

## ITENS IDENTIFICADOS COMO INCOMPATIBILIDADE, CONFORME PARECER TÉCNICO n° 30/2021/COTEC IPHAN-DF.

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

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

Sobre o caso específico, a catenária do VLT já foi avaliada em pareceres técnicos anteriores do Iphan e considerada um prejuízo à paisagem tombada. **Ademais, o texto é incompatível com a Portaria n° 166/2016, quando veda, em toda a Macroárea A, o “uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos” (Portaria n° 166/2016, art. 23, IX; art. 25, V; art. 27, V; art. 29, III; art. 31, II; art. 33, VI; art. 37, II; art. 39, II; art. 41, II; art. 44, III; art. 46, II; art. 50, II; art. 52, III; art. 54, I; art. 56, I; art. 60, II; art. 62, II; art. 64, II).**

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

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

O Viva Centro! e os projetos do Pátio Ferroviário de Brasília são motivo particular de preocupação. Em relação ao primeiro, a mudança de uso e a inclusão de moradias no Setor Comercial implicariam uma alteração das escalas descritas e projetadas no Plano Piloto de Lucio Costa, um dos principais atributos do Valor Universal Excepcional (VUE). (...) Recomenda-se, portanto, que o Comitê solicite ao Estado Parte que interrompa os processos em curso de discussão e elaboração de ambas as propostas até que seja

definido um claro marco legal e de gestão, baseado na preservação do VUE e dos atributos que o transmitem. (Relatório/Decisão 44 COM 7B.163, em tradução livre, incluída no processo SEI-IPHAN nº 01450.003471/2019-52, SEI [2987377](#))

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

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

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

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

Na prática cotidiana, temos aberto exceções somente para o cumprimento do projeto urbanístico da superquadra (ex. abertura de vias públicas, expansão sob vias). Sobre isso, havíamos recomendado “alterações pontuais na legislação edilícia (ex. Código de Edificações), modificações que podem ser introduzidas nas ‘disposições finais’ deste projeto de lei complementar” (item 22.8), o que não foi feito. Ver mais comentários no item (Anexo VII), quando abordamos o texto das PURPs.

**05. (Art. 52, § 1º)** Sobre a “ocupação descontínua dos pilotis dos blocos residenciais nas superquadras em no máximo 30% da área do térreo” com compartimentos fechados (art. 32, I, j, da Portaria nº 166/2016), o plano deve sanar o problema do desconto de áreas desse percentual, admitido no Código de Edificações ou em outros instrumentos legais distritais – que detectamos através dos projetos que recebemos e dos relatos de arquitetos e outros profissionais envolvidos. Para que se garanta a permeabilidade visual e a adequada volumetria dos edifícios sobre pilotis, é indispensável que o percentual de ocupação máxima definido pelo PPCUB para os pilotis seja respeitado - ou seja, que “30%” de fato corresponda a 30% da área desse pavimento, sem construções com áreas “descontadas” do cômputo total. Para tanto, recomendamos que essa regra seja consolidada e informada na PURP, se necessário contrapondo-se às possibilidades de desconto de áreas oferecidas em outros instrumentos legais distritais (ver exemplos a seguir). Verificar ainda possível conflito com o art. 87, IV, que diz que as “áreas e elementos construtivos” dos pilotis em projeções, quando obrigatórios, não são “computadas no coeficiente de aproveitamento” - esse artigo pode ser utilizado para respaldar aumentos indevidos nesse percentual, tornando-o inefetivo, o que é desastroso para a preservação das superquadras. Com a edição do novo Código de Edificações (Lei nº 6138/2018), preocupam-nos os seguintes dispositivos, relativos a áreas dedutíveis “para efeito de cálculo da área computável”, que podem causar, na prática, o aumento da área efetivamente ocupada em pilotis:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A taxa de ocupação voltou a ser a original do setor, 70% (PURP, TP4, UP5), reduzida em caso de desdobro – que é a proposta da SEDUH, alternativamente à constituição de condomínios. A redução da taxa de ocupação para 40% ainda mantém maior que a TO predominante nesse “território de preservação”, que é de 30%. Dessa forma, a proposta atual para o SMI mantém a intenção de adensamento (em relação ao existente), é confusa quanto à alteração de usos, não oferece justificativa ou estudo de impactos e não foi suficientemente discutida. Essa combinação de alterações - caso inclua mudança de uso e adensamento nos mesmos lotes existentes - traz consigo o risco de surgimento de mais um “enclave adensado” junto à orla. **Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta. Colocamo-nos à disposição para o debate.**

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

**08. (Art. 64, V; e Anexo VII, PURP, TP6, UP3)** Por esse artigo/inciso, é “vedado do [sic] uso de cercas nas áreas públicas do setor”, referindo-se ao SRPN. A Portaria nº 166/2016, em seu art. 64, veda “o cercamento de qualquer natureza das áreas adjacentes ao Ginásio de Esportes Nilson Nelson e ao Estádio Nacional Mané Garrincha”. Com a concessão de parte do SRPN à iniciativa privada, torna-se discutível a distinção antes inequívoca entre área pública e área privada, sendo necessário definir com mais precisão a vedação do PPCUB, a fim de fazer cumprir a diretriz dada na portaria – de se **manter de livre acesso e sem barreiras toda a área que envolve o Ginásio e o Estádio**.

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

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

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

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

**11. (Anexo VII, PURP, TP1, UP2)** No item E - Parâmetros de parcelamento do solo, permite-se o parcelamento “exclusivamente para regularização das edificações existentes”. Verificar se há necessidade de criação de lotes para a “marquise de ligação entre os blocos ministeriais e instalação de pequenos comércios e serviços de apoio” (mencionada no projeto de lei, art. 50, VIII; e na PURP, item H.b), visto que essas marquises constam desde a Portaria nº 314/92 e há previsão semelhante na Portaria nº 166/2016 (art. 22, § 2º, e art. 23, VII).

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

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

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

## **12. (Anexo VII, PURP, TP3, UP2)**

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.

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.

**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.

### 13. (Anexo VII, PURP, TP4, UP1)

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

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

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

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

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

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

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

### 14. (Anexo VII, PURP, TP5, UP6)

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



## 15. (Anexo VII, PURP, TP9, UP3)

No PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF ([1659675](#)), item 29.4, comentamos sobre os parâmetros de ocupação (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e altura máxima) para a AOS 3, ligeiramente maiores que os das demais AOS:

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

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

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

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

## 16. (Anexo VII, PURP, TP9, UP5)

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

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

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



## 17. (Anexo VII, PURP, TP9, UP12)

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

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

- I. usos vinculados às atividades institucionais das Forças Armadas e atividades complementares de apoio;
- II. ocupação com predominância dos espaços livres sobre os espaços construídos;
- III. gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, exceto para ginásios, pavilhões e quadras cobertas, que não ultrapassarão 17 (dezesete) metros. (grifos nossos)

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

- 4741-5/00 Comércio varejista de tintas e materiais para pintura;
- 4742-3/00 Comércio varejista de material elétrico;
- 4743-1/00 Comércio varejista de vidros;
- 4744-0/01 Comércio varejista de ferragens e ferramentas;
- 4744-0/02 Comércio varejista de madeira e artefatos;
- 4744-0/03 Comércio varejista de materiais hidráulicos;
- 4744-0/04 Comércio varejista de cal, areia, pedra britada, tijolos e telhas;
- 4744-0/05 Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente;
- 4744-0/06 Comércio varejista de pedras para revestimento;
- 4744-0/99 Comércio varejista de materiais de construção em geral;
- 4751-2/01 Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática;
- 4751-2/02 Recarga de cartuchos para equipamentos de informática;
- 4752-1/00 Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação;
- 4753-9/00 Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo;
- 4754-7/01 Comércio varejista de móveis;
- 4754-7/02 Comércio varejista de artigos de colchoaria;
- 4754-7/03 Comércio varejista de artigos de iluminação;
- 4755-5/01 Comércio varejista de tecidos;
- 4755-5/02 Comercio varejista de artigos de armarinho;
- 4755-5/03 Comercio varejista de artigos de cama, mesa e banho;
- 4756-3/00 Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios;
- 4757-1/00 Comércio varejista especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico, exceto informática e comunicação;
- 4759-8/01 Comércio varejista de artigos de tapeçaria, cortinas e persianas;
- 45-G Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas
- Habitação multifamiliar

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

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

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

### **18. (Anexo VII, PURP, TP10, UP5)**

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

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

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

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

- I. gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, com altura máxima de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), no SGAN/SGAS;
- II. altura máxima de 17m (dezessete metros), nas EQN 700/900;
- III. manutenção do sistema viário principal.

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

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

O projeto, desaprovado à época, não chegou a ser submetido novamente à análise do Iphan. A PURP, da forma apresentada agora, aumenta o gabarito analisado anteriormente (no Parecer Técnico nº 153/2019 e no **PARECER TÉCNICO** nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF). A manutenção do gabarito do SGAN nessa quadra justifica-se pela preservação da composição volumétrica geral do “avião”: os setores centrais são claramente delimitados, e a passagem entre os “gabaritos” - daquele uniforme e

deliberadamente contido das “asas residenciais” para o variável e verticalizado dos setores centrais - é sem transição. Isso se percebe já no contraste entre as “quadras 6” dos Setores Hoteleiros (ocupada pelo Brasil 21 ao sul, ainda desocupada ao norte) e as quadras 900, sendo que as “quadras 6” fazem o papel de “anunciar a chegada” aos setores centrais para quem vem do Eixo Monumental, a oeste. “Prolongar” seu modelo de ocupação à esquerda (desse ponto de vista, vê-se à direita o Parque Ana Lúcia) contribuiria para “desequilibrar” essa composição. **Por essas razões, e considerando todo o histórico de análises sobre o parcelamento dessa quadra, a diretriz exposta no item H.2.g (admitindo edifícios de até 8 pavimentos na SGAN 901) é incompatível com o tombamento.** A revisão do parcelamento – para um modelo que, diferentemente do SGAN, privilegie a conexão entre os setores vizinhos, especialmente entre SCN/SRTVN e Estádio - que aliás vinha sendo desenvolvida pela SEDUH, é o caminho que consideramos viável, do ponto de vista da preservação do conjunto, porém mantida a limitação de altura em 12,5m.

### **19. (Anexo VII, PURP, TP11, UP1)**

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

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

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