Edson Ges/CB

NATAL

A casa de Dalli e Kammel Abdullack, na quadra 9 do Park Way, foi escolhida para o lançamento do concurso que premiará a melhor decoração natalina do bairro.

PÁGINA 40

CORREIO BRAZILIENSE

BRASÍLIA, SÁBADO, 8 DE DEZEMBRO DE 2007
Editora: Samanta Sallum//
samanta.sallum@correioweb.com.br
Subeditores: Ana Paixão, Carlos Tavares, Roberto Fonseca, Nelson Torreão e Valéria de Velasco
Coordenadora: Taís Braga//
tais.braga@correioweb.com.br
E-mail: cidades@correioweb.com.br
Tels. 3214-1180 • 3214-1181
Fax: 3214-1185

MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO DEIXARAM A CIDADE SEM UM PADRÃO VISUAL. ATÉ 1998, PRÉDIOS PODIAM TER NO MÁXIMO 12 ANDARES, MAS AGORA CHEGAM A 25 PAVIMENTOS

ÁGUAS CLARAS desfigurada

GIZELLA RODRIGUES
DA EQUIPE DO CORREIO

Em 15 anos, a cidade cresceu. Os prédios, antes com altura limitada a 12 andares, hoje chegam a 25 pavimentos. A impressão, ao olhar para cima, é que eles balançam a qualquer toque do vento. Impossível contemplar o horizonte, como queria o urbanista Lucio Costa ao projetar prédios de seis andares nas superquadras do Plano Piloto. O morador vive cercado por uma imensidão de concreto. As mudanças no plano original de Águas Claras desfiguram a cidade e comprometem a qualidade de vida da população.

BRASÍLIA LEGAL

A construção simultânea de centenas de edifícios residenciais na região abriu margem para irregularidades na ocupação dos terrenos. Na criação da cidade, os prédios só podiam chegar a 12 andares. Mas o Plano Diretor Local (PDL) de Taguatinga, elaborado em 1998 e que incluiu Águas Claras, alterou as normas de gabarito. A nova lei não delimita a altura máxima, mas estabelece um coeficiente de ocupação máximo. Os prédios são obrigados a respeitar afastamentos obrigatórios dos limites do lote (**veja O que diz a lei**), mas a regra varia de acordo com cada terreno e não impõe um padrão claro.

Assim, a construtora pode fazer um prédio baixo e largo ou um alto e estreito, desde que ele esteja dentro dos limites de ocupação estabelecidos. O coeficiente de aproveitamento básico do lote deve ser mantido, mas a empresa pode chegar até um máximo estabelecido na planta de cada terreno. Para isso, porém, ela deve pagar pela utilização da área. A outorga onerosa é equivalente ao valor da área que ultrapassa os limites previstos. A média de preço em Águas Claras é de R$ 3 mil por metro quadrado. Quem passa 10 metros quadrados, por exemplo, deve pagar R$ 30 mil.

O PDL estabelece o pagamento da outorga onerosa como condição para o licenciamento dos empreendimentos e a liberação do habite-se. Ocorre que as construtoras aproveitam-se da falta de regras unificadas para cometer abusos. À revelia da legislação, ampliaram a área construída dos terrenos, sem jamais pagar a conta. A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma) investigou este ano os abusos e constatou que, só nas quadras 106 e 301, dos 55 edifícios construídos, pelo menos 34 avançaram além do plano original.

As empresas que trabalharam na quadra construíram 19 mil metros quadrados além do previsto, mas não pagaram a taxa pela ocupação da área extra. Só com os prédios das quadras 106 e 301, o GDF deixou de arrecadar R$ 60 milhões. De acordo com a Seduma, a irregularidade se repete em quase todas as quadras da cidade. Na última terça-feira, o governador José Roberto Arruda criou uma comissão disciplinar para apurar a responsabilidade da irregularidade. As obras foram erguidas durante o ano passado e a suspeita é que funcionários da Administração Regional da cidade tenham sido omissos na aprovação dos projetos.

Crescimento

O subsecretário de Controle Urbano da Seduma, Danilo Pereira Aucélio, explica que a investigação vai apontar se a construção de prédios além dos limites foi um erro ou intencional. "Além de punir os responsáveis, queremos melhorar a gestão. Águas Claras ainda tem 50% de área para ser construída e precisamos assegurar que a cidade seja feita como o planejado", afirma. Danilo diz ainda que a secretaria estuda uma forma de compensar o crescimento exagerado dos prédios. As construtoras podem ser obrigadas a pagar uma taxa que seja revertida em melhorias urbanas na cidade.

O administrador de Águas Claras, Antônio Távora, garante a rigidez na fiscalização e na liberação de alvarás de construção e habite-se. "Antes da liberação de qualquer alvará, uma arquiteta analisa se o projeto está dentro da lei", argumenta.

[O QUE DIZ A LEI]

Até 1998, os prédios construídos em Águas Claras deveriam respeitar a altura máxima de 12 andares. Mas o Plano Diretor Local (PDL) de Taguatinga, que inclui a cidade, permitiu que as construções fossem maiores. O PDL não limita uma altura. Os prédios são obrigados a respeitar afastamentos obrigatórios dos limites do lote, que são calculados em cada terreno e levam em conta a altura da edificação e o número de pavimentos, o tamanho e localização, se fica na esquina ou no meio da quadra, por exemplo. Assim, a construtora pode fazer um prédio baixo e largo ou um alto e mais estreito, desde que respeite os limites de ocupação estabelecidos.

Cristiano Mariz/Especial para o CB

ALTURA DIFERENCIADA: LEGISLAÇÃO DE ÁGUAS CLARAS NÃO DELIMITA TAMANHO MÁXIMO DOS PRÉDIOS