



Ministério da Cultura
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
Superintendência do IPHAN no Distrito Federal
Coordenação Técnica do IPHAN-DF

Nota Técnica nº 17/2024/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF

ASSUNTO: Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB - Análise da redação final do Projeto de Lei Complementar nº 41 de 2024

REFERÊNCIA: Proc. 01551.000413/2018-58

Brasília, 30 de julho de 2024.

I. INTRODUÇÃO

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, por meio de sua Superintendência no Distrito Federal – Iphan-DF, apresenta esta nota técnica em que expõe uma análise comparativa da redação final do texto do Projeto de Lei Complementar nº 41 de 2024, de propositura do Governo do Distrito Federal – GDF e aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF na data de 19 de junho de 2024 (conforme DCL Nº 153 - Edição Extraordinária, de 16 de julho de 2024), frente aos textos do Projeto de Lei Complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília-PPCUB avaliados pelo Iphan a pedido do GDF, nos anos de 2019, 2021 e 2023 (disponíveis em <https://www.gov.br/iphan/pt-br/sala-de-imprensa/pautas-e-releases/iphan-divulga-historico-de-pareceres-sobre-projeto-de-preservacao-do-conjunto-urbanistico-de-brasilia-ppcub>), as normativas de preservação do patrimônio aplicáveis ao Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, inscrito no Livro do Tombo Histórico sob nº 532, em 14/03/1990, e aos valores que alicerçam o tombamento desse conjunto, expressas na Declaração Retrospectiva de Valor Universal Excepcional, encaminhada pelo Governo brasileiro e aprovada pela UNESCO na Decisão 38COM.8E, proferida na 38ª Sessão do Comitê do Patrimônio Mundial (Doha, Qatar, junho de 2014).

É oportuno destacar que o IPHAN acompanha a elaboração do PPCUB desde seu início, tendo feito contribuições técnicas para seu aprimoramento seja por meio de participação em reuniões e grupos de trabalho, seja na elaboração de pareceres técnicos, nos quais buscou orientar para a necessária compatibilização entre as normas federais e distritais de preservação.

Ademais, informamos que o IPHAN esteve presente em audiências públicas durante sua elaboração e após ter sido encaminhado para a Câmara Legislativa, a convite das comissões que acompanham o caso. Dessa última etapa, destacamos também a importância do debate junto à sociedade, oportunidade na qual o IPHAN buscou esclarecer acerca de suas competências ao longo de todo o processo, que abordaremos logo adiante.

II. DAS COMPETÊNCIAS COMPARTILHADAS ENTRE GOVERNO FEDERAL E DISTRITO FEDERAL

Considerando o histórico de acompanhamento do IPHAN quando ao PPCUB, faz-se necessário expor as competências do IPHAN e do Distrito Federal no que se refere à preservação do patrimônio cultural acautelado, tanto de um modo geral quanto especificamente para o Conjunto Urbanístico de Brasília. Tal exposição é necessária para esclarecer a respeito do modo como os bens culturais são protegidos, considerando a sobreposição de legislações de preservação, aplicáveis simultaneamente por mais de um ente federativo, e de como isso repercutiu nas sucessivas análises feitas pelo Instituto.

Primeiramente, é oportuno destacar que, com relação à legislação de preservação, o tombamento de bens culturais foi inaugurado no ordenamento jurídico brasileiro pelo **Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que "Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional"**. Seus efeitos emanam dos artigos a seguir:

Art. 17. As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

Parágrafo único. Tratando-se de bens pertencentes à União, aos Estados ou aos municípios, a autoridade responsável pela infração do presente artigo incorrerá pessoalmente na multa.

Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

Perene no ordenamento jurídico brasileiro, o tombamento foi recepcionado pela **Constituição Federal de 1988**, nos seguintes termos:

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

(...)

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação. [grifos nossos]

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN é a Autarquia Federal responsável por zelar pelo patrimônio cultural acautelado pela União. Os Estados, os Municípios e o Distrito Federal compartilham a responsabilidade de preservar o patrimônio cultural, nos termos dos artigos 23 e 24 da Constituição Federal de 1988:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: (...)

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos; (...)

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: (...)

VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico; (...)

Consoante com o compartilhamento de responsabilidades disciplinado pela Constituição, a **Portaria nº 375, de 17 de agosto de 2018, que "Institui a Política de Patrimônio Cultural Material-PPCM do Iphan e dá outras providências"**, afirma:

Art. 2º: As ações e atividades voltadas para o alcance dos objetivos da PPCM devem ocorrer de forma intersetorial, integrada, coordenada, sistemática e observar os seguintes princípios: (...)

IV. Princípio da Responsabilidade Compartilhada. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios proteger o patrimônio cultural material.

Tomado com um princípio geral, tal compartilhamento deve repercutir, sempre que possível, em ações que visem equilibrar ações concretas de preservação. E o caso de Brasília é, decerto, um dos mais emblemáticos do país nesse sentido, tendo em vista coincidir o tombamento da mesma poligonal tanto pelo IPHAN quanto pelo Governo do Distrito Federal, além de estar inscrita na Lista do Patrimônio Mundial da Unesco.

O compartilhamento de responsabilidades mencionado, no entanto, não deve ser confundido com ação que implique na intervenção de um órgão na missão e competência do outro, sobretudo pelo fato de estarem em esferas distintas do Pacto Federativo. Nesse sentido, é oportuno apontar e resumir as atribuições de cada parte na missão de gerir um bem cultural da complexidade do Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB).

Ao IPHAN compete operar a preservação de bens culturais acautelados por meio do exercício do Poder de Polícia Administrativa, que lhe permite autorizar ou desautorizar projetos de intervenções em bens tombados, fiscalizar as ações concretas de preservação, conservação e restauro nesses bens e aplicar sanções administrativas nos casos em que se configure descumprimento de suas ordens, dano ou ameaça aos bens protegidos. Seu Poder de Polícia recai tanto para particulares quanto para o próprio Poder Público, quando este é detentor da titularidade de determinado bem cultural. Para o tombamento do CUB, a norma de referência do IPHAN é a Portaria nº 166/2016, que registra critérios de preservação para cada um dos setores que compõem o conjunto. Essa portaria complementa e detalha a anterior, a Portaria nº 314/92, que muito se assemelha ao texto do Decreto nº 10.829/87, norma de preservação distrital.

Já ao GDF, além das competências mencionadas acima (operadas por diferentes Secretarias de Estado) compete também a gestão do território do Distrito Federal em suas diversas dimensões - planejamento urbano, controle do uso e ocupação do solo -, o que implica na elaboração e cumprimento da legislação urbanística própria, nos termos que lhe são assegurados pela Constituição Federal.

Para basear tal interpretação, destacamos a fundamentação legal atinente, a seguir.

No caso em tela, aplicam-se as seguintes competências constitucionais exclusivas dos municípios (por conseguinte, do Distrito Federal), não compartilhadas com a União:

Art. 30. Compete aos Municípios: (...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Some-se a isso o fato de que as matérias gerais da política de desenvolvimento urbano são, via de regra, executadas pelo Poder Público local (respeitadas as diretrizes gerais fixadas pela Constituição Federal) por meio de suas legislações específicas e em conformidade com o Estatuto da Cidade (**Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, “Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”**).

Há ainda que se observar que o Distrito Federal, unidade da federação peculiar, teve reconhecida sua autonomia política no texto constitucional, nos seguintes termos:

Art. 32. O Distrito Federal, vedada sua divisão em Municípios, reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos com interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços da Câmara Legislativa, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição.

§ 1º Ao Distrito Federal são atribuídas as competências legislativas reservadas aos Estados e Municípios.

De sua Lei Orgânica, o Distrito Federal registrou a previsão de elaboração do PPCUB no seguinte:

Art. 316. O Distrito Federal terá, como instrumento básico das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e, como instrumentos complementares, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos de Desenvolvimento Local. ([Legislação correlata - Decreto 32619 de 17/12/2010](#))

§ 1º No sítio urbano tombado e inscrito como Patrimônio Cultural da Humanidade, o Plano de Desenvolvimento Local será representado pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#)).

§ 2º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e os Planos de Desenvolvimento Local serão aprovados por lei complementar. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#)).

Reiteramos, portanto, que a preservação do patrimônio cultural (entendida como ação administrativa) é de competência comum (art. 23 da CF/88) entre União (representada nessa atividade pelo IPHAN) e o Distrito Federal. E isso se dá, no contexto de Brasília, pela ação federal exercida no âmbito desta Superintendência do IPHAN no Distrito Federal, bem como pela ação do Governo do Distrito Federal, exercida pelas Secretarias de Estado competentes, uma vez que, repisamos, o Conjunto Urbanístico de Brasília também é tombado pelo GDF. Já com relação às competências concorrentes (art. 24 da CF/88), entendemos que o Distrito Federal edita suas normas de preservação e de gestão urbanas suplementando os comandos gerais da Constituição Federal.

Dito isso, reforçamos: nos resta claro que o GDF compartilha com a União a missão institucional de preservar bens culturais. Porém, também nos parece suficientemente claro que a Constituição Federal assegurou a esta unidade da federação a autonomia política para editar suas próprias normas, suplementando a regra geral (presentes no art. 216 e DL 25/37).

Assim, ao compreendermos que o PPCUB é norma que diz respeito tanto às questões relativas à preservação do patrimônio cultural quanto às da gestão urbana, entendemos que não cabe ao IPHAN a interferência ou a limitação do exercício legítimo do GDF de elaborar e aprovar suas próprias leis. Antes, o papel desempenhado pelo IPHAN, desde as primeiras iniciativas de elaboração do PPCUB, residiu na sua análise comparativa com o processo de tombamento e a legislação federal de preservação, visando contribuir com o aprimoramento do texto, bem como visando a harmonia de ações comuns de preservação, evitando ainda um cenário de descompasso entre regulamentos e normas federal e distrital, que certamente trariam insegurança jurídica tanto para o Poder Público quanto para a iniciativa privada.

E é com essa perspectiva que o IPHAN, que já contribuiu com análises feitas em todas as etapas de elaboração e desenvolvimento do PPCUB no âmbito do Poder Executivo Distrital, realiza agora a análise da redação final do PLC nº 41.

III. ORGANIZAÇÃO DO TEXTO

A presente análise será dividida em três partes: 1) análise do texto apresentado à CLDF (comparativamente ao analisado pelo Iphan); 2) análise da redação final do PLC; 3) análise da redação final das Planilhas de Parâmetros Urbanos e de Preservação - PURP.

O texto apresentado pelo GDF à CLDF foi avaliado anteriormente, em relação a sua adequação à norma federal de preservação do CUB (Portaria nº 166/2016, e recebeu diversas recomendações, presentes nos Pareceres Técnico nº 32, de 05 de dezembro de 2019; nº 30, de 09 de dezembro de 2021 e nº 77, de 08 de setembro de 2023. A análise comparativa apresentada na próxima seção (“ANÁLISE DO TEXTO APRESENTADO À CLDF”) diz respeito apenas ao cotejamento do texto avaliado pelo Parecer Técnico nº 77/2023 (o mais recente) com aquele enviado à Câmara (antes do processo legislativo).

Na seção seguinte (“ANÁLISE DA REDAÇÃO FINAL DO PLC”), serão avaliadas as emendas aprovadas, onde buscaremos identificar em que medida modificações e acréscimos apresentam eventuais conflitos com os valores e normas de preservação do CUB, ou ainda destacar as contribuições positivas à preservação do CUB, ofertadas ao longo do processo legislativo. Por fim, na seção “ANÁLISE DA REDAÇÃO FINAL DAS PURP”, faremos o mesmo em relação às alterações nas PURP.

IV. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DOCUMENTOS TÉCNICOS DE REFERÊNCIA

- Constituição da República Federativa do Brasil (1988).
- Lei Orgânica do Distrito Federal (1993)
- Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial Cultural e Natural (Unesco, 1972).
- Declaração Retrospectiva de Valor Universal Excepcional: Brasília [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.]. Lei nº 10.257, de 10/07/2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.
- Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.
- Decreto-Lei nº 25, de 30/11/1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional.
- Portaria nº 314-IPHAN, de 08/10/1992.
- Portaria nº 166-IPHAN, de 11/05/2016. Estabelece a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992 e dá outras providências.
- Processo 1305-T-90.
- Processo de tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília.

PARECERES TÉCNICOS ANTERIORES

A íntegra do Processo nº 01551.000413/2018-58, que trata do PPCUB no âmbito do Iphan e agrega dos pareceres técnicos elencados abaixo, pode ser obtida através da “pesquisa pública” no SEI IPHAN, no endereço eletrônico <https://www.gov.br/iphan/pt-br/servicos/sei>, bastando informar seu número.

Os pareceres produzidos pelo Iphan, disponíveis em <https://www.gov.br/iphan/pt-br/sala-de-imprensa/pautas-e-releases/iphan-divulga-historico-de-pareceres-sobre-projeto-de-preservacao-do-conjunto-urbanistico-de-brasilia-ppcub>, são os seguintes:

- PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (SEI-IPHAN nº 1659675)
- PARECER TÉCNICO nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (SEI-IPHAN nº 3171154)
- PARECER TÉCNICO nº 77/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (SEI-IPHAN nº 4703455)

V. ANÁLISE DO TEXTO APRESENTADO À CLDF

Nesta seção, analisaremos as alterações ao PLC efetuadas pela SEDUH, após o Parecer Técnico nº 77/2023 (4703455), e antes de seu envio à Câmara Legislativa – ou seja, os pontos em que foram detectadas diferenças (quase sempre pontuais) entre o PLC analisado pelo Iphan e o PLC nº 41/2024 (em sua forma original, antes do debate no Legislativo).

1. Acréscimo ao Art. 19

Acresce ao Inciso II do Art. 19 “conjunto arquitetônico” como elemento indispensável para a preservação da escala gregária:

Art. 19. São elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura da Escala Gregária e para sua preservação:

[...]

II – os setores centrais, situados em torno da intersecção dos Eixos Monumental e Rodoviário, incluídas as praças, os logradouros e os espaços livres e públicos, quais sejam:

- a) Setor de Diversões Norte e Setor de Diversões Sul;*
- b) Setor Bancário Norte e Setor Bancário Sul;*
- c) Setor Comercial Norte e Setor Comercial Sul;*
- d) Setor Médico-Hospitalar Norte e Setor Médico-Hospitalar Sul;*
- e) Setor de Autarquias Norte e Setor de Autarquias Sul;*
- f) Setor Hoteleiro Norte e Setor Hoteleiro Sul;*
- g) Setor de Rádio e Televisão Norte e Setor de Rádio e Televisão Sul.[...]*

Mantendo inalteradas as alíneas a a g, o inciso II passa para a seguinte redação:

Art. 19. São elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura da Escala Gregária e para sua preservação:

[...]

II – os setores centrais, situados em torno da intersecção dos Eixos Monumental e Rodoviário, incluídos o conjunto arquitetônico, as praças, os logradouros e os espaços livres e públicos, quais sejam:

Análise do Iphan

O acréscimo do conjunto arquitetônico como elemento indispensável a preservação da escala gregária pode contribuir para a preservação da paisagem urbana, pois contribuiu para fixar e reforçar os termos do decreto 10.829 para as edificações no setor, quais sejam: a altura máxima permitida em 65m e o gabarito não uniforme, garantindo que regras de sua futura renovação não almejem ultrapassar tais limites e condições.

2. Proposta de aumento de gabarito dos hotéis do SHN, Quadra 3 e do SHS, Quadra 3

A proposta do Governo do Distrito Federal consiste no aumento da altura máxima dos hotéis do SHN, Quadra 3 e do SHS, Quadra 3, dos atuais 13,5 metros para 35,0 metros, com pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR). O assunto foi intensamente debatido, por meio de pareceres técnicos e uma reunião, entre SEDUH e Iphan, como será relatado a seguir. O Iphan não foi frontalmente contrário, por entender que as características essenciais do Conjunto Urbanístico de Brasília não seriam negativamente afetadas, assim como porque os critérios de preservação da “escala gregária”, conforme descritos no processo de tombamento, estavam sendo respeitados. Passamos então a expor os fatores que direcionaram a análise do Iphan, que apontou, ao final, para a necessidade de amadurecer as discussões e a recomendação - que atenderia essa necessidade – de se situar a proposta no item H – Planos, programas e projetos, da PURP respectiva, e não no item C – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, pois este último é de aplicação imediata, enquanto aquele depende do desenvolvimento de projetos e do envolvimento de atores como os empreendedores interessados e o Poder Legislativo.

Segundo Ítalo Campofiorito, arquiteto que já presidiu o Iphan e que foi o responsável pela elaboração do Decreto nº 10.829/1987, “com relação ao centro da cidade a única regra prevista pelo tombamento, é a altura máxima dos edifícios existentes, tal qual como estão e não como foram ultrapassados pelo Banco Central e por outras brutalidades da tecnocracia” (Ata do Conselho Consultivo, Processo nº 1305-T-90, de tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília, folha 392). Importa destacar que, no contexto da reunião do Conselho Consultivo, a “única regra prevista no tombamento” era, no Decreto 10.829/87, o art. 7º, III — “Nos demais setores referidos no artigo anterior o gabarito não será uniforme, sendo que nenhuma edificação poderá ultrapassar a cota máxima de 65,00m (sessenta e cinco metros)...”.

Considerando essa definição – e a flexibilidade que naturalmente só pode existir nos setores com gabarito não uniforme –, analisamos a proposta de aumento de gabarito dos hotéis baixos,

situados no SHN e no SHS, à margem da via W3. Em resumo, o Iphan não foi frontalmente contrário, pois a proposta tende a manter gabaritos não uniformes no setor. Tal diversidade de alturas é uma característica dos setores centrais e é assim considerada na Portaria nº 166/2016, que também aponta limite máximo de gabarito em 65m (Art. 30, II. *gabarito não uniforme e altura máxima até 65 (sessenta e cinco) metros*). Destacamos, porém, que o Instituto recomendou que a proposta de alteração fosse acompanhada de projeto urbanístico para cada quadra, prevendo as alterações necessárias no espaço público (necessidades de expansão dos edifícios, rampas de acesso a subsolos, sistema viário, estacionamentos públicos), ao invés de tratar isoladamente cada lote. Seguem abaixo alguns trechos dos três últimos pareceres técnicos do IPHAN, nos pontos em que comenta o caso.

PARECER TÉCNICO Nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (1659675), DE 5 DE DEZEMBRO DE 2019:

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

23.1. Para os lotes de tipologia “hotéis altos com embasamento” (altura de 55m ou 65m) não é proposto aumento. (...)

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

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

(...)

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

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

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

PARECER TÉCNICO Nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (3171154), DE 9 DE DEZEMBRO DE 2021)

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. (grifos nossos).

PARECER TÉCNICO Nº 77/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (4703455), DE 8 DE SETEMBRO DE 2023

42. No Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, havíamos apontado o seguinte: [seguem-se citações dos itens 97.2 e 97.3, integralmente transcritos acima]

(...)

42.1. Não localizamos nenhuma menção a isso na Tabela ou nas notas técnicas - exceto, possivelmente, as observações sobre os Lotes 8 (atual E) e 9 (atual C) da Quadra DS (atual 2). Porém, a proposta de aumento de gabarito alcançava muito mais que 2 lotes. Reiteramos nosso posicionamento, expresso no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF e no Parecer Técnico nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF e resumido acima.

Por fim, em reunião realizada na SEDUH/DF, registrada em ata (SEI/GDF - 128746414 – Ata), também constante do processo nº 01551.000413/2018-58, deu-se o seguinte debate:

Trata-se da solicitação de aumento da altura permitida para os lotes dos hotéis baixos, dos setores Setor Hoteleiro Norte (SHN) e Setor Hoteleiro Sul (SHS), de 13,5 metros para 35 metros de altura, equivalente a 10 pavimentos. Ressaltou que, na última minuta, a proposta havia sido incluída no item H – Planos, Programas e Projetos, com a previsão de estudo para a alteração (...). Ressaltou que a proposta seria de permitir os 10 pavimentos, mas não permitir o avanço no embasamento em área pública, mantendo-o no mesmo limite da projeção existente. Seria possível, então, a verticalização, mediante pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir ODIR, e a criação de uma galeria de 3 metros no térreo. A proposta considera que existem hotéis com 35 metros de altura no setor e alguns de até 65 metros. (...) O superintendente do IPHAN-DF, Thiago Perpétuo, ressaltou que haveriam algumas questões para pontuar: questionou se a proposta estaria no item H – Planos, Programas e Projetos ou se já estaria no item C – Parâmetros de Ocupação; externou a preocupação com relação ao impacto urbanístico da proposta, mesmo com a limitação do alastramento do embasamento; ressaltou que são medidas importantes, porém firmou o posicionamento de que, com a manutenção no item H – Planos, Programas e Projetos, poderia ser feito um estudo urbanístico prevendo os impactos reais que essa modificação teria. O Coordenador Técnico da Superintendência IPHAN - DF, Maurício Goulart, acrescentou que a indicação da proposta no item H sinaliza para o futuro que isso seria possível, mas condiciona à aprovação de um projeto urbanístico. Se isso for liberado agora, no item C – Parâmetros de Ocupação, cada ente privado vai fazer o seu e vai continuar uma indefinição sobre quem faz o tratamento do espaço público. Acrescentou que isso seria viável por meio de um projeto de Lei específico do projeto urbanístico. (...) Ressaltou que o IPHAN chegou a sugerir que projetos de leis específicas cuidassem de temas desse tipo, indicados no item H – Planos, Programas e Projetos. A tabela de parâmetros de ocupação é de aplicação imediata, o item H indica que ainda é necessário fazer algum estudo, mas sinaliza uma perspectiva de alteração futura.

Assim, fica demonstrado que o Iphan preocupou-se com o impacto das alterações na Quadra 3 do SHN e na Quadra 3 do SHS, decorrentes do aumento de gabarito proposto, e fez diversas recomendações - a principal delas, que o tema fosse objeto de projeto urbanístico antes da implementação das mudanças, apresentando soluções para o nível do solo público, visando a cumprir uma das diretrizes de preservação da Portaria nº 166/2016, a “garantia da função gregária por meio do estabelecimento de eixos contínuos e qualificados de deslocamento de pedestres, e de áreas de convívio” (art. 30, III), com possibilidade de flexibilização do padrão de ocupação, em função do “gabarito não uniforme” que caracteriza os setores centrais.

Dada a complexidade do tema, poderia até mesmo ser objeto de uma “operação urbana consorciada”, que o Estatuto da Cidade define como “o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental” (Lei nº 10.257/2001, art. 32). O aumento de potencial construtivo no SHN e no SHS seria uma das raras oportunidades de se aplicar o instrumento, a ser financiado com a venda do potencial construtivo adicional. A área de abrangência poderia ser ampliada, para possibilitar a aplicação dos recursos auferidos em todos os setores centrais, por exemplo. As principais vantagens da OUC seriam: delimitação de uma área onde se dariam as transformações, direcionando a receita arrecadada com a OUC para a mesma área (ex. Setores centrais); prévio estudo dos impactos da operação na área; constituição de uma estrutura de governança da OUC, com participação de todos os agentes produtores da cidade (poder público, proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados); discussão ampla, envolvendo Poder Executivo, Poder Legislativo e sociedade, estabelecendo os vínculos formais entre esses atores e seus compromissos com os resultados a alcançar.

Sobre a possibilidade de instituição de “operações urbanas consorciadas” no CUB, o Iphan se manifestou anteriormente, e daí destacamos:

PARECER TÉCNICO Nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (1659675)

39.8. (...) Caso seja utilizado o instrumento da operação urbana consorciada na avenida W3 (prevista nos artigos 83, II, e 107, I), quais são as “transformações urbanas estruturais” e as “melhorias sociais” (art. 107, *caput*) esperadas? Como alcançar essas transformações, a não ser com maior flexibilidade em relação aos critérios vigentes em todos os setores (SCRS, SHIGS, SEPN, SCRNL e SCLRN) que conformam a avenida? Em todos os lugares em que foi utilizado o instrumento da operação urbana (ex. Porto Maravilha, Rio de Janeiro; OUC Antônio Carlos/Leste-Oeste, Belo Horizonte; OUC Faria Lima, São Paulo) o instrumento de financiamento das operações era a concessão de potencial construtivo adicional. Já temos no Distrito Federal as outorgas onerosas de potencial construtivo e de alteração de uso (ODIR e ONALT), mas na avenida [W3] tais transformações, que poderiam gerar recursos financeiros e condições para a implantação, por exemplo, do VLT (ou outro sistema de transporte de grande capacidade), não são permitidas – exceto nas quadras 700 Norte (SHCGN/SCRNL/SCLRN/EQN 700), conforme Anexo XIX [essa possibilidade foi abandonada, nas versões posteriores apresentadas ao Iphan]. Quais contrapartidas o governo oferece para atrair os investimentos privados, esperados numa OUC e no “Programa de Revitalização da Avenida W3” (art. 85)?

39.9. Da forma proposta, não são abordados problemas conhecidos da W3: usos defasados com a prática, casas desrespeitando o gabarito estabelecido (SHIGS), sistema viário mal articulado (SHIGS e SCLRN), áreas públicas sobre subsolos, pouco convidativas ao uso público (SCLRN), escassez de “fachadas ativas” (SEPN e, de forma crescente, também no SCRS), entre outros. Como corredor de transporte público e de atividades altamente acessível, a questão da densidade dos setores à margem da W3, que é variável, precisa ser discutida, sobretudo se prevalecer a proposta de implantação de um sistema de transporte que exige alto investimento (como o VLT, por exemplo).

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

do conjunto tombado, mas não possui características arquitetônicas e urbanísticas, que justifiquem a fixação de parâmetros e critérios rígidos de preservação.

PARECER TÉCNICO Nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (3171154)

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).

Com essas observações, buscamos defender que a “operação urbana consorciada” se mostrava coerente com o enfrentamento da decadência física de espaços como a via W3 e os setores centrais, mas dependeria do amadurecimento do debate, ao longo do processo (processo legislativo, inclusive). Adicionalmente, a OUC apresentaria vantagens sobre a opção adotada pelo Governo – a cobrança de Outorga Onerosa de Direito de Construir, que não garante solução para os problemas urbanísticos decorrentes do aumento de potencial construtivo, nem possui a abrangência, a transparência e a oportunidade para o debate público, que (conforme acreditamos) a OUC seria capaz de oferecer.

3. **Acréscimo ao Art. 5º**

Acresce o inciso XV ao Art. 5º:

Art. 5º São partes integrantes do PPCUB: [...]

XV – Anexo XV – Siglário

Análise do Iphan

O acréscimo do siglário contribui positivamente para a leitura e compreensão do texto.

4. **Acréscimo ao Art. 8º**

Acresce ao inciso XVI do Art. 8º a dimensão do patrimônio cultural, que passa para a seguinte redação (com o acréscimo grifado):

Art. 8º São diretrizes gerais do PPCUB: [...]

XVI – incentivar a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social, econômica e do patrimônio cultural do Distrito Federal;

Análise do Iphan

A inclusão do patrimônio cultural como guia aos processos de incentivo dos padrões de produção e consumo é considerado produtor do ponto de vista da preservação.

5. **Acréscimo ao Art. 17**

Acresce numeração à AVPR, a fim de identificar/diferenciar de outra AVPR, com o inciso I do Art. 17 passando para a seguinte redação (com o acréscimo grifado):

Art. 17. São elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura da Escala Monumental e para sua preservação:

I – a Área Verde de Proteção e Reserva 1 – AVPR 1, área non aedificandi, adjacente à Praça dos Três Poderes e que atua como seu elemento de fundo;

Análise do Iphan

Revisão de forma sem repercussões na preservação do patrimônio.

6. **Alteração do Art. 20**

Mudanças de redação no texto na subseção que trata da Escala Bucólica com a inclusão das Áreas de Preservação Permanente como elemento fundamental para leitura da escala bucólica e inclusão dos termos *non aedificandi* ao se tratar da faixa verde de emolduramento e das áreas não parceláveis.

Redação alterada (com as alterações grifadas):

Art. 20. São elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura da Escala Bucólica e para sua preservação:

I – a orla do Lago Paranoá, integrada pelo Setor de Clubes Esportivos Norte, o Setor de Clubes Esportivos Sul, o Setor de Hotéis de Turismo, a Ponta do Braghetto e o Parque Estação Biológica;

II – o espelho d'água do Lago Paranoá como elemento da paisagem primordial para a formação da imagem da cidade;

III – os parques urbanos, as unidades de conservação e as áreas de preservação permanente;

IV – a horizontalidade da paisagem, a baixa taxa de ocupação do solo, o predomínio de áreas livres, gramadas ou ajardinadas e arborizadas, e a vegetação remanescente nativa do Cerrado;

V – faixa verde de emolduramento non aedificandi das superquadras; e

VI – as áreas não parceláveis e non aedificandi que configuram a cidade-parque.

Análise do Iphan

O texto original do inciso V era “os cinturões verdes que emolduram as superquadras”. O acréscimo dos termos *non aedificandi* quando se fala da faixa verde de emolduramento, neste e noutros artigos, fortalece a proteção de uma das características mais marcantes das superquadras de Brasília. A identificação das APPs como elementos fundamentais para a leitura da escala bucólica reforça a preservação do caráter de cidade parque, agregando preservação ambiental com a proteção dos bens culturais.

7. Alteração do Art. 21

Redação alterada (com as alterações grifadas):

Art. 21. O sistema viário, no que se refere à preservação das características do CUB, é classificado com gradação em níveis, para fins de preservação, variando da maior à menor restrição para intervenções, como indicado no Anexo III e descrito a seguir:

I – Nível 1, vias com alto nível de restrição a intervenções, representadas pelos eixos definidores, estruturadores de configuração espacial do CUB, abrangendo o Eixo Monumental – N1 e S1, as ligações transversais entre os eixos S1 e N1, Eixo Rodoviário Norte – ERN, Eixo Rodoviário Sul – ERS, Eixo W e Eixo L;

II – Nível 2, vias com médio nível de restrição a intervenções, compondo a articulação principal entre os eixos definidores da configuração espacial do CUB, abrangendo as vias W2, W3, W4, W5, L2, L3, L4, N2, N3, S2, S3, Estrada Setor Policial Militar; e

III – Nível 3, vias com menor nível de restrição a intervenções, abrangendo as vias Estrada Parque Indústria e Abastecimento – EPIA, Estrada Parque Abastecimento e Armazenagem – EPAA, Estrada Parque Industrias Gráficas – EPIG e Estrada Parque Aeroporto – EPAR, via entre o autódromo e o Parque Burle Marx, via entre a Vila Planalto e o trecho 1 do Setor de Clubes Esportivos Norte – SCEN, acesso Ponte Honestino Guimarães, Acesso Ponte das Garças, Contorno do Parque da Cidade, Via de ligação EPIA/W3 Norte, Estrada Hotéis de Turismo, via N4 e as vias de ligação L2/L3, L2/L4 e L3/L4, e demais vias não citadas.

§1º A classificação do sistema viário determinada nesta Lei Complementar está relacionada à preservação e indica o nível de restrição a intervenções que possam interferir no patrimônio tombado, mas não se refere às categorias das vias, que são definidas na legislação específica.

§2º Os critérios de intervenção e os procedimentos de análise para aprovação das intervenções são regulamentados por ato próprio do Poder Executivo.

Análise do Iphan

Melhorias de redação: apenas reordena as vias no inciso II e atualiza nomenclatura no inciso III.

8. Acréscimo ao Art. 22

Acréscimo aos incisos I e X do art. 22, sobre a política setorial de meio ambiente e recomendações para projetos de estacionamentos.

Redação alterada (com as alterações grifadas):

Art. 22. São diretrizes para a elaboração de projetos de mobilidade:

I – manutenção dos atributos fundamentais e da configuração espacial da malha viária estruturante, com promoção de ações e intervenções que possibilitem adaptações à dinâmica urbana e às políticas setoriais de acessibilidade, mobilidade, transporte e meio ambiente;

[...]

X – recuperação dos estacionamentos com execução de paisagismo, plantio de árvores e melhoria da pavimentação.

Parágrafo único. Qualquer intervenção no sistema viário, incluídas as interfaces geradoras de impactos diretos com a área de abrangência do PPCUB, deve ser submetida a parecer técnico da unidade responsável pela preservação do CUB do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do DF.

Análise do Iphan

Revisão de forma. O detalhamento do inciso X contribui para a intensificação da arborização e, conseqüentemente, para a preservação da “escala bucólica”.

9. Alterações ao Art. 28

Inclusão do parágrafo 6º no art. 28.

Redação alterada (com as alterações grifadas):

Art. 28. A ocupação de área pública no CUB mediante concessão de direito real de uso é regida por este PPCUB ou por lei complementar específica.

[...]

§6º A concessão de direito real de uso deve ser aplicada para a regularização das coberturas para garagens em superfície vinculadas às projeções residenciais, situadas em áreas públicas das Superquadras Sul - SQS e Superquadras Norte - SQN, comprovadamente edificadas até 31 de dezembro de 1979.

Análise do Iphan

A inclusão da concessão de direito real de uso para os casos comprovadamente edificados antes de 1980 não afeta negativamente a preservação do CUB, visto que o tombamento foi posterior a essa época.

10. Acréscimo ao Art. 31

Acréscimo da previsão de novo modelo de mobiliário urbano para as bancas de jornais e revistas.

Redação alterada (com as alterações grifadas):

Art. 31. As bancas de jornais e revistas, objetos de concessão de área pública, devem atender aos parâmetros de ocupação do solo e outras determinações contidas no MDE/NGB/PSG 059/2003, ou modelo de mobiliário urbano aprovado que venha a substituí-lo, para fins de habilitação de projetos de arquitetura.

§1º As bancas de jornais e revistas localizadas em área pública devem seguir os usos e atividades definidos para aquelas situadas em unidades imobiliárias.

§2º As Administrações Regionais do CUB são responsáveis pelo controle de concessão ou permissão de uso de área pública para bancas de jornais e revistas.

§3º Deve ser revisto o modelo de mobiliário urbano destinado a bancas de jornais e revistas localizados no CUB.

Análise do Iphan

As alterações propostas não afetam a preservação do CUB.

11. Alteração do Art. 33

Alteração da redação do parágrafo 2º.

Texto original:

Art. 33. (...)

§2º É caracterizada também como uso residencial, a habitação destinada à política pública de assistência social, desde que não descaracterize a tipologia da unidade residencial unifamiliar.

Redação alterada (com as alterações grifadas):

Art. 33. (...)

§2º A habitação destinada à política pública de assistência social é considerada uso residencial, desde que não descaracterize a tipologia da unidade residencial unifamiliar.

Análise do Iphan

As alterações propostas não afetam a preservação do CUB.

12. Alteração do Art. 36

Alterações de redação nos parágrafos 1º, 3º e 4º.

Redação alterada (com as alterações grifadas):

Art. 36. O fortalecimento cultural do CUB e a leitura de seu território como sítio urbano tombado contempla a preservação dos valores patrimoniais de seus bens culturais.

§1º A relação dos bens culturais existentes na área de atuação deste PPCUB, tombados, registrados ou com indicação de preservação, é apresentada no Anexo IVa, sendo obrigatória a consulta ao órgão responsável pela política cultural do DF e ao Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural em caso de qualquer intervenção ou demolição.

§2º Os exemplares identificados com a indicação de preservação e suas áreas de entorno devem ser objeto de estudo e providências pertinentes para preservação e manutenção das características que vierem a ser valoradas.

§3º Outras construções podem receber indicação de preservação, segundo critérios de valoração temporal, autoral ou estético, devendo ser apreciadas pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal – CONDEPAC e aprovadas por ato próprio do Poder Executivo.

§4º Os pedidos de licença específica de demolição de blocos residenciais situados nas Asas Norte e Sul, protocolados no órgão gestor de planejamento territorial e urbano do DF, devem ser submetidos à análise do órgão responsável pela política cultural do DF

Análise do Iphan

As modificações tratam da inclusão, no parágrafo 1º, de bens registrados, além dos bens tombados e com indicação de preservação; da inclusão do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural como órgão de consulta obrigatória em qualquer intervenção ou demolição de bem incluso na lista; e da inclusão dos critérios de valoração temporal, autoral e estéticos segundo os quais novas construções podem ser identificadas como indicadas para preservação após apreciação do Condepac e aprovação do Poder Executivo local. Todas as inclusões citadas convergem para ampliação do arcabouço legal de preservação do governo local, bem como da participação social, e são vistas como positivas para a preservação do patrimônio cultural.

VI. ANÁLISE DA REDAÇÃO FINAL DO PLC

Nesta seção, serão avaliadas as emendas aprovadas, onde buscaremos identificar em que medida modificações e acréscimos apresentam eventuais conflitos com os valores e normas de preservação do CUB, ou ainda destacar as contribuições positivas à preservação do CUB, ofertadas ao longo do processo legislativo.

13. Emenda nº 3 (CAF)

Acrescenta artigo ao Título IV – *Das disposições finais e transitórias*, numerado posteriormente como art. 175:

Art. 175. Nos loteamentos urbanos inseridos no Conjunto Urbanístico de Brasília, inscritos pelo Poder Público em serventia de registro de imóveis antes de 20 de dezembro de 1979, data da publicação da Lei Federal nº 6.766, de 1979, os espaços livres neles existentes são considerados áreas remanescentes de propriedade da Terracap, no tocante às terras que recebeu da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - Novacap, por sucessão legal.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no caput aos loteamentos urbanos inscritos em serventia de registro de imóveis a partir de 20 de dezembro de 1979, nos quais os espaços livres neles existentes são considerados áreas públicas de uso comum do povo, geridas pelo Distrito Federal.

Análise do Iphan

Tema não tratado em pareceres anteriores. A emenda altera a gestão das áreas livres, colocando em risco a manutenção do “sistema de espaços livres e verdes” que caracteriza, de maneira geral, o urbanismo modernista, e em particular Brasília. Segundo a Declaração Retrospectiva de Valor Universal Excepcional, instrumento complementar do reconhecimento de Brasília como Patrimônio Mundial, encaminhada pelo Governo brasileiro à UNESCO e aprovada por seu Comitê do Patrimônio Mundial em 2014:

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. (UNESCO, 2014, grifos nossos)

Segundo o mesmo documento, Brasília foi inscrita na Lista do Patrimônio Mundial, entre outras razões, porque “representa um exemplo excepcional de concepção urbanística materializada no Século XX, ao expressar os princípios urbanísticos do Movimento Moderno no mundo, tais como manifestados na Carta de Atenas, de 1943, ou ainda, na “Maneira de Pensar o Urbanismo”, de Le Corbusier, de 1946...”. Seja na Carta de Atenas ou no texto de Le Corbusier, os espaços livres são características essenciais da cidade moderna, nela predominando sobre os espaços construídos. **Essa característica, se afetada, põe em risco a preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília como um todo.**

A emenda dá amplos poderes à Terracap para a gestão do território, podendo alterar a natureza das “áreas públicas de uso comum do povo” inscritas em Registro de Imóveis até 1979. Perceba-se que o comando contido no Parágrafo Único não é uma exceção, e sim uma confirmação do comando contido no caput: espaços livres inscritos até 1979 serão “áreas remanescentes de propriedade da Terracap”, e somente os espaços livres registrados a partir de 20/12/1979 serão considerados “áreas públicas de uso comum do povo, geridas pelo Distrito Federal”. Isso atinge frontalmente as áreas livres resultantes dos projetos urbanísticos desenvolvidos a partir do “plano-piloto” de Lucio Costa, inclusive aqueles elaborados durante a construção da cidade.

Importa destacar que o Código Civil classifica três tipos de “bens públicos”: os “de uso comum do povo”, os “de uso especial” e os “dominicais”. Para esses três tipos, prevê o seguinte:

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei. (Lei nº 10406/2002, que institui o Código Civil)

Atualmente, as áreas públicas de uso comum do povo se diferenciam claramente das áreas de propriedade da Terracap, pois efetivamente não fazem parte do patrimônio daquela empresa pública e – como bem explicado no Parágrafo Único – não são geridas pela empresa. As áreas de uso comum do povo – “tais como rios, mares, estradas, ruas e praças”, segundo o Código Civil, aos quais poderiam se somar os “espaços livres” tratados na emenda – em qualquer outro município ou estado, ficam sob gestão pública e não devem pertencer ao patrimônio de nenhuma empresa – ou seja, não são “dominicais” - como forma de assegurar que não serão parceladas, ou seja, não se transformarão em unidades imobiliárias, que podem estar sujeitas à alienação (venda).

O que a emenda provoca é a alteração da natureza dos *bens de uso comum do povo* para *bens dominicais*, sem sequer mapear tais áreas. Não há, na lei resultante da votação pelo Legislativo, que ganhou esta emenda meramente descritiva e com ampla repercussão espacial, nenhum mapa ou croqui que indique as áreas a que se refere o novo artigo. No limite, ela alcança **todos os espaços livres dos loteamentos com matrícula no registro de imóveis antes de 20 de dezembro de 1979** – o que pode corresponder a todo o Plano Piloto, salvo matrículas individuais obtidas após essa data, o que se presume ser raro, no contexto espacial e temporal da implantação do conjunto hoje tombado, o Conjunto Urbanístico de Brasília.

Essa proposta atingirá a gestão de áreas livres como, por exemplo, os canteiros dos Eixos Rodoviário e Monumental, com efeitos negativos sobre a preservação do conjunto urbano. Como ilustração, onde há lotes esparsamente distribuídos - como os Eixos citados – poderiam haver outros, a critério da Terracap, pois ela seria proprietária dessas áreas, podendo comercializá-las após seu parcelamento – o que já denota, em si, conflito de interesses nessa gestão. Outro efeito potencialmente negativo é a possibilidade de adensamento das Superquadras, o que – como sabe quem participa da gestão urbana do Plano Piloto - não é bem aceito pela comunidade e afeta a proporção de espaços livres sobre os construídos do urbanismo modernista, uma das características protegidas pelo tombamento. Também são exemplos as áreas livres que circundam as Asas Sul e Norte, configurando o “cinturão verde” que delimita a área planejada por Lucio Costa, ou a “escala bucólica”. Lucio Costa defendeu a importância dessas áreas livres circundantes para a preservação da concepção urbana da cidade:

As extensas áreas livres, a serem densamente arborizadas ou guardando a cobertura vegetal nativa, diretamente contíguas a áreas edificadas, marcam a presença da escala bucólica. (...)

E a interação da escala bucólica no ritmo e na harmonia dos espaços urbanos se faz sentir na passagem, sem transição, do ocupado para o não-ocupado – em lugar de muralhas, a cidade se propôs delimitada por áreas livres arborizadas.” (Costa, *Brasília revisitada 1985-87*, 1987)

A existência dessas extensas áreas livres – já ameaçada pelas frequentes ampliações do sistema viário, pela proliferação de engenhos publicitários, pela construção de infraestruturas de macrodrenagem e por invasões que extrapolam os limites oficiais de lotes em diversos setores – passará a sofrer a pressão por seu parcelamento, visto que seriam consideradas “áreas remanescentes de propriedade da Terracap” e, portanto, estariam sob gestão da “maior companhia imobiliária do Brasil”, “que tem por objetivo a execução, mediante remuneração, das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal”. O site da empresa elenca, entre suas ações em prol do “desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal”: “Operacionalização das atividades imobiliárias (...), Promoção (...) de investimentos em parcelamentos do solo, infraestrutura e edificações (...); implantação e desenvolvimento de empreendimentos considerados estratégicos”, descrevendo-a, por fim, como “agência responsável pelo desenvolvimento da Capital da República” (<https://www.terracap.df.gov.br/index.php/conheca-a-terracap>, consultado em 22/07/2024).

A forma como a empresa se apresenta à sociedade confirma que, com o advento da Emenda nº 3, a natureza de diversos *bens de uso comum do povo* será alterada para *bens dominicais*, haja vista que não compete à Terracap a gestão de terras inalienáveis.

Ainda com relação aos poderes dados à Terracap para a gestão do território no contexto da Emenda nº 3, consideramos problemático o protagonismo conferido à empresa no que se refere a essa gestão, haja vista que, em competências e missões institucionais, predominantemente ligadas ao patrimônio imobiliário, nada há em sua estrutura que diga respeito à preservação de Brasília enquanto patrimônio cultural, diferentemente, por exemplo, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação-SEDUH, que tem atribuições legais e quadros profissionais dedicados a essa tarefa, que compõem a Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília-SCUB, dedicada à gestão e preservação desse bem cultural.

Assim, ponderamos que os prejuízos para preservação do conjunto urbano declarado patrimônio cultural brasileiro e mundial são evidentes, visto que a missão da companhia não converge para o interesse público na preservação - como demonstram as citações acima (extraídas de <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/conheca-a-terracap>).

14. **Emenda aditiva nº 112 – Dep. Fábio Félix**

Acrescenta ao art. 5º do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024, com a devida renumeração dos outros dispositivos, a seguinte redação:

Art. 5º O entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília será definido e disciplinado em conformidade com o tombamento federal e com o reconhecimento da Unesco, por meio da aprovação, pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, de lei específica proposta pelo Poder Executivo no prazo de dois anos a partir da publicação deste PPCUB.

Análise do Iphan

Exige uma legislação específica distrital para o entorno, que deverá estar de acordo com os regulamentos do Iphan sobre o assunto – atualmente, a Portaria Iphan nº 68, de 15 de fevereiro de 2012, que dispõe sobre a delimitação e diretrizes para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília. O efeito da emenda é trazer para a legislação distrital a necessidade de proteção da ambiência e visibilidade do CUB, compartilhando essa responsabilidade com o Iphan – uma vez que a proteção do entorno é solicitada pela UNESCO há décadas, e vale lembrar que o reconhecimento pela UNESCO resultou de iniciativa do Governo do Distrito Federal.

15. **Emenda modificativa nº 68 – Dep. Fábio Félix**

Modifica o inciso VI do art. 6º

Redação original:

Art. 6º São princípios que regem o PPCUB:

[...]

VI – gestão democrática do território, por meio da participação de associações representativas dos diversos segmentos da sociedade na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Redação modificada:

Art. 7º São princípios que regem o PPCUB:

[...]

VI – gestão democrática do território, por meio da participação de pessoas físicas e de associações representativas dos diversos segmentos da sociedade na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos afetos ao CUB;

Análise do Iphan

Acrescenta, positivamente, a possibilidade de participação de pessoas físicas na gestão democrática do CUB, dentro dos princípios gerais.

16. Emenda modificativa nº 68 – Dep. Fábio Félix

Modifica o inciso VI do at. 7º

Redação original:

Art. 7º São objetivos do PPCUB:

[...]

VIII – promover o adensamento do CUB.

Redação modificada:

Art. 8º São objetivos do PPCUB:

[...]

VIII – promover o adensamento do CUB, mediante a elaboração e a implementação de políticas socioambientalmente sustentáveis, voltadas prioritariamente ao atendimento da população de baixa renda e à superação da disparidade sociocultural e econômica existente entre o CUB e as demais regiões administrativas.

Análise do Iphan

Acrescenta nos objetivos a problemática da sustentabilidade socioambiental com enfoque no atendimento à população de baixa renda, além de qualificar o “adensamento do CUB” com condicionantes interessantes para a política urbana. Vê-se como positiva para a cidade, promovendo a integração social dos habitantes e usuários do CUB. Porém, como apontado de maneira geral em pareceres anteriores do Iphan, o plano não acrescenta ao ordenamento instrumentos e estímulos que levem ao cenário de “superação da disparidade sociocultural e econômica existente entre o CUB e as demais regiões administrativas”.

17. Emenda modificativa nº 62 – Dep. Fábio Félix

Modifica o inciso III do at. 8º

Redação original:

Art. 8º São diretrizes gerais do PPCUB:

[...]

III – manter as áreas não previstas institucionalmente para edificação, como áreas não parceláveis, à exceção do que for definido como objeto de planos, programas ou projetos, conforme estabelecido nesta Lei Complementar;

Redação modificada:

Art. 9º São diretrizes gerais do PPCUB:

[...]

III – manter as áreas não previstas institucionalmente para edificação como áreas não parceláveis, à exceção do que for expressamente estabelecido nesta Lei Complementar;

Análise do Iphan

A alteração de redação, na prática, expande as possibilidades de parcelamento do solo no CUB, à medida que coloca não apenas as áreas previstas em “planos, programas e projetos” como parceláveis, mas também outras, desde que “expressamente estabelecido” na lei. Tal liberdade, combinada com a Emenda nº 3, que coloca espaços livres sob gestão da Terracap (desde que seu registro em cartório obedeça a um marco temporal definido), provavelmente será prejudicial para a preservação do CUB, especialmente os espaços livres que caracterizam a escala bucólica.

Ver mais críticas a respeito da Emenda nº 3 em seção própria, neste texto.

18. Emenda aditiva nº 13 – Dep. Rogério Morro da Cruz

Acrescenta o item IX ao art. 25 (renumerado como art. 24)

Redação modificada:

Art. 24. São diretrizes para nortear a elaboração de planos, programas e projetos de requalificação de espaços públicos:

IX - estímulo à criação de áreas específicas para socialização de animais domésticos e seus tutores, com infraestrutura adequada para o bem-estar animal e adequados à saúde pública, à segurança da vida, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural.

Análise do Iphan

Acrescenta em diretrizes para planos, programas e projetos, o estímulo a criação de áreas para recreação de animais domésticos (o chamado “dog-parque” ou “parcão”). A depender das localizações os dog-parques podem gerar impactos indesejáveis para a preservação do CUB, por necessitarem de extensas áreas de ocupação. Entende-se que, por estar como diretrizes para planos programas e projetos, necessariamente passarão por estudos para sua aplicação, que podem contribuir para adequá-los às áreas de implantação, reduzindo seu impacto em áreas sensíveis do CUB, como as superquadras, por exemplo. O IPHAN se coloca à disposição para a discussão dos estudos.

19. Emenda modificativa nº 61 – Dep. Fábio Felix

Altera a redação dos parágrafos 2º, 3º e 4º do art. 25 (que passou a ser renumerado como art. 24)

Redação modificada:

Art. 24. São diretrizes para nortear a elaboração de planos, programas e projetos de requalificação de espaços públicos:

§2º A arborização nos espaços públicos deve priorizar as áreas com menor densidade arbórea e evitar uso de espécies que causem prejuízos a pisos e construções lindeiras, bem como obstrução de passagem ou prejuízo na segurança viária e de pedestres.

§3º Qualquer intervenção em áreas públicas deve ser submetida a parecer técnico da unidade responsável pela preservação do CUB, do órgão gestor de planejamento territorial e urbano do DF, e à análise e à aprovação do órgão federal de preservação, quando configurada sua atribuição para atuar.

§4º A requalificação dos espaços públicos, de que trata este artigo, pode ser feita por meio de ações de parceria entre o poder público e a iniciativa privada, observado o disposto no arts. 23 e 26 desta Lei Complementar, preservando-se a acessibilidade e o acesso irrestrito às áreas.

Análise do Iphan

Faz melhorias à redação dos três parágrafos que buscam: 1. priorizar, para a arborização, áreas com menor adensamento arbóreo; 2. garantir a submissão das intervenções nas áreas públicas, quando couber, à análise da SCUB/SEDUH e do IPHAN; e preservar a acessibilidade e o acesso irrestrito a áreas, nos casos em que houver parcerias com a iniciativa privada para a requalificação de espaços públicos. Vê-se como positiva para a cidade, uma vez que busca garantir qualidades intrínsecas dos espaços públicos do CUB.

20. Emenda modificativa 34 – Dep. Thiago Manzoni

Suprime o parágrafo 7º, do art. 28, do Projeto de Lei Complementar 41/2024, dando-se a seguinte redação à Nota Específica 7, do Anexo VII, PURP 10 - TP 2 - UP 2, e à Nota Específica 8, do Anexo VII, PURP 11- TP2 – UP3.

Texto original (suprimido):

Art. 28. [...]

§7º A concessão de direito real de uso de área pública permitida nesta Lei Complementar é onerosa, excetuados os casos em que decorra de exigência da norma de ocupação do solo, de gabarito obrigatório, ou quando indicado como não onerosa de forma específica nesta Lei Complementar.

Análise do Iphan

A supressão do § 7º faz com que, via de regra, a concessão de direito real de uso de área pública seja não-onerosa. Os impactos para a preservação são aqueles já conhecidos: a proliferação de garagens subterrâneas, centrais de gás e outros elementos que se valem desse tipo de concessão para instalar-se em áreas públicas. O resultado será a manutenção do estímulo a esse tipo de ocupação de área pública - ao invés de desestimulá-lo.

Os comentários à Nota Específica 7, do Anexo VII, PURP 10 - TP 2 - UP 2, e à Nota Específica 8, do Anexo VII, PURP 11- TP2 – UP3, serão feitos na seção própria.

21. **Emenda Modificativa 53 - Deputado Fábio Felix**

Dê-se a seguinte redação ao art. 31, §2º, do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art.31. (...)

§2º As Administrações Regionais do CUB são responsáveis pelo controle da concessão ou da permissão de uso de área pública para bancas de jornais e revistas, preservada a competência dos órgãos de fiscalização da ordem urbanística.

Análise do IPHAN

A nova redação apenas detalha a anterior, sem impacto na preservação do CUB.

22. **Emenda Modificativa 100 – Deputada Paula Belmonte**

Dê-se ao Inciso II do §1º do art. 32 do Projeto de Lei Complementar nº 41, de 2024, a seguinte redação:

Art. 32. As soluções de infraestrutura urbana devem ser compatíveis com a importância do espaço público, com os componentes de preservação, com os níveis de restrição das vias definidos no art. 21 e com a valoração do território em que se encontram, de acordo com o art. 50 e seguintes, em especial quanto ao impacto visual.

§1º É vedada a instalação de rede de energia elétrica ou assemelhada do tipo aérea nas seguintes áreas: (...)

II – TP2: Superquadras e Áreas de Vizinhança, inclusive as áreas verdes contíguas aos Eixo Rodoviário-Residencial, aos Eixos auxiliares L e W e às alças de acesso às superquadras.

Análise do IPHAN

A nova redação apenas detalha a anterior.

23. **Emenda Modificativa 84 – Deputado Fábio Felix; Emenda Modificativa 141 – Deputado Robério Negreiros**

Dê-se a seguinte redação aos parágrafos segundo e terceiro do art. 32 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art.32. (...)

2º As áreas definidas no §1º correspondem à divisão territorial adotada por este PPCUB, nos termos do Capítulo I do Título II e dos Anexos II e V desta Lei Complementar.

§3º Nos casos de redes elétricas aéreas ou assemelhadas já implantadas em desacordo com o §1º deste artigo, deve ser elaborado e executado plano específico para substituição por rede subterrânea, no prazo de 2 (dois) anos da vigência desta Lei, podendo ser previstas parcerias-público privadas para este fim.

Análise do IPHAN

A nova redação apenas corrige a anterior (numeração do parágrafo incorreta).

24. **Emenda Modificativa 43 – Deputado Fábio Felix -; Emenda Modificativa 93 - Deputada Dayse Amarilio -; Emenda Modificativa 124 – Deputado Gabriel Magno**

Dê-se a seguinte redação aos arts. 33, caput e §1º; 34, caput; 82, parágrafo único; e 92, §6º, do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 33. A inserção de uso residencial na área de abrangência deste PPCUB é condicionada à previsão no rol de usos e atividades permitidas no Anexo VII desta Lei Complementar ou à indicação, nos planos, programas e projetos deste PPCUB, da possibilidade de inserção desse uso, devendo, neste último caso, ser aprovado por lei complementar específica.

§1º No caso de aprovação do uso residencial por lei complementar específica, este uso deve ser incorporado ao PPCUB. (...)

Art. 34. A inserção de uso residencial decorrente de previsão em planos, programas e projetos, nos termos do art. 33, deve dar-se por meio de instituição de programa ou projeto, a ser aprovado por meio de lei complementar específica, devendo observar as seguintes condições: (...)

Art.82 (...)

Parágrafo único. As diretrizes para o processo de elaboração do Projeto Urbanístico Específico de que trata o inciso III e sua aprovação devem ser conduzidos pelo órgão gestor de planejamento territorial e urbano do DF, 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 lei complementar específica”.

Art.92 (...)

§6º Os casos omissos devem ser submetidos à análise do órgão gestor de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, sendo os novos parâmetros condicionados à aprovação por meio de lei complementar específica de iniciativa do Poder Executivo”.

Análise do IPHAN

Com a nova redação, exige-se que as alterações de uso e ocupação do solo, bem como programas e projetos, sejam objetos de lei complementar. Altera-se apenas o rito no Legislativo.

25. Emenda Aditiva 67 - Deputado Fábio Felix

Adicionem-se os parágrafos segundo, terceiro e quarto ao art. 41 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024, renumerando-se o parágrafo único:

Art. 41. O Programa de Educação Patrimonial deve seguir um Plano de Educação Patrimonial, visando promover, de forma continuada, transversal e interdisciplinar, a divulgação e a promoção dos valores associados ao patrimônio cultural do CUB, bem como as outras referências culturais, de relevante importância para a história, memórias e identidades do DF, por meio de ações formativas e informativas ao próprio poder público e à população em geral. (...)

§2º A educação patrimonial deverá ser objeto de atividades transversais na rede de educação básica do Distrito Federal, com abordagem multidisciplinar.

§3º A formação continuada dos servidores públicos para a implementação do disposto neste artigo será realizada pelos órgãos competentes.

§4º O intercâmbio com organismos nacionais e internacionais será incentivado com o objetivo de aprimorar a qualificação técnica das pessoas que atuam com educação patrimonial.

Análise Iphan

O novo conteúdo aprimora o Programa de Educação Patrimonial previsto no Plano, com reflexos positivos para a preservação do patrimônio cultural. Registre-se que, com a referida adição, será possível ampliar e reforçar ações tais como o já existente Acordo de Cooperação Técnica firmado entre IPHAN e GDF para a realização de atividades relativas à Educação Patrimonial.

26. Emenda Aditiva 76 – Deputado Fábio Felix

Adicionem-se os incisos V, VI e VII ao art. 43 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 43. As estratégias para a política de saneamento ambiental no CUB devem observar os seguintes princípios: (...)

V – preservação, conservação e restauração de áreas ambientalmente protegidas;

VI – manutenção e promoção da permeabilidade do solo;

VII – promoção e incentivo da arborização, priorizadas as áreas com menor densidade arbórea.

Análise Iphan

O novo conteúdo aprimora as estratégias de saneamento ambiental, com reflexos positivos para a cidade. Quanto ao incentivo à arborização, o Iphan tem a mesma preocupação e abordou essa questão no PARECER TÉCNICO nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (3171154), do qual destacamos:

18. 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). (...)

44. (...) 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.

Assim, o texto da emenda aprimora o Plano e tem reflexos positivos na preservação do CUB.

27. Emenda Modificativa 77 - Deputado Fábio Felix

Dê-se a seguinte redação ao inciso VII do art. 45 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 45 (...)

VII – definir diretrizes para intervenções nas áreas verdes do CUB, considerando sua característica de cidade-parque e as áreas non aedificandi, a partir da adoção de estratégias adequadas para os projetos de paisagismo e para a manutenção da permeabilidade do solo;

Análise Iphan

A emenda aprimora a redação do inciso, enfatizando as áreas *non aedificandi* e a necessidade de manutenção da permeabilidade do solo, que são características da cidade-parque e do urbanismo modernista, de forma geral. Contribui para a preservação das áreas que configuram a “escala bucólica”, bem como de uma característica essencial do CUB, identificada na Portaria nº 166/2016:

VII. a paisagem urbana integrada à natural, mantendo-se a relação predominante dos espaços não edificadas sobre os construídos, com amplas áreas verdes, livres e arborizadas, que definem o caráter de cidade-parque; (Portaria nº 166/2016-IPHAN, art. 14)

28. Emenda 5 (CAF) - Deputado Daniel de Castro

No §3º do art. 53, suprima-se a palavra “permissão” no trecho “permissão de novos usos” e substitua pela palavra “previsão”.

Análise do IPHAN

Com a nova redação, exige-se que as alterações de uso do solo sejam objetos de lei complementar. Altera-se apenas o rito no Legislativo.

29. Emenda Modificativa nº 40 – Dep. Fábio Félix -; Emendas Modificativas nº 95 – Dep. Dayse Amarílio - e nº 137 – Dep. Gabriel Magno

Acresce parágrafo único ao art. 56 (renumerado como art. 55), com a seguinte redação:

Parágrafo único. Os projetos das edificações relacionadas aos incisos II e VIII devem ser desenvolvidos preferencialmente por meio de concurso público.

Apenas para informação, transcrevemos os incisos II e VIII do art. 55 (inalterados), referentes ao Eixo Monumental Oeste e à Esplanada dos Ministérios, respectivamente:

II – proposição de plano integrado para tratamento das áreas públicas, incluindo paisagismo, mobiliário urbano e soluções para a mobilidade e acessibilidade para o Eixo Monumental Oeste, que conecte os lotes destinados a atividades culturais aos setores adjacentes;

VIII – implantação de marquise para abrigar pequenos comércios e serviços de apoio, ligando os blocos dos ministérios e garantindo a permeabilidade na circulação de pedestres e a proteção contra as intempéries;

Análise do Iphan

Na emenda ao art. 55, ficou registrada a intenção do legislador de que os planos e projetos citados nos incisos II e VIII sejam elaborados através de concurso público. A adição do parágrafo único supre lacuna apontada pelo Iphan no PARECER TÉCNICO nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (3171154):

38. (...) 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”.

Com a emenda, portanto, ficou contemplada a necessidade de concurso público para a escolha dos projetos do Eixo Monumental Oeste - área cujo parcelamento foi avaliado pelo Iphan e incluído no PPCUB – e para a “marquise para abrigar pequenos comércios” na Esplanada – a qual, desde o tombamento, entendeu-se que seria uma previsão de projeto útil para a Esplanada, dada a carência de comércio e serviços de apoio à população que ali trabalha. Na Portaria nº 314/1992, o parcelamento está fora da área onde se configura a “escala monumental” e a “marquise” era assim tratada:

Art. 32 A escala monumental, concebida para conferir à cidade a marca de efetiva capital do País, está configurada no Eixo Monumental, **desde a Praça dos Três Poderes até a Praça do Buriti** e para a sua preservação serão obedecidas as seguintes disposições:

(...)

VI - A Esplanada dos Ministérios ao sul e ao norte do canteiro central, à exceção da Catedral de Brasília, será de uso exclusivo dos Ministérios Federais, sendo entretanto **admitidas, tal como constam do Plano Piloto, edificações de acréscimos com um pavimento em nível de mezanino e sobre pilotis, para instalação de pequeno comércio e serviços de apoio aos servidores, no espaço compreendido entre o meio dos blocos e a escada externa posterior...** (grifos nossos)

30. Emenda Modificativa 48 – Deputado Fábio Felix

Dê-se a seguinte redação ao art. 59, I, do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 59. Os planos, programas e projetos específicos para a preservação e desenvolvimento do TP2 compreendem:

I – proposição de diretrizes para a elaboração de projetos de paisagismo de iniciativa pública ou privada, nas Superquadras, voltados ao interesse público, à criação de ambientes de estar no seu interior, ao tratamento dos passeios, parques infantis, equipamentos esportivos, estacionamentos e mobiliário urbano, bem como à consolidação da faixa verde de emolduramento non aedificandi, a partir do plantio de árvores de grande porte e copa densa, preservando a acessibilidade, o acesso irrestrito e as características da escala bucólica nas áreas verdes públicas, as quais não poderão ser privatizadas;

Análise Iphan

A emenda adiciona os trechos sublinhados, manifestando preocupação com a acessibilidade, o risco de privatização e as características da escala bucólica. São preocupações condizentes com a preservação do CUB, frequentemente manifestadas pelo Iphan em seus pareceres técnicos sobre as Superquadras – que têm abordado temas como a ampliação de garagens subterrâneas e a proliferação de intervenções dos comércios locais em área pública. A emenda contribui para a preservação do CUB.

31. Emendas Aditivas 30, 31 e 32 – Deputado Thiago Manzoni

Inclui alíneas ao inciso III, do art. 62, do Projeto de Lei Complementar n.º 41/2024:

xx) incentivo à implantação de rua 24 horas, destinada ao funcionamento ininterrupto de comércio variado, nos setores comerciais norte e sul e no setor de diversões sul;

xx) incentivo ao estabelecimento de polo gastronômico e de entretenimento variado nos setores comerciais norte e sul e no setor de diversões sul;

xx) incentivo ao estabelecimento de polo de tecnologia nos setores comerciais norte e sul;

Análise do Iphan

É positiva a criação de incentivos às atividades propostas. A legislação futura poderá tratar de estímulos mais concretos, tais como incentivos fiscais, para a consecução dos objetivos almejados. A proposta contribui para a ocupação e a movimentação de pessoas nos setores centrais, trazendo mais vitalidade. Portanto, traz efeitos positivos para a cidade e contribui para a preservação do CUB.

32. Emenda Modificativa 79 – Deputado Fábio Felix

Dê-se a seguinte redação ao art. 62, inciso III, alínea “j” do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Inalterados:

Art. 62. Os planos, programas e projetos específicos para a preservação e desenvolvimento do TP3 estão centrados na estratégia de revitalização dos Setores Centrais do Plano Piloto, prevista no PDOT, contemplando ações relacionadas às políticas públicas de mobilidade urbana, habitação, de serviços e de infraestrutura e prevendo as seguintes linhas de ações prioritárias: (...)

III – intervenções sobre o espaço público, visando à requalificação do território e à integração dos diversos setores e tendo como diretrizes: (...)

Alínea alterada:

j) promoção da diversidade cultural e econômica na Rodoviária, assegurando-se a acessibilidade, a livre circulação de pessoas, a atividade econômica ambulante e a preservação da paisagem do Eixo Monumental;

Análise do Iphan

Ao tempo que manifesta preocupação quanto à garantia de acessibilidade na Rodoviária, a emenda exclui o trecho que diz que a atividade econômica ambulante “deve ser regulamentada por ato próprio do Poder Executivo e precedida de estudo de ocupação”. Embora deixe de fixar essa regra, o texto legal não impede que a regulamentação ocorra. É assunto essencialmente de controle do uso do solo. Não gera impactos diretos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

33. Emenda 17 (CAF) - Deputado Rogério Morro da Cruz

O art. 64 passa a vigorar acrescido do seguinte inciso:

Art. 64. As diretrizes para preservação dos valores do TP4 são: (...)

VIII - elaboração de estudos específicos para a ampliação e diversificação dos usos e atividades permitidos no Trecho 2 do Setor de Clubes Esportivos Sul (SCES);

Análise Iphan

A intenção do legislador é ampliar, em grau maior do que o PPCUB já faz, os usos e atividades permitidos no Trecho 2 do Setor de Clubes Esportivos Sul. Sabe-se que o uso é insuscetível de tombamento, podendo o Iphan determinar quais usos podem ser prejudiciais à preservação de conjuntos urbanos protegidos. Dessa forma, também por determinação da Portaria nº 166/2016, o Iphan deverá ser consultado, quando ocorrerem os estudos previstos nesse artigo/inciso. Vale lembrar que a emenda não tem efeito imediato.

34. Emenda 8 (CAF) - Deputado Daniel de Castro

Acrescente-se ao art. 65 do projeto o §3º, com a seguinte redação:

Art. 65. (...)

§3º A implantação de marinas públicas deve estar em consonância com o Plano Urbanístico de Uso e Ocupação – Masterplan referente à área da Orla do Lago Paranoá e está condicionada à aprovação do órgão federal de preservação.

Análise Iphan

A emenda vincula a implantação de marinas públicas à previsão no Plano Urbanístico de Uso e Ocupação – Masterplan, além de condicionar à aprovação do Iphan. Consideramos que traz precauções condizentes com a preservação do CUB.

35. Emenda Modificativa 65 – Deputado Fábio Felix

Dê-se a seguinte redação ao art. 65, §1º, do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 65. Os planos, programas e projetos específicos para a preservação e desenvolvimento do TP4 compreendem: (...)

§1º Os espaços previstos no Programa de Requalificação da Orla do Lago Paranoá podem abrigar, entre outros, usos institucionais, comerciais e de prestação de serviços, ligados ao lazer, esportes e cultura, que proporcionem sustentabilidade econômica e ambiental, sendo organizados em quiosques, com projeto padronizado e aprovado pelo órgão gestor de planejamento territorial e urbano do DF e pelo órgão federal de preservação, se configurada sua atribuição, sendo vedado o uso de cercas nesses espaços;

Análise do IPHAN

A nova redação apenas acrescenta a necessidade de aprovação dos projetos pelo Iphan, quando cabível.

36. Emenda Aditiva 75 – Deputado Fábio Felix

Adicione-se o inciso VIII ao art. 70 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 70. As diretrizes para preservação dos valores do TP6 são: (...)

VIII - vedação, nas áreas públicas do TP6 e nas áreas adjacentes, da criação de bolsões de estacionamentos áridos e impermeáveis.

Análise do IPHAN

Segundo o art. 69, “O TP6 compreende o Parque Dona Sarah Kubitschek, conhecido como Parque da Cidade, o Parque Ecológico Burle Marx, a área do Cemitério Campo da Esperança e o Setor de Recreação Pública Norte – SRPN”. Consideramos a diretriz de evitar “estacionamentos áridos e impermeáveis” condizente com a preservação do CUB.

37. Emenda Supressiva nº 44 – Dep. Fábio Félix

Embora partes da Emenda Modificativa nº 40 – Dep. Fábio Félix - e da Emenda Modificativa nº 95 – Dep. Dayse Amarílio - digam respeito a alterações de texto dos incisos V e VI do art. 71 (renumerado como art. 70), na redação final do PLC nº 41/2024 (conforme publicado no DCL Nº 153 - Edição Extraordinária, de 16/07/2024), os incisos V e VI não estão presentes, ou seja, prevaleceu a Emenda Supressiva nº 44.

A Emenda suprime os incisos V e VI do art. 71 (renumerado como art. 70):

Art. 70. Os planos, programas e projetos específicos para a preservação e desenvolvimento do TP6 compreendem: (caput inalterado)

V – concessão de uso da porção do território do SRPN ocupada pelo Autódromo Internacional Nelson Piquet, com implantação de projeto arquitetônico, preferencialmente resultante de concurso público,

que observe a diversidade de usos vinculados à atividade principal de esporte, lazer e cultura e integração com as áreas adjacentes; e

VI – promoção de estudo para ordenamento das áreas de concessão na lateral Leste do Autódromo Internacional Nelson Piquet, devendo ser mantidas como atividades de apoio ao Autódromo.

Análise do Iphan

Uma vez suprimido o inciso V, perde-se a sugestão de concurso público para a escolha do projeto arquitetônico para a área do Autódromo Internacional Nelson Piquet, o que traz prejuízos, pois o concurso poderia ser uma ocasião para se ampliar o debate sobre a utilização daquele equipamento, obtendo-se um projeto com qualidade. As demais diretrizes do inciso - “diversidade de usos vinculados à atividade principal de esporte, lazer e cultura e integração com as áreas adjacentes” - estão presentes na PURP relativa ao setor.

Quanto ao inciso VI, deixará de ser prioritário o “estudo para ordenamento das áreas de concessão na lateral Leste” (por não estar previsto no PPCUB), mas isso não impediria o GDF de elaborar ou contratar qualquer estudo ou projeto, no âmbito da concessão ou fora dela, para a área do Autódromo. De maneira geral, a liberdade do governo para a contratação e definições acerca do projeto para a área parece ter ficado mais ampla, sem os comandos dos dois incisos.

38. Emenda Aditiva 73 – Deputado Fábio Felix

Adicione-se o inciso IX ao art. 73 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 73. As diretrizes para preservação dos valores do TP7 são: (...)

IX – conservação e proteção das áreas de nascentes e de olhos d'água relevantes para a recarga do Lago Paranoá, frente à urbanização e densificação da ocupação, em prol da permeabilidade do solo.

Análise do Iphan

Diretriz de preservação ambiental, que contribui para a preservação do Lago Paranoá.

39. Emenda Modificativa 98 – Deputada Paula Belmonte

Dê-se ao inciso III e suas alíneas “b” e “c”, e ao § 1º do art. 76 do Projeto de Lei Complementar nº 41, de 2024, a seguinte redação:

Texto original:

Art. 76. Os planos, programas e projetos para a preservação e desenvolvimento do TP8 referem-se à requalificação da via W3 e seu entorno, estruturada em um plano integrado de ações, organizada em etapas de implantação, contemplando, no mínimo: (...)

III – desenvolvimento de estudo visando ao adensamento e à maior diversidade de usos e atividades nos setores que conformam a via W3, quais sejam, SCRS, SCLRN e SCRNL, compreendendo a análise das seguintes questões: (...)

b) flexibilização de usos e atividades dos setores comerciais do TP e possibilidade de alteração na volumetria no SCLRN;

c) previsão de contrapartida social para captação de mais valia, resultante da qualificação urbanística e possível aumento de potencial construtivo; e

Redação alterada:

III – desenvolvimento de estudo visando à maior diversidade de usos e atividades nos setores que conformam a via W3, quais sejam, SCRS, SCLRN e SCRNL, compreendendo a análise das seguintes questões: (...)

b) flexibilização de usos e atividades dos setores comerciais do TP;

c) previsão de contrapartida social para captação de mais valia, resultante da qualificação urbanística; e (...)

Art. 76 (...)

§1º O estudo previsto no inciso III deve estabelecer um efetivo contraponto com o tecido urbano das superquadras 100, 200, 300 e 400, de forma a contribuir para o atendimento às necessidades decorrentes do desenvolvimento da cidade.

Análise do IPHAN

Foram excluídas as possibilidades de adensamento, alteração na volumetria no SCLRN e aumento de potencial construtivo, antes sugeridas para os estudos a serem desenvolvidos. Essas questões vêm sendo discutidas pelo menos desde a realização do *Concurso Público de Estudos Preliminares de Arquitetura e de Urbanismo para Revitalização das Vias W3 Sul e W3 Norte*, ocorrido em 2002, como possibilidades para a superação da decadência física da avenida. O Iphan esteve aberto a esse debate, durante a fase de análise do PPCUB. Lamentamos que não se possa avançar nesse tema. A ampliação da diversidade de usos, contudo, também poderá contribuir para as melhorias econômicas e de movimento de pessoas na avenida, sendo positiva para a cidade e para a preservação do CUB.

40. **Emenda Aditiva 15 (CAF) -Deputado Rogério Morro da Cruz**

O art. 79, do Projeto de Lei Complementar em epígrafe, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso III-A:

Art. 79. (...)

III-A – elaboração de estudo técnico específico para analisar a possibilidade de inserção do uso de educação no Lote 01, da EQRSW 4/5, do Setor Sudoeste;

Análise do IPHAN

O inciso III-A remete a estudo específico a possibilidade de alteração de uso de apenas um lote. O estudo deverá avaliar questões urbanísticas tais como: o planejamento global do setor, a existência de outros lotes na mesma situação, a recuperação da mais-valia (valorização do lote), podendo ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Do ponto de vista da preservação, como o desenho urbano do QRSW é repetitivo, seria desejável manter-se o mesmo padrão atual, sem alterações que comprometam a legibilidade e a ordem urbana do setor.

41. **Emenda Modificativa 18 (CAF) - Deputado Rogério Morro da Cruz**

Dê-se ao inciso III, do art. 79, do Projeto de Lei Complementar em epígrafe a seguinte redação:

Texto original:

Art. 79. (...)

III – elaboração de estudo para verificar a viabilidade técnica de regularização ou realocação da área denominada conjunto D do Setor de Oficinas do Sudoeste, considerando a rede de distribuição de energia existente e o disposto no art. 32 desta Lei Complementar;

Redação alterada:

Art. 79. (...)

III - elaboração de estudo urbanístico e diretrizes com vistas à regularização da área denominada Conjunto D do Setor de Oficinas do Sudoeste;

Análise do IPHAN

A alteração remete diretamente à regularização do Conjunto D, denominado Setor de Oficinas do Sudoeste, evitando-se sua realocação. Tal avaliação é de caráter urbanístico e deve ser efetuada pela SEDUH.

42. **Emenda Modificativa 70 – Deputado Fábio Felix**

Dê-se a seguinte redação ao art. 82, inciso I, alínea “d” do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 82. Os planos, programas e projetos específicos para a preservação e desenvolvimento do TP10 compreendem:

I – requalificação do Setor de Indústrias Gráficas – SIG, contemplando ações de: (...)

d) promoção de estudo para analisar a possibilidade de inserção do uso de alojamento e do uso residencial multifamiliar nos pavimentos superiores das edificações, com comércio e prestação de serviço no térreo, observado o disposto nos arts. 33, 34 e 35 desta Lei Complementar;

Análise Iphan

O Iphan tratou do tema no PARECER TÉCNICO N.º 26/2019 (1121317), que analisou alteração de parâmetros de uso no SIG. Da conclusão desse parecer, destacamos:

Dado o histórico de inadequação das normas do Setor de Indústrias Gráficas aos usos que ali se desenvolveram de forma mais ou menos espontânea, em razão da centralidade exercida pelo setor exclusivamente institucional vizinho (o setor PMU/Praça Municipal, que concentra as sedes dos poderes distritais), somado à baixa representatividade desse setor em relação aos valores que sustentam o reconhecimento de Brasília como patrimônio nacional, somos de opinião que a revisão do regramento de uso do solo é bem vinda. Esta é uma posição que o Iphan já havia manifestado em 2010, quando reputou admissível “uma proposta de modificação das NGBs locais, desde que compatível com a dinâmica urbana atual e com o tombamento” e afirmou que o GDF poderia “redefinir o zoneamento do setor, a partir de atividades que se fizerem pertinentes ao local”.

Com as mudanças mais recentes na legislação de tombamento, passando a mencionar mais abertamente essa possibilidade ao fixar apenas dois critérios de preservação (um de uso, “usos diversificados”, e um de ocupação, “gabarito máximo de 5 pavimentos”) para o SIG, que passou a compor a Macroárea de Proteção B, “subsidiária”, não vemos óbice à proposta da SEDUH de flexibilizar o uso do solo naquela localidade, visto que tal flexibilização respeita um processo histórico e não coloca em risco a preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Portanto, o Iphan já apresentou sua leitura sobre a questão dos usos do solo nesse setor, está aberto ao debate sobre a adequação desses parâmetros, e considera a sugestão do legislador positiva para a cidade e compatível com a preservação do CUB.

43. Emenda Modificativa 99 – Deputado Paula Belmonte

Dê-se ao inciso IV do art. 82 do Projeto de Lei Complementar nº 41, de 2024, a seguinte redação:

Art. 82. Os planos, programas e projetos específicos para a preservação e desenvolvimento do TP10 compreendem: (...)

IV – promoção de estudo para abertura de conexões cicloviárias e de pedestres entre os SGA 900 e o Parque Dona Sarah Kubitschek e também conexões viárias entre este e o Parque Ecológico Burle Marx, respeitados os respectivos Plano de Uso e Ocupação e Plano de Manejo;

Análise Iphan

A emenda traz sugestões para o aperfeiçoamento da relação entre os grandes parques e sua vizinhança, de forma compatível com a preservação do CUB.

44. Emenda Aditiva 173 – Deputado Gabriel Magno

Acrescente-se a alínea “e” ao inciso I do art. 85, com a seguinte redação:

e) revisão do parcelamento da Vila Telebrasil, com a participação da comunidade local, com vistas a disponibilizar lotes para implantação de equipamentos públicos de saúde, educação e cultura.

Análise do IPHAN

A emenda busca viabilizar melhorias para a comunidade da Vila Telebrasil. Não há conflitos com a preservação do CUB.

45. Emenda Modificativa 125 – Deputado Gabriel Magno; Emenda Modificativa 46 – Deputado Fábio Felix;

Dá nova redação ao art. 87, IV, do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024, suprimindo-se o grupo 47.1 dos parâmetros de usos e atividades, previstos para o Setor Hípico – SHIP, na planilha PURP 72 do Anexo VII.

Dê-se ao inciso IV do art. 87 do Projeto de Lei Complementar nº 41, de 2024, e a seguinte redação:

Art. 87. As diretrizes para a preservação do TP12 são: [...]

IV – preservação do Setor Hípico como área de amortecimento da paisagem entre os setores adjacentes mais adensados e o Parque Urbano dos Pássaros, vedados os usos por comércio atacadista, por hipermercados e por outros de porte similar.

Análise do IPHAN

A emenda converge para a mesma preocupação já manifestada pelo Iphan, acerca do impacto da tipologia edilícia dos hipermercados, se implantada no Setor Hípico, que é uma zona de amortecimento do CUB. A supressão do grupo 47.1 dos usos previstos na PURP busca o mesmo objetivo. No PARECER TÉCNICO nº 77/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (4703455), o Iphan ponderou:

Sobre a inclusão da atividade “Hipermercados”, no Setor Hípico (SHIP), foi alertado na reunião do dia 22/10/2022 (conforme apresentação, SEI 4392772) que o Iphan contraindicava a inclusão da atividade “Comércio por atacado” nesse setor, visto que confirmaria a eventual “expansão” do SMAS na direção da Asa Sul, senão por meio do parcelamento, ao menos pela alteração tipológica das construções - que passariam das atuais edificações baixas, imersas na vegetação, no interior dos grandes lotes do SMAS, para uma ocupação mais densa e, se confirmada a extensão de uso para “comércio atacadista” ou “hipermercado”, com edifícios com fachadas cegas e de grande massa, características arquitetônicas comuns a edifícios que atendem ambos os usos.

Entendemos que a emenda contribui para a manutenção das características do Setor Hípico, e é, portanto, condizente com a preservação do CUB.

46. Emenda Modificativa 81 – Deputado Fábio Felix

Dá nova redação ao parágrafo terceiro do art. 90 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024.

Texto original:

Art. 90. As Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP, definidas por Unidade de Preservação – UP, que integram o Anexo VII e são descritas nos artigos 48 e 49 desta Lei Complementar, contêm o regime de usos e atividades especificado da seguinte forma: (...)

§3º Quando se tratar de alteração ou criação de atividade ou grupo na CNAE, as PURP referidas no caput devem ser atualizadas pelo órgão gestor de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, aprovadas pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN e submetidas à apreciação da Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF.

Redação alterada:

Art. 90. (inalterado) (...)

§3º Eventuais alterações ou criações de atividade ou grupo na CNAE serão incorporadas às PURP referidas no caput, após elaboração de proposta pelo órgão gestor de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, análise favorável pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN e aprovação, pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, de Lei Complementar modificadora deste PPCUB.

Análise do IPHAN

Melhoria de redação ao parágrafo. Com a nova redação, exige-se que as alterações de uso do solo sejam objetos de lei complementar, além de manter o restante do rito proposto no texto original. Altera-se apenas o rito no Legislativo.

47. Emenda Modificativa 145 – Deputado Robério Negreiros; Emenda Modificativa 155 – Deputado Robério Negreiros

Suprima-se o inciso II, do §2º do art. 90 e altere-se a numeração do inciso III, para II, devido à exclusão do II.

Texto original (foi suprimido apenas o inciso II):

Art. 90. [refere-se às Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP]

§1º A aplicação dos usos e atividades [definidos nas PURP] está condicionada à regulamentação aprovada por ato do Poder Executivo, que especifique classe e subclasse de atividade para cada Unidade de Preservação – UP.

§2º O regulamento tratado no parágrafo anterior deve ser elaborado pelo órgão gestor de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, analisadas as restrições, tanto do ponto de vista urbanístico e de preservação quanto de ordem ambiental, e deve obedecer ao seguinte:

I - apreciação pela Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília, instituída pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN;

~~*II - apreciação na instância técnica executiva do Acordo de Cooperação Técnica firmado entre o GDF e o órgão de preservação federal para a gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília – GTE/ACT; e*~~

III - aprovação pelo órgão federal de preservação.

Análise do IPHAN

O artigo (texto original) define que as PURP serão detalhadas através de regulamento (decreto) que especificará classe e subclasse de atividade para cada Unidade de Preservação – UP. Para aprovação, esse decreto obedecerá ao rito definido nesse artigo. Esse rito foi alterado, no sentido de dispensar-se a análise do Grupo Técnico Executivo, já existente, vinculado ao Acordo de Cooperação Técnica firmado entre Iphan-DF, SEDUH, Secretaria de Estado de Cultural e Economia Criativa e DF Legal. Como o texto mantém, em seu inciso III, a obrigatoriedade de aprovação pelo Iphan, obedecendo inclusive ao previsto na Portaria nº 166/2016, e o GTE pode ser instância consultiva para discussão da proposta, entendemos que a exclusão formal do GTE do rito de aprovação não prejudica a atuação do Iphan, e tampouco dos demais órgãos envolvidos. A emenda não prejudica a gestão do CUB.

48. Emenda Modificativa 41 – Deputado Fábio Felix

Dá nova redação ao art. 94 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024, suprimindo-se os parágrafos.

Texto original (suprimido):

Art. 94. São computadas no coeficiente de aproveitamento as áreas de construção cobertas e situadas no interior do lote ou projeção.

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

I – vaga de veículos e correspondente área de circulação e manobra, no limite estabelecido no art. 101 e seguintes;

II – galeria obrigatória voltada para logradouro público;

III – elementos de proteção solar ou de composição de fachadas e instalações técnicas regulados pelo Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE-DF; e

IV – pilotis no caso de projeção, quando obrigatório.

§2º As áreas externas ao lote ou projeção que sejam resultantes de compensação de áreas são incluídas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Redação alterada:

Art. 94. O cômputo de áreas no coeficiente de aproveitamento deve seguir a Lei nº 6.138/2018 (Código de Edificações do Distrito Federal – COE), a qual prevalece sobre qualquer disposição em contrário constante deste PPCUB e de seus Anexos.

Análise do IPHAN

A emenda simplifica a aplicação das normas edilícias, concentrando o regramento no Código de Edificações do Distrito Federal – COE, a fim de evitar a eventual divergência entre os instrumentos. Do ponto de vista da gestão urbana, a simplificação é bem-vinda. Visto que o Código de Edificações já é aplicado atualmente, não há repercussão para a preservação do CUB.

49. Emenda Modificativa 29 - Deputado Max Maciel; Emenda Modificativa 115 – Deputado Fábio Felix

Dê-se ao inciso II do art. 21 do Projeto de Lei Complementar a seguinte redação:

Art. 21. (...)

II – Nível 2, vias com médio nível de restrição a intervenções, compondo a articulação principal entre os eixos definidores da configuração espacial do CUB, abrangendo as vias W1, W2, W3, W4, W5, L1, L2, L3, L4, N2, N3, S2, S3, Estrada Setor Policial Militar; e

Emenda Modificativa 22 - Deputado Max Maciel

Dê-se ao §2º do art. 21 do Projeto de Lei Complementar a seguinte redação:

Art. 21. (...)

§2º Os critérios de intervenção e os procedimentos de análise para aprovação das intervenções são regulamentados por ato próprio do Poder Executivo, observadas as disposições previstas no Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal — PDTU.

Emenda Modificativa 23 - Deputado Max Maciel

Acrescenta-se ao art. 21 do Projeto de Lei Complementar o § 3º, com a seguinte redação:

Art. 21. (...)

§3º Os atos previstos no §2º devem ser validados pela Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Emenda Aditiva 24 – Deputado Max Maciel

Acrescenta-se ao Projeto de Lei Complementar, onde couber, o artigo abaixo descrito:

Art. XX As intervenções e ações referentes ao CUB devem estar articuladas com as políticas de mobilidade e acessibilidade, com os órgãos de gestão do CUB, bem como em concordância com as previsões estabelecidas no Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal - PDTU.

Emenda Aditiva 25 – Deputado Max Maciel

Acrescenta-se ao art. 22 do Projeto de Lei Complementar os incisos XI a XXIII, com a seguinte redação, adequando-se onde couber:

(transcritos mais adiante)

Emenda Modificativa 26 – Deputado Max Maciel

Dê-se ao §2º do art. 103 do Projeto de Lei Complementar a seguinte redação:

Art. 103. (...)

§2º Os critérios relativos à alta acessibilidade somente são aplicados a linhas, estações e terminais que estiverem implantados e em operação, previstos no Plano Diretor de Transporte Urbano — PDTU.

Emenda Modificativa 27 – Deputado Max Maciel

Dê-se ao §3º do art. 103 Projeto de Lei Complementar a seguinte redação:

Art. 103. (...)

§3º O mapa de que trata o §1º deve ser atualizado por Decreto do Poder Executivo quando da alteração do sistema de transporte público, previsto no Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal — PDTU.

Emenda Modificativa 54 – Deputado Fábio Felix

Dê-se a seguinte redação ao parágrafo único do art. 22 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024, incluindo-se o inciso XI no caput:

Art. 22. São diretrizes para a elaboração de projetos de mobilidade: (...)

XI – Implementação do Sistema de Mobilidade Ativa Compartilhada – SMAC, composto por produtos, serviços e equipamentos de infraestrutura urbana, públicos e privados, postos à disposição da população, com ou sem custos para o usuário, que permitam a realização de deslocamentos pelos meios de transportes não poluentes inclusos na Política de Incentivo à Mobilidade Ativa – PIMA, prevista na Lei nº 6.458, de 2019. Parágrafo único. Qualquer intervenção no sistema viário, incluídas as interfaces geradoras de impactos diretos com a área de abrangência do PPCUB, deve ser submetida a parecer técnico da unidade responsável pela preservação do CUB do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do DF, devendo ainda ser submetida à análise e à aprovação do órgão federal de preservação, nos termos das normas em vigor.

Emenda Modificativa 139 – Deputado Max Maciel

Inclua-se ao Projeto de Lei Complementar nº 41/2024, onde couber, o Capítulo “Da Mobilidade Urbana” e agrupe-se todos os artigos pertinentes e relacionados à temática de mobilidade urbana. Esta inclusão deve abarcar os artigos listados abaixo, mesmo que sejam reenumerados, assim como quaisquer outros artigos pertinentes e relacionados à temática de mobilidade urbana acrescentados durante a apreciação do PLC 41/2024.

Explicação necessária:

As **Emendas Modificativas 22, 23 e 29** alteram pontualmente o art. 21; a **Emenda Aditiva 24** acrescentou ao Capítulo “Da Mobilidade Urbana” um novo artigo; a **Emenda Aditiva 25** acrescentou os incisos XI a XXIII ao art. 22; a **Emenda Modificativa 54** acrescentou o inciso XI (renumerado como XXIV) ao art. 22; as **Emenda Modificativas 26 e 27** alteraram os parágrafos 2º e 3º do art. 103. A **Emenda Modificativa 139** apenas determinou a consolidação de todas elas no Capítulo “Da Mobilidade Urbana”, o que foi feito.

Redação alterada (com as alterações grifadas):

CAPÍTULO (.) Da Mobilidade Urbana

Art. 21. (...)

II – Nível 2, vias com médio nível de restrição a intervenções, compondo a articulação principal entre os eixos definidores da configuração espacial do CUB, abrangendo as vias W1, W2, W3, W4, W5, L1, L2, L3, L4, N2, N3, S2, S3, Estrada Setor Policial Militar; e (...)

§2º Os critérios de intervenção e os procedimentos de análise para aprovação das intervenções são regulamentados por ato próprio do Poder Executivo, observadas as disposições previstas no Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal — PDTU.

§3º Os atos previstos no §2º devem ser validados pela Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Art. XX As intervenções e ações referentes ao CUB devem estar articuladas com as políticas de mobilidade e acessibilidade, com os órgãos de gestão do CUB, bem como em concordância com as previsões estabelecidas no Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal - PDTU.

Art. 22. São diretrizes para a elaboração de projetos de mobilidade: (caput e incisos I a X inalterados)

(...)

XI - implantação de ações e intervenções que priorizem a integração do CUB com as demais Regiões Administrativas do Distrito Federal e Entorno;

XII - promoção de ruas compartilhadas em vias internas que forem cabíveis, de modo a priorizar a mobilidade ativa, com foco na circulação de pedestres

XIII - implantação de políticas públicas de estacionamento tarifado, com destinação das receitas arrecadas para o Fundo Distrital de Transporte Público e Mobilidade Urbana (FDTPMU), disposto na Lei 7.467, de 28 de fevereiro de 2024;

XIV - promoção de políticas que visem a requalificação de calçadas e passagens subterrâneas;

XV - implantação de ações e intervenções que priorizem a qualidade de vida da população e a redução dos custos nos deslocamentos no transporte público de média e alta capacidade;

XVI - elaboração de estudos para a implantação de travessias para pedestres e ciclistas;

XVII - implantação padronizada de pontos de acesso aos modais de transporte de média e alta capacidade;

XVIII - implantação das condições de uso e circulação dos pedestres para viabilizar a circulação entre as vias;

XIX - garantir a livre circulação de pedestres entre as quadras e blocos nas áreas residenciais e comerciais;

XX - incluir nos projetos de urbanismo passeios, ciclovias e a melhora na articulação viária;

XXI - elaboração de projetos e estudos de infraestrutura cicloviária que viabilizem a conexão do CUB, com as demais Regiões Administrativas do Distrito Federal e Entorno;

XXII - promoção de adequações do sistema viário nos setores com integração aos setores vizinhos; e

XXIII - implantação de sistema de transporte público coletivo de média e alta capacidade mais sustentáveis, e de menor custo de deslocamento dos usuários.

XXIV – Implementação do Sistema de Mobilidade Ativa Compartilhada – SMAC, composto por produtos, serviços e equipamentos de infraestrutura urbana, públicos e privados, postos à disposição da população, com ou sem custos para o usuário, que permitam a realização de deslocamentos pelos meios de transportes não poluentes inclusos na Política de Incentivo à Mobilidade Ativa – PIMA, prevista na Lei nº 6.458, de 2019. Parágrafo único. Qualquer intervenção no sistema viário, incluídas as interfaces geradoras de impactos diretos com a área de abrangência do PPCUB, deve ser submetida a parecer técnico da unidade responsável pela preservação do CUB do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do DF, devendo ainda ser submetida à análise e à aprovação do órgão federal de preservação, nos termos das normas em vigor.

Parágrafo único. (inalterado)

Subseção I Das Vagas para Veículos

Art. 103. (...)

§2º Os critérios relativos à alta acessibilidade somente são aplicados a linhas, estações e terminais que estiverem implantados e em operação, previstos no Plano Diretor de Transporte Urbano — PDTU.

§3º O mapa de que trata o §1º deve ser atualizado por Decreto do Poder Executivo quando da alteração do sistema de transporte público, previsto no Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal — PDTU.

Análise Iphan

A proposta do legislador aprimora o capítulo dedicado à mobilidade urbana no PPCUB que já existia no PLC analisado pelo IPHAN. Quanto aos acréscimos, destacamos que a menção, em diversos trechos à necessidade de compatibilização com o PDTU, bem como a submissão, onde couber, de projetos de alteração do sistema viário aos órgãos de gestão do CUB, muito positiva, pois indica uma oportuna visão tanto de planejamento quanto de preservação.

Quanto à diretrizes para elaboração de projetos de mobilidade, consideramos positivos os incisos de XI a XXIII com as ações que visam, por exemplo, a implementação de ações e intervenções que priorizem a integração do CUB com as demais Regiões Administrativas do Distrito Federal e Entorno, a requalificação de calçadas e passagens subterrâneas, garantir a livre circulação de pedestres entre as quadras e blocos nas áreas residenciais e comerciais. Sobre isso, o Iphan já havia abordado, no PARECER TÉCNICO nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (3171154), os problemas de acessibilidade em calçadas, especificamente do Comércio Local Norte, e apontado omissões do Plano em relação a esse problema, tendo sugerido “prever um projeto de acessibilidade para o CLN” e “reavaliar a permissão para acessos pela fachada principal (...), pois essa possibilidade pode inviabilizar uma solução para o problema da acessibilidade nas áreas frontais dos blocos”. Esses elementos favorecem acesso ao sítio tombado, atendendo à principal função da preservação de bens culturais, que é a fruição ampla da população ao bem cultural. Ademais, se adequam à configuração da cidade parque, que deve favorecer a mobilidade ativa e o fluxo livre de pedestres.

Adicione-se o parágrafo quarto ao art. 109 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 109. Para os projetos de parcelamento do solo, alteração de parcelamento e projeto de regularização urbanística fundiária, na área de abrangência deste PPCUB, devem ser observadas as condições e diretrizes, bem como critérios de uso e ocupação definidos nesta Lei Complementar: (...)

§ 4º A aprovação de projetos de regularização urbanística fundiária depende de prévia vistoria ao terreno por parte do órgão competente.

Análise Iphan

Acrescenta procedimento. Sem repercussão para a preservação do CUB.

51. Emenda Supressiva 85 - Fábio Felix

Suprima-se o parágrafo segundo do art. 110 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024.

Texto original:

Art. 110. O desdobro e o remembramento podem ser aplicados nas situações indicadas no Anexo VII, devendo observar o disposto em legislação específica. (caput inalterado)

~~*§2º Na hipótese de existência de edificação, a área resultante do desdobro pode ser inferior à mínima indicada, mediante anuência da unidade responsável pela preservação do CUB do órgão gestor de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.*~~

Análise Iphan

Elimina exceção, passando a obrigar que a área mínima fixada no Anexo VII seja respeitada em todos os casos. É assunto essencialmente de controle do uso do solo. Não gera impactos diretos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

52. Emenda 1 (CAF) - Deputado Wellington

Suprima-se o §3º do art. 113.

Texto original (suprimido):

§3º Até a revisão da lei específica de que trata o caput o valor do Coeficiente de Ajuste Y deve observar o escalonamento a seguir: I – imóveis situados no Plano Piloto, no Sudoeste e Octogonal: a) 0,40 para o primeiro ano; b) 0,60 para o segundo ano; c) 1,00 a partir do terceiro ano. II – imóveis situados no Cruzeiro: a) 0,40 para o primeiro ano; b) 0,60 para o segundo ano; c) 0,80 a partir do terceiro ano; e III – imóveis situados na Candangolândia: a) 0,20 para o primeiro ano; b) 0,30 para o segundo ano; e c) 0,40 a partir do terceiro ano.

Análise Iphan

Elimina regras transitórias para a cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR. É assunto essencialmente de controle do uso do solo. Não gera impactos diretos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

53. Emenda Aditiva 45 – Deputado Fábio Felix; Emenda Aditiva 123 – Deputado Gabriel Magno

Acresça-se ao art. 118 o seguinte parágrafo, mantendo os demais parágrafos:

Art. 118. O Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios de que trata o artigo anterior são aplicados em imóveis desocupados ou subutilizados, conforme os critérios estabelecidos no PDOT. (caput inalterado)

(...)

§ 5º Os instrumentos e mecanismos de que trata essa Subseção não se aplicam aos imóveis públicos ou de titularidade da Terracap.

Análise Iphan

A emenda é condizente com preocupação manifestada pelo Iphan no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (1659675):

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

44.8. Por ser potencialmente conflituosa com a preservação do CUB em muitos casos, somos contrários à proposta de aplicação do “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios” em lotes pertencentes à Terracap ou a outras organizações públicas, inclusive EPCs

Essa preocupação foi posteriormente reiterada, no PARECER TÉCNICO nº 77/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (4703455). Portanto, entende-se que a emenda, ao adicionar precaução ao rito de aprovação de parcelamentos, contribui para o aprofundamento do debate sobre a utilização de terras ociosas no CUB, e indiretamente para sua preservação.

54. **Emenda Modificativa 57 – Deputado Fábio Félix**

Altera o parágrafo único do art. 121:

Art. 121. O instrumento do Tombamento é indicado para aplicação no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, com a finalidade de promover a preservação de bens culturais isolados ou de conjuntos urbanos com reconhecido valor patrimonial. (caput inalterado)

Parágrafo único. As planilhas PURP e o Anexo IV desta Lei Complementar indicam os exemplares com valor patrimonial, com indicação de preservação, a serem inventariados e avaliados quanto à pertinência da aplicação deste instrumento, nos termos do art. 36 desta Lei Complementar, sem prejuízo de outros exemplares que são ou que venham a ser reconhecidos como detentores de valor patrimonial pelos órgãos competentes.

Análise Iphan

Com a emenda, garante-se a possibilidade de reconhecimento e proteção de outros bens culturais, além dos exemplares elencados nas PURP e o Anexo IV do Projeto de Lei Complementar. É positiva para a preservação do patrimônio cultural.

55. **Emenda Aditiva 116 – Deputado Gabriel Magno**

Inclua-se o Capítulo VI no Título II do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024 com os seguintes artigos (renumerados como art. 127 a 131):

CAPÍTULO VI - DOS INSTRUMENTOS DE PRESERVAÇÃO

Art. 124-A. São instrumentos para a identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural material e imaterial do CUB:

I – Tombamento;

II – Registro;

III – Inventário;

IV – Indicação de Preservação;

V – Chancela da Paisagem Cultural;

VI – Plano de Salvaguarda;

VII – Plano de Gestão do PPCUB;

VIII – Educação Patrimonial;

IX – Jornadas do Patrimônio;

X – Turismo Pedagógico;

XI – Selos e Placas.

§ 1º O Tombamento submete-se a lei específica e constitui ato do Poder Executivo que reconhece e atesta o valor patrimonial de bens culturais materiais isolados ou de conjuntos urbanos, com a finalidade de promover a sua preservação.

§ 2º O Registro submete-se a lei específica e constitui ato do Poder Executivo destinado ao reconhecimento de bens culturais de natureza imaterial que constituem patrimônio artístico, cultural e histórico.

§ 3º O Inventário constitui instrumento de catalogação e tem a finalidade de identificar manifestações culturais, conjuntos urbanos e bens de natureza material e imaterial a serem preservados mediante a composição de banco de dados, devendo ocorrer preferencialmente de modo participativo.

§ 4º A Indicação de Preservação destina-se à catalogação de bens materiais e imateriais com a finalidade de promover a preservação e subsidiar avaliação posterior quanto à aplicação do instrumento do tombamento, devendo obedecer ao disposto no art. 36 desta Lei Complementar.

§ 5º A Chancela da Paisagem Cultural reconhece o valor patrimonial de porções do território representativas do processo de interação do homem com o meio natural, considerando o caráter dinâmico da cultura e as transformações inerentes ao desenvolvimento econômico e social sustentáveis, com a finalidade de fomentar a preservação.

§ 6º O Plano de Salvaguarda é um instrumento de gestão compartilhada que consubstancia um acordo social construído entre agentes que têm como objetivo comum a viabilização de ações de salvaguarda com vistas à sustentabilidade do bem cultural registrado.

§ 7º O Plano de Gestão do PPCUB visa ao planejamento integrado, à implementação e ao acompanhamento de ações e políticas voltadas à preservação e à valorização do patrimônio material e imaterial na área de abrangência do PPCUB e sua elaboração deve envolver os órgãos distritais de planejamento, gestão, preservação e fiscalização e os órgãos colegiados de gestão participativa que integram a estrutura institucional de cultura e de planejamento, gestão e monitoramento de que trata esta Lei Complementar.

§ 8º A Educação Patrimonial, conforme prevista no Programa de Educação Patrimonial do art. 37, visa a promover de forma continuada, transversal e interdisciplinar a divulgação e a promoção dos valores associados ao patrimônio cultural do CUB.

§ 9º As Jornadas do Patrimônio, submetidas a lei específica, constituem-se em um conjunto de ações e atividades, realizadas pelo Poder Público, em parceria com órgãos e instituições locais e federais, escolas, movimentos culturais, setor privado e demais entidades e movimentos sociais de defesa do patrimônio, com o intuito de disseminar, para toda a população, o conhecimento, a vivência e a valorização do patrimônio cultural, material, imaterial, arqueológico, museológico, artístico, paisagístico e natural do Distrito Federal.

§ 10. O Turismo Pedagógico tem por objetivo fomentar o conhecimento e a valorização do patrimônio cultural por meio de atividades educativas extraclasse, conforme diretrizes estabelecidas no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 11. Os Selos e Placas são peças estratégicas, de cunho indicativo e informativo, para a visibilização, difusão do conhecimento, transmissão de informações e valorização do patrimônio cultural, material, imaterial, arqueológico, museológico, artístico, paisagístico e natural do Distrito Federal.

§ 12. As planilhas PURP e o Anexo IV desta Lei Complementar indicam os exemplares com valor patrimonial, com indicação de preservação, a serem avaliados quanto à pertinência da aplicação do instrumento do Tombamento ou os demais previstos neste artigo.

§ 14. O Anexo IV deverá ser continuamente atualizado quando das revisões desta Lei Complementar.

Art. 124-B. Serão implementados, na área de abrangência do PPCUB, os seguintes instrumentos e ações complementares de proteção do patrimônio material e imaterial:

I – sítio eletrônico oficial, a fim de reunir e divulgar informações sobre os bens protegidos no CUB, com dados sobre os processos de tombamento, registro, inventário, indicação de preservação ou chancela da paisagem cultural, informações sobre intervenções realizadas e previstas, estado de conservação, renúncias de receita e incentivos aplicados, entre outras informações que assegurem transparência e estimulem a preservação dos bens;

II – ações de vigilância, a serem fomentadas mediante a criação e ampla divulgação de portal oficial eletrônico para o recebimento de denúncias encaminhadas por qualquer cidadão;

III – ações continuadas de educação patrimonial, em consonância com o Plano de Educação Patrimonial previsto no art. 41;

IV – realização periódica de eventos culturais associados à promoção e à valorização do patrimônio cultural;

V – parcerias entre o setor público e a iniciativa privada com vistas à recuperação, ao restauro e à preservação de bens culturais.

Parágrafo único. O Poder Público poderá firmar convênios e parcerias com instituições acadêmicas, organizações não governamentais e entidades culturais para a execução de programas de preservação e educação patrimonial.

Art. 124-C. As diretrizes gerais do PPCUB e específicas de cada Território de Preservação, os valores patrimoniais do CUB, os atributos fundamentais e os elementos de configuração espacial estabelecidos nesta Lei Complementar exercem a função de orientar e controlar a ocupação territorial com vistas à proteção do patrimônio cultural, sendo considerados ainda mecanismos de preservação:

I – o zoneamento urbano, em consonância com as quatro escalas urbanas que traduzem a concepção do Plano Piloto de Brasília;

II – os instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade, no PDOT e no art. 112 desta Lei Complementar;

III – os parâmetros de uso e ocupação do solo, cuja alteração se dará por meio de Lei Complementar, a ser incorporada ao PPCUB, e dependerá de estudos técnicos prévios, participação popular, nos termos do que dispõe a Lei Orgânica do Distrito Federal e a legislação urbanística em vigor;

IV – o mapeamento das áreas verdes do CUB e sua classificação quanto ao nível de preservação, a ser incorporado a esta Lei Complementar, conforme previsto no art. 23;

V – o instituto jurídico da arrecadação de imóveis abandonados, nos termos dos arts. 64 e 65 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

VI – as sanções estabelecidas nesta Lei Complementar, no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal e em outras legislações referentes a infrações cometidas na área de abrangência deste PPCUB.

Art. 124-D. Será implementado o Sistema de Áreas Verdes, nos termos do Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal, considerando a paisagem total do CUB e do seu entorno, por meio do estabelecimento de hierarquias e instrumentos de preservação e com a legislação pertinente.

Art. 124-E. Serão adotados os seguintes incentivos para fomentar a preservação do patrimônio cultural:

I – incentivos fiscais, mediante isenção ou redução de impostos e taxas distritais;

II – subvenções e subsídios, mediante a concessão de apoio financeiro para a implantação de projetos e empreendimentos relacionados à conservação, restauração e promoção do patrimônio cultural;

III – instituição de prêmios e certificados de reconhecimento para pessoas físicas e jurídicas que realizarem relevante trabalho em prol da preservação do patrimônio cultural.

Análise do Iphan

De maneira geral a proposta é positiva para a preservação do CUB e reforça o caráter de preservação do Plano, buscando aperfeiçoá-lo com instrumentos aplicáveis. Pontualmente alguns itens abrem alguns questionamentos. O § 12 do artigo 127 repete *ipsis literis* o texto do parágrafo único do artigo 123. O artigo 128 traz preocupação no sentido de gerar obrigações sem apontar claramente a quem cabe, uma vez que o padrão do texto do PPCUB é apontar com mais clareza a quem cabem as políticas criadas pelo PLC, principalmente quando podem estar sob a atribuição da SECEC ou da SEDUH. Por fim, compreende-se que o item III do artigo 130 coincide com a premiação José Aparecido de Oliveira, já conduzida pela SECEC.

56. Emenda Modificativa 117 – Deputado Gabriel Magno

Inclua-se o art. 130-A e respectivo parágrafo único no Projeto de Lei Complementar nº 41, de 2024, com a seguinte redação:

Art. 130-A. Lei Complementar específica, a ser incorporada por este Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, disporá sobre a criação, a composição, as atribuições e a implementação do Comitê Gestor do Conjunto Urbanístico de Brasília, de natureza deliberativa e consultiva, com responsabilidades definidas e participação de entes locais e federais e da sociedade civil, nos termos de recomendação da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura-UNESCO.

Parágrafo único. A Lei Complementar de que trata o caput também disciplinará sobre as alterações na estrutura institucional de planejamento, gestão e monitoramento decorrentes da criação do Comitê Gestor do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Análise Iphan

A criação do Comitê Gestor é exigência da UNESCO para todo sítio inscrito na Lista do Patrimônio Mundial, como Brasília. A existência de legislação distrital que disponha sobre composição, atribuições e implementação desse Comitê é positiva, porque disciplina e consolida as responsabilidades compartilhadas entre o Governo do Distrito Federal, a Câmara Legislativa, o Iphan e a sociedade, na preservação do CUB.

57. Emenda Modificativa 42 – Deputado Fábio Félix

Dê-se a seguinte redação ao art. 131 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024 (renumerado como art. 139 e reproduzido abaixo).

Emenda Supressiva 6 – Deputado Daniel de Castro; Emenda Supressiva 118 – Deputado Gabriel Magno

Suprimam-se os §§ 2º, 3º e 4º do art. 131 do Projeto de Lei Complementar nº 41, de 2024, e transforme-se o § 1º em parágrafo único.

Texto alterado (suprimido):

Art. 139. A gestão democrática do Conjunto Urbanístico de Brasília dar-se-á a partir da implementação, suporte, fomento e divulgação de instrumentos e esferas de efetiva e ampla participação popular, como órgãos colegiados, conferências, consultas e audiências públicas, além de programas e projetos de iniciativa popular sobre desenvolvimento urbano e preservação.

Parágrafo único. É exigida audiência pública para os casos previstos na Lei Orgânica do Distrito Federal, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e na legislação específica, observados os ritos próprios do instrumento.

Análise Iphan

A emenda altera a redação do caput do artigo, elencando diversos instrumentos de gestão democrática e detalhando apenas a exigência de audiências públicas, em razão de previsões em outras leis, excluindo o regramento proposto no PPCUB para “reunião pública”. É assunto interno do Governo do Distrito Federal. Não gera impactos diretos na preservação do CUB.

58. Emenda Modificativa 119 – Deputado Gabriel Magno

Dê-se ao art. 132 a seguinte redação (renumerado como art. 140):

Art. 132. (...)

§ 1º Constatada a infração, qualquer cidadão pode encaminhar a denúncia aos canais e às autoridades competentes, a serem amplamente divulgados pelo Poder Público.

§ 2º As sanções decorrentes do descumprimento do PPCUB serão aplicadas sem prejuízo do procedimento e das sanções previstas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE e na legislação específica de licenciamento de atividades econômicas e auxiliares.

Análise Iphan

Dá obrigações ao Poder Público relativas à divulgação dos canais para o recebimento de denúncias, além de disciplinar a questão das sanções cumulativas (devidas a leis diversas). O aperfeiçoamento do sistema de fiscalização do GDF contribui para a preservação do CUB, à medida que

consolida o compartilhamento de responsabilidades entre os governos distrital e federal.

59. Emenda Supressiva 103 – Deputada Paula Belmonte

Suprimam-se os incisos I e II do art. 144 do Projeto de Lei Complementar nº 41, de 2024.

Texto original (suprimido):

I – área de 7.500,00m², situada entre os Lotes 1/1A e 1/1B, do Trecho Enseada Norte 1 do Setor de Clubes Esportivos Norte - SCEN, para a criação do Lote 1/1C;

II – área de 7.500,00m², situada entre os Lotes 1/2A e 1/2B, do Trecho Enseada Norte 1 do SCEN, para a criação do Lote 1/2C;

Análise Iphan

A Emenda Supressiva 103 impede a proposta do Governo, de desafetação das áreas contíguas aos lotes do Clube da Aeronáutica e ao Clube da Imprensa, tendo o efeito de mantê-las públicas. Com essa emenda, o texto do Parágrafo Único, torna-se inaplicável, visto que não será mais criado o lote 1/2C. Apesar disso, não localizamos emenda supressiva relativa ao Parágrafo Único, mas na versão consultada (DCL nº 153, Edição Extraordinária, de 16/04/2024), ele foi excluído. Com o *imbroglio*, não se garantiu nem a criação do lote (que poderia ser alienado ao ocupante, uma forma de pagar por sua utilização), nem a desocupação da área pública.

Quanto à desafetação de área pública adjacente ao Clube da Aeronáutica, o Iphan se manifestou com o PARECER TÉCNICO N.º 70/2019/COTEC IPHAN-DF (1321793):

Dessa forma, considera-se que os pareceres técnicos emitidos pela DIPRE/SUPLAN são razoáveis ao propor a desafetação somente da área pública entre os lotes 1/2A e 1/2B, proposta que é proporcional à área privativa que está em vias de ser cedida ao clube. A transferência dos lotes 1/4 e 1/5 para uma área diferente da A1 significaria dobrar a quantidade de área pública invadida passível de desafetação, com interferências negativas maiores por sua localização, conforme demonstrado, e, por essas razões, não deve ser considerada.

Dessa forma, o Instituto propôs uma compensação: ao invés de simplesmente desafetar a área invadida pelo clube, deveriam ser desconstituídas outras áreas, a fim de não ampliar as áreas passíveis de ocupação próximas à orla do Lago Paranoá. A sugestão não foi acatada pela SEDUH.

60. Emenda Modificativa 33 – Deputado Thiago Manzoni

O caput do art. 149, do Projeto de Lei Complementar 41/2024, passa a constar com a seguinte redação:

Art. 149. Para fins de preservação do Parque Ecológico Olhos d'Água, fica autorizada a alteração do parcelamento, com a desconstituição dos lotes e projeções especificados, condicionada à anuência prévia dos proprietários, nas seguintes condições: (...)

Análise Iphan

Ajuste de redação, sem repercussão na preservação do CUB.

61. Emenda Modificativa 59 – Deputado Fábio Felix

Dê-se a seguinte redação ao parágrafo único do art. 151 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024 (renumerado para art. 159):

Texto original:

Art. 151. Para fins da criação da área de reserva definida para a aldeia indígena Fulni-ô e alterações no parcelamento em função do ajuste de traçado da via W9, fica autorizada a alteração do parcelamento, com desconstituição de lotes, nas condições especificadas:

Parágrafo único. Os órgãos responsáveis pela transação homologada judicialmente no âmbito da Ação Civil Pública e pelo Termo de Ajustamento de Conduta – TAC 006/2008 devem elaborar

legislação específica para desconstituição de parte da Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Cruls, visando à definição dos territórios indígenas a serem destinados à União e da área destinada a parcelamento futuro.

Redação alterada:

Art. 151. (...)

Parágrafo único. A desconstituição de parte da Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Cruls, visando à definição dos territórios indígenas a serem destinados à União e da área destinada a parcelamento futuro, deverá ser feita mediante lei complementar específica, precedida de estudos técnicos e de consulta pública.

Análise Iphan

Aperfeiçoa a redação do parágrafo, estabelecendo rito e exigências para a alteração de parcelamento da ARIE Cruls. É assunto essencialmente de controle do uso do solo. Não gera impactos diretos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília

62. Emenda Modificativa 60 – Deputado Fábio Felix

Dê-se a seguinte redação ao parágrafo único do art. 157 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024:

Art. 157 (...)

Parágrafo único. A elaboração e consequente aprovação dos planos, programas e projetos deve priorizar a democratização da cidade e o atendimento à população de baixa renda.

Emenda Modificativa 120 – Deputado Gabriel Magno

Suprimam-se os incisos e o parágrafo único do art. 157 do Projeto de Lei Complementar nº 41, de 2024, e dê-se ao caput do dispositivo a seguinte redação:

Redação alterada (com as alterações grifadas):

Art. 165. Os planos, programas e projetos previstos nesta Lei Complementar e nas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação, constantes do Anexo VII, devem ser aprovados por Lei Complementar e ser incorporados a este PPCUB, seguindo previamente os requisitos e os ritos processuais definidos na LODF e na legislação urbanística pertinente.

Parágrafo único. A elaboração e consequente aprovação dos planos, programas e projetos deve priorizar a democratização da cidade e o atendimento à população de baixa renda.

Análise Iphan

As duas emendas foram compatibilizadas, da seguinte forma: foi alterado o caput do art. 157 (renumerado como art. 165), excluídos os incisos (que detalhavam os “atos deliberativos” para aprovação de cada tipo de projeto) e alterado o Parágrafo Único. A nova redação enfatiza o rito necessário à aprovação dos projetos, genericamente, sem detalhar diferentes “atos deliberativos”, remetendo sempre à necessidade de lei complementar. É positiva a prioridade dada à democratização da cidade e à população de baixa renda. Altera apenas o rito entre os Poderes Executivo e Legislativo do Distrito Federal. Não gera impactos diretos na preservação do CUB.

63. Emenda Modificativa 90 – Deputado Fábio Felix

Dê-se a seguinte redação ao art. 158 do Projeto de Lei Complementar nº 41/2024 (renumerado como art. 166), suprimindo-se os parágrafos terceiro e quarto:

Redação alterada:

Art. 158. O PPCUB deve ser revisado, pelo menos, a cada dez anos.

§1º Quaisquer alterações no corpo e nos Anexos deste PPCUB devem se dar por meio de lei complementar, inclusive alterações nas planilhas PURP, nos parâmetros de uso e ocupação do solo, nos dispositivos de parcelamento e tratamento do espaço urbano, nos planos, nos programas, nos projetos previstos.

§2º Em caso de ausência de revisão do PPCUB no prazo previsto no caput, ficam mantidas as disposições desta Lei Complementar.

Análise Iphan

Exige lei complementar para “quaisquer alterações no corpo e nos Anexos deste PPCUB”, impedindo a alteração do conteúdo das planilhas PURP por meio de decreto do Poder Executivo, como originalmente proposto nos parágrafos 2º e 3º do art. 158. Na prática, foram suprimidos os parágrafos 1º, 2º e 3º, proposto um novo § 1º e renumerado o § 4º (como § 2º, com a mesma redação). Altera apenas o rito entre os Poderes Executivo e Legislativo do Distrito Federal. Não gera impactos diretos na preservação do CUB.

64. **Emenda Modificativa nº 71 – Dep. Fábio Félix**

Altera a redação do parágrafo 2º do art. 160 (renumerado como art. 168), com a seguinte redação:

Art. 168. (...)

§ 2º Os condicionantes previstos nos incisos I, III e IV podem ser atendidos mediante declaração do responsável pelas atividades econômicas e auxiliares, seguida de vistoria in loco pelo órgão competente.”

Apenas para informação, transcrevemos os incisos I, III e IV e o art. 168 (inalterados):

Art. 168. Nos lotes dos SHCGN, SRES, VPLA, Vila Telebrasília e Candangolândia é permitida, de forma excepcional, a continuidade do funcionamento de atividade econômica, no mesmo endereço, desde que esteja comprovadamente instalada e em funcionamento há, no mínimo, três anos, contados retroativamente da data de publicação desta Lei Complementar, e desde que atenda, de forma cumulativa, às seguintes condicionantes:

I - não executar nova construção ou ampliação da área utilizada para o funcionamento da atividade existente, exceto para implementar adequações exigidas pelas autoridades competentes no que se refere à segurança da edificação e à saúde pública;

(...)

III - não instalar elemento de publicidade, propaganda ou engenho publicitário no local; e

IV – manter o partido arquitetônico residencial.

Análise do Iphan

Acrescenta o procedimento de *vistoria in loco* para os casos regularização de atividade comercial nos setores residenciais com tipologia de casas, especificamente, Setor de Habitações Coletivas e Geminadas Norte, "Cruzeiro Velho", Vila Planalto, Vila Telebrasília e Candangolândia, conforme condicionantes do *caput*. O acréscimo de tal procedimento não gera impacto direto na preservação do CUB. Lembramos que, no caput do artigo (que não foi alterado pela emenda), não se abriu a mesma possibilidade – de continuidade do funcionamento de atividade econômica comprovadamente instalada há, no mínimo, três anos – para o SHIGS (quadras 700 sul), embora seja similar ao SHCGN (quadras 700 norte).

65. **Emenda Modificativa nº 80**

Altera a redação do art. 162 (renumerado como art. 170),

Art. 162. As poligonais dos parques urbanos são definidas por ato próprio do Poder Executivo.

Que passa para a seguinte redação:

Art. 170. As poligonais dos parques urbanos são definidas, após estudo técnico e consulta pública, por ato próprio do Poder Executivo ou mediante lei.

Análise do Iphan

A emenda acrescenta procedimentos para a alteração de poligonais de parques públicos - estudo técnico e consulta pública - que colaboram para a preservação do CUB.

66. Emenda Modificativa nº 108

Altera a redação do art. 164 (renumerado como art. 172),

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.

Que passa para a seguinte redação:

Art. 172. Está garantida, em até dois anos a partir da data de publicação desta Lei Complementar, 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 publicação deste PPCUB.

Análise do Iphan

Trata-se apenas de alteração de redação sem alteração do conteúdo, sem impacto na preservação do CUB.

VII. ANÁLISE DA REDAÇÃO FINAL DAS PURP

Nesta seção, serão avaliadas as Emendas aprovadas, que produziram alterações nas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação, agrupadas por Território de Preservação (TP) e Unidade de Preservação (UP).

Proposta de emenda que afeta todos os TPS:**67. Emenda Substitutiva nº 38 – Deputado Thiago Manzoni**

Inclui novas atividades no campo “B – Parâmetros de Usos e Atividades” em todos os lotes PAG e PLL de todos os Territórios de Preservação

Texto alterado:

Acrescenta os seguintes usos e atividades:

COMERCIAL (COMPLEMENTAR)

47-G Comércio Varejista, apenas:

47.5 Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico

47.7 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (COMPLEMENTAR)

95-S Reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais e domésticos

96-S Outras atividades de serviços pessoais

Análise do Iphan

A emenda amplia, ainda mais, os usos para as chamadas “lojas de conveniência” dos postos de gasolina de todo o CUB. Grande parte das atividades propostas já ocorre em maior ou menor grau nos locais. Não gera impactos diretos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Emendas ao TP1:**68. Emenda Supressiva nº 143 – Deputado Robério Negreiros**

Suprime parte do texto do campo E – Parâmetros de Parcelamento do Solo do Anexo VII, PURP 02 – TP1 UP2 - ESPLANADA DOS MINISTÉRIOS - EMI e PRAÇA DOS TRÊS PODERES - PTP / PURP 02 -

onde existiam as duas observações sobre parcelamento do solo.

Texto original:

Obrigatória a emissão de diretrizes pelo órgão de planejamento urbano aprovadas pelo órgão de preservação.

No caso da regularização das edificações existentes não é necessária a desafetação de área pública.

Redação alterada:

Obrigatória a emissão de diretrizes pelo órgão de planejamento urbano aprovadas pelo órgão de preservação

Análise do Iphan:

A supressão da observação original deve-se ao fato de que a desafetação de área pública para regularização das edificações existentes na Esplanada dos Ministérios já está prevista na Figura 7 do ANEXO XIII - Desafetação de Área Pública e Alteração de parcelamento – tornando desnecessária essa observação. Considerando que se trata de criação de lotes para edificações consolidadas (os próprios Ministérios), não há impactos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

69. Emenda Supressiva nº 144 – Deputado Robério Negreiros

Altera parâmetro de Coeficiente de Aproveitamento Básico - CFA B – do Anexo VII, PURP 03 – TP1 UP3 - ANEXOS DOS MINISTÉRIOS / PURP 03 – Especificamente para o AEMN (atual SAFN) Lts 7,9,11 e 13.

Texto original:

C - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Endereço: AEMN (atual SAFN) Lts 7, 9, 11 e 13

Coeficiente de Aproveitamento – CFA: CFA B: 21,90

Redação alterada:

C - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Endereço: AEMN (atual SAFN) Lts 7, 9, 11 e 13

Coeficiente de Aproveitamento – CFA: CFA B: 1,90

Análise do Iphan

A supressão sugerida parece se tratar de correção em erro de digitação do PLC enviado para a CLDF, uma vez que o texto original trazia um CFA B de 21,90, coeficiente incompatível com o setor e com a legislação existente. Ao corrigir erro formal, a emenda auxilia na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Emendas ao TP2:

70. Emenda Modificativa 34 – Deputado Thiago Manzoni

Suprime o parágrafo 7º, do art. 28, do Projeto de Lei Complementar 41/2024, dando-se a seguinte redação à Nota Específica 7, do Anexo VII, PURP 10 - TP 2 - UP 2, e à Nota Específica 8, do Anexo VII, PURP 11- TP2 – UP3.

Texto original das Notas Específicas 7 e 8:

São permitidas varandas em espaço aéreo, desde que vinculadas aos ambientes de estar e com avanço máximo de 1,30m, as quais não poderão ser fechadas para o fim de caracterização de expansão de compartimentos.

Redação alterada:

Anexo VII, PURP 10 - TP 2 - UP 2 - Nota Específica 7: “Varandas em espaço aéreo são permitidas desde que vinculadas aos ambientes de permanência prolongada e com avanço máximo de 1,50

metro, não podendo ser fechadas para compensação de área e expansão de compartimento nem incidir sobre a faixa non edificandi de emolduramento da superquadra.

Anexo VII, PURP 11 - TP 2 - UP 3 - Nota Específica 8: Mesmo texto da Nota Específica 7

Análise do IPHAN

A supressão do § 7º foi comentada anteriormente. A nova redação nas Notas Específicas, que se referem a projeções residenciais nas Superquadras 100, 200, 300 e 400, altera o comprimento máximo das varandas, a contar dos limites das projeções, de 1,30m para 1,50m, definindo que elas sejam vinculadas a “ambientes de permanência prolongada” (antes “ambientes de estar”). A alteração do comprimento é pouco significativa – e, se comparado com o previsto na Lei Complementar nº 755/2008, é uma redução. Não traz impacto significativo para a preservação do CUB, visto que as superquadras estão consolidadas e as varandas fora dos limites da projeção são uma realidade há décadas.

71. Emenda Modificativa nº 147 – Deputado Robério Negreiros

Altera a redação do item “a” do campo H – Planos, Programas e Projetos da PURP 14 – TP2UP6 - ENTREQUADRAS 100, 200, 300 e 400 NORTE e SUL-SHCN EQ 100, 200, 300 e 400; SHCS EQ 100, 200, 300 e 400 / PURP 14

Texto original:

a) Revitalização do Cine Brasília visando garantir a requalificação e a complementação deste espaço cultural para abrigar atividades previstas no programa do projeto do arquiteto Oscar Niemeyer. O projeto compreende a alteração do parcelamento, com ampliação do lote A da EQS 106/107 e consequente redução do lote B, adjacente. O lote A da EQS 106/107 deve incorporar, do lote B, uma faixa com dimensões de 35 metros, por 60 metros de largura, a partir da divisa oeste do lote A, conforme definido no art. 136 desta Lei Complementar.

Redação alterada:

a) Revitalização do Cine Brasília visando garantir a requalificação e a complementação deste espaço cultural para abrigar atividades previstas no programa do projeto do arquiteto Oscar Niemeyer. O projeto compreende a alteração do parcelamento, com ampliação do lote A da EQS 106/107 e consequente redução do lote B, adjacente. O lote A da EQS 106/107 deve incorporar, do lote B, uma faixa com dimensões de 35 metros, por 60 metros de largura, a partir da divisa oeste do lote A, conforme definido nesta Lei Complementar.

Análise do Iphan

Há apenas uma supressão de texto, desvinculando de artigo específico do PLC, que não altera a proposta anterior e não gera impactos diretos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Propostas de emendas ao TP3:

72. Emenda Supressiva nº 148 – Deputado Robério Negreiros

Suprime o endereço “Lt 1A” do agrupamento “SHS Quadra ES (atual 1) Lt 1 e 1A” no item B - Parâmetros de Usos e Atividades da PURP 18 – TP3UP2 - SETOR HOTELEIRO NORTE e SUL - SHN; SHS

Emenda Supressiva nº 151 – Deputado Robério Negreiros

Suprime o endereço “Quadra ES (atual 1) Lt 1” do agrupamento "SHS Quadra AS (atual 6) AE 1; Quadra ES (atual 1) Lt 1" no item C – Parâmetros de Ocupação do Solo da PURP 18 – TP3UP2 - SETOR HOTELEIRO NORTE e SUL - SHN; SHS

Emenda Modificativa nº 154 – Deputado Robério Negreiros

Altera a redação do endereço e aos valores de parâmetros relativos ao “SHS Quadra ES (atual 1) Lt 1A” no CAMPO C – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO da PURP 18 – TP3UP2 - SETOR HOTELEIRO NORTE e SUL - SHN; SHS

Emenda Aditiva nº 157 – Deputado Robério Negreiros

Adiciona a Nota 13 às Notas Específicas da PURP 18 – TP3UP2 - SETOR HOTELEIRO NORTE e SUL - SHN; SHS

Com as Emendas nº 148, 151, 154 e 157, ocorrem as seguintes alterações:

Texto original – referente ao setor 1A (a edificação existente) apenas:

C - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Endereço: SHS Quadra ES (atual 1) Lt 1A

Taxa de Ocupação – TO: 32,66%

Afastamentos - AF e Galerias: 5m em todas as divisas

Coefficiente de Aproveitamento – CFA: 2,00

Altura Máxima - H 56,00m (5)

Taxa de Permeabilidade - TP: -

(Não existia a Nota Específica 13)

Redação alterada:

C - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Endereço: SHS Quadra ES (atual 1) Lt 1

Taxa de Ocupação – TO: (13)

Afastamentos - AF e Galerias: (13)

Coefficiente de Aproveitamento – CFA: (13)

Altura Máxima - H (13)

Taxa de Permeabilidade - TP: (13)

NOTAS ESPECÍFICAS:

13) Aplicam-se os parâmetros de ocupação contidos na NGB 172/2022, exceto o item 2.7, que passa a ser regido por esta lei complementar.

Análise do Iphan sobre as Emendas nº 148, 151, 154 e 157

O conjunto de emendas visa consolidar os parâmetros do Lote 1, referentes ao Hotel Nacional, em uma única linha, uma vez que o setor 1A (interno ao lote, definido em estudos da SEDUH para o aproveitamento do potencial construtivo ocioso no lote) não era um lote isolado, trata-se de correção. A emenda não modifica os parâmetros já avaliados e aprovados anteriormente por este Instituto, que se consolidaram na NGB 172/2022, vinculada ao campo. Não gera impactos diretos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

73. Emenda Modificativa nº 161 – Deputado Robério Negreiros

Altera o termo “S” do CAMPO E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO da PURP 18 – TP3 UP2 - SETOR HOTELEIRO NORTE e SUL - SHN; SHS

Texto original:

E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Parcelamento: S

Observações: Obrigatória a emissão de diretrizes pelo órgão de planejamento urbano aprovadas pelo órgão de preservação.

Redação alterada:

E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Parcelamento: N

Observações: -

Análise do Iphan

O parcelamento para o setor deixa de ser permitido. Auxilia na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília uma vez que mantém o parcelamento atual.

Propostas de emendas ao TP4:

74. **Emenda Modificativa nº 10 – Deputado Wellington Luiz**

Suprime o item nº 18 das Notas Específicas da Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - TP4 - UP1 - Setor de Clubes Esportivos Sul – SCES.

Texto suprimido:

18) É obrigatória a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para avaliação do impacto no trânsito, no fornecimento de água e na drenagem pluvial, para utilização do coeficiente de aproveitamento acima do básico.

Análise do Iphan

Quanto a potenciais impactos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, o Iphan somente possui informação sobre a utilização de “coeficiente de aproveitamento acima do básico” nos seguintes endereços: SCES, Trecho 4, Lts 4/1A, 4/1B, 4/1C, 4/2A, 4/2B, 4/3, 4/4 e 4/5. No Projeto Orla (1992), havia uma possibilidade de alteração de uso desses lotes, e considerando-a a Portaria nº 166/2016-IPHAN deu-lhes o mesmo tratamento. Da Portaria nº 166, destacamos:

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

I. Setor de Clubes Esportivos Norte (SCEN), Setor de Clubes Esportivos Sul (SCES), e Setor de Hotéis de Turismo Norte (SHTN):

(...)

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;

e) gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, e altura máxima de 12 (doze) metros, no SHTN.

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.

Visando a atualizar, com essa previsão, o gabarito do SCES, Trecho 4, o PPCUB definiu Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 0,8 e Coeficiente de Aproveitamento Máximo igual a 1,5 (PURP relativa ao TP4, UP1). Como foi anteriormente prevista na Portaria nº 166, do ponto de vista da preservação, a previsão de aumento do potencial construtivo nesse Trecho é considerada legal.

Porém, a emenda excluiu a obrigatoriedade de EIV para utilização de Coeficiente de Aproveitamento Máximo no Setor de Clubes Esportivos Sul (SCES), um instrumento que adicionaria precaução à alteração de usos, podendo definir necessidades de adequação e contrapartidas além da aplicação da Outorga Onerosa de Direito de Construir. O aumento de potencial construtivo tem, potencialmente, impacto urbanístico tanto no sistema viário quanto nas redes urbanas, e a supressão da Nota Específica deixa o governo sem instrumento para exigir contrapartidas dos empreendedores para a solução desse impacto.

75. **Emenda Modificativa nº 102 – Deputada Paula Belmonte**

Texto da emenda:

Os lotes 1/1A e 1/1B do Setor de Clubes Esportivos Norte, Trecho Enseada Norte 1, passam a fazer parte da Planilha de Parâmetros Urbanísticos 27 – PURP 27, correspondente ao Território de Preservação 4 – TP4 4, Unidade de Preservação 4 – UP4, atendendo aos mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na planilha para o SCEN Trecho Enseada Norte 1.

Análise do Iphan

Não encontramos alteração na planilha. Os dois lotes citados já constavam do PLC original (enviado pelo GDF à CLDF), na mesma PURP. Não vislumbramos efeitos práticos na emenda.

Propostas de emendas ao TP9:

76. **Emenda Supressiva nº 166 – Deputado Robério Negreiros**

Suprime parte do texto da Nota Específica “21”, do Anexo VII, PURP 47 – TP9 UP2 - SETOR DE RESIDÊNCIAS ECONÔMICAS SUL - SRES - CRUZEIRO

Texto original:

21) Em relação ao Cruzeiro Center - SRES CL Blocos A, B, C e D, a aplicação do CFA M é vinculada à apresentação de proposta para revitalização, pelos interessados, de todo o conjunto edificado e com anuência explícita dos proprietários ou representantes legais dos lotes envolvidos, prevendo a construção de cobertura única para o conjunto de blocos, soluções adequadas de acesso e circulação para os pavimentos superiores, acessibilidade para o espaço público entre blocos, novo tratamento para a fachada do conjunto e outras soluções que se julguem necessárias. O uso residencial é permitido apenas no terceiro pavimento e no caso de opção pelo uso residencial é vedado qualquer outro uso nesse piso. A altura máxima para a cobertura única dos blocos, incluídas as caixas d'água e instalações técnicas: h max= 12,00m.

Redação alterada:

21) Em relação ao Cruzeiro Center - SRES CL Blocos A, B, C e D, a aplicação do CFA M é vinculada à apresentação de proposta para revitalização, pelos interessados, de todo o conjunto edificado e com anuência explícita dos proprietários ou representantes legais dos lotes envolvidos, prevendo a construção de cobertura única para o conjunto de blocos, soluções adequadas de acesso e circulação para os pavimentos superiores, acessibilidade para o espaço público entre blocos, novo tratamento para a fachada do conjunto e outras soluções que se julguem necessárias. A altura máxima para a cobertura única dos blocos, incluídas as caixas d'água e instalações técnicas: h max= 12,00m.

Análise do Iphan

Foi retirado o trecho que limitava o uso residencial ao terceiro pavimento e vedava a mistura de usos (residencial com outros) em um mesmo pavimento. Abre a possibilidade de ocorrência do uso residencial em qualquer pavimento, inclusive no térreo, o que pode gerar impactos indesejados urbanisticamente. Permite ainda a mistura do uso residencial com outros, em qualquer pavimento. É assunto essencialmente de controle do uso do solo. Não gera impactos diretos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Propostas de emendas ao TP10:

77. **Emenda Modificativa nº 36 / Deputado Thiago Manzoni**

Acrescenta novos usos no campo “B - Parâmetros de Usos e Atividades” da PURP 63: TP10-UP7, para os endereços: SIG Quadra 1 Mód 305 a 1055; Quadra 2 Mód 300 a 590 e Lts 625 e 668; Quadra 4 Lts 25, 75, 83, 125, 127, 173, 175, 217, 283, 327, 373, 417, 525, 575, 625 e 675; Quadra 6 Lts 1100, 1205 a 1355, 1395 a 1515 e Mód 2000 a 2240 e 2260 a 2390; Quadra 8 Mód 2005 a 2235 e Lts 2265 a 2398 – SETOR DE INDÚSTRIAS GRÁFICAS - SIG

Texto original:

86-Q Atividades de atenção à saúde humana, apenas:
86.3 Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos
86.4 Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica
86.5 Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos
86.6 Atividades de apoio à gestão de saúde
86.9 Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente

Redação alterada:

86-Q Atividades de atenção à saúde humana

Análise do Iphan

A emenda tem como efeito ampliar os usos permitidos dentro do uso 86-Q (Atividades de atenção à saúde humana). Trata de ampliação de leque de usos dentro de um grupo já permitido pelo PLC analisado anteriormente, porém passando a permitir atividades com instalações de grande porte, como hospitais. É assunto essencialmente de controle do uso do solo. Não gera impactos diretos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

78. Emenda Substitutiva nº 37 / Deputado Thiago Manzoni

Acrescenta novos usos no campo “B - Parâmetros de Usos e Atividades” da PURP 61: TP10-UP5”, para os endereços: “SGAN EQ 707/907 Lts A, B, C, D; EQ 708/908, EQ 711/911 e EQ 712/912 Lts A, B, C, D, E, F”; “SGAN 702 Mód S/N; 901 Lt A; 902/903/904 Colégio Militar; 905 Lts A, B, C e Mód D e E; 906 Lts C a G e Mód A e B; 907 Mód A a E; 908 Mód A, B, C, E, F e G; 909 e 910 Mód B a G; 911 Mód B, C, D, F, G; 912 e 914 Mód A a F; 913 Lts A, B, C, E1, E3 e E4 e Mód F e G; 915 Lts A, B e Mód C a G; 916 Lts A1, A2, A3, B, E1, E2, E3, E4 e Mód C e D - SGAS 901 Mód 69 a 72; 902 Mód 73, 74 e 75; 903 Mód 76 a 80; 904 CEB; 905 Mód 1, 2, 3, 4 e 5/6; 906 Mód 7, 8/9, 10, 11, 12 e 13; 907 Mód 14/21; 908 Mód 23/25; 909 Mód 27/28 e Mód 29; 910 Mód 30/31, 32 e 33/34; 911 Mód 37/39; 912 Mód 41/48; 913 Mód 50/52, 54/55, 56, 57/58, 59 e 60/61; 914 Mód 63/64, 65/66 e 67/68; 914 Lts 64A, 65A, 66A e 67A; 915 Lts 69 a 76, 68A, 69A, 70A, 74A e 71B” - SETOR DE GRANDES ÁREAS NORTE e SUL - QUADRAS 900 - SGAN e SGAS; ENTREQUADRAS NORTE 700/900 - EQN 700/900

Texto original:

55-I Alojamento, apenas:

55.9 Outros tipos de alojamento não especificados anteriormente

Redação alterada:

55-I Alojamento

Análise do Iphan

O texto original limitava o uso de alojamento para os lotes indicados, apenas para atividades de hospedagem de pequeno porte ou de baixo impacto, que não necessitam de grandes estruturas, como albergues, dormitórios estudantis, etc. Com a alteração passa a ser permitido atividades de hotéis, apart-hotéis e motéis, incompatíveis com aquelas consolidadas no setor, podendo ser incômodas e rejeitadas pela comunidade local. Observe-se que a permissão para esses usos não abrange os setores SHIGS e SHCGN, não sendo possível implementá-los nas áreas residenciais (quadras 700), e sim nas entrequadras 700/900 e no Setor de Grandes Áreas (quadras 900).

79. Emenda Aditiva nº 168 – Deputado Robério Negreiros

Adiciona ao CAMPO C – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, do Anexo VII, da PURP 62 – TP10 UP6 (SETOR DE GRANDES ÁREAS NORTE e SUL - QUADRAS 600 - SGAN e SGAS), novos endereços.

Texto original:

C - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Endereço: SGAN 601 Mód A a V; 602 e 612 Mód A,B,C; 603 Mód A,B,C,D,E,H,I,J; 604 Mód A/B, C a H; 605 Mód B/C/D,E,F,G,H; 606 Mód A a H; 607 Mód B,F,G; 608 Mód A a F; 609 Mód A,B,C,D,E,G; 610 Mód A a G; 611 Mód A,B,C,E,F,G.

Redação alterada:

C - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Endereço: SGAN 601 Mód A a V; 602 e 612 Mód A,B,C; 603 Mód A,B,C,D,E,F,G,H,I,J; 604 Mód A/B,C a H; 605 Mód B/C/D,E,F,G,H; 606 Mód A a H; 607 Mód B, F,G; 608 Mód A a F; 609 Mód A,B,C,D,E,G; 610 Mód A a G; 611 Mód A,B,C,E,F,G [...]

Análise do Iphan

Corrige endereçamentos faltantes da planilha original, adicionando os Módulos F e G da Quadra 603. Não gera impactos na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Propostas de emendas ao TP11:

80. Emenda Aditiva nº 9 – Deputado Iolando

Adiciona o item i à letra H - Planos, Programas e Projetos da Planilha de Parâmetros Urbanos e de Preservação - PURP 69 da Vila Planalto.

Redação alterada:

H - PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS

i - Elaboração de estudo para avaliar a situação fundiária das ocupações existentes no Parcelamento da Vila Planalto com vistas à regularização.

Análise do Iphan

A emenda parece tratar da mesma área do item “d) Elaboração de estudo da área de tutela da Vila Planalto, considerando a sua função de proteção do bem tombado e a situação fundiária das ocupações existentes, incluindo o acampamento EBE.” Caso a regularização ocorra, exigirá alteração do art. 43, II, da Portaria nº 166/2016, que exige a "manutenção da Área Verde de Proteção e Reserva (AVPR) e do Setor de Proteção da Vila Planalto (SPVP) como áreas non aedificandi". Esse artigo, atualmente, coincide com a definição do Decreto nº 11.080/1988 (tombamento distrital da V. Planalto). O IPHAN já havia alertado sobre tal contradição, porém, como o tombamento da Vila Planalto é distrital, caso a SECEC e a SEDUH entendam, a partir dos estudos, que cabe revisão ao decreto de tombamento, o IPHAN se coloca disponível para o debate.

81. Emenda Aditiva nº 21 – Deputado Hermeto

Adiciona o item j à letra H - Planos, Programas e Projetos da Planilha de Parâmetros Urbanos e de Preservação - PURP 69 da Vila Planalto.

Redação alterada:

H - PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS

j) Elaboração de estudo para alterar a área mínima dos lotes para 125m², em caso de desdobro.

Análise do Iphan

Tendo em vista que o tombamento da Vila Planalto é distrital e que seu parcelamento difere do adotado no CUB, a possibilidade de alteração da área mínima de lotes no interior da Vila, ainda que possa gerar impactos urbanísticos, não afetaria os critérios de preservação do CUB adotados pelo Iphan.

82. Emenda Aditiva nº 171 – Deputado Robério Negreiros

Adiciona a Nota Geral “d” à Planilha de Parâmetros Urbanos e de Preservação - PURP 69 da Vila Planalto.

Redação alterada:

Notas Gerais

d) Não se aplica a legislação específica que define critérios para ocupação de área pública mediante concessão de direito real de uso e concessão de uso, para lotes em que se permite a construção de subsolo definidos por esta PURP.

Análise do Iphan

A emenda não tem efeitos diretos sobre os critérios de preservação do CUB.

83. Emendas Modificativas nº 158, 159, 160,162 (Vila Planalto), nº 167 (Vila Telebrasília), nº 169 e 172 (Candangolândia) – Deputado Robério Negreiros

Dê-se ao agrupamento de endereços presente na UOS CSIIR NO 1, no campo B - Parâmetros de Usos e Atividades, da PURP 69 - TP11 UP3, do Anexo VII, a seguinte redação: (...)

Dê-se ao agrupamento de endereços, presente na UOS REO 2, no campo B - PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES, do Anexo VII, PURP 69 - TP11UP3, a seguinte redação: (...)

Dê-se ao agrupamento de endereços, presente na UOS REO 2, no campo B - PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES, do Anexo VII, PURP 69 - TP11UP3, a seguinte redação: (...)

Dê-se ao agrupamento de endereços (...) do campo B - PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES da PURP 69 – TP11UP3, do ANEXO VII, do Projeto de Lei Complementar em epígrafe a seguinte redação: (...)

Dê-se ao agrupamento de endereços, presente na UOS CSIIR NO1, no campo B - PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES, do Anexo VII, PURP 68 - TP11UP2, a seguinte redação: (...)

Dê-se a Nota Específica nº 2 presente no ANEXO VII, PURP 67 - TP11UP1, a seguinte redação: (...)

Dê-se ao agrupamento UOS REO 2, de QR2 CJ C LT 63, no CAMPO B – PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES da PURP 67 – TP11 UP1, do Anexo VII do Projeto de Lei Complementar em epígrafe a seguinte redação: (...)

Análise do Iphan

O conjunto de emendas citadas corrige erros materiais nos endereçamentos citados na Vila Planalto, Vila Telebrasília e Candangolândia. Sem repercussão na preservação do CUB.

84. Emendas Modificativas nº 164, 165 (Vila Planalto) e nº 170 (Candangolândia) – Deputado Robério Negreiros

Altere-se o MAPA DE UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS, presente no Anexo VII, PURP 69 - TP11UP3, para incluir o endereço (...)

Altere-se o MAPA DE UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS, presente no Anexo VII, PURP 69 - TP11UP3, para incluir os endereços (...)

Altere-se o MAPA DE UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS, presente no Anexo VII, PURP 67 - TP11UP1, para incluir os endereços (...)

Análise do Iphan

O conjunto de emendas citadas corrige erros materiais nos mapas das Vila Planalto e Candangolândia. Sem repercussão na preservação do CUB.

Propostas de emendas ao TP12:**85. Emendas Modificativas nº 146 e 149 – Deputado Robério Negreiros**

Altera a numeração das notas vinculadas aos endereços “SHIP Lts 4 a 7” e “SHIP Lts 1 a 3”, presentes no campo C - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, da PURP 72 – TP12UP1 - SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL-SMAS; SETOR HÍPICO-SHIP; SETOR POLICIAL-SPO; SETOR TERMINAL SUL-STs

Redação original:

SHIP Lts 4 a 7 (15)

Afastamentos - AF e Galerias: AF: 5,00m em todas as divisas (16)

SHIP Lts 1 a 3 (15)

Redação alterada:

SHIP Lts 4 a 7 (14)

Afastamentos - AF e Galerias: AF: 5,00m em todas as divisas (15)

*SHIP Lts 1 a 3 (14)***Análise do Iphan**

Ambas as emendas corrigem erro material da planilha original enviada pela SEDUH.

86. Emendas Supressivas nº 152, 153 e 156 – Deputado Robério Negreiros

Suprime a Nota 14 para os endereçamentos vinculados ao SMAS no campo B - Parâmetros de Usos e Atividades, da PURP 72 – TP12UP1 - SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL-SMAS; SETOR HÍPICO-SHIP; SETOR POLICIAL-SPO; SETOR TERMINAL SUL-STTS

Redação original:

14) 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.

Análise do Iphan

A exclusão da nota afeta as restrições antes impostas aos endereços SMAS Trecho 3 Lt 5 e 8, onde são permitidos diversos tipos do uso 47-G Comércio Varejista e usos 56-I Alimentação, 90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos, 91.0 Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental e 93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer. Passa a ser permitida a “tipologia arquitetônica de shopping ou centro comercial com disposição de lojas voltadas unicamente para o interior do edifício”. Pela abrangência dos efeitos da nota (apenas dois lotes), não vislumbramos prejuízos significativos à preservação do CUB, cabendo análise da SEDUH sobre os aspectos urbanísticos.

VIII. CONCLUSÃO

As competências compartilhadas oriundas do pacto federativo entre União, Estados e Municípios possibilitam que um mesmo objeto ou território estejam sujeitos às ações de preservação e legislações oriundas das três esferas de governo, ou, no caso do Distrito Federal, às esferas distrital e federal. Para a preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, no presente momento, imediatamente anterior à sanção do Plano de Preservação, temos o Decreto nº 10.829/87, que institui as normas de preservação pelo Governo do Distrito Federal, e o tombamento feito pelo IPHAN em 1990, regulamentado pelas Portarias IPHAN 314/92 e nº 166/2016.

Ao Governo do Distrito Federal, por meio de sua Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, coube a elaboração do Projeto de Lei que, como já explicado, foi por diversas vezes analisado pelo IPHAN, que por sua vez emitiu mais de duzentas recomendações visando ao aperfeiçoamento do projeto ou à sua adequação ao tombamento federal e às normas que o regulamentam (disponíveis em <https://www.gov.br/iphan/pt-br/sala-de-imprensa/pautas-e-releases/iphan-divulga-historico-de-pareceres-sobre-projeto-de-preservacao-do-conjunto-urbanistico-de-brasilia-ppcub>). Em que pese o fato de algumas delas não terem sido acatadas pelo GDF, seja por divergências técnicas, seja por questões metodológicas, avaliamos que o texto elaborado pela SEDUH se configura como um avanço positivo no que se refere ao emaranhado de normas dispersas que ainda vigoram para a gestão do território do CUB.

Já no âmbito da Câmara Legislativa, o tempo exíguo entre o início dos debates naquela casa, as análises feitas pelas comissões atinentes ao caso, e sua aprovação em plenário, resultaram em um texto que tem gerado muitas dúvidas, polêmicas e agitação social, cenário no qual o IPHAN foi instado a se manifestar por diversas instituições e pela sociedade civil organizada.

Assim, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, considerando as modificações que o texto do Projeto de Lei Complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília sofreu no decorrer do processo democrático de proposição, discussão, avaliação e aprovação do referido Plano na esfera de governo local, avalia que parte das emendas parlamentares aprimoraram o PPCUB em diversas de suas regras e diretrizes, algumas melhorando a subsequente gestão

do território no que se referem às atividades precípuas e exclusivas do Distrito Federal, outras buscando consonância com a legislação federal de preservação.

Como exemplos disso, destacamos como positiva a inserção de um capítulo destinado a instrumentos de preservação do patrimônio cultural, o aperfeiçoamento do capítulo destinado à mobilidade urbana, no que se refere à ampliação da acessibilidade ao conjunto tombado e à melhoria de vias de circulação ativa de pedestres e ciclistas, a inclusão de artigos que aprimoram a participação social na gestão do CUB e a inclusão de maneira mais ampla da questão da sustentabilidade no planejamento do conjunto tombado, uma vez que cada vez mais vemos os efeitos das mudanças climáticas na preservação das cidades históricas e do patrimônio material edificado.

Em matéria de uso do solo, é muito aguardada a consolidação das inúmeras Normas de Gabarito em um único documento e a atualização dos usos permitidos em diversos setores da cidade – por exemplo, habitação nos pavimentos superiores do Comércio Local Norte, pet shops e outros serviços já existentes nos CLN e CLS, órgãos públicos no SCRS (quadras 500 sul), entre inúmeras outras atividades que não são incômodas e já ocorrem nas áreas mistas ou não residenciais do CUB – propostas que o Iphan buscou analisar de maneira não dogmática, entendendo que a cidade é dinâmica, que seu tombamento – como o das demais cidades – comporta esse tipo de adequação e que a comunidade já exigia essa atualização há muito tempo.

E ainda, destacamos que seja muito oportuna a menção explícita à criação do Comitê Gestor do Conjunto Urbanístico de Brasília, que é uma exigência da UNESCO para todo sítio inscrito na Lista do Patrimônio Mundial, como Brasília. A existência de legislação distrital que disponha sobre composição, atribuições e implementação desse Comitê é positiva, porque disciplina e consolida as responsabilidades compartilhadas entre o Governo do Distrito Federal, a Câmara Legislativa, o Iphan e a sociedade, na preservação do CUB.

Entretanto, observamos que algumas emendas geraram problemas que merecem atenção nessa etapa final do rito de aprovação do PPCUB, no qual caberá uma etapa fundamental de recomendações técnicas e jurídicas ao il. Governador, visando subsidiá-lo com informações relevantes para sanção ou veto do texto legal.

Dentre todos os comentários que a Nota Técnica traz sobre as emendas ao PLC, destacamos abaixo aquelas que merecem atenção, conforme nosso entendimento.

Consideramos o **artigo 175** da versão final (resultante da **Emenda nº 3-CAF**) extremamente prejudicial à preservação do CUB, com efeitos nefastos para a configuração da “paisagem urbana integrada à natural, mantendo-se a relação predominante dos espaços não edificados sobre os construídos, com amplas áreas verdes, livres e arborizadas, que definem o caráter de cidade-parque”, uma das características essenciais a preservar, conforme a Portaria nº 166/2016 (art. 14, VII). A Emenda nº 3-CAF acrescenta o artigo 175 ao Título IV – Das disposições finais e transitórias, com repercussão nos loteamentos urbanos inseridos no Conjunto Urbanístico de Brasília. Esse artigo altera a gestão das áreas livres, colocando em risco a manutenção do “sistema de espaços livres e verdes” que caracteriza, de maneira geral, o urbanismo modernista, e em particular Brasília. Se admitido no texto do PPCUB, o novo artigo dá amplos poderes à Terracap para a gestão do território, podendo alterar a natureza das “áreas públicas de uso comum do povo” inscritas em Registro de Imóveis até 1979, que passarão a ser “áreas remanescentes de propriedade da Terracap”. Importa destacar que, ao deixarem de ser “bens públicos de uso comum do povo”, nos termos do Código Civil, essas áreas passam a ser alienáveis. Sua manutenção como bens de uso comum do povo é a melhor forma de assegurar que não serão parceladas, ou seja, não se transformarão em unidades imobiliárias, que podem estar sujeitas à alienação (venda). Por esses motivos, consideramos problemático o protagonismo conferido à Terracap no que se refere a essa gestão, haja vista que, em competências e missões institucionais, predominantemente ligadas à administração do patrimônio imobiliário que detém, nada há em sua estrutura que diga respeito à preservação de Brasília enquanto patrimônio cultural.

Sobre os planos, programas e projetos específicos para a preservação e desenvolvimento do TP6 (art. 70), com a supressão de inciso relacionado à **concessão do Autódromo Internacional Nelson Piquet**, perde-se a sugestão de concurso público para a escolha do projeto arquitetônico para a área, o que lamentamos, pois o concurso poderia ser uma ocasião para se ampliar o debate sobre a utilização

daquele equipamento, obtendo-se um projeto com qualidade. Na mesma linha, a supressão da “promoção de estudo para ordenamento das áreas de concessão na lateral Leste do Autódromo” faz apenas ampliar a liberdade do governo para a contratação e as definições acerca do projeto para o Autódromo, sem impedi-lo de levar a cabo a pretendida concessão.

Consideramos que a exclusão das **possibilidades de adensamento, alteração na volumetria e aumento de potencial construtivo no SCLRN** (art. 75) – setor lindeiro à via W3 norte desprovido de valores arquitetônicos relevantes e com sérios problemas projetuais, que criaram áreas residuais e conflitos viários que demandam solução –, bloqueia um debate iniciado há muitos anos, mas que jamais chegou a bom termo: a “revitalização da W3”. As deficiências e fatores que levaram ao atual quadro de deterioração da via W3 vêm sendo discutidas pelo menos desde a realização do Concurso Público de Estudos Preliminares de Arquitetura e de Urbanismo para Revitalização das Vias W3 Sul e W3 Norte, ocorrido em 2002. O desenvolvimento de “planos, programas e projetos” para repensar o setor poderia apresentar novas possibilidades para a superação da decadência física da avenida, que incluíssem alterações no conjunto arquitetônico com vistas a aumentar a atratividade da via para novos negócios. A ampliação da diversidade de usos, isoladamente, embora contribua para a melhorias econômicas e de movimento de pessoas na avenida, poderia ser conjugada com novos projetos, que teriam reflexos igualmente positivos para a cidade e para a preservação do CUB.

Sobre o instrumento da **concessão de direito real de uso**, que o projeto de lei original colocava na forma onerosa (salvo exceções), a supressão de um parágrafo (art. 28 original, § 7º, agora art. 27) faz com que, via de regra, esse tipo de concessão seja não-onerosa. Os impactos para a preservação são aqueles já conhecidos: a proliferação de garagens subterrâneas, centrais de gás e outros elementos que se valem desse tipo de concessão para instalar-se em áreas públicas. O resultado será a manutenção do estímulo a esse tipo de ocupação de área pública - ao invés de desestimulá-lo.

A supressão da Nota Especifica 18, da Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - TP4 - UP1 - Setor de Clubes Esportivos Sul – SCES **desobrigou a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para avaliação do impacto no trânsito, no fornecimento de água e na drenagem pluvial, para utilização do coeficiente de aproveitamento acima do básico. Embora a Portaria nº 166/2016-IPHAN tenha admitido alteração de uso e ocupação no SCES, Trecho 4, Lts 4/1A, 4/1B, 4/1C, 4/2A, 4/2B, 4/3, 4/4 e 4/5, porque prevista no Projeto Orla (1992), esse instrumento adicionaria precaução à alteração de usos, podendo definir necessidades de adequação e contrapartidas além da aplicação da Outorga Onerosa de Direito de Construir.

Embora não se refira ao processo legislativo, uma vez que a decisão constava do PLC enviado à Câmara, a inserção da proposta de **aumento de gabarito dos hotéis do SHN, Quadra 3 e do SHS, Quadra 3, no item C - Parâmetros de Ocupação do Solo** da TP3 - UP2 – Setor Hoteleiro Norte e Sul, foi contraindicada pelo Iphan, por ser de aplicação imediata. Nas recomendações do IPHAN, indicamos a necessidade de aprofundamento do debate público e dos estudos técnicos (ex. Projetos de urbanismo, contemplando globalmente as quadras afetadas pela alteração), nos quais intervenções dessa magnitude devem ser alicerçadas. Nesse aspecto, reiteramos que, de fato, o peculiar tombamento de Brasília, que admite determinadas modificações, acréscimos ou mesmo demolições de alguns dos elementos que compõem a paisagem urbana, poderia absorver tamanha modificação sem que o CUB, como um todo, fosse negativamente alterado em seus aspectos essenciais. Porém, nos parece evidente que estudos aprofundados devem preceder a inserção normativa que a admite, como forma de tratar globalmente as interferências geradas pelo aumento de potencial construtivo, principalmente nos níveis do solo e subsolo – ou seja, no espaço público.

Por fim, além de reiterarmos que o IPHAN se dedicou, ao longo dos anos, em ofertar ao GDF suas contribuições técnicas, sempre com respeito às prerrogativas deste ente da federação no que se refere à sua autonomia política, é oportuno frisar que este Instituto do Patrimônio seguirá com suas atribuições e competências institucionais, exercitando seu Poder de Polícia Administrativa, cumprindo e fazendo cumprir a legislação federal de preservação.

Luciana Jobim Navarro Trindade

Técnica I - Arquiteta

Júnio Carvalho dos Santos
Auxiliar Institucional

Maurício Guimarães Goulart
Coordenador Técnico
Iphan-DF

De acordo.

Thiago Pereira Perpétuo
Superintendente
Iphan-DF



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Jobim Navarro Trindade, Técnico I – Arquiteta**, em 30/07/2024, às 13:33, 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 **Júnio Carvalho dos Santos, Técnico em Edificações**, em 30/07/2024, às 13:33, 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 **Maurício Guimarães Goulart, Coordenador Técnico do IPHAN-DF**, em 30/07/2024, às 13:34, 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 Perpétuo, Superintendente do IPHAN-DF**, em 30/07/2024, às 13:51, 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 **5548188** e o código CRC **336666D5**.

Referência: Processo nº 01551.000413/2018-58

SEI nº 5548188