

# PLANO DE PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA

PPCUB - PLC 078/2013

## PRINCIPAIS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

Vera Ramos - Arquiteta e Urbanista  
Diretora de Patrimônio Cultural  
Instituto Histórico e Geográfico - DF

### ESCALA MONUMENTAL

#### **1) EIXO MONUMENTAL LESTE:**

- Determina 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 exclusivamente 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. (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)

**OBS:** 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 descharacterizar 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. As propostas dos itens 1 e 2 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. Pode ser ocupada área de 4 metros de largura em toda a extensão lateral do bloco. No caso do CLN, os lotes comerciais possuem 26mx26m, apresentando, portanto, área construída expressivamente superior ao CLS e edificações com tipologia 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)

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

- Permite a criação de 9 lotes na Asa Sul e 4 lotes na Asa Norte, no Programa de Revitalização da W3.

- No CLRN (Quadras 700 Norte), permite a alteração da tipologia das edificações e de gabarito, por meio de Operação Urbana Consorciada – OUC. (Art.136 a 145, Art. 190; PURP 41 e PURP 43)

### **5) SGAN 901:**

- Permite a criação de área de 85.000 m<sup>2</sup> 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 e 134; PURP 29)

### **6) SGA 600 e 900 NORTE E SUL :**

- Permite a criação de novos lotes, além de desmembramentos e remembamentos de lotes existentes.
- 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)

### **7) SETORES HOSPITALARES LOCAIS NORTE E SUL :**

- Permite o aumento da taxa de ocupação dos lotes e do potencial construtivo que pode passar de 100% para 250% com a utilização de Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante Compensação Urbanística e pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR.

- Permite a criação de novos lotes, desmembramentos e remembamentos no SHLN. (Art. 164 e 165; PURP 56 e PURP 57)

## **8) SETOR SUDOESTE:**

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

- Permite a exploração privada dos equipamentos públicos comunitários (escola, jardim de Infância, creche e biblioteca ), mediante contrato de concessão de uso, mantida a propriedade pública e garantido o uso comunitário. Cabem aqui as observações feitas no item 2 quanto a prováveis desvirtuamentos de usos .(PURP 47)

## **9) SETOR NOROESTE:**

- Inclui as normas já aprovadas para o setor que, assim como o Sudoeste, apresenta área muito maior do que o previsto no Documento Brasília Revisitada. 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. Destacam-se os seguintes aspectos:

- A Área Especial 1, lote A - Centro de Vivência é um lote com cerca de 60.000 m<sup>2</sup>, 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)

## **10) VILA PLANALTO :**

- Determina a regularização urbanística da Vila Planalto e sua revitalização.  
- Determina que a área de tutela seja totalmente desocupada para implantação de parque urbano.

- Permite o uso habitacional associado a comércio e prestação de serviços, duas unidades habitacionais por lote e gabinete de 8,50 m. ( Art. 169 a 174 e PURP 67)

## **11) CRUZEIRO NOVO – SHCES:**

-Permite a exploração privada de equipamentos públicos comunitários destinados a educação, saúde, cultura, recreação e lazer, situados em diversas quadras, mediante contrato de concessão de uso, mantida a propriedade pública e garantido o uso comunitário. Cabem aqui as observações feitas no item 2 quanto a prováveis desvirtuamentos de usos .

- Permite a criação de novos lotes por meio de desmembramentos e remembraamentos. (PURP 44)

## **12) CRUZEIRO VELHO – SRES:**

-Permite a exploração privada de equipamentos públicos comunitários destinados a educação, saúde, cultura, recreação e lazer, situados em diversas quadras, mediante contrato de concessão de uso, mantida a propriedade pública e garantido o uso comunitário. Cabem aqui as observações feitas no item 2 quanto a prováveis desvirtuamentos de usos .

- Permite a criação de novos lotes por meio de desmembramentos e remembramentos. (PURP 45)

## **13) 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 a flexibilização de usos para industrial, prestação de serviços, comercial e institucional. (Art. 77 e PURP 63)

## **14) SETOR DE GARAGENS OFICIAIS – SGO :**

- Permite a revisão do parcelamento e do sistema viário, de usos e parâmetros urbanísticos, mediante projeto urbanístico especial decorrente da aplicação de Operação Urbana Consorciada – OUC.

- São previstos usos institucionais com atividades de administração pública, usos de comércio e de prestação de serviços . (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 Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Outorga Onerosa do Direito de Construir – 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, instituindo 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.

- No Trecho Enseada Norte 1 do Setor de Clubes Esportivos Norte ( lotes 1 e 2) e no Trecho 4 do Setor de Clubes Esportivos Sul é permitida a atividade de hotel para 08 lotes de clubes com aumento de potencial construtivo de 80% para 150%.

- Permite alterações de uso e aumento de potencial construtivo para os lotes do SCEN e do SCES em geral, mediante pagamento de Outorgas Onerosas - ODIR e ONALT .

- Para o Trecho 3 do SCES é permitida a aplicação de Operação Urbana Consorciada – OUC.

- Permite desmembramentos e remembramentos de lotes, que poderão ter áreas de 15.000 m<sup>2</sup>, intensificando excessivamente a ocupação do solo em região inserida na escala bucólica. (Art. 146, 147, 150, 151, 188, 195; PURP 21 e PURP 24)

### **3) SETOR DE MANSÕES ISOLADAS NORTE – SMI:**

- É permitida a alteração do parcelamento e a instituição de usos de prestação de serviços e comércio relacionados ao lazer, recreação, cultura e turismo, por meio de Operação Urbana Consorciada – OUC. (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) Cria novo núcleo urbano:**

Destina as áreas do **Setor Militar Complementar - SMC e do Parque Ferroviário de Brasília - PFB** (atrás da Rodoviária), incluídos na Área de Entorno (AE 6) do Conjunto Urbanístico de Brasília, para **novo núcleo urbano** com vistas à expansão da administração pública federal, e para os usos comercial, prestação de serviços e habitacional, com altura máxima de vinte e sete metros. (Art. 31)

#### **2) Permite o aumento de gabarito nas seguintes áreas e setores, dentre outros :**

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 e Comércio Local Norte – CLN.

#### **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, Setor de Mansões Isoladas – SMI, Setor de Clubes Esportivos Sul –SCES – Trecho 3 e Setor de Clubes Esportivos Norte –Trecho 1.