



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Gestão
do Território e Habitação

Lotes de habitação coletiva e de
comércio em Santa Maria

148ª Reunião ordinária

CONPLAN

14/dezembro/2017

OBJETO DO ESTUDO

Divergências na aplicação da Norma de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 38/94 para lotes de habitação coletiva e comércio em Santa Maria – RA XIII

OBJETO DO ESTUDO

Dúvida na aplicação da norma quanto ao número máximo de pavimentos:

Item 04 estabelece o afastamento lateral proporcional à altura, considerando o cone de iluminação e ventilação

X

Item 18.C - fixa o número de pavimentos em 4.

CONTEXTO

- Tentativa de sanar este conflito - Decreto nº 30.666/2009
- Declarado inconstitucional em 2015, tendo como fundamento o art. 56 da LODF, onde a definição de parâmetros somente pode ser feita por lei complementar. Esta ADI tem efeitos *ex tunc* - retroage inclusive a projetos já aprovados

ALTERAÇÃO PROPOSTA

DECRETO Nº 30.666, DE 07 DE AGOSTO DE 2009

DODF de 10.08.2009

Inclui subitem nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito NGB 38/94 das Regiões Administrativas do Gama – RA II e Santa Maria – RA XIII, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 100, incisos VII e XXVI, da Lei Orgânica do Distrito Federal, DECRETA:

Art. 1º. Fica incluído o subitem “18.h” no item 18 – DISPOSIÇÕES GERAIS das Normas de Edificação, Uso e Gabarito NGB 38/94 das Regiões Administrativas do Gama – RA II e de Santa Maria – RA XVIII, com a seguinte redação:

“18.h. O número máximo de pavimentos para os lotes relacionados no subitem 1.b do item 1 – LOCALIZAÇÃO desta NGB será obtido mediante a aplicação do cone de iluminação e ventilação constante do item 4 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS, considerada a Taxa Máxima de Construção de 400% (quatrocentos por cento) da área do terreno. O ângulo máximo de 68° (sessenta e oito graus) será aplicado sobre as divisas confrontantes com outros lotes, considerada a cota de soleira medida no ponto médio do lote.”

Art. 2º. Fica cancelado o subitem “18.c” do item 18 – DISPOSIÇÕES GERAIS das Normas de Edificação, Uso e Gabarito NGB 38/94.

Art. 3º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

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

Brasília, 07 de agosto de 2009.

121º da República e 50º de Brasília

JOSÉ ROBERTO ARRUDA

CONTEXTO

- insegurança jurídica com a ADI
- projetos de arquitetura que precisam ser analisados, inclusive relacionados a política habitacional do GDF.

NORMA

NORMA NGB 38/94

Abrange os lotes destinados à habitação coletiva e comércio dos projetos de urbanismo MDE 11/92 e MDE 86/92 ambos de Santa Maria, e o MDE 162/91 - Vila DVO - Gama, para este último a norma foi substituída pelo PDL Gama.

SANTA MARIA



Legenda

Santa_Maria

USOS MDE 11/92 e MDE 86/92

C4

H4

HC4



NORMA

ITEM 7 – PAVIMENTOS

07 – PAVIMENTOS

* Número máximo: considerada à Tmax C (item 6), o número máximo de pavimentos será definido pelo cone de iluminação e ventilação previsto no item 4 desta NGB.

NORMA

ITEM 4 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

04 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

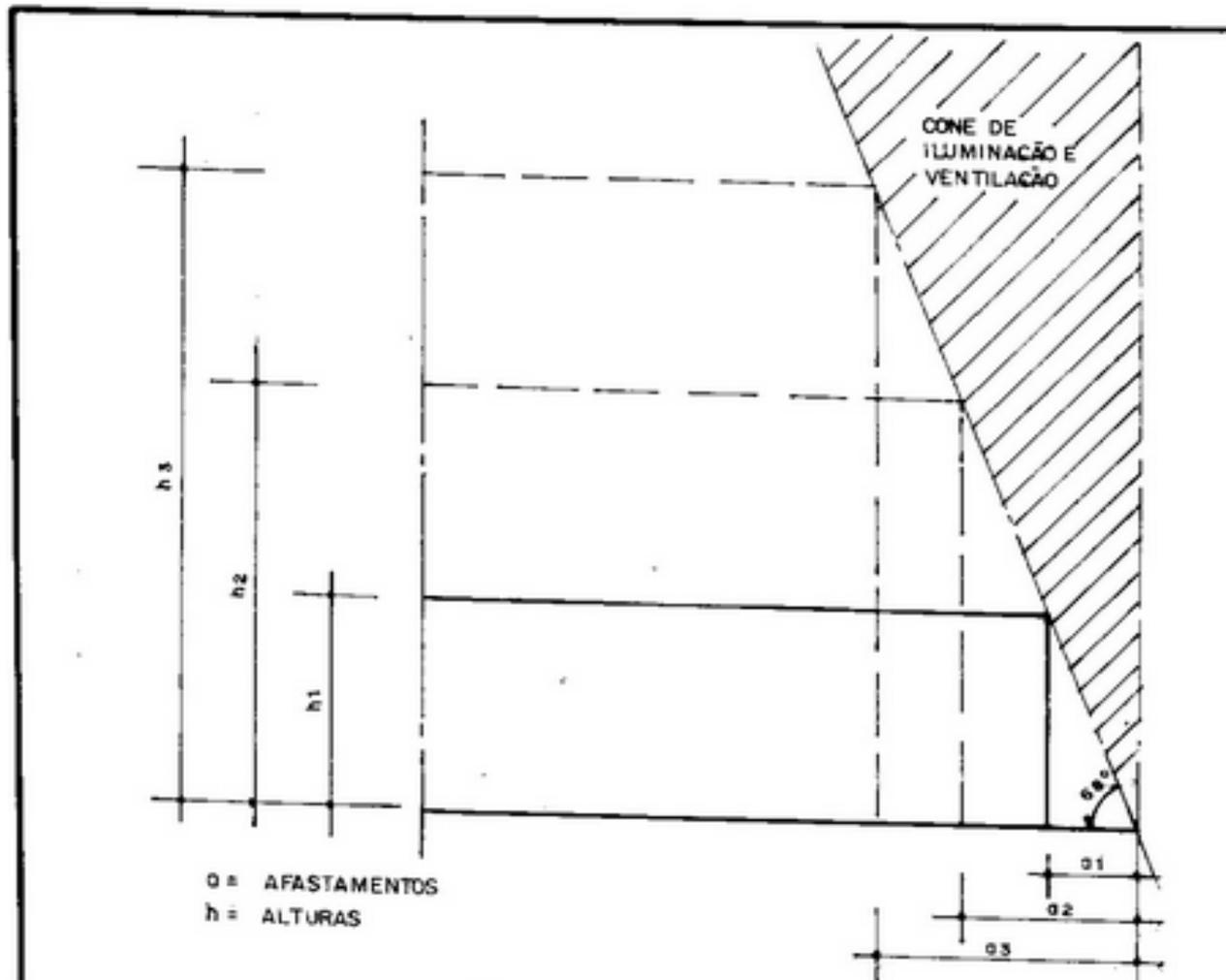
* Somente serão exigidos afastamentos nas divisas dos lotes que fizerem confrontação com outro lote. Para as divisas voltadas para a área pública (AP) ou via pública (VP) não serão exigidos afastamentos.

4.a. O afastamento mínimo exigido será proporcional à altura da edificação considerando-se como parâmetro destes índices o cone de iluminação e ventilação, formado a partir do nível do terreno, com um ângulo máximo de 68° (sessenta e oito graus) a ser aplicado a cada lote, conforme o seguinte esquema:



NORMA

ITEM 4 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS



TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÃO



Tipologias de edificação na Av. Alagados hoje. Fonte: Google Earth.

NORMA

18 - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 18.a. Esta NGB é composta dos itens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 18.
- 18.b. Os itens omissos nesta NGB serão regidos pelas disposições do Código de Edificações.
- 18.c. Os lotes regidos por esta NGB estão listados nos Memoriais Descritivos - MDE 162/91 e MDE 11/92 e MDE 86/92, nos Quadros Demonstrativos das Unidades Imobiliárias como:

Nº 14/94 RS 06/00

- H4: habitação coletiva - 4 pavimentos
- HC4: habitação coletiva e comércio - 4 pavimentos
- C4: comércio - 4 pavimentos
- C: comércio (Vila DVO)

JUSTIFICATIVA

- Sanar divergência da norma
- Propiciar segurança jurídica

PROPOSIÇÃO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º

DE 2017

(Autoria: Poder Executivo)

Define parâmetros de ocupação para lotes destinados à habitação coletiva – H4, habitação coletiva e comércio – HC4 e comércio – C, na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º Os lotes destinados à habitação coletiva – H4, habitação coletiva e comércio – HC4 e comércio – C, relacionados nos Quadros Demonstrativos das Unidades Imobiliárias dos Memoriais Descritivos MDE 11/92 e MDE 86/92, da Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, são regidos pelas Normas de Edificação, Uso e Gabarito NGB 38/94, exceto no que diz respeito ao dispositivo normativo contido no subitem 18.c do item 18 – DISPOSIÇÕES GERAIS das mesmas normas e relacionado ao número máximo de pavimentos, que deverá ser calculado conforme estabelecido no item 07 – PAVIMENTOS da NGB 38/94.

Art. 2º Ficam mantidos para os lotes abrangidos por esta Lei Complementar os coeficientes de aproveitamento estabelecidos no Anexo V da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que aprovou a atualização da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprovou a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

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

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



**Governo do Distrito Federal
Secretaria de Gestão
do Território e Habitação**

Lotes de habitação coletiva e de comércio em
Santa Maria

148ª Reunião ordinária

CONPLAN

14/dezembro/2017