

1 **Brasília, 25 de junho de 2018.**

2 **CONSELHEIRO:** Guilherme Rocha de Almeida Abreu – Casa Civil.

3 **PROCESSO N°:** 429.000.052/2015

4 **INTERESSADO:** SUPLAN/SEGETH

5 **ASSUNTO:** Correção da Norma de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 116/10.

6 **PREÂMBULO**

7 Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do PDOT - Lei Complementar n.º
8 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012 – e
9 nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de 2014, que publica o
10 regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal –
11 CONPLAN, o presente processo foi encaminhado ao conselho para apreciação da correção da Norma
12 de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 116/10, que trata dos parâmetros urbanísticos dos lotes do
13 Comércio Local Noroeste - CLNW, no Setor de Habitações Coletivas Noroeste - SHCNW, na Região
14 Administrativa do Plano Piloto - RA I.

15 **RELATO**

16 Trata o processo SEI-GDF n.º 0429-000052/2015 de constatação, pela
17 Coordenação de Arquitetura - COARQ/CAP/SEGETH, nos termos do Memorando n.º
18 09/2015 (8468639 - fl. 01 do processo digitalizado), de divergência entre os itens 8.2 das
19 Normas de Edificação, Uso e Gabarito NGB 116/10 relativa às Quadras 02/03, 04/05 e 06/07
20 e a NGB 020/09 relativa às Quadras 08/09 e 10/11, ambas do Comércio Local Noroeste -
21 CLNW, no Setor de Habitações Coletivas Noroeste - SHCNW, na Região Administrativa do
22 Plano Piloto - RA I, cujo texto está transcrito a seguir:

23 *NGB 020/09 - "8.2. Caixa d'água, casa de máquinas, equipamentos*
24 *relacionados a aquecimento solar ou elétrico de água, ou condicionadores de ar*
25 *poderão ultrapassar a altura máxima permitida em até 3.00m (três metros)".*

26 *NGB 116/10 - "8.2. Estão incluídos na altura máxima permitida todos os*
27 *elementos de composição arquitetônica do conjunto edificado, como cobertura,*
28 *cumeeira, coletores solares, aquecedores, caixas d'água, e equipamentos*
29 *diversos, incluindo os de telecomunicações..".*

30 No mesmo Memorando n.º 09/2015 (8468639 - fl. 01 do processo digitalizado),
31 a COARQ/CAP/SEGETH argumenta pela inviabilidade de aplicação do item 8.2 da NGB
32 116/10, na forma como foi editada, nos seguintes termos:

33 *"Em cumprimento à exigência da NGB 116/10, para os edifícios terem altura*
34 *máxima de 11,60m e pé-direito mínimo conforme estabelecido pela Lei 2.105/98 deverão*
35 *desenvolver caixas d' águas e equipamentos técnicos e de telecomunicações em apenas*
36 *1,00m, o que poderá acarretar dificuldade técnica, encarecimento das instalações e*
37 *comprometer tanto a continuidade morfológica como a paisagem do Setor."*

38 Desta forma a COARQ/CAP/SEGETH solicita a alteração do item 8.2 da NGB
39 116/10, adotando a mesma redação do item 8.2 da NGB 020/09, para fazer excluir da altura
40 máxima a caixa d'água, casa de máquinas e equipamentos relacionados a aquecimento solar
41 ou elétrico de água ou condicionadores de ar.

42 43 **DAS ANÁLISES TÉCNICAS**

44 A solicitação foi avaliada em 22/07/2015 pela anterior Diretoria da Unidade de
45 Planejamento Territorial I - Central - DICUB/SUTER/SEGETH que não visualizou *impacto*
46 *negativo relevante na paisagem do setor se aprovada a alteração pretendida, e considera*
47 *razoável que, para uma mesma e idêntica tipologia de unidade imobiliária do mesmo setor*
48 *habitacional, sejam adotados os mesmos parâmetros urbanísticos.",* constante do despacho
49 SEI 8468639 (fl. 34 do processo digitalizado).

50 Posteriormente, o mesmo entendimento foi reiterado pela atual Diretoria do
51 Conjunto Urbanístico de Brasília – DIGEB/COPRESB, nos termos do **Parecer Técnico nº**
52 **02/2018 - DIGEB/COPRESB**, de 18/1/2018, SEI nº 8468639 (fls. 48 e 49 do processo
53 digitalizado).

54 De acordo com a terceira manifestação técnica, qual seja, o **Parecer Técnico**
55 **nº 29/2018 – DIGEB/COPRESB**, de 15/6/2018, SEI nº 9119862, o índice urbanístico "Altura
56 Máxima da Edificação" foi definido de forma idêntica nos itens 8.1 para ambas as NGB
57 116/10 e NGB 020/09:

58 *" 8.1. A altura máxima das edificações, a partir da cota de soleira definida no*
59 *MDE (...) é de 11,60m (onze metros e sessenta centímetros), sendo proibido*
60 *qualquer tipo de afloramento de subsolo".*

61 Este índice ou parâmetro urbanístico não se pretende alterar, ou seja, a altura
62 máxima das edificações permanecerá estabelecida com valor de 11.60m.

63 Os itens 8.2, da NGB 116/10 e da NGB 020/09, referem-se a elementos
64 técnicos que podem ser excluídos ou incluídos no cômputo desta cota máxima de coroamento
65 de 11.60 m. De fato, na concepção original das citadas normas não houve intenção urbanística
66 de estabelecer regras diferenciadas para as edificações da 1ª (NGB 116/10 - Quadras 02/03,

67 04/05 e 06/07) e a 2ª (NGB 20/09 - Quadras 08/09 e 10/11) Etapas de implantação do Setor
68 Noroeste. Desta forma, a divergência constatada caracteriza-se como erro material ocorrido
69 quando da elaboração da NGB 116/10, provocando uma inviabilidade técnica na elaboração
70 dos projetos arquitetônicos, nos termos da manifestação da COARQ/CAP/SEGETH. Esse erro
71 material necessita ser retificado.

72 Importante ainda observar que, idêntica divergência existente na inclusão ou
73 exclusão de equipamentos técnicos no cômputo da Altura Máxima permitida para as
74 edificações da 1ª e 2ª Etapa do setor ocorreu também no caso dos blocos residenciais das
75 Superquadras do Setor Noroeste. Este caso já foi equacionado por meio da publicação do
76 Decreto nº 35.505, de 05 de junho de 2014, que, entre diversas outras, incluiu a seguinte nota
77 na NGB 115/10:

78 *"VII – "Nota: O subitem 8.1 do item 8. ALTURA DA EDIFICAÇÃO passa a*
79 *vigorar com a seguinte redação: A altura máxima das edificações, contada a*
80 *partir da cota de soleira definida no Memorial Descritiva – MDE 031/08 é de*
81 *28.00 m (vinte e oito metros), à exceção de torre de circulação vertical, caixas*
82 *d'água e equipamentos técnicas como aqueles citados na item 7.4.4, cuja altura*
83 *poderá ultrapassar a ponta mais alta da edificação (indicado em cada projeto)*
84 *em até 3.00 (três metros);"*

85
86 **DA APROVAÇÃO PELO ÓRGÃO FEDERAL RESPONSÁVEL PELA**
87 **PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO**
88

89 A Assessoria Jurídico-Legislativa - AJL/SEGETH recomendou a oitiva do
90 Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN/DF, nos termos da Nota
91 Técnica nº 530.000.137/2015 - AJL/SEGETH, de 21/09/2015 (8468639 - 39 a 45 do processo
92 digitalizado).

93 Consta do processo o Ofício nº 128/2018 - IPHAN/DF, de 23/5/2018,
94 documento SEI-GDF nº 8468639 (fl. 54 do processo digitalizado), que anui expressamente
95 com a correção da NGB 116/10, nos termos do Parecer Técnico nº 50/2018 –
96 IPHAN/DF (8468639 - fls. 54 do processo digitalizado), por não ferir nenhum dos cinco
97 critérios considerados na Portaria IPHAN nº 166, de 11 de maio de 2016, como importantes
98 para a preservação do Setor Noroeste.

99
100

101

102

103

DOS PROCEDIMENTOS LEGAIS DE APROVAÇÃO

104

105

106

A DIGEB/COPRESB sugere que seja inserida Nota no item 18.DISPOSIÇÕES GERAIS da NGB 116/10, cujo texto altera somente a redação do item 8.2 que passaria a ser da seguinte forma:

107

108

109

8.2. Caixa d'água, casa de máquinas, equipamentos relacionados a aquecimento solar ou elétrico de água, ou condicionadores de ar poderão ultrapassar a altura máxima permitida em até 3.00m (três metros)

110

111

112

113

114

115

Em cumprimento ao disposto no Decreto nº 36.495, de 13/5/2015, alterado pelo Decreto nº 36.695, de 25/08/2015, que estabelece o procedimento para a tramitação e apreciação de projetos de leis e decretos de competência do Governador do Distrito Federal, a DIGEB/COPRESB apresentou, no Parecer Técnico nº 29/2018-DIGEB/COPRESB, Exposição de Motivos e Minuta de Decreto a ser submetida ao Governador, aprovando a inserção da citada nota na NGB 116/10.

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

A Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN/SEGETH submeteu a citada Minuta à apreciação da Assessoria Jurídico-Legislativa – AJL/SEGETH que recomendou a apreciação prévia deste Conselho de Planejamento Urbano e Territorial – CONPLAN, em cumprimento ao disposto no art. 219 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano – PDOT/2009, que trata das competências deste Conselho, dentre elas “*analisar e deliberar sobre ações, intervenções e outras iniciativas que direta ou indiretamente estejam relacionados ao uso e à ocupação do solo no óreo do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília*”.

127

128

129

▪ Considerando que a aplicação da Norma de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 116/10 poderá acarretar dificuldade técnica, encarecimento das instalações e comprometer tanto a continuidade morfológica como a paisagem do Setor Noroeste;

130

131

132

▪ Considerando que a Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial 1 - Central - DICUB/SUTER/SEGETH não visualizou impacto negativo relevante na paisagem do setor se aprovada a alteração pretendida, e considera razoável que, para uma mesma e

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

133 idêntica tipologia de unidade imobiliária do mesmo setor habitacional, sejam adotadas
134 mesmas soluções urbanísticas;

135 ▪ Considerando que, na concepção original das citadas normas, não houve
136 intenção urbanística de estabelecer regras diferenciadas para as edificações da 1ª (NGB
137 116/10 - Quadras 02/03, 04/05 e 06/07) e a 2ª (NGB 20/09 - Quadras 08/09 e 10/11) Etapas
138 de implantação do Setor Noroeste;

139 ▪ Considerando que não se está alterando a altura máxima definida pela NGB
140 116/10, com valor de 11.60m, e sim a cota máxima e altura da caixa d'água, casa de
141 máquinas, equipamentos relacionados a aquecimento solar ou elétrico de água, ou
142 condicionadores de ar, que poderão ultrapassar a altura máxima permitida em até 3.00m (três
143 metros);

144 ▪ Considerando que o Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional –
145 IPHAN/DF anui expressamente com a alteração da NGB 116/10, nos termos do Parecer
146 Técnico nº 50/2018 – IPHAN/DF, que aprova a alteração pretendida por não ferir nenhum
147 dos cinco critérios considerados importantes para a preservação do Setor Noroeste pela
148 Portaria nº 166 - IPHAN, de 11 de maio de 2016;

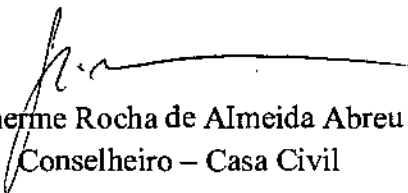
149

150 VOTO favoravelmente à aprovação da correção pretendida da NGB 116/10,
151 para excluir da altura máxima os elementos técnicos “caixa d'água, casa de máquinas,
152 equipamentos relacionados a aquecimento solar ou elétrico de água, ou condicionadores de
153 ar”, que poderão ultrapassar a altura máxima permitida (11,60m) em até 3.00m (três metros),
154 na forma sugerida pela DIGEB/COPRESB/SUPLAN/SEGETH, atendidos os procedimentos
155 aplicáveis ao caso.

156

157

158


Guilherme Rocha de Almeida Abreu
Conselheiro – Casa Civil

