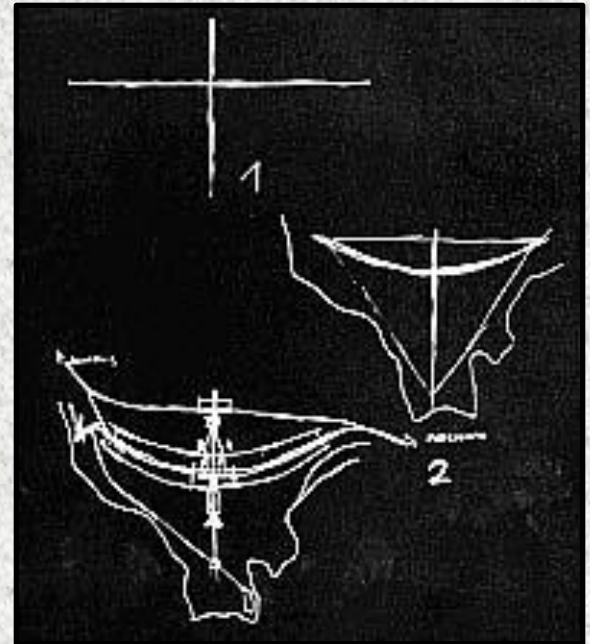


Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília

PPCUB



Vera Ramos
Arquiteta e Urbanista

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

ESCALA MONUMENTAL

1) EIXO MONUMENTAL LESTE:

- Permite a construção de pequenos comércios e serviços de apoio aos ministérios, previstos no projeto original.
- Permite manifestações de cunho cívico, político, esportivo, cultural e religioso com montagem de estruturas provisórias em trechos do canteiro central do EMO, bem como grandes espetáculos em datas comemorativas.
- Altera a vocação cívica e política original do EMO, acrescentando a função de parque público ou parque urbano. (Art. 163 , Art. 119 e PURP 01)

2) SETOR CULTURAL SUL - TOURING CLUB:

- Permite alteração de usos com a ampliação do leque de atividades culturais, aumento da taxa de ocupação, de potencial construtivo e novas edificações para o lote. (Art.157, Art.158 e PURP 02)

3) PRAÇA MUNICIPAL :

- Permite a criação de novos lotes e desmembramentos de lotes existentes.
- São permitidos usos predominantemente institucionais, com comércio e prestação de serviços. (PURP 05)

4) EIXO MONUMENTAL OESTE:

- Permite a criação de novos lotes no canteiro central do EMO a oeste da Praça do Cruzeiro. O PLC estabelece a destinação para equipamentos públicos culturais, porém na PURP isto não fica claro.
- São permitidas atividades culturais e educacionais (centro de treinamento), atividades comerciais e de prestação de serviços (restaurantes e similares), sem explicitar que esses últimos seriam usos complementares e não permitidos em edificações isoladas. (Art. 163 e PURP 40)

ESCALA RESIDENCIAL

1) SUPERQUADRAS NORTE E SUL :

- Permite a exploração privada dos equipamentos públicos de ensino (Escola Classe e Jardim de Infância) das Superquadras, mediante contrato de concessão de uso, mantida a propriedade pública e garantido o uso comunitário.
- Permite varandas vinculadas a edificações em projeções ou lotes isolados com cem por cento de ocupação desde que destacada do corpo principal do edifício. (Art. 110; PURP 07 e PURP 08)

2) ENTREQUADRAS NORTE E SUL :

- Permite a revisão das atividades previstas para os equipamentos públicos das Entrequadras, destinados a ensino, esportes, recreação, cultura e culto, dentre outros. (Art. 55, Art. 88)
- Permite a utilização por particulares dos lotes públicos, mediante contrato de concessão de uso, mantida a propriedade pública e garantido o uso comunitário. (PURP 11 e PURP 12)

As entrequadras, em conjunto com as superquadras e os comércios locais constituem as áreas de vizinhança ou unidades de vizinhança. As atividades nesses lotes devem estar obrigatoriamente vinculadas ao uso residencial das superquadras. A alteração das atividades dos lotes e a sua concessão a particulares podem descaracterizar as unidades de vizinhança. A superquadra é a *celula mater* do plano urbanístico de Brasília e o PPCUB deveria garantir a consolidação das unidades de vizinhança.

Tais propostas indicam que o GDF está abrindo mão de seus lotes de ensino e outros usos, bem como de seu dever constitucional de oferecer educação pública à sociedade. Além disso, está desrespeitando os conceitos da Superquadra e da Unidade de Vizinhança, pois a exploração privada poderia também desvirtuar o uso desses lotes. Nas entrequadras, principalmente da Asa Norte, já existem casos de desvirtuamentos de usos, mesmo com a legislação atual. Ainda que a destinação de ensino fosse respeitada, escolas particulares aumentariam em muito o trânsito e a demanda por estacionamentos no interior das Superquadras, comprometendo sobremaneira a caótica situação atual e a qualidade de vida de seus moradores.

Casos de desvirtuamento de usos já são constatados no SHCGN, sendo o mais emblemático o exemplo do Lote destinado à Jardim de Infância da Quadra 712, onde há anos funciona uma conhecida academia com projeto de arquitetura aprovado pela Administração Regional. Em outros casos, o desvirtuamento ocorreu nos níveis do ensino e o próprio PPCUB prevê a regularização dos fatos consumados, como consta da PURP 43: *“Excepcionalmente para os lotes institucionais registrados como lote EC da Quadra SHCGN 706 (endereço predial SHCGN 706 Escola Classe); lote Creche da Quadra SHCGN 708 (endereço predial SHCGN 708 Bloco C); lote EC da Quadra SHCGN 713 (endereço predial SHCGN 713 - Escola Classe) e lote EC da Quadra SHCGN 715 (endereço predial SHCGN 715 Bloco A - Escola Classe), os quais foram transferidos, na década de oitenta, para entidades privadas, fica estendido o grupo de atividade 85.2:Ensino médio.”*

3) COMÉRCIO LOCAL NORTE - CLN:

- Permite a ocupação das áreas públicas entre blocos do CLN, ou seja, os “puxadinhos” da Asa Norte. No caso do CLN, os blocos comerciais apresentam área construída expressivamente superior ao CLS e a tipologia das edificações é completamente diferente.
- Permite o aumento de gabarito (e do potencial construtivo) para construção de cobertura em blocos do CLN que contenham térreo e primeiro pavimento, passando para 9,50m de altura. (Art. 103, Art. 118 e PURP 10)

PPCUB – PLC 078/2013

4) W3 SUL e NORTE – CRS, EQS, CRN, CLRN:

- Permite a criação de 15 lotes na Asa Sul e 4 lotes na Asa Norte, no programa de revitalização da W3.
- No CLRN, permite a alteração da tipologia e de gabarito, por meio de Operação Urbana Consorciada – OUC. (Art.136 a 145, Art. 190; PURP 41 e PURP 43)

5) SGA 600 e 900 NORTE E SUL :

- Permite a criação de novos lotes, desmembramentos e remembramentos.
- Permite o aumento de gabarito de 9,50 m para 12,50 m
- Permite alteração de usos, incluindo os usos comercial e industrial (com restrições), e amplia os usos institucional e de prestação de serviços.
- Nas quadras 900 permite também o uso misto com habitação. (Art. 77; PURP 60 e PURP 62)

6) SGAN 901:

- Permite a criação de área de 85.000 m² na Quadra 901 do SGA Norte para “extensão dos setores centrais” e estabelece prazo de doze meses para a elaboração do projeto de urbanismo e definição de novos parâmetros. (Art. 133, 134 e PURP 29)

7) SETOR SUDOESTE:

- Inclui a Superquadra 500, que se encontra *sub júdice*, e é mais uma expansão do Sudoeste não prevista no Documento Brasília Revisitada. (PURP 47)

PPCUB – PLC 078/2013

8) SETOR NOROESTE:

- As normas já aprovadas estão incluídas no PPCUB. Assim como o Sudoeste, apresenta área muito maior do que o previsto no Documento Brasília Revisitada (1ª e 2ª etapas). As quadras residenciais possuem mais de um acesso, em desacordo com o conceito de superquadras, e para todo o setor são permitidas alturas superiores às autorizadas para a Asa Sul, Asa Norte e Sudoeste.
- A Área Especial 1, lote A - Centro de Vivência é um lote com cerca de 60.000 m², onde são permitidos os usos comercial, institucional e de prestação de serviços (inclusive hotéis e apart hotéis), com altura de 28 metros.
- A Área Institucional Noroeste é constituída de dois grandes lotes destinados originalmente à PMDF e CEB, situados às margens da EPIA, onde são permitidos também os usos comercial e de prestação de serviços (inclusive hotéis), com altura de 12 metros. (PURP 51 e PURP 52)

9) SETOR DE INDÚSTRIAS GRÁFICAS – SIG:

- Permite a criação de novos lotes, desmembramentos e remembramentos.
 - Permite o aumento de gabarito de 12 para 15 metros.
 - Permite os usos: industrial, de prestação de serviços, comercial e institucional.
- (Art. 77 e PURP 63)

10) SETOR DE GARAGENS OFICIAIS – SGO :

- Permite a revisão do parcelamento, dos usos e de parâmetros urbanísticos, por meio de Operação Urbana Consorciada – OUC. (Art. 166, 189 e PURP 64)

ESCALA GREGÁRIA:

1) SETORES HOTELEIROS NORTE E SUL :

- Permite a atividade de apart-hotel em todos os lotes desses setores. Atualmente, são permitidos apart-hotéis apenas nas Áreas Especiais A (Quadras 01 e 06 do SHN) e na Área Especial 1 (Quadra 1 do SHS), isto é, nas extremidades dos setores.
- Permite o aumento de gabarito (e de potencial construtivo) para 12 hotéis no SHN e 08 hotéis no SHS, passando de 03 para 10 pavimentos, com 35 metros de altura, condicionado a EIV e ODIR. (Art. 135 e PURP 15)

ESCALA BUCÓLICA:

1) ÁREAS *NON AEDIFICANDI* :

- Altera a conceituação de áreas *non aedificandi*, excluindo dessa condição as novas áreas propostas pelo PPCUB.

“São consideradas áreas non aedificandi, componentes da escala bucólica, as áreas livres e as áreas verdes públicas não destinadas ao parcelamento e à edificação até a publicação desta Lei Complementar, incluídas as suas determinações.” (Art.7º)

2) SETORES DE CLUBES ESPORTIVOS NORTE e SUL – SCEN/S:

- Autoriza futuros projetos com vistas à ocupação dos terrenos na borda pública do Lago Paranoá, mediante concessão de uso.
 - Permite alteração de usos para usos institucionais, comerciais e de prestação de serviços relativos a lazer, esporte, cultura, diversão e entretenimento, inclusive atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão, gravação de som e edição de música.
 - Permite desmembramentos, remembramentos e desafetações de áreas públicas.
 - Permite aumento de gabarito no Trecho 3 (Polos 7 e 8) e no Trecho 4 do SCES (12 e 15 metros).
 - Para o Trecho 3 do SCES é permitida a Operação Urbana Consorciada – OUC.
 - No Trecho Enseada Norte 1 do SCEN e no Trecho 4 do SCES é permitida a atividade de hotel para 08 lotes de clubes.
 - Permite ODIR e ONALT nos Trechos 3 e 4 do Setor de Clubes Esportivos Sul e no Trecho Enseada Norte 1 do Setor de Clubes Esportivos Norte.
- (Art. 150, 151, 188, 195; PURP 21 e PURP 24)

3) SETOR DE MANSÕES ISOLADAS NORTE – SMI:

- É permitida a instituição de usos de prestação de serviços e comércio relacionados ao lazer, recreação, cultura e turismo, por meio de Operação Urbana Consorciada – OUC no SMI. (Art. 187; PURP 25)

4) SETOR DE RECREAÇÃO PÚBLICA NORTE – SRPN:

- Além da reconstrução do Estádio Nacional Mané Garrincha, para as demais áreas e equipamentos de uso público são autorizados estudos para a “renovação” do SRPN, incluindo a área do Autódromo de Brasília.
- Permite a avaliação de usos desde que vinculados à recreação, esporte, lazer e cultura, com atividades de apoio como restaurantes, cafés, administração e outros. (Art. 153, 156; PURP 37)

OUTRAS ALTERAÇÕES A DESTACAR:

1) Permite a criação de novos lotes em áreas públicas e por meio de desmembramentos :

Praça Municipal – PMU, Eixo Monumental Oeste, Setor Comercial Residencial Sul – SCRS (entrequadras e entreblocos), Setor Comercial Local Residencial Norte – SCLRN (entrequadras), Setores de Grandes Áreas Sul e Norte - SGA N/S 600 e 900, Setor Terminal Norte - STN, Setor de Embaixadas Norte e Sul - SEN/S, Setores de Clubes Esportivos Sul e Norte – SCE S/N, Setor de Hotéis de Turismo, Setor Hospitalar Local Norte - SHLN, Setor de Indústrias Gráficas - SIG, Setores de Autarquias Sul e Norte – SAU S/N Setores de Administração Federal Sul e Norte – SAF S/N, SCS, SCN, SRTVS, SRTVN, SMHN, SMHS, Setor Sudoeste – Quadra 500, dentre outros.

2) Permite o aumento de gabarito nas seguintes áreas e setores:

Setores de Clubes Esportivos Sul e Norte, Polos 7 e 8 do Projeto Orla, Setor de Hotéis de Turismo, Vila Planalto, Setores Hoteleiros Norte e Sul, Setores Hospitalares Locais Sul e Norte, Setores de Grandes Áreas Norte e Sul - Quadras 600 e 900, Setor de Indústrias Gráficas - SIG, Setor de Garagens Oficiais – SGO, Setor de Administração Municipal – SAM, Comércio Local Norte – CLN, dentre outros.

PPCUB – PLC 078/2013

3) Permite a aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR e/ ou de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT em decorrência de alteração de uso, aumento de gabarito e de potencial construtivo:

Setores de Grandes Áreas Norte e Sul (Quadras 600 e 900), Setor de Clubes Esportivos Sul, Setor de Clubes Esportivos Norte, Setor de Indústrias Gráficas – SIG, Setores Hospitalares Locais Norte e Sul, Setores Hoteleiros Norte e Sul, Comércio Residencial Sul -CRS (W3), Setor de Garagens Oficiais – SGO, Setor de Administração Municipal - SAM, Cruzeiro e Candangolândia, dentre outros.

4) Permite a aplicação de Operação Urbana Consorciada – OUC, especialmente nos seguintes setores:

Setor Comercial Local Residencial Norte – SCLRN da via W3 Norte, Setor de Garagens Oficiais – SGO e Setor de Administração Municipal – SAM, Setor de Mansões Isoladas – SMI, Setor de Clubes Esportivos Sul –SCES – Trecho 3 e Setor de Clubes Esportivos Norte –Trecho 1.

5) Destina área do SMC e do PFB, no entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília (AE 6), para novo núcleo urbano com vistas à expansão da administração pública federal, predominantemente, e para o uso comercial e de prestação de serviços e uso habitacional, limitada à altura de vinte e sete metros.