

PROCESSOS:	030.006.303/96
DECISÕES:	
DATAS:	
DECRETOS:	18.435
DATAS:	15/07/97
PUBLICAÇÃO:	DODF nº 134 16/07/97

1 - LOCALIZAÇÃO

Região Administrativa XIII, Santa Maria, Área Complementar - AC 219, 319 e 419.

2 - PLANTAS DE PARCELAMENTO

URB-47/97 folhas 1/7 a 7/7.

3 - USOS PERMITIDOS

Usos permitidos: Comercial, com atividade de prestação de serviços, comércio de bens varejista*, comércio de bens atacadista*; Industrial (exceto, fabricação de cimento, química e abatedouro) e Institucional ou Comunitário.

Os usos foram definidos de acordo com a Tabela de Usos - anexo ao Decreto nº 16.248 (DODF de 29.12.94) - instrução Normativa - TC nº 001/94.

* No caso de combustíveis e derivados de petróleo, somente àqueles utilizados na construção civil e gás.

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB — 47/97

CSSM-CIDADE SATELITE SANTA MARIA
ÁREA COMPLEMENTAR - AC 219, 319 E 419

FOLHA: 01 / 07

DATA: JUNHO/97

PROJETO: TABELA

CONF. NGB: GEPRO II

VISTO: DIPRO

APROVO: B.P. PDDF

IPDF / DDF — GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

4 - AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

ENDEREÇO	FRENTE m	FUNDO	LATERAL DIREITA	LATERAL ESQ.	OBSERVAÇÕES
AC 219 Cj.A Lts. 1 a 17	3,00	-	-	-	ver item 4a exceto lt. 5
AC 219 Cj.A Lts. 18 a 25	5,00	-	-	-	-
AC 219 Cj.B Lts. 1 a 4	3,00	-	-	-	ver item 4a
AC 219 Cj.B Lts. 5 a 14	3,00	-	-	-	-
AC 219 Cj.C Lts. 1, 8 a 11 e 24 a 26	3,00	-	-	-	ver item 4a
AC 219 Cj.C Lts. 2 a 7	3,00	-	-	-	-
AC 219 Cj.C Lts. 12 e 23	3,00	-	-	-	-
AC 219 Cj.D Lts. 1 a 28	3,00	-	-	-	-
AC 319 Cj.A Lts. 1 a 4	3,00	-	-	-	ver item 4a
AC 319 Cj.A Lts. 5 a 14	3,00	-	-	-	-
AC 319 Cj.B Lts. 1 e 7,8 e 18 a 21	3,00	-	-	-	ver item 4a
AC 319 Cj.B Lts. 2 a 6	3,00	-	-	-	-
AC 319 Cj.B Lts. 9 a 18	3,00	-	-	-	-
AC 319 Cj.C Lts. 1,11 e 12 e 22 a 24	3,00	-	-	-	ver item 4a
AC 319 Cj.C Lts. 2 a 10 e 13 a 21	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.A Lts. 1 e 21 a 25	3,00	-	-	-	Ver item 4a p/lt. 1 também a lateral esq. e p/ lt. 21 só a lateral direita
AC 419 Cj.A Lts. 2 a 20	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.B Lts. 1 a 6	3,00	-	-	-	ver item 4a o lt. 1 também lateral direita
AC 419 Cj.B Lts. 7 a 26	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.C Lts. 1 a 20	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.D Lts. 2 a 5 e 10 a 13	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.D Lts. 6 a 9	3,00	-	-	-	ver item 4a
AC 419 Cj.E Lts. 1 a 4	3,00	-	-	-	ver item 4a
AC 419 Cj.E Lts. 5 a 9 e 12 a 16	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj. E Lts. 10 e 11	5,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.F Lts. 1 e 6 a 20	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.F Lts. 2 a 5	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.G e H Lts. 1 e 22 a 24	3,00	-	-	-	ver item 4a
AC 419 Cj. G e H Lts. 2 a 21	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.I Lts.1 e 10 a 16	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.I Lts. 2 a 9	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.J Lts. 1 a 4	3,00	-	-	-	-
AC 419 Cj.J Lts. 5 a 13	5,00	-	-	-	-

4.a. Para os lotes indicados na coluna "observações" do quadro retro, será permitida a ocupação do pavimento superior sobre o afastamento mínimo obrigatório.

5 - TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO

(Projeção horizontal da área edificada, dividida pela área do lote) x 100

5.a. Para os lotes **inclusos** no item 4a será permitida:

$T_{máx.O}$ = Percentual calculado a partir de 100% (cem por cento) da área do lote, descontando-se desse percentual, o correspondente a área ocupada pelo afastamento mínimo obrigatório, que será utilizada para galeria.

5.b. Para os lotes **não inclusos** no item 4a, será permitida:

$T_{máx.O}$ = 70% (setenta por cento) da área do lote.

6 - TAXA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO

(Área total edificada dividida pela área do lote) x 100.

6.a. Para os lotes **inclusos** no item 4a será permitida:

$T_{máx.C-térreo}$ = Percentual calculado a partir de 100% (cem por cento) da área do lote, descontando-se desse percentual o correspondente a área ocupada pelo afastamento mínimo obrigatório, que será utilizada para galeria.

$T_{máx.C}$ - 1º pavimento = 100% (cem por cento) da área do lote.

6.b. Para os lotes **não inclusos** no item 4a será permitida:

$T_{máx.C}$ = 70% (setenta por cento) da área do lote para todos os pavimentos.

7 - PAVIMENTOS

7.a. Número máximo de pavimento.

1. Para os lotes com área entre 100 a 743m² **inclusos** no item 4a, serão permitidos: 2 (dois) pavimentos mais subsolo(s);

2. Para os lotes com área entre 200 a 300m² **não inclusos** no item 4a, serão permitidos: 2 (dois) pavimentos mais subsolo(s);

3. Para os lotes com área entre 500 a 1.680m² **não inclusos** no item 4a, serão permitidos: 4 (quatro) pavimentos mais subsolo(s).

7.b. **TÉRREO**: Pavimento definido a partir da cota de soleira fornecida pelo setor competente da Administração Regional, destinando-se às atividades previstas no item 3.

7.c. **DEMAIS PAVIMENTOS**: Localizados imediatamente acima do pavimento térreo, destinam-se às atividades previstas no item 3.

7.d. **SUBSOLO(s)**: Destina-se a complemento das atividades do pavimento térreo desde que assegurada a correta iluminação e ventilação naturais e/ou exaustão e renovação de ar por meios mecânicos, sendo que neste caso, deverá ser instalado sistema de funcionamento de emergência para os equipamentos mecânicos.

7.d.1. Para os lotes constantes do item 5a, a ocupação do subsolo deverá obedecer a um afastamento de 2,00m da divisa frontal, destinada à fossa ou à passagem do esgoto condominial. Assim o poço de iluminação e ventilação deverá ocupar apenas 1,00m.

7.d.2. Para os lotes com taxa de ocupação de 70%, o subsolo poderá ocupar até o percentual de 90% da área do lote, contanto que os poços de iluminação e ventilação não interfiram nos 10% reservados à área permeável.

8 - ALTURA DA EDIFICAÇÃO

Definida pelo número máximo de pavimentos, excluindo caixa d'água e casa de máquinas.

9 - ESTACIONAMENTO E/OU GARAGEM

Deverão ocorrer dentro dos limites do lote e observar os índices estabelecidos pela tabela apresentada a seguir, **caso o porte do empreendimento se caracterize como pólo gerador de tráfego.**



TABELA PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

ATIVIDADE	TIPO	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m ²)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
Centro de Compras, Shopping Center	P ₂	até 1200	1 vaga para 50 m ²
	P ₁	de 1200 a 2500	1 vaga para 35 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 25 m ²
Lojas de Departamento	P ₂	de 500 até 1200	1 vaga para 75 m ²
	P ₁	1200 < área ≤ 2500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 45 m ²
Supermercados, Hipermercados, Mercados	P ₂	—	—
	P ₁	de 400 a 2500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 35 m ²
Entrepósitos, Terminais de Cargas, Terminais Rodoviários, Armazéns, Depósitos	P ₂	até 2500	1 vaga para 100 m ²
	P ₁	2500 < área ≤ 5000	1 vaga para 150 m ²
	P	> 5000	1 vaga para 200 m ²
Prestação de Serviços, Escritórios, consultórios	P ₂	até 500	1 vaga para 50 m ²
	P ₁	500 < área ≤ 1500	1 vaga para 45 m ²
	P	> 1500	1 vaga para 35 m ²
Hotéis	P ₂	até 1500	1 vaga p/ cada 6 apt ^{os} com área < 50 m ² 1 vaga p/ cada 3 apt ^{os} com área > 50 m ²
	P ₁	1500 < área ≤ 3500	1 vaga p/ cada 3 apt ^{os} com área < 50 m ² 1 vaga p/ cada 2 apt ^{os} com área > 50 m ²
	P	> 3500	1 vaga p/ cada 2 apt ^{os} com área < 50 m ² 1 vaga por apt ^o com área > 50 m ² 1 vaga p/ cada 10 m ² de sala de convenções 1 vaga p/ cada 100 m ² de área de uso público
Motéis		Qualquer área	1 vaga por apartamento
Acad. de Ginástica e Esporte, Cursos de Línguas, Esc. de Arte, Dança, Música, Quadras e Salões de Esporte (cobertos)	P ₂	—	—
	P ₁	300 a 1500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 1500	1 vaga para 25 m ²
Restaurantes, Choperias, Pizzarias, Boates, Casas de Música, de Chá, de Café, Salão de Festas, de Bailes, Buffet, Lanchonetes, sorveterias	P ₂	200 até 750	1 vaga para 75 m ²
	P ₁	750 < área ≤ 1500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 1500	1 vaga para 20 m ²
Indústrias	P ₂	até 1200	1 vaga para 100 m ²
	P ₁	1200 a 2500	1 vaga para 150 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 200 m ²

OBSERVAÇÕES :

I - Quando a edificação possuir mais de uma atividade, o número total de vagas corresponderá ao somatório das vagas exigidas para cada atividade.

II - As vagas referem-se a veículos de pequeno e médio porte.

10 - TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE

Deverá ser reservado o percentual correspondente a 10% (dez por cento) da área do lote, como solo permeável, sobre o qual é expressamente proibida a impermeabilização, seja por edificação ou mesmo pavimentação.

Para os lotes inclusos ao item 4a não se aplica este percentual.

11 - TRATAMENTO DAS DIVISAS

11.a. Para os lotes constantes do item 4a não será permitido o cercamento, podendo apenas ocorrer pilares de sustentação do pavimento superior, como apoio deste sobre o afastamento obrigatório do pavimento térreo.

11.b. Para os demais lotes o cercamento será permitido desde que se mantenha uma altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e seja do tipo grade, alambrado ou misto, mantida uma transparência visual mínima de 70% (setenta por cento) de sua área em elevação. Nas divisas em que o lote faça confrontação com outra unidade imobiliária, será permitido muro da mesma altura já especificada.

12 - CASTELO D'ÁGUA

Será permitida a construção de torre ou castelo d'água, cuja altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros, podendo estar localizado dentro dos afastamentos obrigatórios, observadas as restrições do Código de Obras.

13 - RESIDÊNCIA DE ZELADOR

Para os lotes com área entre 500 a 1.680 m² não inclusos no item 4a, será permitida a existência de uma unidade residencial para zeladoria, com área máxima de 68,00 m² (sessenta e oito metros quadrados), computada na taxa máxima de construção.



14 - GUARITA

Para os lotes com área entre 500 a 1.680 m² não inclusos no item 4a, será permitida a construção de guarita dentro do afastamento obrigatório e podendo-se para efeito de composição arquitetônica do conjunto do portão de entrada, construir uma edificação de até 6 m² (seis metros quadrados), ou duas edificações de até 4,00 m² (quatro metros quadrados) cada uma, podendo haver cobertura interligando as duas.

16 - GALERIA PARA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE

Obrigatória para os lotes constantes do item 4a, como resultante do avanço da cobertura do pavimento térreo ou do primeiro pavimento sobre o afastamento mínimo obrigatório.

18 - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.a. Esta NGB é composta dos itens 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,16 e 18.

18.b. As normas omissas nesta NGB estarão sujeitas as estabelecidas pelo Código de Edificações de Brasília - COE.

