

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida à C/PL e C/PL.

Em, 21 / 06 / 06

L I D O
Em 21 / 06 / 06

Maria de Lourdes Abadia
Mônica Pinheiro Costa
Chefe da Assessoria de Planos

993
Assessoria de Planos

MENSAGEM Nº 247/2006

Brasília, 12 de junho de 2006.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação de Vossa Excelência, para deliberação dessa Augusta Casa de Leis, o anexo Projeto de Lei, que estabelece normas para regular a construção nos pilotis e nas coberturas dos prédios de habitação coletiva do Conjunto Urbanístico de Brasília.

A presente proposta justifica-se pelo objetivo de se buscar o correto equacionamento dos problemas anteriormente apontados e, desta forma, se garantir a preservação da concepção urbanística de Brasília e o estabelecimento de um padrão de qualidade de vida preconizada por Lúcio Costa para Capital Federal.

Cumpre ressaltar, que tal proposta foi apreciada pelo Conselho de Gestão da Área de Preservação de Brasília – CONPRESB, em sua 32ª Reunião Ordinária, ocorrida em 8 de dezembro de 2005, a qual foi aprovada.

Valho-me do ensejo para reiterar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e apreço.

SLAP/RS

Maria de Lourdes Abadia
MARIA DE LOURDES ABADIA
Governadora do Distrito Federal

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2438 / 2006
Fis. Nº 01 BIA

À Sua Excelência o Senhor
Deputado FÁBIO BARCELOS
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal

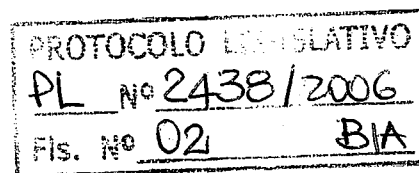
PL 2438/2006

PROJETO DE LEI Nº....

(Autoria: Poder Executivo)

Estabelece normas para regular a construção nos pilotis e nas coberturas dos prédios de habitação coletiva do Conjunto Urbanístico de Brasília, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:



CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a construção nos pilotis e nas coberturas dos prédios de habitação coletiva situados no Conjunto Urbanístico de Brasília, preservados no âmbito distrital nos termos do Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987, e tombado em nível federal, inscrito sob o nº 532, no Livro do Tombo Histórico – Segundo Volume, da extinta Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – SPHAN, sucedido pelo Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural – IBPC, atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, cujas definições e critérios para efeito dessa proteção são os dispostos na Portaria nº 314, de 8 de outubro de 1992-IBPC.

Art. 2º A construção nos pilotis e nas coberturas dos prédios de habitação coletiva situados no Conjunto Urbanístico de Brasília reger-se-á pelos termos desta Lei e, no que couber, pelo Código de Edificações do Distrito Federal aprovado pela Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, e normas legais pertinentes.

Parágrafo único. Para efeito do cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, as disposições desta Lei aplicam-se as áreas destinadas a habitação coletiva situadas nas Regiões Administrativas inseridas no polígono de tombamento.

Art. 3º Todos os cálculos de superfície da área a ser ocupada com construção, bem como os relacionados aos afastamentos e percentuais de que trata esta Lei, serão efetuados :

I - para os pilotis, de acordo com os arts. 6º e 7º;

II - para as coberturas, nos termos do art. 14.

Art. 4º Na interpretação desta Lei serão considerados, além da legislação referida no art. 1º, os fins a que ela se destina, a condição peculiar de Brasília como Capital Federal, bem tombado e Patrimônio Cultural da Humanidade, o Relatório do Plano Piloto de Brasília de autoria do arquiteto Lucio Costa, bem como os demais documentos e institutos normativos referentes à preservação do Conjunto Urbanístico especialmente tutelado.

CAPÍTULO II DOS PILOTIS

Art. 5º Os espaços livres do pilotis caracterizam as superquadras com edificações soltas do chão e destinam-se ao trânsito de pessoas, ao estar e ao lazer, garantindo a todos a livre circulação e visibilidade de seu entorno.

Art. 6º A construção na área do pilotis deverá observar os seguintes limites:

I - ocupação máxima de até trinta por cento da área da projeção registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a construção de pilares, compartimentos obrigatórios e opcionais, nos termos desta Lei;

II - ocupação máxima de até cinco por cento da área da projeção com jardins e jardineiras, sem nenhuma configuração de cercamento ou barreira.

§ 1º No cálculo do percentual de trinta por cento estabelecido no inciso I deste artigo, são computados:

I - o somatório das áreas de todas as construções existentes e a serem construídas no pilotis da projeção;

II - as torres de circulação vertical não incorporadas nos compartimentos construídos, mesmo que estejam fora do perímetro da projeção;

§ 2º São admitidos a construção dos seguintes compartimentos:

I - torres de circulação vertical, incluídos poços de elevadores, vestíbulos, escadas, caixas individuais receptoras de correspondência e lixeiras;

II - dependência para manutenção e conservação;

III - unidade domiciliar para zelador;

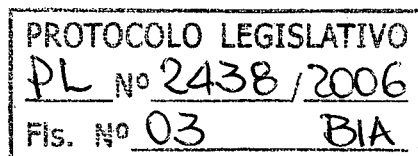
IV - compartimento para guarda de bicicletas, permitido apenas quando não houver subsolo na edificação devendo ter, no mínimo, dois de seus lados com transparência visual de, no mínimo, setenta por cento;

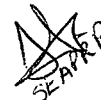
V - salão de múltiplas atividades, permitido no pilotis quando a cobertura não for utilizada para lazer, devendo ter transparência visual de, no mínimo, setenta por cento em toda sua extensão, sendo facultativo nas áreas de apoio;

VI - guarita, devendo ter, no mínimo, dois de seus lados com transparência visual de, pelo menos, setenta por cento.

Art. 7º A forma de ocupação e utilização da área máxima de construção facultada no pilotis dar-se-á com a observância dos seguintes parâmetros:

I - afastamentos mínimos das construções dos limites frontal e posterior da projeção registrada no Cartório de Registro de Imóveis de vinte por cento da largura da projeção ou, no mínimo, de dois metros, medidos a partir do limite externo da projeção, excetuando-se os pilares;



A handwritten signature in black ink, possibly reading 'SEAR', is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text 'PROTOCOLO LEGISLATIVO', 'PL Nº 2438 / 2006', and 'Fis. Nº 03 BIA'.

II - afastamentos mínimos das construções dos limites laterais da projeção registrada em Cartório de Registro de Imóveis de cinco por cento da largura da projeção ou, no mínimo, de três metros, medidos a partir do limite externo da projeção, excetuando-se os pilares;

III - extensão máxima contínua das áreas fechadas de vinte e cinco por cento do comprimento da projeção;

IV - espaçamento mínimo entre as áreas fechadas de três metros;

V - largura mínima da circulação entre pilares, mobiliário, e desses, com as áreas fechadas, de um metro e vinte centímetros;

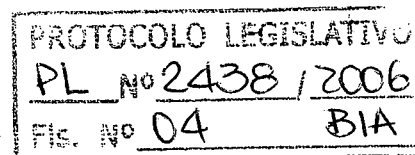
Art. 8º Para garantir adequadas condições de acessibilidade em toda a extensão do pilotis, sua integração com o entorno, bem como de aeração e iluminação da edificação, é obrigatório:

I - a definição da cota de soleira no ponto médio da projeção, no seu sentido longitudinal, tendo como referência o greide da rua de acesso e a mesma altura de sua calçada, sendo proibido qualquer tipo de afloramento decorrente tanto da concepção do projeto da edificação quanto da concessão de uso de área pública nos casos regulados em lei específica, devendo a ventilação do subsolo ser obrigatoriamente realizada por grelha na laje de piso do pilotis;

II - que os desníveis resultantes da topografia do terreno ou da concessão de uso de área pública nos casos regulados em lei específica, sejam solucionados por movimento de terra, com talude ou escalonamento, associado à vegetação e com acessos por rampas e escadas.

Art. 9º O entorno do pilotis deverá possuir tratamento paisagístico com calçadas e vegetação, com concepção harmônica e integrada à da superquadra, na forma do regulamento específico.

CAPÍTULO III DAS COBERTURAS



Art. 10. O caráter coletivo da cobertura dos prédios de habitação coletiva visa ao usufruto de atividades de recreação e lazer, bem como da paisagem do Conjunto Urbanístico de Brasília por todos os condôminos, coerente com o princípio de apropriação coletivo que norteia a concepção do bem cultural especialmente protegido.

Art. 11. É facultado aos interessados, atendidas as condições e os limites estabelecidos nesta Lei, edificar cobertura nos edifícios para os seguintes aproveitamentos :

I - instalação de caixa d'água, casa de máquinas, ar condicionado, insuflação e exaustão de ar, aproveitamento de energia solar, sistema de proteção contra descargas atmosféricas, antenas em geral e outros equipamentos similares;

II - uso coletivo, em caráter exclusivo do condomínio, para fins de lazer e recreação.

§ 1º Nos prédios de habitação coletiva das Regiões Administrativas do Cruzeiro, RA-XI e do Sudoeste/Octogonal, RA-XXII, e no Setor de Habitações Coletivas Noroeste, SHCNW, além dos aproveitamentos citados no inciso I e II deste artigo, é facultado edificar cobertura de uso misto


SEAR/P

quando utilizada para fins de lazer e recreação, em caráter coletivo e individual (desde que não constituam unidades autônomas), sendo a construção da cobertura individual obrigatoriamente condicionada à construção da cobertura coletiva, e diretamente ligada à unidade imobiliária imediatamente inferior.

§ 2º É vedada a construção de cobertura exclusiva para aproveitamento de uso individual.

§ 3º Quando construída posteriormente à projeção edificada, a cobertura será obrigatoriamente destinada para o aproveitamento de uso coletivo.

Art. 12. Constituem compartimentos admitidos nos aproveitamentos facultados:

I - salão de múltiplas atividades, incluindo copa e sanitários;

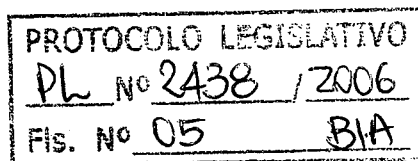
II - torre de circulação vertical, incluindo poços de elevadores, vestíbulos, escadas e lixeiras;

III - sauna, incluindo ducha;

IV - churrasqueiras, inclusive fornalhas e pias;

V - piscina;

VI - terraço.



Art. 13. A forma de ocupação e utilização da área máxima de construção permitida na cobertura atenderá aos seguintes limites e parâmetros:

I - afastamento mínimo das construções de dois metros e cinquenta centímetros de todo o perímetro da projeção registrado em cartório, quando não utilizado avanço de espaço aéreo;

II - afastamento mínimo das construções de quatro metros de todo o perímetro da construção quando utilizado o avanço de espaço aéreo;

III - altura máxima das construções na cobertura de três metros, do piso da laje à face superior da laje de cobertura, excluídas caixa d'água e casa de máquinas;

IV - guarda-corpos, jardineiras, platibandas ou quaisquer outros elementos de proteção obrigatórios em todo o perímetro da cobertura, com altura de um metro e trinta centímetros, contados a partir da face superior da laje do teto do último pavimento, observada a especificação contida no artigo 78, inciso I, do Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998, que regulamenta o Código de Edificações do Distrito Federal aprovado pela Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998;

V - sobre a proteção obrigatória será permitida a colocação de elemento com transparência visual, com altura igual a cinquenta centímetros;

VI - sobre a laje das áreas cobertas não será permitida qualquer tipo de utilização, exceto a instalação do sistema de proteção contra descargas atmosféricas e antenas em geral;

VII - os telhados serão obrigatoriamente resguardados por platibandas de até sessenta centímetro de altura;

VIII - em todos os afastamentos são proibidos pérgolas, toldos, churrasqueiras ou qualquer outro elemento construtivo;

IX - a cobertura coletiva terá obrigatoriamente laje de piso que garanta perfeito isolamento térmico e acústico para o conforto das unidades domiciliares situadas imediatamente abaixo.

SEAPRP

§ 1º As caixas d'água, casas de máquinas, torres de circulação vertical e terraço poderão atingir o perímetro da cobertura, desconsiderados os afastamentos mínimos previstos nos incisos I e II deste artigo.

§ 2º A cobertura coletiva terá obrigatoriamente laje de piso que garanta perfeito isolamento térmico e acústico para o conforto das unidades domiciliares situadas imediatamente abaixo.

Art. 14. Quando ocorrer cobertura para aproveitamento de uso misto, além do disposto no artigo 13, será atendido, ainda, o seguinte :

I - a outorga do habite-se da cobertura de uso misto é condicionada à construção da cobertura coletiva;

II - a área ocupada pela cobertura coletiva será contínua;

III - a utilização da área por coberturas individuais é limitada em trinta por cento do total da projeção, respeitados os parâmetros de ocupação para as construções estabelecidos nos artigos 12 e 13 desta Lei, assim como os limites da unidade imobiliária imediatamente inferior;

IV - as paredes divisórias entre as coberturas respeitarão os afastamentos previstos nos incisos I e II deste artigo, devendo, no restante, serem utilizadas grades ou lâminas de vedação translúcidas.

Art. 15. O acesso à cobertura e às instalações nela existentes será realizado da seguinte forma:

I - para as instalações prediais, telhados da edificação, caixas d'água e casas de máquinas, por meio de escadas de uso comum ou do tipo marinho;

II - para a cobertura coletiva, por escadas de uso comum e elevadores;

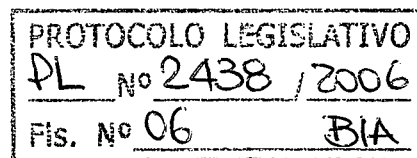
III - para coberturas individuais, exclusivamente por acessos internos à unidade imobiliária correspondente.

Art. 16. A altura máxima dos prédios de habitação coletiva de que trata esta Lei, incluindo casa de máquinas e caixa d'água é de:

I - vinte e sete metros para edifícios de seis andares, considerando os parâmetros de referência dos pés direitos constantes do Código de Edificações do DF, aprovado pela Lei nº 2.105/98, e a medida de referência histórica da planta de gabarito SQ-PR 3-3, de 1959;

II - dezoito metros para edifícios de três andares, considerando os parâmetros de referência dos pés direitos constantes do Código de Edificações do DF aprovado pela Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998.

Parágrafo único. Os demais prédios de habitação coletiva de que trata esta Lei, não atingido pelo disposto nos incisos I e II deste artigo, deverão obedecer as normas da legislação específica em vigor.



~~SEAPAR~~

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Para o Conjunto Urbanístico de Brasília, preservados nos termos do Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987, e tombado de acordo com a Portaria nº 314, de 8 de outubro de 1992-IBPC, não se aplicam as disposições da Lei nº 2.046, de 4 de agosto de 1998, com a redação dada pela Lei nº 2.325, de 11 de fevereiro de 1999, que continua vigendo para as demais áreas não abrangidas por esta Lei.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 20. Revogam-se as disposições em contrário.


SEARA

