



NOTA TÉCNICA: Nº 01/2020 – SCUB/SEDUH

ASSUNTO: Programa de Revitalização do Setor Comercial Sul, denominado Viva Centro!

1. INTRODUÇÃO

A revitalização dos setores centrais de Brasília tem sido um tema amplamente discutido em documentos e processos participativos há muitos anos. Documentos referentes ao Patrimônio como o Brasília 57-85 e o Brasília Revisitada trazem propostas de revisão do projeto dos setores centrais, bem como tecem críticas com relação à setorização excessiva do centro urbano de Brasília.

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT também prevê uma estratégia de revitalização dos setores centrais, sendo alguns projetos realizados ao longo dos anos pela SEDUH e aprovados pelo Conselho de Planejamento do Distrito Federal – CONPLAN, como a melhoria dos becos e calçadas, a padronização dos quiosques, etc. O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, com o objetivo de salvaguardar a o caráter agregador do centro da cidade iniciou uma discussão acerca da necessidade de se revitalizar esses setores, propondo inclusive a inserção do uso habitacional de interesse social nesses setores.

O Setor Comercial Sul, como um setor que agrega diferentes atividades e pessoas, tem passado ao longo dos anos por um processo de esvaziamento e conseqüente obsolescência de seus prédios e espaços urbanos. Entende-se, portanto, que ações isoladas não são suficientes para resgatar a função do centro urbano no Setor Comercial Sul, é necessária uma visão integrada das iniciativas de revitalização e um olhar para as oportunidades do momento em que estamos vivendo.

Considerando as inovações do mundo globalizado e as diferentes formas de se trabalhar, potencializado ainda mais pela pandemia do COVID-19, é possível observar a diminuição da procura por salas corporativas e comerciais, dando espaço para novas maneiras de se trabalhar, incluindo *home-office*, *coworking* e espaços compartilhados de trabalho. Há uma busca por uma nova forma de interação com a cidade. Um setor exclusivamente comercial vai de encontro à dinamização que um centro de cidade demanda. A inserção de outros usos e o fortalecimento dos existentes é



essencial para o resgate da função agregadora de um centro urbano, bem como ao atendimento a novos arranjos populacionais e urbanísticos.

A estratégia de revitalização proposta considera essas mudanças e demandas de uma centralidade e é voltada à preservação do patrimônio cultural e ao fomento de investimentos para a sustentabilidade do Setor, com vistas à adequação da dinâmica urbana e ao combate às causas da degradação crônica do patrimônio ambiental urbano.

O Programa deve preservar a singularidade do Setor Comercial Sul dentro do Conjunto Urbanístico de Brasília, bem tombado e inscrito na lista de Patrimônio Mundial, resguardando suas características de lugar de convívio, propício ao encontro e que promove diversidade de usos e atividades. São consideradas premissas para o Programa a salvaguarda da forma urbana, com a manutenção dos parâmetros de ocupação do solo vigentes e a predominância do uso não habitacional, não permitindo que o Setor adquira um caráter residencial e mantendo a continuidade das atividades culturais praticadas; a salvaguarda do valor histórico do Setor Comercial Sul para a cidade, original e consolidado ao longo dos anos, incluindo sua cultura e relações sociais existentes, com resgate do espaço enquanto centro comercial e de prestação de serviços da cidade; e a salvaguarda da paisagem urbana, mantendo o equilíbrio do projeto urbanístico, notadamente entre os espaços edificados no território e os espaços vazios, conservando as características arquitetônicas relevantes do Setor.

A presente Nota Técnica tem como objetivo elucidar os embasamentos técnicos para a proposta do Programa de Revitalização do Setor Comercial Sul e é estruturada na apresentação do marco legal, onde serão introduzidos os fundamentos jurídicos e de preservação relativos a essa estratégia de revitalização do Setor Comercial Sul - SCS; o embasamento para a inserção do uso habitacional no setor; a exposição do Programa, com sua área de intervenção, seus objetivos, eixos estratégicos, público alvo e atores envolvidos no seu planejamento, execução e monitoramento; e as considerações finais da Nota Técnica.



2. MARCO LEGAL

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial prevê, em suas Estratégias de Ordenamento Territorial, a revitalização de conjuntos urbanos, sendo adotada, prioritariamente, dentre outros, nos setores centrais do Plano Piloto. O documento técnico que baseou a elaboração do Plano justifica a escolha dos setores centrais pela sua importância estratégica, uma centralidade regional e com alta concentração de postos de trabalho do DF.

Segundo o PDOT, os objetivos da estratégia de revitalização são:

- preservação do patrimônio cultural;
- fomento de investimentos para a sustentabilidade de sítios urbanos de interesse patrimonial;
- combate às causas da degradação crônica do patrimônio ambiental urbano;
- adequação da dinâmica urbana à estrutura físico-espacial do objeto de preservação.

O PDOT também prevê que podem ser propostas normas urbanísticas específicas para a área de revitalização e define que a proposta deve conter, no mínimo, a delimitação do perímetro da área de abrangência, o programa básico e o projeto urbanístico e arquitetônico, onde couber. A proposta deve ser submetida ao CONPLAN, e no caso de previsão de aplicação de instrumentos não previstos no PDOT, estes podem ser previstos por lei específica de iniciativa do Poder Executivo.

As áreas de Revitalização, segundo o Plano comportam ações de:

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



Além da previsão da Estratégia de Revitalização, o PDOT estabelece algumas diretrizes que vão em direção ao proposto neste Programa. No Art. 11, como Diretriz para preservação do patrimônio cultural, se prevê a revitalização de áreas degradadas de interesse cultural, uma vocação que o Setor Comercial Sul tem desenvolvido ao longo dos anos. É diretriz para o desenvolvimento econômico a revitalização e renovação de áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou de degradação, prevendo-se, onde couber, a flexibilização de usos e atividades e para habitação, o PDOT prevê a viabilização do aumento de áreas destinadas a programas e projetos habitacionais, preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas; bem como o estabelecimento de programas que promovam a ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados e o estímulo à participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda.

A legislação relativa ao patrimônio também prevê a revitalização do centro urbano. A primeira previsão de revitalização aconteceu no documento de Brasília 57-85, em que se sugere a criação das condições necessárias para que o centro urbano venha a preencher sua função. Segundo o documento, 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 e estimulando o preenchimento dos vazios.

É prevista a reformulação do projeto em vigor considerando o incentivo à instalação de comércio térreo ao longo das vias internas, a manutenção de gabaritos e o reestudo dos critérios de ocupação.

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.*



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
do Distrito Federal - SEDUH
Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB

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." (grifo nosso)

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

Nesse documento fala-se em admitir qualquer uso não residencial no centro urbano, no entanto é no documento publicado em 1987, o Brasília Revisitada em que Lúcio Costa sugere:

"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."

No Brasília Revisitada, ainda se recomenda:

"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"

O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, em processo de elaboração por esta SEDUH, já foi amplamente discutido com a sociedade e retornou esse ano com as contribuições do IPHAN, que não viu óbice nas proposições do Plano relativos ao Setor Comercial Sul e às estratégias de revitalização dos setores centrais.

O Plano proposto prevê Programas de Revitalização, que deve agregar ações relacionadas a políticas públicas de transporte, mobilidade urbana, planejamento urbano e infraestrutura. Esses programas também compreenderiam 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.

Em sua minuta também consta a autorização para a instituição do Programa de Inserção de Habitação de Interesse Social.

Como diretrizes, o PPCUB prevê a requalificação de áreas de maior relevância histórica, cultural e arquitetônica que estejam degradadas no CUB, e como Diretrizes de salvaguarda para o Território de Preservação referente aos setores centrais, o fomento à diversidade de usos e atividades e a qualificação do território, com a integração dos diversos setores, priorizando a acessibilidade universal, a mobilidade dos pedestres e a utilização prioritária do transporte público.

Especificamente para a política habitacional, o PPCUB considera:

- 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.



3. A INSERÇÃO DO USO HABITACIONAL

Para se abordar a necessidade de inserção do uso habitacional em áreas centrais do Distrito Federal é necessária a compreensão da forma como as diferenças sociais se refletem ao longo do território. Segundo Holanda (2016), o Distrito Federal, estado e município ao mesmo tempo, apresenta significativas peculiaridades quando comparadas às cidades do restante do país, relacionados ao quadro de segregação socioespacial e ao grau de dispersão da mancha urbana. Estudos comparativos internacionais, levados a efeito por e complementados pela Rede Observatório das Metrôpoles, coloca a capital brasileira dentre as mais dispersas do mundo, tendo como uma das consequências mais evidentes o elevadíssimo custo socioeconômico (BERTAUD & MALPEZZI, 2003).

Os atributos de um quadro de espraiamento urbano seriam a expansão urbana desconcentrada, não densa, que gera vazios dentro da mancha urbana. Dentre tais características, a densidade é a mais explícita. Relaciona-se com a concentração de usos residenciais ou de empregos no território, permitindo a análise de sua evolução ao longo do tempo cuja, queda tende a se refletir no espraiamento.

Por sua vez, a concentração relaciona-se com a distância entre periferia e centro urbano ou em relação aos subcentros de emprego.

Além disso, vale destacar que em 2015, o Plano Piloto abrigava 41,53% dos empregos totais da cidade, mas só 7,2% de sua população. Isso equivale a cerca de 434.318 trabalhadores que se deslocam diariamente para trabalhar no Plano das demais Regiões Administrativas do DF, configurando um grave movimento pendular de pessoas entre a periferia e o núcleo central (CODEPLAN, 2015).

Em face do supracitado, configura-se o grave espraiamento do Distrito Federal, do qual resultou-se um dos atributos mais problemáticos de sua configuração territorial: a urbe dicotomizada entre a cidade-mãe (o Plano) – bem equipada em infraestrutura urbana, empregos, educação, saúde, lazer, cultura etc. – e uma periferia, significativamente mais extensa, porém, precariamente servida (HOLANDA, 2016).



Essa dicotomia espelha-se também no montante populacional vivendo em déficit habitacional no Território – caracterizado pela ausência física de unidades habitacionais no estoque de habitações no mercado. No Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, composto pelas Regiões Administrativas de Brasília, Cruzeiro, Candangolândia e Sudoeste/Octogonal, apenas 7.189 famílias vivem em déficit habitacional. Já nas demais regiões do Distrito Federal, componentes da periferia, esse montante alcança 116.601 famílias. (CENSO, 2010; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2015).

Com relação ao Setor Comercial Sul, especificamente, a pesquisa do Plano de Desenvolvimento do Transporte Público sobre Trilhos do Distrito Federal – PDTT considerou que das 38.882 pessoas que realizam viagens em dias úteis com destino ao Setor Comercial Sul - SCS, em relação às faixas de renda domiciliar dessas pessoas, tem-se:

1. 28% - de 0 a 2.640,00 reais;
2. 32% - de 2.640,00 a 8.800,00 reais;
3. 16% - de 8.800,00 a 17.600,00 reais;
4. 5% - de 17.600,00 a 26.400,00 reais;
5. 1% - acima de 26.400,00 reais;
6. 18% - não respondeu;
7. 0,4% - não possui renda.

Fazendo uma relação com a faixa de renda considerada de interesse social para a Política Habitacional do DF, segundo a Lei 3.877/2006, que é até 12 salários mínimos, o que atualmente corresponde a 12.540,00 reais (o salário mínimo atual é 1.045,00 reais), podemos extrair do PDTT que 72% da população que viaja ao SCS tem renda domiciliar de até 13.200,00, ou seja, pouco mais do que 12 SM.

Esse modelo periférico de desenvolvimento não é novidade. Trata-se de um fenômeno de ordem nacional que começou a se acentuar na década de 1980. Tal modelo de desenvolvimento urbano trouxe consequências difíceis para os habitantes das aglomerações urbanas, com destaque para a devastação ambiental (especialmente em razão de ocupações em áreas de sensibilidade ambiental), a necessidade de grandes deslocamentos pelo território, o que, aliado a uma política que prioriza o transporte individual, tem como desdobramento inevitável o caos no sistema de trânsito. (CODEPLAN, 2012; HOLANDA, 2016; TRINDADE, 2018).



Mas é fato que o modelo de ocupação da cidade segregada não se deu apenas pelos agentes do mercado. Historicamente, o Estado teve um papel crucial nesse processo. O Estado abriu novas frentes de expansão para o capital, ao mesmo tempo em que canalizou a tensão social e as potenciais revoltas populares para a periferia, longe do aparato político-administrativo que governa o território urbano.

Torna-se necessária a definição de uma agenda de gestão dos agentes públicos envolvidos na produção do espaço construído no combate ao processo de segregação socioespacial: regular a ação dos agentes econômicos envolvidos na produção da cidade, com a aplicação de instrumentos destinados à inserção de população vulnerável, bem como implantar estratégias, ações e projetos para inserção de habitação de interesse social em áreas centrais.

Em suma, orientar a ação dos agentes públicos para o planejamento e execução de estratégias direcionadas à ampliação do acesso à terra, observando o cumprimento da função social da propriedade urbana, a racionalização do uso das infraestruturas existentes. Mas, sobretudo, conceber estratégias para a superação de fronteiras físicas e simbólicas, relacionadas à segregação socioeconômica decorrente do modelo centro-periferia.

Nesse sentido é vital a clareza de que ofertar moradias em áreas centrais permeia uma esfera que supera a do simples direito à moradia. Propicia o direito à cidade, mais amplo e complexo, pois considera a localização do indivíduo no sistema urbano e a possibilidade de acesso às melhores localizações da cidade, mais servidas de infraestrutura, serviços e ofertas de emprego. Envolve assim uma crítica ao modelo de urbanização periférico e a redefinição de aspectos da política habitacional, envolvendo as partes interessadas, sobretudo a população em déficit habitacional, mas com o protagonismo do próprio Estado seus agentes envolvidos.

Frente ao quadro de espraiamento do Distrito Federal, observa-se a necessidade de se produzir lugares, no território distrital, na contramão das tendências de ocupação. Trata-se não apenas da produção de novos espaços articulados no território, mas de “lugares”, que, de acordo com a Geografia Humanista, são entendidos como “espaço vivido”, parte da memória dos indivíduos que o utilizam (CASTRIOTA, 2009; QUEIROZ, 2014).

Recordar e contar o passado é essencial, e foi, portanto, o ato mais democrático, mesmo antes disso ser nomeado como ideologia democrática. Mas o poder de ter algumas memórias



ouvidas e vistas em público e ganhar aceitação na vida pública de uma cidade ou nação é um poder exercido desigualmente. Certos grupos ganham o poder de "coletar" a memória de uma cidade, ou nação e, assim, formam o que vem se chamando de "memória coletiva". Esse conceito opõe-se à desejada "memória coletada": um processo decorrente da transformação contínua do passado para as necessidades presentes, apropriado e acessado por todos, refletindo-se nas tradições (PAGE, 2001, 2015).

Sob os enfoques supracitados, o quadro de desigualdade socioespacial no Distrito Federal, aliado aos significados de lugar e memória coletada, aponta para a necessidade de democratização do acesso às infraestruturas e serviços existentes nas áreas centrais.

Nos espaços correlatos à escala gregária do Plano Piloto, em especial, o Setor Comercial Sul, observa-se certo potencial para absorver novas atividades e usos. Entretanto a memória coletada dessas áreas, associadas a seu valor como lugar, cabem também aos trabalhadores oriundos das demais cidades do território distrital. Não pertence apenas à população circunscrita na escala residencial, cujo status e poder acabam por moldar uma memória coletiva, não condizente com a realidade.

Trata-se de preservar a escala gregária, não somente pela manutenção de seus espaços construídos e usos, mas pelo envolvimento dos atores responsáveis por sua vitalidade, os prestadores de serviços, os comerciantes, os ambulantes, as pessoas em situação de rua. Nesse sentido medidas de atendimento de condições de moradia à essa população nas áreas centrais do plano piloto pode trazer, além de justiça social, a preservação das relações sociais inerentes e das características essenciais de cada setor. Mas isso depende de uma luta contínua pelo direito à cidade, com a articulação de ações que garantam a preservação da paisagem urbana histórica às estratégias de provimento habitacional em áreas subutilizadas.

Demanda a sensibilização de atores para transformar o direito à moradia nas centralidades do Distrito Federal em uma possibilidade e, mais do que isso, uma necessidade. É necessária clareza sobre o potencial das áreas centrais do Distrito Federal para enfrentamento e mitigação do déficit habitacional. Propiciar um olhar sobre as cidades e seus vazios em uma ótica diferente daqueles, que buscam muitas vezes atender apenas a seus interesses específicos. Coletar um ponto de vista mais integral das necessidades presentes, decorrente da compreensão do processo de



transformação contínua da cidade. Um novo enfoque apropriado e acessado por todos, ponto de partida para o cumprimento da função social da propriedade.

Esse processo é vital para trazer luz ao entendimento sobre os problemas relacionados a morar na periferia, ainda carente de infraestrutura e serviços necessários, ou dinâmica urbana capaz de viabilizar a geração de postos de trabalho.

4. O PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO

4.1. AREA DE INTERVENÇÃO

O Programa Viva Centro! tem como área de abrangência as Quadras de 1 a 6 do Setor Comercial Sul. O Setor Comercial Sul constitui um setor central de extrema importância para a dinâmica comercial da cidade e as quadras de 1 a 6, área escolhida para o Programa, têm uma constituição morfológica diferenciada do restante da cidade, que naturalmente permite uma maior relação da cidade com seus pedestres e possui um grande potencial de urbanidade e de resgate de atividades típicas de um centro de cidade.



Figura 1: Mapa de localização da área de intervenção do Programa Viva Centro! **Fonte:**



4.2. OBJETIVOS DO PROGRAMA

O Programa tem como objetivo dinamizar a área e resgatar a função de centro urbano, elemento fundamental da Escala Gregária do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, aliado à promoção do desenvolvimento econômico e à apropriação cultural e social do espaço.

São objetivos específicos também:

- fortalecer as atividades características da escala gregária do Setor Comercial Sul;
- consolidar o Setor Comercial Sul 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 do horário comercial;
- promover a oferta de habitação de interesse social em local dotado de infraestrutura e próximo à concentração de emprego;
- reduzir os deslocamentos casa-trabalho.

4.3. EIXOS ESTRATÉGICOS

Como resultado de uma visão integrada das necessidades do Setor e das oportunidades de uma nova forma de interação da cidade, privilegiando usos mistos e considerando os novos arranjos populacionais e as demandas do mundo globalizado, o programa foi pensado em 5 eixos estratégicos, que compreendem, cada um, um conjunto de ações e estratégias de ocupação do espaço. São eles:

- Qualificação dos Espaços Públicos;
- Inserção de Uso Habitacional de Interesse Social;
- Inserção Social
- Fortalecimento Cultural;
- Fortalecimento das Atividades Econômicas Locais.

O eixo Qualificação dos Espaços Públicos tem como diretrizes:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
do Distrito Federal - SEDUH
Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB

- melhoria das condições de acessibilidade para usuários de modos não motorizados, notadamente em relação às calçadas, escadas, rampas e ciclovias;
- 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;
- qualificação dos espaços de convívio com adequação do mobiliário urbano criando condições propícias ao fortalecimento das relações sociais;
- 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;
- promoção de serviços e equipamentos atrativos, de uso público e gratuito, aos usuários do espaço;
- aumento da mobilidade urbana e do acesso ao Setor por meio da interligação dos modais de transporte e requalificação dos estacionamentos;
- promoção de ações integradas entre a iniciativa privada e o poder público para melhoria e manutenção de espaços e serviços públicos.

O eixo Habitação do Programa baseia-se em sua maior parte, em um sistema de contrapartidas. O empreendedor, para conseguir a autorização do uso habitacional no Setor, pagará na forma de doação à CODHAB de unidades já alteradas para uso habitacional, a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, entre outras contrapartidas. Quando doadas para a CODHAB, esta deve disponibilizar as unidades para programas sem transferência de propriedade, como é o caso de Locação Social e Moradia Primeiro. O pagamento da contrapartida na forma de unidades na mesma área de intervenção do programa e o uso dessas unidades em programas sem transferência de propriedade garantem que não haja fuga de subsídio e que a população de baixa renda que for atendida permaneça no local e tenha acesso à infraestrutura e empregos.

São diretrizes desse eixo:

- dinamização do Setor com a inserção do uso habitacional em até 30% da área total construída da área de intervenção do Programa excluídos térreo, sobreloja e subsolo;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
do Distrito Federal - SEDUH
Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB

- oferta de uso habitacional vinculada ao atendimento prioritário da população com faixas de renda familiar de até 12 salários mínimos;
- adoção de incentivos e contrapartidas que viabilizem a inserção de, no mínimo, 25% de habitação de interesse social, do total de habitações, no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal, na forma de doação de imóveis à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB para utilização em Locação Social e outros programas sem transferência de propriedade;
- priorização no atendimento pela CODHAB, em caso das unidades doadas como contrapartida, dos ambulantes, comerciários e população vulnerável;
- oferta de linhas específicas de financiamento para aquisição do imóvel e adequação para uso habitacional em caso de interesse social;
- definição de plano de ocupação para o uso habitacional, com instrumentos urbanísticos e regramentos específicos para compatibilização entre os diversos usos e atividades;
- limitação de 60m² como área máxima da unidade habitacional, excluindo área comum e garagem;
- dispensa da exigência de vagas de veículos para uso residencial e proibição de acréscimo de ampliação de área de estacionamento nos edifícios existentes;
- obrigatoriedade de atividade econômica no pavimento térreo.

O Setor Comercial Sul é um espaço que sofre de grande degradação, tanto de edifícios, quanto de espaços urbanos. Aliado a isso, é palco de um processo sociológico também, de pessoas em situação extrema vulnerabilidade. São processos que se retroalimentam. A população em situação de rua que se encontra no Setor deve ser reinserida na sociedade, e o objetivo do Eixo Inserção Social é exatamente esse. São diretrizes do Eixo:

- promoção da garantia dos direitos e resgate da cidadania da população vulnerável do local;
- capacitação profissional para inserção da população vulnerável no mercado de trabalho;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
do Distrito Federal - SEDUH
Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB

- promoção de rede de apoio para o diagnóstico, a identificação das dificuldades da população vulnerável e a busca de alternativas de soluções específicas para os diversos casos;
- incentivo às formas cooperadas de trabalho;
- promoção de projetos de geração de emprego e renda que incluam a população vulnerável do Setor.

O eixo de Fortalecimento Cultural envolve o fortalecimento de atividades que já acontecem no Setor e que trazem um caráter cultural diferenciado do restante da cidade. O Setor Comercial Sul vem sendo consolidado com um palco de manifestações culturais, desde festas e feiras até o carnaval de rua, que tem crescido e atraído milhares de foliões todos os anos. Esse Eixo existe para fortalecer esse caráter cultural do Setor e consolidar o Setor Comercial Sul como referência do Distrito Federal em cultura. São diretrizes desse Eixo:

- fortalecimento da identidade cultural de Brasília como uma cidade jovem e preservação das relações sociais estabelecidas no Setor;
- incentivo às diferentes manifestações populares do Setor promovendo a utilização temporária dos espaços públicos para as atividades culturais;
- fomento das atividades culturais e comerciais de rua, com devida regulamentação;
- estímulo ao uso de equipamentos culturais e espaços públicos por grupos sociais, incluindo segmentos populares e minorias identitárias;
- garantia da vitalidade da área em horários alternativos aos praticados no restante da cidade permitindo funcionamento das atividades culturais e afins, com regramentos específicos;
- tratamento diferenciado quanto aos limites sonoros permitidos no setor, de forma a garantir a continuidade das atividades culturais e de diversão praticadas apesar da inserção do uso habitacional;
- definição de plano de ocupação cultural, tratando diferentes territórios com regramentos específicos;



- simplificação das normas de licenciamento das atividades culturais no Setor, em especial as de pequenos porte.

O Eixo Desenvolvimento da Economia Local, por sua vez, tem como objetivo resgatar o centro da cidade e fortalecer as atividades comerciais e os serviços prestados no local. O Setor Comercial Sul tem vocação de se tornar uma área de vanguarda nos negócios instalados ali. Áreas com uso misto e que promovam a dinamização das atividades e públicos, sendo atrativo de público jovem pelas suas atividades culturais são locais propícios a atrair modelos de negócio diferenciados, com inovações tecnológicas e de economia criativa.

E quando se almeja uma requalificação do Setor, é necessário um olhar diferenciado para a permanência dos comércios de pequeno porte que já estão instalados lá e fazem parte da cultura do Setor para que estes não sejam impactados negativamente com a possível valorização da área. Um desenvolvimento de uma economia assim também abre espaço para horários diferenciados de funcionamento desses negócios, com uma maior interação do espaço público e privado do Setor. São, portanto, diretrizes do Setor:

- promoção do setor como espaço vivo e diferenciado, atrativo a novos negócios;
- fomento à economia criativa e inovações tecnológicas com implantação de zona de isenção fiscal para esses modelos econômicos;
- incentivo a empreendimentos indutores da atratividade do Setor;
- incentivos fiscais e tributários para permanência e qualificação dos comércios de pequeno porte, preferencialmente já instalados no Setor, mitigando riscos de impacto decorrente de possível valorização da área;
- incentivo à revitalização de fachadas para a preservação de elementos arquitetônicos característicos do Setor;
- dinamização do Setor com flexibilização de horários de funcionamento das atividades econômicas e possibilidade de fechamento de ruas nos fins de semana;
- fortalecimento da relação direta entre o espaço público e o privado;
- exploração de espaços públicos específicos por ambulantes, de forma organizada e regulamentada, com critérios que valorizem o ambiente urbano.



Além das diretrizes de cada Eixo, algumas questões não podem ser deixadas de lado para a efetivação dos objetivos e dessas diretrizes setoriais. Quando se incentiva o *retrofit* dos edifícios para manutenção do uso comercial ou para a alteração para uso habitacional, é necessário que hajam ritos e normas diferenciadas para a aprovação dos projetos, principalmente com relação às normas de segurança e acessibilidade, tendo em vista que os edifícios foram construídos dentro de outro contexto jurídico e muitas vezes não há possibilidade de adequação às normas atuais. Ter as mesmas exigências nesses casos poderia inviabilizar uma obra de *retrofit*. Como solução, poderiam ser previstas outras formas de compensação de segurança, nos modelos aplicados em sítios históricos ao redor do mundo.

E tratando-se de patrimônio histórico e considerando a necessidade de requalificação dos edifícios ali presentes, são previstos incentivos e linhas específicas de financiamento para a reabilitação desses edifícios, sempre considerando a preservação da paisagem urbana, mantendo o equilíbrio do projeto urbanístico e priorizando as características arquitetônicas relevantes do Setor. A arquitetura moderna faz parte da cultura local e esses elementos arquitetônicos compõe a paisagem urbana da cidade.

Outra questão importante para o Programa é a possibilidade de aplicação de outros instrumentos urbanísticos que objetivem a aplicação das diretrizes do programa, podendo envolver sanções e incentivos que obriguem e facilitem a efetivação do Programa.

4.4. PÚBLICO ALVO DO PROGRAMA

O Programa tem como objetivo resgatar o comércio e as atividades culturais que já acontecem no Setor, bem como atrair novas atividades que estejam em consonância com um centro de cidade vivo e cultural. Nesse sentido, o público alvo do Eixo de Fortalecimento Cultural são as pessoas que já trabalham pela cultura no local, bem como a população do Distrito Federal como um todo, que usufruirá desse fortalecimento.

O Eixo de Desenvolvimento da Economia Local, por outro lado, além de focar na manutenção de comércios tradicionais e seus trabalhadores, incentiva a vinda de negócios de tecnologia e



economia criativa, atraindo jovens e uma população mais aberta a dinâmicas diferenciadas da do resto da cidade.

O Eixo Inserção Social tem como público alvo a população vulnerável do Setor, uma população que sofre pela falta de políticas de inclusão e que se concentra nos setores centrais da cidade.

O Eixo Habitação, por sua vez, tem como público alvo famílias de faixas salariais de 0 a 12 salários mínimos, tendo em vista que o PDTT indica que 72% da população que viaja ao SCS diariamente tem renda domiciliar de até R\$13.200,00. Nos casos onde os empreendedores disponibilizam unidades habitacionais, as unidades doadas à CODHAB como contrapartida serão destinadas às faixas mais baixas de renda, pelos programas de Locação Social e Moradia Primeiro. Serão atendidos, nesse caso pessoas com renda familiar de até 5 salários mínimos, sendo priorizadas pessoas que trabalham no Conjunto Urbanístico de Brasília, além daquelas em déficit habitacional e jovens.

O programa defende um modelo de urbanismo promotor da sociabilidade urbana, com mistura de usos e de grupos sociais. A mistura de diferentes grupos socioeconômicos gera mistura social em espaços públicos, serviços e lojas.

É importante ressaltar que a população que será atendida por este Programa deve estar ciente que o Setor é Comercial e não Residencial, e que é esperado que seja uma área movimentada, diferente de outras áreas residenciais de Brasília – mas existente em várias cidades no Brasil e no Mundo.

4.5. ATORES ENVOLVIDOS

O Programa de Revitalização do Setor Comercial Sul é coordenado pela SEDUH, mas é de interesse e do Distrito Federal como um todo e por possuir diversos eixos coordenados, pressupõe a participação de vários órgãos de governo na sua concepção, execução e monitoramento.

É importante ressaltar que a minuta de Lei a que esta Nota Técnica faz referência institui o Programa e dá diretrizes gerais para a sua execução, no entanto é a sua regulamentação, de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
do Distrito Federal - SEDUH
Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB

iniciativa do Poder Executivo, que definirá o detalhamento das ações e estratégias dentro de cada Eixo.

São envolvidos no processo os seguintes órgãos:

- 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, Desenvolvimento, 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

Se tratando de um Setor que já passa por um processo de iniciativas muito interessantes na área social e de cultura, é de extrema importância o envolvimento desses atores em todas as fases do Programa.

Desta forma, a minuta de Lei prevê a garantia da participação social no processo de planejamento, execução e monitoramento do programa e suas regulamentações, visando em especial a proteção do patrimônio cultural material e imaterial do setor.

A participação social se dará por meio de reuniões e audiências públicas durante o processo de aprovação da minuta de Lei e com a criação do Comitê de Gestão Participativa do Programa Viva Centro!, como sistema contínuo de gestão participativa.



5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A estratégia de revitalização do Setor Comercial Sul, prevista desde o Documento Brasília 57-85 e tratada em diversos outros ao longo dos anos, sendo detalhada no PDOT vigente se traduz em algo de extrema importância para a cidade. Coadunando-se a esse pensamento, este Programa entende a preservação da escala gregária não somente pela manutenção de seus espaços construídos e usos, mas pela inserção de um novo uso e uma nova dinâmica agregadora em horários não praticados pelo comércio, pelo fortalecimento das atividades que organicamente foram acontecendo no território, como as atividades culturais e pela promoção do maior atendimento às necessidades dos atores responsáveis por sua vitalidade, com a preservação das relações sociais inerentes e das características essenciais do Setor.

Desta forma, o programa envolve diferentes temáticas e diferentes interesses, portanto é do entendimento desta Secretaria que as estratégias devem ser discutidas e detalhadas junto aos atores que contribuem dia a dia para a vitalidade do Setor Comercial Sul. Desta forma, o programa está sendo pensado em duas fases. A primeira, consiste neste Projeto de Lei Complementar, que dará diretrizes gerais e premissas para o funcionamento do programa, e a segunda, na forma da regulamentação, onde as diretrizes serão detalhadas e a execução do programa será pensada de forma mais abrangente e minuciosa.

É importante ressaltar que esta SEDUH realizou diversas reuniões com entidades e coletivos da sociedade civil para a construção coletiva das diretrizes, no entanto é no seu detalhamento que a participação social ganhará seu papel mais importante. Nesse sentido, esta minuta prevê a criação de um Comitê de Gestão Participativa do Programa, um instrumento de controle social, paritário, onde órgãos do poder público e a sociedade civil poderão discutir o detalhamento do Programa e as ações necessárias para a sua execução e monitoramento.

O Setor Comercial Sul hoje concentra diversas atividades comerciais, de serviço e culturais e espera-se que o Programa fortaleça as atividades do Setor e traga uma nova dinâmica para a área, consolidando o Setor como referência em cultura e inovação. Uma área com espaços públicos que encorajam a interação entre as pessoas, onde os edifícios sejam requalificados por meio de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
do Distrito Federal - SEDUH
Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB

incentivos e a inserção de novos usos e que esses novos usos tragam mais vida em horários em que o Setor Comercial Sul hoje ainda não atingiu e consolidou toda sua vocação de agregar pessoas.

A inserção do uso habitacional proporciona uma maior dinamização em horários em que o uso comercial é menos presente e tem como resultado a inserção de uma população residente que hoje não tem condições de morar no centro da cidade e que poderá habitar próxima aos seus empregos. Essa iniciativa, além de promover um mix social no centro e dar acesso à cidade à população de baixa renda, também reduz dos deslocamentos casa-trabalho que vem impactando cada vez mais o dia a dia do Distrito Federal.



6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BERTAUD, A.; MALPEZZI, S. **The spatial distribution of population in 50 world cities: implications for economics in transition.** 2003. Disponível em: http://alainbertaud.com/wp-content/uploads/2013/06/Spatia_Distribution_of_Pop_-50_-Cities.pdf>. Acesso em: 20.3.2018

CASTRIOTA, L. B. **Patrimônio cultural: conceitos, políticas, instrumentos.** Belo Horizonte: IEDS, 2009.

CODEPLAN. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - Distrito Federal - PDAD/DF 2011.** 2012. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/images/CODEPLAN/PDF/Pesquisas%20Socioecon%20C3%B4micas/PDAD/2012/PDAD-DF-2011-091112.pdf>>. Acesso 19.3.2018.

CANIGGIA, G.; MAFFEI, G. L. **Architectural composition and building typology: interpreting basic building.** Firenze, Itália. Ed. Alinea: 2001.

CONZEN, M. P. **Thinking About Urban Form, Papers on Urban Morphology, 1932-1998.** Edited by Michael P. Conzen, 2004.

CONZEN, M. R. G. **Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis.** London: Institute of British geographers, 1969.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no brasil.** Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações, 2015.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo Demográfico 2010 - DF.** Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em setembro de 2020.

MARETTO, M.B.L.; ROCA, E.; MARTÌ, M. **Barcelona: sant adria' besos waterfront regeneration project.** Parma: University of parma, 2014.

METRO DF. **Pesquisa Origem e Destino – 2016. Plano Diretor de Transporte sobre trilhos.** Disponível em: http://www.metro.df.gov.br/?page_id=40044>. Acessado em: 15 de outubro de 2020

PAGE, M. **Radical public history in the city.** Radical history review, v. 79, p. 114-116, 2001. Disponível em: <https://muse.jhu.edu/article/30218>>. Acesso em 19.3.2018.

PAGE, M. **Why we need bad places.** Forum journal, v. 29, p. 25-33, 2015. Disponível em: <https://muse.jhu.edu/article/579567/pdf>>. Acesso em 19.3.2018.

QUEIROZ, T.A.N. **Espaço geográfico, território usado e lugar: ensaio sobre o pensamento de Milton Santos.** Para onde!?, v. 8, p.154-161, 2014. Disponível em: <http://seer.ufrgs.br/index.php/paraonde/article/view/61589/36420>>. Acesso em 19.3.2018.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
do Distrito Federal - SEDUH
Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB

SAFE, S. M. S. **Tradição e vida social na forma urbana de Kasbah dos Oudayas e Medina de Rabat.** Dissertação de Mestrado.apresentada ao MACPS-UFMG. Belo Horizonte: Escola de Arquitetura, 2015. Disponível em:<<http://www.bibliotecadigital.ufmg.br/dspace/handle/1843/BUBD-A44EAL>>. Acesso em 19.3.2018

HOLANDA, F. **Brasília: utopia ou segregação à brasileira?** Le Monde Diplomatique Brasil – Copyleft, São Paulo, 26 abr. 2016. Disponível em: www.diplomatique.org.br/acervo.php?id=3217. Acesso em: 18.3. 2018.

EQUIPE TÉCNICA

ELABORAÇÃO

Gabriela Elias Camolesi

Assessora Especial

SCUB/SEDUH

SUPERVISÃO

Izabel N. da Silva Cunha Borges

Subsecretária do Conjunto Urbanístico de Brasília

SCUB/SEDUH