

PROCESSO N° : 250. 000204/00

DECRETOS: 30.353

DATAS: 08/05/2009

PUBLICAÇÃO: DOBF N° 89 PAG. 30.

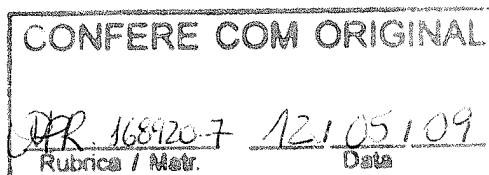
REGISTRADO NO CARTÓRIO OFÍCIO EM

1 – LOCALIZAÇÃO:

Residencial Porto Pilar
Setor Meirelles
Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII
Distrito Federal - DF

2 – PLANTAS DE PARCELAMENTO URBANO – Geral e Parciais componentes do Projeto de Urbanismo – URB – 026/08:

SICAD	FOLHA
216- III - 2	01/11
216-III-1-B	02/11
216-III-2-A	03/11
216-III-2-B	04/11
216-III-1-C	05/11
216-III-1-D	06/11
216-III-2-C	07/11
216-III-2-D	08/11
216-III-4-A	09/11
216-III-4-B	10/11
216-III-5-A	11/11




Izabel de Miranda
Diretora
DIPAR/SUCON/SEDURMA

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB 026/08

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SANTA MARIA-RA XIII-DF
SETOR MEIRELLES
RESIDENCIAL PORTO PILAR

FOLHA: 01/08

PROJ:

REVISÃO:

VISTO:

APROVA:

DATA


GERENTE
GEATS


DIRETORA
DIPAR


Subsecretária
SUCON

3 - USOS E ATIVIDADES:

TABELA A
USO RESIDENCIAL:

RUAS/AVENIDA	LOTES
Rua 100	102
Rua 200	201 e 202
Rua 300	301 e 302
Av. Monumental	17
Rua 400	401 a 403
Rua 500	501 e 502
Rua 600	601

TABELA B
USO MISTO:

AVENIDA	LOTES
Monumental	03, 05, 07, 9 a 16 e 20 a 28

TABELA C
USO: COMERCIAL 01 de
BENS E SERVIÇOS:

AVENIDA / RUA	BLOCOS
Av. Monumental	A, B, C, D e E
Rua 400	A

TABELA D
USOS: COMERCIAL 02 de BENS
E SERVIÇOS e COLETIVO:

AVENIDA / RUA	LOTES
Monumental	01, 02, 06, 29 e 30
100	101
600	602

TABELA E
USO COLETIVO - EPC:

AVENIDA/VIA	LOTES/ÁREA ESPECIAL
Av. Monumental	Lts. 04, 08, 18 e 19
Via VC - 371	AE 1 e AE 2

TABELA F
USO COLETIVO - EPU:

VIA	ÁREA ESPECIAL
VC - 371	AE 3

CONFERE COM ORIGINAL

DIR. 168920-7 12/05/09
Rubrica / Matr. Data


Leabel de Miranda

Directora
DIPAR/SUDON/SEDUMA



3.1- Para os lotes da “TABELA A” será permitido o USO exclusivamente RESIDENCIAL com atividades de:

- Habitações Coletivas e/ou
- Habitações Unifamiliares.

Nota: Serão permitidos, complementarmente para estes lotes: piscinas, churrasqueiras e quadras poliesportivas, não computáveis na taxa máxima de construção.

3.2 - Para os lotes da “TABELA B” será permitido o USO MISTO com as opções:

- Comercial de Bens e Serviços e / ou
- Coletivo e/ou
- Residencial.

3.3 – Para os lotes da “TABELA C” será permitido o USO exclusivamente COMERCIAL de BENS E SERVIÇOS.

3.4 – Para os lotes da “TABELA D” serão permitidos os USOS:

- COMERCIAL de BENS E SERVIÇOS e/ou
- COLETIVO.

3.5 - Para os lotes da “TABELA E” será permitido o USO COLETIVO com a destinação exclusiva para Equipamento Público Comunitário – EPC.

3.6 – Para o lote da “TABELA F” será permitido o USO COLETIVO com a destinação exclusiva para Equipamento Público Urbano – EPU.

NOTA: As ATIVIDADES dos usos comercial e coletivo permitidas para os lotes das TABELAS “B”, “C”, “D”, “E” e “F” estão indicadas no ANEXO I desta NGB 026/08, dispostas na coluna correspondente à respectiva tabela.

4 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS:

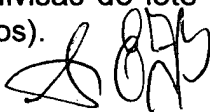
4.1- Para os lotes da “TABELA A” os afastamentos mínimos obrigatórios seguirão as seguintes determinações:

4.1.1 – Habitação Coletiva:

- O afastamento para as divisas do lote será de no mínimo o valor correspondente a metade da altura total da edificação.
- O afastamento entre as edificações será o valor correspondente a metade da altura total da edificação, desde que esse valor seja igual ou superior a 10,00m (dez metros).

4.1.2 – Habitação Unifamiliar:

- Os afastamentos para as divisas do lote e entre as edificações serão de 4,00m (quatro metros).



4.2- Para os lotes da **TABELA "B"** o afastamento mínimo obrigatório será de 6,00m (seis metros) tanto para as divisas do lote como entre as edificações.

4.3- Para os lotes das **TABELAS "D" e "E"** o afastamento mínimo obrigatório será de 5,00m (cinco metros) tanto para as divisas do lote como entre as edificações.

4.4- Para os Blocos da **"TABELA C"** e o lote da **"TABELA F"** não há obrigatoriedade de afastamento mínimo.

5 – TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO (TmaxO):

(Projeção horizontal da área edificada dividido pela área do lote) X 100

5.1 – Para os lotes da **"TABELA A"** - Uso Residencial:

TmaxO = **50%** (cinquenta por cento)

5.2 – Para os lotes das tabelas **"B"**- Uso Misto, **"D"**- Uso Comercial 02 de Bens e Serviços e **"E"** – Uso Coletivo exclusivamente para EPC:

TmaxO = **70%** (setenta por cento)

5.3 – Para os Blocos da **"TABELA C"** - Uso Comercial 01 de Bens e Serviços:

TmaxO = **100%** (cem por cento)

6 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.):

(Índice que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima de construção permitida)

6.1 – Para os lotes da **"TABELA A"** - Uso Residencial:

C.A. = **0,60** (zero vírgula sessenta).

6.2 – Para os lotes das tabelas **"B"**- Uso Misto, **"D"** – Uso Comercial 02 de Bens e Serviços e **"E"** – Uso Coletivo exclusivamente para EPC:

C.A. = **1,0** (um vírgula zero).

6.3 – Para os Blocos da **"TABELA C"** - Uso Comercial 01 de Bens e Serviços:

C.A. = **2,0** (dois vírgula zero).

7 – PAVIMENTOS:

7.1 – Para os lotes da **"TABELA A"** - Uso Residencial:

7.1.1 – **Habitação Coletiva:**

a - Número **máximo** de pavimentos: **06** (seis) incluindo o pilotis (optativo) e não computando o subsolo (optativo).

b - Destinação dos pavimentos e outras considerações:

- O Pavimento Tipo será destinado somente à habitação;
- O pilotis, desde que não ultrapasse a 40 % (quarenta por cento) de sua área, poderá ser compartimentado para abrigar as atividades: salão múltiplo uso, hall de acesso às escadas e / ou aos elevadores, cômodo com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) para a locação de medidores de energia elétrica e de hidrômetros individualizados e portaria com área máxima de 2,00m² (dois metros quadrados), e
- O subsolo será destinado somente à garagem.

7.1.2 – Habitação Unifamiliar:

Número **máximo** de pavimentos: **02** (dois) sendo o Térreo mais um pavimento superior, com subsolo optativo destinado a garagem, podendo haver unidades independentes em cada um dos pavimentos.

7.2 – Para os lotes da TABELA “B” - Uso misto:

a- Número máximo de pavimentos: 04 (quatro), térreo mais três pavimentos superiores, com subsolo optativo.

b- Destinação dos pavimentos e outras considerações:

- As lojas comerciais somente ocuparão o pavimento térreo;
- As salas comerciais terão 40,00m² (quarenta metros quadrados) como área mínima;
- Os usos Residencial e Coletivo poderão ocupar todos os pavimentos, sendo que as unidades habitacionais terão 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) como área mínima;
- O subsolo será destinado somente à garagem;

7.3 – Para os lotes da TABELAS “C” - Uso Comercial 01 de Bens e Serviços:

a - Número máximo de pavimentos: 02 (dois) com as opções:

- térreo mais sobreloja ou
- térreo mais um pavimento superior

b- Destinação dos pavimentos e outras considerações:

- O térreo e a sobreloja compõem uma unidade que será destinada somente a loja comercial;
- O pavimento superior será destinado a **salas** exclusivamente comerciais, devendo cada uma delas possuir **40,00 m²** (quarenta metros quadrados) como área mínima, e
- O subsolo será **obrigatório** e destinado somente à garagem.

7.4. – “TABELA D” - Uso Comercial 02 de Bens e Serviços e Uso Coletivo:

a - Número máximo de pavimentos: 03 (três) com as opções:

- térreo mais sobreloja mais um pavimento superior ou
- térreo mais dois pavimentos superiores.

b- Destinação dos pavimentos e outras considerações :

- Quando o uso for comercial, o pavimento térreo (com ou sem sobreloja) será destinado somente à **loja comercial**;
- O uso Coletivo poderá ocupar todos os pavimentos;
- Nos pavimentos superiores quando destinados à **salas** exclusivamente comerciais cada uma delas deverá possuir **40,00 m²** (quarenta metros quadrados) como área mínima, e
- O subsolo optativo destinado somente à garagem,

7.5 – Para os lotes da “TABELA E” - EPC:

Número máximo de pavimentos: 03 (três) pavimentos (térreo mais dois pavimentos superiores) com subsolo optativo destinado à garagem.

9 – ESTACIONAMENTO E GARAGEM:

9.1 – Número de vagas para os lotes das TABELAS “A”, “B”, “C”, “D” e “E”:

- **01** (uma) vaga para cada 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados) de área construída para o uso **comercial** ou **institucional**;
- **01** (uma) vaga para cada unidade domiciliar, no caso de uso Residencial das TABELAS “A” e “B”.

NOTA:

- Deverão ser previstas vagas para veículos, dentro dos limites do lote, em superfície ou subsolo, de acordo com a atividade, na proporção da tabela IV, Anexo III do Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF aprovado pela Lei n.º 2.105/98, alterada pela Lei n.º 3.919/2006, regulamentada pelo Decreto n.º 25.856/05, alterado pelo Decreto n.º 28.899/2008.
- Será obrigatória a previsão de vagas e baias exclusivas para carga e descarga (que não devem ser localizadas em área pública, exceto para os Blocos da “Tabela C”), embarque e desembarque, estacionamentos de táxis e, nos casos específicos da Tabela VI do Anexo I do Decreto 26.048 de 20/07/05, a previsão de vagas exclusivas para ambulâncias e viatura do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF.
- É obrigatória a previsão de vagas para pessoas com deficiência e pessoas idosas nos termos da legislação específica.

10 – TAXA DE PERMEABILIDADE:

(Projeção horizontal da área verde dividida pela área do lote) X 100

Corresponde ao percentual mínimo da área do lote onde será proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação. Deve ser respeitado no nível térreo e na sua projeção no nível do subsolo e está estabelecido em (porcentagem) da área do lote.

TP = 30% (trinta por cento) para todos os usos, exceto para os lotes das

18 – DISPOSIÇÕES GERAIS:

- 18.a)** Esta NGB é composta dos itens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17 e 18.
- 18.b)** Esta NGB é complementada pelo Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF, aprovado pela Lei n.º 2.105/98, alterada pela Lei n.º 3.919/2006, regulamentada pelo Decreto n.º 25.856/05, alterado pelo Decreto n.º 28.899/2008. Casos omissos e exceções não contemplados por esta NGB ou pelo COE/DF serão dirimidos pela SEDUMA.
- 18.c)** As áreas de serviço cobertas e descobertas deverão ser indevassáveis para logradouros públicos e lotes vizinhos.
- 18.d)** Os usos e atividades permitidas, sistematizadas no ANEXO I desta NGB foram definidas em conformidade com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE Versão 2.0 – 7ª Edição – IBGE – Fevereiro 2007.
- 18.e)** A aprovação do projeto de arquitetura para qualquer edificação a ser implantada nos **lotes 06, 29, 101 e 602 da Tabela D** e dos **lotes constantes da Tabela A** fica condicionada à:
- I- aprovação pela SEDUMA da **Planta de Locação e Urbanização** do respectivo lote contendo: a disposição, o dimensionamento e a tipologia das edificações, do sistema viário e das calçadas inclusive as especificações das pavimentações e indicação de meios-fios, além dos ajardinamentos, arborizações, play ground e quadras esportivas, observadas as normas de acessibilidade, sendo que a verificação quanto ao cumprimento dos coeficientes de aproveitamento, da taxa de permeabilidade e do número de vagas de veículos fica a cargo da Administração Regional;
 - II- aprovação pelas concessionárias de serviços públicos dos **Projetos de Infra-Estrutura** básica interna ao lote (água, esgoto e energia elétrica).
 - III- anuência do Instituto de Meio Ambiente e Recursos Hídricos Brasília Ambiental - IBRAM quanto aos **Projetos de Infra-Estrutura** básica interna ao lote (água, esgoto e energia elétrica) e aprovação do projeto de drenagem pluvial que deverá constar de solução para infiltração das águas pluviais, de modo que não haja incremento no coeficiente de escoamento superficial da área do empreendimento.
- 18.f)** O endereçamento interno para os lotes da tabela “A” – Uso Residencial será definido quando da elaboração da planta de locação das edificações a serem ali implantadas, para os quais sugerimos a utilização da ordem alfabética para as habitações coletivas e numeração arábica para as habitações unifamiliares.

