

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida à CAF e COJ.  
Em, 26, 12, 06.

*[Assinatura]*  
Chefe da Assessoria de Planejamento

L I D O  
Em 21 / 12 / 06  
993  
Assessoria de Plenário

**MENSAGEM**

Nº 415 /2006 – GAG Brasília, 20 de dezembro de 2006

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Submeto à consideração de Vossa Excelência e de seus ilustres pares Projeto de Lei Complementar que estende o uso e altera parâmetros urbanísticos dos lotes que especifica, localizados no Setor Taquari, Região Administrativa do Lago Norte – RA-XVIII.

A propositura justifica-se pela necessidade de adequação do setor à nova realidade constatada na atualidade, principalmente, pela criação da Cidade Digital em suas proximidades.

Assim, as justificativas para o presente Projeto de Lei Complementar encontram-se descritas abaixo.

O Setor Habitacional Taquari veio consolidar uma área residencial já existente. No entanto, em seu projeto urbanístico, talvez devido ao número de lotes já alienados, foram projetados somente lotes para residências unifamiliares, além de poucos lotes destinados a comércio e a equipamentos comunitários, o que tornou a densidade do setor muito baixa.

No entanto, ele se localiza muito próximo ao Plano Piloto, ao Lago Norte e, agora à Cidade Digital. Por ter uma localização privilegiada a demanda por habitações deverá ser muito grande, ainda mais se considerarmos que na citada Cidade Digital, onde deverão trabalhar cerca de 40.000 funcionários, não foram projetados lotes para o uso residencial, e que esses trabalhadores necessitarão de acomodações próximas ao emprego, para que haja uma maior economia com o transporte.

*[Assinatura]*

À Sua Excelência o Senhor  
**Deputado FÁBIO BARCELLOS**  
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal  
N E S T A

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
PLC Nº 167 / 06  
Fis. N.º 04 RITA

Assim, a extensão de uso constante deste projeto de lei, que permite a edificação de condomínios edilícios, deverá trazer grandes benefícios para a população, pois o Plano Piloto possui apartamentos para uma faixa de população de maior renda e, por ser uma cidade tombada, não permite que essa situação se modifique. No entanto, é evidente a carência de habitações para a população da classe média no Distrito Federal, que necessita de unidades domiciliares menores e, conseqüentemente, com preços mais acessíveis, conforme permitido nesta Lei Complementar.

Além disso, essa extensão de uso não causará qualquer tipo de incômodos à vizinhança e nem transtornos viários, haja vista a localização dos mesmos, alguns voltados para a marginal da estrada, denominada Avenida Comercial e os demais isolados por um sistema viário condizente com o novo uso, sem qualquer tipo de interferência nos conjuntos residenciais. Também, não acarretará, demanda por vagas de estacionamento em área pública, já que essa demanda deverá ser suprida inteiramente dentro dos limites do lote, sem influência no trânsito das vias locais.

No entanto, devido à extensão do uso permitida por esta lei complementar, houve a necessidade de majoração dos potenciais construtivos dos lotes e, conseqüentemente, da altura das edificações. Mas, essa modificação deverá contribuir significativamente para a paisagem urbana, já que todos os lotes do setor possuem hoje a mesma altura. As conseqüências dessa alteração para o espaço urbano, considerando uma análise com base em uma instância morfológica para a configuração dos espaços construídos e a serem construídos, fornecida pela percepção da forma final do conjunto, faz-nos concluir que suas conseqüências serão bastante benéficas para o campo visual.

Essa extensão de uso e o aumento do potencial construtivo não trarão qualquer tipo de prejuízo aos moradores do setor, pois os lotes, objeto do presente Projeto de Lei, situam-se em sua periferia, ou com uma localização interna, isolada por meio do sistema viário, dos lotes destinados a unidades domiciliares unifamiliares. Além disso, devido à existência de uma topografia plana, o aumento da altura das edificações contribuirá para que haja uma dominância ou realce de alguns edifícios em relação aos demais, o que contribuirá, significativamente, para permitir maior identificabilidade e orientabilidade.

Ressalta-se, também, que a densidade do setor é muito baixa, pois quase a totalidade dos lotes, com grande metragem quadrada, foi destinada a unidade domiciliar. Essa baixa densidade dificulta inclusive a existência de um comércio de apoio, como padarias, farmácias, quitandas, condizente com as necessidades da população. Essa realidade pode ser constatada atualmente na Vila Planalto, onde a demanda por esse tipo de produtos, devido à baixa densidade, inviabiliza a existência de

estabelecimentos comerciais para tal fim, o que obriga o deslocamento da população residente, inclusive por meio de veículo motorizado, para outros setores da cidade onde

(Continuação da Mensagem nº /2006)

possam suprir suas carências. Esses deslocamentos contribuem significativamente para que haja um maior saturamento das vias que interconectam o setor a outros.

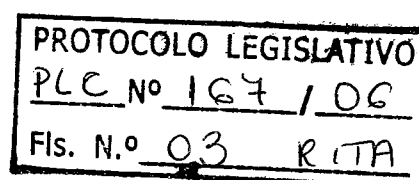
É importante ressaltar que o presente Projeto de Lei possibilita que haja uma maior opção de usos e atividades para os lotes, condizente com a demanda do setor, bem como com a viabilidade econômica à época da implantação do empreendimento. O fato de não terem sido alterados os usos inicialmente previstos, mas apenas estendido o uso, de modo a possibilitar a construção de condomínios edilícios, não deverá trazer qualquer prejuízo para o setor, além de haver ganho financeiro para o Poder Público.

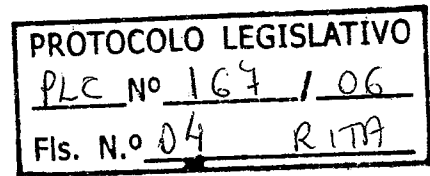
Isso porque, caso sejam utilizados os parâmetros urbanísticos permitidos por essa lei complementar, deverá ser ressarcido aos cofres públicos o valor da valorização dos imóveis, por meio dos instrumentos jurídicos da Outorga Onerosa da Alteração de Uso e do Direito de Construir, nos termos da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, regulamentada pelo Decreto nº 23.776, de 12 de maio de 2003 e da Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, alterada pela Lei nº 1.832, de 14 de janeiro de 1998 e regulamentada pelo Decreto nº 19.436, de 16 de julho de 1998, respectivamente.

Ao ensejo renovo a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais minhas expressões de apreço e consideração.

Atenciosamente,

  
**MARIA DE LOURDES ABADIA**  
Governadora do Distrito Federal





**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº PLC 167/2006**

**(Autoria: Poder Executivo)**

Estende o uso e altera parâmetros urbanísticos dos lotes que especifica localizados no Setor Taquari, Região Administrativa do Lago Norte – RA-XVIII, e dá outras providências.

**A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:**

**Art. 1º** Fica estendido o uso dos lotes de 1 a 23 da Avenida Comercial, dos lotes pares do Conjunto 2 da Quadra 01, dos lotes ímpares do Conjunto 03 da Quadra 01 e da Quadra 5, todos do Trecho 1, do Setor Habitacional Taquari, Região Administrativa do Lago Norte, para habitação coletiva do tipo “Condomínio edilício”, inclusive apartamento conjugado, nos termos do Código de Edificações do Distrito Federal, exceto no nível do pavimento térreo.

§ 1º O pavimento térreo será destinado às demais atividades já determinadas para os lotes.

§ 2º Deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso para o uso permitido neste artigo.

**Art. 2º** Ficam excluído os itens 5 referentes à Taxa Máxima de Ocupação, nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito, NGB 023/2000 e NGB 033/2005, referente aos lotes de que trata esta Lei Complementar, passando essa taxa a ser determinada pelos afastamentos mínimos obrigatórios constantes das mesmas normas.

**Art. 3º** A Taxa Máxima de Construção constante do item 6 da NGB 033/2005 para os lotes da Av. comercial passa a ser de 300% (trezentos por cento) da área do lote e aquela constante do item 6 da NGB 023/2000 para os lotes pares do Conjunto 2, e lotes ímpares do Conjunto 03, ambos da quadra 01 e os lotes da Quadra 5, passa a ser de 200% (duzentos por cento) da área do lote.

**Parágrafo único.** Deverá ser aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir quando o potencial construtivo for superior àquele determinado pelas normas de edificação, uso e gabarito referidas no *caput* deste artigo.

**Art. 4º** A altura máxima da edificação constante do item 8 da NGB 033/2005, para os lotes da Av. Comercial passa a ser de 16,00m (dezesesseis metros) e do item 8 da NGB 023/2000 para os lotes pares do Conjunto 2, os lotes ímpares do Conjunto 03 ambos da quadra 01 e os lotes da Quadra 5, passa a ser de 13,00m (treze metros).

**Parágrafo único.** O número máximo de pavimentos será resultante da aplicação dos afastamentos mínimos obrigatórios e da Taxa Máxima de Construção, respeitando-se a altura máxima determinada nesta lei complementar.

**Art. 5º** Para o cálculo do número de vagas para veículos, para as atividades consideradas Pólos Geradores de Tráfego deverá ser obedecida a Tabela IV do Anexo III do Decreto 19.915/98 que regulamentou o Código de Edificações do Distrito Federal, Lei 2.105/98.

**Art. 6º** O Poder executivo procederá as alterações constantes nesta Lei Complementar nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 023/2000 para a Quadra 1 e Quadra 5 e NGB 033/2005 para a Av Comercial, ambas do Trecho I do SHTq – Setor Habitacional Taquari, Lago Norte – RA XVIII.

**Art. 7º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 8º** Revogam-se as disposições em contrário.

