



**Plano de Preservação do Conjunto
Urbanístico de Brasília
PPCUB**

PROPOSTA DE MINUTA PLC PPCUB (2017)

Aprova o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

TÍTULO I

DO OBJETO DE TOMBAMENTO

CAPÍTULO I

DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA

Art. 1º. Esta Lei Complementar dispõe sobre o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, nos termos do que estabelece os §§ 1º e 2º do art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODEF, o Parágrafo Único do art. 67 e os art. 153 e 154 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.

Art. 2º. O Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, ou o conjunto urbano construído em decorrência do projeto do Plano Piloto de Brasília, nos termos das disposições do Decreto nº 10.829 /1987 e da Portaria IPHAN nº 314/1992, complementada pela Portaria IPHAN nº 166/2016, constitui bem tombado pelos governos distrital e federal e inscrito na Lista do Patrimônio Mundial pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO.

§1º A poligonal de tombamento do CUB, em âmbito distrital, passa a corresponder aos limites definidos pelo Anexo I.

§2º A poligonal de tombamento do CUB, de que trata o §1º, é acrescida do espelho d'água do Lago Paranoá, correspondendo à Zona Urbana do Conjunto Tombado – ZUCT, estabelecida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, e acrescida dos imóveis correspondentes à Área de Relevante Interesse Ambiental – ARIE – Santuário da Vida Silvestre do Vale do Riacho Fundo – Área II.

§3º O CUB é delimitado a leste pela orla do Lago Paranoá, a oeste pela DF 003 - Estrada Parque Industrial e Abastecimento - EPIA; ao sul pela DF 025 – Estrada Parque Dom Bosco – EPDB e ao norte pela interseção da DF 002 – Eixo Rodoviário Norte/Sul com a EPIA, conforme Anexo I.

Art. 3º. Para efeito das disposições desta Lei Complementar é utilizada a delimitação dos setores funcionais constante do Anexo II, que atualiza a setorização para o CUB, anteriormente disposta na Planta URB 89/89.

Parágrafo único. Fica revogado o Decreto nº 13.059, de 8 de março de 1991, que aprova a Planta de Zoneamento e Setorização de Brasília – URB 89/89.

Seção I

Dos Valores do Conjunto Urbanístico de Brasília

Art. 4º. Os valores do CUB, que fundamentaram a sua inscrição na Lista do Patrimônio Mundial pela UNESCO e foram considerados para salvaguarda, são os seguintes

I – a concepção das quatro escalas urbanas: a residencial, a monumental, a gregária e a bucólica e as suas características;

II – o valor histórico resultante do processo de implantação da capital no interior do país, representando ação grandiosa da sociedade brasileira integrada a uma estratégia de desenvolvimento regional e afirmação da identidade nacional para o mundo;

III – O valor paisagístico resultante da inserção da cidade no território;

IV – os valores estético e artístico-cultural resultantes do urbanismo e da arquitetura representativos do Movimento Moderno;

V – o valor histórico resultante da contribuição brasileira para a arquitetura e urbanismo mundiais;

VI – o valor estético e artístico resultante do urbanismo e da arquitetura de autoria de Lucio Costa e Oscar Niemeyer, constituindo acervo arquitetônico excepcional e de impacto na história da arquitetura.

VII – Os valores referenciais para inclusão de Brasília na Lista do Patrimônio Cultural da Humanidade e de seu tombamento como bem de interesse cultural.

Seção II

Dos atributos do Conjunto Urbanístico de Brasília

Art. 5º. Constituem atributos do CUB:

I – a interação das quatro escalas urbanas: a monumental, a residencial, a gregária e a bucólica no Conjunto Urbanístico de Brasília;

II – a estrutura viária como arcabouço integrador das várias escalas urbanas;

III – o sentido de unidade e de ordenação, bem como a setorização por funções do espaço urbano;

IV – o conjunto urbanístico do Eixo Monumental;

V – as superquadras e o conceito de unidade de vizinhança;

VI – a cidade-parque com os seus espaços abertos e a importância da estrutura verde urbana, como pressupostos do seu partido urbanístico;

VII – a orla do Lago Paranoá, com livre acesso, onde prevalece a escala bucólica;

VIII – a arquitetura dos edifícios representativos do Movimento Moderno;

IX – a presença do céu, com a visão da linha do horizonte;

X – os acampamentos e ocupações pioneiras;

XI – a questão residencial e o não alastramento do suburbano.

Seção III

Da Configuração do Espaço do CUB

Art. 6º. A concepção do Plano Piloto de Brasília estrutura-se em dois eixos, o Monumental e o Rodoviário-Residencial, orientados pelos pontos cardeais e adaptados à topografia local, que se cruzam em ângulo reto, a partir dos quais se organizam as diferentes funções urbanas:

- I – as funções cívico-administrativas ao longo do Eixo Monumental;
- II – a função residencial, estruturada nas superquadras e respectivas áreas de vizinhança ao longo do Eixo Rodoviário-Residencial;
- III – o centro urbano, no cruzamento dos dois eixos, concentração de comércio, serviços e diversões;
- IV – o sistema de espaços livres e verdes que configura a cidade-parque.

Art. 7º. O modelo singular de parcelamento do solo, resultante do ideário do Movimento Moderno, se expressa principalmente por meio de:

- I – projeções e lotes isolados;
- II – predomínio de espaços livres sobre os construídos;
- III – emolduramento dos edifícios pela paisagem;
- IV – permeabilidade visual;
- V – livre circulação de pedestres;
- VI – separação do trânsito de veículos da circulação de pedestres.

Art. 8º. O Eixo Monumental e o Eixo Rodoviário-Residencial são referência para o endereçamento do Plano Piloto de Brasília, organizando a denominação dos setores, vias, superquadras e entrequadras, segundo os quatro pontos cardeais.

Parágrafo único. O endereçamento das superquadras é alfanumérico, com centenas ímpares localizadas a oeste do Eixo Rodoviário-Residencial, e pares a leste, aumentando em função do seu afastamento ao eixo rodoviário, e blocos residenciais endereçados por letras, sequenciadas, a partir da entrada das quadras.

CAPÍTULO II

DAS ESCALAS URBANAS DE PRESERVAÇÃO

Art. 9º. O tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília é fundamentado na preservação das características essenciais das quatro escalas distintas em que se traduz a concepção urbana da cidade.

Parágrafo único. As escalas urbanas, que constituem o conjunto de princípios e significados em que se traduz a concepção do Plano Piloto de Brasília, se complementam e interagem, manifestando-se por uma ordem espacial própria inspirada nos princípios do Movimento Moderno, são as seguintes:

I - Escala Monumental: escala simbólica ou coletiva, que confere à cidade a marca de efetiva capital do País, concentrando os espaços de caráter cívico-administrativa, coletivo e cultural;

II - Escala Residencial: escala doméstica ou cotidiana, concebida para proporcionar um novo conceito de viver próprio de Brasília, estruturada pela sequência articulada de superquadras, entrequadras e comércios locais e, constituindo unidades de vizinhança;

III - Escala Gregária: escala de convívio, correspondente ao centro urbano da cidade, com espaços propícios ao encontro, diversidade de usos, liberdade na volumetria do conjunto, alturas mais elevadas nas edificações e maior densidade de ocupação do solo;

IV - Escala Bucólica: escala que confere a Brasília o caráter de cidade-parque, constituindo a base territorial na qual se assenta toda a cidade, compreendendo áreas livres, com cobertura vegetal, destinadas principalmente à preservação ambiental, ao paisagismo e ao lazer.

Seção I

Da Escala Monumental

Art. 10. São elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura e salvaguarda da Escala Monumental:

I – a Área Verde de Proteção e Reserva - AVPR, área verde *non aedificandi* que atua como elemento de fundo da Praça dos Três Poderes;

II – o Eixo Monumental, limitado a leste pela via L4 e a oeste pela via EPIA, elemento de estruturação do plano urbanístico, organizado no sentido leste-oeste, com amplo canteiro central gramado, cuja cota mais elevada se situa na Praça do Cruzeiro e a mais baixa na interseção do Eixo com a via L4;

III – a Praça dos Três Poderes – terrapleno, muro de arrimo leste, esplanada, piso de pedra portuguesa, espaço simbólico constituído pelos Palácios do Planalto e do Supremo Tribunal Federal, o Congresso Nacional, bem como os elementos escultóricos que a complementam;

IV – o conjunto paisagístico do Congresso Nacional, com os espelhos d’água e o renque de palmeiras;

V – as sedes do Palácio do Itamaraty e do Palácio da Justiça, com os respectivos jardins e anexos;

VI – o conjunto ordenado da Esplanada dos Ministérios;

VII – a Catedral de Brasília e seu entorno composto pelo edifício da Cúria Metropolitana, o Batistério e o Campanário;

VIII – o Setor Cultural Sul e o Setor Cultural Norte;

IX – a Torre de TV e seu conjunto urbano-paisagístico;

X - o Setor de Divulgação Cultural, incluindo seus elementos construtivos, paisagísticos e escultóricos;

XI – a Praça Municipal com o seu conjunto edificações circundantes, seus elementos construtivos, paisagísticos e escultóricos;

XII – o Memorial JK e o Memorial dos Povos Indígenas;

XIII – a Praça do Cruzeiro.

Seção II

Da Escala Residencial

Art. 11. São elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura e salvaguarda da Escala Residencial:

I – as superquadras, na Asa Norte e na Asa Sul, numeradas de 102 a 116, de 202 a 216, de 302 a 316, de 402 a 416;

II – o acesso único para automóveis, individualizado nas superquadras 100, 200 e 300, e conjugado a cada duas nas superquadras 400;

III – a faixa verde circundante das superquadras, com largura estabelecida em vinte metros, provida de densa arborização em renque duplo;

IV – as unidades habitacionais multifamiliares com gabarito, de até seis pavimentos sobre piso térreo em pilotis livres nas superquadras 100, 200 e 300, e de até três pavimentos sobre piso térreo em pilotis livres nas superquadras 400;

V – as edificações de uso institucional e comunitário internas à superquadra com, no máximo, um pavimento;

VI – a taxa máxima de ocupação do solo de 15% para a ocupação destinada à habitação e ao predomínio dos espaços abertos e da vegetação, nas superquadras;

VII – as entrequadras 100, 200, 300, 100/300 e 200/400 destinadas a atividades de uso comunitário, como ensino, esporte, recreação e atividades culturais e religiosas;

VIII – o Comércio Local Norte e o Comércio Local Sul;

IX – o Eixo Rodoviário-Residencial, com sentido norte-sul de tráfego, canteiros com gramados e arborizados.

§1º Excetua-se do disposto nos incisos III e VI as superquadras já implantadas, cujos os projetos de urbanismo possuam as dimensões diferentes do estabelecido nos citados incisos.

§2º Excetua-se da exigência de disposição do pilotis livre, conforme indicado no inciso IV, as edificações conhecidas como *JK*, localizados em parte das superquadras 400 da Asa Sul.

§3º Os Eixos L e W da Asa Norte e da Asa Sul, configurados como sistemas binários de menor hierarquia, e as *tesourinhas* de acesso às superquadras integram o Eixo Rodoviário-Residencial.

Seção III

Da Escala Gregária

Art. 12. São elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura e salvaguarda da Escala Gregária:

I – a Plataforma Rodoviária em sua concepção arquitetônica e urbanística e seu papel de elemento polarizador e de articulação do Eixo Monumental e do Eixo Rodoviário;

II – os setores centrais situados em torno da intersecção dos Eixos Monumental e Rodoviário:

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

III – a diversidade de usos, a liberdade na volumetria do conjunto, alturas mais elevadas nas edificações predominantemente isolados, e maior densidade de ocupação do solo.

Seção IV

Da Escala Bucólica

Art. 13. São elementos fundamentais e indispensáveis para a leitura e salvaguarda da escala bucólica:

I – a orla do Lago Paranoá, com acesso público, integrada pelo Setor de Clubes Esportivos Sul, o Setor de Clubes Esportivos Norte e o Setor de Hotéis de Turismo;

II – o espelho d'água do Lago Paranoá como elemento paisagístico relevante na formação da imagem da cidade;

III – os parques urbanos e unidades de conservação;

IV – a horizontalidade da paisagem, a baixa taxa de ocupação do solo e o predomínio da vegetação.

Parágrafo único. Todas as áreas livres do CUB e áreas não previstas institucionalmente para edificação configuram a cidade-parque e são *non aedificandi*.

TÍTULO II

DO PLANO DE PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14. O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB é o instrumento central das políticas de preservação, de planejamento e de gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, cujos programas, projetos e ações devem ser pautados no cumprimento desta legislação e incorporados aos demais instrumentos de planejamento e de gestão do Distrito Federal.

§1º Este Plano de Preservação visa resguardar a singularidade da concepção urbanística e arquitetônica do Conjunto Urbanístico de Brasília e o ordenamento do território para o exercício das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, em conformidade com a legislação específica relacionada à proteção de bens do patrimônio cultural, histórico e paisagístico e demais legislações pertinentes.

§2º O PPCUB compreende, simultaneamente, o Plano de Preservação do Sítio Histórico – PPSH, a legislação de uso e ocupação do solo e o Plano de Desenvolvimento Local – PDL da Unidade de Planejamento Territorial – UPT Central, conforme estabelecido no PDOT.

CAPÍTULO II

DAS PARTES INTEGRANTES DO PLANO

Art. 15. São partes integrantes do PPCUB:

- I – Anexo I: Mapa da Poligonal do Conjunto Urbanístico de Brasília;
- II – Anexo II: Mapa da Setorização do Conjunto Urbanístico de Brasília;
- III – Anexo III: Mapa do Componente da Forma Urbana para Salvaguarda, Preservação e Gestão do CUB;
- IV – Anexo IV: Mapa do Componente Histórico para Salvaguarda, Preservação e Gestão do CUB;
- V – Anexo V: Mapa do Componente da Paisagem Urbana para Salvaguarda, Preservação e Gestão do CUB;
- VI – Anexo VI: Mapa do Sistema Viário Principal, Secundário e Terciário para fins de preservação;
- VII – Anexo VII: Mapa dos Territórios de Preservação – TP do Conjunto Urbanístico de Brasília;
- VIII – Anexo VIII: Poligonais e Quadro de Coordenadas de Perímetro das Unidades de Preservação – UP;
- IX – Anexo IX: Quadro síntese dos Territórios de Preservação e das Unidades de Preservação, segundo os componentes para Salvaguarda, Preservação e Gestão do CUB;
- X – Anexo X: Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP;
- XI – Anexo XI: Tabela de Uso e Atividades;
- XII – Anexo XII: Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas;
- XIII – Anexo XIII: Quadro de Exigência de Vagas de Veículos;
- XIV – Anexo XIV: Desafetação de Área Pública para Criação e Regularização de Equipamentos Públicos;
- XV – Anexo XV: Quadro de Exemplares Arquitetônicos;
- XVI – Anexo XVI: Quadro de Áreas de Interesse Cultural;
- XVII – Anexo XVII: Zona Especial de Interesse Social - Setor Comercial Sul;

XVIII – Anexo XVIII: Áreas com incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR;

XIX – Anexo XIX: Áreas com incidência da Outorga Onerosa da Alteração de Uso - ONALT;

XX – Anexo XX – Quadro de Atividades Agregadas para ONALT.

XXI – Anexo XXI: Áreas indicadas para aplicação do instrumento urbanístico Edificação, Utilização e Parcelamento Compulsório;

CAPÍTULO III

DOS PRINCÍPIOS DO PLANO

Art. 16. O PPCUB rege-se pelos seguintes princípios:

I – reconhecimento do valor patrimonial do Conjunto Urbanístico de Brasília pela singularidade da sua concepção urbanística, da sua expressão arquitetônica e paisagística, das quais decorre sua condição de bem cultural tombado;

II – reconhecimento dos atributos fundamentais do CUB como integrantes do território da Capital Federal e promotor de desenvolvimento na Região Centro-Oeste;

III – fortalecimento do CUB como Patrimônio Cultural Distrital, Nacional e da Humanidade;

IV – reconhecimento da preservação como fenômeno norteador e integrado ao processo de desenvolvimento;

V – controle das modificações do CUB, tendo em vista as características fundamentais do Plano Piloto;

VI – garantia de acessibilidade ao pedestre e de mobilidade para a população do CUB compatíveis com a especificidade do sítio urbano tombado;

VII – reconhecimento da necessidade de articulação entre os governos distrital e federal para preservação, planejamento e gestão do CUB; e

VIII – ênfase no processo democrático de gestão, por meio da participação popular na preservação, planejamento e gestão do CUB.

CAPÍTULO IV

DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 17. São objetivos gerais do PPCUB:

I – estabelecer os mecanismos para a preservação, a gestão e o desenvolvimento urbano do CUB;

II – preservar, consolidar, salvaguardar e valorizar o CUB como sítio urbano tombado e Patrimônio Cultural da Humanidade;

III – fomentar a condição de *civitas* da Capital Federal;

IV – assegurar a preservação no desenvolvimento do CUB;

V – promover a participação da sociedade no planejamento e na gestão das políticas de preservação e desenvolvimento urbano do CUB; e

VI – assegurar a identificação, proteção, conservação, valorização e transmissão, às gerações futuras, do patrimônio cultural do CUB.

CAPÍTULO V

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 18. São diretrizes gerais do PPCUB:

I – preservação, manutenção e valorização do CUB pela preservação das características essenciais das quatro escalas em que se traduz a concepção urbana da cidade: monumental, residencial, gregária e bucólica;

II – manutenção da condição *non aedificandi* para todas as áreas não previstas institucionalmente para edificação, à exceção do que for definido como objeto de planos setoriais ou conforme critérios estabelecidos nesta Lei Complementar;

III – aplicação dos instrumentos jurídicos, econômicos, tributários e financeiros, para garantir a manutenção dos princípios fundamentais do Plano Urbanístico de Lucio Costa e a promoção, preservação, conservação, complementação, restauro e revitalização do CUB;

IV – estabelecimento de orientações e medidas para a Área de Entorno do CUB que assegurem o resguardo de sua ambiência e visibilidade;

V – requalificação de áreas de interesse histórico, cultural e arquitetônico, que estejam degradadas no CUB;

VI – estabelecimento de diretrizes para projetos de desenvolvimento integrado para o turismo, lazer, cultura e educação voltados para a preservação do patrimônio cultural;

VII – indicação da necessidade de estudos para a preservação do patrimônio cultural do Distrito Federal e das áreas de entorno dos bens tombados;

VIII – estímulo à ocupação ordenada dos lotes e projeções existentes em setores consolidados, de modo a coibir a ocupação das áreas livres e *non aedificandi*;

IX – promoção da integração, qualificação e valorização dos setores da área central do Plano Piloto de Brasília, em conformidade com o preconizado no plano urbanístico de Lucio Costa, visando a reforçar a função do centro urbano;

X – permissão de flexibilização de usos, respeitadas as características fundamentais do CUB e do estabelecido pelo documento Brasília Revisitada, ano que concerne a exceção das restrições estabelecidas pelo Decreto 10.829/1987;

XI – articulação com os demais instrumentos de planejamento urbano, quais sejam, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, o Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE e os Planos de Desenvolvimento Local – PDL, para possibilitar mecanismos de descentralização política, administrativa e econômica que contribuam para diminuir as pressões sobre o CUB; e

XII – articulação entre as diversas esferas político-administrativas, na busca de uma estrutura institucional compartilhada, visando à eficácia na gestão do patrimônio cultural urbano do CUB.

TÍTULO III

DOS COMPONENTES PARA SALVAGUARDA, PRESERVAÇÃO E GESTÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 19. A leitura do território do CUB a partir dos componentes tem como finalidade evidenciar os aspectos relevantes e imprescindíveis para a salvaguarda, preservação e gestão do CUB.

§1º Os componentes em níveis distintos, com diretrizes específicas, devem ser tratados de forma integrada e conjunta com as escalas urbanas, para nortear a gestão do território.

§2º Ficam estabelecidos os seguintes componentes:

I – da forma urbana, indicado no Anexo III, caracterizado por:

- a. desenho urbano, que compreende áreas de forma ampla ou fragmentada, considerando o tecido urbano, os espaços abertos e a tipologia arquitetônica;
- b. uso e ocupação do solo, configurado em parcelas do território que apresentam edificações tombadas individualmente e edificações representativas do Movimento Moderno;

II – histórico, indicado no Anexo IV: caracterizado por áreas que apresentam valor para a história da cidade, desde a construção da Capital até aquelas referentes ao processo de consolidação de seu desenvolvimento;

III – da paisagem urbana, indicado no Anexo V: caracterizado pela inserção no território do objeto construído decorrente do projeto vencedor do concurso, com prevalência dos vazios, que compõem a estrutura verde urbana sobre os espaços edificados.

§3º Os territórios do CUB apresentam maior ou menor, revelando o grau de valor da presença das características de cada componente.

CAPÍTULO II

DO COMPONENTE DA FORMA URBANA

Art. 20. São diretrizes do componente da forma urbana para a gestão e intervenção no território do CUB:

- I – disciplinar a ocupação urbana, com ênfase na manutenção das características originais e consolidadas;
- II – promover a qualificação do parcelamento do solo nas áreas com baixo valor morfológico na estrutura urbana;
- III – promover ações de resgate dos valores do projeto original do Lucio Costa ou representativos do Movimento Moderno;

IV – garantir a permeabilidade visual da paisagem e os espaços abertos como elementos estruturadores do desenho urbano;

V – promover a preservação da característica tipológica dos espaços que integram as escalas residencial, monumental, gregária e bucólica;

VI – promover intervenções que ampliem a mobilidade não motorizada e o espaço para o pedestre, mantendo a integridade do parcelamento original;

VII - garantir que as edificações atuem como elementos de composição do plano urbanístico;

VIII - promover a requalificação, a preservação e o resgate dos elementos arquitetônicos representativos do Movimento Moderno nas edificações tombadas individualmente e nas indicadas no Anexo XIV;

IX – promover a salvaguarda dos exemplares arquitetônicos indicados no Anexo XIV e de sua inserção no território.

CAPÍTULO III

DO COMPONENTE HISTÓRICO

Art. 21. São diretrizes do componente histórico para a gestão e intervenção no território do CUB:

I – definir ações que reconheçam e destaquem a permanência do valor histórico resultante da contribuição brasileira para a arquitetura e urbanismo mundiais e do processo de transferência da capital;

II – preservar e qualificar os territórios que apresentam registros dos acampamentos pioneiros;

III - definir ações que reconheçam e destaquem áreas que apresentam valor decorrente do processo de consolidação da cidade;

IV – recuperar e preservar, com usos compatíveis, as edificações tombadas e aquelas que guardam interesse histórico.

Parágrafo único. As PURP integrantes do Anexo IX desta Lei Complementar trazem indicações dos exemplares arquitetônicos que apresentam valor patrimonial significativo a serem inventariados.

CAPÍTULO IV

DO COMPONENTE PAISAGÍSTICO

Art. 22. São diretrizes do componente da paisagem urbana para a gestão e intervenção no território:

I – garantir a transição harmônica entre a paisagem do CUB e o entorno, livre ou edificado;

II – garantir o predomínio da paisagem natural nos parques urbanos, nas unidades de conservação e nos setores localizados à margem oeste do Lago Paranoá;

- III – garantir a preservação do bioma Cerrado e o uso racional dos recursos naturais;
- IV – promover a adequação e a qualificação urbanística dos espaços públicos às normas de acessibilidade, com inserção de sinalização e modernização do mobiliário urbano;
- V – promover a qualificação paisagística, com intensificação da arborização ao longo das vias, calçadas e estradas-parque;
- VI - promover a conservação e manutenção contínua dos espaços públicos urbanos; e
- VII – preservar o emolduramento da massa edificada na paisagem.

TÍTULO IV

DAS DIRETRIZES SETORIAIS DO PPCUB

CAPÍTULO I

DA MOBILIDADE NO CUB

Art. 23. As diretrizes gerais para a mobilidade no CUB visam estabelecer um padrão de desenvolvimento que possibilite reduzir a circulação de veículos de transporte motorizado individual, em observância com a política setorial de mobilidade, viabilizando padrões sustentáveis de deslocamento, e consistem no seguinte:

I - manutenção dos atributos físicos da malha viária estruturante da concepção original do Plano Piloto, acrescida do sistema viário implantado na década de 1960, com promoção de ações e intervenções que possibilitem adaptações à dinâmica urbana e às políticas setoriais de acessibilidade, de mobilidade e de transporte;

II - priorização, no tratamento do espaço público, dos modos não motorizados de transporte, em especial às infraestruturas destinadas aos pedestres e ciclistas, observado o desenho universal;

III - promoção de maior articulação das vias de trânsito rápido com o sistema viário do Plano Piloto, de modo a melhorar a distribuição do tráfego e reduzir o impacto do volume de veículos no CUB;

IV - garantia do tratamento paisagístico adequado ao sistema viário principal, observadas as características das escalas urbana e do projeto vencedor do concurso para a nova capital;

V - promoção da permeabilidade e conectividade do território no sentido Leste-Oeste no sistema viário coletor, ampliando as alternativas de transporte público e não motorizado;

VI - redução da velocidade nas vias de trânsito rápido e arteriais, de forma a priorizar a segurança viária e permitir o deslocamento seguro dos pedestres e ciclistas;

VII - intervenções no sistema viário local e coletor priorizando a circulação dos modos não motorizados;

VIII - controle da oferta de vagas públicas no CUB integrado às estratégias de oferta de transporte público coletivo e à política de estacionamento do Distrito Federal, priorizando a utilização de áreas públicas subutilizadas e impermeabilizadas no território para a oferta de vagas;

IX - implantação de política de gerenciamento de demanda como estratégia para ampliar a mobilidade sustentável e a preservação do CUB; e

X - ampliação da oferta de transporte público coletivo preferencialmente à ampliação da capacidade viária.

Art. 24. Para fins de preservação e gestão do CUB, fica definida a hierarquia do sistema viário conforme Anexo VI, e descrito a seguir:

I - O sistema viário principal é composto pelas seguintes vias de trânsito rápido e arteriais: Eixo Monumental/ N1; Eixo Rodoviário/ ERN/ ERS/ DF-002/ L4 ou EPNA/ DF-004/ BR-450/ EPIA/ DF-003/ EPAA/ DF-010/ EPIG/ DF-011;

II - O sistema viário secundário é composto pelas seguintes vias coletoras: Eixo W/ Eixo L/ W3/ W2/ W4/ W5 / L3/ L2/ N3/ N2/ S3/ S2/ ESPM/ Via entre autódromo e Parque Burle Marx e demais vias marcadas no Anexo VI;

III - O sistema viário terciário é composto pelas demais vias locais.

Parágrafo único. As intervenções no sistema viário principal e secundário devem respeitar os princípios do tombamento e ser submetidas à anuência prévia do órgão de preservação distrital.

CAPÍTULO II DA POLÍTICA HABITACIONAL NO CUB

Art. 25. As diretrizes gerais para a habitação no Conjunto Urbanístico de Brasília visam a qualificar a produção habitacional, a adequar a provisão de moradias ao *déficit* e à demanda habitacional, e compreendem o seguinte:

I – a redução dos vazios urbanos nos espaços consolidados do CUB, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos, tributários e administrativos, a fim de aumentar a provisão habitacional;

II – a revisão dos usos nos centros urbanos, por meio da inserção de habitação, despertando a cidade para seu *core* e criando todas as condições físicas e jurídicas capazes de estimular o cumprimento da função agregadora própria ao centro da cidade;

III – o fomento, à luz da justiça social, da inserção de habitação de interesse social em áreas centrais dotadas de infraestrutura e serviços, em contraponto à tendência de espraiamento da ocupação territorial no Distrito Federal;

IV – a promoção do uso habitacional com comércio no térreo, criando fachadas ativas e incentivando o fluxo de pedestres;

V – o empoderamento dos atores que contribuem para a vitalidade dos setores do CUB e pela manutenção dos serviços e atividades relacionados à Escala Gregária do Plano Urbanístico de Brasília;

VI – o combate ao processo de esvaziamento e deterioração das edificações do CUB;

VII – a preservação da memória coletada e das relações sociais estabelecidas nas diferentes áreas do CUB;

VIII – o fomento da inserção de diversas faixas de renda de interesse social nos empreendimentos habitacionais, contribuindo para a redução da segregação socioespacial no Distrito Federal;

IX – a criação de incentivos à produção privada de Habitação de Interesse Social - HIS no CUB, vinculada aos programas habitacionais de interesse social, e ampliação de convênios e parcerias para este fim;

X – a inserção de habitação nos setores centrais, condicionada à preservação da paisagem urbana histórica moderna e à reabilitação dos edifícios, quando for o caso;

XI – o atendimento preferencial, nos empreendimentos de interesse social, à população que trabalha no CUB e à população em déficit habitacional, que mora ou trabalha na Unidade de Planejamento Territorial Central;

XII – a criação de alternativas de moradia para população jovem, nas regiões centrais, com diversidade tipológica e adequadas à faixa de renda;

XIII – a promoção de uma rede de proteção social e econômica da população, por meio do serviço de monitoramento e acompanhamento social das famílias beneficiadas pela política habitacional e da integração com outras políticas públicas afins;

XIV – a promoção de arranjos habitacionais bifamiliares em áreas de habitação unifamiliar; e

XV – o incentivo à adoção de tecnologias socioambientais, em especial as relacionadas ao uso de energia solar, gás natural e ao manejo da água e dos resíduos sólidos e à agricultura urbana na produção de habitação.

CAPÍTULO III

DOS ESPAÇOS PÚBLICOS DO CUB

Art. 26. As diretrizes gerais para os espaços públicos existentes no CUB visam a orientar as intervenções públicas ou privadas, de forma coordenada às demais disposições deste Plano de Preservação, e compreendem o seguinte:

I – a promoção da preservação e do ordenamento dos espaços públicos por meio de ações relacionadas ao resgate do solo livre, garantindo a sua qualificação e a liberdade de circulação aos pedestres;

II – o respeito ao Plano Diretor de Sinalização do Distrito Federal e ao regulamento para a sinalização turística, estabelecido em legislação específica;

III – a formulação de solução para acondicionamento e armazenamento de resíduos sólidos para coleta, provenientes das atividades urbanas, de modo a evitar o uso permanente de contêineres em superfície nos espaços públicos, conforme legislação específica;

IV – a aplicação dos parâmetros estabelecidos pelas planilhas PURP, concomitante com a legislação específica, para ocupação de área pública mediante concessão de direito real de uso e concessão de uso, para ocupação em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo;

V – a adoção do desenho universal para requalificação e ampliação do espaço do pedestre e para a urbanização dos espaços públicos de acordo com as características das escalas urbanas;

VI – a criação e adoção de padrões de mobiliário urbano para pontos de táxi e de ônibus, bancas de jornal e revistas e outros por meio de projetos realizados pelos órgãos competentes ou por meio de concurso público.

Art. 27. O tratamento paisagístico dos espaços de uso público deve promover o conforto bioclimático e a organização da estrutura visual e evitar prejuízos a pisos, pavimentos e construções lindeiras.

Parágrafo único. A arborização de vias, espaços e estacionamentos públicos deve ser proposta de forma a não obstruir passagens de pedestres e a acessibilidade aos logradouros públicos ou prejudicar a visibilidade do motorista e do pedestre, sem interferência com as redes de concessionárias de energia, água, esgotos e drenagem.

Art. 28. A elaboração e a modificação de projetos urbanísticos que contemplem sistema viário e aqueles que envolvam paisagismo em áreas públicas, de menor abrangência, devem ser submetidos, obrigatoriamente, à análise e aprovação do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. Após a conclusão das obras de implantação do projeto urbanístico, deve ser emitido o respectivo certificado de conclusão da implantação.

Art. 29. A implantação de infraestrutura urbana no CUB deve observar os componentes de preservação, bem como os atributos das escalas urbanas no território.

§1º Nas áreas com incidência concomitante de mais de um componente de preservação, fica vedada a instalação de rede de energia elétrica do tipo aérea, devendo, quando existente, ser substituída pela rede de energia subterrânea.

§2º Os projetos de drenagem pluvial no CUB devem respeitar a paisagem, às escalas urbanas e as diretrizes deste plano.

§3º O espaço público objeto da implantação de infraestrutura urbana deve ser recomposto, observadas o disposto neste plano e em legislação específica.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA CULTURAL NO CUB

Art. 30. As diretrizes gerais para a política cultural no Conjunto Urbanístico de Brasília visam a orientar a integração de instrumentos da política urbana e da política cultural em porções do território significativas para a expressão cultural, memória e identidade da população do Distrito Federal, de forma coordenada às demais disposições deste Plano de Preservação, e compreendem o seguinte:

I – a valorização do patrimônio material e imaterial, bem como das referências culturais dos diferentes grupos sociais que constituem a população do Distrito Federal, como estratégia de fortalecimento da identificação dos agentes com o território;

II – a promoção do desenvolvimento urbano sustentável associado à apropriação social do espaço e ao exercício da cidadania cultural, como formas de efetivação do direito à cidade;

III – o estímulo à dinamização de territórios caracterizados pela concentração de equipamentos culturais a partir do fomento à dinâmica cultural e social nos espaços urbanos;

IV – o apoio à preservação e valorização de equipamentos culturais e espaços públicos de valor cultural, a fim de estimular sua apropriação por grupos sociais das classes populares e minorias identitárias;

V – o incentivo ao cumprimento da função social da propriedade e da cidade por meio da ocupação, por atividades culturais, de imóveis sem uso, localizadas nas áreas centrais do CUB, de modo a integrar a dinâmica cultural nos locais em que esses imóveis se encontram edificadas;

VI – o incentivo à apropriação social dos espaços urbanos por meio da integração com a política de habitação de interesse social;

VII – a participação social nos processos decisórios de definição e gestão das porções do território contempladas pela política cultural no CUB;

VIII – a promoção do desenvolvimento socioeconômico integrado do território, a partir de ações de fomento e assessoria técnica aos indivíduos, grupos sociais e iniciativas que atuam nas porções do território contempladas pela política cultural no CUB.

TÍTULO V

DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.31. Nos termos da Portaria IPHAN nº 299, de 06 de julho de 2004, para fins de planejamento, gestão e preservação no PPCUB, o território é dividido em:

I - a Área protegida – AP, que abrange o Conjunto Urbanístico de Brasília, correspondendo à Zona Urbana do Conjunto Tombado – ZUCT estabelecida no PDOT;

II - a Área de Entorno – AE, que abrange os limites definidos na Portaria IPHAN nº 68, de 12 de fevereiro de 2012;

III - a Área de Influência – AI, que abrange à área contígua à área de entorno, cujos limites são aproximadamente coincidentes com a linha de cumeada da Bacia do Lago Paranoá.

§1º A Área Protegida é composta de doze Territórios de Preservação – TP, conforme Anexos VII.

§2º Para efeito deste PPCUB, os limites territoriais da Área de Influência e da Área de Entorno são coincidentes.

CAPÍTULO II

DA ÁREA DE ENTORNO

Art. 32. Para fins de preservação, planejamento e gestão, a Área de Entorno – AE, tem como funções:

I – garantir a manutenção da predominância da linha do horizonte;

II – resguardar a visibilidade das encostas que delimitam a Bacia do Lago Paranoá, de forma a impedir interferências negativas na ambiência e visibilidade do conjunto urbanístico tombado;

III – assegurar a visibilidade do Plano Piloto a partir dos mirantes naturais existentes na cumeada da Bacia do Lago Paranoá;

IV – garantir a transição harmônica entre a paisagem do Conjunto Urbanístico de Brasília e o restante do território do Distrito Federal.

Parágrafo único. Os instrumentos complementares do planejamento territorial e urbano definidos no PDOT e na LODF devem contemplar as diretrizes gerais definidas nesta Lei Complementar e legislação específica de âmbito federal

Art.33. As diretrizes gerais incidentes sobre a AE são:

I – preservação das unidades de conservação de proteção integral e das AIA instituídas, como envoltório paisagístico do Conjunto Urbanístico de Brasília e dos recursos hídricos, superficiais e subterrâneos, que asseguram a manutenção do espelho d'água do Lago Paranoá;

II – avaliação e controle do adensamento e da verticalização das edificações de modo a minimizar o impacto da massa construída na visibilidade e legibilidade do conjunto urbano tombado;

III – intensificação de arborização ao longo das estradas-parque para o resgate de seu caráter original, bem como nas vias públicas, envolvendo, inclusive, a qualificação paisagística das áreas lindeiras, priorizando a utilização de espécies arbóreas típicas do bioma cerrado;

IV – revitalização de áreas de interesse cultural e ambiental degradadas;

V – identificação e valorização de vestígios de antigas fazendas e ocupações nas AE anteriores à construção de Brasília.

CAPÍTULO III

DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

Art. 34. Com a finalidade de orientar a preservação, o planejamento e a gestão do CUB, sua área de abrangência é dividida em 12 Territórios de Preservação – TP, identificados no Anexo VII.

§1º A classificação e delimitação dos TP observam as funções diferenciadas em relação à legibilidade do conjunto urbanístico implantado e de seus atributos físicos predominantes, relacionados às escalas urbanas,

§2º Para cada TP é estabelecido um conjunto de diretrizes para salvaguarda dos seus valores.

§3º Os TP são subdivididos, conforme sua identidade morfológica e seus atributos do território, em Unidades de Preservação – UP identificadas no Anexo VIII e no quadro-síntese do Anexo IX.

Art. 35. Os atributos físicos auxiliares à delimitação dos TP consistem:

I – na malha viária estruturante da concepção original, acrescida do sistema viário implantado na década de 1960;

II – no tecido urbano expresso no macroparcelamento do solo, compreendido por:

a. setores, superquadras, entrequadras e quadras, implantados conforme as diretrizes do Relatório do Plano Piloto de Brasília;

b. setores, superquadras, entrequadras e quadras, implantados a partir da necessidade de adaptação e complementação da proposta, pelas equipes da Divisão de Urbanismo e Arquitetura da NOVACAP, na década de 1960, assim como aqueles previstos nos projetos decorrentes do documento Brasília Revisitada;

c. parcelamentos referentes aos acampamentos pioneiros;

III – nos espaços abertos como elementos estruturadores do desenho da cidade e da ideia de cidade-parque inerente à sua concepção urbanística, que dão suporte às unidades morfológicas prioritárias para a preservação;

IV – nas edificações, como elementos de composição e de caracterização da monumentalidade do plano urbanístico, em termos volumétricos, espaciais, de linguagem arquitetônica e de características edilícias.

Seção I

Território de Preservação 1 – TP1: Eixo Monumental

Art. 36. O TP1 compreende as áreas que configuram a escala monumental, território que marca de forma expressiva e simbolicamente a imagem de Brasília e a função de sede do poder federal na porção leste e de sede do governo distrital na porção oeste do Eixo Monumental.

§1º O TP1 tem como característica principal a monumentalidade e a plasticidade de seus exemplares arquitetônicos, estando delimitado pelo Eixo Monumental – leito viário e canteiro central e faixa adjacente – desde a AVPR e a Praça dos Três Poderes até a Estrada Parque Indústria e Abastecimento – EPIA, tendo como característica principal a monumentalidade e a plasticidade dos exemplares arquitetônicos situados neste TP.

§2º O TP1 é composto por oito Unidades de Preservação – UP, conforme delimitação do Anexo VIII:

I - UP1: Área Verde de Proteção e Reserva – AVPR e Bosque dos Constituintes;

II - UP2: Esplanada dos Ministérios e Praça dos Três Poderes;

III - UP3: Anexos dos Ministérios;

IV - UP4: Setor Cultural Norte e Setor Cultural Sul;

V - UP5: Esplanada da Torre de TV;

VI - UP6: Setor de Divulgação Cultural;

VII - UP7: Praça Municipal;

VIII - UP8: Eixo Monumental Oeste.

Art. 37. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP1 são:

I – preservação do traçado do Eixo Monumental como elemento de estruturação do plano urbanístico e de seu papel relevante na identificação da escala monumental;

II – manutenção das funções inerentes à capital nacional e à instalação dos Poderes federais, no trecho leste do Eixo Monumental, e de sede e funcionamento dos Poderes distritais, a oeste;

III – preservação das características e atributos relativos à escala monumental no território como elemento fundamental da estruturação da cidade;

IV – resguardo dos exemplares arquitetônicos e de sua organização espacial;

V – defesa e preservação das características fundamentais do partido urbanístico, e compatibilização de novos elementos à escala monumental, quanto à implantação, volumetria e qualidade plástica das edificações;

VI – manutenção do canteiro central verde e livre de edificações acima do nível do solo, compreendido nos trechos da Plataforma Rodoviária até a Praça do Três Poderes, com preservação dos espaços abertos, garantindo os enquadramentos perspectivos correspondentes ao conceito de cidade-parque, vedada a criação de lotes no Eixo Monumental Leste;

VII – valorização do caráter de parque do Setor de Divulgação Cultural – SDC, com edifícios culturais distribuídos em meio ao gramado e à vegetação e o resgate da intenção do projeto original do setor de articular seus diferentes edifícios culturais, seja por meio de marquises ou caminhos de pedestres;

VIII – manutenção do conjunto da Praça dos Três Poderes, da distribuição dos edifícios e de sua relação com a Esplanada dos Ministérios e do partido paisagístico da proposta original da Praça dos Três Poderes, incluindo a conservação do piso;

IX – resguardo da área livre de proteção e reserva existente entre a Praça dos Três Poderes e o Lago Paranoá, incluído o Bosque dos Constituintes, em especial o trecho *non aedificandi* entre a Via N1 e a Via S2.

Seção II

Território de Preservação 2 – TP2: Superquadras e Áreas de Vizinhança

Art. 38. O TP2 corresponde ao território que configura a escala residencial da concepção urbanística do Plano Piloto, onde se localizam as superquadras e entrequadras, com comércios locais e equipamentos comunitários, constituintes das áreas de vizinhança.

§1º Considera-se Área de Vizinhança o conjunto de quatro superquadras, incluindo os comércios locais, entrequadras, equipamentos comunitários e estrutura viária.

§2º Integram esta área o Eixo Rodoviário-Residencial Norte e Sul – Eixão, leito viário e canteiro central dos Eixos Rodoviários Leste e Oeste, definindo a estrutura viária da cidade, com predominância de canteiros verdes, sendo responsáveis pelos enquadramentos perspectivos que remetem ao conceito de cidade-parque.

§3º O TP2 é composto de oito Unidades de Preservação – UP, conforme delimitação do Anexo VIII:

- I – UP1: Eixo Rodoviário-Residencial;
- II – UP2: Superquadras 100, 200 e 300;
- III – UP3: Superquadras 400;
- IV – UP4: Comércio Local Sul;
- V – UP5: Comércio Local Norte;
- VI – UP6: Entrequadras 100, 200, 300 e 400;
- VII – UP7: Entrequadras 100/300 e 200/400;
- VIII – UP8: Parque Olhos d'Água.

Art. 39. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP2 são:

- I – garantia da estrutura das áreas de vizinhança do Eixo Rodoviário-Residencial;
- II – manutenção dos atributos do tecido urbano e das características e usos dos espaços abertos;
- III – resguardo dos princípios da escala residencial consolidados na proposta das superquadras;
- IV – permeabilidade visual e de circulação das superquadras, asseguradas pelo uso de pilotis livres e pela ausência de cercas de qualquer natureza nos edifícios residenciais e espaços públicos circundantes, admitida a ocupação descontínua de até 30% da área dos pilotis com compartimentos de uso coletivo, zeladoria e cômodos técnicos;
- V – gabarito de até seis pavimentos sobre pilotis para os edifícios das superquadras, facultada o uso da laje do sexto pavimento para cobertura de uso coletivo sobre o sexto pavimento;
- VI – manutenção da descontinuidade das Via L1 e da Via W1 na Asa Sul e na Asa Norte;
- VII – complementação da arborização das faixas verdes que delimitam as superquadras, preferencialmente com espécies nativas do Cerrado;
- VIII – manutenção do traçado do Eixo Rodoviário como elemento de estruturação do plano urbanístico, sem obstrução das visuais, com canteiros gramados e arborizados, preferencialmente com espécies típicas do Cerrado;
- IX – controle da ocupação das concessões de direito real de uso e concessão de uso do subsolo vinculado às projeções, de modo a ampliar a permeabilidade do solo e as áreas verdes das superquadras;
- X – valorização do projeto de paisagismo das superquadras e das Áreas de Vizinhança, promovendo o tratamento integrado da urbanização e ações que garantam a acessibilidade universal, a mobilidade dos pedestres e ciclistas.

Seção III

Território de Preservação 3 – TP3: Setores Centrais

Art. 40. O TP3 compreende território que configura a escala gregária do plano urbanístico de Brasília, correspondente ao centro urbano da cidade, localizado no cruzamento dos Eixos Monumental e Rodoviário-Residencial.

§ 1º Este território tem como característica predominante os espaços densamente utilizados e propícios ao encontro, com diversidade de usos, liberdade na volumetria do conjunto, alturas mais elevadas nas edificações e maior densidade de ocupação do solo, constituindo a principal centralidade do CUB.

§ 2º O TP3 é composto por sete Unidades de Preservação – UP, conforme delimitação do Anexo VIII:

I - UP1: Setor de Diversões Norte e Setor de Diversões Sul;

II - UP2: Setor Hoteleiro Norte e Setor Hoteleiro Sul;

III - UP3: Setor Comercial Norte e Setor Comercial Sul, Setor de Rádio e TV Norte e Setor de Rádio e TV Sul;

IV - UP4: Setor Médico-Hospitalar Norte e Setor Médico-Hospitalar Sul;

V - UP5: Setor Bancário Norte e Setor Bancário Sul;

VI - UP6: Setor de Autarquias Norte e Setor de Autarquias Norte Sul;

VII - UP7: Plataforma Rodoviária

Art. 41. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP3 são:

I – fomento à diversidade de usos e atividades e à variedade de volumetrias e alturas das edificações;

II – ordenação e regulação das áreas de estacionamento existentes;

III – qualificação do território, com a integração dos diversos setores e priorizando ações e intervenções que garantam a acessibilidade universal, a mobilidade dos pedestres e a utilização prioritária do transporte público;

IV – manutenção da volumetria do Setor de Diversões Norte e do Setor de Diversões Sul, com as respectivas fachadas voltadas para a Plataforma Rodoviária, em toda a altura de campo livre, para instalação de painéis luminosos de publicidade;

V – preservação da Plataforma Rodoviária em sua integridade estrutural, arquitetônica e urbanística original, ressalvadas eventuais adequações decorrentes de necessidades de modernização de suas instalações e do sistema de transporte público coletivo;

VI – manutenção da condição de área non aedificandi dos espaços abertos da parte superior da Plataforma Rodoviária;

VII – valorização do papel da Plataforma Rodoviária como elemento de articulação das escalas monumental e gregária.

Seção IV

Território de Preservação 4 – TP4: Orla do Lago Paranoá

Art. 42. O TP4 abrange a orla oeste do Lago Paranoá e seu entorno imediato e possui papel relevante na estruturação da imagem da escala bucólica.

§1º Este Território é caracterizado pela ocupação rarefeita do solo, pela horizontalidade da paisagem, pelo traçado irregular configurando grandes quadras e lotes, com a predominância de áreas verdes e a presença do Lago Paranoá como elemento estruturante.

§2º O TP4 é composto por sete Unidades de Preservação, conforme delimitação do Anexo VIII:

- I – UP1: Setor de Clubes Esportivos Sul;
- II – UP2: Setor Palácio Presidencial, Área Verde de Proteção e Reserva – AVPR e Área de Tutela da Vila Planalto;
- III – UP3: Setor de Hotéis de Turismo Norte;
- IV – UP4: Setor de Clubes Esportivos Norte;
- V – UP5: Setor de Mansões Isoladas Norte;
- VI – UP6: Centro Olímpico da UnB e Estação Biológica da UnB;
- VII – UP7: Jardim Zoológico.

§3º Situam-se neste território os palácios residenciais da Presidência e da Vice-Presidência da República, com as respectivas áreas de proteção.

Art. 43. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP4 são:

- I – preservação e valorização do caráter bucólico predominante na orla do Lago Paranoá;
- II – manutenção de baixa intensidade de ocupação do solo, baixa altura das edificações e predomínio da horizontalidade na paisagem;
- III – garantia do acesso e uso público de sua orla em toda a margem do Lago, à exceção dos terrenos inscritos em Cartório de Registro de Imóveis com acesso privativo à água;
- IV – recuperação e preservação dos parques urbanos e das unidades de conservação localizadas na orla do Lago e nas demais áreas inseridas neste território;
- V – implantação do Parque de Uso Múltiplo da Vila Planalto;
- VI – qualificação dos espaços livres públicos de acesso à orla do Lago;
- VII – realização de ações para aproveitamento e otimização sustentável do potencial turístico-econômico e cultural;
- VIII – vedação ao uso residencial, exceto na UP5 e na UP6;
- IX – vedação à atividade de alojamento, à exceção de hotéis;
- X – criação do Parque do Cerrado, localizado entre a alameda de acesso aos palácios da Presidência e Vice-Presidência, o Lago Paranoá e a Lagoa do Jaburu.

Seção V

Território de Preservação 5 – TP5: Setores de Embaixadas e Setores Terminais

Art. 44. O TP5 constitui área de transição entre a malha urbana principal do Plano Piloto de Brasília e a área de ocupação rarefeita das bordas do Lago Paranoá, envolvendo o Plano Piloto pelos quadrantes leste, sul e norte.

§1º Este território é composto por sete Unidades de Preservação, conforme delimitação do Anexo VIII:

- I – UP1: Setor de Embaixadas Norte, Setor de Embaixadas Sul e Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul;

II – UP2: *Campus* Universitário – UnB;

III – UP3: Ponta do Braghetto e área livre junto à SQN 216 e SQN 416;

IV – UP4: Parque Estação Biológica;

V – UP5: Setor Terminal Sul e Parque das Aves;

VI – UP6: Setor de Administração Federal Sul;

VII – UP7: Setor de Administração Federal Norte.

Art. 45. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP5 são:

I – manutenção da função exercida por este território, que estabelece uma transição morfológica, por meio de uma ocupação menos densa em direção à orla do Lago Paranoá;

II – resguardo e intensificação da vegetação das áreas livres integrantes da escala bucólica, que exercem a função de contorno e emolduramento verde, circundando os limites da Asa Sul e da Asa Norte;

III – resguardo das características de ocupação rarefeita e da horizontalidade das edificações;

IV – implantação do Parque das Aves e consolidação do Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul;

V – manutenção da baixa ocupação do solo e revisão do modelo de parcelamento do Setor de Embaixadas Sul e do Setor de Embaixadas Norte;

VI – criação de um sistema de parques lineares integrados, garantindo a manutenção de espaços verdes livres no Setor de Embaixadas Sul, com intensificação da vegetação e tratamento paisagístico;

VII – preservação das áreas livres públicas, da arborização intensa e da alta permeabilidade do solo.

Seção VI

Território de Preservação 6 – TP6: Parques Urbanos

Art. 46. Esta porção do território abrange os parques da Cidade e Burle Marx, a área do cemitério e o Setor de Recreação Pública Norte – SRPN.

§1º O TP6 compreende porções urbanas relevantes da escala bucólica e atua na descompressão entre o Plano Piloto e áreas urbanas de seu entorno.

§2º Esta área é composta por quatro Unidades de Preservação, conforme delimitação do Anexo VIII:

I - UP1: Cemitério Campo da Esperança – CeS;

II - UP2: Parque da Cidade Dona Sarah Kubitschek;

III - UP3: Setor de Recreação Pública Norte - SRPN;

IV - UP4: Parque Burle Marx.

Art. 47. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP6 são:

I – preservação dos espaços abertos e resguardo e valorização das áreas de uso público;

- II – manutenção do perímetro das áreas integrantes das UP citadas;
- III – adensamento da arborização, preferencialmente com espécies nativas do cerrado, e manutenção da alta permeabilidade do solo;
- IV – instalação de conexão entre os dois grandes parques urbanos, incluído o SRPN, por meio de alamedas calçadas e ciclovias;
- V – requalificação e manutenção do Cemitério Campo da Esperança com característica de cemitério-parque;
- VI – qualificação dos espaços públicos por meio de tratamento paisagístico, acessibilidade adequada, ordenamento e padronização de mobiliário urbano.
- VII – vedação à criação de unidades imobiliárias no interior das áreas integrantes das UP1, UP2 e UP4 .

Parágrafo único. Na UP3 é permitida a alteração de parcelamento com a criação de até 3 (três) unidades imobiliárias, nos termos da legislação específica.

Seção VII

Território de Preservação 7 – TP7: Espelho d'água do Lago Paranoá

Art. 48. O TP7 compreende o espelho d'água do Lago Paranoá, parte integrante da Zona Urbana do Conjunto Tombado – ZUCT, conforme delimitação do Anexo VIII.

§1º O Lago Paranoá tem importante papel na marcação da cidade no território, integrante da escala bucólica e destaca-se como elemento paisagístico na formação da imagem do Conjunto Urbanístico de Brasília.

§2º Este Território é composto de Unidade de Preservação única.

Art. 49. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP7 são:

- I – preservação do espelho d'água, da quantidade e qualidade da água do Lago Paranoá, por meio da fiscalização na implantação de obras, especialmente de urbanização na Bacia do Lago Paranoá para evitar o carreamento superficial de resíduos e de outros materiais que possam acarretar o processo de assoreamento do Lago Paranoá;
- II – implementação de ações relativas à melhoria da limpeza urbana e de esgotamento sanitário, para evitar o carreamento de resíduos que possam acarretar o processo de assoreamento do Lago Paranoá e aumento da carga de fósforo;
- III – tratamento das águas pluviais coletadas mediante adoção de tecnologias que possibilitem a melhoria de sua qualidade previamente ao lançamento nos corpos d'água;
- IV – fiscalização e cuidados na instalação de marinas, píeres, deques, trapiches ou similares por meio do disciplinamento a ser estabelecido em regulamentação específica;
- V – estabelecimento de regras para o licenciamento de atividades de lazer e esportes náuticos e de transporte aquaviário, por meio de regulamentação específica a ser elaborada com a participação de representantes da Marinha do Brasil, do Batalhão Lacustre da Polícia Militar e de outros órgãos ou entidades definidos em decreto;
- VI – estabelecimento pelos órgãos competentes de programa de otimização de usos múltiplos do espelho d'água do Lago Paranoá;

VII – garantia do acesso público à orla e ao espelho d'água para atividades de lazer e recreação.

Seção VIII

Território de Preservação 8 – TP8: W3 Norte e W3 Sul

Art. 50. Este território representa a transição morfológica entre as superquadras e os setores complementares à escala residencial inseridos no TP9, tendo a Avenida W3 como principal elemento, compreendendo grandes espaços abertos constituídos como praças ajardinadas entre conjuntos de habitação geminada das quadras 700.

§1º O TP8 é composto de três Unidades de Preservação – UP, conforme delimitação do Anexo VIII:

I - UP1: Setor Comercial Residencial Sul – Quadras 500;

II - UP2: Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul – Quadras 700 Sul;

III - UP3: Setor de Habitações Coletivas Geminadas Norte – Quadras 700 Norte.

Art. 51. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP8 são:

I – preservação das características morfológicas e tipológicas das áreas de habitação geminada integrantes deste TP – os SHIGS e SHCGN, dentre essas, as habitações coletivas de dois pavimentos sobre pilotis nas Asas Sul e Norte e de até cinco pavimentos sobre pilotis na Asa Norte, e as áreas livres ajardinadas e arborizadas de uso comunitário, integrantes da escala bucólica;

II – promoção da sustentabilidade urbana e econômica e qualificação urbanística dos setores de uso misto da Avenida W3 Sul e Norte, em específico para as áreas dos SCRS, SCRN e SCLRN;

III – promoção da revitalização das Avenidas W3, no seu trecho Norte e Sul, e das Vias W2 Norte e W2 Sul, com a implementação de programas e projetos de qualificação das áreas públicas e das edificações, tanto nas áreas residenciais, quanto nas de uso misto;

IV – implantação na Avenida W3 de sistema de transporte público coletivo de alta capacidade;

V – utilização das vias W4 e W5 para implantação de um sistema de transporte coletivo complementar, integrado ao sistema principal, sendo vedado o aumento das dimensões das faixas de rolamento atuais daquelas duas vias;

VI – incentivo à implantação de estacionamentos e garagens em subsolo, por meio da concessão de uso onerosa de lotes nas Entrequadras 500 Sul e 700 Norte, com instalação em superfície, de mobiliário urbano e equipamentos culturais.

Seção IX

Território de Preservação 9 – TP9: Setores Residenciais Complementares

Art. 52. O TP9 caracteriza-se por tecidos urbanos diferenciados, sendo constituído, fundamentalmente, pelos setores residenciais e outros surgidos a partir de definições de

Governo, e das propostas de expansão, adensamento e complementação do Plano Piloto, constantes do documento Brasília Revisitada, de autoria de Lucio Costa.

Parágrafo único. Esta porção é composta de treze Unidades de Preservação – UP, conforme delimitação do Anexo VIII:

- I – UP1: Setor de Habitações Coletivas Econômicas Sul – SHCES (Cruzeiro Novo);
- II – UP2: Setor de Residências Econômicas Sul – SRES (Cruzeiro Velho);
- III – UP3: Áreas Octogonais;
- IV – UP4: Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Superquadras, Comerciais e Entrequadras;
- V – UP5: Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Quadras Residenciais e Entrequadras Residenciais;
- VI – UP6: Setor de Habitações Coletivas Sudoeste – Quadras Mistas e Centro Comercial;
- VII – UP7: Setor Hospitalar Local Sudoeste;
- VIII – UP8: Setor de Habitações Coletivas Noroeste – Superquadras, Comerciais e Entrequadras;
- IX – UP9: Área Institucional Noroeste;
- X – UP10: Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Cruis;
- XI – UP11: Parque de Uso Múltiplo das Sucupiras, Parque Urbano Bosque do Sudoeste e Instituto Nacional de Meteorologia - INMET;
- XII – UP12: Setor Militar Urbano.

Art. 53. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP9 são:

- I – preservação das características morfológicas e tipológicas dos SRES e SHCES;
- II – preservação dos espaços de uso público e intensificação da arborização;
- III – implantação, preservação e conservação do Parque Bosque do Sudoeste e do Parque das Sucupiras;
- IV – salvaguarda das principais características para as áreas de expansão residencial propostas por Lucio Costa no documento Brasília Revisitada: UP4, UP5, UP6 e UP8; e
- V – manutenção das áreas verdes intersticiais aos setores e da permeabilidade do solo.

Seção X

Território de Preservação 10 – TP10: Setores Complementares – Grandes Áreas Oeste e Leste

Art. 54. O TP10 corresponde, predominantemente, às áreas limites do tecido principal da cidade situadas a oeste e leste da Asa Sul e da Asa Norte, do Plano Piloto, constituído predominantemente por atividades múltiplas, institucionais e de serviços complementares, de escalas local e regional.

Parágrafo único. Esta porção do território é composta de nove Unidades de Preservação, conforme delimitação do Anexo VIII:

- I – UP1: Setor Hospitalar Local Sul - SHLS;
- II – UP2: Setor Hospitalar Local Norte - SHLN;
- III – UP3: Setor de Edifícios Públicos Norte – SEPN e SCR N 502;
- IV – UP4: Setor de Edifícios de Utilidade Pública Sul - SEPS;
- V – UP5: Setor de Grandes Áreas Norte e Sul – SGA Quadras 900 e EQ 700/900;
- VI – UP6: Setor de Grandes Áreas Norte e Sul – SGA Quadras 600;
- VII – UP7: Setor de Indústrias Gráficas - SIG;
- VIII – UP8: Setor de Garagens Oficiais – SGO;
- IX – UP9: Setor de Administração Municipal – SAM;
- X – UP10: Setor Terminal Norte – STN.

Art. 55. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP10 são:

- I – manutenção da função desempenhada pelos SGA – Quadras 900, como áreas limítrofes com os parques urbanos e áreas de lazer, situados a oeste da Asa Sul e da Asa Norte, constituindo barreira física que marca e contribui para o reconhecimento da linearidade da estrutura urbana do Plano Piloto;
- II – fomento de novos usos e atividades, inclusive do uso misto com habitação, vedado o uso exclusivamente residencial, na UP5;
- III – promoção da renovação e qualificação do território, de forma a acentuar seu papel na estrutura urbana e intensificar a sua dinâmica como área complementar;
- IV – intensificação da arborização nos espaços públicos e no interior dos lotes;
- V – revitalização por meio da revisão de usos, da flexibilização de atividades e da qualificação do espaço público.

Seção XI

Território de Preservação 11 – TP11: Vilas Residenciais

Art. 56. O TP 11 corresponde aos núcleos urbanos resultantes da fixação dos acampamentos pioneiros representativos da memória da construção da Capital.

Parágrafo único. O TP11 é composto de três Unidades de Preservação, conforme delimitação do Anexo VIII:

- I – UP1: Candangolândia;
- II – UP2: Vila Telebrasília;
- III – UP3: Vila Planalto.

Art. 57. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP11 são:

- I – promoção do ordenamento urbanístico e paisagístico;
- II – preservação de exemplares de valor patrimonial das áreas representativas da época da construção da Capital Federal;
- III – implantação de cinturão verde circundando os núcleos urbanos que compõem o TP;

IV – contenção da expansão urbana na Candangolândia e Vila Telebrasília e vedação à expansão dos limites do núcleo urbano da Vila Planalto.

Seção XII

Território de Preservação 12 – TP12: Setores de Serviços Complementares

Art. 58. O TP12 compreende fração urbana localizada a sudoeste do Plano Piloto, articulada à EPIA, abrigando usos e atividades diversificados, de caráter regional.

Parágrafo único. O TP12 compreende uma única Unidade de Preservação, conforme delimitação do Anexo VIII, composta pelo Setor Policial Sul – SPO, Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS e Setor Hípico - SHIP.

Art. 59. As diretrizes para o TP12 são:

- I – controle da intensidade de ocupação do solo e da volumetria das edificações;
- II – preservação das áreas livres públicas;
- III – intensificação da arborização nos espaços públicos e no interior dos lotes;
- IV – tratamento dos estacionamentos públicos, com pavimentação permeável e com indivíduos arbóreos para sombreamento;
- V – manutenção da ocupação rarefeita, com baixo percentual de ocupação, alta taxa de permeabilidade do solo e predomínio da horizontalidade;
- VI – manutenção da diversidade de usos e atividades, vedados os usos residencial e industrial de grande porte.

TÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DE PRESERVAÇÃO, PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Dos Instrumentos de Controle Urbanístico

Art. 60. A Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP é o instrumento de controle urbanístico e de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

§1º A PURP consolida o regime urbanístico e as orientações para assegurar a manutenção dos atributos de configuração do Conjunto Urbanístico de Brasília.

§2º Cada PURP corresponde a uma Unidade de Preservação – UP, subárea de um Território de Preservação - TP, contendo os dispositivos de controle urbanístico e de preservação para aquela unidade.

Art. 62. A PURP é estruturada em três partes:

I - valor patrimonial, que contempla o patrimônio cultural, indicando os bens efetivamente tombados e os exemplares isolados ou conjuntos com valor patrimonial a serem inventariados pelo órgão responsável pelo patrimônio cultural.

II - dispositivos de uso e ocupação do solo, que abrangem:

- a. os regimes de usos e atividades;
- b. os dispositivos de controle morfológico.

III - dispositivos de parcelamento e qualificação urbana, que estabelecem:

- a. os instrumentos urbanísticos aplicáveis;
- b. as áreas passíveis de parcelamento e suas alterações; desdobro e remembramento; e dimensões mínimas e máximas de lotes para cada caso;
- c. as diretrizes gerais para os espaços públicos, no que se refere a paisagismo, mobiliário urbano e sistema viário;
- d. as diretrizes e recomendações para os planos e projetos.

§1º. A PURP apresenta os componentes para salvaguarda, preservação e gestão, nos termos dos artigos 20 a 23 desta Lei Complementar.

§2º. Para o Território de Preservação 11, integra a PURP o Anexo XI - Tabela de Usos e Atividades por Unidade de Uso e Ocupação do Solo.

Seção II

Dos dispositivos de uso e ocupação do solo

Art. 63. Os dispositivos de controle urbanístico estabelecidos na PURP compreendem os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento (CA): índice que multiplicado pela área do lote ou projeção define seu potencial construtivo.

II - taxa de ocupação (TO): percentual da área do lote ou projeção que indica a projeção da edificação em relação ao terreno;

III - altura da edificação (h): medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira, à exceção dos casos estabelecidos nas PURP;

IV - afastamento (Af): distância mínima que a edificação deve manter dos limites do lote ou projeção;

V - taxa de permeabilidade (TP): o percentual mínimo da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável e com cobertura vegetal.

VI - percentual de ocupação de referência de setor– POST: percentual de referência da ocupação de setores integrantes da escala bucólica, obtido a partir da simulação da ocupação de todos os lotes que constituem o setor, por meio da relação entre suas taxas de ocupação, tomadas em conjunto, e o polígono do setor, que inclui suas áreas públicas;

VII - potencial construtivo de referência de setor– PCSt: potencial máximo a ser edificado no setor, obtido a partir da simulação da utilização do $CA_{máx}$ de todos os lotes, aplicado sobre o polígono do setor que inclui suas áreas públicas.

§1º Quando da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, o coeficiente de aproveitamento (CA), mencionado no inciso I, é classificado em:

- a. coeficiente de aproveitamento básico (CAbás): corresponde ao potencial construtivo definido para o lote ou projeção, outorgado de forma não onerosa;
- b. coeficiente de aproveitamento máximo (CAmáx): representa o limite máximo edificável do lote ou projeção, devendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada de forma onerosa;

§2º O número de pavimentos é definido nas PURP, quando for o caso, em conjunto com a altura da edificação, definida no inciso III.

§3º As áreas em subsolo podem apresentar-se em um ou mais níveis, de acordo com as normativas vigentes.

§4º Os parâmetros definidos nos incisos VI e VII são referências limites para a ocupação, no âmbito das OUC, para os setores SMI e SCES – Trecho 3, conforme indicado nas PURP.

§5º O padrão volumétrico e a forma de ocupação são assegurados pela combinação dos parâmetros de altura da edificação (h), pela taxa de ocupação (TO) e pelos afastamentos (Af).

§6º A taxa de permeabilidade de que trata o inciso V pode ser atendida parcialmente por meio da instalação de sistema de infiltração artificial nos termos da legislação específica.

Art. 64. As áreas de construção cobertas e situadas no interior do lote ou projeção são computadas no coeficiente de aproveitamento.

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

- I – vagas de veículos, na forma disciplinada no art. 67;
- II – galeria obrigatória voltada para logradouro público;
- III – elementos de proteção de fachadas, instalações técnicas e outros elementos construtivos regulados pelo COE-DF;
- IV – pilotis de projeção, quando obrigatório.

§2º A exceção prevista no inciso I do § 1º não se aplica a edifício-garagem e a habitações unifamiliares e multifamiliares, em tipologia de casas.

§3º É vedada a oferta de vagas acima da cota de soleira em projeção com exigência de pilotis.

Art. 65. A cota de soleira consiste na cota ou nível altimétrico do lote ou projeção, medida no perfil natural do terreno, a partir da qual se mede a altura da edificação, abaixo da qual se considera subsolo.

§1º São critérios para definição da cota de soleira de lotes e projeções:

I – ponto médio da edificação, correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação; ou

II – cota altimétrica média do lote, resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices ou pontos notáveis do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo

que nos casos em que não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou projeção; ou

III – ponto médio da testada frontal, correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção.

§2º Para lotes ou projeções que apresentem uma das dimensões superiores a 50m devem ser definidas três cotas de soleira considerada a maior dimensão.

§3º O órgão responsável pela aprovação de projeto de arquitetura deve fornecer a cota altimétrica do ponto definido como cota de soleira para cada lote ou projeção, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível das plantas SICAD/SIRGAS em escala cadastral.

§4º Quando da definição de que trata o §3º, o órgão responsável pela aprovação de projeto de arquitetura deve observar as plantas cadastrais (croquis de cotas verticais e croquis de locação) do parcelamento que contemplem as cotas de soleiras definidas previamente para as edificações, bem como o conjunto edificado na área objeto do projeto de arquitetura.

§5º Pode ser utilizado levantamento topográfico ou outro método para obtenção da medida do perfil natural do terreno nas áreas não contempladas pelas plantas SICAD/SIRGAS em escala cadastral.

Subseção I

Do Regime de Uso e Atividades

Art. 66. O regime do uso e atividades para os lotes e projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado na PURP.

§1º A definição do regime de uso e ocupação observa a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito federal.

§2º. O regime de uso definido para os lotes e projeções são extensivos à toda unidade imobiliária.

§3º. Excetua-se do disposto no §2º as unidades imobiliárias destinadas ao uso habitacional coletivo localizadas no TP2.

§4º Nos casos especificados na PURP, quando definida a atividade complementar, esta está condicionado à existência da atividade obrigatória no lote ou projeção.

Art.67 O regime de usos e atividades para as unidades imobiliárias integrantes do Território de Preservação 11 observa a seguinte classificação:

I. RES: onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta 4 subcategorias:

a. RES 1 – unidades imobiliárias localizadas ao longo do sistema viário local, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente e a veiculação de publicidade nas fachadas ou limites do lote;

b. RES 2 – unidades imobiliárias localizadas ao longo de vias secundárias e de conexão entre conjuntos e quadras, ou em centralidades do parcelamento urbano, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento térreo, neste caso é permitido o acesso diretamente aberto para a rua e independente da habitação;

c. RES3 - localiza-se ao longo de vias arteriais, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação, unifamiliar ou multifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento térreo, neste caso é permitido o acesso diretamente aberto para a rua e independente da habitação

d. RES 4 – unidades imobiliárias localizadas ao longo de vias secundárias e de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação, unifamiliar ou multifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento térreo, neste caso é permitido o acesso diretamente aberto para a rua e independente da habitação.

II. CSIINST: onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial.

III. INST: onde é permitido exclusivamente o uso institucional, público ou privado.

IV. EPC: , onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do Poder Público que abriguem, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

§1º As atividades permitidas para cada categoria de uso estão definidas no Anexo XI – Tabela de Usos e Atividades e especificada por usos Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial.

§2º Na tabela referida no caput, as atividades são detalhadas até o nível de subclasse, em conformidade com a hierarquia estabelecida na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

§3º A tabela referida no caput deve ser atualizada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano, apreciada pelo CONPLAN e aprovada por Decreto do Poder Executivo, sempre que a CNAE for alterada.

§4º A atualização de que trata o §3º deve considerar a similaridade das atividades alteradas ou incluídas pela CNAE com as definidas no Anexo XI – Tabela de Usos e Atividades.

§5º Para a utilização do Anexo XI – Tabela de Usos e Atividades aplicam-se subsidiariamente as Notas Explicativas da CNAE Subclasses - versão 2.2, oficialmente editada pela Comissão Nacional de Classificação - CONCLA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ou versão superveniente, no caso de atualização.

Subseção II

Das Vagas para Veículos Internas ao Lote ou Projeção

Art. 68. A exigência e o cálculo de vagas no CUB são definidos em função da localização do lote ou projeção em relação ao transporte público de média e alta capacidade, que qualifica o seu grau de acessibilidade.

§1º. Considera-se transporte público de média e alta capacidade as linhas de trem, metrô, Veículos Leves sobre Trilhos – VLT, Veículos Leves sobre Pneus – VLP, corredores de ônibus e vias servidas com alta densidade de linhas de transporte público coletivo por ônibus.

§2º. São classificados com alto grau de acessibilidade os lotes e projeções localizados:
I - inteiramente contidos a uma distância de 100,00m paralelo ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade;

II - parcialmente contidos na área definida no inciso I, desde que não ultrapassem a distância de 200,00m medida paralelamente ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade;

III - inteiramente contidos numa circunferência de raio de 400m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade;

IV - parcialmente contidos na área definida no inciso III, desde que não ultrapassem uma circunferência de raio de 600m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade.

§3º. O eixo das linhas e o centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade estão representados no Anexo XII - Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas.

§4º. O mapa de que trata o § 3º deve ser atualizado por decreto em razão da implantação e funcionamento de novas linhas do sistema de transporte público de média e alta capacidade.

Art. 69. A área destinada para vagas de veículos de modo não oneroso no interior do lote é estabelecida pela fórmula: $A_{VAGAS} = A_{LOTE} \times C_{MÁXIMO} \times I_{VAGAS}$, onde:

I - A_{VAGAS} corresponde à área destinadas às vagas de veículos e respectivas áreas de circulação e manobra no interior do lote ou projeção de modo não oneroso;

II - A_{LOTE} corresponde a área do lote;

III - $C_{MÁX}$ corresponde ao coeficiente máximo do lote;

IV - I_{VAGAS} corresponde ao índice de vagas definido de acordo com o grau de acessibilidade do lote ou projeção, da seguinte forma:

a. 0,3 para lotes ou projeções situados em áreas de alta acessibilidade;

b. 0,6 para lotes ou projeções não situados em áreas de alta acessibilidade.

§1º. No caso de projeções para as quais não esteja definido o coeficiente de aproveitamento nas PURP, a área destinada para vagas de veículos de modo não oneroso no interior do lote é estabelecida pela fórmula: $A_{VAGAS} = A_C \times I_{VAGAS}$, onde A_C corresponde à Área total construída da edificação, excetuando a área destinada às vagas de veículos.

§2º. Em lotes ou projeções inseridos em área de alta acessibilidade é permitida a oferta de vagas em área superior ao disposto no *caput* com o cômputo da área de vagas excedente como área construída.

§3º. Em lotes ou projeções não inseridos em área de alta acessibilidade é permitida a oferta de vagas em área superior ao disposto no *caput* com o cômputo da área de vagas excedente como área construída ou pagamento em pecúnia.

§4º O pagamento em pecúnia, de que trata o § 3º, é denominado Contrapartida de Vagas, sendo calculada pela fórmula $CV = A_{EXC} \times CUB_{DF}$, onde:

I - CV é o valor a ser pago pela contrapartida de vagas;

II - AE corresponde a área total excedente destinada a vaga de veículos na edificação, além da concedida de forma não onerosa nos termos do *caput*;

III - CUB_{DF} corresponde ao Custo Unitário Básico.

§5º Os recursos decorrentes da contrapartida de vagas deve ser destinado ao FUNDURB e deve ser aplicado em projetos de requalificação urbana e mobilidade ativa.

Art. 70. A exigência mínima de vagas de automóvel no interior dos lotes ou projeções não se aplica:

- I - aos lotes ou projeções classificados como de alta acessibilidade;
- II - aos lotes, únicos ou remembrados, com testada inferior ou igual a 16,00m ou com área menor ou igual a 400,00m²;
- III - às edificações tombadas pela legislação de bens culturais, quando comprovada a impossibilidade de criação de vagas sem descaracterizar a edificação;
- IV - às edificações inseridas na Política Habitacional de Interesse Social do Distrito Federal.
- V - aos lotes inseridos no SCLS e no SCLN das Áreas de Vizinhança do Plano Piloto.

Art. 71. Para o cálculo da quantidade mínima de vagas de veículos exigida, aplica-se a fórmula: $Q_{VAGAS} = A_{COMP} \times P_{VAGAS}$, onde:

- I - Q_{VAGAS} corresponde à quantidade de vagas exigidas para o lote ou projeção;
 - II - A_{COMP} corresponde à área computável;
 - III - P_{VAGAS} corresponde ao parâmetro de exigência de vagas por uso e atividade, previsto no Anexo XIII - Quadro de Exigência de Vagas de Veículos.
- §1º. Nos casos em que houver diferentes usos ou atividades num mesmo lote, o cálculo das vagas deve ser proporcional à área computável dos respectivos usos e atividades.
- §2º. Nos casos de reforma de edificação com acréscimo de área, mas sem mudança de uso ou atividade, A_{COMP} corresponde à área de acréscimo.
- §3º. Nos casos de reforma de edificação com ou sem acréscimo de área, mas com mudança de uso ou atividade, A_{COMP} corresponde à área de acréscimo, somada à área objeto da alteração de uso ou atividade.
- §4º. As vagas de bicicleta exigidas devem estar localizadas nos pavimentos de acesso.
- §5º. No mínimo 10% das vagas exigidas para bicicleta deve ser provido em paraciclo no pavimento de acesso principal de pedestres.
- §6º. É exigida 1 vaga de motocicleta para cada 20 vagas destinadas a automóvel no interior do lote ou projeção, excetuando do disposto as edificações de uso residencial.
- §7º. É facultado o cumprimento parcial ou integral das vagas de veículos exigidas no interior do lote ou projeção, mediante averbação de vagas em outra edificação, desde que contida em um raio de 200,00m.
- §8º. As exigências para vagas especiais, vagas de carga e descarga, vagas de ambulâncias, segurança e vagas para ônibus devem seguir regulamentação específica.
- §9º. A exigência de vestiário para usuários de bicicletas deve observar o Anexo XIII - Quadro de Exigência de Vagas de Veículos.

Seção III

Dos Dispositivos de Parcelamento do Solo

Subseção I

Do Parcelamento do Solo

Art. 72. Os parâmetros de uso e ocupação para o parcelamento do solo para lotes e projeções decorrentes de novos projetos de parcelamento urbano, alterações de parcelamento registrados e de projetos de regularização fundiária, devem seguir os parâmetros de uso e ocupação definidos no Dispositivo de Uso e Ocupação da PURP onde se insere o parcelamento.

§1º. A diretriz urbanística, emitida pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e no PDOT, após a publicação desta Lei Complementar, deve indicar os usos e parâmetros gerais de ocupação para o parcelamento urbano do solo e do projeto de regularização fundiária,

§2º. Para os casos de alterações de parcelamento registrados, incluído o desdobro, deve ser realizado estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração.

§3º A diretriz de que trata o §1º deve ter como referência os usos e parâmetros de ocupação estabelecidos nos campos B e C da PURP, de forma que se mantenha a característica morfológica da unidade de preservação às áreas objeto do caput.

§4º Quando da aprovação dos casos previstos no caput, as unidades imobiliárias criadas passam a compor a respectiva PURP da Unidade de Preservação onde se insere, devendo a mesma ser atualizada por decreto.

Subseção II Do Desdobro

Art. 73. O desdobro é aplicado nas situações indicadas na PURP, e deve observar:

I – manutenção, para os lotes resultantes de desdobro, de no mínimo uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico aprovado;

II - área mínima de 125,00m² e testada frontal mínima de 5,00m;

III - manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original.

§1º. O desdobro deve ser precedido de análise técnica do requerimento e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, e aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

§2º Fica dispensado da aprovação do CONPLAN o desdobro que resultar em apenas dois lotes, exceto nos casos em que:

I - tenha sido objeto de ato de desdobro anterior;

II - possua edificações.

§3º A análise técnica a ser realizada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal poderá estabelecer os afastamentos mínimos obrigatórios e a altura máxima para os lotes a serem desdobrados quando constatada a impossibilidade de aplicação daqueles definidos na norma de uso e ocupação original, e o endereçamento dos lotes resultantes do ato.

§4º Excetuam-se do disposto no inciso II do caput o desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional e de regularização fundiária, e nos casos previstos na Lei Complementar nº 875, de 24 de dezembro de 2013.

§5º O desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional e de regularização fundiária, somente é permitido uma única vez, para criação de, no máximo, duas unidades imobiliárias

§6º É vedado o desdobro nos casos de imóvel objeto de compensação urbanística, nos termos da Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018.

Subseção III Do Remembramento

Art. 74. O remembramento, que consiste no agrupamento de lotes ou projeções contíguas para constituição de uma única unidade imobiliária, é aplicado nas situações indicadas na PURP.

§1º A área do lote ou projeção resultante do remembramento deve corresponder exatamente ao somatório das áreas registradas em cartório de registro de imóveis dos lotes ou projeções originais que foram lembrados, observado o desenho original do parcelamento.

§2º O remembramento deve ser precedido de análise técnica e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal quando resultar em:

I - área de lote ou projeção superior a 2.500m²; ou

II - testada igual ou maior que 100m; ou

III - testadas voltadas para mais de uma via ou logradouro público; ou

IV – quando se tratar de lote ou projeção com parâmetros de uso e ocupação distintos.

§3º No caso do Inciso IV do §2º, os parâmetros de uso para o lote ou projeção é o mesmo da unidade imobiliária original que apresente a maior quantidade de atividades econômicas, cabendo a incidência de ONALT.

§4º No caso do Inciso IV do §2º, os seguintes parâmetros de ocupação serão decorrente de média ponderada pela área do lote ou projeção:

I - Taxa de Ocupação;

II - Coeficiente de Aproveitamento;

III - Taxa de Permeabilidade.

§5º A análise técnica de que trata o §2º poderá estabelecer os afastamentos mínimos obrigatórios e a altura máxima para os lotes a serem lembrados quando constatada a impossibilidade de aplicação daqueles definidos na norma de uso e ocupação original, e o endereçamento dos lotes resultantes do ato.

§6º É permitido a reversão do remembramento, desde que as unidades imobiliárias retornem exatamente às dimensões, confrontações, limites e parâmetros de uso e ocupação dos lotes originais, anterior ao ato de remembramento.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE GESTÃO ESPECÍFICA

Art. 75. As Áreas de Gestão Específica - AGE são constituídas por grandes glebas ou lotes que abrigam um conjunto de atividades relacionadas a programas especiais vinculados a instituições públicas.

Parágrafo único. As AGE são as seguintes:

I – Universidade de Brasília – UnB;

II – Setor Militar Urbano – SMU;

III – Parque Estação Biológica – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – Embrapa e outros.

§1º. As áreas de gestão específica devem apresentar plano de uso e ocupação do solo, com os parâmetros de uso e ocupação.

§2º. Os Planos de Ocupação previsto no caput devem ser elaborados pelo órgão gestor da respectiva AGE observado o seguinte conteúdo mínimo:

- I - estrutura viária e sua articulação com o tecido da cidade;
- II - identificação e delimitação de áreas de interesse ambiental, quando couber;
- III - zoneamento ou setorização da gleba, especificando os parâmetros de controle do uso do solo, quais sejam:
 - a. categorias dos usos e atividades relacionados ao uso principal da gleba, com referência na Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal;
 - b. coeficientes de aproveitamento;
 - c. taxas de ocupação;
 - d. alturas máximas das edificações;
- IV - diretrizes de paisagismo e de acessibilidade.

§3º. Os Planos de Ocupação previstos no caput devem ser aprovados por Decreto, submetidos previamente à apreciação do órgão gestor do planejamento urbano do Distrito Federal e do CONPLAN.

§4º. O plano de uso e ocupação do solo mencionado neste artigo deve subsidiar o licenciamento arquitetônico pelo órgão competente.

CAPÍTULO III DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS

Seção I

Das Disposições Iniciais

Art. 76. Os planos, programas e projetos consideram os fundamentos e as diretrizes de cada Unidade de Preservação onde se inserem, e são classificados segundo os seguintes eixos:

- I - Eixo 1 – Qualificação dos Espaços Públicos: tem como objetivo intervir nas áreas livres e nos espaços públicos, contemplando a sua melhoria, com a compatibilização de projetos no âmbito do Governo;
- II - Eixo 2 - Revitalização e Preservação de Conjuntos Urbanos: tem como objetivo reabilitar as áreas de preservação com planos, programas e projetos para a área do CUB;
- III - Eixo 3 - Regularização Urbanística e Fundiária decorrente de ajustes no parcelamento: tem como objetivo promover a regularização fundiária de equipamentos públicos comunitários, de lotes institucionais e demais usos, quando vinculados à retificação do sistema viário implantado ou quando definido nas PURP;
- IV - Eixo 4 – Promoção da diversidade e valorização do Patrimônio Cultural: tem como objetivo o estímulo à apropriação social do patrimônio material e imaterial, bem como do reconhecimento das referências culturais dos diferentes grupos sociais que constituem a população do Distrito Federal.
- V – Eixo 5 – Inserção de Habitação de Interesse Social: tem como objetivo a promoção de moradia de qualidade, por meio da inserção de habitação de interesse social em áreas

centrais dotadas de infraestrutura e serviços, de forma a contribuir para redução da desigualdade socioespacial no território do Distrito Federal.

§1º Para efeitos do PPCUB, considera-se:

I - Plano: conjunto de programas e seus respectivos projetos;

II - Programa: conjunto de projetos interdependentes, com princípios, objetivos e diretrizes comuns e clara estratégia de implementação, estabelecida de acordo com o zoneamento, etapas de implantação, especificidade da escala e do objeto, e viabilidade econômica;

III - Projeto: conjunto de estudos apresentados por meio de informações gráficas, especificações técnicas e conceituais, constituído, no mínimo, das etapas consecutivas de estudo preliminar, anteprojeto ou projeto legal e projeto executivo, incluindo, no que couber, os projetos arquitetônicos, urbanísticos, paisagístico, complementares de engenharia e o memorial descritivo.

§2º Os planos, programas e projetos contemplam, quando couber, os instrumentos de política urbana necessários à sua efetiva implantação.

§3º Os planos, programas e projetos indicados correspondem ao conteúdo do Plano de Desenvolvimento Local da UPT Central nos termos da Lei Orgânica do Distrito Federal, recepcionados pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF.

§4º Os planos, programas e projetos de que tratam os eixos definidos no caput devem ser elaborados e aprovados no prazo máximo de cinco anos, contados da publicação desta Lei Complementar.

§5º Outros planos, programas e projetos podem ser desenvolvidos no âmbito do CUB à critério do órgão de planejamento urbano e territorial do DF, com anuência do CONPLAN.

Seção II

EIXO 1: Qualificação dos Espaços Públicos

Art. 77. Os planos, programas e projetos de qualificação dos espaços públicos a serem desenvolvidos e implantados na UPT Central compreendem as seguintes intervenções:

I - ações e obras no sistema viário, contemplando adequações de desenho urbano e compatibilização com o sistema de transporte público coletivo;

II - ações e obras para áreas residuais urbanas;

III - projetos especiais estabelecidos no Plano Diretor Local da Candangolândia.

Parágrafo único. Os planos, programas e projetos de que tratam o *caput* são distribuídos nas seguintes Regiões Administrativas:

I – Região Administrativa do Plano Piloto;

II – Região Administrativa das Áreas Octogonais Sul e Região Administrativa do Sudoeste;

III – Região Administrativa do Cruzeiro;

IV – Região Administrativa da Candangolândia.

Subseção I

Projetos de Qualificação Urbana para a Região Administrativa do Plano Piloto

Art. 78. Os projetos de qualificação urbana para a Região Administrativa do Plano Piloto – RA I compreendem:

I – qualificação das áreas livres lindeiras às quadras 600 e 900 do SGA ao longo da Via L2, o binário da W4, W5 Sul e W3 Norte, ordenando as áreas de estacionamentos e geometria viária, associado à implantação de faixa de arborização contínua e a projetos de paisagismo, com a instalação de mobiliário, melhoria da iluminação pública e das calçadas, com a conexão entre os trechos sul e norte;

II – diretrizes gerais e modelos de referência para o paisagismo da Superquadra, visando à consolidação da faixa verde de emolduramento, à criação de ambientes de estar, aos enquadramentos perspectivos, à continuidade visual, ao tratamento dos passeios, dos parques infantis, das quadras e equipamentos esportivos e , dos estacionamentos e do mobiliário urbano;

III – promoção do tratamento paisagístico, nos moldes de parques, para os lotes de Estações de Tratamento de Água – ETA, e com arborização densa de emolduramento para as Estações de Tratamento de Esgoto – ETE da CAESB;

IV – recuperação dos projetos do paisagista Roberto Burle Marx, nos termos do Decreto nº 33.040, de 14 de julho de 2011;

V – revitalização do Setor de Divulgação Cultural, assegurada a manutenção da escala bucólica, integrada com conexões entre o SRPN e os parques da Cidade e Burle Marx, pelo compartilhamento de caminhos entre pedestres e veículos;

VI – qualificação paisagística da área da feira de artesanato da esplanada da Torre de TV;

VII – complementação da rede cicloviária, buscando a continuidade entre as vias, e projeto integrado de paisagismo;

VIII – qualificação das passagens subterrâneas do Eixo Rodoviário-Residencial, observando a sua integração à rede cicloviária e de pedestres, e instalação de ambientes de estar associados a pequenas áreas de comércio;

IX – qualificação do mobiliário urbano, buscando uma padronização para as áreas mais relevantes segundo os componentes da forma urbana, histórico e paisagístico.

Art. 79. Os projetos de qualificação urbana para a Vila Telebrasília, localizada na RA I, compreendem:

I – qualificação e valorização dos espaços públicos com paisagismo de praças, instalação de mobiliário urbano e implantação de calçadas;

II – instalação e melhoria dos equipamentos públicos comunitários;

III – paisagismo da faixa lindeira à Via L4, com intensa arborização;

IV – implantação do parque urbano da Vila Telebrasília.

Subseção II

Projetos de Qualificação Urbana para a Região Administrativa do Cruzeiro

Art. 80. Os projetos de qualificação urbana para os Setor de Residências Econômicas Sul – SRES (Cruzeiro) e do Setor de Habitações Coletivas Econômicas Sul – SHCES (Cruzeiro Novo) compreendem:

I – qualificação e valorização das áreas públicas com paisagismo das praças, instalação de mobiliário urbano, implantação de calçadas e previsão de ciclovias;

II – arborização e paisagismo das áreas livres no entorno dos SRES e SHCES, que devem ser mantidas *non aedificandi*, e das áreas livres contíguas à Avenida Comercial do SRES;

III – regulamentação da ocupação das áreas públicas contíguas às projeções residenciais do SHCES e das unidades unifamiliares do SRES, associado ao tratamento paisagístico desses espaços;

IV – complementação da rede cicloviária, buscando a continuidade entre as vias, e projeto integrado de paisagismo.

Subseção III

Projetos de Qualificação Urbana para a Região Administrativa do Sudoeste – SHCSW e Áreas Octogonais Sul

Art. 81. Os projetos de qualificação urbana para o Sudoeste e as Áreas Octogonais Sul e compreendem:

I – qualificação dos estacionamentos frontais ao comércio da Primeira Avenida do Sudoeste;

II – complementação da rede cicloviária, buscando a continuidade entre as vias, e projeto integrado de paisagismo;

III – implantação de garagens em subsolo nas áreas públicas intersticiais das quadras AOS.

Subseção IV

Projetos de Qualificação Urbana para a Região Administrativa da Candangolândia

Art. 82. Os projetos de qualificação urbana para a Região Administrativa da Candangolândia compreendem:

I – implantação da Praça do Bosque, na Quadra QR1A;

II - revitalização da área entre as Quadras QR5 e QR7, com a implantação de mobiliário urbano, a locação de áreas para a instalação de quiosques e abertura de via ligando o conjunto A da QR5 à via situada entre a QR5 e a QR7;

III - consolidação da Praça dos Estados e instalação de equipamentos comunitários, em especial biblioteca pública e memorial;

IV – revisão e implantação do projeto da Praça da Caixa Forte, com instalação de mobiliário urbano e paisagismo;

V – elaboração do plano de uso e ocupação para o Parque Ecológico e Vivencial da Candangolândia, com a previsão de instalação de mobiliário urbano, de equipamentos de apoio e de paisagismo;

VI – implantação de rede cicloviária, buscando a continuidade entre as vias, e projeto integrado de paisagismo;

Parágrafo único. Os projetos indicados neste artigo correspondem aos projetos urbanísticos especiais do Plano Diretor Local da Candangolândia, Lei Complementar nº 97, de 8 de abril de 1998, devendo ser atualizadas as suas diretrizes, no que couber.

Seção III

Do EIXO 2: Revitalização e Reabilitação de Conjuntos Urbanos

Art. 83. Os planos, programas e projetos de revitalização e reabilitação de conjuntos urbanos, compreendem:

I – programa de revitalização dos Setores Centrais de Brasília;

II – programa de revitalização da Avenida W3;

III – projeto de revitalização da Orla do Lago Paranoá;

IV – projeto de revitalização do SRPN;

V – complementação do Eixo Monumental;

VI - revitalização do Setor Hospitalar Local Sul e do Setor Hospitalar Local Norte;

VII – Da Revitalização e Regularização do Setor de Indústrias Gráficas - SIG

VIII – revitalização do Setor de Garagens Oficiais e do Setor de Administração Municipal;

IX – revitalização do Cruzeiro Center;

X – Plano de Regularização e Preservação da Vila Planalto.

Parágrafo único. As áreas constantes dos itens I, II, VI, VII e VIII integram a Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos estabelecida no PDOT.

Subseção I

Programa de Revitalização dos Setores Centrais de Brasília

Art. 84. O programa de revitalização dos Setores Centrais de Brasília agrega ações relacionadas a políticas públicas de transporte, mobilidade urbana, planejamento urbano e infraestrutura.

§1º O Programa compreende três linhas de ação:

I – Intervenções sobre o espaço público, que tem como diretrizes:

- a. recuperação ou implantação de calçadas, com rota acessível;
- b. plantio de espécies arbóreas e recuperação da cobertura vegetal;
- c. remanejamento e adequação da iluminação pública;
- d. locação de mobiliário urbano;

- e. implantação de sinalização horizontal e vertical;
- f. recuperação dos estacionamentos, com paisagismo e melhoria da pavimentação;
- g. promoção de intervenções que articulem os espaços, ampliando a mobilidade dos pedestres e veículos;
- h. intervenções viárias para melhoria da orientação espacial e redução de conflitos de tráfego;
- i. implantação do sistema viário projetado;
- j. implantação de passarelas de conexão entre edificações;
- k. melhoria e implantação das circulações verticais nos espaços públicos.

II – Aplicação dos instrumentos jurídicos, financeiros e tributários voltados à indução da ocupação urbana em áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos;

III – Aplicação de instrumentos voltados à produção de moradia de interesse social, visando ao enfrentamento do processo de esvaziamento e deterioração das edificações.

§2º. Para efetivação do disposto no inciso III fica autorizada a instituição do Programa de Inserção de Habitação de Interesse Social, o qual poderá prever:

I – Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS por lei específica, condicionada à elaboração de estudos e definição das respectivas poligonais pelo poder executivo;

II – Inserção de habitação de interesse social condicionada à reabilitação dos edifícios e a preservação da paisagem urbana;

III – Atendimento preferencial à população que trabalha nos setores centrais do CUB e à população em déficit habitacional que mora ou trabalha na Unidade de Planejamento Territorial Central;

IV – Serviço de locação social conforme estabelecido em legislação específica.

§3º. A revisão da legislação de uso e ocupação do solo para atualização das normas às dinâmicas da atualidade consta das PURP.

Subseção II

Programa de Revitalização da Avenida W3

Art. 85. O programa de revitalização da Avenida W3 estrutura-se em intervenções sobre o espaço público, em diretrizes para a requalificação de edificações, na revisão do uso e de parâmetros de ocupação do solo e na implantação do sistema de transporte coletivo, buscando parcerias entre investimentos públicos e privados.

Parágrafo único. O Programa prevê as seguintes ações:

I – o redesenho viário para a W2 Sul, de modo a ampliar a acessibilidade aos estabelecimentos comerciais, com alterações nos estacionamentos e melhoria das calçadas;

II – a requalificação das calçadas voltadas para a W3, a fim de adequar e melhorar a acessibilidade da área;

III – a intervenção sobre as entrequadras da W3 Sul e da W3 Norte, para criação de unidades imobiliárias destinadas a garagens em subsolo, com a melhoria das condições de urbanização desses espaços;

IV – a adequação do parcelamento das Entrequadras 300 ao traçado implantado da avenida W2 Sul;

V – a qualificação das edificações e da área pública, com desenho para as calçadas, iluminação pública, lixeiras, bancos e tratamento e abertura das empenas laterais dos blocos, no intuito de dar identidade às quadras;

VI – a qualificação dos entreblocos da W3 Sul, com ampliação das passagens laterais, a renovação do mobiliário urbano e a ampliação do leque de atividades;

VII – a aplicação dos instrumentos jurídicos, financeiros e tributários definidos pelo PDOT.

Subseção III

Programa de Revitalização da Orla do Lago Paranoá

Art. 86. O programa de revitalização da Orla do Lago Paranoá compreende a margem leste da orla do lago, e compreende as seguintes ações:

I – a recuperação das áreas públicas e dos espaços e equipamentos degradados;

II – a instalação de equipamentos de lazer, esportes, cultura de uso público e o tratamento urbanístico e paisagístico;

III – o resgate das áreas pública de acesso ao lago, com a desocupação de todas as áreas públicas obstruídas por construções ou cercas;

IV – o incentivo ao acesso e ao uso da orla pela população, por meio da instalação de infraestrutura adequada ao estar e ao lazer públicos;

V – a conservação de áreas verdes nativas, exóticas ou restauradas;

VI – a implantação dos parques situados na margem do lago; da Enseada Norte, localizado no Setor de Clubes Esportivos Norte, com área de onze hectares, criado pelo Decreto nº 27.472, de 6 de dezembro de 2006;

VII – a elaboração de plano de uso e ocupação e implantação do Parque do Cerrado, constituindo parque público com acesso livre à orla do Lago Paranoá e à Lagoa do Jaburu.

§1º O programa deve prever a instalação de usos e atividades que proporcionem a sustentabilidade econômica e ambiental, a apropriação e a dinamização dos espaços identificados, sendo vedado o uso de cercas nas áreas públicas.

§2º Os espaços podem abrigar usos institucionais, comerciais e de prestação de serviços, ligados ao lazer, esportes, cultura, bares e restaurantes e espaços para feiras e exposições eventuais, podendo ser repassadas à iniciativa privada por meio de instrumento administrativo específico.

Subseção IV

Projeto de Qualificação do Setor de Recreação Pública Norte - SRPN

Art. 87. O projeto de qualificação do SRPN tem por objetivo promover a renovação do setor, por meio de intervenções de natureza paisagística e de acessibilidade e outras intervenções de caráter global.

§1º. O projeto indicado no *caput* deve observar:

I – a integração entre o Parque da Cidade e o Parque Burle Marx, por meio da inserção de faixa com densa arborização, na lateral oeste do setor, de modo a constituir um conector ambiental de ligação entre estes dois parques públicos, com alamedas, ciclovias e passeios;

II – a articulação entre políticas setoriais do governo de modo a dinamizar o uso dos equipamentos e espaços públicos do setor;

III – a melhoria da acessibilidade do setor;

IV – a inserção de arborização e paisagismo dos estacionamentos e passeios públicos;

V – a diversidade de usos e atividades complementares de comércio e prestação de serviços vinculados a recreação, esporte, lazer e cultura e espaços para feiras e exposições eventuais;

VI – a promoção de acessos livres e seguros, prioritariamente aos pedestres e ciclistas, com sinalização e condições de acessibilidade adequadas;

VII – a provisão de estacionamentos dimensionados para dar vazão ao volume de veículos estimados, com áreas para embarque e desembarque dos diferentes modais de transportes; e

VIII – a construção da faixa de ligação subterrânea sob o Eixo Monumental para promover a ligação apropriada entre o Centro Esportivo de Brasília e o Centro de Convenções Ulysses Guimarães, no Eixo Monumental, e deste com o Parque da Cidade Dona Sarah Kubistchek, constituindo efetiva integração entre os parques norte e sul do Plano Piloto.

§2º A diversidade de usos e atividades indicada no inciso V do parágrafo anterior visa à sustentabilidade econômica e ambiental, à apropriação e à dinamização dos espaços identificados, que podem ser repassados à iniciativa privada por meio de instrumento administrativo específico.

§3º É vedado o uso de cercas nas áreas públicas do setor.

Subseção V

Complementação do Eixo Monumental

Art. 88. Os projetos para complementação da proposta original de Lucio Costa para o Eixo Monumental devem contemplar:

I – tipologias de pequenos comércios e serviços de apoio aos ministérios, com altura máxima de 4,50m, garantida a permeabilidade na circulação de pedestres;

II – padronização de mobiliário urbano, envolvendo luminárias, ponto de parada de transporte coletivo, bancos, lixeiras e outros;

III – conexão subterrânea entre os Setores Culturais Norte e Sul, para instalação de comércio e pequenos serviços e vagas para veículos, respeitadas as diretrizes para salvaguarda dos valores da API;

IV – paisagismo com arborização dos setores culturais;

V – conexão viária entre a Via W4 Norte e Via W4 Sul;

VI – restauro, manutenção e modernização dos edifícios de valor patrimonial;

VII – recuperação e qualificação da Praça do Cruzeiro;

VIII – tratamento paisagístico da Praça dos Próceres, integrando os elementos escultóricos;

IX – reativação e qualificação da conexão entre a Praça de Pedestres Sul e o Setor Cultural Sul existente abaixo do edifício do *Touring Club* do Brasil, e criação de ligação semelhante entre a Praça de Pedestres Norte e o Teatro Nacional.

X – implantação de equipamentos públicos de uso institucional para atividades culturais no canteiro central do Eixo Monumental Oeste.

Parágrafo único. Os projetos mencionados nos incisos I e IX devem ser realizados por meio de concurso público de arquitetura, cujo termo de referência deve ser elaborado em conjunto pelo órgão distrital de planejamento territorial e urbano e de preservação e pelo órgão de patrimônio federal.

Subseção VI

Da Revitalização e Regularização dos Setores Hospitalar Local Sul e Hospitalar Local Norte

Art. 89. A revitalização dos setores Hospitalar Local Sul e Hospitalar Local Norte, prevista no PDOT, deve promover a qualificação do espaço público, melhorias na circulação de veículos e pedestres e a regularização urbanística das edificações.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput, são estabelecidos novos parâmetros de ocupação do solo, cuja utilização fica condicionada ao pagamento das outorgas do direito de construir e de alteração de uso, conforme indicado na PURP.

Subseção VII

Da Revitalização e Regularização do Setor de Indústrias Gráficas - SIG

Art. 90. A revitalização do SIG, prevista no PDOT, deve promover a qualificação do espaço público, melhorias na circulação de veículos e pedestres e a regularização urbanística das edificações, contemplando ações.

I – revisão do sistema viário, incorporando ciclovias e percursos de pedestres, com possíveis alterações do parcelamento;

II – revitalização ou renovação das edificações degradadas;

III – promover o uso dos lotes vagos e subutilizados no setor;

- IV – qualificação das fachadas voltadas à EPIG e do Parque da Cidade;
- V - estabelecer relações paisagísticas com o Parque da Cidade, com o Setor Sudoeste;
- VI – qualificação das áreas públicas no setor.

Subseção VIII

Revitalização do Setor de Garagens Oficiais - SGO

Art. 91. A revitalização do Setor de Garagens Oficiais – SGO e do deve contemplar:

- I – revisão de suas normas de uso e ocupação do solo;
- II – promoção de adequações do parcelamento e do sistema viário;
- III – integração com os setores vizinhos, em especial, o Setor de Administração Municipal – SAM.

§1º A revitalização do SGO pode ser realizada por meio de Operação Urbana Consorciada – OUC ou mediante projeto urbanístico, cujos parâmetros de uso e ocupação do solo devem ser aprovados por lei específica.

§2º O projeto de qualificação deve observar os parâmetros de uso e ocupação do solo de referência para esta UP.

Subseção IX

Revitalização do Cruzeiro Center

Art. 92. A revitalização do Cruzeiro Center, localizado na Área Especial – AE, Blocos A, B, C e D, do SRES, deve obedecer os seguintes condicionantes de projeto:

- I – construção de cobertura única para o conjunto de blocos;
- II – soluções adequadas de acesso e circulação para os pavimentos superiores dos blocos;
- III – soluções adequadas de acessibilidade para o espaço público entre blocos.

§1º A proposta de revitalização de que trata o caput pode ser apresentada pelos proprietários ou representantes legais, devendo ser apreciada pelo órgão de planejamento urbano e territorial do DF .

§2º A revitalização estabelecida neste artigo fica condicionada à concordância de todos os proprietários das unidades imobiliárias ou seus representantes legais.

§3º Para possibilitar a cobertura única e os acessos, deve ser aplicado o instrumento de concessão de uso onerosa de área pública.

Subseção X

Do Plano de Regularização e Preservação da Vila Planalto

Art. 93. Deve ser realizado o Plano de Regularização e Preservação da Vila Planalto e sua área de tutela, tombada em nível distrital, de modo a assegurar as características essenciais que conferem caráter peculiar à Vila por meio de medidas que garantam os princípios do tombamento, quais sejam:

- I – mimetização da Vila na paisagem, por meio da intensificação da vegetação;
- II – preservação do traçado urbano original das vias, caracterizado por quarteirões, ruas, largos e praças;
- III – preservação das edificações e dos espaços de valor simbólico;
- IV – manutenção da área de tutela non aedificandi, com cobertura vegetal de cerrado nativo, de modo a reforçar a presença da vegetação sobre as edificações;
- V – preservação da identidade, pontos de encontro e relações de vizinhança próprias a cada um dos Acampamentos da Vila;
- VI – preservação da linguagem arquitetônica das edificações remanescentes;
- VII – adequação e revisão do parcelamento e das normas de uso e ocupação do solo;
- VIII – qualificação dos espaços urbanos; promovida por meio da arborização de vias e praças, a instalação de mobiliário urbano e de sinalização turística e a padronização de calçadas.
- IX – desenvolvimento turístico e social.

§1º A área de tutela do conjunto urbano da vila corresponde ao Parque de Uso Múltiplo Vila Planalto, criado pelo Decreto nº 24.213, de 12 de novembro de 2003.

§2º A área de tutela deve ser totalmente desocupada, devendo ser implantado o parque urbano, com equipamentos para uso da comunidade, e preservação e plantio de vegetação, preferencialmente com espécies nativas do cerrado.

§3º O plano de que trata o caput deve ter como referência o Plano de Ação da Vila Planalto, elaborado pelo Grupo de Trabalho, criado pelo Decreto nº 29.652, de 28 de outubro de 2008.

§4º Deve ser analisada a viabilidade de reconstrução, recuperação e implantação, com usos compatíveis com o interesse social e turístico, e promovida a preservação das edificações de interesse histórico citadas na PURP.

Seção III

Do EIXO 3: Regularização Urbanística e Fundiária

Art. 94. O Eixo de que trata esta seção tem como objetivo a criação e a regularização urbanística e fundiária de imóveis situados no CUB destinados a:

- I – regularização urbanística e fundiária de equipamentos públicos implantados;
- II – regularização urbanística e fundiária decorrente de retificação do sistema viário;
- III – regularização urbanística e fundiária decorrente de alterações do parcelamento.

§1º Para a realização do disposto no caput ficam autorizadas as desafetações, afetações e a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para as unidades imobiliárias objeto da regularização.

§2º Os recursos oriundos da venda de lotes criados em decorrência da regularização urbanística e fundiária devem ser revertidos ao Fundo de Preservação do CUB.

§3º As áreas referidas neste artigo podem variar em até cinco por cento quando da elaboração do projeto urbanístico.

§4º Integram este Eixo os projetos especiais de regularização estabelecidos no Plano Diretor Local da Candangolândia.

Subseção I

Da Regularização Urbanística e Fundiária de Equipamentos Públicos

Art.95. Para fins da criação e da regularização urbanística de equipamentos públicos, ficam autorizadas as seguintes desafetações e alteração de parcelamento, indicado no Anexo XIV:

I – desafetação de área de 39.991m², na Quadra 4 do SAF Norte, para criação de dois lotes, em decorrência da eliminação de lote quando da reformulação da via L4 Norte, um com 24.661m² e outro com 15.250m², destinados à Administração Pública Federal;

II - desafetação de área de 50.753m², localizada na interseção da via L4 Norte com a via N1 Leste, para criação de lote na Quadra 4 do SAF Norte, destinado a abrigar as instalações do 1º GBM – Corpo de Bombeiro Militar;

III – desafetação de área de 29.963m², no Trecho 3 do SMAS, para criação de lote destinado à Estação 11 do Metrô;

IV – desafetação de área de 33.304m² do Parque das Aves, para ampliação do Lote 22 do Setor Hípico, destinado às instalações do Centro de Operações do VLT;

V – desafetação de área de 50.000m², contígua ao lote PTP Anexo do Palácio do Planalto para ampliação da área destinada à Presidência da República;

VI – desafetação de área de 4.950m², entre os lotes 6 e 7 da PMU para instalações do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFT;

VII – desafetação de área de 14.480m² do Parque das Aves, contígua ao lote 1 do SPO da Unidade de Combate a Incêndio do Corpo de Bombeiro Militar do DF.

VIII – alteração dos Lote A e B da EQS 106/107, para adequação do programa de necessidades previsto no projeto original do Cine Brasília de autoria do arquiteto Oscar Niemeyer;

IX – alteração do parcelamento para ampliação do lote destinado ao Parque Ecológico Burle Marx, localizado no Setor de Habitações Coletivas Noroeste.

§1º Os projetos de que tratam os incisos de I a VII deste artigo devem ser elaborados pelo órgão de planejamento urbano e territorial do DF.

§2º Os índices urbanísticos referentes às áreas mencionadas nos incisos I e V são os estabelecidos na PURP AP12/UP2 e AP1/UP2, respectivamente.

Subseção II

Da Regularização Urbanística e Fundiária decorrentes de retificação do sistema viário

Art. 96. Para fins da Regularização urbanística e Fundiária decorrentes do ajuste no traçado da Via W2, fica autorizada a alteração do parcelamento dos lotes das

Entrequadras 300 do Setor de Habitações Coletivas Sul - SHCS e das áreas de entreblocos 500 do Setor Comercial Residencial Sul – SCRS.

§1º Ficam desafetadas as seguintes áreas para criação de novas unidades imobiliárias, para a categoria de bem dominial, nas Entrequadras 300 Sul:

- I. área de 2.341,20m² do Lote B da Entrequadra 303/304, entre o Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 503 e 504;
- II. área de 2.160,50m² do Lote B da Entrequadra 305/306, entre o Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 505 e 506;
- III. área de 2.240,10m² do Lote B da Entrequadra 309/310, entre o Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 509 e 510;
- IV. área de 2.560,30m² do Lote B da Entrequadra 311/312, entre o Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 511 e 512;
- V. área de 2.362,00m² do Lote B da Entrequadra 313/314, entre o Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 513 e 514;
- VI. área de 2.320,40m² do Lote B da Entrequadra 315/316, entre o Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 515 e 516;

§2º Ficam desafetadas as seguintes áreas para criação de novas unidades imobiliárias, para a categoria de bem dominial, nas áreas de entreblocos do Setor Comercial Residencial Sul – SCRS:

- I. área de 240,70m² entre o Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 509 e 510;
- II. área de 383,30m² entre o Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 513 e 514;
- III. área de 240,00m² entre o Setor Comercial Residencial Sul – SCRS 515 e 516.

§3º As unidades imobiliárias referidas no *caput* constam das PURPs do TP8 e são endereçadas, na Asa Sul, como Lote B das Entrequadras EQS 500, que se alternam com os lotes institucionais de serviços públicos dessas entrequadras.

§4º As unidades imobiliárias oriundas da desafetação, no escopo do projeto de alteração de parcelamento previsto no *caput*, implicam em alteração dos lotes existentes.

Art. 97. Para fins da regularização urbanística decorrente nas áreas de estacionamentos no Setor Comercial Local Residencial Norte - SCLRN, fica autorizada a alteração do parcelamento.

§1º As áreas de que trata o *caput* correspondem a espaços subutilizados como estacionamentos, com alto índice de impermeabilização do solo, sem tratamento urbanístico e paisagístico adequados a sua função como espaço coletivo

§2º Ficam desafetadas as seguintes áreas para criação de novas unidades imobiliárias para a categoria de bem dominial nas áreas de entreblocos do SCLRN:

- I. área de 3.000,00m² entre o Setor Comercial Local Residencial Norte – SCLRN 703 e 704;
- II. área de 3.000,00m² entre o Setor Comercial Local Residencial Norte – SCLRN 705 e 706;
- III. área de 3.000,00m² entre o Setor Comercial Local Residencial Norte – SCLRN 707 e 708;

IV. área de 3.000,00m² entre o Setor Comercial Local Residencial Norte – SCLRN 709 e 710.

§3º As unidades imobiliárias referidas no *caput* constam das PURP do TP8 e são endereçadas, na Asa Norte, como Lote A das Entrequadras CLRN 700.

Subseção III

Da regularização urbanística e fundiária decorrente de ajustes do parcelamento

Art. 98 Para fins da regularização urbanística e fundiária para ajustes no parcelamento, ficam desafetadas as seguintes áreas:

- I. área de 7.500m² situada entre as partes A e B do Lote 1, do Trecho Enseada Norte 1 do SCEN.
- II. área de 7.500m² situada entre as partes A e B do Lote 2, do Trecho Enseada Norte 1 do SCEN.
- III. área de 15.898,09 m² para remanejamento do lote 2B do Trecho 4 do SCES.

§ 1º As áreas desafetadas de que tratam os incisos I e II deste artigo são destinadas à criação de unidades imobiliárias na categoria de bem dominial para fins de regularização dos lotes existentes.

§2º Os recursos oriundos da alienação das unidades imobiliárias criadas nos termos do parágrafo 1º devem ser revertidos ao Fundo de Preservação do CUB.

§3º A desafetação de que trata o inciso III deste artigo destina-se ao remanejamento do lote 2B do Trecho 4 do SCES, de modo a resguardar a Lagoa do Jaburu.

Art. 99. Para a preservação dos espaços livres de acesso público à orla do Lago Paranoá, para a salvaguarda da escala bucólica e para o resguardo da Lagoa do Jaburu, retornam à categoria de bem de uso comum do povo:

- I. área de 17.616,00 m² afetada por meio da Lei Complementar nº 667, de 27 de dezembro de 2002, como bem de uso especial para incorporação ao Lote 8 do Setor de Clubes Esportivos Norte.
- II. área do lote A – SAI-Sul, constante da planta SAI-Sul PR 76/1, contíguo à Lagoa e ao lote da Vice-Presidência da República

§1º. O lote de que trata o inciso I deste artigo retorna às dimensões originais constantes da planta registrada SCE- Norte PR 46/1.

§2º O Poder Executivo adotará os procedimentos para o cumprimento do disposto no *caput* no prazo máximo de 120 dias, a partir da publicação desta Lei Complementar.

Seção V

Do EIXO 4: Planos, Programas e Projetos para a Valorização do Patrimônio Cultural

Art. 100. Como estratégia para difusão do conhecimento e para a valorização e o incentivo à preservação do patrimônio material e imaterial, bem como das referências culturais da população do Distrito Federal de forma integrada, são estabelecidos os seguintes programas:

I – programa de Áreas de Interesse Cultural - AIC voltado para a preservação, reconhecimento, fortalecimento e estímulo à apropriação social do patrimônio material e imaterial, bem como das referências culturais da população, incluindo espaços significativos que representem a contribuição dos diferentes grupos sociais para a vida cultural da capital;

II – programa de educação patrimonial que considere a importância e os valores do patrimônio material e imaterial, bem como das referências culturais a serem preservados no Conjunto Urbanístico de Brasília e que promova sua divulgação em escolas públicas e privadas e em diferentes meios de comunicação de massa;

III – programa para a integração das ações de preservação do patrimônio material, localizados no CUB, promovendo a catalogação e o inventário dos edifícios e lugares com valor arquitetônico, urbanístico, paisagístico e de referência para manifestações, práticas e saberes populares.

§1º Constituem conjunto de bens materiais e imateriais, incluindo lugares de referência, nos termos do inciso II, os exemplares arquitetônicos isolados ou em conjunto, identificados nas PURP e no Anexo XV, tombados ou a serem inventariados pelo órgão responsável pela política de preservação do patrimônio cultural, para fins de preservação dos seus aspectos relevantes.

§2º Os programas de que trata este artigo devem ser desenvolvidos pelos órgãos responsáveis pela política de preservação do patrimônio cultural, com a colaboração de outras instituições públicas e privadas, e submetidos à apreciação do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal – CONDEPAC.

Art. 101. O programa de Áreas de Interesse Cultural – AIC é composto por:

I – AIC Patrimônio Material e Imaterial – PMI, constituída por bens tombados e registrados pelo órgão responsável pela política de preservação do patrimônio cultural, contempla edifícios e monumentos isolados, conjuntos urbanos, e sítios históricos do patrimônio material e suas respectivas áreas de tutela, além dos espaços de referência para a reprodução de saberes, celebrações, formas de expressão que constituem valores imateriais das manifestações da cultura popular, conforme indicado no Anexo XVI.

II – AIC Reconhecimento de Referências Culturais – RRC, constitui instrumento alternativo de reconhecimento dos valores e referências culturais, que incidem sobre imóveis, lotes individuais, logradouros públicos e suas respectivas adjacências, mediante inventário participativo, condicionado à indicação das referências culturais a serem reconhecidas, preservadas, promovidas e dinamizadas pela sociedade, conforme indicado no Anexo XVI.

III – AIC Territórios de Ocupação Cultural – TOC, constitui instrumento alternativo de reconhecimento de porções do território, reunindo conjuntos de imóveis e logradouros públicos, voltados à dinamização cultural e à apropriação social dos espaços públicos por meio da articulação entre equipamentos, espaços e agentes sociais e culturais.

§1º A definição, delimitação e criação de novas AIC mencionadas nos incisos I, II e III, são de competência do órgão responsável pela política de preservação do patrimônio cultural no Distrito Federal, e devem ser precedidas da apresentação de minuta do Plano de Desenvolvimento Cultural – PDC, a fim de que as áreas comportem as ações identificadas no Art. 100 desta lei complementar.

§2º A criação de novas AIC RRC e TOC pode ser proposta por iniciativa da sociedade civil ou do poder público, conforme regulamentação, e deverá ser apreciada e homologada previamente pelo CONDEPAC e aprovada por decreto do poder executivo.

§3º O PDC previsto para cada AIC , deverá ser elaborado pelo órgão responsável pela política de preservação do patrimônio cultural em parceria com a sociedade civil, observadas as diretrizes da Política Cultural do CUB, conforme estabelecido no Art.30, e conter, no mínimo, os elementos discriminados a seguir, a serem detalhados em regulamentação específica:

- a. Diagnóstico
- b. Prognóstico
- c. Plano de trabalho

§4º O PDC deverá ser aprovado por ato do titular do órgão responsável pela política de preservação do patrimônio cultural.

Art. 102. Constituem ações de apoio, incentivo e fomento, a serem direcionadas para as Áreas de Interesse Cultural no CUB:

I – isenção dos valores de contrapartida devidos a título da ONALT, decorrentes da inclusão de usos culturais a serem detalhados em regulamentação específica, e da ODIR, nos casos onde houver incremento do potencial construtivo em imóveis classificados como AIC PMI e RRC;

II – prestação de assessoria técnica para elaboração e aprovação de projetos de restauro, conservação e reformas;

III – prestação de assessoria técnica para a formatação de projetos culturais e de valorização das referências culturais, a realização de ações de formação e mobilização e a instituição de processo de gestão compartilhada;

IV – financiamento de obras de restauro, conservação e reformas por meio do FUNDURB;

V – financiamento de projetos culturais e projetos de articulação territorial por meio do FAC;

VII – acesso a serviços de crédito, com orientação técnica associada, voltados ao financiamento de obras de restauro, conservação e reformas e desenvolvimento de bens e serviços culturais;

VIII – desoneração tributária associada à manutenção de atividades culturais e à preservação dos imóveis classificados nas AIC PMI e RRC;

IX – rito processual de licenciamento edilício e econômico diferenciado para usos culturais a serem detalhados em regulamentação específica; e

X – concessão de uso de imóveis públicos vagos para organizações que realizarem atividades culturais.

Seção VI

Do EIXO 5: Da Inserção da Habitação de Interesse Social no CUB

Art. 103. A inserção de habitação de interesse social a ser desenvolvida e implantada no CUB será feita por meio da criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos definidos no PDOT, nas áreas centrais das Regiões Administrativas integrantes do CUB.

§1º A criação de ZEIS no CUB é condicionada à elaboração de estudos específicos com a definição de poligonal de estudo pelo poder executivo e anuência dos órgãos de preservação distrital e federal.

§2º Os estudos específicos deverão justificar a necessidade da inserção de habitação de interesse social na área, as estratégias para implantação do instrumento ZEIS e os condicionantes, parâmetros e incentivos e obrigações a serem adotados.

§3º As ZEIS poderão ser delimitadas para uma poligonal, podendo abranger um ou mais lotes ou projeções, edificados ou não, integrantes à estratégia de inserção de HIS no CUB.

§4º Serão isentos dos valores de contrapartida devidos da ONALT e da ODIR, decorrentes da inclusão do uso habitacional de interesse social e do incremento de potencial construtivo, os empreendimentos que preencherem os requisitos de atendimento determinados nos termos do Artigo 101 desta lei complementar.

Art. 104 A Zona Especial de Interesse Social no CUB deve observar:

I - a preservação da paisagem urbana histórica;

II - o atendimento preferencial à população que trabalha nos setores centrais do CUB e à população em déficit habitacional que mora ou trabalha na Unidade de Planejamento Territorial Central;

III - a provisão de unidades habitacionais, equivalente no mínimo a 30% da área total construída do lote ou projeção a ser destinada ao uso habitacional para o serviço de locação social, para famílias com ganho de até 5 salários mínimos, podendo o restante ser destinado à venda ou arrendamento para famílias classificadas dentro da faixa de renda de Habitação de Interesse Social definida em lei vigente;

IV - a modificação dos edifícios a serem destinados à inserção de habitação de interesse social, entendendo-se por modificação a adequação da edificação, conferindo-lhe padrões mais elevados de desempenho e de segurança funcional e construtiva, aumentando a sua vida útil, com uso de novas tecnologias e melhoria ambiental;

V - o serviço de monitoramento e acompanhamento social das famílias beneficiadas, integrado a outras políticas públicas nas áreas de saúde, educação, trabalho e demais áreas afins;

VI - o alinhamento do provimento habitacional às estratégias de dinamização cultural;

VII - a apropriação dos espaços consolidados a partir da inserção de habitação de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura e serviços do CUB, por meio da revisão dos usos e aplicação dos instrumentos urbanísticos, tributários e administrativos.

§1º A estratégia de reabilitação dos edifícios, nos termos do inciso IV deste artigo, destinada à habitação de interesse social poderá ser vinculada a incentivos fiscais, a instrumentos urbanísticos, normativos e financeiros e à simplificação de procedimentos processuais e administrativos, visando promover melhor viabilidade econômica das obras e o menor tempo de consolidação da estratégia de inserção de habitação de interesse social no CUB.

§2º Deverá ser elaborado Programa de Inserção de Habitação de Interesse Social - PIHIS, regulamento por decreto, vinculado à cada ZEIS, que deverá conter, no mínimo:

- a. Público alvo, com a delimitação das faixas de renda de atendimento;
- b. Quantidade potencial de Unidades habitacionais providas nas ZEIS;
- c. Estratégia para inserção de habitação de interesse social nas linhas de provimento existentes;
- d. Subsídios e incentivos para viabilidade da provisão de HIS;
- e. Formas de acompanhamento social das famílias beneficiadas.

§3º O monitoramento da ZEIS será realizado pelo órgão responsável pelo planejamento e gestão urbana do Distrito Federal e pela CODHAB para controle e eficácia de sua implantação.

§4º Nas ZEIS, os empreendimentos nos quais o uso habitacional de interesse social for inserido, ficam isentos da obrigatoriedade de oferta de vagas para estacionamento.

Art. 105. Fica instituída a ZEIS do Setor Comercial Sul, conforme indicado no Anexo XVII, compreendendo os seguintes objetivos específicos:

- I – o combate ao processo de esvaziamento e deterioração das edificações do setor, de modo a resgatar a função agregadora própria do centro urbano;
- II – a manutenção do uso comercial e de prestação de serviços no pavimento térreo e sobreloja incentivando a implantação de fachada ativa, promovendo vitalidade e diversidade de usos nas edificações;
- III – a reabilitação dos edifícios a serem destinados à inserção de habitação de interesse social, que deverá respeitar a composição das fachadas originais e buscar estratégias de preservação da paisagem urbana histórica;
- IV – a preservação das relações sociais estabelecidas no setor, possibilitando o empoderamento dos atores que contribuem para sua vitalidade, garantindo a manutenção e a diversificação dos serviços e atividades relacionados à escala gregária;
- V – a proposição de incentivos e medidas direcionadas à manutenção da historicidade morfológica e à percepção dos diversos atributos a ela relacionados.

Parágrafo único. O PIHIS da ZEIS SCS será regulamentado no prazo de 180 dias a contar da publicação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO, JURÍDICOS, TRIBUTÁRIOS, FINANCEIROS E DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Seção I

Das Definições Gerais

Art. 106. Os instrumentos de política urbana fundamentais à gestão e vinculados aos princípios e objetivos deste Plano, consistem em:

I - Instrumento urbanístico e jurídico destinado à operacionalização de intervenções urbanas, constituída pela Operação Urbana Consorciada – OUC.

II - Instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários destinados à otimização das áreas disponíveis na Zona Urbana do Conjunto Tombado - ZUCT e daquelas que demandam adequações em função da sua obsolescência e da dinâmica urbana:

- a) Outorga Onerosa de Direito de Construir - ODIR;
- b) Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT;
- c) Parcelamento, Edificação ou utilização compulsórios;
- d) Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- e) Desapropriação com pagamento de títulos;
- f) Direito de superfície;
- g) Direito de preempção;

III - Instrumento auxiliar de planejamento e gestão urbana constituído pelo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

IV - Outros instrumentos jurídicos:

- a) Compensação urbanística;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de bens ou de conjuntos urbanos;
- e) instituição de zonas especiais de interesse social indicadas no PDOT;
- f) concessão de uso;
- g) concessão de direito real de uso – CDRU;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia – CUEM;
- i) arrendamento;
- j) retrovenda;
- k) locação;
- l) alienação;

V - Instrumentos de gestão democrática:

- a) debates;
- b) consultas públicas;
- c) audiências públicas;
- d) conferências distritais;

e) órgãos colegiados;

f) programas e projetos de desenvolvimento urbano e de preservação de iniciativa popular.

Parágrafo único. A aplicação dos instrumentos de política urbana visa a garantir a preservação e o desenvolvimento sustentável do Conjunto Urbanístico de Brasília, considerados os aspectos urbanísticos, ambientais, culturais, históricos e socioeconômicos.

Seção II

Dos Instrumentos Destinados à Operacionalização de Intervenções Urbanas: Operação Urbana Consorciada

Art. 107. A Operação Urbana Consorciada – OUC é instrumento relacionado à promoção de projetos urbanos por meio da parceria entre o Poder Público, proprietários, sociedade civil e investidores privados, destinada a promover transformações urbanas estruturais de determinadas áreas, a valorização ambiental e urbanística e a promoção de melhorias sociais em um dado perímetro, contínuo ou descontínuo.

§1º No Conjunto Urbanístico de Brasília, a OUC poderá ser aplicada nas seguintes áreas:

I – áreas integrantes da Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos do PDOT;

II - no Setor de Mansões Isoladas Norte – SMI/Norte;

III - no Setor de Clubes Esportivos Sul – SCES – Trecho 3, excluindo os Polos 7 e 8 do Projeto Orla.

§2º A OUC pode ser utilizada, de forma combinada, com outros instrumentos de política urbana indicados no PDOT ou nesta Lei Complementar.

§ 3º O Poder Executivo deve regulamentar cada OUC por meio de lei específica, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e do PDOT.

§4º A lei específica de que trata o §3º deve definir as particularidades e os parâmetros de parcelamento e de uso e ocupação, podendo rever os parâmetros estabelecidos neste Plano para as áreas indicadas no §1º deste artigo.

Seção III

Dos Instrumentos Destinados à Otimização de Áreas na Zona Urbana do Conjunto Tombado

Subseção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 108. A Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR constitui autorização pela utilização do potencial construtivo exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo para a unidade imobiliária, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário-

§1º A ODIR aplica-se a todas as unidades imobiliárias abrangidas por esta Lei Complementar que apresentem variação entre os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, conforme indicado na PURP – Anexo X e no Anexo XVIII: Áreas com incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§2º A fórmula de cálculo da contrapartida financeira e os procedimentos administrativos para aplicação da ODIR são estabelecidos pela Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, e suas alterações.

§3º A aplicação da ODIR deve ser monitorada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, nos termos da regulamentação específica

Art. 109 Não se aplica a ODIR às unidades imobiliárias quando destinadas:

I – à Habitação de Interesse Social , no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal;

II – e aquelas de propriedade do Poder Público distrital.

Parágrafo único. Nas áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, definidas nos termos do PDOT e deste Plano, a ODIR deve ser regida pelas disposições de suas leis específicas, quando da implementação da respectiva OUC.

Art. 110. Para fins de aplicação da fórmula de cálculo da contrapartida financeira, ficam definidos os seguintes Coeficientes de Ajuste “Y”, observados os escalonamentos que se seguem:

I – Para os imóveis situados no Plano Piloto, no Sudoeste e Octogonal, o coeficiente de ajuste será de:

- a. 0,40 para o primeiro ano;
- b. 0,60 para o segundo ano;
- c. 1,00 para o terceiro ano.

II - Para os imóveis situados no Cruzeiro, o coeficiente de ajuste será de:

- d. 0,40 para o primeiro ano;
- e. 0,60 para o segundo ano;
- f. 0,80 para o terceiro ano.

III - Para os imóveis situados na Candangolândia, o coeficiente de ajuste será de:

- g. 0,20 para o primeiro ano;
- h. 0,30 para o segundo ano;
- i. 0,40 para o terceiro ano.

Subseção II

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Art. 111. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT constitui autorização de alteração ou extensão dos usos ou atividades em relação ao definido na norma original que venham a acarretar a valorização de unidades imobiliárias, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário.

§1º. A ONALT aplica-se a todas as unidades imobiliárias abrangidas por esta Lei Complementar conforme indicação na respectiva PURP - Anexo X e no Anexo XIX.

§2º. A forma de cálculo da contrapartida financeira e os procedimentos administrativos para aplicação da ONALT são estabelecidos pela Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, e sua regulamentação.

§3º. Considera-se norma original, para fins de cálculo da ONALT:

I. a norma vigente para a unidade imobiliária na data da publicação da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997;

II. a primeira norma estabelecida para a unidade imobiliária, sem normativo preexistente, quando publicada após 28 de janeiro de 1997.

§4º Nos casos onde já houver sido paga a ONALT em decorrência de alteração ou extensão de uso, a cobrança por nova alteração tomará por referência o uso outorgado.

Art. 112. Não configura alteração ou extensão dos usos ou atividades para aplicação da ONALT as seguintes situações:

I. mudança de grupo, classe ou subclasse em uma mesma atividade de um uso específico, constante da Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal;

II. mudança entre as atividades agregadas em um mesmo conjunto e vinculado a um mesmo uso nos termos do Anexo XIX – Quadro de Atividades Agregadas para ONALT.

§1º Excetua-se do *caput* as mudanças:

I – do grupo habitação unifamiliar para a habitação multifamiliar;

II – de qualquer grupo da atividade comércio varejista para o grupo comércio varejista de combustível;

III – de qualquer grupo da atividade de alojamento para o grupo hotéis e similares.

§2º Quando o arranjo resultante dos usos ou atividades configurar edificação caracterizada como shopping center ou centro comercial é devida a ONALT.

Art. 113. A ONALT não é aplicada para as unidades imobiliárias:

I – quando houver alteração ou extensão de uso ou atividade original para o uso institucional, das seguintes atividades:

a. de educação constantes nos grupos 85.1, e nas classes 85.91-1, 85.92-9;

b. de atenção à saúde humana, constantes nos grupos 86.5, 86.9;

c. de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares constantes nos grupos 87.1, 87.3;

d. ligadas ao patrimônio cultural e ambiental constantes no grupo 91.0;

II – localizadas em imóvel de propriedade do Poder Público Distrital.

III – destinadas à produção de Habitação de Interesse Social no âmbito da política habitacional do Distrito Federal, observado os termos do Art. 106 desta Lei Complementar.

Art. 114. O valor a ser pago pela ONALT deve ser feito com base em laudo de avaliação correspondendo ao valor da efetiva valorização, elaborado por:

I – profissional habilitado do quadro de pessoal da TERRACAP, nos termos da Lei Complementar nº 294, de 2000.

II – profissional especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no conselho profissional correspondente e cadastrado na Administração Pública, nos termos da regulamentação específica.

Subseção III

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo e da Desapropriação

Art. 115. Para que se promova a indução da ocupação urbana em áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos e o adequado aproveitamento do solo urbano, exige-se do proprietário dos imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados a promoção do seu efetivo uso, sob pena de aplicação dos mecanismos previstos no Estatuto da Cidade e no PDOT referentes:

I – ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II – ao imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;

III – à desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública

Art. 116 O Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios de que trata o artigo anterior são aplicados em imóveis desocupados ou subutilizados indicados no Anexo xx, conforme os critérios estabelecidos no PDOT.

§1º. Os proprietários dos imóveis identificados no Anexo XX serão notificados pelo Poder Executivo para, no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, protocolarem pedido de aprovação e execução de parcelamento ou projeto de edificação.

§2º. A notificação de que trata o §1º deve ser averbada, no ofício de registro de imóveis competente, na respectiva matrícula do imóvel.

Subseção IV

Do Direito de Superfície

Art. 117. O direito de superfície é o instrumento que possibilita ao proprietário de imóvel urbano conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada em cartório.

§1º. O instrumento abrange o direito de utilizar o solo, subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§2º. O Distrito Federal, mediante lei específica, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei Complementar, pode:

- a. adquirir o direito de superfície, inclusive a utilização do espaço aéreo e subterrâneo;
- b. conceder, de forma onerosa, o direito de superfície de imóveis integrantes do seu patrimônio, inclusive do espaço aéreo e subterrâneo.

Seção IV

De Outros Instrumentos Jurídicos:

Subseção I

Da Compensação Urbanística

Art. 118 A Compensação Urbanística é o instrumento previsto no art. 199 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos edificados, em lote ou projeção registrado no cartório de registro de imóveis competente, em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística, mediante indenização pecuniária ao Poder Público.

§1º. São considerados de interesse público, para fins de regularização mediante Compensação Urbanística, nos termos do §2º do art. 199 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, as edificações que estiverem comprovadamente construídas até a data de publicação da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 e ainda:

I – não comprometam a capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;

II – o coeficiente de aproveitamento correspondente à edificação construída não ultrapasse em 50% ou mais o coeficiente de aproveitamento máximo definido para o lote ou projeção;

III – a altura da edificação ou o número de pavimentos, para edificações construídas com mais de cinco pavimentos, não ultrapassem em 50% ou mais a altura ou o número de pavimentos definidos para o lote ou projeção.

§2º. A fórmula de cálculo da indenização pecuniária e os procedimentos para aplicação da Compensação Urbanística são disciplinados por lei específica.

Subseção I

Do Tombamento de Bens ou Conjuntos Urbanos

Art. 119. O instrumento de tombamento de bens ou conjuntos urbanos é indicado para aplicação no Conjunto Urbanístico de Brasília, com a finalidade de promover a preservação de bens patrimoniais isolados ou de conjuntos com valor patrimonial.

Parágrafo único. As PURPs indicam os exemplares com valor patrimonial a serem inventariados e avaliados quanto à pertinência da aplicação desse instrumento, nos termos do Art. 104 desta Lei Complementar.

Seção VI

Dos Instrumentos de Gestão Democrática

Art. 120. A gestão democrática no Conjunto Urbanístico de Brasília dá-se mediante consultas públicas, audiências públicas, conferências distritais, órgãos colegiados e programas e projetos de desenvolvimento urbano e de preservação de iniciativa popular.

§1º Será exigida audiência pública para os casos previstos na LODF, no PDOT e na legislação específica, observado os ritos próprios do instrumento.

§2º Será exigida Consulta Pública para os casos de:

I – diretrizes de parcelamento do solo;

II – planos de uso e ocupação;

III – projetos urbanísticos com diretrizes especiais;

IV – projetos de sistema viário;

V – projetos de paisagismo;

VI – nos casos indicados no Título Planos, Programas e Projetos desta Lei Complementar.

§3º Consistem em formas de consulta pública qualquer ação de consulta a população diretamente interessada, tais como enquete e pesquisa, seja de forma virtual ou presencial, devendo o material objeto da consulta estar disponível para a população previamente à realização do ato.

§4º No caso de consulta pública deverá ser realizada convocação por meio de ato específico, que definirá o tema a ser discutido, os meios de acesso ao material técnico complementar, o local, a data e o horário da sua realização.

TÍTULO VIII DA ESTRUTURA INSTITUCIONAL DE PLANEJAMENTO, GESTÃO, PRESERVAÇÃO, CONTROLE E FISCALIZAÇÃO

CAPÍTULO ÚNICO

Art. 121. A estrutura institucional de planejamento, gestão, preservação, controle e fiscalização do Conjunto Urbanístico de Brasília visa promover eficiência e transparência no processo de discussão e participação social na área de atuação do PPCUB, em consonância com a Política Nacional de Preservação do Patrimônio Cultural e com as recomendações da Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura – Unesco.

§1º Para a consecução do disposto no *caput* é instituída a estrutura de organização para a gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília, descrita na Seção II deste Capítulo.

§2º Integram a estrutura institucional de planejamento, gestão, preservação, controle e fiscalização do Conjunto Urbanístico de Brasília os seguintes órgãos:

I – órgãos distritais de planejamento, gestão, preservação e fiscalização:

- a. órgão de planejamento urbano e territorial do DF;
- b. órgão de gestão do patrimônio cultural do DF;
- c. unidade da estrutura integrante do órgão de fiscalização de atividades urbanas do DF;
- d. Administrações Regionais do Plano Piloto – RAI, do Cruzeiro – RA XI, da Candangolândia – RA XIX, e do Sudoeste e Áreas Octogonais – RA XXII;

II – órgãos colegiados de gestão participativa:

- a. CONPLAN;
- b. Conselho da Unidade de Planejamento Territorial Central – CUP da UPT Central;
- c. Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano – CLP;
- d. Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal - CONDEPAC.

Art. 122. A estrutura institucional de planejamento, gestão, preservação, controle e fiscalização do Conjunto Urbanístico de Brasília fundamenta-se na integração dos órgãos competentes dos Poderes Executivos distrital e federal, com a finalidade de:

- I – elaborar e promover, de forma compartilhada, a política de preservação;
- II – incentivar e promover a divulgação, a implementação e o cumprimento do PPCUB;

- III – realizar a análise técnica de programas, projetos e intervenções incidentes sobre o Conjunto Urbanístico de Brasília;
- IV – funcionar como sistema integrado com os demais órgãos distritais;
- V – fomentar atribuições compartilhadas;
- VI – integrar-se às instâncias colegiadas de decisão do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – SISPLAN;
- VII – atuar concretamente, acionando as instâncias de fiscalização, de forma a coibir desconformidades urbanas; e
- VIII – articular-se com as demais esferas competentes.

Seção II

Da Forma de Organização para a Gestão Compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília

Art. 123. Para a gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília, considerada a estrutura institucional de planejamento, gestão, preservação, controle e fiscalização do CUB, os órgãos integrantes são organizados em quatro instâncias de gestão:

- I – Grupo Técnico Executivo de Gestão Compartilhada do CUB – GTE-CUB
- II – Câmara Técnica Permanente de Preservação Patrimonial do CONPLAN
- III – Grupo de Acompanhamento do PPCUB – CCPPTM-DF
- IV – Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal – CONDEPAC

Subseção I

Do Grupo Técnico Executivo de Gestão Compartilhada do CUB

Art. 124. O Grupo Técnico Executivo de Gestão do CUB – GTE-CUB – é instância de composição paritária entre técnicos do GDF e do IPHAN, que atua na forma de reuniões conjuntas, tanto para a gestão e o planejamento das ações, quanto para a análise de temas relativos ao processo de gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília.

§1º A participação dos organismos de preservação federal e internacional nas instâncias no GTE-CUB se fará por meio de Acordo de Cooperação Técnica, mediante manifesto interesse dessas instituições e resguardadas suas atribuições legais.

§2º A composição e o funcionamento do GTE-CUB serão instituídos por regulamento específico.

§3º Deverá ser dada publicidade aos documentos gerados no âmbito do GTE-CUB.

Art. 125. Compete ao GTE-CUB:

- I – acompanhar a implementação do PPCUB;
- II – propor projetos e ações integradas dos órgãos componentes do acordo de cooperação técnica, referido no §1º, e estruturar o Programa Anual de Atividades do Grupo;
- III – analisar e manifestar-se sobre os temas relativos ao processo de gestão e intervenções no CUB;
- IV – apoiar a implementação da política integrada de preservação do CUB;

V – propor o desenvolvimento de programas, projetos e normas de interesse comum à preservação do CUB;

VI – dar apoio às instituições integrantes na promoção, valorização e difusão do CUB como patrimônio nacional e cultural da humanidade;

VII – apoiar a programação e o planejamento das ações de fiscalização quanto ao cumprimento da legislação vigente incidente sobre o CUB.

VIII – - projetos de arquitetura situados em lotes das UP1, UP3 e UP4 do TP4.

IX – substituição de edifícios ou a alteração de fachadas de edificações situadas no TP2, TP3, TP8, TP10 representativos da época de implantação e consolidação da cidade e que contribuam para a harmonia e identidade do conjunto urbano.

§1º A apreciação de que trata o inciso VIII deve observar aspectos relativos à implantação e volumetria da edificação.

§2º As edificações de que trata o inciso IX encontram-se identificadas nas respectivas PURPs.

Subseção II

Da Câmara Técnica Permanente de Preservação Patrimonial do CONPLAN

Art. 126. A Câmara Técnica Permanente de Preservação Patrimonial do CONPLAN é instância consultiva e de caráter permanente, de composição paritária entre membros do GDF e sociedade civil, integrantes do colegiado do CONPLAN.

§1º A CT atua sob a requisição de qualquer uma das instâncias colegiadas superiores, regionais ou locais, componentes do SISPLAN.

§2º A Câmara Técnica Permanente do CONPLAN é presidida por um membro escolhido pelo colegiado e sua composição e funcionamento serão regulamentados por ato próprio do Poder Executivo.

Art. 127. Compete à Câmara Técnica Permanente de Preservação Patrimonial do CONPLAN:

I – analisar e apreciar previamente intervenções e projetos no Conjunto Urbanístico de Brasília que serão objeto de aprovação pelo CONPLAN;

II – subsidiar e acompanhar a execução das ações do PPCUB de modo integrado e coordenado com as demais instâncias de gestão compartilhada do CUB; e

Subseção III

Do Grupo de Acompanhamento do PPCUB- CCPPTM

Art. 128. O Grupo de Acompanhamento do PPCUB –é instância do Conselho Consultivo de Preservação e Planejamento Territorial e Metropolitano – CCPPTM-DF, integrado por conselheiros com formação e comprovada experiência em gestão do patrimônio cultural e urbanismo.

§1º O Grupo de Acompanhamento do PPCUB deve ser composto por representantes do GDF, de organismos de proteção ao patrimônio cultural e da sociedade civil organizada.

§2º Caberá ao órgão de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal atuar como secretaria administrativa do Grupo de Acompanhamento do PPCUB- CCPPTM/DF.

§3º As indicações dos membros e o funcionamento do GTCUB serão dispostos em regulamento específico.

Art. 129. Compete ao Grupo de Acompanhamento do PPCUB-CCPTM-DF:

- I – acompanhar e fiscalizar a implementação do PPCUB;
- II – apresentar recomendações para a política de preservação no CUB; e
- III – acompanhar as ações decorrentes do Programa Anual de Atividades do GTE-CUB.

Subseção IV

Do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal - CONDEPAC-DF

Art. 130. O Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal - CONDEPAC é órgão colegiado deliberativo, consultivo e normativo, com composição paritária entre o Poder Público e a sociedade civil, vinculado à Secretaria de Estado de Cultura.

Parágrafo único. O apoio técnico e administrativo necessário ao funcionamento do CONDEPAC-DF será prestado pela Secretaria de Estado de Cultura ou por entidade vinculada, nos termos do regulamento próprio.

Art. 131. Compete ao CONDEPAC-DF:

- I – participar da formulação e acompanhar a implementação da política de preservação para o Distrito Federal, no que se refere à preservação e salvaguarda do Conjunto Urbanístico de Brasília e de outros sítios de interesse histórico e cultural, localizados no território do DF;
- II – propor estudos e pesquisas sobre o Conjunto Urbanístico de Brasília e outros sítios urbanos de interesse histórico e cultural do DF;
- III – propor e opinar sobre diretrizes, programas de ação e instrumentos de identificação, reconhecimento, proteção, salvaguarda, promoção e valorização do patrimônio cultural, material e imaterial;
- IV – deliberar privativamente sobre tombamento de bens móveis e imóveis e registro de formas de expressão, manifestações, saberes, ofícios, modos de fazer, celebrações e lugares como patrimônio cultural do Distrito Federal, bem como cancelamento de registro e tombamento;
- V – opinar sobre a doação, alienação, aquisição e desapropriação de bens culturais pela administração pública do Distrito Federal;
- VI – apreciar propostas e projetos de arquitetura de intervenções físicas em bens materiais tombados isoladamente como patrimônio cultural do Distrito Federal e dos localizados no Eixo Monumental, previamente à sua aprovação pelo órgão competente do Governo;
- VII – acompanhar a implementação de planos, projetos, normas e programas de preservação para bens tombados e suas áreas de entorno;

VIII – apreciar o programa de Áreas de Interesse Cultural a ser desenvolvido pelos órgãos responsáveis pela política pública de patrimônio cultural, bem como apreciar e aprovar os Planos de Desenvolvimento Cultural – PDC elaborados para esses espaços, conforme definido nesta lei complementar;

IX – analisar e aprovar a indicação, pela sociedade civil, de novas Áreas de Interesse Cultural a serem contempladas no programa de tratado no Eixo 4, inciso I, Art. 104 desta lei complementar;

X – discutir e detalhar formas de implementação das ações de apoio, incentivos e fomento para os agentes situados nas Áreas de Interesse Cultural, conforme definido nesta lei complementar;

XI – discutir e definir formas de monitoramento e participação social na implementação do programa Áreas de Interesse Cultural, nos termos desta lei complementar;

XII – propor e acompanhar a implementação de programas de capacitação e disseminação de educação patrimonial;

XIII – propor a formulação e participar da implementação de convênios e acordos de cooperação técnica com instituições governamentais ligadas à gestão, preservação e fiscalização do patrimônio histórico e cultural reconhecido e protegido pelo instrumento do tombamento, com vistas à gestão contínua e ações compartilhadas para sua conservação e salvaguarda.

TÍTULO VI

CAPÍTULO ÚNICO

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 132 A pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que infringir quaisquer dispositivos desta Lei Complementar, regulamentos e demais normas delas decorrentes fica sujeita a penalidades administrativas, independentemente da obrigação de cessar a infração e de outras sanções cíveis e penais.

§1º O processo administrativo referente às infrações e penalidades disciplinadas por esta Lei Complementar deve observar a legislação específica ou, na falta desta, a aplicação subsidiária de legislação correlata, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa.

§2º Considera-se infração toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos desta Lei Complementar, ou impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização ou, ainda, a apresentação de documentos e declarações falsas.

§3º Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, proprietário, ocupante do imóvel objeto da ação fiscal, que se omitir ou praticar ato em desacordo com esta Lei Complementar, ou induzir, auxiliar ou constringer alguém a fazê-lo.

§4º A omissão é caracterizada quando o omissor, incumbido da obrigação de agir expressa em lei, ou que tenha assumido tal responsabilidade, deixa de agir para evitar a ocorrência da infração.

§5º As penalidades administrativas devem ser aplicadas concomitantemente no caso da ausência ou descumprimento de licenciamento para obras e edificações, usos e atividades das edificações, e ausência da devida aplicação dos instrumentos jurídicos de política urbana

Art. 133. São autoridades competentes para lavrar autos os servidores integrantes das carreiras de fiscalização do Distrito Federal, respeitadas suas respectivas áreas de atuação.

Parágrafo único. Constatada infração a esta Lei Complementar, qualquer pessoa pode dirigir representação às autoridades competentes.

Art. 134. Toda obra e edificação podem ser vistoriados pelo Poder Público e, para esse fim, o servidor ou a equipe do órgão de fiscalização do Distrito Federal deve ter ingresso no local no momento da vistoria, mediante apresentação de identificação funcional.

§1º. O descumprimento do disposto no caput, ou qualquer outro impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização sujeita o infrator as seguintes penalidades:

I – advertência, com prazo de até 30 dias para agendamento de nova visita ao imóvel, prorrogável uma única vez por igual período;

II – multa no valor de R\$ 1.000,00.

§2º. Para a aplicação do disposto no caput, o Poder Executivo deve adotar ações integradas de fiscalização, podendo contar com a participação de órgãos federais, por meio da efetivação de termos de cooperação.

Art. 135. Aplicam-se as seguintes penalidades às infrações relativas à instalação do uso residencial onde este uso não é permitido:

I – advertência;

II – multa.

§1º As ações e omissões que importem desobediência às disposições especificadas no caput ficam sujeitas à imposição de multa no valor de R\$ 500,00.

§2º O valor de que trata o § 1º deve ser multiplicado pelo índice k, proporcional à área total da unidade imobiliária objeto da infração, de acordo com o seguinte:

I – até 50,00 m², k = 1

II – acima de 50,00 m² até 100,00 m², k = 3;

III – acima de 100,00 m² até 200,00 m², k = 5;

IV – acima de 200 m², k = 7.

§3º A área da unidade imobiliária a que se refere este artigo corresponde à área residencial irregular constatada no local.

§4º No caso de infração em lote ou projeção, a área da unidade imobiliária a que se refere este artigo corresponde à área da fração ideal irregular constatada no local.

Art. 136. Aplicam-se as seguintes penalidades às infrações relativas à ausência de formalização do licenciamento decorrente da alteração de uso ou ao acréscimo de potencial construtivo sujeitas à cobrança de ONALT, ODIR e Concessão do Direito

Real de Uso, previstos nesta Lei Complementar e em legislação específica, sem prejuízo das sanções dispostas na legislação própria de cada instrumento:

I – advertência;

II – multa.

§1º. Não incidem as penalidades deste artigo para as edificações e atividades regularmente licenciadas ou em processo de licenciamento.

§2º. Devem ser aplicadas ao infrator multas no valor de R\$ 2.500,00, decorrentes das infrações previstas no caput, multiplicado pelo índice k, proporcional à área da unidade imobiliária objeto da infração, de acordo com o seguinte:

I – até 500,00 m², k = 1;

II – acima de 500,00 m² até 1.000,00 m², k = 3;

III – acima de 1.000,00 m² até 5.000,00 m², k = 5;

IV – acima de 5.000,00 m², k = 7.

§ 3º. A área da unidade imobiliária a que se refere o § 2º corresponde à área objeto da infração constatada no local.

Art. 137. A advertência deve ser aplicada pelo responsável pela fiscalização por meio de notificação ao infrator.

§1º. Recebida a notificação, o infrator será instado a regularizar a situação que gerou a advertência no prazo de até 30 dias, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período.

§2º. Expirado o prazo estabelecido na advertência e não sanada a irregularidade apontada, fica o infrator sujeito ao pagamento de multas mensais.

§3º. A aplicação e pagamento da multa não desobriga o infrator do cumprimento das exigências cabíveis, nem o isenta das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 138 Os valores das multas de que tratam esta Lei Complementar devem ser atualizados anualmente, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001, ou legislação superveniente.

§1º. As multas não pagas nos prazos fixados devem ser inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

§2º. Os valores das multas devem ser calculados em dobro sobre o valor da multa originária nos seguintes casos:

I – de reincidência;

II – de infração continuada.

§3º. O infrator é considerado reincidente se for autuado mais de uma vez em um período de 12 meses, em qualquer local do Distrito Federal e por qualquer infração ao disposto nesta Lei Complementar.

§4º. A infração é considerada continuada quando os fatos que geraram a autuação perdurarem por período superior a 30 dias, após a lavratura do Auto de Infração inicial.

§5º. Na hipótese da infração continuada o infrator está sujeito à aplicação de novas multas, a cada 30 dias, enquanto perdurar a irregularidade.

Art. 139. No caso de inexistência ou de descumprimento do licenciamento de obras, de edificações e dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar, aplicam-se as sanções previstas no COE/DF, suas alterações, regulamentações e legislação superveniente.

Art. 140. No caso do exercício de atividades econômicas, em desacordo com o previsto no licenciamento das atividades econômicas e auxiliares e nesta Lei Complementar, aplicam-se as sanções previstas na legislação específica.

TÍTULO VII

CAPÍTULO ÚNICO

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 141. Podem ser celebrados convênios de cooperação técnica com a União para a preservação dos bens culturais de interesse comum, nos termos do PDOT, para que se alcance a plena integração das instâncias institucionais nas ações relacionadas ao resguardo e sustentabilidade do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Art. 142 O PPCUB deve ser revisado a cada dez anos.

§1º. Os planos, programas e projetos estabelecidos definidos nesta Lei Complementar são passíveis de revisão a cada cinco anos.

§2º. O PPCUB pode ser alterado antes do prazo de dez anos, desde que comprovado relevante interesse público.

Art. 143. Nos casos admitidos nesta Lei Complementar, independentemente do modo de ocupação ou do instrumento jurídico utilizado, a ocupação de área pública, de seu subsolo ou de seu espaço aéreo por particular é onerosa.

§1º Excetuam-se do disposto no caput os casos de ocupação de área pública estabelecidos nas PURP, que se dará de forma não onerosa.

Art. 144. As pensões e pousadas estabelecidas nas habitações geminadas das Quadras 700 do SHIGS e SHCGN têm o prazo de dezoito meses para sua transferência para outras áreas com destinação compatível, conforme estabelecido nesta Lei Complementar.

Art. 145. Nas áreas *non aedificandi* do Conjunto Urbanístico de Brasília, podem ser permitidas instalações técnicas de pequeno porte e mobiliário urbano que venham a ser considerados necessários, desde que tenham anuência do órgão de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal e do órgão federal de preservação, com apreciação do CONPLAN.

Art. 146. Não se aplicam ao Conjunto Urbanístico de Brasília as disposições contidas na Lei nº 2.046, de 4 de agosto de 1998, e na Lei nº 2.325, de 11 de fevereiro de 1999.

Art. 147. A aplicação da Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008, às áreas do Conjunto Urbanístico de Brasília será exclusivamente nos casos definidos nas PURP.

Parágrafo único. As propostas de uso do espaço público em subsolo para garagens, objeto de concessão de uso no Conjunto Urbanístico de Brasília, devem ser previamente apreciadas pelo órgão de planejamento territorial e urbano do DF.

Art. 148. Ficam revogadas todas as normas expedidas em atos administrativos, notadamente as Normas de Gabarito – GB, Plantas-Gabarito – PR-Gabarito, Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB e decisões do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, do Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente – CAUMA, e das Planilhas de Parâmetros Urbanísticos – PUR da Candangolândia, que estabelecem regime normativo para o Conjunto Urbanístico de Brasília.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no *caput* os casos citados nas PURP.

Art. 149. Será garantida a aplicação da legislação de uso e ocupação do solo vigente à época aos projetos de arquitetura protocolados, e com a primeira análise realizada, antes da data de publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Aplicam-se às situações estabelecidas no *caput*, quando couber, a avaliação prévia das instâncias de gestão compartilhada, previstas nesta Lei Complementar.

Art. 150. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 151. Revogam-se as disposições em contrário.