

CONPLAN

Processo nº:	390.000.08209/2017_11
Interessado:	Secretaria de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Assunto:	Projeto de Lei Complementar para alteração de norma urbanística para lotes de Habitação Coletiva e Comércio, na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, abrangidos pela Norma de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 38/94, no que diz respeito ao número máximo de pavimentos e usos admitidos.
Localização:	Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII
Relator:	Conselheiro Célio Melis Jr - Instituto de Arquitetos do Brasil - Depto do Distrito Federal (IAB/DF)
Data:	14/12/2017
Responsáveis Técnicos	Subsecretaria de Gestão Urbana (SUGEST)

1 Senhoras Conselheiras e Senhores Conselheiros,

2 **1. Introdução**

3 O presente relato trata da apreciação da minuta do Projeto de Lei Complementar que visa
 4 sanar divergências entre dispositivos constantes nos textos normativos que regulam do
 5 uso e ocupação do solo e demais parâmetros urbanísticos na Região Administrativa de
 6 Santa Maria - RA XIII, razão pela qual é necessária sua apreciação, e consequente deliberação,
 7 por este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano - Conplan, conforme o que determina o
 8 PDOT (Lei Complementar 803, de 25/04/2009; alterada pela Lei Complementar 854, de
 9 15/10/2012) e o Regimento Interno do próprio Conselho:

10 - No PDOT:

**Art. 219. Compete ao CONPLAN:*

(...)

VII - deliberar sobre questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo, inclusive quando solicitado pelos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial;

VIII - deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano;

11

12 - No Regimento Interno do Conplan:

**Art. 3º. Compete ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN:*

(...)

VI - deliberar sobre questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo, inclusive quando solicitado pelos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial;

VII - deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano;

(...)"

13 **2. Objeto**

14 O processo nº 390.000.08209/2017_11 tem por objetivo a construção da minuta do Projeto de Lei
 15 Complementar que visa esclarecer divergências existentes entre dispositivos da NGB 38/94, que
 16 versam sobre os parâmetros urbanísticos dos lotes destinados à habitação coletiva e comércio na
 17 Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII.

18 Tais divergências referem-se à altura, o número de pavimentos, os afastamentos obrigatórios e à
 19 taxa de ocupação permitidos para as edificações a serem construídas na região abrangida pelo
 20 normativo citado, conforme descrito a seguir:

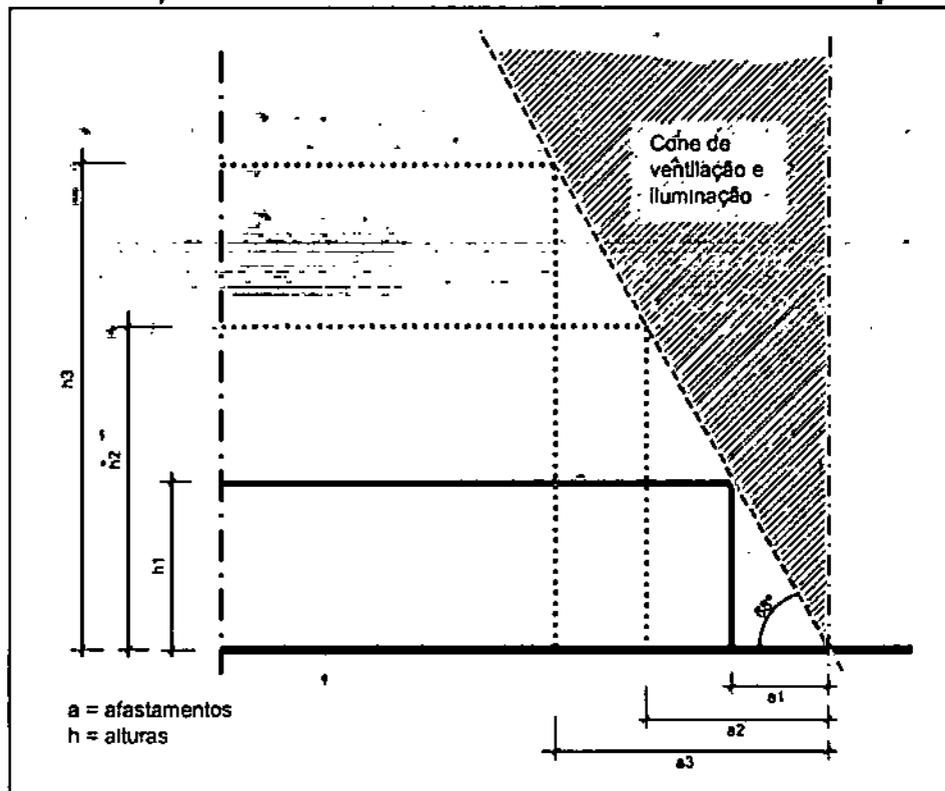
CONPLAN

21 A NGB 38/94, em seu item 04, estabelece o afastamento lateral proporcional à altura, que é
 22 atingida pelo cone de iluminação e ventilação:

23 **04 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS**

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

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



32

33 O item 7 da mesma NGB, corrobora e ratifica o que determina o item 4:

34 **07 – PAVIMENTOS**

35 * Número máximo: considerada a $T_{max} C$ (item 6), o número máximo de
 36 pavimentos será o definido pelo cone de iluminação e ventilação previsto no item 4
 37 desta NGB.

38 No entanto, em seu item 18, subitem 18.c, a NGB 38/94 traz diretrizes que geram interpretações
 39 contrárias ao que determina o item 4, dificultando a análise dos projetos nos lotes abrangidos pela
 40 NGB, prejudicando o andamento dos processos de aprovação e licenciamento de obras:

41 **18 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

CONPLAN

42 (...)

43 18.c – Os lotes regidos por esta NGB estão listados nos Memoriais Descritivos –
 44 MDE 162/91 e MDE 11/92 e MDE 86/92, nos Quadros Demonstrativos das
 45 Unidades Imobiliárias como:

46 - H4: habitação coletiva – 4 pavimentos

47 - HC4: habitação coletiva e comércio – 4 pavimentos

48 - C4: comércio – 4 pavimentos

49 - C: comércio (Vila DVO)

50 Tendo em vista que a NGB 38/94, sendo parte integrante e complementar aos normativos MDE
 51 11/92 e MDE 86/92 (e sua URB 86/92) que, por sua vez, tratam da cidade de Santa Maria em sua
 52 totalidade, é possível afirmar que, ao persistirem as divergências apontadas acima, ficam
 53 prejudicados os licenciamentos de obras em toda a cidade, sejam elas de iniciativa pública ou
 54 privada, inclusive aquelas destinadas a suprir a demanda habitacional de baixa renda, objeto de
 55 políticas públicas elaboradas pelo Governo.

56 **3. Histórico**

57 No ano de 2009, na tentativa de eliminar as divergências, o GDF publicou o Decreto nº
 58 30.666/2009 com vistas à inserção no item 18 da NGB 38/94, do subitem 18.h, com a seguinte
 59 redação:

60 *"18.h. O número máximo de pavimentos para os lotes relacionados no subitem 1.b*
 61 *do item 1 – LOCALIZAÇÃO desta NGB será ob□do mediante a aplicação do cone*
 62 *de iluminação e ven□lação constante do item 4 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS*
 63 *OBRIGATÓRIOS, considerada a Taxa Máxima de Construção de 400%*
 64 *(quatrocentos por cento) da área do terreno. O ângulo máximo de 68° (sessenta e*
 65 *oito graus) será aplicado sobre as divisas confrontantes com outros lotes,*
 66 *considerada a cota de soleira medida no ponto médio do lote." Art. 2º. Fica*
 67 *cancelado o subitem "18.c" do item 18 – DISPOSIÇÕES GERAIS das Normas de*
 68 *Edificação, Uso e Gabarito NGB 38/94".*

69 No ano de 2015, o Decreto 30.666/2009 foi declarado inconstitucional, através do Acórdão nº
 70 865980 (fls. 876 a 971) do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), sob o
 71 argumento de que, de acordo com o art. 56 da Lei Orgânica do Distrito Federal (LODF), as
 72 **definições de parâmetros urbanísticos só podem ser feitas por meio de Lei Complementar.**
 73 Ressalta-se que os efeitos de referido Acórdão retroagem, inclusive, aos projetos aprovados sob o
 74 que determina o referido Decreto, acentuando, ainda mais, as dificuldades impostas ao
 75 licenciamento de obras na região.

76 **4. Minuta do Projeto de Lei Complementar**

77 Segue abaixo a nova tentativa de solução ao problema descrito acima, através da minuta de PLC:

78 **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º DE 2017**

79 (Autoria: Poder Executivo)

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

83 A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:
 84
 85
 86



CONPLAN

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

95
96 **Art. 2º** Ficam mantidos para os lotes abrangidos por esta Lei Complementar os
97 coeficientes de aproveitamento estabelecidos no Anexo V da Lei Complementar nº
98 854, de 15 de outubro de 2012, que aprovou a atualização da Lei Complementar
99 nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprovou a revisão do Plano Diretor de
100 Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

101
102 **Art. 3º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

103
104 **Art. 4º** Revogam-se as disposições em contrário.

105 **5. Conclusão e Voto**

106 Considerando que:

- 107 a. Trata-se de uma correção ao texto normativo, que, em se mantendo da forma original,
108 impõe elevada insegurança jurídica aos empreendimentos, sejam públicos e/ou
109 privados, prejudicando o licenciamento de obras e, por consequência, o
110 desenvolvimento da Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
- 111 b. Não há alteração dos parâmetros urbanísticos (previstos no PDOT) que demandem
112 estudos mais aprofundados, em especial os coeficientes de aproveitamento (CfAM e
113 CfAB) e os usos previstos originalmente pela norma em questão;
- 114 c. Que, no ano de 2009, foi feita a tentativa de eliminar as divergências identificadas por
115 meio de Ato do Poder Executivo (Decreto nº 30.666/2009 – declarado inconstitucional
116 pelo TJDF), e que;
- 117 d. Em respeito ao que determina a Lei Orgânica do Distrito Federal (art. 56), a alteração
118 do texto normativo ora em análise, uma vez que versa sobre parâmetros urbanísticos,
119 está sendo feita através do instrumento legal adequado, ou seja, por meio de Lei
120 Complementar.

121 **Encaminhado VOTO FAVORÁVEL à aprovação da minuta do Projeto de Lei Complementar,**
122 **com vistas ao andamento do rito processual necessário à sua aprovação junto às instâncias do**
123 **Poder Público afetas ao assunto em questão.**

124
125
126
127
128
129
130



Arq. Célio da Costa Melis Júnior
Conselheiro Titular
Instituto de Arquitetos do Brasil
Depto do Distrito Federal – IAB/DF