque Indústria e Abastecimento – EPIA, englobando o Parque Nacional de Brasília; ao sul, pela DF 025 – Estrada Parque Dom Bosco – EPDB e pelo córrego Riacho Fundo; ao norte, pelo Ribeirão Bananal.

O PPCUB abrange, portanto: i) o Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, que constitui o conjunto urbano construído em decorrência do Plano Piloto de Brasília, projeto vencedor do concurso para a nova capital do Brasil, de 1957, de autoria do arquiteto Lucio Costa, cuja área corresponde ao limite físico-territorial definido na poligonal tombada pelos governos distrital e federal, conforme compromisso de preservação expresso no Decreto nº 10.829, de 1987, e na Portaria IPHAN nº 314, de 1992, complementada pela Portaria IPHAN nº 166, de 2016, sendo ainda bem inscrito na Lista do Patrimônio Mundial pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO; ii) o espelho d’água do Lago Paranoá; iii) a Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Santuário da Vida Silvestre do Vale do Riacho Fundo – Área II; iv) o Parque Nacional de Brasília.

Consoante a divisão político-administrativa hoje em vigor, o PPCUB abrange as áreas urbanas das Regiões Administrativas do Plano Piloto (RA-I), do Cruzeiro (RA-XI), da Candangolândia (RA-XIX) e do Sudoeste/Áreas Octogonais/Setor de Indústrias Gráficas (RA-XXII), essas inscritas no perímetro do tombamento. Abrange, ainda, o Parque Nacional de Brasília, situado além da via EPIA, como também, o Espelho d’água do Lago Paranoá. (Figura 1)

Plano Diretor de Ordenamento Territorial, recepcionou o mesmo dispositivo relacionado à necessidade de elaboração de PPSH.

 2 

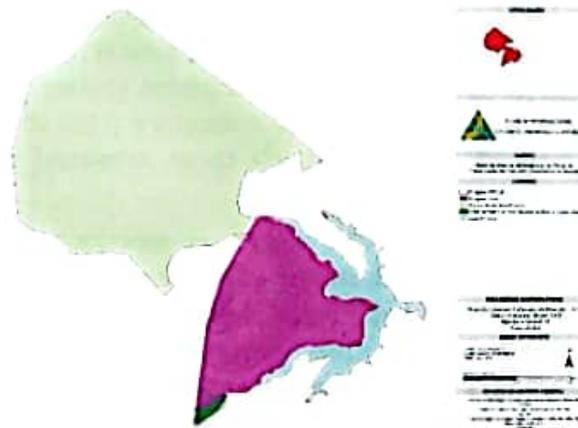


Figura 1 - Poligonais do PPCUB e do CUB. Fonte: Anexo I da Minuta de PLC do PPCUB - SEDUH/GDF

4. HISTÓRICO DO PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PPCUB

A minuta de PLC do PPCUB que se apresenta para apreciação deste Conplan resultou de um extenso trabalho de elaboração, sucessivas revisões e aprimoramentos, com participação de diversas equipes técnicas da SEDUH e de representantes da sociedade civil, ocorridos desde 2009 até o final de 2022, com a conclusão de sua apreciação pelo órgão federal de preservação e revisão definitiva pela SEDUH no segundo semestre de 2023.

O processo de elaboração do PPCUB, de acordo com a forma de operacionalização do trabalho, pode ser dividido em duas grandes fases:

- **1ª Fase: dezembro/2008 até dezembro/2011:** Concorrência pública e contratação de Consultoria Técnica Especializada para a elaboração do Plano:

Realizada concorrência pública, em dezembro de 2008, tendo como vencedora do certame a empresa RSP Arquitetura, Consultoria e Projetos Ltda., resultando no Contrato de Consultoria Técnica Especializada n.º 014/2009 – SEDUH e RSP Projetos Ltda. Pelo referido Contrato de Consultoria Técnica Especializada foram produzidos, entregues e pagos 3 (três) dos 7 (sete) produtos definidos no Termo de Referência para o PPCUB, quais sejam: (i) Projeto Básico do Plano (Subprodutos SP1A – Plano Geral de Trabalho e SP1B – Programa de Participação Popular); (ii) Sistematização dos Instrumentos Urbanísticos (Subprodutos SP2A e SP2B); (iii) Relatório do Diagnóstico (Subprodutos SP3A – Diagnóstico Preliminar e SP3B – Diagnóstico Consolidado). O produto 4 (Prognóstico) foi entregue, entretanto foi aceito parcialmente pela equipe técnica de acompanhamento e os demais – Produto 5 (Anteprojeto de Lei Complementar do PPCUB), Produto 6 (Memória Técnica do PPCUB) e Produto 7 (Relatório final do processo de elaboração do Plano) não chegaram a ser analisados em virtude de ter havido a rescisão do Contrato com a RS Projetos Ltda.

- **2ª Fase: 2012 – 2023:** Com a rescisão do Contrato n.º 014/2009, ocorrido em dezembro/2011, houve a internalização da elaboração do PPCUB na Secretaria, pela equipe técnica da Diretoria de Preservação – DIPRE/COPRESB/SUPLAN (depois DIPRE/COPRESB/SUGEST), sucedida pela atual DIPRE/COPLAB/SCUB.

Esta 2ª fase, início de 2012 até fins de 2023, por sua vez, pode ser dividida em outros três períodos com as seguintes realizações:

- a. **Período 2012 – 2013:** Constituição do Grupo de Trabalho GT PPCUB, integrado por técnicos da SEDUH, das Administrações Regionais do CUB e da Secretaria de Estado de Cultura, com o


3


acompanhamento pela Superintendência IPHAN-DF, tendo sido elaborado Plano de Trabalho para a continuidade da elaboração do PPCUB, a partir dos produtos entregues pela empresa de consultoria. Os trabalhos realizados nesse período resultaram na proposta de **PLC 52/2012**, que foi apreciada pelo Conplan (Decisão n.º 10, de 2012) e enviada à CLDF em agosto de 2012. Entretanto a proposta não prosseguiu naquela Casa Legislativa, tendo sido retirada pelo Governo para outras discussões e aperfeiçoamento.

Promovidas as discussões dos pontos mais polêmicos, nova minuta de projeto de lei complementar foi elaborada na Secretaria nesse período de 2012/2013, ainda no âmbito do GT PPCUB. Essa minuta foi novamente apreciada e aprovada pelo Conplan (Decisões n.ºs 26 e 27, de 2014). Após as retificações e complementações recomendadas pelo Conplan, a minuta do PPCUB foi encaminhada à CLDF em novembro de 2013, dando origem ao **PLC 78/2013**. Este PLC passou por discussão em audiências públicas naquela Casa Legislativa, mas não foi levado ao plenário da CLDF para aprovação final.

b. Período 2016 – 2018: Constituição da Câmara Técnica do Conselho Consultivo de Preservação e Planejamento Metropolitano - CT CCPPTM (Portaria Segeth n.º 59, de 6/7/2016) e do Grupo de Trabalho GT SEGETH (Portaria Segeth n.º 15, de 23/2/2016, sucedido pelo GT PPCUB (Portaria 57, de 25/4/2017 e Portaria Segeth n.º 112, de 21/8/2018).

Houve discussão das propostas contidas no então PLC 78/2013, em 54 reuniões da CT CCPPTM e, na ocasião, também foram incorporadas no debate entre o GT PPCUB e a CT CCPPTM as questões pertinentes à atualização da legislação de tombamento federal do CUB que deu origem à Portaria IPHAN n.º 166, de 2016. Desse debate resultou nova minuta de projeto de lei complementar, denominada **documento-base do PLC 78/2013 (revisado)** que foi encaminhado, em agosto de 2017, à Superintendência IPHAN/DF para apreciação e, nesse momento, a CT CCPPTM foi extinta.

c. Período 2019 – 2023: Revisão da proposta de projeto de lei complementar do PPCUB pela equipe Técnica da DIPRE/COPLAB/SCUB/SEDUH e pela Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB – Apreciação do PPCUB pelo órgão federal de preservação.

No período do início de 2019 a janeiro de 2020, em que a minuta do PPCUB esteve em análise por parte do Iphan-DF, a equipe técnica da Diretoria de Preservação – Dipre continuou a revisão da minuta de PLC proveniente das edições do GT PPCUB e da CT CCPPTM, para padronizar e otimizar os dados e as informações relativas aos parâmetros de uso e ocupação do solo especificadas nas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP.

Emitido o **1º parecer técnico** pelo órgão federal de preservação – **PT n.º 32 - COTEC/IPHAN-DF/IPHAN, de janeiro de 2019** –, que motivou instituição de Força-Tarefa pelos técnicos da SCUB e assessorias para a revisão do documento do PPCUB, em atenção às recomendações do IPHAN e para complementação das diretrizes de preservação para cada Território de Preservação – TP, como também para o aperfeiçoamento do capítulo relativo aos Planos, Programas e Projetos Temáticos para os respectivos TP, pertinentes ao escopo do Plano de Desenvolvimento Local (PDL), matéria do PPCUB.

Realizadas, pela DIPRE/COPLAB/SCUB, análise de demandas de mais de 200 processos com temas afetos ao PPCUB, com a incorporação de modificações julgadas pertinentes.

Enviada à Superintendência IPHAN-DF, em **setembro de 2021**, a minuta revisada do PPCUB e respectivos anexos (versão de 2021), sendo esta minuta analisada novamente pelo órgão federal, que emitiu o **2º parecer técnico – PT n.º 30/2021 – COTEC IPHAN-DF/IPHAN, de 9/12/2021**. Este segundo parecer do IPHAN-DF, encaminhado à SEDUH em dezembro de 2021, destacou questões específicas para serem revistas ou aperfeiçoadas no texto do PLC e nos anexos, ressaltando pontos relativos ao conteúdo das planilhas PURP.

 4 

Os pontos de maior relevância elencados pelo IPHAN nos dois pareceres mencionados tiveram detida avaliação pela equipe técnica da SEDUH, e alguns deles foram discutidos, para o devido alinhamento, com a equipe técnica do GTE/ACT do Acordo de Cooperação Técnica 01/2020 – firmado entre o IPHAN e GDF para a gestão compartilhada do CUB.

Em fevereiro de 2022, por meio da Resolução Administrativa nº 2/2022, publicada no DODF nº 24, de 3/2/2022, foi instituída a **Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB**, como instância de assessoramento ao Conplan, composta por representantes da sociedade civil, entidades de classe, setor produtivo e diversos órgãos do governo. (Quadro abaixo – Representantes de Órgãos e Entidades da CT CUB). No âmbito da SCUB, a análise realizada junto à CT CUB resultou no seguinte:

- ✓ Aprimoramento do texto da minuta do PLC do PPCUB;
- ✓ Revisão de mapas das planilhas PURP e dos Anexos;
- ✓ Produção de novos croquis-gabarito para as planilhas PURP;
- ✓ Reflexão sobre maior flexibilização de usos e atividades para algumas áreas e setores;
- ✓ Revisão e alinhamento sobre questões relativas ao tema concessão de uso de área pública, resultando na definição de tratar no PPCUB unicamente aspectos relativos à concessão de direito real de uso, mantendo o tratamento da concessão e da autorização de uso conforme previsto na legislação em vigor;
- ✓ Simplificação do campo referente a usos e atividades das planilhas PURP, retirando a especificação de classe e subclasse, cujo detalhamento passa a ser definido por decreto, com rito específico de análise e aprovação;
- ✓ Análise das demandas recebidas no período.

N.º	ORGÃO	Reuniões 2022 a 2023
1	SEDUH	Mateus Oliveira
		Marcelo Vaz
		Janaina Vieira
		Ricardo Noronha
		Erika Quintans
2	SEPLAD	Sergio Peres Junior
		Marco Antônio Teles
3	SEPE	Antonio Barreto
		Rodrigo Cabral
		Helena Alves
4	IPEDF	Cecília Sampaio
		Renata Florentino
		Anamaria de Aragão
5	SDE	Amaury Silva de Santana
6	SECEC	Felipe Ramon
		Keilla Argollo
		Andreia Santos

 5 

7	RODAS DA PAZ	Benny Schvasberg
		Wilde Gontijo
		Guilherme Queiroz
		Persio Davison
8	SINDUSCON/DF	João Accioly
		Dionyzio Klavdianos
9	CAU/DF	Pedro Grilo
		Gisele Moll
10	OAB/DF	Almiro Junior
		Leonardo Vieira
11	IAB/DF	Renato Schattan
		Leonardo Sá
12	FECOMÉRCIO	Ovidio Maia
13	ÚNICA/DF	Roberta Pereira
		Geovana Resende
14	TERRACAP	Bianca Ilha
		Lícia Mascarenhas
		Natália Freitas
		Ludmila Fernandes
15	ADEMI/DF	Rogério Makiewicz
16	FNE	Doriene Silva

Quadro - Representantes de Órgãos e Entidades na Câmara Temática - CT CUB

Realizadas, no primeiro semestre de 2023, pela equipe técnica da DIPRE/COPLAB/SCUB, juntamente com o Gabinete/SEDUH, as análises sobre ajustes de questões e demandas apresentadas durante e após a 7ª audiência pública do PPCUB, ocorrida em 19 de novembro de 2022, e ainda algumas demandas de setores da sociedade civil, remetidas à Secretaria no início da nova gestão do Governo local. Os ajustes realizados na minuta de projeto de lei complementar do PPCUB foram sistematizados na Nota Técnica n.º 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE, complementada pela Nota Técnica n.º 3/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE, acompanhada por Tabela-síntese das alterações, as quais foram encaminhadas à Superintendência IPHAN-DF para apreciação definitiva daquele órgão federal de preservação.

Emitido o 3º parecer técnico pelo órgão federal de preservação – PT n.º 77/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, de 08 de setembro de 2023, que analisou o contido nas Notas Técnicas n.ºs 1 e 3/2023 – DIPRE/COPLAB/SCUB e deixou explícito que o Parecer nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (SEI IPHAN 3171154) permanece válido naquilo que não conflitar com a presente análise, ou seja, a análise apresentada neste último parecer técnico do IPHAN-DF.

4.1. Resumo da Participação da Sociedade na Elaboração do PPCUB

Desde 2009 até novembro de 2023, merece ser destacado que o processo de elaboração do Plano de Preservação ocorreu com a participação da população, em todas as suas fases e etapas de trabalho, por meio de reuniões convocadas tanto pelo Governo quanto por reivindicação da sociedade.

40 6 9

O processo participativo da sociedade no trabalho de elaboração deste Plano foi estruturado visando assegurar a gestão democrática da cidade, conforme preconizada no Estatuto da Cidade e no PDOT e seguindo, portanto, o programa de participação da população definido no Termo de Referência do PPCUB. Foram utilizados diversos instrumentos para assegurar a participação da população na construção da proposta, tais como consultas públicas, plenárias, seminário técnico, reunião pública, debates técnicos internos, órgãos colegiados (Conplan e CCPPTM) e suas respectivas câmaras técnicas ou temáticas, e audiências públicas, conforme esquema abaixo (Figura 2) e detalhado no quadro a seguir, que resume a participação da população.



Figura 2 – Processo Participativo do PPCUB. Fonte: DIPRE/SEDUH/GDF

A condução do processo participativo teve como princípio a transparência em todas as suas etapas. Para tanto, o material técnico produzido, assim como as atas, os áudios, as apresentações e as respostas às demandas apresentadas no processo participativo foram sempre disponibilizadas no sítio eletrônico da SEDUH. Do mesmo modo, a base de dados georreferenciados do PPCUB foi disponibilizada, primeiramente em “Mapa Dinâmico”, o qual possibilitou, ao longo de todo o processo de sua elaboração, o acesso franco às informações relativas à proposta, bem como a identificação da norma urbanística em vigor.

No final de 2022, com a versão final consolidada da minuta do PLC do PPCUB obtida após amplo debate em 28 reuniões da Câmara Temática CT CUB, é convocada para 19 de novembro a 7ª audiência pública. Para a realização dessa audiência, todo o material do PPCUB foi disponibilizado no sítio eletrônico da SEDUH e, para facilitar a visualização e amplificar o acesso à informação a todos os cidadãos, foi criada uma camada “PPCUB” no Geoportal, de forma a permitir o *download* das Planilhas PURP de forma direta e simplificada

Em 2023, procedidas as análises das questões e demandas da 7ª audiência pública, ocorrida em novembro/2022, e procedido o aprimoramento do texto-base e dos anexos da minuta de PLC, foi realizado o aperfeiçoamento e complementação do portal do PPCUB no site da SEDUH, para possibilitar maior clareza na divulgação de todo o processo de elaboração deste PPCUB e permitir a disponibilização dos estudos técnicos e dos documentos integrantes da minuta do projeto de lei complementar – Texto-base do PLC, Anexos I ao XV e Memória Técnica do PPCUB e Anexo – Sumários Executivos dos Estudos Técnicos.

No final de 2023, com a disponibilização de todo o material no portal do PPCUB, a saber <https://sistemas.df.gov.br/PPCUB SEDUH/>, é convocada para 11 de novembro a 8ª Audiência Pública

[Assinatura]

do Poder Executivo, conforme 1º Aviso de convocação publicado no DODF n.º 192, de 11/10/2023, e 1º Aviso de convocação publicado no Jornal de Brasília, de 11/10/2023.

Ressalta-se que a equipe técnica da Diretoria de Preservação (DIPRE/SCUB/COPLAB), em conjunto com a Coordenação de Planejamento e Monitoramento do Conjunto Urbanístico de Brasília (SCUB/COPLAB), com a participação da Assessoria e do Subsecretário da SCUB, como também da Secretaria Adjunta desta Secretaria de Estado (SEADUH/SEDUH) realizaram as análises das contribuições ao PPCUB, apresentadas desde a 7ª Audiência Pública, ocorrida em 19 de novembro de 2022, também aquelas encaminhadas no período que antecedeu a 8ª Audiência Pública, ocorrida em 11 de novembro deste ano, inclusive aquelas demandas apresentadas nessa última audiência pública do Poder Executivo. Foram contabilizadas tanto contribuições apresentadas nas citadas audiências públicas, quanto aquelas recebidas pelo E-mail institucional do PPCUB, como também muitas encaminhadas por processos autuados via SEI.

No total foram recebidas, na SEDUH, 308 contribuições no período desde a 7ª até a 8ª Audiência Pública as quais foram encaminhadas à equipe técnica da SCUB para análise. Após esta etapa foi realizada reunião, em 05/12/2023, entre representantes desta SEDUH e da Superintendência do IPHAN, na qual foram apresentadas em torno de 25 demandas que importaram em alterações de parâmetros de uso e ocupação do solo. Deste conjunto de 25 demandas, 20 foram ratificadas pelo órgão de federal de preservação e para as demais não houve concordância.

Etapas de Construção do PPCUB	Reuniões Públicas Convocadas pelo Governo	Número de Reuniões
Diagnóstico	Pré - preparatória – 23/2/2010	1
	Preparatória – 10/3/2010 - RA I – Asas Norte e Sul	1
	Preparatória – 11/3/2010 - RA XI – Cruzeiro	1
	Preparatória – 12/3/2010 - RA XXII – Sudoeste e Octogonal	1
	Preparatória – 13/3/2010 - RA XIX – Candangolândia	1
	Preparatória – 13/3/2010 - RA I – Zonas Centrais	1
	Plenária – 07/5/2010 - Candangolândia	1
	Plenária – 08/5/2010 – Plano Piloto, Cruzeiro, Sudoeste e Octogonal	1
	Plenária – 13/5/2010 – Cruzeiro, Sudoeste e Octogonal	1

 8 

	1ª Audiência Pública – 26/3/2011	1
	Subtotal	10
Prognóstico	Seminário Técnico – 14 e 15/6/2011	2
	Plenária – 8/7/2011 - Candangolândia	1
	Plenária – 9/7/2011 - Plano Piloto, Vila Planalto e Telebrasilândia	1
	Plenária – 9/7/2011 – Cruzeiro, Sudoeste e Octogonal	1
	2ª Audiência Pública – 24/9/2011	1
	Subtotal	6
Minuta de Projeto de Lei Complementar (PLC 52/2012 e PLC 78/2013)	Reunião Pública – 31/3/2012	1
	3ª Audiência Pública – 9/6/2012	1
	4ª Audiência Pública – 17/10/2013	1
	Câmara Técnica CT CCPPTM 1ª à 11ª – 31/6/2016 a 24/10/2016	11
	5ª Audiência Pública – 11/2/2017	1
Minuta de Projeto de Lei Complementar (Documento-base do PLC 78/2013 revisado)	Câmara Técnica CT CCPPTM 12ª à 27ª – 7/11/2016 a 10/7/2017	16
	6ª Audiência Pública – 19/8/2017	1
Minuta de Projeto de Lei Complementar (Minuta de PLC xx /2018)	Câmara Técnica CT CCPPTM 28ª à 54ª – 17/7/2017 a 3/12/2018	27
Minuta de Projeto de Lei Complementar (Minuta de PLC xx/2022 e Minuta de PLC revista 2023)	Câmara Temática CT CUB – 1ª a 26ª – 11/3/2022 a 27/10/2022	26
	7ª Audiência Pública – 19/11/2022	1
	8ª Audiência Pública – 11/11/2023	1

to 9 *9*

	Subtotal	87
Total de Reuniões	-	103

Quadro resumo da participação da população - Reuniões convocadas pelo GDF até 2023.

Assim temos que a proposta do PLC PPCUB, que ora se relata e se coloca em votação, é resultante desse extenso trabalho de elaboração, e que passou por diversos momentos de discussão e aprimoramento, resultando em um instrumento denso, compreensivo e coeso, que logra exercer os três papéis aos quais se propõe – ser um instrumento de preservação, de planejamento e de desenvolvimento do Conjunto Urbanístico de Brasília, no intuito da manutenção dos seus valores patrimoniais responsáveis pela titulação junto à Unesco e de sua sustentabilidade para as gerações futuras.

4.2. Estudos Técnicos Produzidos no Decorrer da Elaboração do PPCUB

Diversos foram os estudos produzidos pelas equipes técnicas da Secretaria, nas gestões do Governo local, no decorrer do processo de elaboração do PPCUB. Esses estudos encontram-se descritos no Anexo da Memória Técnica do PPCUB, em formato de Sumários Executivos. Muitos desses estudos foram produzidos anteriormente, na fase preliminar de diagnóstico das áreas integrantes do CUB, e outros foram realizados por outros órgãos e entidades da sociedade civil como contribuição durante o processo de discussão e elaboração das propostas do PPCUB.

Muitos dos estudos técnicos desenvolvidos pelas equipes da SEDUH embasaram as proposições deste projeto de lei complementar, como também forneceram subsídios para a atualização da legislação de tombamento federal do CUB que deu origem à Portaria IPHAN n.º 166, de 2016.

5. ESTRUTURAÇÃO DA MINUTA DE PLC DO PPCUB 2023

5.1. Composição

O PPCUB é composto por corpo de texto de lei complementar e por 15 anexos assim distribuídos:

- Anexo I – Mapa da Área de Abrangência do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília;
- Anexo II – Mapa de Setorização da Área de Abrangência do PPCUB;
- Anexo III – Mapa de Classificação do Sistema Viário, para fins de preservação;
- Anexo IV – Quadro de Bens Culturais, contemplando:
 - Bens Tombados ou com Indicação de Preservação;
 - Obras de Arte Móveis e Integradas;
- Anexo V – Mapa dos Territórios de Preservação - TP;
- Anexo VI – Poligonais e Quadro de Coordenadas de Perímetro das Unidades de Preservação-UP;
- Anexo VII – Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP por Unidades de Preservação;
- Anexo VIII – Mapa de Valoração por Componente de Preservação;
- Anexo IX – Quadro Síntese de Valoração dos Territórios e Unidades de Preservação;
- Anexo X – Tabela de Uso e Atividades do TP 11;




- Anexo XI – Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas;
- Anexo XII – Quadro de Exigência de Vagas de Veículos;
- Anexo XIII – Desafetação de Área Pública e Alteração de Parcelamento;
- Anexo XIV – Glossário;
- Anexo XV – Siglário.

Integra o trabalho de elaboração deste Plano o documento da **Memória Técnica do PPCUB**, que detalha todo o processo de elaboração, desde a fase de concorrência pública e contratação de consultoria técnica especializada, com a realização do diagnóstico e sistematização dos instrumentos urbanísticos; a fase de elaboração dos estudos e construção das proposições pelas equipes técnicas da Secretaria; o aprimoramento das propostas no decorrer da revisão do documento-base de projeto de lei complementar elaborado em gestões anteriores do Governo, até a finalização desta minuta de projeto de lei complementar, discutida na Câmara Temática CT CUB e apreciada pelo órgão federal de Preservação. A Memória Técnica é acompanhada por Anexo que contém os **Sumários Executivos dos Estudos Técnicos**, desenvolvidos no decorrer do longo processo de elaboração deste PPCUB.

5.2. Estrutura do Texto do PLC

A minuta de PLC do PPCUB possui a seguinte estrutura de títulos, capítulos, seções e subseções:

TÍTULO I – DA POLÍTICA DE PRESERVAÇÃO DO CUB

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DO PPCUB

CAPÍTULO III – DA CARACTERIZAÇÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA

Seção I – Dos Valores Patrimoniais

Seção II – Dos Atributos Fundamentais

Seção III – Da Configuração Espacial

Seção IV – Das Escalas Urbanas

Subseção I – Da Escala Monumental

Subseção II – Da Escala Residencial

Subseção III – Da Escala Gregária

Subseção IV – Da Escala Bucólica

CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES PARA PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS TEMÁTICOS

Seção I – Da Mobilidade

Seção II – Dos Espaços Públicos

Seção III – Da Inserção de Habitação

Seção IV – Do Patrimônio Cultural

Seção V – Do Saneamento Ambiental

TÍTULO II – DO ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I – DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Seção I – Território de Preservação 1 – TP1: Eixo Monumental

Seção II – Território de Preservação 2 – TP2: Superquadras e Áreas de Vizinhança

Seção III – Território de Preservação 3 – TP3: Setores Centrais

Seção IV – Território de Preservação 4 – TP4: Orla do Lago Paranoá

Seção V – Território de Preservação 5 – TP5: Setores de Embaixadas

Seção VI – Território de Preservação 6 – TP6: Grandes parques e outras áreas de transição urbana

Seção VII – Território de Preservação 7 – TP7: Espelho d'água do Lago Paranoá

Seção VIII – Território de Preservação 8 – TP8: W3 Norte e W3 Sul



Seção IX – Território de Preservação 9 – TP9: Setores Residenciais Complementares
Seção X – Território de Preservação 10 – TP10: Setores Complementares – Áreas Oeste e Leste
Seção XI – Território de Preservação 11 – TP11: Vilas Residenciais
Seção XII – Território de Preservação 12 – TP12: Setores de Serviços Complementares
CAPÍTULO II – DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO
Seção I – Dos Usos e Atividades
Seção II – Dos Parâmetros de Ocupação do Solo
Subseção I – Do Coeficiente de Aproveitamento
Subseção II – Da Taxa de Ocupação
Subseção III – Da Altura Máxima
Subseção IV – Dos Afastamentos
Subseção V – Da Taxa de Permeabilidade
Subseção VI – Das Vagas para Veículos
CAPÍTULO III – Dos Dispositivos de Parcelamento do Solo
Seção I – Do Parcelamento do Solo
Seção II – Do Desdobro e do Remembramento
CAPÍTULO IV – DAS ÁREAS DE GESTÃO ESPECÍFICA
CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS
Seção I – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir
Seção II – Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Seção III - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo e da Desapropriação
Seção IV – Da Compensação Urbanística
Seção V - Da Transferência do Direito de Construir

TÍTULO III – DA GESTÃO E DO MONITORAMENTO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I – DA ESTRUTURA INSTITUCIONAL DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E MONITORAMENTO

CAPÍTULO II – DA GESTÃO COMPARTILHADA DO CUB

CAPÍTULO III – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

CAPÍTULO IV – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

TÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

5.3. Estrutura das Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP – Anexo VII do PPCUB

As Planilhas PURP são estruturadas em três partes:

- **Valor Patrimonial:**
 - A) Patrimônio cultural: onde estão indicados os bens efetivamente tombados e os exemplares com valor patrimonial a serem inventariados pelo órgão responsável pela política cultural do DF, nos termos do art. 36 da Lei Complementar do PPCUB.
- **Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo:**
 - B) Parâmetros de usos e atividades.
 - C) Parâmetros de ocupação do solo (taxa de ocupação; afastamentos; coeficiente de aproveitamento; altura máxima; taxa de permeabilidade).
- **Dispositivos de Parcelamento e Tratamento do Espaço Público Urbano:**
 - D) Instrumentos Urbanísticos Aplicáveis: indica a incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR e Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT.



- E) Parâmetros de Parcelamento do Solo: indica áreas passíveis de parcelamento e suas alterações, desdobro e remembramento, e dimensões mínimas e máximas de lotes para cada caso.
- F) Espaço Público: diretrizes gerais para o tratamento dos espaços públicos, referentes a paisagismo, mobiliário urbano e sistema viário.
- G) Vagas Públicas para Veículos.
- H) Planos, Programas e Projetos: diretrizes e recomendações para os planos, programas e projetos previstos neste PPCUB.

6. TEMAS RELEVANTES DA MINUTA DE PLC DO PPCUB 2023

Ressalta-se que esta minuta de PLC do PPCUB, finalizada em 2023, aprimora várias questões apresentadas nas versões anteriores de projetos de lei complementar do PPCUB.

Dentre as melhorias presentes nesta versão final do PPCUB, destacam-se: (i) revisão da estrutura do texto da minuta do PLC do PPCUB; (ii) objetividade na explicitação dos fundamentos e valores patrimoniais do CUB recepcionados na legislação de preservação e tombamento distrital e federal; (iii) revisão da sistematização e atualização da legislação de uso e ocupação do solo das áreas integrantes da poligonal do CUB; (iv) reflexão sobre maior flexibilização de usos e atividades para algumas áreas e setores do CUB (v) maior definição de planos, programas e projetos para diversas áreas e setores do território do CUB e respectivas diretrizes para os projetos; (vi) revisão e alinhamento sobre questões relativas ao tema da concessão de uso de área pública; (vii) precisão na definição da estrutura institucional de planejamento e gestão compartilhada do CUB.

Para tanto, são explicitados a seguir alguns dos temas relevantes presentes nesta minuta de projeto de lei complementar:

6.1. A Importância da Temática da Preservação

A minuta de PLC do PPCUB que ora é apresentada a este Conselho altera a estrutura das versões anteriores do anteprojeto de lei complementar, com o objetivo de possibilitar melhor entendimento do seu conteúdo e, conseqüentemente, conferir melhor eficácia na aplicação deste instrumento de planejamento, gestão e preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB.

Essa mudança inclui a reorganização da sua estrutura básica, iniciando a minuta com o título que dispõe sobre a política de preservação do CUB, disposições gerais e os princípios, objetivos e diretrizes gerais do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB. O instrumento segue com a caracterização do CUB – valores patrimoniais, atributos fundamentais, configuração espacial e escalas urbanas.

Dessa forma é apresentado, na parte inicial deste importante instrumento de planejamento, todo conteúdo pertinente às questões de preservação do CUB, abrangendo conceitos consolidados da legislação de preservação distrital e federal, definindo e clareando valores patrimoniais e atributos fundamentais das áreas integrantes desse conjunto urbano tombado, para possibilitar o alinhamento e o entendimento quanto à necessidade de gestores públicos e sociedade civil exercerem, de forma responsável e compartilhada, seus papéis no planejamento do desenvolvimento e na gestão do CUB, sem comprometimento da preservação desse conjunto urbano de significativa importância. As medidas tomadas nessa reestruturação reforçam, portanto, o papel do PPCUB como instrumento para operacionalizar a preservação patrimonial.

 13

6.2 Zoneamento da Preservação – Definição de Territórios de Preservação – TP e respectivas Unidades de Preservação – UP

Na organização do território do CUB é estabelecido o zoneamento da preservação, que se fundamenta na identificação do “desenho do Plano Piloto de Brasília” em sua concepção original, como apresentado por Lucio Costa, e nos aspectos incorporados ao longo do tempo de sua sedimentação urbana. Para tanto, são identificadas “porções de áreas” internas à poligonal desse conjunto urbano tombado, em função de sua “legibilidade” e considerando os princípios e fundamentos das escalas urbanas como mecanismo de leitura e reconhecimento como elementos de estruturação da cidade. A essas “porções de áreas” atribui-se a denominação de **Territórios de Preservação – TP**. A delimitação dos TP tem por base os setores funcionais definidos para o conjunto urbano implantado. Portanto, para fins de planejamento, gestão e preservação do CUB, este PLC PPCUB divide o seu extenso território em 12 Territórios de Preservação – TP (Figura 3).

A classificação e delimitação dos TP consideram as funções diferenciadas em relação à leitura desse conjunto urbanístico implantado e de seus atributos físicos predominantes identificados. Para cada TP é estabelecido um conjunto de diretrizes para preservação dos seus valores, bem como os planos, programas e projetos definidos para o desenvolvimento dos setores e áreas componentes de cada um deles.

A análise dos atributos físicos de cada TP, assim como do estado de conservação de suas áreas integrantes, identificou conjuntos de áreas que se apresentem morfologicamente singulares dentro de cada território, resultando na subdivisão dos TP em **Unidades de Preservação – UP**. Os parâmetros de uso e de ocupação do solo, bem como demais instrumentos de controle urbanístico e de preservação das áreas integrantes de cada UP são dispostos em planilha denominada **Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP**, que passa a ser o documento fundamental para nortear as ações de planejamento, preservação e gestão do uso e da ocupação do solo das áreas integrantes da UP.

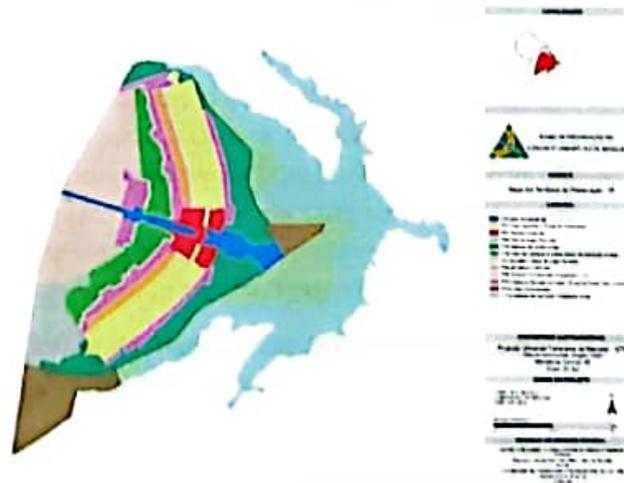


Figura 3. Mapa dos Territórios de Preservação – TP do CUB. Fonte: Anexo V da Minuta de PLC do PPCUB - SEDUH/GDF

6.3. Categorização e Valoração dos Territórios de Preservação

[Assinatura]

[Assinatura]

Na definição do zoneamento da preservação do território do Conjunto Urbanístico de Brasília, estabeleceu-se metodologia de análise para a categorização e valoração dos Territórios de Preservação – TP. Dessa metodologia resultou a identificação de três componentes de preservação, os quais são estabelecidos com a finalidade de evidenciar os aspectos relevantes e imprescindíveis à preservação em cada área ou setor, considerando o respeito à identidade cultural, embasada na morfologia e tipologia das áreas de cada território, na sua historicidade e na paisagem urbana. São eles:

- **Histórico** – caracterizado por áreas que apresentam valor para a história da cidade, pela sua importância no processo de construção da Capital ou de consolidação de seu desenvolvimento;
- **Forma urbana**, que considera:
 - . desenho urbano, que compreende parcelamentos, redes de vias, espaços públicos e edificações, considerando as diferentes tipologias arquitetônicas;
 - . parâmetros de uso e ocupação do solo;
- **Paisagem urbana** – caracterizada pela inserção dos espaços edificados no território, com prevalência dos espaços vazios.

Os componentes de preservação são valorados considerando sua espacialização no território, grau de preservação e significância frente aos Valores Patrimoniais, Atributos Fundamentais, Configuração Espacial do Plano Piloto e Escalas Urbanas, definidos no Capítulo III do Título I desta minuta de PLC PPCUB.

6.4. Sistematização, Consolidação e Atualização dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo transpostos para as Planilhas PURP para cada uma das UP.

A revisão, consolidação e atualização dos parâmetros de uso e ocupação do solo das áreas integrantes do CUB contemplou os seguintes temas: i) flexibilização de usos e atividades; ii) modificação de parâmetros de ocupação vigentes; iii) embasamento legal quanto à consolidação ou reavaliação de dispositivos da legislação específica relativa a questões de uso e ocupação do solo; (iv) definição, com base em estudos realizados, de parâmetros de uso e ocupação para áreas existentes e sem parâmetros fixados em legislação urbanística; (v) diretrizes e recomendações para planos, programas e projetos de áreas integrantes das Unidades de Preservação – UP.

O trabalho de discussão e aprimoramento da minuta de PLC PPCUB, realizado pela equipe da SCUB/SEGESP/SEDUH junto à Câmara Temática CT CUB, resultou em importante simplificação do campo do “Regime de Usos e Atividades” das planilhas PURP, com o objetivo de facilitar a sua aplicação no curso do planejamento e da gestão do CUB, sem comprometimento da preservação dos valores fundamentais das suas áreas integrantes e, portanto, em total observância à legislação de tombamento distrital e federal desse conjunto urbano “Patrimônio da Humanidade”.

6.5. Definição de Planos, Programas e Projetos para o Planejamento, a Gestão e o Desenvolvimento das Áreas do CUB

São explicitadas, no corpo do PLC PPCUB, diretrizes para Planos, Programas e Projetos Temáticos quanto às seguintes questões: (i) Mobilidade; (ii) Espaços Públicos; (iii) Inserção de Habitação; (iv) Patrimônio Cultural; e (v) Saneamento Ambiental.

As propostas e diretrizes para planos, programas e projetos prioritários são identificadas por Unidades de Preservação – UP de cada Território de Preservação – TP, tanto no corpo do PLC quanto nas Planilhas PURP, e visam dar respostas às demandas e aos problemas que afligem diversas áreas, em alguns casos desde o início de sua implantação, e resultam do diagnóstico e dos estudos desenvolvidos

 15 

ao longo dos anos pelas equipes técnicas da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, em diversas gestões do Governo.

Tais planos, programas e projetos correspondem, portanto, às ações do Plano de Desenvolvimento Local da UPT Central, em consonância com a LODF e o PDOT, e sua implantação vem ao encontro da concretização do plano urbanístico para a nova capital, que não chegou à plenitude de sua implantação e já apresenta necessidade de adequações, face à dinâmica do planejamento urbano.

6.6. Definição de Áreas de Gestão Específica e respectivo Instrumento Normativo

Este PLC PPCUB vem recepcionar, também, uma questão importante para o planejamento e a gestão do CUB que é a existência de algumas áreas e setores com funções e características específicas, geralmente de grandes dimensões e vinculadas a instituições públicas e que exercem papel importante no desenvolvimento do CUB. São áreas ou setores que, no primeiro zoneamento e setorização para o plano urbanístico de Brasília – Decreto “N” n.º 596, de 08 de março de 1967–, foram identificados como “Setores Complementares”, e alguns deles não tiveram parâmetros definidos para o planejamento de sua ocupação.

Desse modo, estando consolidadas no território do CUB, e considerando suas especificidades, algumas dessas áreas são denominadas, neste PLC PPCUB, de **Áreas de Gestão Específica – AGE**. São elas: (i) Universidade de Brasília – UnB; (ii) Setor Militar Urbano; (iii) SCES Trecho 3 Polo 7 – Parque de Ciência e Tecnologia.

Para nortear o planejamento e a gestão dessas AGE é instituído o “Plano de Ocupação”, a ser elaborado pelo órgão gestor da respectiva AGE, que deve observar o conteúdo mínimo definido no PPCUB e ser aprovado por ato do Poder Executivo, submetido previamente à apreciação do órgão gestor do planejamento urbano do Distrito Federal e deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal.

6.7. Definição da Estrutura Institucional de Planejamento, Preservação e Gestão Compartilhada do CUB

De modo a promover maior eficiência e transparência no processo de discussão, integração institucional e participação da sociedade na área de atuação do PPCUB, e em consonância com a Política Nacional de Preservação do Patrimônio Cultural e com as recomendações da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – Unesco, conforme ressaltado nas diversas Decisões do Comitê do Patrimônio Mundial, que discutiram questões relativas à preservação dos valores essenciais do Conjunto Urbanístico de Brasília, este PLC PPCUB inova na proposição de uma estrutura institucional de planejamento, preservação, gestão compartilhada e fiscalização do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Para tanto, define os órgãos integrantes dessa estrutura, recepcionando as respectivas atribuições desses, como também estabelece que a gestão compartilhada das áreas integrantes do CUB, nos casos que demandam integração entre as instâncias distrital e federal, é feita pelo **órgão gestor do planejamento urbano e territorial do DF** e pelo **órgão federal responsável pela preservação do patrimônio cultural**.

O PPCUB estabelece que a participação dos organismos de preservação distrital e federal será realizada por meio de **Acordo de Cooperação Técnica**, mediante manifesto interesse dessas instituições e resguardadas suas atribuições legais, visando à preservação, promoção e valorização do



CUB como patrimônio nacional e cultural da humanidade, mediante a implementação de ações conjuntas ou de apoio mútuo e de atividades complementares de interesse comum.

6.8. Abordagem sobre os Instrumentos da Concessão de Uso e Concessão de Direito Real de Uso no CUB

Esta proposta de PLC PPCUB recepciona legislações específicas de **Concessão de Uso** de áreas públicas vigentes aplicadas sobre cada tipo de ocupação – avanços de áreas públicas nos CLS; ocupações por quiosques e trailers; entre outros – e apresenta complementações para casos específicos ou no caso de omissões.

Também recepciona legislação específica de **Concessão de Direito Real de Uso** – Lei Complementar n.º 755, de 2008, vigente para todo o Distrito Federal, incluindo o CUB, bem como apresenta proposição de alterações e complementações pontuais, de acordo com a norma vigente específica para cada unidade imobiliária (lote ou projeção).

6.9. A Questão do Saneamento Ambiental no CUB

Esta proposta de PLC PPCUB inova pela inclusão de seção específica para tratar da política de saneamento ambiental, estabelecendo que devem ser considerados: (i) a importância do conceito de paisagem na configuração espacial do CUB; (ii) a garantia de um meio ambiente ecologicamente equilibrado; (iii) o desenvolvimento econômico sustentável; (iv) a preservação das características da escala bucólica do plano urbanístico do CUB; (v) a observância ao Zoneamento Econômico-Ecológico – ZEE e demais legislações ambientais aplicáveis à região.

Estabelece que os serviços de saneamento ambiental devem ser oferecidos de forma universal e eficiente, com qualidade, equidade e continuidade, visando garantir condições de acesso aos serviços a toda a população.

6.10. Alguns Temas Relevantes Tratados nesta Proposta de PLC PPCUB 2023

▪ Esplanada dos Ministérios – EMI e Praça dos Três Poderes – PTP

Previsão da elaboração de projeto de urbanismo para a regularização dos blocos dos ministérios que não dispõem de registro cartorial.

Definição de parâmetros de ocupação do solo para fins de regularização das edificações existentes que não dispõem dos necessários parâmetros. As proposições de parâmetros devem ser apreciadas previamente pelo órgão federal de preservação do patrimônio cultural e consubstanciadas em regulamento submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal e aprovado por ato do Poder Executivo.

▪ Setor Cultural Norte – SCTN

Previsão, em Planos, Programas e Projetos, da complementação do Setor Cultural Norte, possibilitando a ocupação do Lote 2 (lote ao lado do Teatro Nacional), com projeto arquitetônico a ser definido por meio de concurso público.

▪ Setor Comercial Norte e Sul - SCN e SCS

Previsão, em Planos, Programas e Projetos, da realização de estudos com vistas à definição de estratégias para inserção de habitação, inclusive de interesse social, sendo o uso residencial limitado a edifícios construídos, subutilizados ou vagos.

 17 

- **Postos de Abastecimento de Gasolina dos Eixinhos Norte e Sul – PAG ERN e ERS**

Os usos e as atividades para esses lotes PAG são flexibilizados em relação às Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 168/86 permitindo, como atividade complementar à venda de combustível, a instalação de loja de conveniência, borracharia, lubrificação, lava-jato e lanchonete. Em relação aos parâmetros de ocupação, é permitida a construção de cobertura com altura máxima de 6,00m, aumentando em um metro o previsto pela citada NGB. É prevista, também, a realização de estudo para regulamentação da concessão de uso onerosa para os lotes de PAG e PLL em substituição à Instrução Normativa Técnica - INTC 001/97 – IPDF, aprovada pelo Decreto 19.072, de 6/3/1998.

- **Postos de Abastecimento, Lavagem e Lubrificação – PLL**

Os parâmetros de uso e ocupação são mantidos conforme definidos nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 19/91 vigente. É proposto, em Planos, Programas e Projetos, a realização de estudos para avaliar a possibilidade de ampliação das atividades nesses lotes de PLL.

- **Setor de Mansões Isoladas Norte – SMIN**

Possibilitado o desdobro dos lotes em, no máximo, 9 unidades para os lotes de 22.500m² e 4 unidades para os lotes de 10.000m², observadas as Notas Específicas constantes da planilha PURP TP4/UP5. O desdobro é condicionado à elaboração e aprovação do projeto urbanístico de reformulação do sistema viário.

É previsto, em Planos, Programas e Projetos, elaboração de projeto de parcelamento para criação de novos lotes, com altura máxima de 7,00m, destinados a usos diversificados de pequeno porte de apoio ao setor, excluído o uso residencial, condicionado à aprovação do órgão federal de preservação.

- **Quadra SGAN 901 Norte**

É previsto, em Planos, Programas e Projetos, elaboração de projeto urbanístico de parcelamento futuro para a quadra SGAN 901, objetivando a criação de novos lotes, condicionado à aprovação do órgão federal de preservação.

O PPCUB estabelece que as diretrizes para o processo de elaboração do projeto urbanístico específico para a quadra SGAN 901 e sua aprovação devem ser conduzidos pelo órgão gestor de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, envolvendo a participação da sociedade e a articulação com os demais órgãos, sendo as alterações de uso e ocupação do solo aprovadas por meio de legislação específica.

- **Centro Esportivo de Brasília – Áreas A e B – SRPN**

É previsto, em Planos, Programas e Projetos, elaboração de projeto urbanístico de alteração de parcelamento do Setor de Recreação Pública Norte - SRPN com o objetivo de modificar a poligonal do lote SAIN Centro Esportivo de Brasília, possibilitando a criação de três unidades imobiliárias para a regularização dos equipamentos públicos e via pública existentes, conforme áreas A e B definidas na planilha PURP TP6/UP3, seguindo as diretrizes estabelecidas na citada PURP, e em conformidade com o Plano de Uso e Ocupação (PUOC) elaborado para esse setor.

- **Quadras Residenciais Geminadas - SHIGS e SHCGN (Quadras 700 Sul e Norte)**

 18 

Para as quadras residenciais do SHIGS (700 Sul), o PPCUB estabelece a manutenção do caráter residencial unifamiliar exclusivo, vedada a instalação de pensões, alojamentos ou atividades comerciais e de prestação de serviços. Em Planos, Programas e Projetos é prevista a realização de estudo para avaliar a possibilidade de ampliar usos e atividades para os lotes com divisas frontais voltadas para a via W3 Sul.

É prevista, também, a elaboração de regulamentação específica para concessão de uso onerosa para as habitações geminadas unifamiliares, permitindo o cercamento de faixa de 5,00m de área pública além dos limites do lote, na divisa frontal, respeitada a calçada de, no mínimo, 2,00m, sendo permitida a cobertura de, no máximo, 50% do avanço sobre a divisa frontal e proibida sua vedação. É permitido o cercamento de faixa de 1,00m de área pública além dos limites do lote, nas laterais dos conjuntos e estabelecido que o tratamento das cercas deve observar, no mínimo, 70% de transparência sendo vedada a construção de muros.

Para as quadras residenciais do SHCGN (700 Norte) o PPCUB estabelece a manutenção do uso residencial exclusivo nas habitações individuais geminadas, como também determina a manutenção da tipologia de uso misto, com comércio no térreo, de caráter local e na escala do pedestre e com a permeabilidade das áreas públicas nos lotes de habitações coletivas geminadas dos setores SCLRN e SCR.N. Para esses setores que conformam a avenida, quais sejam, SCRS, SCLRN e SCR.N é previsto, em Planos Programas e Projetos, o desenvolvimento de estudo visando ao adensamento e à maior diversidade de usos e atividades, contemplando as seguintes questões: (i) remembramento ou outras alterações de parcelamento, visando, inclusive, ao equacionamento dos problemas relacionados aos espaços residuais entre os blocos dos tipos EC-1 e EC-2ª; (ii) flexibilização de usos e atividades dos setores comerciais deste TP e possibilidade de alteração na volumetria no SCLRN; (iii) previsão de contrapartida social para captação de mais valia, resultante da qualificação urbanística e possível aumento de potencial construtivo; (iv) aplicação de outros instrumentos jurídicos, financeiros e tributários definidos pelo PDOT.

▪ **Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS – Trechos 3 e 4**

É previsto, em Planos, Programas e Projetos, elaboração de estudo para analisar a viabilidade de inserção do uso residencial, inclusive de interesse social, nos Trechos 3 e 4 do SMAS, mantendo o controle dos padrões morfológicos e dos limites de altura do setor e condicionado à aprovação do órgão federal de preservação.

▪ **Vila Planalto - VPLA**

Com vistas à regularização urbanística desse núcleo urbano pioneiro, representativo da época da construção da capital, os lotes residenciais unifamiliares da Vila Planalto passaram por atualizações de usos e atividades, de modo a permitir a instalação de algumas atividades econômicas de âmbito local as quais, ao longo dos anos, foram se instalando nas residências. Desse modo, com base nos diagnósticos realizados, ampliou-se a permissão para os usos de comércio e prestação de serviços, simultaneamente ao uso residencial unifamiliar. Além disso, foram englobadas outras atividades que complementam a vocação da Vila como polo turístico-cultural. Essas alterações propostas, entretanto, não comprometem as características das áreas categorizadas como de "preservação rigorosa", cujas diretrizes de proteção constam do projeto de lei complementar. Os usos e atividades para a VPLA constam do Anexo X da minuta de PLC PPCUB, seguindo o padrão de unidades de uso e ocupação do solo – UOS, à semelhança da metodologia aplicada na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS aprovada para os demais núcleos urbanos das Regiões Administrativas do Distrito Federal. As alterações de usos

e atividades são permitidas condicionadas à aplicação do Instrumento da ONALT. Com vistas, também, à regularização da VPLA são revistas as alturas máximas, passando de 4,50m para 8,50m, incluindo a caixa d'água e, ainda, é possibilitado o aumento do potencial construtivo, sendo fixado o coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e o coeficiente máximo limitado a 1,5, condicionado à aplicação do instrumento da ODIR.

RECOMENDAÇÕES

01 - Recomendamos a alteração do Art. 164 das disposições finais e transitórias que preveem um período de transitoriedade para o licenciamento de processos em andamento e novos processos por um prazo de até dois anos. Tais processos poderão optar pela aplicação da legislação vigente antes da sanção do PPCUB, ou pela aplicação imediata do PPCUB, porém com o coeficiente de aproveitamento (potencial construtivo) da legislação vigente antes do PPCUB. Redação original:

“Art. 164. Está garantida, em até dois anos, a aplicação da legislação de uso e ocupação do solo vigente à época dos projetos de arquitetura protocolados e com a primeira análise realizada antes da data de publicação desta Lei Complementar. “

Sugestão de texto:

“Art. 164 No processo de licenciamento de edificações, é facultado ao proprietário ou ao titular do direito de construir, no prazo máximo de 2 anos a contar da data de publicação desta Lei Complementar, optar:

I - pelas regras e pelos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação vigente até a data de publicação desta Lei Complementar;

II - pelos coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos na legislação vigente até a data de publicação desta Lei Complementar.

§ 1º O licenciamento de edificações com base na opção prevista no inciso II deve respeitar os demais parâmetros estabelecidos por esta Lei Complementar.

§ 2º Manifestada a opção de que trata este artigo, o proprietário ou o titular do direito de construir deve apresentar projeto para licenciamento no prazo máximo de até 3 anos após o prazo previsto no caput.”

JUSTIFICATIVA: Esta proposta visa garantir o atual potencial construtivo, por um período de até dois anos, no caso de perdas deste potencial construtivo que, eventualmente, venham ocorrer com a promulgação desta Lei Complementar (PPCUB).

02 - Recomendamos a esta Secretaria que, dentro de suas atribuições, estabeleça um procedimento periódico de avaliação, monitoramento e controle específico dos Usos e Atividades discriminados no Anexo VII e X desta Lei Complementar. Este procedimento visa a atualização dos Usos e Atividades previstos, em função de dinamização de usos, promovendo a possibilidade de alterações, tanto para a inclusão de novos Usos e Atividades que sejam adequados às UP's como para a exclusão de Usos e Atividades que venham a se tornar inadequados às UP's.

VOTO

Considerando que a minuta de PLC do PPCUB, ora apreciada, logra exercer os três papéis a que se propõe – plano de preservação do conjunto urbano tombado, legislação de uso e ocupação

do solo desse conjunto e Plano de Desenvolvimento Local – PDL da Unidade de Planejamento Territorial Central – UPT Central;

Considerando a precedência e prevalência do interesse coletivo sobre o individual;

Considerando o cumprimento da função social da propriedade e o pleno desenvolvimento das potencialidades da área do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB;

Considerando a necessidade de contribuir com o incremento da dinâmica urbana, inclusive por meio da diversidade de usos e atividades;

Considerando a importância do melhor ajuste para a simplificação da normatização de uso e ocupação do solo das áreas no CUB;

Considerando a dificuldade, a complexidade de entendimento e mesmo a ausência de algumas normativas, que dificultam a habilitação de projetos de arquitetura;

Considerando a redução da discricionariedade na interpretação das normas, uma vez que o PPCUB se pretende mais claro e objetivo que as normativas até então vigentes;

Considerando a possibilidade de maior celeridade nos atos da administração pública relativos às normas urbanísticas sobre uso e ocupação do solo, decorrente de se ter não só uma legislação sistematizada em um único instrumento, como também uma normativa melhor compreendida pelos usuários públicos e privados;

Considerando a transparência ativa que regras claras de uso e ocupação para os lotes e projeções urbanas conferem à população o efetivo conhecimento de seus direitos e também de suas obrigações;

Considerando que a dinâmica de uso e ocupação do solo das áreas urbanas requer a consequente atualização de suas normativas, de modo a oferecer à população a aplicabilidade efetiva dessas normas;

Considerando a facilitação das ações de fiscalização, possibilitada pela sistematização e simplificação do principal instrumento de definição de usos e parâmetros de ocupação proposto neste PPCUB para as áreas urbanas do CUB;

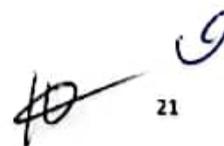
Considerando que Governo e sociedade terão um instrumento mais moderno para atender às necessidades de cada localidade e permitir que o Conjunto Urbanístico de Brasília possa desenvolver de forma ordenada, com controle e planejamento, respeitando suas características específicas e a vontade da comunidade;

Os membros das entidades relatoras deste – Sinduscon-DF, Fecomércio-DF e TERRACAP – cumprimentam esta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal pela minuta de projeto de lei complementar do PPCUB que é apresentada a este Conselho de Planejamento, Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, o que só ratifica a importância deste instrumento para a preservação e sustentabilidade desse patrimônio urbanístico de valor excepcional reconhecido pela Unesco e titulado como Patrimônio da Humanidade. Desse modo, estes membros relatores votam favoravelmente à sua aprovação.

A proposta, uma vez aprovada pelo CONPLAN, deverá ser submetida à Sua Excelência o Governador do Distrito Federal, que encaminhará anteprojeto de Lei Complementar à Câmara Legislativa do Distrito Federal, nos termos do art. 100 da Lei Orgânica do Distrito Federal - LODF.

Em 20 de dezembro de 2023.


JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY
Representante Titular – SINDUSCON/DF


21

OVÍDIO MAIA FILHO

Representante Suplente – FECOMÉRCIO/DF

HAMILTON LOURENÇO FILHO

Representante Suplente – TERRACAP