



STATE OF CONSERVATION REPORT

Brasilia

(1987, Ref. 445)

BRAZIL

43 COM



Index

State of Conservation Report

Brasilia - BRAZIL

- A.** State of Conservation Report (English)
- B.** Additional information submitted on 28 February 2019 (English)
 - 1.** Annex 1 - Technical Study on alterations to Ordinance 166/2016 (Portuguese)
 - 2.** Annex 2 - Ordinance 421/2018 (alter Ordinance 166/2016) (Portuguese)



Ministry of Culture
National Historic and Artistic Heritage Institute

**Report on the Brasília's Urban Ensemble State of Conservation
Inscription on the World Heritage List n. 445, 1987**

In attention to the Decision 41 COM 7B.58 adopted by the World Heritage Committee at its 41st session (Krakow, 2017), concerning the conservation of Brasília's Urban Ensemble, the Member-State informs:

a) PPCUB the alignment and interaction of the IPHAN Ordinances 166/2016, 314/1992 and the PPCUB

Since the Iphan Ordinance No. 166/2016, in May 2016, Iphan started monitoring the application of this regulation, in order to assess its effectiveness. Iphan and Federal District Government (Agency for Territorial Management and Housing) performed several meetings and debates with institutions, stakeholders and the professional community, as well as the permanent debates within the Technical Support Agreement Group. This Agreement was signed on March 17th, 2015.

In 2018, that process resulted in specific alterations in the mentioned Ordinance, in order to clarify its application, as well as to line it up with local land use regulation where appropriate. The result of that work was embodied by Iphan Ordinance No. 421/2018 last November. Ordinance No. 166/2016 establishes the complements and details definitions and criteria for interventions on the Urban Ensemble of Brasilia, first defined by Ordinance n. 314/1992. Its updated version, considering Ordinance No. 421/2018, is already available on the following URL (http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/portaria_166_consolidada_2018_com_alteracoes.pdf).

Today, the process of development the PPCUB is underway in the local Government, which is responsible for its conduction. The Iphan and Federal District Government joint effort has been driven to make PPCUB compatible as much as possible with Iphan directives, respecting the limits of each federative entity involved.

b) the assessment of the effectiveness of the Technical Support Agreement and Technical Support Group as a mechanism of institutional cooperation and coordination,

After more than three years, the technical and institutional advances obtained with the Technical Support Agreement for the shared management of the World Heritage Site are evident, with clear signs of a better adjusted collaborative environment between the Iphan and the local government.

The Technical Support Group (GTE), which has been leading the actions of the Technical Support Agreement, has established itself as the main component for assessment and orientation for the interventions in the Urban Ensemble of Brasilia. The Group count with the support of experienced interlocutors in management, preservation and urban planning in Brasilia. The Group held 123 technical meetings, since its beginning, in which several intervention projects in World Heritage Site were debated.

Due to their complexity and to the fact that it involves different federal entities, matters like this require time for its consolidation. In this sense, considering the change of Federal District governor on January 1st, 2019, there is a perspective for the extension of the Agreement, to which the participating bodies are committed.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

c) the provisions for the review and approval of interventions in the Urban Ensemble of Brasilia as defined in Title IV of IPHAN Ordinance 166/2016 and the PPCUB.

Regarding Iphan's attributions, the Ordinance No. 166/2016, recently revised to clarify doubts arising in its application, is the main instrument for the preservation of the Urban Ensemble of Brasilia. It defines the parameters and criteria for preserving the outstanding universal value of the property, as described on its recognition processes by Brazilian Government and Unesco. The mentioned Ordinance's Title IV seeks to inform which of those parameters and criteria, controlled by local instruments, can only be changed after Iphan's approval. The necessity to consult Iphan on those considered scenarios is being followed by the Government of the Federal District.

Iphan's participation in the PPCUB process, although decisive, is not an executive task, i.e. the role of Iphan cannot be misunderstood with the executive action required from the local government, which has constitutional prerogative to draft the PPCUB bill. Iphan is responsible for defining parameters, guidelines and criteria for intervention in the World Heritage Site, an issue already addressed by the Ordinance No. 166/2016.

After two years using the Ordinance No. 166/2016, it undoubtedly improved the legal regulations concerning the World Heritage Site preservation. Defining objective and specific criteria for all neighbourhoods within the site, it provided transparency and guaranty to public and private stakeholders, what was also strengthened by the Technical Support Agreement between Iphan and Federal District Government.

Compared to Iphan's regulations, PPCUB has a wider range, responsible to define the comprehensive land use and occupation regulations for the World Heritage Site. So the plan will be able to address wider issues, beside the preservation/conservation matters. Though, Iphan's Ordinance No. 166/2016, which is in force, gives the needed limits to ensure the protection of the site's outstanding universal value, and it is guiding the development of the plan, indeed.

Brasília, December 1st, 2018.



Kátia Bogéa

National Historic and Artistic Heritage Institute –
IPHAN
President



Thiago Teixeira de Andrade
Federal District Agency for Territorial
Management and Housing – SEGETH
State Secretary

Information supplementary to the Report on the State of Conservation of the Brasília Urban Ensemble (December/2018)
Registered in the World Heritage List as nº 445 of 1987

This document contains information that is supplementary to the Report on the State of Conservation of the Brasília Urban Ensemble, registered in the World Heritage List as No. 445 of 1987, which was forwarded to the World Heritage Committee on December 1, 2018.

It must first be mentioned that the 2018 Brazilian electoral process has been completed with the new governments taking office, at both the federal and local levels, on January 1, 2019. This situation, due to the alterations in the country's political and administrative structure, with profound changes in public administration, introduces new technical and institutional variables to the process of managing Brazil's historical centers, including the Brasília Urban Ensemble. However, with regard to IPHAN, the board of directors that took office in 2016 has been retained, thus pointing to institutional continuity.

1. Modifications and fine tuning of Ordinance nº 166/2016

Necessary adjustments to Ordinance No. 166/2016 were identified in the monitoring process conducted by IPHAN to assess the performance of those regulations, with a view to identifying and resolving any difficulties in its implementation and possible conflicts with the city's urban legislation. To that end, in addition to monitoring its application, several meetings were held to discuss its content, involving professionals from institutions and segments of society, as well as from the Executive Technical Group (ETG). The contributions were evaluated and those considered pertinent were incorporated into the text of Ordinance No. 166/2016.

Notable within this evaluation process were meetings held at the Brazilian Institute of Architects (IAB – DF Branch), the Advisory Board for Preservation and Land Planning of the Federal District (CCPPTM/SEGETH), the Construction Industry Trade Union (SINDUSCON/ADEMI), the College of Architecture and Urbanism at the University of Brasília (FAU / UnB) and the Legislative Chamber of the Federal District (CLDF).

It should be emphasized that Ordinance No. 421/2018 did not annul Ordinance No. 166/2016, but simply introduced specific changes in its text, seeking to clarify and improve sections that had raised doubts during their application. To that extent, the initial cartography was maintained. For a better understanding of the work carried out, see the current text of Ordinance No. 166/2016, along with Technical Note No. 5, the document upon which the adjustments were based, in [Addendum 1](#) and [Addendum 2](#), respectively.

2. Effectiveness of the Technical Cooperation Agreement between IPHAN and the GDF

IPHAN is committed to making technical-institutional cooperation between the federal government and local government a permanent and effective feature in the process of preserving the Brasília Urban Ensemble (BUE). To that end, it has already begun political-institutional negotiations with the new leaders of the Government of the Federal District (GDF), who took office on January 1, 2019, for renewal of the Technical Cooperation Agreement. Renewal of the agreement has already been decided by the participating institutions and the new document is expected to be signed within the first couple of weeks in March.

The aim is for us, together, to be able to continue working on the BUE preservation process, improving and strengthening its management mechanisms. The ETG's Half-Yearly Activity Reports point out the need for adjustments in the process and make recommendations for the fine tuning of the activities, including those pertaining to the ETG's effectiveness as an advisory body. It is a matter of consensus among the members of the group and should be subject to discussion and referral in this new ETG phase, involving the new participants.

Clearly there is still a long way to go in building, strengthening and consolidating a well-adjusted institutional balance among the federative bodies involved, in order to perfect the process of managing and preserving the Brasília Urban Ensemble. As noticed, institutional action of this type and complexity require a strategy and time to consolidate and bear fruit. Nevertheless, it is undeniable that the urban preservation process in Brasília has developed new prospects since the issuing of IPHAN Ordinance No. 166/2016 and the validity of the Technical Cooperation Agreement between IPHAN and the GDF.

During the period from March 2016 to December 2018, 92 ordinary and 32 extraordinary meetings were held and duly recorded. Ordinary meetings take place twice a month, while extraordinary meetings occur whenever they are considered necessary, at the request of the members. These meetings addressed the most varied subjects and issues of greater complexity led to 10 reports and 5 Technical Notes.

3. Significant urban intervention within the Brasília Urban Ensemble

It is understood that the relative youth of Brasilia (around 60 years old), along with its status as the country's third biggest metropolis (2.97 million inhabitants/IBGE/2018), introduces new issues in the sphere of the preservation of historical sites. Determining what is critical and what is ancillary to the urbanistic and architectural attributes and values that qualify the BUE as a cultural heritage, in the light of its dynamism and the incompleteness of its implementation, is not always an easy task. Clarifying this understanding is fundamental for the preservation activities to be geared to a balance between the sustaining of the morphological and symbolic qualities of the preserved collection and possible changes in what is secondary and replaceable, with the goal of continual refining and enhancement of the urban area.

On those terms, the activities of IPHAN in Brasília are focused on safeguarding the historical and urbanistic attributes that endow the BUE with its outstanding exceptional value, in which the form and interaction of the urban scales prevail, expressing the concept of Lucio Costa's Pilot Plan, together with the outstanding architecture of Oscar Niemeyer in the city's most representative buildings. Those are the components that underpin the city's international recognition and they need to be appreciated. The features identified as ancillary thus gain flexibility in relation to the inherent urban dynamism of a young and unfinished city. Ordinance No. 166/2016 embodies this understanding and determines degrees of protection for the distinct sectors of the BUE, with the aim of preserving the urbanistic and architectural qualities and values that define the shape of Brasília.

From that viewpoint, it would not be an exaggeration to say that the Brasília Urban Ensemble (BUE) remains faithful to its concept and identity, where the qualities and values essential to the concept have prevailed. Even though there is disagreement about the direction and the quality of some of the interventions within that space, no interference has been identified that altered its configuration or compromised its authenticity and urban integrity. It is argued that the process of preserving Brasília is occurring naturally, with the conflicts, disagreements, disputes, advances and retreats inherent to any and all urban phenomena. IPHAN, within the scope of its institutional responsibility for carrying out the cultural heritage preservation policy in Brazil, has been regulating, discussing, participating in and intervening in activities that are relevant to the preservation of the BUE.

Notable among the significant urban interventions analyzed within the sphere of ETG are the following:

- Clearing of the Occupation of Public Areas along the shores of Lake Paranoá.

The initiative of GDF, to resume the process of clearing the eastern shore (apart from BUE) in 2015, was based on a judicial decision. In 2018, the GDF conducted a public tender of projects for using the newly cleared spaces, an initiative still in progress within GDF. The development of specific projects for these areas, located in the buffer zone of BUE, is being observed by IPHAN and its impacts will be assessed according to Ordinance No. 68/2012. This regulation establishes criteria for interventions in the buffer zone.

- Project to Revamp the Northern Public Recreation Sector – SRPN (Arenaplex Project).
Seeking to reverse the deteriorating scenario of the SRPN, the GDF presented IPHAN (2017) with a proposal for intervention in this area. The city sector for sporting activities (SRPN) is incomplete, underutilized and expensive to maintain, as some of its equipment is old and obsolete – racecourse, sports gymnasium, water park, etc. Construction of the new stadium to host World Cup matches aggravated the financial insolvency of the sector, by further raising the maintenance costs, while there is still only incipient demand for football in the city.
After this proposal was analyzed by the ETG, IPHAN issued a report making a series of recommendations for adjustments, defining the urbanistic parameters to be adopted in the development of the Use and Occupancy Plan. Now we are awaiting the development of the urban project, for further study.
- Project for Expansion of the DF-002 and DF-047 highways (southern exit from the city)
IPHAN studied the project put forward by the GDF and made a series of recommendations, with its approval conditional upon the meeting of those requirements, which sought to reduce the impact of the interventions on the landscape. We are now awaiting the representation of the project by GDF, for further study.
- Northern Traffic Intersection – TTN
The project was approved by IPHAN in 2012, but the GDF only began to implement it in 2015, which required a new study to be carried out. The project was discussed by the ETG and recommendations regarding urban mobility and accessibility were incorporated within the project.
- Urban Drainage Program (Drenar DF)
IPHAN analyzed the project put forward by the GDF and made a series of recommendations, with its approval conditional upon compliance with those recommendations. The new GDF has already approached IPHAN, saying that it is resuming the project and will submit it to new analysis.
- Repair of the Galeria dos Estados Viaduct
In May 2018, after a number of meetings, the project for the repairing the viaduct over Galeria dos Estados, partially collapsed on February 6, 2018, was presented by the GDF and approved by IPHAN, subject to technical explanation of the chosen structural solution. The approval was also tied to implementation of the landscaping project for the affected area under the viaduct.

Brasília, February 15, 2018.

IPHAN Superintendency in the Federal District

Addendum 1 – Ordinance nº 166/2016, updated version, also available at http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/portaria_166_consolidada_2018_com_mapas.pdf

Addendum 2 – Technical Note nº 5 - The technical basis for the adjustments to Ordinance nº 166/2016.



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

NOTA TÉCNICA nº 5/2018/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF

ASSUNTO: Correções necessárias à Portaria Iphan nº 166/2016

REFERÊNCIA: Proc. 01551.000220/2016-35

Brasília, 11 de abril de 2018.

1. Introdução

A Portaria nº 166/2016, que complementou e detalhou a Portaria nº 314/1992, vem sendo aplicada com sucesso desde sua publicação, em maio de 2016, sendo inegável a sua contribuição para o avanço técnico e jurídico do processo de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, bem integrante do Patrimônio Cultural Brasileiro e da Humanidade. Porém, em que pese seu êxito, é natural que, após esse tempo de vigência, surjam pontos que demandam correções e ajustes, tanto por erros materiais quanto por eventuais conflitos com a legislação urbanística local, sabidamente extensa, dinâmica e complexa.

A necessidade de ajustes e correções na Portaria foi detectada ao longo desse período, não só no âmbito desta Superintendência, mas nos diversos encontros promovidos para discussão pública da Portaria – no Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento do Distrito Federal - IAB-DF, na Câmara Técnica do CCPPTM (Conselho instituído no âmbito da SEGETH/DF), na Comissão de Assuntos Fundiários da Câmara Legislativa do Distrito Federal, na Universidade de Brasília - UnB e no Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - Sinduscon-DF (fls. 297-309 do Processo nº 01551.000220/2016-35) – bem como nas reuniões do Grupo Técnico Executivo–GTE, criado pelo Acordo de Cooperação Técnica n. 001/2015, instituído entre Iphan e GDF para promover a gestão compartilhada do processo de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (documentos em anexo). Algumas dessas demandas pontuais foram formalizadas pelo Sinduscon-DF e encaminhadas a esta Superintendência para análise.

A primeira manifestação formal do Sinduscon-DF foi em 13/06/2017 (processo SEI nº 01551.000354/2017-37). Em 27/09/2017, foi realizada a 64ª reunião ordinária do GTE, com a participação de membros da Central de Aprovação de Projetos (CAP/SEGETH/GDF), que levantaram dissonâncias técnicas que dificultam a análise e a aprovação de projetos por aquela unidade na área tombada. Em novembro de 2017, foi realizada reunião com a diretoria do Sinduscon-DF, no Iphan-DF, e protocolada nova carta, datada de 14/11/2017, complementando as considerações anteriores (processo SEI nº 01551.900158/2017-64, anexado ao processo supracitado).

A principal inovação da Portaria nº 166/2016 foi organizar “o território do conjunto tombado em duas Macroáreas de Proteção, A e B, definidas de acordo com a simbologia histórica e urbanística que representam os setores da cidade na constituição de sua paisagem urbana” (BRASIL, 2016, p. 12). Essa abordagem, além de considerar a cidade real, conferiu destaque a seus valores e atributos morfológicos e possibilitou a definição de critérios de intervenção específicos para todos os setores urbanos do conjunto tombado.

A Macroárea de Proteção A é considerada de interesse especial de preservação. Abrange, além do Plano Piloto de Brasília, descrito no Relatório de 1957, setores incorporados ao projeto inicial na fase pioneira de construção da cidade, assim como a porção leste do conjunto tombado, região de grande relevância para a composição da paisagem urbana, onde pontificam – já fora da área tombada – o Lago Paranoá e a linha de cumeeada de sua bacia.

Esta Macroárea constitui, indiscutivelmente, a porção territorial de maior representatividade histórica, urbanística e paisagística do conjunto tombado, e onde se concentram as ações preservacionistas decisivas, com critérios de intervenção específicos e pormenorizados.

A Macroárea de Proteção B é entendida como de preservação subsidiária à Macroárea A e compreende a porção oeste do conjunto tombado, envolvendo os setores implantados fora da estrutura do Plano Piloto. O cuidado urbanístico com essa região, de menor expressividade urbanística e de relevância secundária na composição da paisagem urbana, busca garantir a permanência da presença do Plano Piloto como elemento urbanístico determinante do conjunto tombado, evitando-se intervenções em seu entorno que possam comprometer sua representatividade histórica e urbanística.

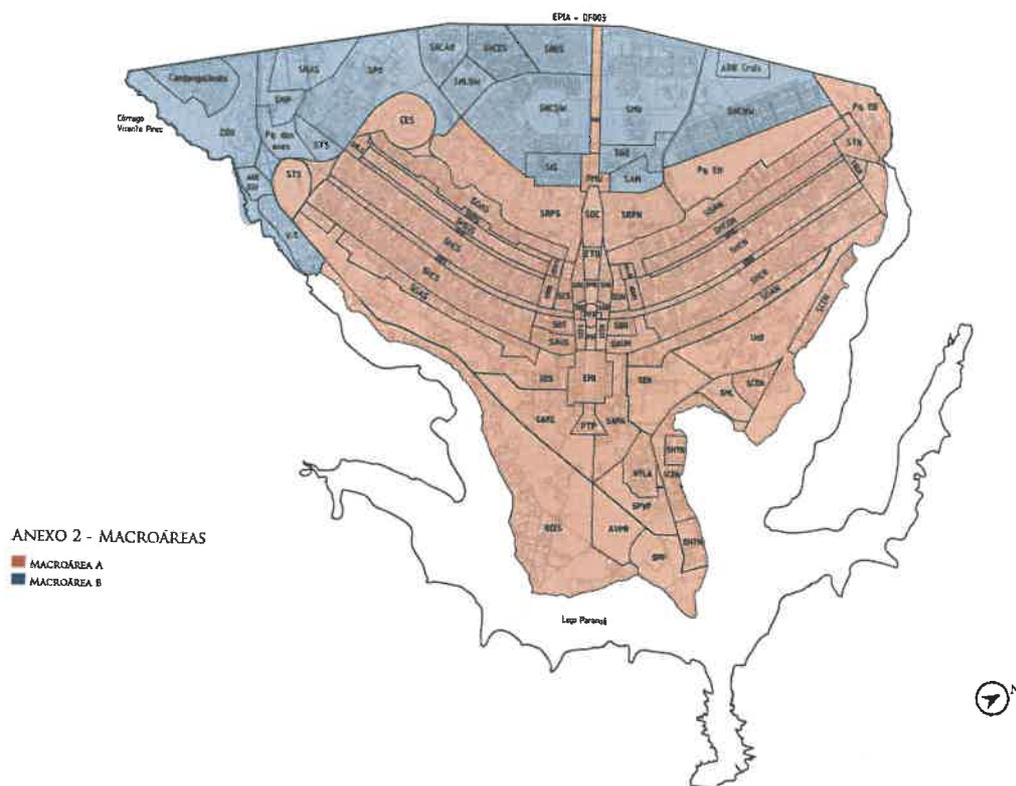


Figura 1 – Portaria nº 166/2016, Anexo 2: Macroáreas de Proteção

Ante o exposto, a Superintendência do Iphan no Distrito Federal submete à apreciação do Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização (Depam/Iphan) a presente proposta de ajuste da Portaria nº 166/2016, fruto do processo de avaliação realizado ao longo de sua implementação, na perspectiva de seu aprimoramento e superação dos problemas identificados.

2. Demandas

As demandas de adequações contendo os pontos contraditórios identificados serão a seguir avaliadas, apresentando-se as justificativas para alteração ou não do texto da portaria, a fim de que sejam submetidos à avaliação superior.

2.1. Delimitação da área tombada e das duas Macroáreas

Referência: art. 3º, 17 e 67

No artigo 3º, foi detectada a necessidade de correção do parágrafo único, pois o nome correto do limite sul é “córrego Riacho Fundo”. Equívoco proveniente da Portaria nº 314/1992, que por sua vez se origina no Decreto nº 10.829/1987, do Distrito Federal, que serviu de parâmetro para esta portaria, o córrego Vicente Pires é afluente do Riacho Fundo, juntando-se a este poucos metros antes de adentrar a área tombada, e prevalecendo a toponímia “Riacho Fundo” – como mostra a placa na EPIA (Fig. 2) – o qual aflui para o lago Paranoá.



Figura 2 – Ponte da Estrada-Parque Indústria e Abastecimento (EPIA) sobre o córrego Riacho Fundo, limite sul do Conjunto Urbanístico de Brasília
Fonte: Google Maps (maps.google.com)

Ademais, propõe-se descrever os pontos georreferenciados da poligonal, acrescentando essa descrição técnica, com as coordenadas (como na Portaria nº 68/2012).

Assim, sugerimos as seguintes alterações[1] no parágrafo único (que, com o acréscimo de um novo parágrafo[2], passa a ser § 1º):

Art. 3º [...]

Parágrafo único § 1º. A poligonal de tombamento do CUB é delimitada **ao norte pelo córrego Bananal**, a leste pela orla oeste do Lago Paranoá, ~~a oeste pela Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA)~~, a sul pelo córrego ~~Vicente Pires Riacho Fundo e ao norte pelo córrego Bananal~~, a oeste pela Estrada-Parque Indústria e Abastecimento (EPIA) ~~conforme Anexo 1.~~

§ 2º As coordenadas geográficas da poligonal referida no § 1º são as listadas no Anexo 1-A.

2.2. Características essenciais da escala residencial

Referência: art. 9º

Em seus artigos iniciais, antes de adentrar nos parâmetros objetivamente aplicáveis aos diversos setores urbanos, a portaria elenca os valores reconhecidos pelo tombamento (art. 4º), as “características essenciais” das quatro escalas que presidiram a concepção da cidade por Lucio Costa (art. 5º a 13), e as “características essenciais a preservar” (art. 14). No artigo 9º, as características essenciais da escala residencial são descritas, e delas destacamos aquelas referentes às superquadras:

Art. 9º As características essenciais da escala residencial se configuram nos seguintes elementos:

- I. as superquadras residenciais com acesso único, em sequência contínua, sem cercamento, arborizadas e com o chão livre e acessível a todos, numeradas de 102 a 116, de 202 a 216, de 302 a 316 e de 402 a 416, bem como seus respectivos equipamentos públicos;
- II. os blocos residenciais multifamiliares e de gabarito uniforme, de 06 (seis) pavimentos, edificadas sobre piso térreo em pilotis de uso público nas superquadras 100, 200 e 300;
- III. os blocos residenciais multifamiliares e de gabarito uniforme de 03 (três) pavimentos, edificadas sobre piso térreo em pilotis de uso público nas Superquadras 400, e **os blocos residenciais denominados “JK” e “IAPI”, existentes nas superquadras sul 408, 409, 410, 411, 412 e 413, estes desprovidos de piso térreo de uso público;** [...]

Perceba-se que o trecho grifado menciona um modelo existente de blocos sem pilotis, construções pioneiras erguidas até a inauguração da cidade, como exceções aos edifícios sobre pilotis – estes sim a regra, capazes de liberar o “chão” da superquadra para que fosse cruzado a pé em todas as direções. A construção desses blocos de três pavimentos – com apartamentos ao rés do chão (conhecidos como “JK”) ou um lance de escadas acima, mas igualmente sem pilotis (chamados “IAPI” porque construídos pelo Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários) – constituiu-se como uma solução experimental, barata e de rápida execução, atendendo à demanda urgente de prover habitações para os primeiros moradores.

Contudo, situados apenas em algumas das quadras pioneiras da Asa Sul (conforme informa o próprio artigo), o modelo não chegou a assumir importância – nem mesmo como exemplar arquitetônico consagrado, ainda que os “JK” sejam de autoria de Oscar Niemeyer – que justificasse sua proteção específica pelo tombamento federal. Prova disso é a ausência desses dois tipos de blocos na enumeração das “características essenciais a preservar” no conjunto tombado:

Art. 14. A manutenção dos valores do Conjunto Urbanístico de Brasília será assegurada pela preservação das suas características essenciais, considerando-se: [...]

V. a ocupação residencial coletiva configurada nas superquadras 100, 200, 300 e 400 Norte e Sul, com habitação multifamiliar **em prédios de até seis pavimentos em pilotis livres**, implantados em meio a abundante vegetação arbórea, distribuídas ao longo do Eixo Rodoviário, via arterial arqueada contínua em sentido norte-sul, ladeada pelos Eixos L e W;

Evidentemente, não se pretendeu “tombar” especificamente os blocos “JK” e “IAPI”. Sua existência – pode-se afirmar – é tolerada porque faz parte da evolução histórica da cidade desde sua implantação. As próprias superquadras 400 são elementos urbanos ausentes do projeto de Lucio Costa, mas “acrescidos ao projeto original ainda na fase pioneira de construção da cidade”, para ficar na definição da Macroárea de Proteção A, constante na própria portaria.

Não há qualquer sentido em afirmar que sua preservação contribuiria para a manutenção dos valores históricos (elencados no art. 4º) que justificam a proteção do Conjunto Urbanístico de Brasília pelo órgão federal de preservação, ainda menos sua inscrição na Lista do Patrimônio Mundial. Dado o espírito da proteção conferida a Brasília – cujo tombamento admite até mesmo a demolição de edifícios ordinários e sua substituição por outro que obedeça aos mesmos parâmetros de ocupação do solo, como já ocorreu em alguns lotes na Zona Central da cidade – ausentes valores arquitetônicos que justifiquem sua preservação, os prédios chamados de “JK” e “IAPI” poderiam até desaparecer, sem que com isso fossem comprometidos os valores históricos relacionados ao tombamento.

Com isso, devemos admitir que esses blocos foram mencionados no artigo 9º apenas como uma descrição possível das superquadras – dado que tal exceção à regra existe, está lá presente – mas nada justifica sua proteção como “essencial” para a preservação do conjunto. Propomos então a supressão do trecho indicado abaixo, deixando de conferir proteção específica aos blocos dos tipos “JK” e “IAPI”, visto que a característica merecedora de preservação para as futuras gerações é justamente o “chão livre” representado pelos blocos sobre pilotis.

Assim, porque tolerados como tipologia experimental utilizada nos primeiros anos de Brasília, esses blocos podem sofrer reformas, e naturalmente permanecerão sem pilotis, a menos que sejam demolidos. Propõe-se, então, transferir sua descrição para um parágrafo à parte, que esclareça que sua existência é tolerada, mas não como “característica essencial da escala residencial”:

Art. 9º As características essenciais da escala residencial se configuram nos seguintes elementos:

[...]

III. os blocos residenciais multifamiliares e de gabarito uniforme de 03 (três) pavimentos, edificadas sobre piso térreo em pilotis de uso público nas Superquadras 400, ~~e os blocos residenciais denominados “JK” e “IAPI”, existentes nas superquadras sul 408, 409, 410, 411, 412 e 413, estes desprovidos de piso térreo de uso público;~~ [...]

Parágrafo único. Constituem exceções os blocos residenciais denominados “JK” e “IAPI”, existentes nas superquadras sul 408, 409, 410, 411, 412 e 413, desprovidos de piso térreo em pilotis de uso público.

2.3. Anexos dos Ministérios

Referência: art. 22

Pelo que se lê no inciso VIII do art. 22 da Portaria nº 166/2016, os Anexos dos Ministérios devem ser preservados “como um conjunto arquitetônico de tipologia e volumetria uniformes, com quatro pavimentos”. Entretanto, os Anexos existentes, cujo projeto é padronizado, possuem 5 pavimentos. A Portaria cita erroneamente 4 pavimentos, e isso deve ser corrigido na presente oportunidade, passando o citado inciso a ter a seguinte redação:

Art. 22 [...]

VIII. preservação dos anexos dos Ministérios como um conjunto arquitetônico de tipologia e volumetria uniformes, com **quatro 5 (cinco)** pavimentos, e de destinação para as atividades dos Ministérios Federais, bem como a manutenção para uso ministerial dos terrenos contíguos à Esplanada dos Ministérios;



Figura 3 – Edifícios Anexos ao Ministério da Defesa, com projeto-padrão de Oscar Niemeyer

Fonte: Google Maps (maps.google.com)

Adicionalmente, como ainda há lotes vagos destinados aos Anexos dos Ministérios – três ao norte da Esplanada e quatro ao sul, cada lote comportando um par de edifícios, como na imagem acima – resta ainda a preocupação quanto à eventual introdução de novos edifícios. Quando isso ocorrer, deverá ser utilizado o mesmo projeto-padrão dos blocos existentes, e não outro com a mesma volumetria. No entanto, embora tal determinação, pelo bom senso, pareça óbvia aos que militam na preservação de Brasília, não está escrita em nenhuma normativa. Ademais, como o inciso VIII não abarca os anexos com outra tipologia que não o projeto-padrão de Niemeyer, sugerimos a inclusão de mais dois parágrafos ao artigo que trata da AP1 da ZP1A (art. 22):

Art. 22 [...]

§ 4º Nos casos de construção de novos edifícios anexos aos Ministérios nos lotes destinados a esse fim, deverá ser utilizado o projeto-padrão dos anexos existentes.

§ 5º Os edifícios anexos aos Ministérios, a que se referem o inciso VIII e o § 4º deste artigo, são aqueles ligados por passarelas aos 17 edifícios padronizados existentes na Esplanada, não abrangendo os anexos dos Palácios da Justiça e Itamaraty, de tipologia diversa.



Figura 4 – Lotes destinados aos Edifícios Anexos aos Ministérios, ao norte da Esplanada

Fonte: Siturb/Segeth/GDF



Figura 5 – Lotes destinados aos Edifícios Anexos aos Ministérios, ao sul da Esplanada

Fonte: Siturb/Segeth/GDF

2.4. Estacionamentos subterrâneos no Eixo Monumental

Referência: artigos 23, VIII; 25, IV e 27, III

A construção de estacionamentos subterrâneos sob o gramado da Esplanada dos Ministérios é discussão antiga, que esporadicamente volta à pauta. Durante o período de elaboração da Portaria nº 166/2016, naturalmente, o tema foi debatido. O único consenso foi a constatação da importância, para a configuração daquele espaço monumental, da presença do extenso gramado livre de construções que obstruíssem a fruição visual do Congresso Nacional, desde a Rodoviária até o final do terrapleno da Esplanada, com o edifício duplo e suas cúpulas no centro da perspectiva.

Aquele gramado sintetiza a monumentalidade proposta por Lucio Costa para o espaço dedicado ao papel de capital do país. Em seu *Relatório do Plano-Piloto* (1957), Costa argumenta, poeticamente:

E o que se indaga é como, no entender de cada concorrente, uma tal cidade deve ser concebida.

Ela deve ser concebida não como simples organismo capaz de preencher satisfatoriamente e sem esforço as funções vitais próprias de uma cidade moderna qualquer, não apenas como *urbs*, mas como *civitas*, possuidora dos atributos inerentes a uma capital. E, para tanto, a condição primeira é achar-se o urbanista imbuído de uma certa dignidade e nobreza de *intenção*, porquanto dessa atitude fundamental decorrem a ordenação e o senso de conveniência e medida capazes de conferir, ao conjunto projetado, o desejável caráter monumental. Monumental, não no sentido de ostentação, mas no sentido da expressão palpável, por assim dizer, consciente, daquilo que vale e significa.

[...]

Em cada ângulo dessa praça — Praça dos Três Poderes, poderia chamar-se — localizou-se uma das casas, ficando as do Governo e do Supremo Tribunal na base e a do Congresso no vértice, com frente igualmente para uma ampla esplanada disposta num segundo terrapleno, de forma retangular e nível mais alto, de acordo com a topografia local, igualmente arrimado de pedras em todo o seu perímetro. A aplicação em termos atuais, dessa técnica oriental milenar dos terraplenos, garante a coesão do conjunto e lhe confere uma ênfase monumental imprevista [...]. A Catedral ficou igualmente localizada nessa esplanada, mas numa praça autônoma disposta lateralmente, não só por questão de protocolo, uma vez que a Igreja é separada do Estado, como por uma questão de escala, tendo-se em vista valorizar o monumento, e ainda, principalmente, por outra razão de ordem arquitetônica: a perspectiva de conjunto da esplanada deve prosseguir desimpedida até além da plataforma, onde os dois eixos urbanísticos se cruzam. (COSTA, 1957 [2014])

Não sem motivo, aquela é a Área de Preservação 1, inserida na Zona de Preservação 1 da Macroárea A, classificação que confirma ser esta a área que demanda os mais rigorosos critérios de preservação, por ser extremamente sensível a eventuais descaracterizações.

Da forma proposta na Portaria nº 166/2016, três trechos diferentes do canteiro central do Eixo Monumental acabaram suscetíveis à introdução de elementos indesejáveis à sua integridade. Caso fosse efetivamente construído o estacionamento subterrâneo tantas vezes aventado sob o gramado, seria inevitável que elementos construídos — tais como rampas, muretas, grelhas e outras aberturas destinadas à ventilação do subsolo — sobressaíssem acima do “tapete verde”. Manifestação do grupo Urbanistas por Brasília, por exemplo, feita quando da apresentação de uma das propostas do GDF para ocupação do subsolo da Esplanada por um amplo estacionamento (em janeiro de 2013), confirma isso:

Trata-se de um projeto de grande envergadura, com mais de 340 mil m² de área construída e que impactará fortemente a configuração atual da Esplanada dos Ministérios enchendo-a de poços de ventilação, elevadores, escadas rolantes e rampas para veículos, elementos que interferirão no imponente e (às vezes) imaculado gramado cartão-postal. É importante ainda considerar que o sistema de ventilação para uma verdadeira cidade subterrânea de quatro pavimentos não é algo simples nem discreto de ser feito. (Urbanistas por Brasília, “Patrimônio Mundial em risco?”, 2013)

A introdução da estação Central do metrô, embora parcialmente ocultada em nível inferior à plataforma de embarque da Rodoviária, ilustra com clareza o potencial invasivo de eventuais estruturas construídas — até mesmo em subsolo — em área tão sensível, do ponto de vista preservacionista. Ali, foi tomado o cuidado de mimetizar a intervenção, de forma a não se destacar em relação ao seu entorno imediato. Porém, aquele equipamento público requer acesso apenas de pedestres, uma vez que os trens que por ali trafegam já chegam ao local em túnel, sem serem vistos, portanto. Num estacionamento de veículos, ao contrário, com as vias N1 e S1 repletas de ministérios em seus lados opostos ao canteiro, seria improvável a construção dos acessos ao lado dos ministérios, restando o canteiro central como alternativa. Dessa maneira, a implantação dos acessos produziria forte impacto negativo sobre o conjunto — que também é tombado no âmbito da obra do arquiteto Oscar Niemeyer.

Ademais, não é viável criar um estacionamento subterrâneo e explorá-lo comercialmente sem a criação de uma unidade imobiliária (lote), o que é vedado nessa Área de Preservação, segundo a própria portaria.

Outro argumento cabal é a inconveniência de se criar um equipamento dessa natureza e magnitude em pleno centro da cidade, quando sabemos que isso estimularia o uso do veículo individual, favorecendo ainda mais o ingresso diário de automóveis e a saturação da infraestrutura viária, que em Brasília prossegue em constante ampliação. Por vir na contramão das práticas urbanísticas modernas de humanização do espaço urbano, a iniciativa tem recebido fortes questionamentos de setores da sociedade.

Analisando cuidadosamente a Portaria nº 166/2016, percebemos que a restrição contida nos artigos 23, 25 e 27 é insuficiente e não se coaduna com a exigência de preservação rigorosa do canteiro central do Eixo Monumental, além de conflitar com outras vedações para o setor, como as seguintes:

Art. 23. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP1A: [...]

II. construção de qualquer edificação acima do nível do solo no canteiro central do Eixo Monumental;

VII. criação de novos lotes e/ou projeções na Esplanada dos Ministérios, à exceção dos pequenos comércios e serviços mencionados no art. 22; [...]

VIII. criação de estacionamentos no subsolo do canteiro central do Eixo Monumental quando implicarem em supressão de vegetação arbórea e introdução de elementos construídos acima do nível do gramado existente;

Assim, frente às divergências encontradas no próprio texto da Portaria, associadas às demandas evidenciadas em diversas discussões públicas, recomendamos a supressão dos trechos abaixo, em três incisos com redação semelhante:

Art. 23. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP1A: [...]

VIII. criação de estacionamentos no subsolo do canteiro central do Eixo Monumental ~~quando implicarem em supressão de vegetação arbórea e introdução de elementos construídos acima do nível do gramado existente;~~

Art. 25. Fica vedado na Área de Preservação 2 da ZP1A: [...]

IV. criação de estacionamentos no subsolo do canteiro central do Eixo Monumental ~~quando implicarem em supressão de vegetação arbórea e introdução de elementos construídos acima do nível do gramado existente;~~

Art. 27. Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP1A:

III. criação de estacionamentos no subsolo do canteiro central do Eixo Monumental ~~quando implicarem em supressão de vegetação arbórea e introdução de elementos construídos acima do nível do gramado existente,~~ exceto no interior dos lotes;

2.5. Limites da Área de Preservação 4 da ZP1A

Referência: art. 28

É ponto esclarecido desde a Portaria nº 314/1992 que a “escala monumental” está configurada “no Eixo Monumental, desde a Praça dos Três Poderes até a Praça do Buriti” (art. 3º). Na Portaria nº 166/2016, esse trecho é composto das Áreas de Preservação 1, 2 e parte da AP3 da ZP1A. Nesta última, inclusive, a extensa área livre que vai do Centro de Convenções (lote componente do Setor de Divulgação Cultural) até a Praça do Buriti é considerada *non aedificandi*. Fora dos limites descritos para a “escala monumental” na antiga portaria, há na AP3 mais áreas livres e dois outros lotes, onde se encontram edificados o Memorial dos Povos Indígenas e o Memorial JK, ambos integrantes do setor PMU (referência a “Praça Municipal”, denominação em desuso para a popular Praça do Buriti). Como se sabe, esses dois edifícios estão próximos ao ponto culminante do Eixo Monumental (e de toda a área tombada), a Praça do Cruzeiro. Em função de sua visibilidade em relação à topografia do Eixo, mesmo situados após a Praça do Buriti, eles foram incluídos na AP3.

A área seguinte, AP4 da ZP1A, corresponde ao trecho do Eixo Monumental que, além de não ser regido pela “escala monumental”, encontra-se ocultado pela topografia, quando visto desde o centro da cidade. Partindo desse pressuposto, a Praça do Cruzeiro deve estar situada na AP3, porque visível desde a Macroárea A ou o centro da cidade.

Assim, para efeito da aplicação da taxa proposta no § 2º do art. 28 da Portaria nº 166/2016, faz-se necessário definir com clareza os limites da Área de Preservação 4, os quais, com os argumentos apresentados, devem incluir o canteiro central do Eixo, após a Praça do Cruzeiro – excluindo-a, visto que há razões urbanísticas para que essa praça seja tratada como limite visual da chamada “escala monumental”. Ademais, numa área que compreende apenas o próprio canteiro central, considerando que o sistema viário não é “área parcelável”, a taxa de ocupação referida na portaria deve, naturalmente, estar limitada à área do canteiro central, sem acrescentar as vias que o circundam.



Figura 6 – AP4 da ZP1A: proposta de delimitação

Fonte: Siturb/Segeth/GDF

Pelos motivos expostos, são as seguintes as alterações propostas para o art. 28:

Art. 28. Para a Área de Preservação 4 da ZP1A – Eixo Monumental ~~a oeste~~ da Praça do Cruzeiro ~~até a EPIA~~ – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. manutenção das características do canteiro central do Eixo Monumental com a predominância de área verde;

II. manutenção de faixas *non aedificandi* no canteiro central do Eixo Monumental, com 30 (trinta) metros a contar das margens das vias S1 e N1.

§ 1º Será admitido o desmembramento ou a criação de novos lotes, desde que sejam descontínuos e destinados a abrigar equipamentos de caráter cultural e de uso público.

§ 2º Em caso de criação de novos lotes o parcelamento não poderá ultrapassar 10% de ocupação desta Área de Preservação.

~~§ 3º Para aplicação do disposto no § 2º, esta Área de Preservação corresponde ao canteiro central do Eixo Monumental, limitado a oeste pela Estrada-Parque Indústria e Abastecimento-EPIA, a norte pela via N1, a leste pela via de ligação S1-N1 que acessa a Praça do Cruzeiro e a sul pela via S1, excluindo as respectivas vias.~~

2.6. Cercamento de lotes nos setores centrais

Referência: art. 31

Em quase todos os setores centrais, à exceção dos Setores Médico-Hospitalares, a portaria proíbe o cercamento de qualquer lote. Porém, deve haver garantias para o cercamento de lotes vagos ou em construção. Além disso, o modelo de ocupação previsto para o centro da cidade implica em altas densidades construtivas e fachadas voltadas diretamente para as vias públicas, sem cercamento, à exceção dos Setores Médico-Hospitalar Norte e Médico-Hospitalar Sul, que por razões históricas observam outro modelo – edifícios isolados em lotes. Assim, a proibição de cercamento deve ser flexibilizada a fim de admitir o cercamento de lotes vagos ou em construção. Propomos então a complementação do inciso I do art. 31, estendendo as exceções, conforme abaixo:

Art. 21 [...]

V. Área de Preservação 5 – Setores Bancário Norte e Bancário Sul, Setores Médico Hospitalar Norte e Médico Hospitalar Sul, Setores Comercial Norte e Comercial Sul, Setores de Autarquias Norte e Autarquias Sul, Setores Hoteleiro Norte e Hoteleiro Sul, Setores de Rádio e Televisão Norte e de Rádio e Televisão Sul;

Art. 31. Fica vedado na Área de Preservação 5 da ZP1A:

- I. cercamento de qualquer natureza dos lotes ou projeções dessa área, à exceção dos ~~setores hospitalares~~ **situados nos Setores Médico-Hospitalar Norte e Médico-Hospitalar Sul e dos lotes ou projeções não edificadas ou em construção nos demais setores;**
- II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

2.7. Altura máxima dos edifícios nas Superquadras Norte e Sul

Referência: art. 32, I, e e f

Em carta ao Iphan-DF, o Sinduscon-DF ponderou que, em seu entendimento, “as diretrizes e preceitos relativos ao parâmetro de altura, propostos pela Portaria, inviabilizam a construção dos empreendimentos recentes”, elencando justificativas como as exigências atuais do Corpo de Bombeiros, do Código de Edificações e da norma NBR 15.575:2013 (Edificações Habitacionais - Desempenho), não vigentes à época do tombamento.

Com base nessa argumentação, a entidade questiona o artigo 32, I, e, da Portaria, que se refere às Superquadras Norte e Sul, cujo parâmetro de altura difere do adotado para os Setores Sudoeste e Noroeste. Assim, a demanda apresentada foi pela revisão da altura máxima das edificações de habitação coletiva das Superquadras Norte e Sul, considerada insuficiente para acomodar instalações prediais e construções em cobertura. Do pedido descrito em duas cartas do Sinduscon-DF, destaca-se:

...para viabilizar os 06 (seis) pavimentos-tipo, o pilotis com 4m livre (altura entre o piso do estacionamento e o teto do pilotis - altura mínima exigida pela Lei Complementar nº 755/2008), a cobertura de lazer e a cobertura técnica é necessário no mínimo 27 metros (pilotis até cobertura) + 3 metros (barrilete + reservatórios), totalizando 31 metros [sic]. (item 6 da carta do Sinduscon-DF ao Iphan-DF, datada de 13/06/2017)

...com a finalidade de atender às premissas de legislação e de soluções técnicas, sugerimos que a Portaria nº 166/2016 contemple a altura máxima de 27m + 3m. Desta forma, é viável o atendimento às premissas da Lei Complementar 755, que especifica altura mínima de 4 metros para os estacionamentos públicos. Ainda por este motivo, sugerimos que os 27 metros destinem 24 metros para o corpo da edificação. Sendo assim, sugerimos ao final: 24 metros para o corpo da edificação + 3 metros para a cobertura + 3 metros para caixa d'água e casa de máquinas. (item 3 da carta do Sinduscon-DF ao Iphan-DF, datada de 14/11/2017)

Em anexo à sua manifestação, o Sinduscon-DF exibiu um exemplo de desenho de edifício em corte, com suas sugestões de altura para pilotis, corpo do edifício, ocupação de cobertura e torre de circulação vertical com caixa d'água. Há pequenas divergências entre o desenho e as solicitações por escrito.

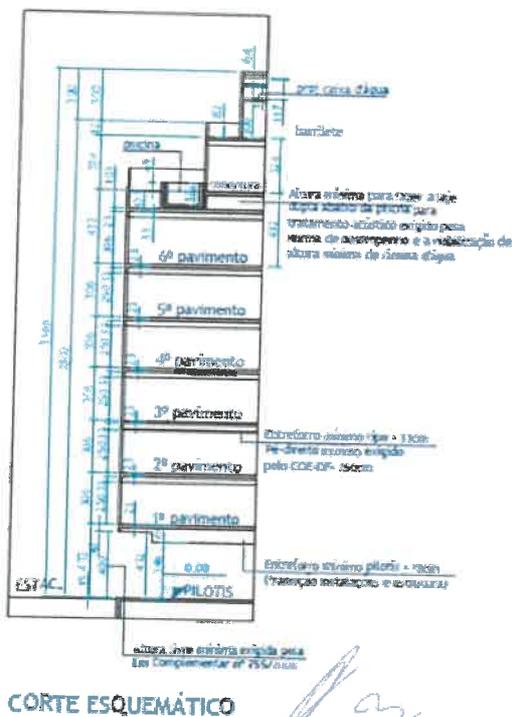


Figura 7 – Corte esquemático de edifício em Superquadra

Fonte: Sinduscon-DF

A omissão quanto à cobertura, nas alíneas e e f do inciso I do art. 32, e sua contradição com o § 3º do mesmo inciso, já haviam sido detectadas pelo Iphan.

A ocupação da cobertura já era admitida pela legislação urbanística local antes mesmo do tombamento – desde o Decreto 3253/76, segundo Ficher *et alii* (2009). Segundo esses autores, o Código de Obras de 1989, ao consolidar as normas edilícias então vigentes, manteve a “autorização para a ocupação de parte do andar de cobertura com comodidades de lazer”. No mesmo texto, os autores lembram que tal medida “permite o deslocamento para cima das instalações técnicas localizadas na cobertura, resultando em blocos mais altos – enquanto um bloco construído em 1957 tem cerca de 23 m de altura, um bloco construído em 2000 tem cerca de 28 m...” (Ficher *et alii*, 2009, p. 265).

A utilização da cobertura para fins diversos foi confirmada no Código de 1989, e a altura admitida para construções nesse pavimento passou, então, de 3 para 4 m. Tal altura foi confirmada no Código de Edificações subsequente (de 1998, ainda vigente), que traz encartada a Lei nº 2.046/1998 – a qual “estabelece normas de edificação para aproveitamento da cobertura e dos pilotis dos prédios residenciais edificadas no Distrito Federal”. Pouco depois, a Lei nº 2.325/1999 altera um artigo da lei anterior para permitir o uso privativo das coberturas e sua vinculação aos apartamentos do pavimento abaixo deste, assim: “A cobertura dos edifícios a que se refere esta Lei poderá ser utilizada para recreação e lazer, em caráter privado do condomínio ou como parte integrante da unidade imobiliária do pavimento imediatamente inferior, não podendo constituir unidade autônoma” (art. 2º da Lei nº 2.046/1998, com a redação dada pela Lei nº 2.325/1999).

O afastamento mínimo das construções na cobertura em relação aos limites do bloco ficou fixado em 2,5 m desde 1976, porém, como bem mostram Ficher *et alii*, com a superveniência de outras normas edilícias que ampliaram as possibilidades de utilização da projeção para faixas de espaço aéreo e

- subsolo a ela adjacentes, esse afastamento passou a ser medido, não mais a partir da projeção, mas a partir das bordas da laje do pavimento inferior – ou seja, os limites reais da construção (Fig. 8).

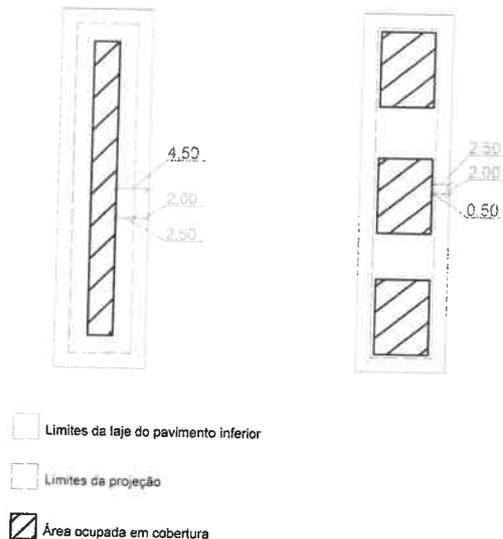


Figura 8 – Modelos de ocupação de cobertura, com variação no limite de referência para cálculo de afastamentos

O percentual de área a ser ocupada na cobertura é de 40%, este sim contado em relação à área da projeção, também inalterado desde 1976 – exceto para o Setor Noroeste, que não adota esse critério em suas normas de gabarito, limitando-se a obedecer aos afastamentos obrigatórios. Vale lembrar que os edifícios em superquadras hoje são maiores que as projeções em quase todos os casos (ver Figura 8), à exceção daqueles que optam por não utilizar a concessão definida na Lei Complementar nº 755/2008 (do Distrito Federal).

Voltando à questão das alturas, Ficher *et alii* pontuam: “...no que tange à uniformidade de alturas, [...] nenhum dos Códigos de Obras estabeleceu uma altura máxima para os blocos e, obviamente, prédios com o mesmo número de andares podem ter alturas diferentes”. É justamente este o ponto em que a Portaria nº 166/2016 se diferencia das normas distritais (e por isso conflita com elas): a definição de alturas máximas em metros, e não simplesmente em pavimentos. A maior restrição de altura na Asa Norte e na Asa Sul – comparativamente ao recente Setor Noroeste, por exemplo – visava a enfrentar um problema visível: a discrepância entre as alturas dos novos blocos em áreas já consolidadas, sobretudo em quadras com topografia muito plana, a exemplo do que ocorreu com os blocos E e I da SQS 312.

A questão das alturas divergentes entre os blocos é bem menos controlável do que parece ao primeiro olhar. Por exemplo, em áreas com maior declividade do que a SQS 312, a topografia pode contribuir para uma percepção diversa – seja atenuada ou até mais acentuada – desses desníveis. Imaginemos um bloco novo, mais alto, mas implantado em cota de soleira mais baixa que outro existente – nesse caso o problema quase desaparece, por não ser percebido do ponto de vista do observador ao nível da rua. A Superquadra é um conjunto de blocos agrupados, emoldurado, segundo Lucio Costa, “por uma larga cinta densamente arborizada, árvores de porte, [...] a fim de resguardar melhor, qualquer que seja a posição do observador, o conteúdo das quadras, visto sempre num segundo plano e como que amortecido na paisagem”. Para ele, tal disposição traz consigo a “vantagem de garantir a ordenação urbanística mesmo quando varie a densidade, categoria, padrão ou qualidade arquitetônica dos edifícios”.

Dentro destas “super-quadras” os blocos residenciais podem dispor-se da maneira mais variada, obedecendo porém a dois princípios gerais: gabarito máximo uniforme, talvez seis pavimentos e pilotis, e separação do tráfego de veículos do trânsito de pedestres...

Costa ainda voltaria ao assunto, em carta ao senador Cattete Pinheiro:

O que ainda falta, e me exaspera, são as cortinas verdes compostas por árvores de copa pesada, previstas para dar aconchego e definir espacialmente cada quadra. É fácil imaginar como o aspecto da cidade seria diferente se esses enquadramentos vegetais já existissem justapostos em extensão e profundidade ao longo de todo o eixo-rodoviário-residencial. (Carta de Lucio Costa a Cattete Pinheiro, 27/06/1973)

14



Figura 9 – Ilustração contida no *Relatório do Plano-Piloto*, de Lucio Costa (1957), exibindo a “larga cinta densamente arborizada... [resguardando] o conteúdo das quadras”



Figura 10 – “Cinta densamente arborizada” ao redor da SQS 312

Fonte: acervo Iphan

Perceba-se que a quantidade de pavimentos adotada para as Superquadras das centenas 100, 200 e 300 era, no *Relatório do Plano-Piloto*, uma mera sugestão de seu autor, que historicamente se consolidou. Como vimos, a permissão para construir cômodos acima do sexto pavimento – desde que obedecendo a afastamentos mínimos e limites de altura – existe há mais de 40 anos!

Ademais, todas essas observações culminam no fato de que a ocupação da cobertura foi considerada no § 3º do mesmo inciso I do art. 32, gerando contradição na própria Portaria, mas por outro lado dando a ver que não houve, na formulação dessa nova norma, intenção de suprimir a possibilidade de utilização desse pavimento.

A preocupação quanto à preservação das características fundamentais do conjunto urbano protegido é apenas estabelecer uma altura factível, para evitar excessos. Mas é forçoso admitir que a efetividade da nova regra é proporcional à quantidade de projeções ainda disponíveis para construções no Plano Piloto. Como o limite de altura ora questionado aplica-se apenas às Superquadras Norte e Sul, vale a pena reavaliá-lo à luz desse dado: o número de projeções desocupadas nas duas Asas. Num levantamento expedito, utilizando o Sistema de Informação Territorial e Urbana do DF (Siturb), da Secretaria de Gestão do Território e Habitação, encontramos 10 projeções ociosas na Asa Sul e 59 na Asa Norte. O universo total é composto de 789 projeções na Asa Sul e 714 na Asa Norte (ver levantamento em anexo).

A fim de melhor avaliar o impacto das novas edificações em relação ao conjunto das Superquadras, o abismo observado na comparação dos números da Asa Norte com a Asa Sul já indica que, para esta última – onde as projeções desocupadas estão espalhadas por várias quadras (ex. SQS 116, 212, 213, 310, 311 e algumas SQS 400) – o impacto negativo será minimizado porque “pulverizado”, nenhuma delas possuindo mais de uma projeção vaga.

Quadro-síntese SQS

Localização	Quantidade de projeções (total estimado)	Quantidade de projeções desocupadas	% estimado de projeções desocupadas
-------------	--	-------------------------------------	-------------------------------------

SQS 100	157	1	0,64%
SQS 200	165	2	1,21%
SQS 300	162	2	1,23%
SQS 400	302	5	1,66%
Total >>	786	10	1,27%

Na Asa Norte, por sua vez, encontram-se a maior quantidade e também a maior concentração espacial de projeções desocupadas: as centenas 100 e 200 respectivamente apresentam 21 e 29 projeções ainda por construir, – 12 delas estão na SQN 207, única no Plano Piloto ainda não urbanizada, e Superquadras como 109, 110, 114 e 204 possuem 5 projeções vagas cada, número elevado ante a média de 11 projeções por quadra (média das faixas 100, 200 e 300).

Quadro-síntese SQN

Localização	Quantidade de projeções (total)	Quantidade de projeções desocupadas	% estimado de projeções desocupadas
SQN 100	166	21	12,65%
SQN 200	166	29	17,47%
SQN 300	167	6	3,59%
SQN 400	215	3	1,40%
Total >>	714	59	8,2%

Além da concentração espacial, outro fator relevante para a presente análise é a época de construção dos edifícios em cada Superquadra, ou ainda uma possível classificação de homogeneidade/heterogeneidade dos modelos de ocupação. Ficher *et alii* (2009, p. 264-265) avaliaram os impactos dos sucessivos ganhos de potencial construtivo por que passaram as Superquadras – em função de compensações de áreas de circulação comum e permissões para incorporação de subsolos e espaços aéreos adjacentes às projeções – e identificaram uma evolução no volume e na altura dos blocos.

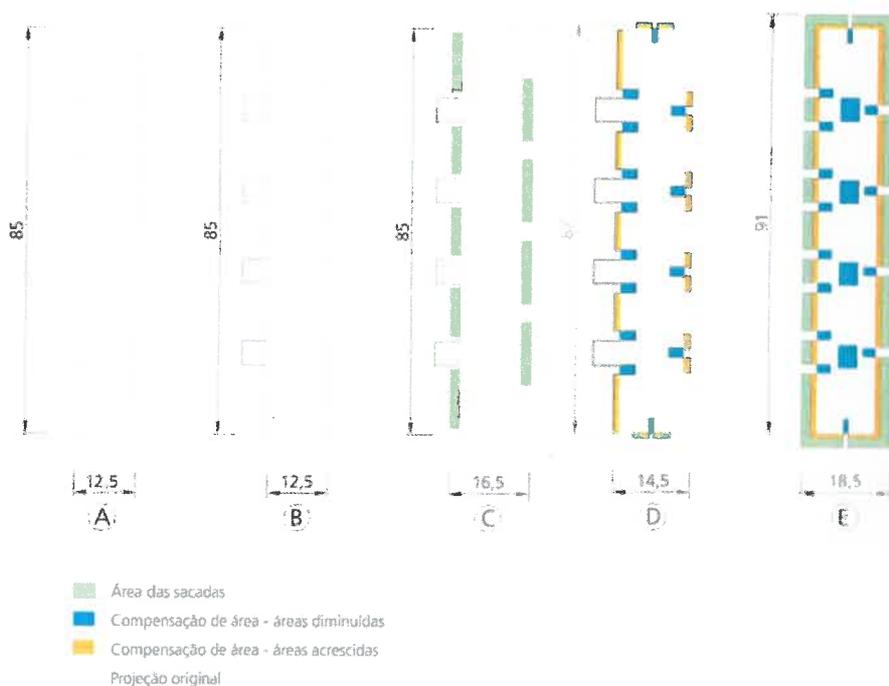


Figura 11 – Evolução das condições de ocupação dos blocos de Superquadras

Fonte: Ficher *et alii* (2009)

Os cinco modelos por eles apresentados permitem distinguir os blocos em “lâmina”, geralmente com apartamentos “vazados” – blocos típicos da arquitetura modernista implantada na cidade até meados da década de 1970 – daqueles construídos a partir da década de 1980, com maior largura, e ainda mais recentemente, com maior altura em função da disseminação das ocupações de coberturas nas últimas duas décadas.

Como dissemos, as centenas 100 e 200 da Asa Norte concentram o maior número de projeções ainda desocupadas. Nessas faixas, destacam-se a SQN 207, ainda totalmente desprovida de urbanização, e as Superquadras 109, 110, 114 e 204, que, com 5 projeções vagas cada, ainda possuem quase a metade dos blocos por construir. Merece destaque também a SQN 213, com 4 projeções desocupadas, e a SQN 402, com 3. As demais quadras não reúnem mais que duas projeções ociosas, razão pela qual podem ser desconsideradas – como as da Asa Sul.

Dentre as quadras citadas, pelo menos duas se encontram em situação *sui generis* em relação ao mercado imobiliário: SQN 204 e SQN 114 possuem obras recentes que não incluíram a ocupação de cobertura em seus projetos. Isso possivelmente se explica por se tratar de projeções de propriedade

- de órgãos públicos (todas as projeções da SQN 204 pertencem à Aeronáutica, por exemplo), que optaram por não utilizar todo o potencial construtivo atualmente admitido pela legislação urbanística.



Figura 12 – SQN 110: vista aérea destacando os lotes registrados em cartório

Fonte: Siturb/Segeth/GDF



Figura 13 – SQN 114: vista aérea destacando os lotes registrados em cartório

Fonte: Siturb/Segeth/GDF



Figura 14 – SQN 204: vista aérea destacando os lotes registrados em cartório

Fonte: Siturb/Segeth/GDF



Figura 15 – SQN 207: vista aérea destacando os lotes registrados em cartório

Fonte: Siturb/Segeth/GDF

A SQN 207 também pertence a um órgão público, a Universidade de Brasília, mas possivelmente será ocupada com modelos semelhantes entre si, justamente por ter todas as projeções sob um mesmo proprietário – a exemplo das SQN 212 e 214, também incorporadas pela UnB. Aliás, como bem lembram Ficher *et alii* (2009), nessa situação, a legislação faculta até mesmo a alteração de todo o projeto urbanístico da quadra pelo proprietário, que deve submetê-lo aos órgãos de controle urbano do GDF e ao Iphan, quando e se o fizer. Não possuindo nenhum prédio construído até hoje, a SQN 207 não sofrerá com o problema de alturas contrastantes entre seus blocos.

Resta analisar pormenorizadamente os casos das Superquadras 109, 110, 213 e 402. As três primeiras têm em comum o fato de terem sido ocupadas nas últimas duas décadas, quando os blocos já obedeciam ao modelo E (Ficher *et alii*, 2009, p. 265), sobrepondo compensação de área, concessão de subsolo e varandas em área pública e ocupação de cobertura conforme as Leis nº 2.046/1998 e 2.325/1999. A eventual construção dos blocos faltantes seguindo esse mesmo modelo, portanto, não seria contrastante com a forma de ocupação que já predomina nessas quadras.



Figura 16 (ao lado) – SQN 109: vista aérea destacando os lotes registrados em cartório, dos quais há 5 desocupados

Fonte: Siturb/Segeth/GDF



Figura 17 – SQN 109: vista da quadra desde o exterior

Fonte: Siturb/Segeth/GDF



Figura 18 – SQN 109: vista do interior da quadra

Fonte: Siturb/Segeth/GDF



Figura 19 (ao lado) – SQN 213: vista aérea destacando os lotes registrados em cartório, dos quais há 4 desocupados

Fonte: Siturb/Segeth/GDF



Figura 20 – SQN 213: vista da quadra desde o exterior

Fonte: Siturb/Segeth/GDF



Figura 21 – SQN 213: vista do interior da quadra

Fonte: Siturb/Segeth/GDF

Quanto à SQN 402, tem-se ali uma quadra bastante heterogênea, em que há blocos de diversas épocas – ocupada a partir dos anos 1980, mas com alguns blocos bastante recentes, que apresentam ocupação de cobertura, subsolo e espaço aéreo conforme as concessões e permissões citadas neste texto. A tendência é que as três projeções faltantes adquiram a feição dos blocos mais recentes, sendo pouco efetiva uma eventual regulação draconiana de suas alturas.

Portanto, vimos que:

- a) a ocupação de cobertura já era admitida pela legislação urbanística local desde o Decreto nº 3.253/76, antes do tombamento;
- b) essa ocupação com construções e instalações sanitárias acarretou um aumento da altura dos blocos de Superquadras – “...enquanto um bloco construído em 1957 tem cerca de 23 m de altura, um bloco construído em 2000 tem cerca de 28 m...” (Ficher *et alii*, 2009);
- c) desde a Lei nº 2325/1999, a cobertura pode ser utilizada como um pavimento “em caráter privado do condomínio ou como parte integrante da unidade imobiliária do pavimento imediatamente inferior, não podendo constituir unidade autônoma”;
- d) O afastamento mínimo das construções na cobertura, em relação aos limites do bloco, ficou fixado em 2,5 m desde 1976, porém esse afastamento passou a ser medido, não mais a partir da projeção, mas a partir das bordas da laje do pavimento inferior;
- e) nenhum dos Códigos de Obras, e tampouco as normas de gabarito (NGB), estabeleceu uma altura máxima para os blocos, somente o número de pavimentos;
- f) a ocupação de cobertura, embora omitida da alínea e do inciso I do art. 32, foi considerada no § 3º do mesmo inciso, gerando contradição na própria Portaria nº 166/2016;
- g) a faixa arborizada que emoldura cada Superquadra serviria, nas palavras de Lucio Costa, para “resguardar melhor, qualquer que seja a posição do observador, o conteúdo das quadras, visto sempre num segundo plano e como que amortecido na paisagem”, trazendo consigo a “vantagem de garantir a ordenação urbanística mesmo quando varie a densidade, categoria, padrão ou qualidade arquitetônica dos edifícios”;
- h) das 1503 projeções para habitação coletiva existentes nas Superquadras Norte e Sul, 69 ainda estão desocupadas (4,59%) e são espalhadas por diversas quadras, principalmente da Asa Norte, chamando atenção sua concentração nas faixas das SQN 100 e 200.

Quadro-síntese SQN/SQS

Localização	Quantidade de projeções (total)	Quantidade de projeções desocupadas	% estimado de projeções desocupadas
Superquadras Sul	786	10	1,27%
Superquadras Norte	714	59	8,26%
Total >>	1503	69	4,59%

Pode-se, então, considerar que as edificações construídas nas últimas duas décadas já estabeleceram um modelo de ocupação que, embora contraste com aquele dos primeiros anos de Brasília, é bastante difundido, sobretudo na Asa Norte, sendo até predominante em algumas quadras. Se considerarmos que nas quadras mais incompletas (ex. SQN 109, 110, 207 e 213) o “modelo expandido” é (ou será) o predominante, deve-se avaliar o grau de tolerância que o tombamento tem para a introdução de alterações como as que acabamos de descrever, ou ainda a gravidade das situações “de fato”, em relação aos critérios de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Tais critérios, como se sabe, encontram-se descritos no art. 32 da Portaria nº 166/2016, que admite a ocupação em cobertura (ver o § 3º do inciso I desse artigo) e busca limitar a altura do “corpo” do edifício típico de Superquadra – o que, sob nossa compreensão, não ficaria prejudicado pelo acréscimo de alguns metros para construções recuadas como as da cobertura.

Dado o exposto, opinamos por acatar a solicitação de revisão da redação da alínea e do inciso I do art. 32 da Portaria nº 166/2016, retificando a omissão ocorrida no texto vigente e alterando o ponto de referência para medição das alturas – ao invés das lajes de cobertura, passa-se a contar até os limites das platibandas de cada elemento, o que uniformiza essa leitura para o “ponto mais alto da edificação”, coincidindo com o conceito utilizado no Código de Edificações do Distrito Federal. Ressaltamos que será alterada apenas a referência para medição da altura da edificação, não acarretando acréscimo na altura do “corpo da edificação” – a diferença de 1m, de 23m para 24m no “corpo da edificação”, refere-se à altura da platibanda acima da laje do sexto pavimento, que antes era desconsiderada, mas que compõe a massa construída visível do bloco de Superquadra. Acreditamos que essas modificações eliminarão as divergências de avaliação entre técnicos do Iphan e dos órgãos do Distrito Federal envolvidos na aprovação de projetos de edificações.

Os incisos citados devem ser retificados da seguinte maneira:

- g) blocos residenciais multifamiliares e gabarito uniforme, sendo de até 6 (seis) pavimentos sobre piso térreo em pilotis nas superquadras 100, 200 e 300, com altura máxima de 23 (vinte e três) de até 24 (vinte e quatro) metros, contados da cota de soleira até o limite da laje de cobertura platibanda ou guarda-corpo acima do sexto pavimento, acrescida de até 3 (três) metros para cobertura, no máximo 4 (quatro) metros para exclusivas caixas d'água e casas de máquinas e demais elementos técnicos, que deverão estar limitadas a 3 (três) metros a contar da laje superior da cobertura;

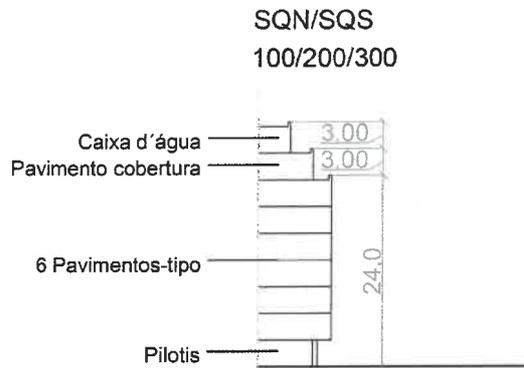


Figura 22 – Proposta de alturas para edifício de superquadra (SQN/SQS 100/200/300): corte esquemático

Por analogia, sugerimos as seguintes alterações na alínea *f* do inciso I do art. 32, referente aos blocos de três pavimentos das Superquadras 400:

h) gabarito de 3 (três) pavimentos nos blocos residenciais multifamiliares das superquadras 400, edificados sobre piso térreo em pilotis, com altura máxima de 12 (doze) metros de até 14,5 m (quatorze metros e cinquenta centímetros), contados da cota de soleira até o limite da laje de cobertura platibanda ou guarda-corpo acima do terceiro pavimento, acrescida de até 3 (três) metros para cobertura, no máximo 3 (três) metros para excluídas caixas d'água e casas de máquinas e demais elementos técnicos, que deverão estar limitadas a 3 (três) metros a contar da laje superior da cobertura;

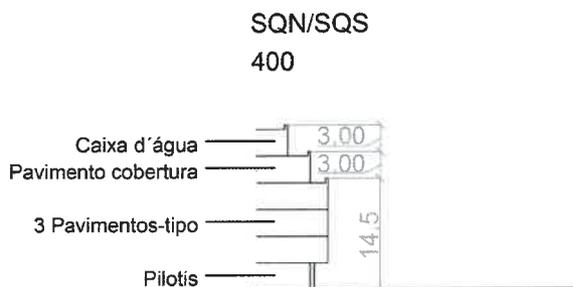


Figura 23 – Proposta de alturas para edifício de superquadra (SQN/SQS 400): corte esquemático

As alturas consideradas são equivalentes à soma de 6 pavimentos-tipo (3,06m de piso a piso, para cada pavimento), pilotis (4m) e platibanda (1,30m^[3]), resultando em 23,66m, pouco menos que os 24m propostos. A analogia aplicada ao caso das Superquadras 400 considera as mesmas alturas, assim: 3 pavimentos-tipo (3,06m de piso a piso), pilotis (4m) e platibanda (1,30m), totalizando 14,48m.

A exclusão do termo “máxima”, a fim de não se confundir com a “altura máxima” definida no glossário da portaria, será explicada adiante.

Em virtude do equívoco de denominação das alíneas desse inciso – onde as alíneas *e* e *f* se repetiram –, deve-se sanar o erro renomeando a partir da segunda ocorrência da alínea *e*, justamente aquela transcrita acima, que passaria a ser a alínea *g*, seguindo até a alínea *m* (em lugar da atual alínea *k*).

Por fim, considerando que a arborização densa contribui para “diluir” as diferenças de “densidade, categoria, padrão ou qualidade arquitetônica dos edifícios” e das quadras, melhorando o aspecto e a salubridade do ambiente urbano, sugerimos expedir recomendação ao Governo do Distrito Federal para que o Departamento de Parques e Jardins da Novacap providencie o plantio de árvores de porte nas “cintas” verdes das superquadras, onde necessário, tornando-as – todas elas – “densamente arborizadas”, conforme prescreveu Lucio Costa. Entendemos que é no cumprimento desse princípio urbanístico da escala residencial, manutenção de densa arborização nas superquadras, que vamos enfrentar o problema da aridez paisagística e da diferença do padrão edilício dessas unidades residenciais.

2.8. Taxa de ocupação de pilotis e coberturas das Superquadras Norte e Sul

Referência: art. 32, l, h e i

Na 64ª reunião ordinária do GTE, os participantes discorreram sobre a adoção da taxa de ocupação de 30% para as coberturas das Superquadras Norte e Sul, que diverge da taxa de 40% ainda vigente na legislação local.

Como vimos anteriormente, a taxa de ocupação das coberturas foi fixada em 40% desde o Decreto nº 3.253/76, permanecendo assim atualmente, confirmada que foi pela Lei nº 2.046/98 (com as alterações introduzidas pela Lei nº 2.325/99), que também estabelece o mesmo percentual para ocupação de pilotis. Sua redução para 30% - note-se que apenas nas Superquadras Norte e Sul, visto que os artigos que tratam dos Setores Sudoeste e Noroeste mantêm essa

taxa em 40% - foi incluída na Portaria nº 166/2016 com base nos estudos precedentes ao Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB), então em curso, mas ainda inconclusos.

A redução se deve à constatação de que os pilotis e coberturas das Superquadras Norte e Sul, componentes da Macroárea A, necessitavam dessa revisão para que se garantissem princípios basilares do conceito da “superquadra”: no caso dos pilotis, o “chão livre e acessível a todos”; para as construções em cobertura, trata-se de uma medida para reduzir o “peso visual” dos elementos construídos naquele último pavimento, visto que seu grau de ocupação deve ser necessariamente contrastante com o “corpo” do edifício (os seis pavimentos-tipo abaixo dele), algo também desejável para os elementos construídos no pilotis, pela mesma razão.

Assim, nos posicionamos pela manutenção dos índices de ocupação de pilotis e coberturas em 30% nas Superquadras Norte e Sul, em 40% no Setor Sudoeste (este último coincidindo com a regra distrital), da forma descrita nos artigos 32 e 72 da portaria. Estamos propondo a alteração apenas do artigo 78, em função da norma de gabarito específica do Setor Noroeste (NGB 115/10), conforme será explicado à frente.

2.9. Gabarito e altura de templos no interior das Superquadras 400

Referência: art. 32, I, k

Por equívoco, a altura máxima para os lotes de templos existentes no interior das Superquadras 400 do Plano Piloto, que consta na legislação local, foi tratada como “gabarito máximo”, ou seja, definindo o número de pavimentos. O Decreto “N” nº 596/1967, que institui o Código de Obras e Edificações e permanece válido para unidades imobiliárias cujos parâmetros não tenham sido alterados posteriormente – como neste caso – institui o seguinte para esses lotes:

Art. 92 As normas e gabaritos específicos para cada um dos programas arquitetônicos que compõem os setores mencionados no artigo anterior, são os seguintes: [...]

IV — Lotes para **templos religiosos**:

- a) afastamento mínimo obrigatório de todos os limites do lote é de 20 metros, salvo para os **localizados no interior das superquadras duplas onde a ocupação permitida será de 100%**;
- b) a altura máxima das construções medida a partir da cota de soleira, será de 12,00m, salvo para as **localizadas no interior das superquadras duplas onde esta altura será 8,00m**, sendo optativa a utilização de subsolo. (Código de Obras e Edificações, Decreto “N” nº 596/1967, com grifos nossos)

De acordo com essa definição de gabarito máximo e altura máxima, é interessante ajustar a redação da alínea k do inciso I do art. 32 da Portaria nº 166/2016, de forma a limitar, coincidentemente com a norma distrital, a altura dos edifícios a serem construídos ou reformados nesses terrenos – e não seu gabarito:

k) ~~gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos~~ **altura máxima de 8m (oito metros)** para os templos religiosos nas superquadras 400.

2.10. Implantação de garagens subterrâneas e seu impacto nas áreas verdes das Superquadras

Referência: art. 32, I, § 1º; art. 85

Na 64ª reunião ordinária do GTE, as arquitetas da CAP/SEGETH levantaram dúvida sobre a compreensão do conceito de “áreas verdes”, com referência ao § 1º do inciso I do art. 32:

§ 1º A implantação de garagens subterrâneas além dos limites da projeção, não poderá reduzir o percentual de áreas verdes da superquadra, exceto quando se tratar dos acessos.

Nesse caso, questiona-se como deve se dar a aplicação concomitante da Portaria nº 166/2016, da Lei Complementar nº 755/2008 (lei distrital que regula a concessão de direito real de uso em subsolo para garagens, entre outras situações) e do Decreto nº 29590/2008 (que a regulamenta).

Sobre a conservação ou recuperação das áreas impactadas pelas obras de implantação de garagens subterrâneas, a citada lei limita-se à seguinte orientação:

construir laje de cobertura dimensionada de modo a permitir a sobrecarga de jardins ou estacionamentos de veículos pesados, sendo obrigatória a recomposição da área e de seu entorno; (Lei Complementar nº 755/2008, art. 8º, § 3º, II)

Como se vê, a lei abre pelo menos duas possibilidades acerca da expansão de garagens em subsolo: estar sob “jardins” ou sob “estacionamentos de veículos pesados”. Adicionalmente, o Decreto nº 29590/2008, ao regulamentar a lei complementar, traz definições úteis à aplicação do dispositivo, chegando a elencar requisitos a serem atendidos:

§ 3º A laje de cobertura da garagem sob a área verde deverá estar situada, no mínimo, a sessenta centímetros abaixo da cota de soleira da edificação, permitindo a continuidade dessa área verde e das calçadas e atendendo às normas de acessibilidade.

§ 4º Quando o desnível do terreno ocasionar o afloramento do subsolo, este será minimizado por meio de tratamento arquitetônico e paisagístico adequado, garantindo a acessibilidade.

§ 5º É obrigatória a recuperação da área pública danificada para construção de garagem em subsolo, por ocasião da expedição do Certificado de Conclusão. (Decreto nº 29.590/2008, art. 10)

Considerando que não há contradição entre os três textos – o da Portaria permite a redução das áreas verdes apenas para a construção dos acessos à garagem, algo que é usual nos projetos das Superquadras, uma vez que esses acessos sempre estiveram fora dos limites das projeções – nosso posicionamento é pela aplicação simultânea de todos os requisitos – os da lei, os do decreto e os da portaria concomitantemente – sem necessidade de repetir na norma do Iphan aquilo que já está disposto em legislação distrital. Tal entendimento valeria, evidentemente, para os casos aqui analisados, ou seja, os tratados pelo art. 32 da portaria, pelo art. 8º da lei e pelo art. 10º do decreto – garagens em subsolo que avancem em área pública, nos termos da lei.

Assim, para que não seja considerada redução de área verde, a cobertura da garagem eventualmente incidente em área pública terá que “permitir a sobrecarga de jardins”, “estar situada, no mínimo, a sessenta centímetros abaixo da cota de soleira da edificação, permitindo a continuidade dessa área verde e das calçadas e atendendo às normas de acessibilidade”, além de minimizar-se “o afloramento do subsolo, [...] por meio de tratamento arquitetônico e paisagístico adequado”, sendo também “obrigatória a recuperação da área pública danificada” ou “a recomposição da área e de seu entorno” – atendendo concomitantemente aos itens supracitados, bem como a todos os outros, da legislação pertinente ao tema.

Além disso, consideramos que a perda de arborização, ainda que com reposição, representa prejuízo irreparável à ambiência da Superquadra. Para assegurar a preservação das Superquadras Norte e Sul (Macroárea A), dado o impacto negativo das soluções correntes de ampliação de garagens subterrâneas, será necessário alterar o § 1º do inciso I do art. 32, bem como adicionar o inciso VII ao art. 85:

Art. 32 [...]

I. [...]

§ 1º A implantação de garagens subterrâneas além dos limites da projeção não poderá reduzir o percentual de áreas verdes e a **arborização** da superquadra, ~~exceto quando se tratar dos acessos.~~

Art. 85. Para efeito de cumprimento do disposto nessa Portaria, os projetos de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília serão submetidos à análise e aprovação do Distrito Federal, cabendo obrigatoriamente a análise e aprovação do IPHAN apenas nos casos de intervenções que impliquem em: [...]

VII. ampliação de garagens subterrâneas além dos limites da projeção, nas Superquadras Norte e Sul.

2.11. Lotes de Entrequadras

Os lotes de Entrequadras são componentes importantes da chamada “unidade de vizinhança”, com espaço para equipamentos públicos e coletivos que, alcançáveis a pé pelos moradores, configurariam a vida comunitária nas áreas residenciais. A concepção de tais espaços, conforme descrito no *Relatório do Plano Piloto de Brasília*, foi a seguinte:

Ao fundo das quadras estende-se a via de serviço para o tráfego de caminhões (...). Entaladas entre essa via de serviço e as vias do eixo rodoviário, intercalaram-se então largas e extensas faixas com acesso alternado, ora por uma, ora por outra, e onde se localizaram a igreja, as escolas secundárias, o cinema e o varejo do bairro, disposto conforme a sua classe ou natureza. [...]

Na confluência das quatro quadras localizou-se a igreja do bairro, e aos fundos dela as escolas secundárias, ao passo que na parte da faixa de serviço fronteira à rodovia se previu o cinema a fim de torná-lo acessível a quem proceda de outros bairros, ficando a extensa área livre intermediária destinada ao clube da juventude, com campo de jogos e recreio. (Costa, *Relatório do Plano-Piloto*, 1957, item 16)

No desenvolvimento dos projetos para a construção da cidade, igrejas, “escolas-parque”, creches, clubes comunitários, correios, cinemas, postos policiais e áreas verdes de lazer ficaram localizados nas entrequadras, enquanto jardins de infância e “escolas-classe” foram dispostos no interior das superquadras, formando um mesmo conjunto de facilidades para a comunidade, em âmbito local.

Para que tenhamos instrumentos capazes de assegurar a preservação das “unidades de vizinhança”, serão necessários ajustes nos incisos que tratam das Entrequadras, garantindo assim a manutenção de sua ocupação característica: edifícios com altura limitada, variável em função do tamanho dos lotes, entremeados por áreas verdes.

Nas diversas discussões promovidas pelo Iphan sobre a Portaria foram manifestados entendimentos divergentes sobre os critérios de preservação estabelecidos para as entrequadras, o que gerava dúvidas sobre a aplicação dos mesmos. Também surgiram sugestões de complementação e aprimoramento do texto, frente à dinâmica urbana que promoveu, antes da Portaria nº 166/2016, alterações de uso em um grupo de lotes dessas áreas.

Entrequadras 100, 200 e 300

Referência: art. 32, IV

Nessas Entrequadras, há lotes de grandes dimensões, com destinações diversas, e deles a Portaria nº 166/2016 tratou genericamente, a despeito da diversidade de usos e vocações que apresentam. Na configuração das “áreas de vizinhança”, cabe a esses lotes prover espaço para equipamentos com maior área, tais como templos de culto e “escolas-parque”, que são algumas das destinações mais comuns.

Na faixa de Entrequadras da centena 300, todos os lotes existentes são para esses usos, estando ocupados (total ou parcialmente) todos os 14 lotes de templos e 3 dos 14 de “escolas-parque” (somando-se as duas Asas). Há ainda outros 13 lotes de “escolas-parque” na faixa das 200, 3 deles ocupados.^[4]

Os demais usos previstos para as Entrequadras 100/200/300 são cinemas (mais tarde flexibilizados), além do grupo “lazer: recreação”. Discorreremos sobre eles a seguir.

Sobre os usos previstos para essas Entrequadras, ver os seguintes mapas em anexo:

Mapa 1 – EQN 100, 200 e 300: usos predominantes, conforme legislação urbanística

Mapa 2 – EQS 100, 200 e 300: usos predominantes, conforme legislação urbanística

Os lotes originalmente reservados para cinemas, em função da profunda alteração sofrida por essa forma de lazer desde os anos 60, tiveram seu uso flexibilizado ainda na década de 90, por meio da NGB 018/97, que passou a admitir diversos usos, inclusive comerciais. Sobre essa alteração, é interessante conhecer o posicionamento de Maria Elisa Costa, que escreveu, em 1997:

Os equipamentos de uso comunitário previstos para as entrequadras incluíam os cinemas de bairro; a evolução da TV – cinema a domicílio – e a drástica redução das salas de cinema em todo o país levaram a se reconsiderar a destinação destas áreas, admitindo seu uso para outras atividades agregadoras (culturais, de lazer e comércio) – porém sempre compatíveis com a escala residencial que determina o tecido urbano nesta parte da cidade.

O primeiro cinema de Brasília, o Cine Brasília, fica em um desses lotes. Em outro, na EQS 110/111, situava-se o Cine Karim, que funcionou entre 1976 e 2000 – posteriormente transformado em academia de ginástica. Esse edifício possui uma galeria comercial, que sempre existiu em complemento ao cinema.

Os “lotes de cinemas” hoje abrigam uma miríade de usos – comércio, serviços, além dos usos cultural e institucional. Os exemplos de edifícios sem cinemas, construídos nesses lotes, são os seguintes: EQN 110/111, EQS 102/103 e 114/115 (galerias predominantemente comerciais); EQN 102/103 (uso institucional) e EQS 212/213 (templo da Igreja Universal). Esses lotes estão nas Entrequadras das faixas 100 e 200, alternadamente, sempre com acesso pelos “Eixinhos” (Eixos W e L).^[5]

Situação atual dos “lotes de cinema”

Destinação/uso permitido atual	Quantidade de lotes (total)	Lotes ocupados
Cultural/institucional/comércio/serviços	8	8*
Cultural/institucional (sem comércio/serviços)	1	-
Cine Brasília	1	1
Delegacia	2	2
Posto de saúde	1	1
Parque ecológico	1	-
Total >>	14	12

(*) 7 lotes ocupados e 1 parcialmente ocupados (com possibilidade de ampliação do edifício existente)

Os demais lotes são do grupo “lazer: recreação”, que inclui as seguintes subdivisões:

Lazer: Recreação – Clubes de Vizinhança (NGB 31/89),

Lazer: Recreação – Quadras Esportivas (NGB 32/89),

Lazer: Recreação – Clubes Sociais ou Quadras Esportivas (NGB 33/89).

Dessas três situações, os lotes destinados a “clubes de vizinhança”, em número de 3 na Asa Sul e 3 na Asa Norte, ocupam toda a Entrequadra – exceção feita à EQS 112/113, onde há uma central telefônica, implantada em pequena área, antes do tombamento do CUB. Como se sabe, apenas um foi construído como clube (EQS 108/109), sendo os demais áreas verdes livres, algumas delas muito utilizadas pela população e consolidadas como verdadeiros parques (ex. EQS 104/105).^[6]

Completando as Entrequadras 100, os lotes de “lazer: recreação – quadras esportivas” fazem pares com os lotes de cinema/comércio, porém com acesso viário pela W1 (ou acesso a pé pelas Superquadras vizinhas). São 8 lotes (somando-se as duas Asas), 7 deles com pelo menos uma quadra implantada, caracterizados também como áreas verdes livres, fartamente arborizadas na Asa Sul, enquanto os da Asa Norte têm arborização deficiente, embora se mantenham com a mesma vocação, como áreas gramadas e livres. [7]

Por fim, os lotes restantes das Entrequadras 200 destinam-se a “clubes sociais ou quadras esportivas”, ocupando metade de cada Entrequadra, emparelhados com lotes de cinema/comércio ou lotes de “escolas-parque”, alternadamente. Nessa situação também há 8 lotes, sendo que os 4 da Asa Sul possuem quadras esportivas e farta arborização, enquanto 3 dos 4 da Asa Norte permanecem gramados e livres. [8]

Quadro-síntese EQN 100, 200 e 300

Destinação/uso permitido	Quantidade de lotes (total)	Quantidade de lotes ocupados
Templos	14	14
Escolas-parque	27	6
Cultural/institucional/comércio/serviços	8	8*
Cultural/institucional (sem comércio/serviços)	2**	1
Quadras esportivas	8	7
Clubes sociais ou quadras esportivas	8	4
Clubes de Vizinhança	6	4***
Outros usos****	6	4
Total >>	79	48

(*) 6 lotes ocupados e 2 parcialmente ocupados (com possibilidade de ampliação dos edifícios existentes)

(**) Cine Brasília e EQN 106/107 (lote desocupado)

(***) Clube de Vizinhança EQS 108/109 e 3 lotes ocupados com quadras esportivas e mobiliário urbano

(****) Posto de saúde (1), delegacias (2), central telefônica (1), unidade de conservação (2)

Sobre a situação atual de ocupação dessas Entrequadras, ver os seguintes mapas em anexo:

Mapa 3 – EQN 100, 200 e 300: situação atual de ocupação dos lotes

Mapa 4 – EQS 100, 200 e 300: situação atual de ocupação dos lotes

Com esse diagnóstico, pode-se classificar as Entrequadras 100/200/300 em três grupos, levando em conta sua situação de destinação, uso efetivo e propriedade: no primeiro grupo, temos lotes para construções privadas (templos e cultural/institucional/comércio/serviços), a maioria ocupados; no segundo, lotes para edificações destinadas a equipamentos públicos (“escolas-parque”, como regra, e exceções como delegacias, posto de saúde etc.); no terceiro grupo, lotes com vocação para o lazer da população (uso lazer/recreação), onde predominam os espaços livres arborizados.

Em que pesem as dificuldades para implantação de “clubes de vizinhança”, este último grupo caracterizou-se, até o presente, como um conjunto de áreas vocacionadas para o lazer, predominância de áreas livres, com nenhuma ou poucas construções, cuja arborização, quando existente, é o elemento capaz de conferir qualidades para o uso intensivo pela população. Vimos que são muitos os “lotes” – na realidade configurados efetivamente como áreas livres, com poucas construções – com usos definidos como “lazer: recreação”, totalizando 22 no Plano Piloto, sendo 1 Clube de Vizinhança (o único implantado) e 14 com quadras esportivas (incluindo 3 originalmente destinados a “clubes de vizinhança”, 4 para “clubes sociais ou quadras” e 7 para “quadras”).

Curioso perceber que Lucio Costa falava exatamente dessas “instalações para esporte e recreio”, em *Brasília Revisitada* (1987):

Garantir a estrutura das unidades de vizinhança do Eixo Rodoviário-Residencial, mantendo a entrada única nas Superquadras, a interrupção das vias que lhes dão acesso – para evitar tráfego de passagem – bem como ocupando devidamente as Entrequadras não comerciais com **instalações para esporte e recreio e demais equipamentos de interesse comunitário**, sobretudo escolas públicas destinadas ao ensino médio... (Costa, Brasília Revisitada, 1987, Complementação e preservação, item 3, com grifos nossos)

Vale lembrar que as portarias anteriores (Portarias nº 04/90 e nº 314/92) protegiam explicitamente as características de ocupação – e não o uso – do conjunto tombado:

Art. 11 Com objetivo de assegurar a permanência no tempo da presença urbana conjunta das quatro escalas referidas nos artigos anteriores desta Portaria, em todas as áreas já ocupadas no entorno dos dois eixos e contidas no perímetro delimitado nos parágrafos 1º e 2º do artigo 1º desta Portaria, ficam **mantidos os critérios de ocupação** aplicados pela administração nesta data... (Portaria nº 314/92, art. 11, com grifos nossos)

Consideramos que a manutenção da baixa densidade de ocupação e da vocação para o lazer são aspectos importantes para a preservação das “unidades de vizinhança”, devendo ser constrangida qualquer iniciativa de transformação desse último grupo em unidades imobiliárias para construção – o que acarretaria drásticas transformações, tanto em relação ao uso quanto à ocupação do solo. Para alcançar esse objetivo, propomos introduzir no art. 32, inciso IV da Portaria nº 166/2016 as seguintes alterações:

IV. Nas Entrequadra Norte e Entrequadra Sul - EQN/EQS - 100, 200 e 300 serão mantidos:

- usos diversificados, relacionados às características essenciais da escala residencial, à exceção do uso residencial e industrial;
- gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, exceto nos lotes referidos nas alíneas c e destinados a templos religiosos, nas EQN/EQS 300;
- altura máxima de 12 (doze) metros, nos lotes destinados a templos religiosos, nas EQN/EQS 300;
- atividades de lazer e recreação, farta arborização, baixa densidade de ocupação e gabarito máximo de 1 (um) pavimento para novas construções, nos lotes destinados a clubes de vizinhança, clubes sociais e quadras esportivas, nas EQN/EQS 100 e 200;
- permeabilidade visual mínima de 75% (setenta e cinco por cento) no cercamento de lotes.

Nessas Entrequadras, situadas nas interrupções das vias L1 e W1, há lotes destinados a escolas/creches com gabarito máximo de 2 pavimentos e outros (a maioria, em quantidade) sem gabarito legalmente definido, destinados a correios e postos policiais, ocupados com edifícios de 1 pavimento ou, como é frequente, não ocupados. A definição de gabarito dos lotes destinados a creches, assim como a indefinição em relação aos demais, está no Código de Obras de 1967 (Decreto "N" nº 596/67):

Art. 92 As normas e gabaritos específicos para cada um dos programas arquitetônicos que compõem os setores mencionados no artigo anterior, são os seguintes:

[...]

IX — Lotes para creches: a ocupação permitida para o lote é de 100%, com gabarito de 2 pavimentos e utilização optativa do subsolo.

X — Lotes para Posto policial, Agência DCT e Agência D.T.U.I.: as construções nestes lotes, obedecerão, sempre, a projetos elaborados pela Coordenação de Arquitetura e Urbanismo que fixará para cada caso a utilização do terreno.

Em geral, as regras de gabarito para os lotes A, B e D (quando existem) estão dadas nos projetos registrados em cartório, que se limitam a indicar que esses lotes podem ser ocupados em 100% de sua área, com a destinação definida em "posto de assistência policial" ou "agência postal telegráfica". Suas dimensões usuais são 8 por 16m (lotes A, de postos policiais), 13,5 por 16,5m (lotes B, de agências postais), 22 por 30m (lotes C, escolas/creches) e 15 por 20m (lotes D, bibliotecas, estes existentes apenas na EQS 104/304 e EQS 108/308).



Figura 24 – Exemplo de Entrequadra 100/300 com 4 lotes (posto policial, agência postal, creche e biblioteca, na EQS 104/304)

Fonte: Siturb/Segeth/GDF

Nas Entrequadras 100/300 e 200/400, a situação atual de ocupação é a seguinte:

Quadro-síntese EQN 100/300 e EQN 200/400

Asa Norte	Quantidade de lotes (total)	Quantidade de lotes ocupados
Posto policial	6	1
Correios	6	1
Creches	6	5
Bibliotecas	-	-
Outros usos*	1	1
Total >>	19	8

(*) Posto de saúde (1)

Quadro-síntese EQS 100/300 e EQS 200/400

Asa Sul	Quantidade de lotes (total)	Quantidade de lotes ocupados
Posto policial	8	6
Correios	8	3
Creches	8	8
Bibliotecas	2	2
Total >>	26	19

A portaria, por sua vez, definiu genericamente, sem diferenciar os lotes, "gabarrito máximo de 2 pavimentos". Espera-se impacto negativo justamente sobre estes lotes: os de menores dimensões e usualmente ocupados com apenas 1 pavimento, dos quais ainda restam muitos não ocupados. A proporção da construção, se feita com 2 pavimentos, ficará inadequada porque desproporcional ao tamanho dos lotes, e em caso de alteração de uso (que é

esperada) gerará impactos externos aos lotes – ex. atração de pessoas, veículos de carga etc. A proposta é diferenciar os lotes destinados a escolas/creches (lotes C), cujas dimensões são maiores e cujo gabarito atual é legalmente fixado em 2 pavimentos, dos demais lotes (A, B e, quando existem, D), fixando o gabarito máximo destes últimos em 1 pavimento, a fim de evitar a alteração de sua situação “de fato”. Essa diferenciação é importante, no presente caso, por ser esta a primeira definição de altura para os lotes A e B (correios e postos policiais). Tal medida inibiria a especulação com esses lotes e reduziria o impacto negativo sobre a preservação, até porque seu gabarito seria mantido como usualmente aplicado, desde a época do tombamento até hoje.

Art. 32 [...]

VI. Entreequadra Norte e Entreequadra Sul – EQN/EQS - 100/300 e 200/400:

- a) usos diversificados, relacionados às características essenciais da escala residencial, à exceção do uso residencial e industrial;
- b) gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, **exclusivamente para os lotes C das EQN/EQS - 100/300 e 200/400;**
- c) gabarito máximo de 1 (um) pavimento, para os lotes A, B e D das EQN/EQS - 100/300 e 200/400.**

Art. 33. Fica vedado na Área de Preservação 6 da ZP1A:

- I. construção de muros, cercas-vivas ou similares ao longo do Eixo Rodoviário e Eixos L e W;
- II. criação de novos lotes e projeções, **além dos previstos** nas superquadras 100, 200, 300 e 400;
- III. criação de novos lotes e projeções, nas entreequadras 100/300 e 200/400;**
- IV. cercamento dos pilotis dos blocos residenciais das superquadras 100, 200, 300 e 400;
- V. cercamento de qualquer natureza do perímetro das superquadras 100, 200, 300 e 400; e,
- VI. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

2.12. Área “agreste” a leste da Praça dos Três Poderes (Bosque dos Constituintes e outras)

Referência: artigos 35, 36, IV e 37

A área a leste do muro de arrimo da Praça dos Três Poderes é importantíssima na configuração da praça, servindo-lhe de “moldura” paisagística, e daquela porção do Conjunto Urbanístico de Brasília, delimitando-o com nitidez e conferindo o caráter simbólico imaginado para a praça por seu autor. Essa área já foi objeto de diversas leituras e análises de Lucio Costa sobre a cidade, sendo tratada com destaque no *Relatório do Plano-Piloto*:

Criou-se então um terrapleno triangular, com arrimo de pedra à vista, sobrelevado na campina circunvizinha a que se tem acesso pela própria rampa da auto-estrada que conduz à residência e ao aeroporto [...]. A aplicação em termos atuais, dessa técnica oriental milenar dos terraplenos, garante a coesão do conjunto e lhe confere uma ênfase monumental imprevista. (COSTA, 1957 [2014])

Costa destacou a configuração do Eixo Monumental em terraplenos sucessivos, no texto “O urbanista defende sua cidade” (1967):

Quanto à parte administrativa e coletiva da cidade, ou seja, o seu eixo monumental, ela se caracteriza por diferentes níveis escalonados: 1) o terreno agreste; 2) o terrapleno triangular onde se assentam os três poderes autônomos da democracia, espaço tratado com a largueza e o apuro de um “Versalhes do povo”; 3) a esplanada dos ministérios e o setor cultural; 4) a grande plataforma no cruzamento em três níveis dos eixos da cidade e onde será construído o centro urbano referido acima; 5) o terreiro da torre de TV. Este escalonamento em platôs sucessivos decorre dos movimentos de terra impostos pelo extenso corte em níveis diferentes, e assim reincorpora ao urbanismo contemporâneo uma tradição milenar. [...]

Ao contrário das cidades que se conformam e se ajustam à paisagem, no cerrado deserto e de encontro a um céu imenso, como em pleno mar, a cidade criou a paisagem. [...]

A Praça dos Três Poderes, praça aberta à maneira da Concórdia, é a única praça contemporânea digna das praças tradicionais. (COSTA, 1967)

Voltaria a falar da concepção da Praça dos Três Poderes e de sua localização, numa extremidade da cidade, como um gesto intencional, em nova carta ao senador Cattete Pinheiro:

Muitos críticos têm estranhado a localização do Congresso, do Executivo e do Supremo num extremo da cidade e não no seu centro, na forma usual como seria de esperar-se.

É que essa particularidade do arcabouço urbano da capital sempre teve no meu espírito um sentido symbolico, ou seja, o de pôr os três poderes ao alcance directo do Brasil sofrido, figurado, no caso, pelo cerrado agreste circunvizinho da praça triangular, de intencional apuro theorico. (Carta de Lucio Costa a Cattete Pinheiro, 08/08/1973)

Por fim, em *Brasília 57/85*, estudo encomendado pela Terracap a Maria Elisa Costa e Adeildo Viegas de Lima, sob a coordenação de Lucio Costa:

...não é por acaso que os três poderes da República não se localizam no centro urbano e sim numa extremidade da cidade, nitidamente afirmada como tal (além do terrapleno triangular que define a Praça era previsto apenas o cerrado nativo): é como se este “corte” deliberado quisesse significar a própria natureza do gesto de tomada de posse – o poder aberto para a Nação e não enclausurado na cidade-capital. (Costa e Lima, 1985)

Para manter seu aspecto de “terreno agreste”, com o papel de delimitar claramente a área urbanizada e emoldurar a praça, complementando sua composição em relação à paisagem circundante, a área na base do “terrapleno triangular onde se assentam os três poderes” não deve receber novas edificações, além das existentes.



Figura 25 – Área a leste da Praça dos Três Poderes, a ser considerada *non aedificandi*, à exceção dos lotes anteriormente registrados em cartório e das edificações existentes

Fonte: Siturb/Segeth/GDF

Para tanto, propõe-se alterar os incisos abaixo, relacionados ao Parque Bosque dos Tribunais, acrescentando critérios para o Bosque dos Constituintes e a área que lhe é adjacente, correspondente ao “cerrado agreste circunvizinho da praça”:

Art. 35. A ZP2A é composta por 6 (seis) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 5:

I. Área de Preservação 1 – Setor de Administração Federal Norte, Setor de Administração Federal Sul, Setor de Embaixadas Norte, Setor de Embaixadas Sul, Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul, Parque Bosque dos Tribunais e **Parque Bosque dos Constituintes**;

Art. 36. Para a Área de Preservação 1 da ZP2A - Setor de Administração Federal Norte (SAFN), Setor de Administração Federal Sul (SAFS), Setores de Embaixadas Norte (SEN), Setor de Embaixadas Sul (SES), Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul, Parque Bosque dos Tribunais e **Parque Bosque dos Constituintes** - ficam estabelecidos os seguintes critérios:

[...]

IV. Parque Bosque dos Tribunais e **Parque Bosque dos Constituintes**:

a) manutenção como bosques públicos de característica rústica, preservando-se a vegetação existente e adotando espécies típicas do cerrado, em caso de novo plantio.

b) manutenção da área delimitada pelo muro de arrimo da Praça dos Três Poderes e pelas vias N1, L4 e S2 como área *non aedificandi*, à exceção dos lotes anteriormente registrados em cartório e das edificações existentes.

Art. 37. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP2A:

I. criação de novos lotes no Bosque dos Tribunais, no Bosque dos Constituintes e na área *non aedificandi* descrita no art. 36, inciso IV, alínea b.

II. implantação de novos estacionamentos e ampliação dos existentes nos Bosques dos Tribunais, e ~~na AVPR~~ no Bosque dos Constituintes e na área *non aedificandi* descrita no art. 36, inciso IV, alínea b;

III. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

No mesmo artigo a ser alterado (art. 37), a AVPR foi mencionada equivocadamente, pois faz parte da AP5 da ZP2A. Não será necessário alterar o artigo referente à AVPR (art. 43, II), pois ele já determina que essa área é *non aedificandi*.

2.13. Uso hoteleiro no Trecho 4 do Setor de Clubes Esportivos Sul (SCES)

Referência: art. 38, I

Foram detectados pelo Iphan problemas na redação das alíneas c e d do artigo 38, referentes à possibilidade de inclusão de novos usos aos lotes originalmente destinados a clubes, no trecho 4 do Setor de Clubes Esportivos Sul. O trecho 4 é pequeno: possui 8 lotes, sendo 3 originalmente destinados a hotéis e 5 a clubes – usos sempre exclusivos, em cada lote. Na orla do lago, sempre houve lotes destinados a hotéis, principalmente no Setor de Hotéis de Turismo Norte (SHTN, lotes registrados pelo projeto PR 1/2), mas também estes três no SCES, Trecho 4 (PR 68/1).



Figura 26 – Trecho 4 do Setor de Clubes Esportivos Sul: uso do solo

Em estudo global para a orla – o Projeto Orla (1997), aprovado pelo IPHAN à época – foi proposta a destinação de mais lotes a hotéis (SCEN, Tr. Enseada 1 e Setor de Clubes Sul, Trecho 4) e a redução dos coeficientes de aproveitamento de todos os lotes de hotéis pré-existent. Lúcio Costa registrou, em *Brasília revisitada 1985/87*: “O Plano-piloto refuga a imagem tradicional no Brasil da barreira edificada ao longo da água”. A redução dos coeficientes presta-se a evitar a “barreira edificada” na orla, além de representar contrapartida à possibilidade de mudança de uso, que se entendeu ser uma maneira de dinamizar o uso do lago, à época.

Os lotes com acesso à água, como qualquer outro registrado em cartório, têm ocupação garantida segundo o art. 10 da Portaria nº 314/92. A mudança de uso em 5 lotes – quantidade de lotes do Trecho 4 do SCES atingidos pela proposta do Projeto Orla, uma vez que os outros 3 já são destinados a hotéis – não altera a situação que está posta, no que se refere à preservação da orla com seus critérios de ocupação e usos predominantes.

O equívoco da redação do art. 38 da portaria foi ter criado uma aparente obrigação de se alterar o uso dos lotes, de clubes para hotéis, o que não condiz com a proposta do Projeto Orla nem com os critérios de preservação vigentes desde o tombamento. De forma geral, o texto legal da Portaria nº 166/2016 enumera em artigos separados, para cada Área de Preservação, as características a preservar e as vedações, acrescentando ainda parágrafos para tratar de possibilidades de alteração (não obrigatórias, portanto) – como é o caso presente. Respeitando essa estrutura, propomos as seguintes alterações no artigo 38:

Art. 38 [...]

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

- a) acesso público ao Lago, com exceção dos terrenos inscritos em Cartório de Registro de Imóveis com acesso privativo à água, mantendo-se o afastamento mínimo de 30m (trinta metros) da construção em relação às margens em todos os lotes;
- b) predominância de usos institucionais com atividades de recreação, lazer, turismo e cultura e atividades complementares diversificadas de comércio e prestação de serviços, no SCEN e SCES, ~~exceto no Trecho 4 do SCES~~;
- c) **predominância de serviços de hospedagem e alojamento, no SHTN e no Trecho 4 do SCES**;
- d) gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, e altura máxima de 9 (nove) metros no SCEN e SCES, exceto no Trecho 4 do SCES;
- e) gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, e altura máxima de 12 (doze) metros, no SHTN e, **caso ocorra alteração de uso, no Trecho 4 do SCES.**

Parágrafo único. Será admitida a alteração de uso, incluindo serviços de hospedagem e alojamento, somente no Trecho 4 do SCES.

2.14. Gabarito no Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul – SHIGS e no Setor de Habitações Coletivas e Geminadas Norte – SHCGN (quadras 700)

Gabarito das unidades residenciais unifamiliares

Referência: art. 49, I, d

Na 64ª reunião ordinária do GTE, a CAP/SEGETH apontou suposta divergência entre os instrumentos, na definição de altura das habitações geminadas nas quadras 700.

Para o Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul – SHIGS e para o Setor de Habitações Coletivas e Geminadas Norte – SHCGN, a altura máxima está assim indicada na Portaria nº 166/2016:

Art. 49 [...]

I. Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul- SHIGS e Setor de Habitações Coletivas Geminadas Norte – SHCGN: [...]

d) manutenção do gabarito das edificações residenciais unifamiliares em 2 (dois) pavimentos, com **altura máxima de 8,5m** (oito metros e cinquenta centímetros).

Essa altura em metros difere da NGB 40/87, aplicável justamente às habitações unifamiliares desses dois setores (as quadras 700), destacando-se, porém, que a NGB admite caixas d'água acima da "altura máxima", estipulando para elas uma altura excessiva:

7,00m (sete metros), a partir da cota de soleira [...], excluindo caixa d'água, cuja altura não ultrapasse sua distância às fachadas frontal e/ou posterior devendo fazer parte do conjunto arquitetônico.

Segundo a NGB, o limite de altura da caixa d'água poderia chegar a quase 10m, para um lote hipotético de 20m de profundidade, medida bastante comum no setor. O objetivo desse limite fixado na portaria é coibir abusos. Sob nossa avaliação, o limite "elástico" para a altura de caixa d'água pode estar estimulando que outros elementos sejam construídos acima da altura admitida para a casa – pois a caixa d'água isoladamente tem altura equivalente a três pavimentos –, o que contribui para a descaracterização do conjunto edificado das 700.

Dessa forma, admitida a definição de "altura máxima" deste documento, em que essa altura corresponde ao ponto mais alto da edificação, excetuando-se apenas caixa d'água e casa de máquinas, optamos por fixar a altura específica da casa em 7m (como na NGB), com um limite para a altura da caixa d'água, possibilitando a aplicação concomitante dos dois instrumentos, da seguinte maneira:

d) manutenção do gabarito das edificações residenciais unifamiliares em 2 (dois) pavimentos, com altura **máxima de até 7m8,5m (sete e oito metros e cinquenta centímetros), acrescida de até 2 (dois) metros para caixa d'água.**

Gabarito das unidades residenciais multifamiliares (pilotis e coberturas)

Referência: artigos 49 e 50

Involuntariamente, foi omitida da portaria a questão do cercamento de pilotis dos prédios que estão entre as casas das quadras 700, na quadra 714 Sul e em todas as quadras 700 Norte, cujo tratamento deve ser o mesmo dos pilotis em superquadras, sem cercamento e com limites de área a ser ocupada. Para ocupação de pilotis e coberturas nas quadras 700, a taxa já praticada é baseada na Lei nº 2046/98, de 40%.

Quadro-síntese SHCGN/SHIGS

Asa Norte	Quantidade de projeções (total)	Quantidade de projeções desocupadas	% estimado de projeções desocupadas
SHCGN 703 a 716	63	2	3,17%
SHIGS 714	8	-	-

Dada a pequena quantidade de projeções ainda vagas, a fixação da taxa em relação às coberturas terá pouco efeito, mas é válida para o caso dos pilotis, que podem sofrer reformas. Sugere-se então manter a ocupação de pilotis e coberturas em 40%, incluindo nos artigos 49 e 50 os trechos destacados abaixo:

Art. 49 [...]

I. Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul- SHIGS e Setor de Habitações Coletivas Geminadas Norte – SHCGN:

e) gabarito de 2 (dois) pavimentos sobre térreo em pilotis, nos blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção no interior da quadra SHIGS 714, sem cercamento de qualquer natureza;

f) gabarito de até 5 (cinco) pavimentos sobre térreo em pilotis, nos blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção no interior das quadras residenciais (SHCGN), sem cercamento de qualquer natureza;

g) ocupação descontínua e de no máximo 40% (quarenta por cento) da área dos pilotis, nos blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção no interior das quadras residenciais (SHIGS e SHCGN);

h) ocupação descontínua e de no máximo 40% (quarenta por cento) da área da cobertura, nos blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção no interior das quadras residenciais (SHCGN);

Art. 50. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP3A:

I. cercamento de pilotis em blocos de habitação coletiva das quadras residenciais do SHIGS e do SHCGN;

II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

2.15. Setores de Grandes Áreas, Parque da Cidade e Parque Burler Marx

Referência: artigos 51, 52, 58, 60, 61 e 62

Definição da altura máxima nos Setores de Grandes Áreas

Na segunda reunião com o Sinduscon-DF, em novembro de 2017, além de reiterar a sugestão anterior quanto à altura máxima das edificações nas Superquadras Norte e Sul, aquele sindicato apresentou novas sugestões ao texto da Portaria, desta vez focadas em conflitos observados na aplicação conjugada da Portaria nº 166/2016 com o Código de Edificações e a legislação urbanística (NGBs).

A primeira delas foi a divergência observada entre as formas de descrever a altura máxima, principalmente quanto ao problema da caixa d'água, no Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN e no Setor de Grandes Áreas Sul – SGAS. O Sinduscon-DF apresenta o seguinte comparativo da NGB 01/86, da minuta do Plano de Preservação (PPCUB) e da Portaria nº 166/2016:

NGB 01/86

Item 06. Pavimentos Permitidos e Altura Máxima

I - O gabarito permitido é de no máximo 3 pavimentos (não incluindo cobertura e subsolo optativos) com altura máxima de 9.50 metros:

Item 11. Construção de Cobertura

IV - Altura máxima de 3,00 metros acima do estabelecido para os setores, não computadas caixa d'água e casa de máquinas

Minuta do PPCUB:

A planilha PURP 62. AP10. UP7 destaca no campo altura máxima a "cota de 12,50 metros, excluindo a caixa d'água e casa de máquinas

Portaria 166:

Art.51. 1 -- gabarito máximo de 4 (quatro pavimentos), com altura máxima de 12 .50 metros

Em seguida, requisita análise para o seguinte problema:

Solicitamos, portanto, alinhamento da Portaria 166 com a NGB 01/86 e com a minuta do PPCUB, com relação ao item Altura Máxima, de forma a considerar na Portaria 166 além dos 12,50 previstos para o corpo principal da edificação, previsão para os elementos compostos por caixa d'água e casa de máquinas (com sugestão de limite máximo de 3,00 metros de altura). Tal nivelamento vem de encontro a [sic] soluções técnicas necessárias para adequações pertinentes à Normas de Segurança quanto ao planejamento de reservatório para RTI - Reserva Técnica de Incêndio - e soluções técnicas quanto ao maquinário dos elevadores.

O Sinduscon-DF aponta a omissão da Portaria nº 166/2016 quanto ao tratamento da caixa d'água, uma vez que ela sempre esteve excluída do cálculo da altura máxima, nesses setores. Em relação à altura dos edifícios, ela coincide em 12,50m para os três instrumentos.

É forçoso admitir que o Iphan não pretendia, com a edição dessa nova portaria, contradizer ou revogar critérios de ocupação do solo consagrados antes mesmo do tombamento – exceto em casos em que se tem observado perda paulatina das características fundamentais protegidas pelo tombamento (ex. ocupação de pilotis nas Superquadras Norte e Sul, questão já tratada neste parecer).

Tal é o caso do Setor de Grandes Áreas. Não há sentido em alterar o modelo de ocupação nesse setor, formado de grandes lotes cercados em seu perímetro, destinado a usos que requerem edifícios grandes, formando, porém, conjuntos horizontais (espalhados nos lotes e de altura limitada, não verticalizados). O próprio sindicato compreendeu a preocupação do Iphan em não deixar elementos sem definição de altura, quando sugeriu a altura de 3m para as caixas d'água, que não está dada nas normas distritais.

Isso posto, somos favoráveis a acatar a sugestão do Sinduscon-DF, alterando a redação para descrever a altura das partes da edificação separadamente (como no caso das coberturas em Superquadras, também tratado neste parecer). As alterações propostas no artigo 51 da Portaria nº 166/2016, que não acarretam qualquer descaracterização e visam somente a correção do lapso ocorrido em sua elaboração, são as seguintes:

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 de até 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), ~~contada da cota de soleira até o limite da platibanda, acrescida de até 3 (três) metros para caixas d'água e casas de máquinas,~~ no SGAN/SGAS;

Criação de acessos ao Parque da Cidade e ao Parque Burlle Marx pelos lotes lindeiros, nos Setores de Grandes Áreas

Referência: artigos 52, 60 e 62

Segundo os estudos em curso no Governo do Distrito Federal sobre o "Plano Diretor do Parque da Cidade", a ampliação da quantidade de acessos de pedestres ao parque deve ser incentivada – medida com a qual concordamos. Por essa razão, a questão dos acessos aos parques – incluindo o Parque Burlle Marx – carecerá de maior precisão na normativa do Iphan, tendo em vista que a redação vigente para os artigos 60 e 62 não esclarece o que significa "acesso viário de qualquer natureza". A proposta atual consiste em ajustar a redação desses artigos, explicitando que a vedação se refere aos acessos para **veículos**, não atingindo a criação de novos acessos para **pedestres**.

Art. 60. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP4A:

I. criação de acessos ~~para veículos viário de qualquer natureza~~ ao Parque da Cidade através dos lotes lindeiros; [...]

Art. 62. Fica vedado na Área de Preservação 2 da ZP4A:

I. criação de acessos ~~para veículos viário de qualquer natureza~~ ao Parque Burlle Marx através dos lotes lindeiros; [...]

Os artigos acima mencionaram essa vedação em relação aos Parques da Cidade e Burlle Marx (AP1 e AP2 da ZP4A), mas deixou de destacá-la nos artigos que tratam dos lotes lindeiros, SGAS e SGAN (AP2 da ZP3A). A fim de evitar mal-entendidos, propomos acrescentar ao artigo 52 a mesma regra, assim:

Art. 52. Fica vedado na Área de Preservação 2 da ZP3A:

I. instalação de elementos publicitários ou letreiros nos lotes lindeiros ao Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek e ao Parque ~~de Uso Múltiplo~~ Burlle Marx, em suas faces voltadas para os parques;

II. criação de acessos para veículos ao Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek e ao Parque Burlle Marx através dos lotes lindeiros;

III. uso de rede de distribuição aérea para implantação infraestrutura e serviços públicos.



Figura 27 – Trecho do Parque Burle Marx, cujo lote limita-se a leste com o Setor de Grandes Áreas Norte (quadras 900)

Fonte: Siturb/Segeth/GDF

Referências ao Parque Burle Marx

Referência: artigos 52, 58 e 61

Em função da recategorização do Parque Burle Marx no Sistema Distrital de Unidades de Conservação, que voltou a ser “parque ecológico”, propomos a alteração de todos os artigos que faziam referência ao Parque “de Uso Múltiplo” Burle Marx (artigos 52, acima, 58 e 61), deixando de informar sua classificação:

Art. 58. A ZP4A é composta de 4 (quatro) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 7: [...]

II. Área de Preservação 2 – Parque ~~de Uso Múltiplo~~ Burle Marx;

Art. 61. Para a Área de Preservação 2 da ZP4A – Parque ~~de Uso Múltiplo~~ Burle Marx– ficam estabelecidos os seguintes critérios:

Dessa forma, uma eventual mudança de categoria, prerrogativa do governo local, não acarretará a desatualização do texto da normativa do Iphan. Ademais, uniformiza-se o termo “Parque Burle Marx” com outras três ocorrências em que ele era designado simplesmente assim, na portaria.

2.16. Lotes do INMET, da CEB e da CAESB, no Setor Sudoeste

Referência: art. 72, IV



Figura 28 – Lotes do INMET, da CEB e da CAESB

Fonte: Siturb/Segeth/GDF

Para os casos dos lotes do INMET, da CEB e da CAESB no Setor Sudoeste, faz-se necessário ajustar a redação do inciso IV do artigo 72, a fim de esclarecer e aperfeiçoar os critérios propostos, na perspectiva de superar as dúvidas explicitadas em diversas discussões públicas da Portaria. Claro está que o reparcelamento só é admitido para o lote do INMET, e não para os da CEB e CAESB. Há, contudo, uma imensa mancha de vegetação remanescente de cerrado no interior do lote do INMET, que restou sem proteção, embora a portaria elenque a “manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do Cerrado” como medida de preservação em algumas regiões do sítio tombado. Parece-nos pertinente estender tal proteção àquela mancha de cerrado, uma das principais e mais preservadas de todo o Conjunto Urbanístico de Brasília.

Como os lotes da CEB e da CAESB abrigam equipamentos públicos de infraestrutura, detectou-se inconveniente a abertura à complementação de atividades nesses lotes.

Sabe-se que o lote do INMET é um círculo completo com raio igual a 500 metros, o que lhe dá uma área de aproximadamente 78,5 hectares. A área atualmente ocupada pela cobertura vegetal de cerrado denso, em cálculo expedito, corresponde a 45% da superfície desse lote, ou seja, 35,3 hectares (Figura 29). Optamos por explicitar tal dado, a fim de conferir proteção efetiva a essa mancha de vegetação nativa, evitando sua redução sobretudo em caso de reparcelamento do lote no INMET.



Figura 29 – Lote do INMET: áreas de campo e cerrado

Legenda:



Fonte: Siturb/Segeth/GDF

Por fim, também somente na hipótese de alteração de parcelamento daquela área, os lotes resultantes do novo parcelamento não deverão ser cercados, a fim de evitar-se a constituição de um “condomínio fechado” em pleno conjunto tombado. Lembramos que a remoção das cercas das Áreas Octogonais (AOS), mesmo tendo sido parceladas antes do tombamento (1974), foi reivindicada por Maria Elisa Costa e Adeildo Viegas de Lima em *Brasília 57-85*. Tal situação não deve ser reproduzida, por não ser condizente com as características da área tombada.

Dessa forma, para tornar mais precisos os critérios de preservação, propõem-se as seguintes alterações no inciso IV do art. 72:

IV. Área do Instituto Nacional de Meteorologia – INMET, Companhia Energética de Brasília-CEB e Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília-Caesb:

- manutenção do uso institucional como predominante, ~~complementado por atividades de apoio e prestação de serviços;~~
- ~~manutenção do uso institucional como predominante;~~ gabarito máximo de 6 (seis) pavimentos, e taxa máxima de ocupação de 15% (quinze por cento) ~~da área do lote e proibição de cercamento~~ para novos lotes, em caso de ~~reparcelamento do lote~~ **alteração de parcelamento da área** do INMET;
- manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do cerrado, correspondentes a no mínimo 35,3 ha (trinta e cinco hectares e três décimos), ou no mínimo 45% (quarenta e cinco por cento) da área do INMET.**

No mesmo artigo 72, para maior esclarecimento e precisão dos critérios preservacionistas, é necessário estabelecer a largura da faixa *non aedificandi* mencionada no inciso V (Parque das Sucupiras), visto que tal faixa tem largura variável ao longo do Eixo Monumental. Optamos por seguir a largura da área *non aedificandi* que separa o Eixo do Cruzeiro Velho, que é de 100 metros, resultando na seguinte alteração:

V. Parque de Uso Múltiplo das Sucupiras e Parque Urbano Bosque do Sudoeste:

[...]

- respeito à faixa *non aedificandi* **de 100m (cem metros), a contar do limite sul da via S1** do Eixo Monumental, no caso de construções no Parque de Uso Múltiplo das Sucupiras.

2.17. Ocupação de cobertura no Setor Noroeste

Referência: art. 78, I

O Sinduscon-DF apresenta o seguinte comparativo da NGB 115/10 com a Portaria nº 166/2016:

NGB 115/10:

Item 4. Afastamentos Obrigatórios

4.2. Cobertura: os compartimentos construídos na cobertura deverão manter afastamento mínimo de 2,5 m dos limites da projeção registrada em cartório.

Item 6. Coeficiente de aproveitamento

6.2. Cobertura: A área máxima de construção admitida na cobertura é aquela decorrente da aplicação dos parâmetros de afastamentos obrigatórios, sendo que o limite permitido para a área máxima de construção das coberturas individuais é de 30% da área da projeção (ver também item 7.4.2)

Portaria 166

Art. 78. I, d) ocupação descontínua das coberturas dos blocos residenciais em no máximo 40% da área da cobertura.

A solicitação do sindicato consiste no “alinhamento da Portaria 166 com a NGB 115/10 com relação ao item Ocupação das Coberturas, de forma a considerar na Portaria 166 a ocupação decorrente da manutenção dos afastamentos mínimos obrigatórios destacados na NGB 115/10”.

Ao contrário do que ocorre nas Superquadras Norte e Sul, onde a ocupação de cobertura obedece a um percentual da projeção – assim definido desde 1976, quando esse tipo de ocupação passou a ser admitido na legislação, como vimos – no Setor Noroeste, surgido em 2008, o cálculo de ocupação em cobertura baseia-se somente nos afastamentos obrigatórios desse pavimento em relação à projeção, conforme NGB 115/10. Em termos percentuais, para a cobertura, a NGB limita apenas a parte destinada à cobertura privativa/individual.

São duas as características exigidas pela Portaria nº 166/2016 em relação às coberturas, no Setor Noroeste: a) que a ocupação desse pavimento seja “descontínua” e b) que seja limitada a “40% da área da cobertura”.

Sobre o aspecto **a**, a repercussão mais evidente do parâmetro proposto na NGB 115/10 é a impossibilidade de se obter uma “ocupação descontínua”, descrita na Portaria nº 166/2016, uma vez que, apenas da aplicação dos afastamentos, resultam construções que ocupam todo o “miolo” da projeção

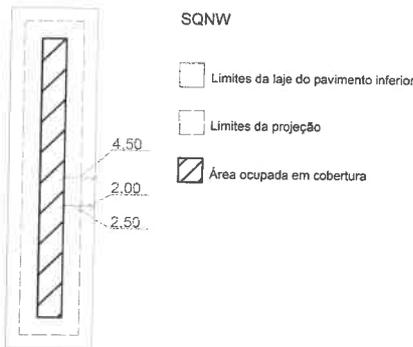


Figura 30 – Planta esquemática da ocupação de cobertura nas superquadras do Setor Noroeste (SQNW)

Sobre o aspecto **b**, note-se que a área-base para o cálculo da taxa de ocupação de 40% – a “área da cobertura” – difere dos limites para cálculo dos afastamentos – os “limites da projeção registrada em cartório”.

Por isso, para verificarmos a taxa de ocupação estipulada pela portaria, há dois cálculos possíveis.

Se considerarmos como base de cálculo a área da projeção – como ocorre no Setor Noroeste –, um cálculo expedito mostra que a aplicação dos afastamentos previstos, em projeções com 80 x 11,5 m, situação comum naquele bairro, resulta numa ocupação usual de um polígono de 75 x 6,5 m, equivalente a cerca de 53% da área de projeção em cobertura (ver Figura 30). Ressalva-se que esse percentual computa áreas de elementos que o Código de Edificações não considera para aplicação da taxa de construção ou coeficiente de aproveitamento – tais como poços de elevadores (contados em apenas um pavimento), prismas de aeração, poços técnicos, escadas (quando exclusivamente de emergência) etc. Descontadas essas áreas, o percentual cairia.

Por outro lado, considerando como base a “área da cobertura”, entendida como a área total do pavimento inferior – como ocorre no Sudoeste e no Plano Piloto, conforme definido na Lei nº 2.046/98 com as alterações produzidas pela Lei nº 2.325/99 –, teríamos que incorporar à projeção os acréscimos permitidos pela concessão de direito real de uso, assim definidos na Lei Complementar nº 755/2008:

Art. 10. A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas ou expansão de compartimentos, em projeções destinadas a habitação coletiva ou hospedagem, não poderá, em nenhuma hipótese, exceder a dois metros, medidos a partir dos limites da projeção registrada em cartório.

Dessa forma, nas mesmas projeções de 80 x 11,5 m, considera-se “área de cobertura” um polígono de 84 x 15,5 m, em relação ao qual aquela mesma ocupação de equivaleria a cerca de 37,4% da “área de cobertura”. Também aqui computamos as áreas de elementos que o Código de Edificações não considera para aplicação da taxa de construção. Se deixássemos de conta-las, como se deve fazer em uma situação real, esse percentual cairia.

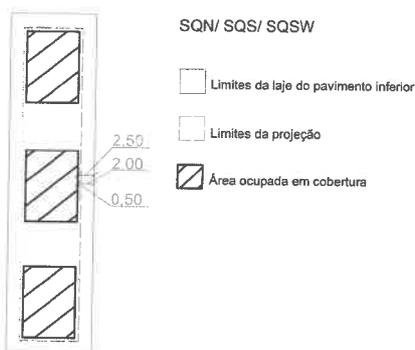


Figura 31 – Planta esquemática da ocupação de cobertura nas superquadras da Asa Norte, da Asa Sul e do Setor Sudoeste (SQN, SQS, SQSW)

Esses cálculos expeditos mostram que, considerando-se que a “área de cobertura” seja equivalente à área da laje do pavimento inferior (que é de fato a área efetiva desse pavimento), a taxa estipulada pela Portaria nº 166/2016 vem sendo cumprida.

O Setor Noroeste é o único cuja ocupação de cobertura é definida dessa forma – somente a partir dos afastamentos obrigatórios. Mesmo no Setor Sudoeste, que também é componente da Macroárea B, a ocupação de cobertura obedece, além dos afastamentos obrigatórios “contados a partir do perímetro da laje de cobertura do último pavimento” (Lei nº 2.046/98), a taxa de ocupação de 40%. No caso do Plano Piloto (Macroárea A), esse percentual foi reduzido para 30% pela portaria, por motivos já expostos neste parecer.

Segundo a Portaria nº 166/2016, as Macroáreas A e B “são porções territoriais definidas conforme a simbologia histórica e urbanística que representam na composição do Conjunto Urbanístico de Brasília”, e diferenciam-se da seguinte maneira:

Art. 17. A Macroárea de Proteção A compreende a porção territorial decorrente do projeto vencedor do concurso para a nova capital do Brasil, em 1957, englobando a área do Plano Piloto de Brasília os setores acrescidos ao projeto original ainda na fase pioneira de construção da cidade e a porção leste do conjunto

urbano, até à margem do Lago Paranoá.

Art. 67. A Macroárea de Proteção B compreende a porção Oeste do conjunto tombado e envolve os setores urbanos implantados fora da estrutura concebida por **Lucio Costa no Relatório do Plano Piloto de Brasília**. (Portaria nº 166/2016, com grifos nossos)

O propósito de, com a nova portaria, dividir a área tombada em macroáreas deve-se ao fato de que cada uma demandava uma atenção diferenciada do órgão de preservação, necessitando a Macroárea A de critérios mais rigorosos e detalhados de preservação, enquanto a Macroárea B possui critérios mais gerais, justamente pelas razões expostas nos artigos 17 e 67 da portaria.

Considerando que

- a) o Setor Noroeste compõe a Macroárea B,
- b) o setor já nasceu sob a égide de normas edilícias próprias, que vêm sendo aplicadas em todos os blocos de habitação coletiva de Superquadras,
- c) a aprovação de projetos em blocos de Superquadras é atribuição historicamente exercida pelo Governo do Distrito Federal, como regra dispensando-se a manifestação do Iphan nesses casos (conforme o artigo 85 da portaria), e
- d) a 1ª etapa do bairro (URB 040/07, referente às SQNW 107/307 até 111/311) já se encontra em estágio avançado de implantação, com muitas obras prontas e outras em construção,

...somos de opinião que a manutenção das exigências expostas no art. 78, I, d, da Portaria nº 166/2016 teria pouca repercussão para a preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília. Atente-se que não se está defendendo a revogação dos critérios edilícios para as Superquadras Noroeste, e sim ajustando os existentes de modo a não conflitar com a legislação distrital. Assim, sugerimos:

a) alterar a redação da alínea d, do inciso I, do art. 78:

d) ocupação ~~descontínua~~ das coberturas dos blocos residenciais ~~no máximo 40% (quarenta por cento) da área da cobertura observando afastamentos mínimos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação aos limites da projeção;~~

b) suprimir o parágrafo único do mesmo inciso:

~~Parágrafo único. Na cobertura dos blocos residenciais qualquer ocupação, exceto a torre de circulação vertical, deverá observar o afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), contados a partir do limite da laje de cobertura do último pavimento tipo.~~

2.18. Gabarito máximo nos lotes da Estação Asa Sul (metrô) e do Terminal da Asa Sul (ônibus)

Referência: art. 82

A portaria conferiu tratamento genérico a todos os setores que compõem a Macroárea B, na região limítrofe da Asa Sul, estabelecendo uso diversificado e gabarito máximo de 5 pavimentos. No entanto, para evitar a descaracterização do desenho urbano do Plano Piloto, deve ser mantida a área de baixas densidade e altura nas bordas da Macroárea A, bem como evitar dar destinação diversa a lotes de equipamentos públicos tão importantes quanto as estações de ônibus e metrô ali existentes. Para alcançar esses objetivos, propõe-se limitar o uso e a altura nos lotes 1 e 2 do STS (Terminal da Asa Sul e estação de metrô), diferenciando-os dos demais setores deste artigo (SMAS, S. Hípico e S. Policial):

Art. 82. Para a Área de Preservação 1 da ZP3B - Setor de Múltiplas Atividades Sul-SMAS, Setor Hípico-SHIP, Setor Policial-SPO e Setor Terminal Sul-ST5 (porção Oeste, lotes 1 e 2, Terminal de Integração e estação de metrô Asa Sul) - ficam estabelecidos os seguintes critérios: (Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016)

I. Setor de Múltiplas Atividades Sul-SMAS, Setor Hípico-SHIP e Setor Policial-SPO:

- a) uso diversificado;
- b) gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos

II. Setor Terminal Sul-ST5 (porção Oeste, lotes 1 e 2, Terminal de Integração e estação de metrô Asa Sul)

- a) uso institucional;
- b) gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos

2.19. Regra de transição para aplicação de novos comandos contidos na Portaria nº 166/2016

Referência: art. 88

Essa demanda faz referência ao art. 24, §4º do Código de Edificações, que transfere ao requerente (empreendedor privado) a decisão sobre a aplicação ou não de nova legislação superveniente ao protocolo de aprovação de projeto junto à CAP/SEGETH. Ante essa possibilidade, o Sinduscon-DF solicita regra idêntica com relação às alterações produzidas por portaria do Iphan, nos casos em que o projeto já esteja em aprovação na CAP. Assim,

solicitamos que a Portaria 166, com o objetivo de garantir a equidade no processo de aprovação dos projetos já protocolados junto à CAP - Central de Aprovação de Projetos, contemple artigo que destaque que caso a Portaria 166 apresente divergência com relação à legislação vigente, será objeto de comunicado de exigência ao interessado, cabendo a este o direito de optar pela legislação vigente na data do protocolo do projeto, garantido o direito da continuidade da análise dos projetos sem prejuízo de alterações decorrentes da publicação de novos parâmetros.

O item do Código a que o requerente se refere é o seguinte:

Art. 24. As solicitações e os requerimentos encaminhados à Administração Regional, atinentes a matéria disciplinada por esta Lei, que apresentem divergências com relação à legislação vigente, serão objeto de comunicado de exigência ao interessado.

§ 1º O comunicado de exigência será atendido no prazo máximo de trinta dias, contado a partir da data do ciente do interessado, sob pena de arquivamento. [...]

§ 4º Na hipótese de ocorrer alteração na legislação durante o prazo previsto no § 1º, cabe ao proprietário o direito de optar pela legislação vigente por ocasião da expedição do comunicado de exigência.

Em que pese a eventual morosidade dos processos de aprovação de projetos por parte do GDF, contexto alheio à atuação do Iphan, nossa avaliação é que a regra definida no art. 24 do Código de Edificações tem o condão de adiar indefinidamente a aplicação de quaisquer ajustes na legislação edilícia e urbanística. A regra, como está, define que o proprietário pode até mesmo optar pela legislação anterior - bastando que para isso já tenha protocolado seu processo na CAP. Isso, salvo melhor juízo, compromete a efetividade da regulação distrital sobre uso e ocupação do solo.

Assim, por exemplo, se um empreendedor teve seu projeto aprovado antes da vigência da Portaria nº 166/2016, e com isso obteve alvará de construção válido por 8 anos (conforme art. 52 da Lei nº 2.105/98, Código de Edificações), terá seu direito assegurado. Contudo, sob a vigência de uma nova regra, será necessária a alteração dos projetos (que eventualmente não a cumpram) e nova análise pelo poder público, para a expedição dessa licença.

Parece-nos claro que o adiamento indefinido - ou mesmo a recusa a uma nova legislação por parte do empreendedor privado, como faculta o artigo 24 do Código de Edificações - conflita com o interesse público, que é condição *sine qua non* para a atuação do poder público. Ademais, buscamos demonstrar que a legislação local fixa prazos muito alongados, beirando o irrazoável, para dar garantias aos empreendedores, o que na prática atrasa sua vigência efetiva.

Tomando como exemplo a redução do percentual de ocupação dos pilotis nas Superquadras Norte e Sul – que reflete a necessidade de se preservar um princípio basilar das Superquadras, o “chão livre e acessível a todos” – o adiamento indefinido da aplicação dessa regra fatalmente levaria ao agravamento da descaracterização dessas áreas. Este é apenas um dos muitos problemas que buscamos enfrentar, com a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/92. O Documento Técnico da Portaria nº 166/2016 (BRASIL, 2016) justifica a necessidade de complementação e aprimoramento do instrumento anterior, que tardou 24 anos para acontecer. Não se afiguraria razoável adiar ainda mais as inovações ali propostas, sob pena de se agravar a descaracterização do CUB pela ausência dos instrumentos necessários à atuação do órgão de preservação. Ademais, a aprovação de projetos por parte do GDF se constitui em processo administrativo de inteira responsabilidade de ente federativo específico e autônomo, portanto, não pode ser confundido com o processo de autorização pelo Iphan, autarquia federal que tem seu próprio regramento institucional para análise e aprovação de projetos.

Dado o exposto, nosso posicionamento é pela manutenção dos termos da Portaria nº 166/2016, que entrou em vigência na data de sua publicação, com o objetivo de alcançar resultados efetivos e imediatos. De outra forma, o eventual adiamento de validade da nova normativa, além de trazer prejuízos à preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, poderia até mesmo anular os atos fundados na aplicação da Portaria desde que entrou em vigor, provocando uma injustificada insegurança jurídica. Em suma, não se encontra razão para que se promova o alinhamento da normativa de regulamentação do tombamento federal com esse critério do Código de Edificações local.

Assim, frente ao exposto e amparado no princípio da razoabilidade, não indicamos o acatamento dessa demanda.

2.20. Conceito de “altura máxima”

Referência: Anexo 11 (glossário)

Trata-se de dúvida. O termo “altura máxima” é utilizado diversas vezes, ao longo do texto da Portaria nº 166/2016 (ex. art. 30, II; art. 32, I, § 3º; art. 49, I, d). O esclarecimento requerido pela CAP/SEGETH diz respeito à inclusão ou não de elementos como caixa d’água, casa de máquinas e outros compartimentos técnicos, uma vez que a legislação edilícia distrital frequentemente exclui esses elementos do cálculo da altura.

O termo “altura máxima” foi definido no glossário que acompanha a portaria (Anexo 11):

Altura máxima: altura máxima permitida da edificação, estipulada pela legislação de uso e ocupação do solo, medida a partir da cota de soleira até a face superior da laje do último pavimento ou vértice mais alto de um plano inclinado de cobertura.

Sob nossa avaliação, podem ter ocorrido dois mal-entendidos: por erro material, a definição acima saiu fora da ordem alfabética, no glossário, e pode não ter sido encontrada pelos aplicadores da norma; mais importante que isso, porém, foi a remissão à “legislação de uso e ocupação do solo”, que parece ter ampliado a confusão, já que é justamente a legislação distrital que cria exceções à medição da “altura máxima”, como por exemplo os artigos 158 e 218 do Decreto nº 19.915/98:

Art. 158. A caixa d’água superior ou elevada poderá situar-se acima da cota de coroamento ou altura máxima permitida para a edificação desde que justificada pelo projeto de prevenção de incêndio e laudo técnico do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF.

Art. 218. A chaminé de indústria elevar-se-á a, no mínimo, cinco metros acima da altura máxima permitida para as edificações, considerando-se um raio de cinquenta metros a contar do centro da chaminé.

Como visto ao longo deste parecer, há casos em que a altura dos blocos é fixada em metros (“altura máxima” ou “altura”) e outros em que essa definição não era prioritária, bastando deixar clara a quantidade de pavimentos (“gabarito máximo” ou simplesmente “gabarito”). Nestes últimos, não faz sentido falar-se em inclusão de caixas d’água, pois evidentemente elas não são um “pavimento”. Como exemplo, enquanto nas Superquadras Norte e Sul (art. 32, I), componentes da Macroárea A – aquela que “compreende a porção territorial decorrente do projeto vencedor do concurso para a nova capital do Brasil, em 1957” – a altura dos blocos foi definida em metros, estabelecendo-se os limites específicos, nos artigos referentes às Superquadras Sudoeste (art. 72, I) e Noroeste (art. 78, I), a definição de altura se dá simplesmente por gabarito (número de pavimentos).

É comum o aparecimento de exceções à “altura máxima” nas normas de gabarito. Investigando as situações presentes na Portaria nº 166/2016, encontramos diversos casos em que as “alturas máximas” definidas na portaria e nas normas locais coincidem, mas estas últimas excluem do cálculo as caixas d’água e casas de máquinas. O quadro abaixo mostra todas as ocorrências do termo “altura máxima” no texto atual da portaria, comparando seus parâmetros com os das normas locais:

Quadro comparativo

Setor	Artigo	Parâmetros 166	Norma GDF	Parâmetros GDF
Zona Central	30, II	H=65m	Dec 10829/87	H=65m
SQN/SQS	32, I, e	H=23m+cob+CA 6 pav+cob	NGB 11/89 Lei 2046/98	6 pav+cob
SQN/SQS	32, I, f	H=12m+cob+CA 3 pav+cob	NGB 11/89 Lei 2046/98	3 pav+cob
EQN/EQS	32, IV, c	H=12m	NGB 28/89	H=12m (incl. CA, excl. camp), 3 pav
SEN/SES	36, II, b	H=9m	COE, 1967, art. 120	3 pav, TO=40%
			SEN NGB 160/98	H=9m (excl. CA), 3 pav, TO=40%
SCEN/SCES	38, I, d	H=9m, 3 pav	SCEN PR 67/1 SCES PR 66/1	H=9m (excl. CA, Gin), TO=30%
SHTN/SCES	38, I, e	H=12m, 4 pav	NGB 79/96 NGB 88/96	H=12m (excl. CA), TO=35%
UnB	40, IV	H=15m	-	-
SHIGS/ SHCGN	49, I, d	H=8,5m, 2 pav	NGB 40/87	H=7m (excl. CA)
SGAN/SGAS	51, I	H=12,5m, 4 pav	NGB 01/86	H=12,5m (excl. CA), 3pav+cob;

				Templos H=12m (excl. CA, camp)
EQN 700/900	51, II	H=17m	NGB 01/86	H=12,5m (excl. CA), 3pav+cob; Templos H=12m (excl. CA, camp)
SRPS/PqCSK	59, § único	H=12m	-	-
PqBM	61, § único	H=12m	-	-
SRPN	63, III	H=12m	PR 64/1 MDE 128/10	-
SRPN	63, § único		PR 64/1 MDE 128/10	-
CLSW/CLRSW/ EQSW/EQRSW	72, II, c	H=8,5m	NGB 124/90	H=8,5 (incl. CA, excl. camp), 2 pav

Fonte: Siturb/Segeth, Sisduc/Segeth/GDF

Legenda: H=altura máxima; CA=caixa d'água; camp=campanário; pav=pavimentos; cob=cobertura; incl.=incluindo; excl.=excluindo

Estas são as situações que a portaria logrou estabelecer as alturas em metros – situações tidas como prioritárias pelo Iphan, a fim de garantir a preservação das características de ocupação predominantes em cada setor. Como ponto comum, note-se que as alturas têm vinculação com o número de pavimentos – normalmente correspondendo a três vezes o número de pavimentos (ou seja, cada pavimento possuindo três metros de altura, em média) – e, assim, excluem-se da obrigatoriedade de observar a altura máxima as caixas d'água e casas de máquinas, que são elementos pontuais visíveis acima do “corpo” do edifício. O objetivo dessa exclusão é não inviabilizar o último pavimento. Como desvio ou exceção entre os casos tratados na portaria, tem-se os templos nas SQN/SQS 300 (art. 32, IV, c) e os templos nas EQRSW (art. 72, II, c): ambos incluem na altura máxima as caixas d'água, mas curiosamente excluem campanários ou torres. Na prática, se a caixa d'água de um templo estiver situada no elemento vertical do campanário, o projeto será aprovado.

Considerando que o intuito de se estabelecer a altura máxima é garantir a manutenção das características gerais de ocupação de cada setor – critério presente desde a Portaria nº 314/92 – entendemos que a inclusão de caixa d'água como elemento a ser considerado dentro da altura máxima provocaria uma alteração inesperada nos critérios de ocupação dos setores descritos no quadro acima, critérios estes consagrados pelo tombamento, conforme art. 11 da Portaria nº 314/92, já citado neste parecer, que repetimos:

Art. 11 Com objetivo de assegurar a permanência no tempo da presença urbana conjunta das quatro escalas referidas nos artigos anteriores desta Portaria, em todas as áreas já ocupadas no entorno dos dois eixos e contidas no perímetro delimitado nos parágrafos 1º e 2º do artigo 1º desta Portaria, ficam **mantidos os critérios de ocupação** aplicados pela administração nesta data... (Portaria nº 314/92, art. 11, com grifos nossos)

Lembramos que esse artigo foi revogado pela Portaria nº 166/2016, mas somente porque a portaria explicita os critérios de ocupação, setor por setor. A intenção foi manter esses critérios, e não alterá-los.

Assim, uma vez fixada a altura para o corpo das edificações (a “altura máxima”, conforme descrita em cada setor ou em cada norma de gabarito, adotando-se sempre o parâmetro mais restritivo), entendemos que os “excessos” pontuais estabelecidos em norma (caixa d'água, casa de máquinas, campanários etc.) não são capazes de descaracterizar o Conjunto Urbanístico de Brasília, ademais que são praticados há décadas (ver exemplos no quadro).

Para solucionar o problema, propomos o aperfeiçoamento da definição do termo “altura máxima”; constante do glossário (Anexo 11), admitindo excluir desse cálculo as caixas d'água e casas de máquinas, para não alterar ou conflitar com a legislação local vigente, com a redação sugerida abaixo:

Altura máxima: altura máxima da edificação, medida em metros entre o ponto definido como cota de soleira e o ponto mais alto da edificação, excluídas caixas d'água e casas de máquinas; representa a altura máxima do conjunto das edificações de cada setor, devendo observar-se também as alturas específicas, menores, definidas pela legislação urbanística e edílica do Distrito Federal.

2.21. Conceito de “uso industrial”

Referência: Anexo 11 (glossário)

Ao longo do texto legal, o uso industrial é normalmente elencado como exceção, nos setores em que é previsto uso diversificado, em consonância com os estudos anteriores sobre Brasília e seu tombamento, que serviram de base à proposição original da portaria. A Central de Aprovação de Projetos (CAP) e a Diretoria de Preservação (DIPRE), porém, encaminharam sugestões por escrito ao Iphan, entre as quais se lê:

Conceito de uso industrial

1. **Sugestão:** Fazer exceção às atividades de pequeno porte e não poluentes, que embora classificadas em uso industrial, são de âmbito local e podem ser vinculadas às atividades de apoio da área de vizinhança.

2. **Motivo:** permitir a instalação de padarias, óticas, farmácias de manipulação nos setores SEPS, CRN, SCLRN, CLS, CLN, SHLN e SHLS onde o uso industrial não foi permitido.

Em virtude de tabela de classificação de usos vigente no âmbito do Governo do Distrito Federal, atividades como as exemplificadas acima, embora de pequeno porte e não poluentes, classificam-se como “industriais”, o que poderia fazer com que não fossem admitidas nos locais em que a portaria proíbe o uso industrial (exemplos acima). Do ponto de vista urbanístico e preservacionista, seria inconcebível proibir padarias e óticas de se instalar em qualquer setor comercial do conjunto tombado. Para contornar o problema, propomos complementar a definição constante no glossário, expondo um entendimento excepcional para o termo “uso industrial”, para efeito de aplicação da portaria, onde estiver prescrito “uso diversificado, à exceção do uso industrial”:

Uso industrial: corresponde às atividades de extração e transformação da matéria-prima em bens de produção e de consumo, **à exceção de atividades industriais de pequeno porte, não poluentes, de âmbito local, com características de apoio às áreas de vizinhança, tais como padarias, óticas, farmácias de manipulação.**

2.22. Casos de grafia incorreta na portaria vigente

Referência: artigos 21, 24, 32 e 73

a) Art. 21: Setores de *Diversão Norte* e de *Diversão Sul*

A toponímia correta é “Setor de Diversões”, mas saiu grafada incorretamente no artigo 21; nas demais ocorrências o nome está correto

Art. 21. A ZP1A é composta por 6 (seis) Áreas de Preservação, conforme mapa do Anexo 4:

[...]

II. Área de Preservação 2 – Plataforma Rodoviária, Setores de **Diversão Diversões** Norte e de **Diversão Diversões** Sul e Esplanada da Torre de TV;**b) Art. 24:** faltou numerar o inciso V; os incisos seguintes passam a ser VI e VII**V.** preservação dos edifícios da Plataforma Rodoviária e da Torre de TV;**VI.** a manutenção da cota de coroamento dos Setores de Diversões Norte e de Diversões Sul e a utilização das fachadas leste para instalação de painéis luminosos de publicidade; e**VII.** manutenção das praças públicas do nível superior da Plataforma Rodoviária.**c) Art. 32, I:** foi repetida a identificação dos incisos e e f; a partir do segundo inciso e, deve-se renomear os demais (g, h, i etc.)**e)** taxa máxima de ocupação [...]**f)** [...]**g)** blocos residenciais multifamiliares... [...]**h)** [...]**i)** [...]**j)** [...]**k)** [...]**l)** [...]**m)** [...].**d) art. 73:** corrigir o código da Zona de Preservação; o código correto é ZP1BArt. 73. Fica vedado na Área de Preservação 2 da **ZP5B-ZP1B**;

3. Conclusão

Ante o exposto, submete-se a presente Nota Técnica à consideração superior. Caso seja aprovada, sugere-se a edição de nova portaria, mencionando somente os itens a serem alterados na Portaria nº 166/2016, que deverá ser posteriormente consolidada, obtendo-se um texto único da "Portaria nº 166/2016, com as alterações introduzidas pela Portaria X", mais recente.

Maurício Guimarães Goulart

Analista de Infraestrutura – Arquiteto

Superintendência do Iphan no DF

Matrícula SIAPE nº 1459472

4. Referências bibliográficas

BRASIL. MINISTÉRIO DA CULTURA. INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. **Conjunto Urbanístico de Brasília:** complementação e detalhamento da Portaria nº 314/1992; Documento Técnico. Brasília: Iphan-DF, 2016. Disponível em http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/portaria_166_doc_tec.pdf.

COSTA, L. Cartas ao senador Cattete Pinheiro [27.jun.1973 e 8.ago.1973]. In: **Senatus**, Brasília, v.8, n.1, p.122-141, abr. 2010. Disponível em https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/184768/Comiss%C3%A3o_DF.pdf?sequence=7.

COSTA, L. "O urbanista defende sua cidade" [1967]. In: COSTA, L. **Lucio Costa:** registro de uma vivência. Brasília: Ed. UnB, 1995.

COSTA, L. "Relatório do Plano-Piloto de Brasília" [1957]. In: INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. Superintendência do IPHAN no Distrito Federal. **Brasília, cidade que inventei:** Relatório do Plano-Piloto de Brasília. Brasília: IPHAN-DF, 2014.

COSTA, M. E. "Notas sobre o tombamento de Brasília", nov.1997, p. 7 (mimeo).

COSTA, M. E.; LIMA, A. V. **Brasília 57-85:** do plano-piloto ao Plano Piloto. Brasília: SVU/DAU/TERRACAP, 1985.

FERRARI, C. **Dicionário de Urbanismo.** São Paulo: Disal, 2004.

FICHER, S.; LEITÃO, F.; BATISTA, G. N.; FRANÇA, D. A. "Os blocos residenciais das superquadras do Plano Piloto de Brasília". In: LEITÃO, F. (org.). **Brasília 1960 2010:** passado, presente e futuro. Brasília: GDF/SEDUMA/TERRACAP, 2009, p. 257-269. Disponível em http://www.brasiliapatrimoniadahumanidade.df.gov.br/Brasilia_1960_2010/1960_2010.pdf

SILVA, J. A. **Direito Urbanístico brasileiro.** 5. ed. rev. at. São Paulo: Malheiros, 2008.

URBANISTAS POR BRASÍLIA, "Patrimônio Mundial em risco?", 7.fev.2013, disponível em <https://urbanistasporbrasil.wordpress.com/2013/02/07/a-ferida-no-coracao-de-um-patrimonio-mundial/>.

Anexos:

- I) Mapa 1 – EQN 100, 200 e 300: usos predominantes, conforme legislação urbanística
- II) Mapa 2 – EQS 100, 200 e 300: usos predominantes, conforme legislação urbanística
- III) Mapa 3 – EQN 100, 200 e 300: situação atual de ocupação dos lotes
- IV) Mapa 4 – EQS 100, 200 e 300: situação atual de ocupação dos lotes
- V) Quadro comparativo dos artigos alterados

Notas:

- [1] Neste documento, todas as propostas de alteração (supressão ou acréscimo) nos textos da portaria serão destacadas em vermelho, com texto tachado (supressões e substituições) ou em negrito (acrécimos).
- [2] O mapa e a lista contendo as coordenadas georreferenciadas já foram solicitadas à Secretaria de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal e serão acrescidas ao texto final, a tempo de sua publicação na imprensa oficial.
- [3] Segundo o Código de Edificações (Decreto nº 19.915/98), art. 78: "O guarda-corpo de proteção contra quedas em varandas, terraços e eirados situados acima do pavimento térreo ou do pilotis obedecerá aos seguintes requisitos: [...] III - terá altura mínima de um metro e trinta centímetros a contar do nível do piso do pavimento acabado, quando situado na cobertura da edificação; (alteração introduzida pelo Decreto nº 25.856/2005)."
- [4] Há lotes de templos em todas as Entrequadras da centena 300. Há lotes de "escolas-parque" em todas as Entrequadras das faixas 200 e 300, exceto na EQN 212/213, cujo lote foi sobreposto por um parque ecológico.
- [5] Encontram-se ocupados os "lotes de cinemas" das EQS 102/103, 106/107, 110/111, 212/213 e 114/115; e das EQN 102/103, 208/209 e 110/111; parcialmente ocupado o da EQS 208/209; desocupado o lote da EQN 106/107, enquanto a EQN 212/213 foi sobreposta por parque ecológico. Três outros lotes foram ocupados com equipamentos públicos como delegacias (EQN e EQS 204/205) e um posto de saúde (EQN 114/115).
- [6] O que diferencia os lotes destinados a "clubes de vizinhança" dos demais deste grupo ("clubes sociais", quadras esportivas) é seu tamanho: enquanto estes ocupam metade da Entrequadra, os chamados "clubes de vizinhança" têm áreas reservadas equivalentes a uma EQ inteira (Entrequadras 104/105, 108/109 e 112/113, tanto na Asa Sul quanto na Asa Norte). Consideramos ocupados os lotes de "clubes de vizinhança" das EQS 104/105, 108/109 e 112/113, por possuírem quadras e equipamentos esportivos, além de tratamento paisagístico adequado; parcialmente ocupados os das EQN 104/105 e 108/109, por possuírem pelo menos uma quadra esportiva; e desocupado o da EQN 112/113.
- [7] Consideramos ocupados os lotes de "quadras esportivas" das EQS 102/103, 106/107, 110/111 e 114/115; parcialmente ocupados os das EQN 106/107, 110/111 e 114/115, por possuírem pelo menos uma quadra esportiva; e desocupado o da EQN 102/103.
- [8] Consideramos ocupados os lotes de "clubes sociais/quadras esportivas" das EQS 202/203, 206/207, 210/211 e 214/215; parcialmente ocupado o da EQN 214/215 (com uso desvirtuado); e desocupados os das EQN 202/203, 206/207 e 210/211.



Documento assinado eletronicamente por **Maurício Guimarães Goulart, Analista de Infraestrutura**, em 11/04/2018, às 17:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Pereira Perpetuo, Coordenador Técnico Substituto do IPHAN-DF**, em 30/04/2018, às 17:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **0398493** e o código CRC **5564A1A1**.

MINISTÉRIO DA CULTURA
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL

PORTARIA Nº 166, DE 11 DE MAIO DE 2016.

Com as alterações introduzidas pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018 (DOU nº 212, de 5 de novembro de 2018, seção 1, p. 16-17), a partir da portaria publicada no DOU nº 96 (de 20 de maio de 2016, seção 1, p. 13-14)

Estabelece a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992 e dá outras providências.

A PRESIDENTA DO INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL-IPHAN, no uso da atribuição que lhe é conferida pelo Art. 21, V, do Anexo I do Decreto nº 6.844, de 7 de maio de 2009, tendo em vista o disposto no Art. 216º da Constituição da República Federativa do Brasil, no Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937; e **CONSIDERANDO:**

Que o Conjunto Urbanístico de Brasília foi inscrito no Livro do Tombo Histórico, em 14 de março de 1990, sob o nº 532, folha 17, volume 02;

Que o Conjunto Urbanístico de Brasília foi reconhecido pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (Unesco), em 11 de dezembro de 1987, como Patrimônio Cultural da Humanidade;

Que cabe ao Iphan zelar pela preservação e fiscalização dos bens culturais sob tombamento federal;

Que cabe ao Iphan zelar pela preservação e monitoramento dos bens culturais brasileiros inscritos na Lista do Patrimônio Mundial da Unesco;

Que a preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília exige enfoque específico, com adoção de parâmetros de intervenção que atendam às exigências inerentes ao seu dinamismo urbano; e, Que a Portaria nº 314/1992, normativa de regulamentação do tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília, apresenta diretrizes gerais de preservação, sendo necessário sua complementação e seu detalhamento para aprimorar o processo de gestão, preservação e fiscalização do bem tombado, **RESOLVE:**

Art. 1º Estabelecer a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992, que institui definições e critérios para intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS

Art. 2º São objetivos desta Portaria:

I. garantir para a presente e futuras gerações a preservação dos valores históricos do Conjunto Urbanístico de Brasília, que ensejam seu tombamento como Patrimônio Cultural Brasileiro; e,
II. complementar e detalhar os critérios para as intervenções de natureza urbana, arquitetônica e paisagística no Conjunto Urbanístico de Brasília estabelecidos na Portaria nº 314/1992, de forma a orientar o processo de gestão, preservação e fiscalização do bem tombado.

TÍTULO II
DO OBJETO DE PRESERVAÇÃO

CAPÍTULO I DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA

Art. 3º O Conjunto Urbanístico de Brasília-CUB constitui o conjunto urbano construído em decorrência do Plano Piloto de Brasília, projeto de autoria de Lucio Costa e vencedor do concurso para a nova capital do Brasil, em 1957, cuja área corresponde ao limite físico-territorial definido na poligonal de tombamento.

§ 1º A poligonal de tombamento do CUB é delimitada a sul pelo córrego Riacho Fundo, a oeste pela Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA), ao norte pelo ribeirão Bananal e a leste pela orla oeste do Lago Paranoá, conforme mapa contido no Anexo 1 e coordenadas geográficas descritas no § 2º. [\(Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)

§ 2º A descrição georreferenciada da poligonal mencionada no § 1º inicia-se no vértice 1, de coordenadas N 8.243.705,072 m. e E 183.264,827 m., situado na confluência do eixo da EPIA (Rodovia DF-003 BR-450) com o curso d'água Riacho Fundo e, deste, segue com azimute de 8'05'55" e distância de 4,649 m., até o vértice 2, de coordenadas N 8.243.709,675 m. e E 183.265,482 m.; deste segue com azimute de 8'08'29" e distância de 45,645 m., até o vértice 3, de coordenadas N 8.243.754,860 m. e E 183.271.946 m.; deste segue com azimute de 7'35'31" e distância de 216,452 m., até o vértice 4, de coordenadas N 8.243.969,415 m. e E 183.300,543 m.; deste segue com azimute de 8'18'10" e distância de 258,553 m., até o vértice 5, de coordenadas N 8.244.225,258 m. e E 183.337,879 m.; deste, segue com azimute de 8'08'01" e distância de 89,834 m., até o vértice 6, de coordenadas N 8.244.314.188 m. e E 183.350,589 m.; deste segue com azimute de 7'54'12" e distância de 173,323 m., até o vértice 7, de coordenadas N 8.244.485,865 m. e E 183.374,421 m.; deste segue com azimute de 7'46'07" e distância de 176,302 m., até o vértice 8, de coordenadas N 8.244.660,549 m. e E 183.398,252 m.; deste segue com azimute de 8'55'13" e distância de 95,816 m., até o vértice 9, de coordenadas N 8.244.755,206 m. e E 183.413,109 m.; deste segue com azimute de 7'55'27" e distância de 92,192 m., até o vértice 10, de coordenadas N 8.244.846,518 m. e E 183.425,819 m.; deste segue com azimute de 7'46'49" e distância de 217,114 m., até o vértice 11, de coordenadas N 8.245.061,633 m. e E 183.455,211 m.; deste segue com azimute de 8'29'22" e distância de 199,097 m., até o vértice 12, de coordenadas N 8.245.258,549 m. e E 183.484,603 m.; deste segue com azimute de 6'30'55" e distância de 68,258 m., até o vértice 13, de coordenadas N 8.245.326,366 m. e E 183.492,348 m.; deste segue com azimute de 8'53'53" e distância de 100,145 m., até o vértice 14, de coordenadas N 8.245.425,306 m. e E 183.507,838 m.; deste segue com azimute de 7'59'45" e distância de 142,769 m., até o vértice 15, de coordenadas N 8.245.566,687 m. e E 183.527,697 m.; deste segue com azimute de 7'45'04" e distância de 135,473 m., até o vértice 16, de coordenadas N 8.245.700,922 m. e E 183.545,968 m.; deste segue com azimute de 7'34'53" e distância de 129,450 m., até o vértice 17, de coordenadas N 8.245.829,240 m. e E 183.563,047 m.; deste segue com azimute de 8'17'14" e distância de 121.248 m., até o vértice 18, de coordenadas N 8.245.949,222 m. e E 183.580,523 m.; deste segue com azimute de 7'36'24" e distância de 153,031 m., até o vértice 19, de coordenadas N 8.246.100,906 m. e E 183.600,780 m.; deste segue com azimute de 8'33'51" e distância de 762.484 m., até o vértice 20, de coordenadas N 8.246.854,888 m. e E 183.714,325 m.; deste segue com azimute de 7'40'33" e distância de 970,222 m., até o vértice 21, de coordenadas N 8.247.816,416 m. e E 183.843,917 m.; deste segue com azimute de 7'55'55" e distância de 1.326,791 m., até o vértice 22, de coordenadas N 8.249.130,513 m. e E 184.027,012 m.; deste segue com azimute de 7'48'36" e distância de 1077.927 m., até o vértice 23. de coordenadas N 8.250.198,441 m. e E 184.173,489 m.; deste segue com azimute de 9'03'43" e distância de 319.688 m., até o vértice 24, de coordenadas N 8.250.514,139 m. e E 184.223,840 m.; deste segue com azimute de 14'02'33" e distância de 132,055 m., até o vértice 25, de coordenadas N 8.250.642,248 m. e E 184.255,882 m.; deste segue com azimute de 17'20'28" e distância de 625.082 m.. até o vértice 26, de coordenadas N 8.251.238,918 m. e E 184.442,194 m.; deste

segue com azimute de 17'41'31" e distância de 331,369 m., até o vértice 27, de coordenadas N 8.251.554,615 m. e E 184.542,897 m.; deste segue com azimute de 17'06'33" e distância de 840,192 m., até o vértice 28, de coordenadas N 8.252.357,625 m. e E 184.790,077 m.; deste segue com azimute de 16'48'44" e distância de 712,162 m., até o vértice 29, de coordenadas N 8.253.039,348 m. e E 184.996,060m.; deste segue com azimute de 17'17'53" e distância de 754,322 m., até o vértice 30, de coordenadas N 8.253.759,552 m. e E 185.220,353 m.; deste segue com azimute de 17'12'21" e distância de 201,167 m., até o vértice 31, de coordenadas N 8.253.951,716 m. e E 185.279,859 m.; deste segue com azimute de 23'23'41" e distância de 184,451 m., até o vértice 32, de coordenadas N 8.254.121,003 m. e E 185.353,098 m.; deste segue com azimute de 24'54'53" e distância de 141,255 m., até o vértice 33, de coordenadas N 8.254.249,112 m. e E 185.412,604 m.; deste segue com azimute de 29'24'59" e distância de 164,984 m., até o vértice 34, de coordenadas N 8.254.392,825 m. e E 185.493,636 m.; deste segue com azimute de 30'02'18" e distância de 1033,297 m., até o vértice 35, de coordenadas N 8.255.287,341 m. e E 186.010,883 m.; deste segue com azimute de 30'28'55" e distância de 1.164,053 m., até o vértice 36, de coordenadas N 8.256.290,509 m. e E 186.601,369 m.; deste, segue com azimute de 30'24'26" e distância de 678,280 m., até o vértice 37, de coordenadas N 8.256.875,492 m. e E 186.944,674 m.; deste segue com azimute de 30'01'22" e distância de 852,076 m., até o vértice 38, de coordenadas N 8.257.613,242 m. e E 187.371,005 m.; deste segue com azimute de 30'20'24" e distância de 235,453 m., até o vértice 39, de coordenadas N 8.257.816,448 m. e E 187.489,939 m.; deste segue com azimute de 30'38'30" e distância de 442,406 m., até o vértice 40, de coordenadas N 8.258.197,082 m. e E 187.715,418 m.; deste segue com azimute de 30'05'11" e distância de 418,079 m., até o vértice 41, de coordenadas N 8.258.558,833 m. e E 187.925,004 m.; deste segue com azimute de 30'41'19" e distância de 215,412 m., até o vértice 42, de coordenadas N 8.258.744,077 m. e E 188.034,944 m.; deste segue com azimute de 30'08'45" e distância de 232,733 m., até o vértice 43, de coordenadas N 8.258.945,333 m. e E 188.151,823 m., situado na confluência do eixo da EPIA (Rodovia DF-003/BR-450), com o curso d'água Ribeirão Bananal; deste segue a jusante até o vértice 44, de coordenadas N 8.259.047,959 m. e E 188.995,071 m., no desemboque do referido ribeirão com o Lago Paranoá, deste segue pela curva de nível topográfica referente à cota 1000m, margeando o Lago Paranoá por sua orla oeste até o vértice 45, de coordenadas N 8.245.927,262 m. e E 188.387,131 m., no desemboque do curso d'água Riacho Fundo com o Lago Paranoá; deste segue pelo referido curso d'água a montante até o vértice 1, de coordenadas N 8.243.705,072 m. e E 183.264,827 m., ponto inicial da descrição deste perímetro. [\(Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)

Seção I

Dos Valores Reconhecidos

Art. 4º O valor histórico do Conjunto Urbanístico de Brasília reconhecido por força do tombamento federal e da inscrição na Lista do Patrimônio Mundial da Unesco, se expressa nos seguintes fatos:

- I. constitui obra-prima do gênio criador humano, ilustrativa de um estágio significativo da história da humanidade;
- II. constitui o principal artefato urbano produzido no século 20, em consonância com os princípios urbanísticos e arquitetônicos do Movimento Moderno;
- III. constitui exemplar urbanístico excepcional e de impacto para a história do urbanismo;
- IV. constitui acervo arquitetônico excepcional e de impacto para a história da arquitetura;
- V. constitui fenômeno geopolítico e social de grande desdobramento para a história brasileira;
- VI. constitui o marco da concretização do processo secular de interiorização do país; e,
- VII. constitui ação grandiosa da sociedade brasileira integrada a uma estratégia de desenvolvimento e autoafirmação nacional para o mundo.

Seção II Das Escalas Urbanas

Art. 5º As escalas urbanas constituem o conjunto de princípios e significados em que se traduz a concepção do Plano Piloto de Brasília.

Parágrafo único. As escalas urbanas do Plano Piloto de Brasília são: monumental, residencial, gregária e bucólica.

Subseção I Da Escala Monumental

Art. 6º A escala monumental confere à cidade a marca de efetiva capital do País e constitui-se nos espaços de caráter cívico e coletivo ao longo do Eixo Monumental, desde a Praça dos Três Poderes até a Praça do Buriti.

Art. 7º As características essenciais da escala monumental se configuram nos seguintes elementos:

- I. conjunto arquitetônico e urbanístico da Praça dos Três Poderes, incluindo os espaços livres, as edificações circundantes e os seus elementos construtivos, paisagísticos e escultóricos;
- II. conjunto arquitetônico e paisagístico do Congresso Nacional, incluindo jardins e espelhos d'água;
- III. conjunto arquitetônico e urbanístico da Esplanada dos Ministérios, incluindo Palácio do Itamaraty, Palácio da Justiça, edifícios ministeriais e a Catedral Metropolitana, e a configuração viária do Eixo Monumental, com o canteiro central como área livre pública, gramada, vegetação rarefeita e *non aedificandi*;
- IV. plena visibilidade do conjunto monumental da Esplanada dos Ministérios, desde a Rodoviária até o Congresso Nacional;
- V. Setor Cultural Norte e o Setor Cultural Sul;
- VI. Torre de TV, incluindo seus elementos construtivos, paisagísticos e escultóricos;
- VII. o Setor de Divulgação Cultural, incluindo seus elementos construtivos, paisagísticos e escultóricos; e
- VIII. conjunto arquitetônico e urbanístico da Praça do Buriti, incluindo as edificações circundantes, seus elementos construtivos, paisagísticos e escultóricos;

Subseção II Da Escala Residencial

Art. 8º A escala residencial proporciona uma maneira inovadora de viver, própria de Brasília, e está representada nas superquadras residenciais dispostas ao longo do Eixo Rodoviário.

Art. 9º As características essenciais da escala residencial se configuram nos seguintes elementos:

- I. as superquadras residenciais com acesso único, em sequência contínua, sem cercamento, arborizadas e com o chão livre e acessível a todos, numeradas de 102 a 116, de 202 a 216, de 302 a 316 e de 402 a 416, bem como seus respectivos equipamentos públicos;
- II. os blocos residenciais multifamiliares e de gabarito uniforme, de 06 (seis) pavimentos, edificadas sobre piso térreo em pilotis de uso público nas superquadras 100, 200 e 300;
- III. os blocos residenciais multifamiliares e de gabarito uniforme de 03 (três) pavimentos, edificadas sobre piso térreo em pilotis de uso público nas Superquadras 400; ([Redação dada pela Portaria 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- IV. o Comércio Local Norte e o Comércio Local Sul; e
- V. as entrequadras 100, 200, 300, 100/300 e 200/400 e seus respectivos equipamentos públicos.

Parágrafo único. Constituem exceções os blocos residenciais denominados “JK” e “IAPI”, existentes nas superquadras sul 408, 409, 410, 411, 412 e 413, desprovidos de piso térreo em pilotis de uso público. [\(Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)

Subseção III Da Escala Gregária

Art. 10. A escala gregária define o setor central do Plano Piloto e está constituída em tomo da interseção dos Eixos Monumental e Rodoviário, tendo a Plataforma Rodoviária como marco urbanístico-arquitetônico.

Art. 11. As características essenciais da escala gregária se configuram nos seguintes elementos:

- I. Plataforma Rodoviária;
- II. Setor de Diversões Norte e Setor de Diversões Sul;
- III. Setor Bancário Norte e Setor Bancário Sul;
- IV. Setor Comercial Norte e Setor Comercial Sul;
- V. Setor Médico Hospitalar Norte e Setor Médico Hospitalar Sul;
- VI. Setor de Autarquias Norte e Setor de Autarquias Sul;
- VII. Setor Hoteleiro Norte e Setor Hoteleiro Sul; e
- VIII. Setor de Rádio e Televisão Norte e Setor de Rádio e Televisão Sul.

Parágrafo único. Estão incluídos as praças, os logradouros e os espaços livres e públicos de cada setor.

Subseção IV Da Escala Bucólica

Art. 12. A escala bucólica, que confere o caráter de cidade-parque, é constituída pelo ambiente natural ou agenciado pelo homem, presente nas áreas verdes livres destinadas à preservação ambiental, à composição paisagística, ao lazer e à contemplação.

Art. 13. As características essenciais da escala bucólica se configuram nos seguintes elementos:

- I. áreas livres gramadas ou ajardinadas e arborizadas;
- II. áreas livres com remanescentes da cobertura vegetal nativa do Cerrado;
- III. margem oeste do Lago Paranoá e córregos tributários; e,
- IV. conjunto de parques e áreas públicas de preservação ambiental.

Parágrafo único. Fica mantida a predominância dos espaços livres sobre os espaços construídos.

TÍTULO III DA PRESERVAÇÃO

CAPÍTULO I DAS CARACTERÍSTICAS ESSENCIAIS A PRESERVAR

Art. 14. A manutenção dos valores do Conjunto Urbanístico de Brasília será assegurada pela preservação das suas características essenciais, considerando-se:

- I. a estrutura urbana do Plano Piloto estabelecida a partir do cruzamento entre o Eixo Monumental e Eixo Rodoviário, cuja interseção, definida pela Plataforma Rodoviária, configura o seu centro urbano e articula os demais setores funcionais da cidade;
- II. a Praça do Três Poderes como espaço cívico referencial com seus espaços livres, elementos construtivos, paisagísticos e escultóricos;

- III. o conjunto monumental da Esplanada do Ministérios com canteiro central livre, gramado, *non aedificandi* e com arborização rarefeita, garantindo-se a plena visibilidade desde a Rodoviária até o Congresso Nacional;
- IV. a concentração de funções cívicas e da administração pública federal e distrital ao longo do Eixo Monumental via arterial contínua em direção Leste-Oeste, que vai da Praça dos Três Poderes até a EPIA;
- V. a ocupação residencial coletiva configurada nas superquadras 100, 200, 300 e 400 Norte e Sul, com habitação multifamiliar em prédios de até seis pavimentos e pilotis livres, implantados em meio a abundante vegetação arbórea, distribuídas ao longo do Eixo Rodoviário, via arterial arqueada contínua em sentido norte-sul, ladeada pelos Eixos L e W;
- VI. o Lago Paranoá como elemento de composição urbana, paisagística e de proteção ambiental, garantindo-se o acesso e uso público de sua orla em todas as margens limítrofes com o Conjunto Urbanístico de Brasília, à exceção dos terrenos inscritos em Cartório de Registro de Imóveis com acesso privativo à água;
- VII. a 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;
- VIII. o conjunto de parques públicos e as áreas de preservação ambiental existentes.

CAPÍTULO II DA GESTÃO, PRESERVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Art. 15. Para efeito de gestão, preservação e fiscalização do Conjunto Urbanístico de Brasília ficam estabelecidas 2 (duas) Macroáreas de Proteção denominadas A e B, conforme mapa de delimitação no Anexo 2.

§ 1º As Macroáreas de Proteção são porções territoriais definidas conforme a simbologia histórica e urbanística que representam na composição do Conjunto Urbanístico de Brasília.

§ 2º As Macroáreas de Proteção são compostas por Zonas de Preservação (ZP), que possuem parâmetros e critérios específicos de preservação.

Seção I Das Zonas de Preservação

Art. 16. Zonas de Preservação (ZP) são porções territoriais que constituem as Macroáreas, delimitadas de acordo com os atributos, morfologia e papéis que desempenham na constituição da paisagem urbana.

Parágrafo único. As Zonas de Preservação são compostas por Áreas de Preservação (AP), definidas de acordo com as especificidades urbanas encontradas em cada Zona e estão submetidas a critérios específicos de intervenção.

CAPÍTULO III DA MACROÁREA DE PROTEÇÃO A

Art. 17. A Macroárea de Proteção A compreende a porção territorial decorrente do projeto vencedor do concurso para a nova capital do Brasil, em 1957, englobando a área do Plano Piloto de Brasília os setores acrescidos ao projeto original ainda na fase pioneira de construção da cidade e a porção leste do conjunto urbano, até à margem do Lago Paranoá.

Parágrafo único. A Macroárea A é delimitada a leste pela margem oeste do Lago Paranoá, ao norte pelo córrego Bananal até sua interseção com a Estrada Parque Indústria e Abastecimento-EPIA –, a oeste pela EPIA até sua interseção com via principal do Setor Terminal Norte, desta até sua interseção com o limite oeste do Parque Burle Marx, prosseguindo pelas vias limítrofes a

leste e sul do Setor de Administração Municipal-SAM até a Estrada Parque Armazenagem e Abastecimento-EPAA/DF010, desta até sua interseção com a via N1, incluindo integralmente o Eixo Monumental (entre as vias N1, EPIA e S1) e o setor Praça Municipal-PMU (sedes dos poderes locais), prosseguindo pelo limite oeste do Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek, deste pelo limite oeste do Cemitério Campo da Esperança-CES, incluindo o Cemitério, deste até sua interseção com a Estrada do Setor Policial, desta até sua interseção com o Eixo Rodoviário Sul, deste até sua interseção com a via L4 Sul, desta até sua interseção com o curso d'água do Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul, e deste até a margem oeste do Lago Paranoá, conforme mapa de delimitação no Anexo 2. ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))

Art. 18. A Macroárea A é composta por 4 (quatro) Zonas de Preservação, conforme mapa de delimitação no Anexo 3:

- I. Zona de Preservação 1 – ZP1A;
- II. Zona de Preservação 2 – ZP2A;
- III. Zona de Preservação 3 – ZP3A; e,
- IV. Zona de Preservação 4 – ZP4A.

Seção I

Zona de Preservação 1 - ZP1A

Art. 19. A Zona de Preservação 1 da Macroárea A-ZP1A, compreende parte da porção urbana descrita no Relatório do Plano Piloto de Brasília, de 1957, constituindo-se na área de maior representatividade simbólica, morfológica e urbanística do CUB.

Art. 20. A ZP1A abrange a malha urbana resultante do cruzamento dos eixos viários estruturadores do espaço urbano do CUB, incluindo Eixo Monumental, Eixo Rodoviário, setores centrais, superquadras Norte e superquadras Sul 100, 200, 300 e 400, vias W3 Norte, W3 Sul, L2 Norte e L2 Sul.

Art. 21. A ZP1A é composta por 6 (seis) Áreas de Preservação, conforme mapa do Anexo 4:

- I. Área de Preservação 1 – Praça dos Três Poderes, Congresso Nacional e anexos, Esplanada dos Ministérios e anexos, Catedral Metropolitana e Setores Cultural Norte e Cultural Sul;
- II. Área de Preservação 2 – Plataforma Rodoviária, Setores de Diversões Norte e de Diversões Sul e Esplanada da Torre de TV; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- III. Área de Preservação 3 – Setor de Divulgação Cultural, Praça do Buriti e Eixo Monumental até a Praça do Cruzeiro;
- IV. Área de Preservação 4 – Eixo Monumental a oeste da Praça do Cruzeiro; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- V. Área de Preservação 5 – Setores Bancário Norte e Bancário Sul, Setores Médico Hospitalar Norte e Médico Hospitalar Sul, Setores Comercial Norte e Comercial Sul, Setores de Autarquias Norte e Autarquias Sul, Setores Hoteleiro Norte e Hoteleiro Sul, Setores de Rádio e Televisão Norte e de Rádio e Televisão Sul; e
- VI. Área de Preservação 6 – Setores de Habitações Coletivas Norte e de Habitações Coletivas Sul (100, 200, 300 e 400), Parque Olhos D'água, Eixos Rodoviário Norte e Rodoviário Sul, Setor Comercial Residencial Sul (500), Setor Comercial Residencial Norte (502) e Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte (500).

Subseção I

Área de Preservação 1 da ZP1A

Art. 22. Para a Área de Preservação 1 da ZP1A – Praça dos Três Poderes, Congresso Nacional e seus anexos, Esplanada dos Ministérios e seus anexos, e Setores Cultural Norte e Cultural Sul – ficam estabelecidos os seguintes critérios de intervenção:

- I. preservação da Praça dos Três Poderes, com seu terrapleno, seu muro de arrimo leste, piso plano em pedra portuguesa e os elementos escultóricos existentes na presente data;
- II. preservação do Palácio do Planalto, do Supremo Tribunal Federal e do Congresso Nacional, e os respectivos anexos;
- III. preservação do Mastro da Bandeira Nacional, do conjunto arquitetônico do Panteão da Pátria e do Monumento ao Fogo Simbólico da Pátria;
- IV. preservação dos edifícios do Museu Histórico de Brasília, da Casa de Chá (atual posto de atendimento ao turista) e do Espaço Lucio Costa;
- V. preservação do conjunto paisagístico do Congresso Nacional, com jardins e espelhos d'água;
- VI. preservação do Palácio do Itamaraty e Palácio da Justiça, com seus respectivos jardins, elementos escultóricos e anexos contíguos;
- VII. preservação dos edifícios sedes dos Ministérios como um conjunto arquitetônico de tipologia e volumetria uniformes, com dez pavimentos e de destinação para as atividades dos Ministérios Federais;
- VIII. preservação dos anexos dos Ministérios como um conjunto arquitetônico de tipologia e volumetria uniformes, com cinco pavimentos, e de destinação para as atividades dos Ministérios Federais, bem como a manutenção para uso ministerial dos terrenos contíguos à Esplanada dos Ministérios; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- IX. preservação da Catedral Metropolitana de Brasília, seu adro-praça, espelho d'água, os elementos escultóricos, o campanário, o batistério e a sede da Cúria Metropolitana;
- X. preservação do traçado viário do Eixo Monumental, mantendo-se a configuração das vias principais e o canteiro central como área livre, gramada, arborizada e **non aedificandi**, desde o Congresso Nacional até a Rodoviária do Plano Piloto;
- XI. manutenção da destinação dos Setores Cultural Norte e Cultural Sul para uso e equipamentos públicos de caráter cultural;
- XII. manutenção da passagem pública do Edifício Touring Club que liga a Plataforma Superior da Rodoviária ao Setor Cultural Sul; e,
- XIII. manutenção dos acessos viários principais dos Setores Cultural Norte e Cultural Sul pelo Eixo Monumental.

§ 1º Nos terrenos contíguos à Esplanada do Ministérios só serão admitidas as edificações necessárias à expansão dos serviços diretamente vinculados aos Ministérios do Governo Federal, não podendo ser ultrapassada a cota máxima do coroamento dos anexos existentes.

§ 2º Será admitida entre os blocos ministeriais a instalação de pequenos comércios e serviços de apoio aos usuários, obedecido o gabarito máximo de 1 (um) pavimento.

§ 3º Os usos comercial ou de serviços serão admitidos somente como complementares.

§ 4º Nos casos de construção de novos edifícios anexos aos Ministérios nos lotes destinados a esse fim, deverá ser utilizado o projeto-padrão dos anexos existentes. ([Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

§ 5º Os edifícios anexos aos Ministérios, a que se referem o inciso VIII e o § 4º deste artigo, são aqueles ligados por passarelas aos 17 edifícios padronizados existentes na Esplanada, não abrangendo os anexos dos Palácios da Justiça e Itamaraty, de tipologia diversa. ([Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

Art. 23. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP1A:

- I. construção de novas edificações e a inserção de novos elementos escultóricos na Praça dos Três Poderes e adjacências;
- II. construção de qualquer edificação acima do nível do solo no canteiro central do Eixo Monumental;

- III. instalação de torres de prestadoras de serviços de telecomunicações;
- IV. cercamento em praças, estacionamentos e áreas públicas;
- V. fixação de elementos publicitários ou informativos de qualquer natureza, inclusive nas empenas dos edifícios que compõem a Esplanada dos Ministérios, exceto quando se tratar de elementos de identificação e campanhas institucionais de interesse público, periódicas ou eventuais;
- VI. fixação de elementos publicitários ou informativos de qualquer natureza no canteiro central do Eixo Monumental, exceto os relativos aos eventos devidamente autorizados pelo Poder Público, a critério dos órgãos de preservação;
- VII. criação de novos lotes e/ou projeções na Esplanada dos Ministérios, à exceção dos pequenos comércios e serviços mencionados no art. 22; [\(Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016\)](#)
- VIII. criação de estacionamentos no subsolo do canteiro central do Eixo Monumental; e [\(Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- IX. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção II
Área de Preservação 2 da ZP1A

Art. 24. Para a Área de Preservação 2 da ZP1A – Plataforma Rodoviária, Setores de Diversões Norte e de Diversões Sul e Torre de TV e sua esplanada – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. manutenção da Plataforma Rodoviária como ponto de interseção do cruzamento do Eixo Monumental e Rodoviário, e elemento articulador do fluxo de pedestres e do sistema de transporte público urbano;
- II. manutenção do nível superior da Plataforma Rodoviária com destinação de uso público e de livre circulação para pedestres;
- III. preservação do traçado viário do Eixo Monumental, mantendo-se a configuração das vias principais e o canteiro central como área livre, gramada, arborizada e **non aedificandi**, desde a Plataforma Rodoviária até a Torre de TV;
- IV. manutenção da predominância do uso comercial e de serviços, complementados por atividades de apoio nos Setores de Diversões Norte e de Diversões Sul;
- V. preservação dos edifícios da Plataforma Rodoviária e da Torre de TV; [\(Inciso renumerado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- VI. a manutenção da cota de coroamento dos Setores de Diversões Norte e de Diversões Sul e a utilização das fachadas leste para instalação de painéis luminosos de publicidade; e [\(Inciso V renumerado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- VII. manutenção das praças públicas do nível superior da Plataforma Rodoviária. [\(Inciso VI renumerado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)

Art. 25. Fica vedado na Área de Preservação 2 da ZP1A:

- I. construção de qualquer edificação acima do nível do solo, no canteiro central do Eixo Monumental, exceto o conjunto de fontes;
- II. criação de novos lotes e/ou projeções;
- III. fixação de elementos publicitários ou informativos de qualquer natureza no canteiro central do Eixo Monumental, exceto os relativos aos eventos devidamente autorizados pelo Poder Público, a critério dos órgãos de preservação;
- IV. criação de estacionamentos no subsolo do canteiro central do Eixo Monumental; [\(Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- V. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção III
Área de Preservação 3 da ZP1A

Art. 26. Para a Área de Preservação 3 da ZP1A – Setor de Divulgação Cultural, Praça do Buriti (Praça Municipal) e Eixo Monumental do Setor de Divulgação Cultural até a Praça do Cruzeiro – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. uso cultural predominante para o Setor de Divulgação Cultural;
- II. manutenção das características do canteiro central do Eixo Monumental como extensa área gramada, arborizada e tratada à maneira de parque urbano;
- III. manutenção da Praça do Buriti como sede dos poderes públicos distritais e respectivas atividades complementares;
- IV. manutenção de faixas *non aedificandi* no canteiro central do Eixo Monumental, com 30 m (trinta metros) a contar das margens das vias S1 e N1.

§ 1º A área do canteiro central entre o Centro de Convenções e a Praça do Buriti é definida como *non aedificandi*.

§ 2º Será permitido o reparcelamento e/ou remanejamento somente dos lotes existentes e ainda não edificados no Setor de Divulgação Cultural, desde que mantido o uso cultural como predominante e a ocupação máxima de 30% (trinta por cento) deste setor.

§ 3º Os usos comercial e de serviços serão admitidos somente como complementares.

Art. 27. Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP1A:

- I. a criação de novos lotes e/ou projeções;
- II. o cercamento de qualquer natureza dos lotes do setor;
- III. criação de estacionamentos no subsolo do canteiro central do Eixo Monumental, exceto no interior dos lotes; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- IV. fixação de elementos publicitários ou informativos de qualquer natureza no canteiro central do Eixo Monumental, exceto os relativos aos eventos devidamente autorizados pelo Poder Público, a critério dos órgãos de preservação;
- V. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção IV
Área de Preservação 4 da ZP1A

Art. 28. Para a Área de Preservação 4 da ZP1A – Eixo Monumental a oeste da Praça do Cruzeiro – ficam estabelecidos os seguintes critérios: ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

- I. manutenção das características do canteiro central do Eixo Monumental com a predominância de área verde;
- II. manutenção de faixas **non aedificandi** no canteiro central do Eixo Monumental, com 30 (trinta) metros a contar das margens das vias S1 e N1.

§ 1º Será admitido o desmembramento ou a criação de novos lotes, desde que sejam descontínuos e destinados a abrigar equipamentos de caráter cultural e de uso público.

§ 2º Em caso de criação de novos lotes o parcelamento não poderá ultrapassar 10% de ocupação do trecho do canteiro central do Eixo Monumental que compõe esta Área de Preservação, excluídas as vias adjacentes. ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

Art. 29. Fica vedado na Área de Preservação 4 da ZP1A:

- I. cercamento de qualquer natureza dos lotes do setor;
- II. elementos publicitários ou informativos de qualquer natureza no canteiro central do Eixo Monumental, exceto os relativos aos eventos devidamente autorizados pelo Poder Público, a

critério dos órgãos de preservação; e ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))

III. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção V

Área de Preservação 5 da ZP1A

Art. 30. Para a Área de Preservação 5 da ZP1A - Setores Bancário Norte e Bancário Sul, Setores Médico Hospitalar Norte e Médico Hospitalar Sul, Setores Comercial Norte e Comercial Sul, Setores de Autarquias Norte e de Autarquias Sul, Setores Hoteleiro Norte e Hoteleiro Sul, Setores de Rádio e Televisão Norte e de Rádio e Televisão Sul – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. usos diversificados nos setores;

II. gabarito não uniforme e altura máxima até 65 (sessenta e cinco) metros;

III. garantia da função gregária por meio do estabelecimento de eixos contínuos e qualificados de deslocamento de pedestres, e de áreas de convívio;

IV. manutenção da Galeria dos Estados que liga o Setor Bancário Sul ao Setor Comercial Sul.

Art. 31. Fica vedado na Área de Preservação 5 da ZP1A:

I. cercamento de qualquer natureza dos lotes ou projeções dessa área, à exceção dos setores hospitalares;

II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção VI

Área de Preservação 6 da ZP1A

Art. 32. Para a Área de Preservação 6 da ZP1A - Superquadras Norte e Sul (100, 200, 300 e 400), Eixo Rodoviário Norte e Sul, Comércio Local Norte – CLN, Comércio Local Sul – CLS, Entrequadras Norte e Sul (100, 200, 300, 100/300 e 200/400), a Avenida W3 Norte e Sul, CRS 502 a 516, CRN 502, SEPN 503 a 516, e respectivas entrequadras – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. Setores de Habitações Coletivas Norte e de Habitações Coletivas Sul (superquadras) 100, 200, 300 e 400:

a) uso residencial predominante, complementado por prestação de serviços e institucionais de apoio aos moradores;

b) implantação em sequência contínua, numeradas de 102 a 116, de 202 a 216, de 302 a 316 e de 402 a 416;

c) acesso único para automóveis, individualizados nas 100, 200 e 300, e conjugados nas 400;

d) faixa verde circundante, disposta em todo o perímetro e provida de densa arborização;

e) taxa máxima de ocupação de até 15% (quinze por cento) da área da superquadra, considerando seu perímetro externo;

f) blocos residenciais multifamiliares implantados em projeções, com pilotis livres e de uso público, garantindo a franca circulação de pedestres e usuários;

g) blocos residenciais multifamiliares com gabarito de 6 (seis) pavimentos sobre piso térreo em pilotis, nas superquadras 100, 200 e 300, com altura de até 24 (vinte e quatro) metros, contados da cota de soleira até o limite da platibanda ou guarda-corpo acima do sexto pavimento, acrescida de até 3 (três) metros para cobertura, excluídas caixas d'água e casas de máquinas, que deverão estar limitadas a 3 (três) metros a contar da laje superior da cobertura; ([alínea e renumerada, com redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

h) blocos residenciais multifamiliares com gabarito de 3 (três) pavimentos sobre piso térreo em pilotis, nas superquadras 400, com altura de até 14,5 m (quatorze metros e cinquenta centímetros), contados da cota de soleira até o limite da platibanda ou guarda-corpo acima do

terceiro pavimento, acrescida de até 3 (três) metros para cobertura, excluídas caixas d'água e casas de máquinas, que deverão estar limitadas a 3 (três) metros a contar da laje superior da cobertura; (alínea f renumerada, com redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

i) circulação livre de pedestres garantida pela ausência de barreiras de qualquer natureza, inclusive cercas-vivas, nos pilotis e espaços públicos; (alínea g renumerada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

j) ocupação descontínua dos pilotis dos blocos residenciais nas superquadras em no máximo 30% (trinta por cento) da área do térreo, exclusivamente para portarias, zeladorias, cômodos técnicos e equipamentos de uso coletivo do condomínio; (alínea h renumerada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

k) ocupação descontínua das coberturas dos blocos residenciais das superquadras em no máximo 30% (trinta por cento) da área da cobertura; (alínea i renumerada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

l) gabarito máximo dos equipamentos públicos comunitários no interior das superquadras em 1 (um) pavimento; e (alínea j renumerada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

m) altura máxima de 9m (nove metros) para os templos religiosos nas superquadras 400. (alínea k renumerada, com redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

§ 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. (Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

§ 2º Nos pilotis dos blocos residenciais as distâncias entre os compartimentos construídos deverão ter dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), excluídos os pilares, e afastamento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) dos limites da projeção.

§ 3º Na cobertura dos blocos residenciais qualquer ocupação, exceto a torre de circulação vertical, deverá observar o afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), contados a partir do limite da laje de cobertura do último pavimento tipo.

§ 4º O uso de jardineiras, guarda-corpo ou similares nos pilotis dos blocos residenciais para efeito de proteção dos usuários, somente será permitido quando houver risco de queda, sendo que altura desse elemento não poderá exceder 1,20 m (um metro e vinte), nem sua transparência visual ser inferior a 75% (setenta e cinco por cento).

§ 5º A implantação de quiosques de qualquer natureza nas superquadras ficará condicionada à apresentação de um plano integral de ocupação, considerando-se como referência de planejamento a Unidade de Vizinhança correspondente.

§ 6º Não serão permitidos engenhos publicitários nas superquadras Norte e Sul, com exceção de placas indicativas de obras que deverão ser fixadas próximas às mesmas.

§ 7º O Parque Olhos D'Água deverá ser mantido como parque ecológico aberto ao público, sendo admitidas somente as construções definidas no seu plano de manejo.

II. No Comércio Local Norte – CLN, serão mantidos:

a) predominância de usos comerciais e prestação de serviços básicos;

b) tipologia, gabarito e implantação das edificações;

c) gabarito máximo de 3 (três) pavimentos; e

d) áreas públicas desobstruídas, permitindo a livre circulação de pedestres entre os blocos.

§ 1º Será admitido nos andares superiores dos blocos comerciais o uso habitacional como complementar.

§ 2º Nas laterais dos blocos serão permitidas ocupações com mesas e cadeiras, desde que garantida a acessibilidade e livre circulação de pedestres.

III. No Comércio Local Sul – CLS serão mantidos:

a) predominância de usos comerciais e prestação de serviços básicos;

- b) tipologia, gabarito e implantação das edificações;
- c) gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, garantida a cota de coroamento uniforme de cada bloco; e
- d) áreas públicas desobstruídas, permitindo a livre circulação de pedestres entre os blocos.

§ 1º O uso das coberturas dos blocos comerciais será exclusivo para implantação de caixas d'águas e elementos técnicos.

§ 2º Serão admitidos acréscimos nas divisas voltadas para a superquadra em até 6 m (seis metros), contados a partir do limite dos lotes registrados em cartório.

§ 3º Não serão permitidos acréscimos nas laterais dos lotes, seja nas extremidades dos blocos, seja nas áreas entre os blocos.

§ 4º Nas laterais dos blocos serão permitidas ocupações provisórias com mesas e cadeiras, desde que garantida a acessibilidade e livre circulação de pedestres.

§ 5º Nas edificações situadas nos lotes de nº 35 do CLS - Restaurantes de Unidades de Vizinhança – RUVs serão admitidos acréscimos junto às fachadas voltadas para a superquadra e para as vias W1 e L1 em até 6m (seis metros), desde que garantida a acessibilidade e livre circulação de pedestres e mantidas as calçadas existentes, no caso das ocupações voltadas para as vias W1 e L1.

§ 6º Nas edificações situadas nos lotes de nº 35 do CLS - Restaurantes de Unidades de Vizinhança – RUVs será mantido o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos.

IV. Nas Entrequadra Norte e Entrequadra Sul - EQN/EQS - 100, 200 e 300 serão mantidos:

- a) usos diversificados, relacionados às características essenciais da escala residencial, à exceção do uso residencial e industrial;
- b) gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, exceto nos lotes destinados a templos religiosos, nas EQN/EQS 300;
- c) altura máxima de 12 (doze) metros, nos lotes destinados a templos religiosos, nas EQN/EQS 300;
- d) permeabilidade visual mínima de 75% (setenta e cinco por cento) no cercamento de lotes.

V. Nas Entrequadra Norte e Entrequadra Sul - EQN/EQS - 400 (comércio local), serão mantidos:

- a) usos diversificados, à exceção do uso industrial; e
- b) gabarito máximo de 3 (três) pavimentos.

VI. Entrequadra Norte e Entrequadra Sul – EQN/EQS - 100/300 e 200/400:

- a) usos diversificados, relacionados às características essenciais da escala residencial, à exceção do uso residencial e industrial;
- b) gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, exclusivamente para os lotes C das EQN/EQS - 100/300 e 200/400; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- c) gabarito máximo de 1 (um) pavimento, para os lotes A, B e D das EQN/EQS - 100/300 e 200/400. ([Incluída pela Portaria nº nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

VII. Entrequadra 500 Sul, Lotes A (voltados para via W3 Sul):

- a) usos diversificados, à exceção do uso residencial e industrial;
- b) gabarito máximo de 3 (três) pavimentos.

VIII. Entrequadra Norte– EQN 500 e Entrequadra Sul – EQS 500, lotes B (voltados para o CLN/CLS):

- a) usos diversificados, à exceção do uso residencial e industrial;
- b) gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos.

§ 1º Será admitida a complementação de uso dos lotes destinados a postos de abastecimento, lubrificação e lavagem nos Eixos L e W Norte e Sul e naqueles voltados para as vias L1 e W1 Norte e Sul, desde que mantido o gabarito e a taxa de ocupação existentes. ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))

IX. Setor Comercial Residencial Sul –SCRS 500 e Setor Comercial Residencial Norte - SCRNR 502:
a) usos diversificados;
b) interrupção espacial entre os blocos;
c) fachadas principais voltadas para a avenida W3;
d) marquises existentes na fachada voltada para a avenida W3;
e) gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, garantida a cota de coroamento uniforme de cada bloco.

X. Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte –SEPN/500 (W3 Norte), serão mantidos:
a) usos diversificados; à exceção do uso industrial.

Art. 33. Fica vedado na Área de Preservação 6 da ZP1A:

- I. construção de muros, cercas-vivas ou similares ao longo do Eixo Rodoviário e Eixos L e W;
- II. criação de novos lotes e projeções, nas superquadras 100, 200, 300 e 400; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- III. criação de novos lotes e projeções, nas entrequadras 100/300 e 200/400; ([Incluído pela Portaria nº nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- IV. cercamento dos pilotis dos blocos residenciais das superquadras 100, 200, 300 e 400; ([Inciso III renumerado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- V. cercamento de qualquer natureza do perímetro das superquadras 100, 200, 300 e 400; e, ([Inciso IV renumerado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- VI. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos. ([Inciso V renumerado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

Seção II

Zona de Preservação 2 – ZP2A

Art. 34. A Zona de Preservação 2 da Macroárea A-ZP2A, definida como Zona de Preservação Leste, constitui a porção territorial a leste da Zona de Preservação 3 da Macroárea A-ZP3A e tem importância fundamental na composição da paisagem urbana do CUB, garantindo a sua integração espacial e visual com o Lago Paranoá e a linha de cumeada de sua bacia.

Art. 35. A ZP2A é composta por 6 (seis) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 5:

- I. Área de Preservação 1 – Setor de Administração Federal Norte, Setor de Administração Federal Sul, Setor de Embaixadas Norte, Setor de Embaixadas Sul, Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- II. Área de Preservação 2 – Setor de Clubes Esportivos Norte, Setor de Mansões Isoladas Norte, Setor de Hotéis de Turismo Norte, Setor de Clubes Esportivos Sul e Parque de Uso Múltiplo da Enseada Norte; ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))
- III. Área de Preservação 3 – Campus Universitário Darcy Ribeiro e Centro Olímpico da UnB;
- IV. Área de Preservação 4 – Vila Planalto; ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))
- V. Área de Preservação 5 – Setor Palácio Presidencial (SPP), Área Verde de Proteção e Reserva (AVPR), Setor de Proteção da Vila Planalto (SPVP) e o Parque de Uso Múltiplo Vila Planalto;
- VI. Área de Preservação 6 – Setor Terminal Norte (STN) - porção Leste, Setor Terminal Sul (STS) - porção Leste e Parque Estação Biológica.

Subseção I

Área de Preservação 1 da ZP2A

Art. 36. Para a Área de Preservação 1 da ZP2A - Setor de Administração Federal Norte (SAFN), Setor de Administração Federal Sul (SAFS), Setores de Embaixadas Norte (SEN), Setor de

Embaixadas Sul (SES), Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul - ficam estabelecidos os seguintes critérios: [\(Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)

I. Setor de Administração Federal Norte (SAFN), Setor de Administração Federal Sul (SAFS):

- a) uso diversificado com predominância do uso institucional;
- b) no SAFS, manutenção dos padrões de ocupação do solo vigentes, com gabarito não uniforme;
- c) gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos no SAFN;
- d) ocupação urbana com predominância dos espaços livres sobre os construídos;
- e) manutenção da área delimitada pelo muro de arrimo da Praça dos Três Poderes e pelas vias N1, L4 e S2 como área *non aedificandi*, à exceção dos lotes anteriormente registrados em cartório e das edificações existentes; [\(Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- f) manutenção do Parque Bosque dos Tribunais e da área *non aedificandi* descrita na alínea e e como bosques públicos de característica rústica, preservando-se a vegetação existente e adotando espécies típicas do cerrado, em caso de novo plantio. [\(Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)

II. Setores de Embaixadas Norte (SEN), Setor de Embaixadas Sul (SES):

- a) predominância de uso institucional;
- b) gabarito máximo de 3 (três) pavimentos; [\(Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- c) ocupação urbana com predominância dos espaços livres sobre os construídos.

Parágrafo único. Será admitido o parcelamento do SEN e do SES.

III. Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul:

- a) manutenção como parque urbano público, com taxa máxima de ocupação de 2,5% (dois e meio por cento).

IV. [\(Revogado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)

Art. 37. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP2A:

- I. implantação de novos estacionamentos e ampliação dos existentes no Bosque dos Tribunais, e na área *non aedificandi* descrita no art. 36, inciso I, alínea e; [\(Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção II

Área de Preservação 2 da ZP2A

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):

- a) acesso público ao Lago, com exceção dos terrenos inscritos em Cartório de Registro de Imóveis com acesso privativo à água, mantendo-se o afastamento mínimo de 30m (trinta metros) da construção em relação às margens em todos os lotes;
- b) predominância de usos institucionais com atividades de recreação, lazer, turismo e cultura e atividades complementares diversificadas de comércio e prestação de serviços, no SCEN e SCES; [\(Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- c) predominância de serviços de hospedagem e alojamento, no SHTN; [\(Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)

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; (Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

e) gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, e altura máxima de 12 (doze) metros, no SHTN. (Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

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. (Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

II. Setor de Mansões Isoladas - SMI:

- a) uso residencial unifamiliar;
- b) gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos.

III. Parque de Uso Múltiplo da Enseada Norte:

- a) manutenção como área especial de preservação ambiental.

Art. 39. Fica vedado na Área de Preservação 2 da ZP2A:

I. instalação de grades, cercas, aterros e construções de uso privativo sobre o espelho d'água do Lago e em suas margens;

II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção III

Área de Preservação 3 da ZP2A

Art. 40. Para a Área de Preservação 3 da ZP2A – Campus Universitário Darcy Ribeiro e Centro Olímpico da Universidade de Brasília – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. manutenção dessa área como campus universitário;
- II. manutenção dos usos inerentes às atividades do campus universitário, complementados por atividades e serviços de apoio aos usuários;
- III. manutenção da predominância dos espaços livres sobre os espaços construídos;
- IV. altura máxima de 15 (quinze) metros, à exceção dos blocos residenciais multifamiliares existentes, de até 6 (seis) pavimentos sobre piso térreo em pilotis.

Art. 41. Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP2A:

I. instalação de grades, cercas, aterros e construções de uso privativo sobre o espelho d'água do Lago e em suas margens;

II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção IV

Área de Preservação 4 da ZP2A

Art. 42. Para a Área de Preservação 4 da ZP2A – Vila Planalto – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. predominância do uso residencial;
- II. manutenção do sistema viário principal;
- III. manutenção de praças, largos, equipamentos comunitários e áreas públicas;
- IV. manutenção de faixa non aedificandi adjacente à Vila Planalto, com a preservação da vegetação nativa do cerrado;
- V. manutenção da cobertura vegetal nativa remanescente nos espaços livres.

Subseção V

Área de Preservação 5 da ZP2A

Art. 43. Para a Área de Preservação 5 da ZP2A – Setor Palácio Presidencial (SPP), Área Verde de Proteção e Reserva (AVPR) e Setor de Proteção da Vila Planalto (SPVP) – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. uso e destinação exclusiva para residências oficiais da Presidência e Vice-presidência da República e atividades complementares, no Setor Palácio Presidencial (SPP);
- II. manutenção da Área Verde de Proteção e Reserva (AVPR) e do Setor de Proteção da Vila Planalto (SPVP) como áreas *non aedificandi*;
- III. manutenção do sistema viário principal;
- IV. manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do Cerrado;
- V. preservação ambiental e paisagística da Lagoa do Jaburu.

Parágrafo único. As áreas verdes livres não destinadas à ocupação na presente data serão consideradas *non aedificandi*.

Art. 44. Fica vedado na Área de Preservação 5 da ZP2A.

- I. criação de novos lotes;
- II. instalação de grades, cercas, aterros e construções de uso privativo sobre o espelho d'água do Lago e em suas margens;
- III. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção VI Área de Preservação 6 da ZP2A

Art. 45. Para a Área de Preservação 6 da ZP2A – Setor Terminal Norte (STN) - porção leste e Setor Terminal Sul (STS) - porção leste; Parque Rural Estação Biológica – ficam estabelecidos os seguintes critérios: [\(Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016\)](#)

- I. Setor Terminal Norte (STN) – porção leste e Setor Terminal Sul (STS) - porção leste:
 - a) manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do Cerrado;
 - b) manutenção do calçadão da Asa Norte como parque de uso público;
 - c) as áreas públicas na porção leste do Setor Terminal Norte, incluindo a área livre delimitada pelo Eixo Rodoviário, pela via L4 Norte e pelas quadras SQN 216 e SQN 416 serão consideradas *non aedificandi*;
 - d) as áreas públicas na porção leste do Setor Terminal Sul, delimitadas pelo Eixo Rodoviário, pela via L4 Sul e pelas quadras SQS 216, SQS 416 e SGAS 616, são consideradas como *non aedificandi*.
- II. Parque Rural Estação Biológica:
 - a) manutenção dessa área como Área de Preservação Ambiental. [\(Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016\)](#)

Art. 46. Fica vedado na Área de Preservação 6 da ZP2A:

- I. instalação de grades, cercas, aterros e construções de uso privativo sobre o espelho d'água do Lago e em suas margens;
- II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Seção III Zona de Preservação 3 da Macroárea A–ZP3A

Art. 47. A Zona de Preservação 3 da Macroárea A–ZP3A, definida como área complementar do Plano Piloto, é a porção territorial contígua à Zona de Preservação 1 da Macroárea A–ZP1A.

Art. 48. A ZP3A é composta de 4 (quatro) Áreas de Preservação, conforme mapa de localização no Anexo 6:

- I. Área de Preservação 1 – Setor de Habitações Coletivas Geminadas Norte-SHCGN; Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul-SHIGS; Setor Comercial Local Residencial Norte-SCLRN e Setor Comercial Residencial Norte-SCRN, à exceção da quadra SCRN 502;
- II. Área de Preservação 2 – Setores de Grandes Áreas Norte e de Grandes Áreas Sul-SGAN e SGAS e Entrequadra Norte-EQN 700/900; [\(Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016\)](#)
- III. Área de Preservação 3 – Setor de Edifícios de Utilidade Pública Sul-SEPS e Setor Hospitalar Local Sul-SHLS;
- IV. Área de Preservação 4 – Setor Terminal Norte –STN (porção oeste); e Setor Hospitalar Local Norte-SHLN. [\(Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016\)](#)

Subseção I
Área de Preservação 1 da ZP3A

Art. 49. Para a Área de Preservação 1 da ZP3A – Setor de Habitações Coletivas Geminadas Norte-SHCGN; Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul-SHIGS; Setor Comercial Local Residencial Norte-SCLRN e Setor Comercial Residencial Norte-SCRN, à exceção da quadra SCRN 502, ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul- SHIGS e Setor de Habitações Coletivas Geminadas Norte – SHCGN: [\(Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016\)](#)
- a) manutenção do uso residencial como predominante;
 - b) manutenção das características urbanísticas de parque nas quadras residenciais;
 - c) garantia de livre circulação de pedestres em condições adequadas entre os blocos;
 - d) manutenção do gabarito das edificações residenciais unifamiliares em 2 (dois) pavimentos, com altura máxima de 8,5m (oito metros e cinquenta centímetros).
 - e) gabarito de 2 (dois) pavimentos sobre térreo em pilotis, nos blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção na quadra SHIGS 714, sem cercamento de qualquer natureza; [\(Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
 - f) gabarito de até 5 (cinco) pavimentos sobre térreo em pilotis, conforme legislação de uso e ocupação do solo, nos blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção no SHCGN, sem cercamento de qualquer natureza; [\(Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
 - g) ocupação descontínua e de no máximo 30% (trinta por cento) da área dos pilotis, nos blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção no SHIGS e no SHCGN; [\(Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
 - h) ocupação descontínua e de no máximo 30% (trinta por cento) da área da cobertura, nos blocos residenciais multifamiliares implantados em projeção no SHCGN. [\(Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- II. Setor Comercial Local Residencial Norte –SCLRN e Setor Comercial Residencial Norte –SCRN, exceto quadra SCRN 502: [\(Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016\)](#)
- a) manutenção dos atuais padrões volumétricos no SCRN e no SCLRN, garantida a cota de coroamento uniforme de cada bloco;
 - b) manutenção do uso diversificado, à exceção do uso industrial. [\(Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016\)](#)

Art. 50. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP3A:

- I. cercamento de pilotis em blocos residenciais multifamiliares do SHIGS e do SHCGN; [\(Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)
- II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos. [\(Inciso I renumerado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018\)](#)

Subseção II
Área de Preservação 2 da ZP3A

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.

Art. 52. Fica vedado na Área de Preservação 2 da ZP3A:

- I. instalação de elementos publicitários ou letreiros nos lotes lindeiros ao Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek e ao Parque Burle Marx, em suas faces voltadas para os parques; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- II. criação de acessos para veículos ao Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek e ao Parque Burle Marx através dos lotes lindeiros; ([Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- III. uso de rede de distribuição aérea para implantação infraestrutura e serviços públicos. ([Inciso II renumerado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

Subseção III Área de Preservação 3 da ZP3A

Art. 53. Para a Área de Preservação 3 da ZP3A - Setor de Edifícios de Utilidade Pública Sul -SEPS e o Setor Hospitalar Local Sul-SHLS, ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. Setor de Edifícios Públicos Sul –SEPS:
 - a) manutenção do sistema viário principal;
 - b) gabarito máximo de 6 (seis) pavimentos;
 - c) uso diversificado, à exceção do uso industrial.
- II. Setor Hospitalar Local Sul-SHLS:
 - a) Uso diversificado à exceção do uso residencial e industrial;
 - b) Gabarito máximo de 7 (sete) pavimentos.

Art. 54. Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP3A:

- I. uso de rede de distribuição aérea para implantação da infraestrutura e serviços públicos.

Subseção IV Área de Preservação 4 da ZP3A

Art. 55. Para a Área de Preservação 4 da ZP3A – Setor Terminal Norte (porção oeste) - STN; e Setor Hospitalar Local Norte - SHLN ficam estabelecidos os seguintes critérios: (Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016)

- I. Setor Terminal Norte-STN (porção Oeste):
 - a) uso diversificado à exceção do uso residencial e industrial;
 - b) gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos.
- II. Setor Hospitalar Local Norte: (Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016)
 - a) usos diversificados à exceção do uso residencial e industrial;
 - b) gabarito máximo de 7 (sete) pavimentos.

Art. 56. Fica vedado na Área de Preservação 4 da ZP3A:

- I. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura de serviços públicos.

Seção IV Zona de Preservação 4 – ZP4A

Art. 57. A Zona de Preservação 4 da Macroárea A– ZP4A corresponde à porção territorial do CUB situada a oeste da ZP3A, que possui grandes áreas verdes e ocupação rarefeita, o que lhe confere o papel de zona de amortecimento entre a Macroárea A e a Macroárea B.

Art. 58. A ZP4A é composta de 4 (quatro) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 7:

I. Área de Preservação 1 – Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek – Setor de Recreação Pública Sul-SRPS;

II. Área de Preservação 2 – Parque Burle Marx; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

III. Área de Preservação 3 – Setor de Recreação Pública Norte – SRPN;

IV. Área de Preservação 4 – Cemitério Campo da Esperança – CES.

Subseção I Área de Preservação 1 da ZP4A

Art. 59. Para a Área de Preservação 1 da ZP4A– Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. manutenção como parque urbano público;

II. uso diversificado com prioridade para atividades recreativas, esportivas, culturais e de lazer;

III. manutenção da taxa máxima de ocupação do Parque até 2,5% (dois e meio por cento);

IV. gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo único. Novas edificações como ginásios, pavilhões e quadras cobertas não poderão ultrapassar a altura máxima de 12m (doze metros).

Art. 60. Fica vedado na Área de Preservação 1 da ZP4A:

I. criação de acessos para veículos ao Parque da Cidade através dos lotes lindeiros; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção II Área de Preservação 2 da ZP4A

Art. 61. Para a Área de Preservação 2 da ZP4A – Parque Burle Marx– ficam estabelecidos os seguintes critérios: ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

I. manutenção dessa área como parque urbano público;

II. usos diversificados com prioridades para as atividades recreativas, esportivas, culturais e lazer;

III. taxa máxima de ocupação de até 2,5% (dois e meio por cento);

IV. gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo único. Edificações como ginásios, pavilhões e quadras cobertas, não poderão ultrapassar a altura máxima de 12m (doze metros).

Art. 62. Fica vedado na Área de Preservação 2 da ZP4A:

I. criação de acessos para veículos ao Parque Burle Marx através dos lotes lindeiros; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção III Área de Preservação 3 da ZP4A

Art. 63. Para a Área de Preservação 3 da ZP4A - Setor de Recreação Pública Norte-SRPN, ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. uso predominante para atividades recreativas e esportivas;
- II. taxa máxima de ocupação de 15% (quinze por cento) do setor;
- III. altura máxima das edificações em até 12m (doze metros), à exceção de estádios, ginásios, pavilhões e quadras cobertas.

Parágrafo único. Será admitido o parcelamento do setor, desde que sejam mantidos a altura máxima, o uso predominante e a taxa máxima de ocupação fixados neste artigo.

Art. 64. Fica vedado na Área de Preservação 3 da ZP4A:

- I. o cercamento de qualquer natureza das áreas adjacentes ao Ginásio de Esportes Nilson Nelson e ao Estádio Nacional Mané Garrincha;
- II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

Subseção IV

Área de Preservação 4 da ZP4A

Art. 65. Para a Área de Preservação 4 da ZP4A - Cemitério Campo da Esperança – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. manutenção dessa área como cemitério-parque;
- II. manutenção do uso predominante de prestação de serviços funerários, complementada com atividades de apoio aos usuários.

Art. 66. Fica vedado na Área de Preservação 4 da ZP4A:

- I. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.

CAPÍTULO IV

DA MACROÁREA DE PROTEÇÃO B

Art. 67. A Macroárea de Proteção B compreende a porção Oeste do conjunto tombado e envolve os setores urbanos implantados fora da estrutura concebida por Lucio Costa no Relatório do Plano Piloto de Brasília.

Parágrafo único. A Macroárea B é delimitada a norte pela via principal do Setor Terminal Norte, desta até sua interseção com o limite oeste do Parque Burle Marx, prosseguindo pelas vias limítrofes a leste e sul do Setor de Administração Municipal-SAM até a Estrada Parque Armazenagem e Abastecimento-EPAA/DF010, desta até sua interseção com a via N1, excluindo o Eixo Monumental até sua interseção com a EPIA, prosseguindo pela via S1 até sua interseção com a Primeira Avenida do Setor Sudoeste, desta até a via limítrofe a norte do Setor de Indústrias Gráficas (SIG), desta até o limite oeste do Parque da Cidade D. Sarah Kubitschek, deste até o limite oeste do Cemitério Campo da Esperança-CES, excluindo o Cemitério, deste até sua interseção com a Estrada do Setor Policial, desta até sua interseção com o Eixo Rodoviário Sul, desta até sua interseção com a via L4 Sul, desta até sua interseção com o curso d'água do Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul, deste até a margem oeste do Lago Paranoá, desta até o córrego Vicente Pires, deste até sua interseção com a Estrada Parque Indústria e Abastecimento-EPIA, desta até sua interseção com a via principal do Setor Terminal Norte, conforme mapa de delimitação no Anexo 2. [\(Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016\)](#)

Art. 68. A Macroárea B é composta por 3 (três) Zonas de Preservação, conforme mapa de delimitação no Anexo 3:

- I. Zona de Preservação 1 – ZP1B;
- II. Zona de Preservação 2 – ZP2B;

III. Zona de Preservação 3 – ZP3B.

Seção I **Zona de Preservação 1 da Macroárea B–ZP1B**

Art. 69. A Zona de Preservação 1 da Macroárea B–ZP1B compreende parte da porção urbana descrita no documento Brasília Revisitada 1985/87 e outras aglomerações urbanas contíguas, concomitantes com ou posteriores à implantação do Plano Piloto, constituindo-se em área de proteção subsidiária ao CUB, situada a oeste da ZP4A e ao sul do Eixo Monumental.

Art. 70. A ZP1B é composta de 3 (três) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 8:

- I. Área de Preservação 1 - Setor de Habitações Coletivas Econômicas Sul – SHCES – Cruzeiro Novo; Setor Residencial Econômico Sul – SRES – Cruzeiro Velho; Áreas Octogonais – AOS;
- II. Área de Preservação 2 – Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Superquadras (SQSW), Parque de Uso Múltiplo das Sucupiras, Parque Urbano Bosque do Sudoeste, Comércio Local (CLSW) e Entrequadras (EQSW); Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Quadras residenciais (QRSW), Comércio Local (CLRSW) e Entrequadras (EQRSW); Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Quadras Mistas (QMSW) e Centro Comercial (CCSW); Setor Hospitalar Local Sudoeste (SHLSW); Instituto de Meteorologia – INMET, Companhia Energética de Brasília – CEB e Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB;
- III. Área de Preservação 3 - Setor de Indústrias Gráficas–SIG.

Subseção I **Área de Preservação 1 da ZP1B**

Art. 71. Para a Área de Preservação 1 da ZP1B - Setor de Habitações Coletivas Econômicas Sul – SHCES – Cruzeiro Novo; Setor Residencial Econômico Sul–SRES–Cruzeiro Velho; Áreas Octogonais–AOS–ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. Setor de Habitações Coletivas Econômicas Sul–SHCES–Cruzeiro Novo:

- a) uso residencial, complementado por comércio, prestação de serviços e institucional de apoio aos moradores;
- b) gabarito dos blocos residenciais multifamiliares de 4 (quatro) pavimentos, sobre térreo em pilotis;
- c) gabarito máximo do comércio local e institucional de 3 (três) pavimentos.

II. Setor Residencial Econômico Sul –Cruzeiro Velho

- a) uso residencial unifamiliar predominante, com gabarito máximo de 3 (três) pavimentos;
- b) gabarito máximo do comércio local e institucional de 3 (três) pavimentos.

III. Áreas Octogonais–AOS:

- a) uso residencial, complementado por prestação de serviços de apoio aos moradores;
- b) blocos residenciais multifamiliares com gabarito de 6 (seis) pavimentos, sobre térreo em pilotis. ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))

Subseção II **Área de Preservação 2 da ZP1B**

Art. 72. Para a Área de Preservação 2 da ZP1B - Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Superquadras (SQSW), Parque de Uso Múltiplo das Sucupiras, Parque Urbano Bosque do Sudoeste, Comércio Local (CLSW) e Entrequadras (EQSW); Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Quadras residenciais (QRSW), Comércio Local (CLRSW) e Entrequadras (EQRSW); Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Quadras Mistas (QMSW) e Centro Comercial (CCSW);

Setor Hospitalar Local Sudoeste (SHLSW); Áreas do Instituto Nacional de Meteorologia-INMET, da Companhia Energética de Brasília-CEB e da Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília-CAESB – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Superquadras (SQSW) e Quadras Residenciais (QRSW):

- a) uso residencial, complementado por prestação de serviços e institucional de apoio aos moradores;
- b) 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;
- c) ocupação descontínua e de no máximo 40% (quarenta por cento) da área dos pilotis dos blocos residenciais;
- d) ocupação descontínua e de no máximo 40% (quarenta por cento) da área da cobertura dos blocos residenciais;
- e) gabarito máximo dos equipamentos públicos comunitários no interior das superquadras de 1 (um) pavimento.

Parágrafo único. Na cobertura dos blocos residenciais qualquer ocupação, exceto a torre de circulação vertical, deverá observar o afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), contados a partir do limite da laje de cobertura do último pavimento tipo.

II. Comércio Local (CLSW), Comércio Local (CLRSW) e Entrequadras (EQSW e EQRSW):

- a) uso diversificado com predominância do comercial e institucional;
- b) gabarito dos blocos comerciais e institucionais de até 3 (três) pavimentos, em CLSW, CLRSW e EQRSW, exceto para lotes de templos religiosos;
- c) altura máxima de 8,5m (oito metros e cinquenta centímetros) para templos religiosos;
- d) gabarito máximo dos blocos institucionais de 4 (quatro) pavimentos, nas EQSW.

III. Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Quadras Mistas (QMSW) e Centro Comercial (CCSW):

- a) uso diversificado;
- b) blocos residenciais implantados em projeção e com gabarito máximo em até 6 (seis) pavimentos (térreo mais cinco) nas quadras 1 e 4 da CCSW, e em até 4 (quatro) pavimentos (térreo mais três) nas demais quadras.

IV. Área do Instituto Nacional de Meteorologia –INMET, Companhia Energética de Brasília-CEB e Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília-Caesb:

- a) manutenção do uso institucional como predominante; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- b) gabarito máximo de 6 (seis) pavimentos, taxa máxima de ocupação de 15% (quinze por cento) da área do lote e proibição de cercamento para novos lotes, em caso de alteração de parcelamento da área do INMET; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- c) manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do cerrado, correspondentes a no mínimo 35,3 ha (trinta e cinco hectares e três décimos), ou no mínimo 45% (quarenta e cinco por cento) da área do INMET. ([Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

V. Parque de Uso Múltiplo das Sucupiras e Parque Urbano Bosque do Sudoeste:

- a) manutenção como parque urbano público, com taxa máxima de ocupação em até 2,5% (dois virgula cinco por cento); e
- b) gabarito máximo de 1 (um) pavimento;
- c) respeito à faixa *non aedificandi* paralela ao Eixo Monumental, com largura de 100m (cem metros), a contar do limite sul da via S1. ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

VI. Setor Hospitalar Local Sudoeste:

- a) predominância do uso hospitalar; e,
- b) gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, à exceção do Hospital das Forças Armadas.

Art. 73. Fica vedado na Área de Preservação 2 da ZP1B: ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

- I. cercamento de pilotis nas quadras residenciais SQSW, QRSW; e
- II. cercamento de qualquer natureza do espaço das superquadras residenciais.

Subseção IV

Área de Preservação 3 da ZP1B

Art. 74. Para a Área de Preservação 3 da ZP1B - Setor de Indústrias Gráficas – SIG ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. uso diversificado;
- II. gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos.

Seção II

Zona de Preservação 2 da Macroárea B –ZP2B

Art. 75. A Zona de Preservação 2 da Macroárea B–ZP2B compreende parte da porção urbana descrita no documento Brasília Revisitada 1985/87 e outras aglomerações urbanas contíguas, concomitantes com ou posteriores à implantação do Plano Piloto, constituindo-se em área de proteção subsidiária ao CUB, situada a oeste da ZP4A e ao norte do Eixo Monumental.

Art. 76. A ZP2B é composta de 3 (três) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 9:

- I. Área de Preservação 1 - Setor Militar Urbano–SMU;
- II. Área de Preservação 2 - Setor de Habitações Coletivas Noroeste – SHCNW; Superquadras Noroeste –SQNW; ARIE Cruis;
- III. Área de Preservação 3 - Setor de Administração Municipal–SAM e Setor de Garagens Oficiais–SGO.

Subseção I

Área de Preservação 1 da ZP2B

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 (dezessete) metros.

Subseção II

Área de Preservação 2 da ZP2B

Art. 78. Para a Área de Preservação 2 da ZP2B - Setor de Habitações Coletivas Noroeste–SHCNW, Superquadra Noroeste–SQNW e Área de Relevante Interesse Ecológico-ARIE Cruis, serão respeitados os seguintes critérios: ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))

- I. Setor de Habitações Coletivas Noroeste–SHCNW, Superquadra Noroeste –SQNW:

- a) uso residencial, complementado pelas áreas comerciais, de prestação de serviços e institucionais de apoio aos moradores;
- b) blocos residenciais multifamiliares e implantados em projeção e com gabarito máximo de 6 (seis) pavimentos, sobre térreo em pilotis;
- c) ocupação descontínua dos pilotis dos blocos residenciais nas superquadras em no máximo 40% (quarenta por cento) da área do terreno;
- d) ocupação das coberturas dos blocos residenciais observando afastamentos mínimos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação aos limites da projeção; ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))
- e) garantia de circulação livre de pedestres.

Parágrafo único. ([Revogado pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

II. Área de Relevante Interesse Ecológico-ARIE Cruls:

- a) manutenção como área de interesse ambiental.

Subseção III

Área de Preservação 3 da ZP2B

Art. 79. Para a Área de Preservação 3 da ZP2B – Setor de Administração Municipal –SAM e Setor de Garagens Oficiais –SGO, ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. usos diversificados;

II. gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos.

Parágrafo único. Será admitido o parcelamento do Setor de Garagens Oficiais –SGO.

Seção III

Zona de Preservação 3 da Macroárea B –ZP3B

Art. 80. A Zona de Preservação 3 da Macroárea B – ZP3B compreende aglomerações urbanas contíguas, concomitantes com ou posteriores à implantação do Plano Piloto, constituindo-se em área de proteção subsidiária ao CUB, situada na extremidade sul do conjunto.

Art. 81. A ZP3B é composta por 3 (três) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 10:

I. Área de Preservação 1 - Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS, Setor Hípico – SHIP, Setor Policial –SPO e Setor Terminal Sul-STS (porção Oeste); ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))

II. Área de Preservação 2 - –Vila Telebrasilândia, Candangolândia;

III. Área de Preservação 3 - Área Especial de Proteção do Jardim Zoológico; Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo; Parque das Aves, Parque Ecológico da Candangolândia. ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))

Subseção I

Área de Preservação 1 da ZP3B

Art. 82. Para a Área de Preservação 1 da ZP3B - Setor de Múltiplas Atividades Sul –SMAS, Setor Hípico –SHIP, Setor Policial –SPO e Setor Terminal Sul-STS (porção Oeste, lotes 1 e 2, Terminal de Integração e estação de metrô Asa Sul) – ficam estabelecidos os seguintes critérios: ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))

I. Setor de Múltiplas Atividades Sul –SMAS, Setor Hípico –SHIP e Setor Policial –SPO: ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

- a) uso diversificado; ([Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

b) gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos ([Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

II. Setor Terminal Sul-ST5 (porção Oeste, lotes 1 e 2, Terminal de Integração e estação de metrô Asa Sul): ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

a) manutenção do uso institucional como predominante; ([Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

b) gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos. ([Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

Subseção II

Área de Preservação 2 da ZP3B

Art. 83. para a Área de Preservação 2 da ZP3B –Vila Telebrasília, Candangolândia - ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. manutenção da volumetria das edificações;

II. manutenção da malha urbana consolidada da Vila Telebrasília;

III. manutenção da malha urbana consolidada da Candangolândia.

Subseção III

Área de Preservação 3 da ZP3B

Art. 84. Para a Área de Preservação 3 da ZP3B – Área Especial de Proteção do Jardim Zoológico; Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo; Parque das Aves, Parque Ecológico da Candangolândia – ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. manutenção como área de interesse ambiental.

II. taxa máxima de ocupação em até 1,5% (um e meio por cento), no Parque das Aves;

III. gabarito máximo de 1 (um) pavimento, no Parque das Aves. ([Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016](#))

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 85. Para efeito de cumprimento do disposto nessa Portaria, os projetos de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília serão submetidos à análise e aprovação do Distrito Federal, cabendo obrigatoriamente a análise e aprovação do IPHAN apenas nos casos de intervenções que impliquem em:

I. alteração de usos e classes de atividades,

II. alteração de parâmetros urbanísticos referentes a altura, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos;

III. alteração do sistema viário principal, na Macroárea A;

IV. criação, desmembramento, remembramento e parcelamento de lotes, na Macroárea A;

V. planos de ocupação para instalação de engenhos publicitários, quiosques e estruturas de telecomunicação, na Macroárea A;

VI. alteração do projeto padrão de sinalização, constante do Plano Diretor de Sinalização do Distrito Federal, e do padrão de endereçamento urbano.

VII. implantação ou ampliação de garagens subterrâneas além dos limites da projeção nas Superquadras Norte e Sul. ([Incluído pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

§ 1º A obrigatoriedade de análise por parte do IPHAN incide igualmente sobre as Áreas de Gestão Autônoma.

§ 2º O Iphan, a seu critério e a qualquer tempo, poderá requisitar a análise de outras intervenções no espaço urbano, que julgar pertinentes à preservação do CUB.

Art. 86. São partes integrantes desta Portaria:

I. Anexo 1: mapa com a delimitação da poligonal do Conjunto Urbanístico de Brasília; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

II. Anexo 2: mapa do Conjunto Urbanístico de Brasília com delimitação das Macroáreas de Proteção A e B; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

III. Anexo 3: mapa do Conjunto Urbanístico de Brasília com delimitação das Macroáreas de Proteção A e B e respectivas Zonas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

IV. Anexo 4: mapa da ZP1A e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

V. Anexo 5: mapa da ZP2A e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

VI. Anexo 6: mapa da ZP3A e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

VII. Anexo 7: mapa da ZP4A e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

VIII. Anexo 8: mapa da ZP1B e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

IX. Anexo 9: mapa da ZP2B e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

X. Anexo 10: mapa da ZP3B e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

XI. Anexo 11: glossário.

Art. 87. O cumprimento do disposto neste Portaria não exime o interessado de observar as determinações estabelecidas por outros órgãos nos limites de sua competência.

Art. 88. Esta Portaria entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 89. Ficam revogados o §3º do art. 9º e o art. 11 da Portaria nº 314, de 08 de outubro de 1992.

ANDREY ROSENTHALSCHLEE
Presidente substituto do Iphan

Anexo 1: mapa com a delimitação da poligonal do Conjunto Urbanístico de Brasília; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 2: mapa do Conjunto Urbanístico de Brasília com delimitação das Macroáreas de Proteção A e B; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 3: mapa do Conjunto Urbanístico de Brasília com delimitação das Macroáreas de Proteção A e B e respectivas Zonas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 4: mapa da ZP1A e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 5: mapa da ZP2A e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 6: mapa da ZP3A e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 7: mapa da ZP4A e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 8: mapa da ZP1B e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 9: mapa da ZP2B e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 10: mapa da ZP3B e respectivas Áreas de Preservação; ([disponível em www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br))

Anexo 11: Glossário

Afastamentos mínimos: faixas não edificáveis situadas no interior dos lotes, entre seus limites e a área passível de ocupação pela edificação, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, destinadas a garantir ventilação e iluminação naturais, bem como privacidade dos moradores vizinhos.

Alinhamento do lote ou projeção: limite entre o lote ou projeção e o logradouro público ou lotes vizinhos.

Altura máxima: altura máxima da edificação, medida em metros entre o ponto definido como cota de soleira e o ponto mais alto da edificação, excluídas caixas d'água e casas de máquinas; representa a altura máxima do conjunto das edificações de cada setor, devendo observar-se também as alturas específicas, menores, definidas pela legislação urbanística e edilícia do Distrito Federal. ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

Áreas comuns: áreas de copropriedade dos condôminos de um edifício.

Área livre: área desimpedida de edificações no interior dos lotes ou em áreas públicas passível de ocupação por paisagismo e pavimentações.

Área non aedificandi: área não edificável pública ou privada, reservada para fins paisagísticos ou ambientais, acesso ou passagem de redes de infraestrutura, com restrições quanto à sua ocupação, destinação e direito de construir, sendo passível de ocupação por calçadas, ciclovias, acessos de veículos aos lotes ou mobiliário urbano.

Área pública: área destinada a sistemas de circulação de veículos e pedestres, a espaços livres de uso público e mobiliário urbano.

Área de vizinhança: unidade residencial provida de bens e serviços para as necessidades diárias dos seus moradores, composta de 4 (quatro) superquadras, comércio local, e equipamentos de uso coletivo e estrutura viária.

Cobertura: ocupação parcial sobre a laje de cobertura do último pavimento da edificação, para lazer e recreação, quando permitida pela legislação de uso e ocupação do solo, não se constituindo em unidade imobiliária autônoma.

Cobertura vegetal nativa: vegetação pertencente ao bioma local de sua implantação.

Coefficiente ou índice de aproveitamento: índice previsto na legislação de uso e ocupação do solo que, multiplicado pela área do lote, determina a área máxima de construção de uma edificação.

Cota de coroamento: ver *Altura máxima*.

Cota de soleira: indicação ou registro numérico correspondente ao nível de acesso de pessoas à edificação ou, no caso de projeções em superquadras, em nível do pilotis, fornecido pelas Administrações Regionais com a finalidade de evitar o afloramento deliberado do subsolo.

Desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, ou de um lote em dois ou mais lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias.

Equipamento, elemento ou engenho publicitário: suporte ou meio físico pelo qual se veiculam mensagens com o objetivo de se fazer propaganda ou divulgar nome, produtos ou serviços de um estabelecimento, bem como de órgãos da Administração Pública, ao ar livre ou em locais expostos ao público, tais como letreiros, anúncios, faixas ou banners colocados nas fachadas de edificações, lotes vazios ou logradouros públicos.

Equipamentos comunitários: equipamentos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

Gabarito: conjunto de índices que disciplinam a volumetria de um edifício, podendo incluir altura, número de pavimentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos; em que pese o conceito de *gabarito* ser mais amplo, frequentemente se toma o termo *gabarito* como sinônimo de “altura máxima”; nessa acepção, pode ser entendido como o parâmetro que corresponde à altura máxima e ao número máximo de pavimentos permitidos para uma edificação, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo.

Gabarito máximo: ver *Altura máxima*; na acepção mais restritiva (ver definição de *gabarito*), o *gabarito* (ou *gabarito máximo*) refere-se ao número de pavimentos, enquanto a *altura máxima* é dada em metros.

Intervenção: toda alteração do aspecto físico, das condições de visibilidade, ou da ambiência de bem edificado tombado ou da sua área de entorno, tais como serviços de manutenção e conservação, reforma, demolição, construção, restauração, recuperação, ampliação, instalação, montagem e desmontagem, adaptação, escavação, arruamento, parcelamento e colocação de publicidade.

Malha urbana: conjunto dos elementos (ruas, terrenos, construções) que compõem, integradamente, o espaço da cidade, tecido urbano

Paisagem urbana: a arte de tornar coerente e organizado, visualmente, o emaranhado de edifícios, ruas e espaços que constituem o ambiente urbano (Cullen 1960); processo pelo qual se organiza equilibra e torna coerente todo o espaço urbano; resultado das mudanças do meio físico provocadas pelo homem, sendo uma paisagem natural modificada em sua dinâmica, ligada aos sistemas políticos e econômicos dominantes ao longo do processo histórico (Mercante, 1991).

Parcelamento: divisão de uma gleba ou área urbana pública ou privada em unidades imobiliárias (lotes), com vistas à edificação, organizadas por sistema viário, equipamentos públicos e infraestrutura de apoio; pode ser realizado na forma de loteamento, se houver abertura de sistema viário, ou desmembramento, sem abertura de novas vias, aproveitando-se o sistema viário existente.

Patrimônio Mundial: a Lista do Patrimônio Mundial foi instituída pela UNESCO, após a *Convenção Geral para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural* (1972) e se destina a promover a identificação, a proteção e a preservação do patrimônio cultural e natural de todo o mundo, considerado de excepcional valor para toda a humanidade; no caso de bens do patrimônio cultural, podem ser inscritos nessa lista monumentos, conjuntos de edifícios ou sítios de valor histórico, estético, arqueológico, científico, etnológico e antropológico; quando inscrito nessa lista, um bem cultural é popularmente conhecido como “Patrimônio da Humanidade” ou “Patrimônio Cultural da Humanidade”.

Permeabilidade visual: índice que visa a garantir visibilidade através de planos verticais, permitindo que o transeunte enxergue a fachada do edifício por trás do fechamento do lote; pode ser obtida ou favorecida por meio de elementos como grades, cercamentos, vidros, entre outros.

Pilotis: designa o sistema de pilares que elevam o edifício do chão, permitindo o trânsito de pedestres atravessando-o em seu nível térreo; por extensão, chama-se pilotis a área de uso público no térreo dos edifícios de superquadras e outros, formada pelo conjunto de pilares que sustentam a edificação, espaços livres que permitam a circulação transversal e áreas de uso comum do condomínio.

Preservação: conjunto de ações e atividades implementadas pelo poder público com a colaboração da comunidade, com vistas a salvaguardar e proteger, para as futuras gerações, as características essenciais dos bens culturais de valor para essa comunidade identificados e classificados pelo Poder Público.

Projeção: unidade imobiliária urbana, desvinculada ou não de uma via de acesso, peculiar do CUB que constitui parcela autônoma de parcelamento, definida por limites geométricos e caracterizada por possuir, no mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública, taxa de

ocupação de cem por cento de sua área e nível térreo livre, permitindo a circulação de pedestres.

Remembramento: união de dois ou mais lotes, passando a constituir uma unidade imobiliária indivisa.

Subsolo: pavimento situado abaixo do térreo, que apresenta sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

Superquadra: unidade fundamental da área de vizinhança, componente principal da Escala Residencial, constituída por uma poligonal de aproximadamente 300 x 300 m (trezentos por trezentos metros), com faixa *non aedificandi* arborizada com largura em torno de 20 m (vinte metros) em todo seu perímetro, composta de entrada única e projeções de edifícios residenciais de até seis pavimentos sobre pilotis, dispersas em seu interior, com taxa de ocupação obedecendo geralmente ao limite de 15% da poligonal; as superquadras 400 norte e sul, antigamente chamadas “superquadras duplas”, são superquadras com as mesmas características, porém aglutinadas duas a duas, com entrada única, área institucional dispersa em seu interior e edifícios de três pavimentos sobre pilotis.

Taxa de ocupação: índice percentual da área do lote, projeção ou setor que pode ser ocupada pela projeção das edificações em seu interior, excluindo-se beirais, *brises*, pergolados, guaritas e elementos arquitetônicos decorativos acoplados às fachadas do edifício.

Taxa ou índice de permeabilidade: índice percentual de área livre de terreno natural ou tratado paisagisticamente, sem edificações, coberturas ou pisos impermeabilizantes, destinado a garantir permeabilidade de parte do terreno para o escoamento das águas pluviais que ali caem.

Tombamento: instrumento jurídico de proteção do patrimônio cultural brasileiro referente a bens culturais materiais, isolados ou em conjuntos, organizada pelo Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, e recepcionada pela Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988, em seu artigo nº 216, § 1º. É de competência comum à União, Estados, Municípios e o Distrito Federal.

Unidade de vizinhança: ver *Área de vizinhança*.

Uso comercial de bens e de serviços: corresponde às atividades que abrangem a comercialização de produtos, valores e serviços.

Uso industrial: corresponde às atividades de extração e transformação da matéria-prima em bens de produção e de consumo, à exceção de atividades industriais de pequeno porte, não poluentes, de âmbito local, com características de apoio às áreas de vizinhança, tais como padarias, óticas, farmácias de manipulação. ([Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018](#))

Uso residencial: corresponde à atividade de habitação; pode ser unifamiliar (unidade residencial onde habita uma família, casa) ou multifamiliar (unidades onde habitam mais de uma família, como edifícios ou condomínios).