

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida à CAF e CCJ.

Em, 06 / 11 / 2001

Stamar Pinheiro Lima
Chefe da Assessoria de Plenário

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Em 06 / 11 / 2001
Assessoria de Plenário

PLC 1453 /2001

01

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N
(Do Sr. Deputado **JOÃO CARLOS-PPB**)

Altera a alínea "a" da GB 0002/1 e o item "II.2" da GB 0003/1 do Setor Hoteleiro – Norte e Sul da Região Administrativa de Brasília – RA I.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º. Fica estendido aos lotes destinados a restaurantes e boates do Setor Hoteleiro – Norte e Sul, da Região Administrativa de Brasília – RA I, as mesmas atividades de lazer e comércio de apoio aos serviço de hospedagem permitidas pela GB 003/1 para o embasamento dos lotes destinados a hotéis do Setor Hoteleiro – Norte e Sul – RA I.

Art. 2º. Fica incluído na alínea "a" da GB 0002/1 e no item "II.2" da GB 003/1, ambas do Setor Hoteleiro – Norte e Sul – RA I, as seguintes atividades:

- I. lojas de revistas e souvenirs;
- II. butiques;
- III. farmácias;
- IV. joalherias;
- V. pequenas agências bancárias e de câmbio;
- VI. papelarias;
- VII. salões de beleza e barbearias;
- VIII. agências de turismo e/ou de passagens;
- IX. agências de locação de veículos;
- X. serviços fotográficos;
- XI. lavanderias e tinturarias.

PROTÓCOLO LEGISLATIVO
PLC n.º 1453/01
Fls. n.º 01 RITA

Art. 3º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Art. 4º. Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Originalmente, a atividade exclusiva dos Setores Hoteleiros Norte e Sul era a hospedagem, existindo uns poucos lotes, com dimensões reduzidas, destinados a boates e restaurantes e outros destinados a postos de combustíveis.

Com o passar dos anos, por meio de estudos, foi verificada a necessidade que tem o visitante, em passagem por Brasília, de possuir próximo ao local de sua hospedagem, um comércio de apoio para o seu maior conforto.

Foi editada, assim, a GB 0003/1, aprovada pelo Decreto n.º 7.317, de 21 de dezembro de 1982, que permitiu a construção de um andar elevado sobre área pública, denominado embasamento, nos lotes destinados a hotéis, para atividades de lazer e comércio de apoio à atividade de hospedagem.

Essas atividades de lazer e comércio de apoio são dentre outras, lojas de revistas e souvenirs, butiques, farmácias, joalherias, pequenas agências bancárias ou afins, papelarias, salões de beleza e barbearias, agências de turismo e/ou de passagens, agências de locação de veículos, serviços de bar/restaurante, boates, salões de convenções, deck e piscinas.

Com a diversificação das atividades nos lotes destinados a hotéis, eliminou-se a função principal dos lotes destinados a restaurantes e boates, visto que, ao se permitir o embasamento com atividades de lazer e comércio de apoio, dentre elas restaurantes e boates, desvirtuou-se a finalidade dos lotes específicos para tal fim.

No entanto, não houve a preocupação de estender a estes lotes destinados a restaurantes e boates, as mesmas atividades de lazer e comércio de apoio permitidas para o embasamento dos hotéis.

Ressalta-se que essas atividades permitidas, encontram-se situadas no embasamento do lote destinado a hotel, ou seja, no andar elevado sobre área pública, enquanto que os lotes destinados a restaurantes e boates, não podem dispor das mesmas atividades e nem se utilizarem de área pública.

2

PROLOGO DO DISTRITO FEDERAL
PLC nº 1453/01
Fis. nº 02 RITA



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Talvez essa alteração não tenha sido feita porque naquela ocasião os hóspedes se utilizavam dos restaurantes ou boates do próprio edifício dos hotéis mas, os moradores da cidade, eram os principais fregueses dos restaurantes e boates construídos nos lotes destinados a este fim.

Ocorre que, atualmente, torna-se impossível a freqüência dos moradores da cidade em atividades naquele setor, tendo em vista a carência de vagas para estacionamento e o reduzido dimensionamento das vias, o que não justificaria a construção de mais edificações destinadas exclusivamente para este fim.

Especificamente, para os lotes destinados a restaurantes e boates, é possível acrescentar, ainda, vários agravantes no que se refere à situação viária.

As atividades de restaurantes e boates demandam significativas vagas de estacionamento e as atividades já instaladas no setor, ofertam poucas vagas de estacionamento no interior do lote.

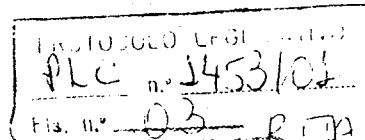
A área disponível para a garagem em subsolo, isto é, a área do lote acrescida da área pública permitida pela legislação vigente por meio do instrumento de Concessão de Uso, não oferece condições para oferta de vagas exigida para atividades, considerando suas dimensões reduzidas, o que torna injustificável a construção de subsolos dentro de uma relação custo/benefício.

Os estacionamentos públicos do entorno já estão saturados e comprometidos com as atividades ali instaladas, não oferecendo condições sistêmicas de ampliação do número de vagas, seja pela localização de rampas de garagem ou pela indisponibilidade de áreas públicas.

A instalação de boates e restaurantes nesses lotes, atrairia um fluxo maior de veículos e haveria uma maior procura por vagas, onde hoje já existe uma carência efetiva.

O Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF estabelece parâmetros, como consta da Tabela IV do Anexo II, quanto à oferta de vagas no interior do lote para as atividades em questão:

ATIVIDADE	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Restaurante e outros estabelecimentos de	1.500	1 vaga para cada 20 m ² de área de construção



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

serviços de alimentação.		
Projeção de filme e de vídeo e outros serviços artísticos e de espetáculos.	300 pessoas	1 vaga para cada 4 pessoas
<p>Obs.: - Quando a edificação possuir mais de uma atividade total de vagas corresponderá ao somatório das vagas exigidas para cada atividade. - A atividade boate encontra-se inserida na atividade serviços de espetáculos.</p>		

Os estudos que respaldaram as determinações do referido Código, no que se refere a exigência de vagas dentro do lote para pólos geradores de tráfego, se ateve a áreas de construção maiores, ficando as áreas menores como a dos lotes em questão, para serem definidas pelos Planos Diretores Locais – PDL.

O Plano Diretor Local de Brasília – PDL da RA-I, encontra-se em fase de estudos e, conseqüentemente, ainda sem diretrizes referentes ao quantitativo de vagas mínimas exigidas para edificações destinadas a restaurantes e boates com áreas menores.

No entanto, nos PDLs já aprovados, foram adotadas tabelas, determinando os parâmetros mínimos referentes ao quantitativo de vagas para essas edificações, mantendo uma proporcionalidade em relação àquelas adotadas pelo COE/DF.

Levando-se em consideração essa proporcionalidade adotada para os PDLs e considerando que a atividade restaurante exige um maior número de vagas na tabela de Pólos Geradores de Tráfego constante do COE, somente comparada a um centro de compras, concluímos que a demanda por vagas no setor não seria suprida pelo subsolo da edificação e nem pelos estacionamentos públicos existentes.

Assim, a análise do impacto dessas atividades no Setor Hoteleiro em relação ao sistema viário pode ser resumida na seguinte conclusão:

- I. A atual realidade da cidade é diferente daquela quando o lote foi concebido;
- II. A área e as dimensões dos lotes e suas taxas de ocupação não oferecem condições para a oferta de vagas exigidas dentro dos limites do lote;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

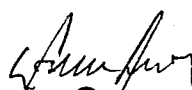
- III. O Distrito Federal possui alto índice de motorização individualizada;
- IV. A localização e situação dos lotes, inseridos na Área Central do Plano Piloto, favorece uma polarização de interesses e a constituição de um pólo gerador de tráfego;
- V. Os estacionamentos públicos do entorno do lote não favorecem uma oferta ou complementação de vagas capazes de atender às exigências para as atividades permitidas;
- VI. As áreas livres do entorno já estão comprometidas com outros usos, restando poucas possibilidades para ampliação de vagas de superfície ou de garagem;

Considerando os argumentos acima, a diversificação de atividades para os lotes mencionados contribuiria, em muito, para a melhoria do setor, já que essas atividades a serem permitidas seriam utilizadas, basicamente, pelos visitantes que já se encontram hospedados na mesma área, não sendo necessário a utilização de veículos.

Não acarretaria qualquer tipo de dano ou prejuízo ao setor, mas pelo contrário, supriria o déficit porventura existente em relação a este tipo de comércio e estabeleceria perspectivas para a não constituição de pólos geradores de tráfego nessa área já sobrecarregada.

Para que haja justiça com os proprietários desses lotes, que utilizarão de área de sua propriedade para o desenvolvimento das atividades de lazer e comércio de apoio já permitidas no setor e considerando o sistema viário e as vagas de estacionamento já saturados é que propomos a extensão, para os lotes destinados a restaurantes e boates, das mesmas atividades de apoio à atividade de hospedagem já permitidas para os lotes destinados a hotéis.

Sala de Sessões, em de outubro de 2001.


JOÃO CARLOS
Deputado Distrital

