



PROGRAMA DE
REVITALIZAÇÃO DO SCS

MOTIVAÇÃO

“Rever, à luz da experiência vivida, o centro urbano como um todo e de despertar a cidade para seu core, criando todas as condições físicas e jurídicas capazes de estimular sua plena realização”

Adeildo Viegas de Lima e Maria Elisa Costa
Brasília Revisitada

JUSTIFICATIVA

- Tema discutido há muitos anos:
 - **Brasília 57-85**
 - **Brasília Revisitada**
 - **PDOT**
 - **estudos** realizados pela SEDUH, destaques:
 - estratégia de revitalização de conjuntos urbanos - projetos 2016-2020 – **aprovação pelo CONPLAN**
 - PPCUB versão 2018 – **análise pelo IPHAN**
 - **ações implantadas** no SCS, ex.: melhoria dos becos, das calçadas, padronização dos quiosques, etc.



NECESSIDADE: visão integrada da revitalização do SCS

OPORTUNIDADES: nova forma de interação com a cidade:

- uso misto e redução dos deslocamentos na cidade
- novos arranjos populacionais e urbanísticos



CONTEXTUALIZAÇÃO

PDOT

DAS ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (Art. 105. Inciso II):

A revitalização de conjuntos urbanos



OBJETIVOS DA ESTRATÉGIA DE REVITALIZAÇÃO (Art. 110):

- fomento de investimentos para a sustentabilidade da região
- combate às causas da degradação urbana
- readequação da dinâmica urbana
- preservação do patrimônio cultural

Art. 113. A estratégia de revitalização deverá ser adotada prioritariamente, dentre outros, nos setores centrais do Plano Piloto



SETOR COMERCIAL SUL
(PROJETO PILOTO)



Artigo prevê normas urbanísticas específicas para a área de revitalização

CONTEÚDO MÍNIMO E TRÂMITE

PDOT

Art. 111. A proposta de intervenção das Áreas de Revitalização deverá conter, no mínimo:

- I – delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II – programa básico;
- III – projeto urbanístico e arquitetônico, onde couber.

previsto também:

- anuência do CONPLAN;
- aplicação de instrumentos ou de alteração de índices urbanísticos não previstas no PDOT devem ser implementadas por lei específica.

OUTRAS DIRETRIZES

PDOT

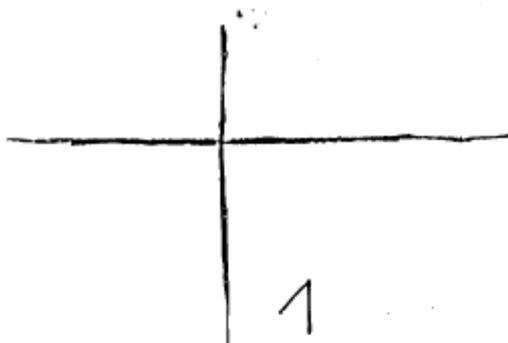
- **Diretrizes para a preservação do patrimônio cultural (Art. 11)**
 - IV – revitalizar áreas degradadas de interesse cultural;
- **Diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico (Art. 33):**
 - IX – revitalizar e renovar as áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou de degradação, prevendo-se, onde couber, a flexibilização de usos e atividades;
- **Diretrizes setoriais para a política de habitação (Art.49):**
 - V – viabilizar o aumento de áreas destinadas a programas e projetos habitacionais, preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas;
 - VII – estabelecer programas que promovam a ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados (...);
 - VIII – estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;

AÇÕES PREVISTAS PARA AS ÁREAS DE REVITALIZAÇÃO

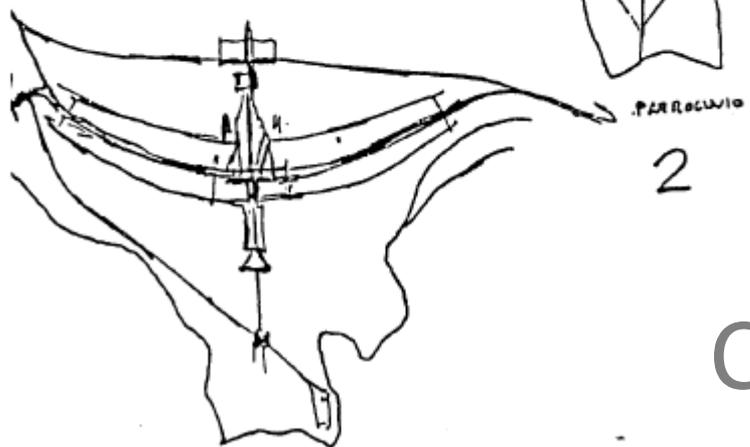
PDOT

Art. 112

- I. revitalização, regularização e renovação de edifícios;
- II. intervenções e melhorias na circulação de veículos e pedestres;
- III. recuperação de áreas degradadas, por meio de intervenções integradas no espaço público e privado;
- IV. incentivo às atividades tradicionais das áreas;
- V. introdução de novas atividades compatíveis com as tradicionais da área;
- VI. estímulo à permanência da população residente, no caso de áreas residenciais;
- VII. incentivo à parceria entre o Governo, a comunidade e a iniciativa privada para o desenvolvimento urbano;
- VIII. incentivos fiscais e tributários.



APOLIS



PARACLUVIO

2

CONTEXTUALIZAÇÃO

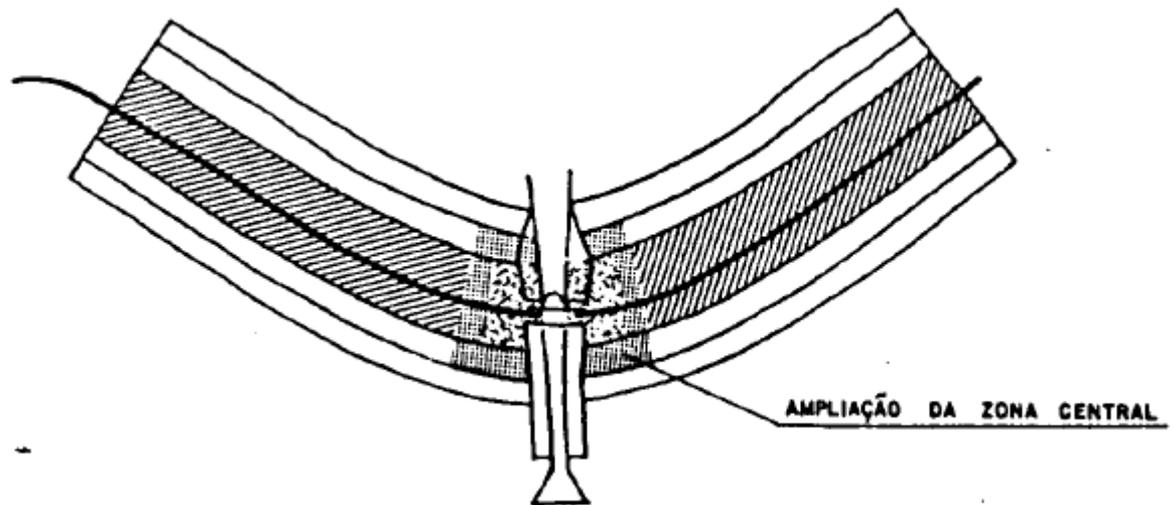
TOMBAMENTO

FLEXIBILIZAÇÃO DE USO

BRASÍLIA 57-85

CENTRO URBANO

- criar as condições necessárias para que o centro urbano venha a preencher sua função.
- os Setores que formam o centro urbano de Brasília devem ser reestudados em todos os níveis, com a intenção de criar condições necessárias a torná-los verdadeiros quarteirões estruturados



ACRÉSCIMOS AO PLANO PILOTO -
APÓS O CONCURSO

FLEXIBILIZAÇÃO DE USO

BRASÍLIA 57-85

SETOR COMERCIAL SUL – SCS

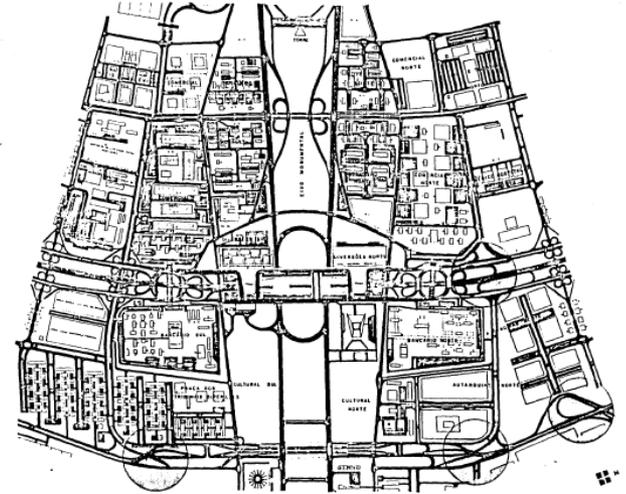
- criar condições que estimulem o preenchimento dos vazios;
- reformular o projeto em vigor, considerando:

Uso:

- **admitir qualquer uso não residencial**, compatível com o centro urbano, exceto apart-hotel;
- em qualquer caso, incentivar a instalação de comércio térreo ao longo das vias internas.

Ocupação:

- manter gabaritos vigentes;
- não vender áreas ainda disponíveis antes do remanejamento do projeto do Setor;
- reestudar os critérios de ocupação;
- exigir instalação de comércio térreo ao longo das vias internas.



FLEXIBILIZAÇÃO DE USO

BRASÍLIA 57-85

O próprio documento Brasília 57-85 **conclui que a setorização de usos dos setores centrais resultou mais rígida de que o sugerido pelo próprio plano.**

*"Embora tardiamente, acho importante esclarecer que ao definir os vários setores da - área central da cidade - bancário, comercial, hoteleiro etc. - **pretendi simplesmente acentuar a prevalência em certas áreas de determinado tipo de atividade**, sem com isto excluir a instalação ali de atividades de outra natureza, necessárias ao conforto dos usuários e à animação da vida local.*

Assim, por exemplo, é indispensável que, no setor hoteleiro, haja comércio entremeado aos hotéis, tanto integrado como constituindo conjuntos autônomos de lojas, escritórios, etc, a fim de oferecer aos visitantes serviços e comodidades urbanas e de tornar o ambiente vivo e agradável."

(Lucio Costa, carta ao Secretário José Carlos Mello, 1983)

FLEXIBILIZAÇÃO DE USO

BRASÍLIA REVISITADA

"Reexaminar os projetos dos setores centrais, sobretudo os ainda pouco edificadas, **no sentido de propiciar a efetiva existência da escala gregária (...)**

Neste mesmo sentido, **não insistir na excessiva setorização de usos no centro urbano** – aliás, de um modo geral, nas áreas não residenciais da cidade, excetuando o centro cívico. O que o plano propôs **foi apenas a predominância de certos usos**, como ocorre naturalmente nas cidades espontâneas.

[Lucio Costa,

Brasília Revisitada - 1985/1987]





CONTEXTUALIZAÇÃO

PPCUB

(Última versão, já analisada pelo IPHAN)

PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DOS SETORES CENTRAIS

PPCUB

Art. 83.

- agrega ações relacionadas a políticas públicas de transporte, mobilidade urbana, planejamento urbano e infraestrutura.
- compreende três linhas de ação:
 - intervenções sobre o espaço público
 - aplicação dos instrumentos jurídicos, financeiros e tributários voltados à indução da ocupação urbana em áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos;
 - aplicação de instrumentos voltados à produção de moradia de interesse social, visando ao enfrentamento do processo de esvaziamento e deterioração das edificações.



AUTORIZA a instituição do Programa de Inserção de Habitação de Interesse Social

OUTRAS DIRETRIZES

PPCUB

Diretrizes gerais do PPCUB (Art. 7)

- requalificar áreas de maior relevância histórica, cultural e arquitetônica que estejam degradadas no CUB;

Diretrizes de salvaguarda para o Território de Preservação referente aos setores centrais (Art. 41)

- fomento à diversidade de usos e atividades (...);
- qualificação do território, com a integração dos diversos setores, priorizando:
 - acessibilidade universal;
 - mobilidade dos pedestres;
 - utilização prioritária do transporte público.

OUTRAS DIRETRIZES

PPCUB

Diretrizes da Política Habitacional (Art. 25)

- aplicação de instrumentos urbanísticos, tributários e administrativos, a fim de aumentar a provisão habitacional nos espaços consolidados do CUB(...);
- fomento, à luz da justiça social, da inserção de HIS em áreas centrais dotadas de infraestrutura e serviços;
- inserção de habitação nos setores centrais, condicionada à preservação da paisagem urbana histórica moderna e à reabilitação dos edifícios;
- adequação de edificações ou unidades imobiliárias vinculada a estratégias de inserção de HIS, como enfrentamento ao processo de esvaziamento e deterioração das edificações dos centros urbanos do CUB;
- criação de incentivos à produção privada de HIS no CUB, vinculada aos programas habitacionais de interesse social, e ampliação de convênios e parcerias para este fim;
- criação de alternativas de moradia nas regiões centrais, com diversidade tipológica adequadas a diferentes faixas etárias e de renda.



Setor Comercial Sul — Foto: Dênio Simões/Agência Brasília

PROGRAMA REVITALIZAÇÃO DO SCS

O PROBLEMA E A ESTRATÉGIA DE ENFRENTAMENTO

REVITALIZAÇÃO DO SETOR COMERCIAL SUL



Várias tentativas feitas ao longo do tempo, no entanto:

- trata-se de **questão complexa** – superposição de vários fatos;
- **solução exige pactuação** entre os atores e ações de cada parte: órgãos públicos (competências específicas), comunidade local, segmentos atuantes, iniciativa privada, etc.

Estratégia:

- **garantir a participação social** no processo de planejamento, execução e monitoramento do programa.

PROGRAMA EM DUAS ETAPAS

PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA

1^a

Definição eixos estruturantes
e diretrizes gerais

2^a

Detalhamento com os grupos
de atores afetos a cada eixo

PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DO SETOR COMERCIAL SUL



OBJETIVO:

Dinamizar a área e resgatar a função de centro urbano, elemento fundamental da Escala Gregária do CUB, aliado à promoção do desenvolvimento econômico e à apropriação social do espaço.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- fortalecer as atividades características da escala gregária do setor
- consolidar o SCS como referência em cultura e inovação
- requalificar os espaços urbanos
- renovar edificações degradadas e obsoletas
- proporcionar espaços de convívio e tratar os espaços de conflito
- diversificar usos, com inserção do uso habitacional, visando evitar o esvaziamento fora dos horários de trabalho
- promover a oferta habitacional à população de interesse social em local dotado de infraestrutura e próximo à concentração de emprego
- reduzir os deslocamentos casa-trabalho.

ÁREA DE INTERVENÇÃO

SETOR COMERCIAL SUL - QUADRAS 1 a 6



Fonte das
imagens:
GPS e
Metrópoles

PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DO SETOR COMERCIAL SUL

EIXOS ESTRATÉGICOS



1. Qualificação dos espaços públicos (urbanidade)



2. Habitação (novo uso)



3. Social (inserção social)



4. Fortalecimento cultural (espaço de cultura)



5. Desenvolvimento da economia local (resgate do centro)

EIXOS ESTRATÉGICOS



EIXO 1 – QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS

DIRETRIZES E AÇÕES



- I. melhoria das condições de acessibilidade para usuários dos modos não motorizados, notadamente em relação às **calçadas, escadas, rampas e ciclovias**



- I. aumento da percepção de **segurança e da orientação espacial**, sob a perspectiva dos pedestres, atreladas à **iluminação**, sinalização urbana, **programação visual** adequada e **sistemas de monitoramento**
- II. qualificação dos espaços de convívio com adequação do **mobiliário urbano** criando condições propícias ao fortalecimento das relações sociais

EIXO 1 – QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS

DIRETRIZES E AÇÕES



Exemplos:



- IV. melhoria ambiental da área com promoção de **coleta seletiva e triagem de resíduos sólidos e arborização e qualificação paisagística** de praças e espaços de circulação
- V. promoção de **serviços e equipamentos** atrativos, de **uso público e gratuito**, aos usuários do espaço
- VI. aumento da mobilidade urbana e do acesso ao setor por meio da **interligação dos modais de transporte** e requalificação dos estacionamentos
- VII. promoção de **ações integradas entre a iniciativa privada e o poder público** para melhoria e manutenção de espaços e serviços públicos

Imagens ilustrativas

EIXO 2 - HABITAÇÃO

DIRETRIZES E AÇÕES

- I. dinamização do setor com a inserção do uso habitacional em até **30% da área total construída** da área de abrangência do Programa
 - exclui área de térreo, sobreloja e subsolo
- II. oferta de uso habitacional vinculada **primordialmente ao atendimento da população com faixas de renda** definidas na **Política Habitacional do Distrito Federal**
- III. adoção de **contrapartidas** para viabilização de habitação de interesse social no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal, na forma de **doação de imóveis** ou pecúnia para utilização em **programas sem transferência de propriedade**
- IV. priorização, como público alvo, dos atores que contribuem para a vitalidade e manutenção das atividades e serviços característicos do local

Máx. permitido: 30%

Área total:
507.426,76 m²

Área para Habitação:
152.228,03 m²

EIXO 2 - HABITAÇÃO

DIRETRIZES E AÇÕES



- V. oferta de linhas específicas de **financiamento** para aquisição do imóvel e **adequação para uso habitacional** em caso de interesse social e para reabilitação de edifícios
- VI. limitação de 60m² como **área máxima** da unidade habitacional
- VII. dispensa da exigência de vagas de estacionamento para uso residencial e **proibição de acréscimo de novas vagas** nos edifícios existentes
- VIII. obrigatoriedade de **uso comercial** ou de serviços no **pavimento térreo**



Alerta: o setor permite habitação, mas é **COMERCIAL**

EIXO 5 – SOCIAL

DIRETRIZES E AÇÕES



- I. promoção da garantia dos direitos e resgate da cidadania da população vulnerável do local
- II. **inserção social da população em situação de rua** do Setor com capacitação profissional para inserção no mercado de trabalho
- III. promoção de **rede de apoio**, com atores que atuam diretamente no setor, para diagnóstico, identificação das dificuldades da população vulnerável e busca de alternativas de soluções específicas para os diversos casos
- IV. incentivo às **formas cooperadas de trabalho**
- V. promoção de **projetos de geração de emprego** e renda que incluam a população vulnerável do setor



Fonte: No Setor

Ações coordenadas pela Secretaria de Desenvolvimento Social

EIXO 3 – FORTALECIMENTO CULTURAL

DIRETRIZES E AÇÕES



- I. fortalecimento da identidade cultural de Brasília como uma **cidade jovem** e **preservação das relações sociais estabelecidas no setor**
- II. incentivo às diferentes manifestações populares do setor promovendo a **utilização temporária dos espaços públicos** para as atividades culturais
- III. fomento das **atividades culturais e comerciais de rua**, com devida regulamentação
- IV. estímulo à apropriação de equipamentos culturais e espaços públicos por grupos sociais, em especial de segmentos populares e minorias identitárias
- V. garantia da vitalidade da área em **horários alternativos aos praticados no restante da cidade** permitindo funcionamento das atividades culturais e afins, com **regramentos específicos**
- VI. **tratamento diferenciado** quanto aos **limites sonoros** permitidos no setor, de forma a garantir a continuidade das atividades culturais e de diversão praticadas



<https://quadradobrasilia.wordpress.com>

EIXO 4 – DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL

DIRETRIZES E AÇÕES



- I. promoção do setor como espaço vivo e diferenciado, **atrativo a novos negócios**
- II. fomento à **economia criativa** e **inovações tecnológicas** com implantação de **zona de isenção fiscal** para esses modelos econômicos
- III. incentivo a **empreendimentos indutores** da atratividade do setor
- IV. incentivo à **revitalização de fachadas** para a preservação de elementos arquitetônicos característicos do setor
- V. dinamização do setor com **flexibilização de horários de funcionamento** e possibilidade de **fechamento de ruas nos fins de semana**
- VI. fortalecimento da relação direta entre o espaço público e o privado



<https://www.archdaily.com.br>



<https://foz.portaldacidade.com/>

OUTRAS DIRETRIZES

- I. flexibilização das normas edilícias necessárias para aprovação de projetos de *retrofit* junto aos órgãos responsáveis pela aprovação de projetos, em especial em relação às normas de segurança e acessibilidade
- II. proibição de demolição de edifícios ou descaracterização dos seus elementos arquitetônicos
- III. possibilidade de aplicação de outros instrumentos urbanísticos para a efetivação das diretrizes do programa



GESTÃO DO PROGRAMA E ÓRGÃOS ENVOLVIDOS

COORDENAÇÃO :

- SEDUH - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

DETALHAMENTO E EXECUÇÃO DE AÇÕES ESPECÍFICAS:

- CACI – Casa Civil
- SEGOV - Secretaria de Governo
- SECEC - Secretaria de Cultura e Economia Criativa
- SEMP - Secretaria do Empreendedorismo
- SEPE - Secretaria de Projetos Especiais
- SO - Secretaria de Obras e Infraestrutura
- NOVACAP - Companhia Urbanizadora da Nova Capital
- SEC - Secretaria de Economia
- SEDICT - Secretaria de Economia, Desenv., Inovação, Ciência e Tecnologia
- CODHAB - Companhia de Desenvolvimento Habitacional
- SEDES – Secretaria de Desenvolvimento Social
- Administração Regional do Plano Piloto
- SSP – Secretaria de Segurança Pública
- CEB – Companhia Energética de Brasília
- BRB - Banco de Brasília

PARTICIPAÇÃO SOCIAL:

- FECOMÉRCIO-DF e Associações Comerciais
- Coletivo No Setor e outras

PRÓXIMAS ETAPAS E DATAS ESTIMADAS

1. Reunião órgãos envolvidos para contribuições (Agosto) 
2. Reunião com associações para contribuições (Agosto) 
3. Reunião de apresentação preliminar ao IPHAN (Setembro) 
4. Apresentação preliminar ao CONPLAN (Setembro) 
5. Realização de Reunião pública (Setembro)
6. Convocação de Audiência Pública (Setembro)
7. Realização de Audiência Pública (Outubro)
8. Aprovação do IPHAN/CONPLAN (Novembro)
9. Envio do PLC à CLDF (Novembro)

Equipe responsável SEDUH:

Secretário - *Mateus Oliveira*

Secretária Executiva - *Giselle Moll*

Chefe de Gabinete - *Isabela Amorelli*

COORDENAÇÃO:

Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília

Izabel Borges

Gabriela Camolesi

Cristiano Portilho

COLABORAÇÃO:

Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Vicente Correia

Cristiane Benedetto

Eneida Aviani

Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

