

LIDO  
Em 27/09/2002

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida,

à CCJ e à CEGF.

Em 27/09/02

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 590/2000**  
**(Do Deputado Jorge Cauhy)**  
Stámar Pinheiro Lima  
Chefe da Assessoria de Plenário

Dá nova redação aos itens 7 e 8 das Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 52/89, da Região Administrativa de Brasília - RA I, e dá outras providências.

A Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta:

Art. 1º. Os itens 7 e 8 das Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 52/89 passam a vigorar com a seguinte redação:

7 - PAVIMENTOS

7a. NÚMERO MÁXIMO: *determinado pela altura máxima da edificação (item 8).*

7b. SUBSOLO(S): *obrigatório(s) - destinados à garagem.*

*As rampas de acesso e os poços de iluminação e ventilação deverão se desenvolver dentro dos limites do lote. A área em subsolo (garagem) não será computada na taxa máxima de construção.*

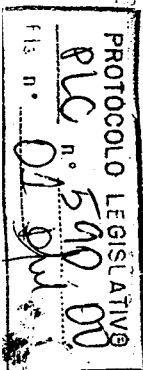
7c. COBERTURA: *sobre a cobertura será permitida a construção de caixa d'água e casa de máquinas, ficando autorizada a utilização de sua área restante para atividades de lazer e/ou culturais, e ainda para depósito e escritório do condomínio, obedecido os seguinte critérios:*

I - *não constituir unidade imobiliária autônoma;*

II - *ocupar, no máximo, 40% (quarenta por cento) da área total do último pavimento, não incluídos beirais ou platibandas com função de beiral com largura máxima de 1m (um metro);*

III - *manter obrigatoriamente afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) a partir do perímetro da laje de cobertura do último pavimento, incluídos elementos da edificação, tais como pérgulas, toldos, vedações, dentre outros;*

IV - *ter altura máxima de 4,00m (quatro metros), contada a*





*partir da laje de teto do último pavimento, excluídas as caixas d'água, casas de máquinas e demais instalações técnicas necessárias;*

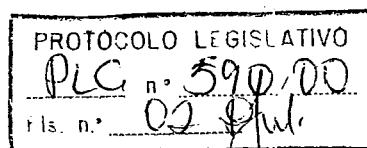
*V - conter elementos de proteção em todo o perímetro da edificação, com altura máxima de 1,30m (um metro e trinta centímetros).*

### 8 - ALTURA DE EDIFICAÇÃO

*A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira, fornecida pela Divisão de Topografia e Cadastro - DTC/DeU/SVO é de 7,00m (sete metros), correspondente à parte mais alta da edificação, excluindo a cobertura, caixas d'água, casas de máquinas e demais instalações técnicas necessárias."*

Art. 2º. Este dispositivo entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário.





## JUSTIFICAÇÃO

Os lotes localizados nas Entrequadras 400 e 500 do Setor de Habitações Coletivas Norte e Entrequadras 300 e 400 do Setor de Habitações Coletivas Sul eram, no passado, destinados ao uso comercial de bens e de serviços, com a atividade de supermercado e de propriedade do Governo do Distrito Federal.

A legislação de uso e ocupação do solo constante do Decreto nº 596/67, de 08 de março de 1967, vigente à época para os lotes em questão, permitia que a edificação fosse ocupada em até 100% (cem por cento) da área do lote, com gabarito constando de térreo e sobreloja parcial, isto é, térreo e mezanino.

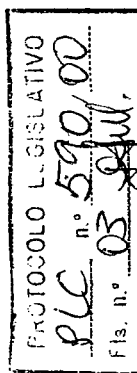
Posteriormente, a destinação destes lotes foi alterada para uso comercial de bens e prestação de serviços e uso institucional com atividades educacionais ou culturais, e os mesmos alienados a terceiros.

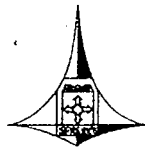
Passaram, então, a serem regidos pela legislação de uso e ocupação do solo contida nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 52/89, aprovada pelos Decretos nº 11.738 de 04 de agosto de 1989 e nº 12.001 de 27 de novembro de 1989.

A legislação de uso e ocupação do solo para os lotes em questão, basicamente, não foi alterada. A taxa de ocupação permaneceu a mesma e o número de pavimentos passou a ser definido pela altura máxima de 7,00m (sete metros), o que corresponde a 2 (dois) pavimentos.

Por ocasião da alteração da destinação dos lotes, não se levou em consideração que os mesmos encontram-se localizados nas Vias W3 Sul e Norte e Vias L2 Sul e Norte, sendo as primeiras de uso essencialmente comercial e de prestação de serviços e as segundas de uso coletivo ou institucional e que, ainda, encontram-se isolados de outras edificações, o que poderia permitir um acréscimo no número de pavimentos.

As Quadras 500 da Via W3 Norte - SEP/N são constituídas por edificações que podem ter altura máxima de 17,00m (dezessete





metros), o que corresponde a 6 (seis) pavimentos. Existe para estes lotes a permissão de ocupação da cobertura para uso de lazer e atividades culturais em até 40% (quarenta por cento) da área do último pavimento.

As Quadras 500 da Via W3 Sul - SCR/S são constituídas por edificações cuja altura máxima é definida por cota de coroamento fornecida pela Administração Regional de Brasília e, dependendo do desnível do terreno, podem ser construídos até 3 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo.

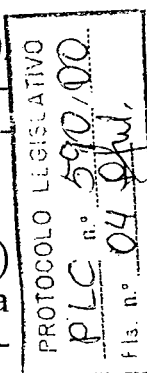
As Quadras 600 da Via L2 Norte e Sul - SGA/N e SGA/S, são constituídas por edificações que podem ter altura máxima de 12,00m (doze metros) quando templos, e 3 (três) pavimentos para as demais atividades, com a permissão de ocupação da cobertura para salas de reunião, restaurante, salas de exposições, jardins e terraços em até 40% (quarenta por cento) da área do último pavimento.

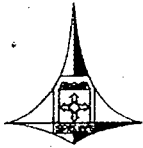
As Quadras 300 e 400 - SHC/N e SHC/S, correspondem às Superquadras residenciais, cujas edificações possuem 6 (seis) pavimentos com permissão para a ocupação de até 40% (quarenta por cento) da cobertura para lazer e recreação.

Pode-se observar que, apesar de fazerem parte de um mesmo conjunto arquitetônico, os lotes localizados nas Entrequadras Norte e Sul ficaram com a sua dimensão vertical reduzida em relação aos vizinhos.

A altura máxima permitida, que é de 7,00m (sete metros) excluindo as caixas d'água e casas de máquinas, impossibilita a inclusão de um 3º pavimento, ao mesmo tempo que extrapola a altura necessária para 2 pavimentos.

A ocupação da cobertura em até 40% (quarenta por cento) da área do último pavimento, urbanisticamente, não descaracteriza a área onde estão inseridos os referidos lotes, aumenta o aproveitamento espacial, contribuindo ainda para uma melhor estética da edificação, já que caixas d'água e casas de máquinas sobre coberturas em nada contribuem para o embelezamento da cidade. Por outro lado, a ocupação da cobertura, por não poder se tornar unidade imobiliária autônoma, não representa acréscimo na população do edifício, não






provoca interferências no sistema viário circundante ou na infraestrutura de água e esgoto e nem tampouco provoca o adensamento de população na área.

Pelo fato da ocupação máxima da cobertura ser de 40% (quarenta por cento) da área do último pavimento, isto é, menos da metade da área do pavimento, as construções estarem afastadas 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) dos limites da edificação e, ainda, ser destinada ao uso de lazer e atividades culturais, visualmente, não poderíamos considerar esta ocupação de cobertura como acréscimo de pavimento.

Pelo exposto, acreditamos que ao permitir que a cobertura destas edificações sejam utilizadas para uso de lazer e atividades culturais estaremos apenas fazendo justiça para com os lotes em questão.

Sendo assim, convoco os Nobres Pares para aprovarmos a presente proposição.

Sala das Sessões, de de 2000.

  
JORGE CAUHY  
DEPUTADO DISTRITAL

