

PROCESSOS: : 111.000.114/2005

DECISÕES/ATOS:

DECRETOS: 30.432/2009, de 01/06/2009

PUBLICAÇÃO: : DODF nº 105, de 02/06/2009

### 1. LOCALIZAÇÃO

Região Administrativa de Brasília – RA-I

Setor de Habitações Coletivas Noroeste – SHCNW

Superquadras – SQNW 107 a 111 e 307 a 311.

Todas as projeções de habitação coletiva.

### 2. PLANTAS DE PARCELAMENTO

URB 040/07 Folha 1/15 – Planta Geral

URB 040/07 folha 2/15 a folha 15/15 – Plantas Parciais

### 3. USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS

(Baseado na Classificação de Usos e Atividades aprovada pelo Decreto 19.071/98):

3.1. Uso residencial: Habitação coletiva

Classe: Condomínio edifício

3.1.1. Os condomínios edificados deverão dispor de áreas destinadas a abrigar as portarias e dependências ou residência para zelador, e poderão dispor ainda de outros compartimentos de uso comum dos moradores, assim entendidos cômodos como depósitos, guaritas, bicicletários, lixeiras, salões de festas, salas de reuniões, bem como áreas destinadas a abrigar serviços de conservação, limpeza e manutenção do condomínio, e equipamentos relacionados a serviços de concessionárias, sem alteração da tipologia arquitetônica e uso estabelecido.

### 4. AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

4.1. Pilotis: os compartimentos construídos no pilotis deverão manter afastamentos mínimos de 2.00 m (dois metros) de distância dos limites frontal e posterior e 3.00 m (três metros) dos limites laterais da projeção registrada em cartório, com exceção dos pilares e torres de circulação vertical.

**ZIMBRES ARQUITETOS ASSOCIADOS**

R.T.: Paulo Zimbres  
CREA -SP- 14394/D

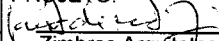
**NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO**

**NGB – 019/09**

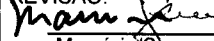
**Brasília – RA I**  
**SHCNW – Setor de Habitações Coletivas Noroeste**  
**SQNW – Habitação Coletiva**  
**Quadras 107 a 111 e 307 a 311**

FOLHA: 01/05

PROJETO:

  
Zimbres Arquitetos  
Associados

REVISÃO:

  
Maurício/Simone  
GEDAL

VISTO:

  
Diretor - DÍDUL

APROVOU:

  
Subsecretaria - SUPLAN

DATA: abril/2009

4.1.1. A extensão máxima contínua dos conjuntos de compartimentos construídos nos pilotis deverá limitar-se a 25% (vinte e cinco por cento) do comprimento da projeção. O afastamento mínimo entre os conjuntos de compartimentos será de 3.00 m (três metros).

4.2. Cobertura: os compartimentos construídos na cobertura deverão manter afastamento mínimo de 2.50 m (dois metros e cinquenta centímetros) dos limites da projeção registrada em cartório.

4.2.1. Nenhum elemento, nem mesmo aqueles definidos no Código de Edificações do Distrito Federal, poderá ocupar os afastamentos obrigatórios na cobertura.

## 5. TAXA DE OCUPAÇÃO

$TO = (\text{Projeção horizontal da área edificada} \div \text{área do lote}) \times 100$

Taxa de Ocupação obrigatória:  $TO = 100\%$  (cem por cento) da área da projeção.

5.1. A ocupação do subsolo poderá avançar além da projeção, com acréscimo sob área pública, com uma taxa de até 155% (cento e cinquenta e cinco por cento) da área da projeção.

5.2. O avanço previsto no item 5.1 será admitido prioritariamente sob estacionamentos de superfície, calçadas ou pavimentações impermeáveis definidas no projeto urbanístico. Subsolos sob áreas verdes somente serão admitidos após ocupadas todas as áreas impermeabilizadas definidas acima, no entorno de cada projeção (ver também item 9).

5.3. As faixas verdes do Setor têm dimensões de 20m, 30m ou 40m, conforme o caso. Não serão admitidas ocupações de áreas públicas, seja em subsolo, no nível do solo ou em espaço aéreo, nas faixas verdes (ver também item 9).

## 6. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

$(CA \times \text{área do lote ou projeção} = \text{área total de construção})$

6.1. O Coeficiente de Aproveitamento das projeções de habitação coletiva será aquele definido pela soma da ocupação dos pavimentos permitidos, assim distribuídos:

Pavimentos-tipo:  $CA = 6,00$

Pilotis:  $CA = 0,30$

6.2. Cobertura: A área máxima de construção admitida na cobertura é aquela decorrente da aplicação dos parâmetros de afastamentos obrigatórios, sendo que o limite permitido para a área máxima de construção das coberturas individuais é de 30% (trinta por cento) da área da projeção (ver também item 7.4.2).

6.3. Subsolos destinados às garagens não são computados na área máxima de construção permitida.

## 7. PAVIMENTOS

7.1. Número Obrigatório: 6 (seis pavimentos);

7.2. Pilotis: obrigatório, para os usos como portarias ou acesso às unidades residenciais, e residência ou quarto de zelador, e permitido, para os demais usos constantes do item 3.1.1.

7.2.1. A extensão máxima contínua dos conjuntos de compartimentos construídos nos pilotis deverá limitar-se a 25% (vinte e cinco por cento) do comprimento da projeção.

7.2.2. Se a diferença de nível entre os limites laterais da projeção registrada em cartório for maior que 4.60 metros (quatro metros e sessenta centímetros), poderá ser criado pavimento intermediário entre os pilotis e o primeiro pavimento-tipo, destinado exclusivamente a utilização coletiva.

7.2.3. A área construída no pavimento intermediário será subtraída da área permitida para construção nos pilotis ou na cobertura.

7.3. Pavimentos-tipo: 6 pavimentos destinados a unidades domiciliares, permitidas também instalações de uso comum dos moradores.

7.4. Cobertura: poderá ser utilizada para instalação de área de lazer de uso comum dos moradores, tais como: salões de festas, copas, cozinhas, churrasqueiras, piscinas, saunas, salas de equipamentos de ginástica, salas de massagem, lavanderia coletiva de uso exclusivo dos moradores e outros serviços que estejam de acordo com o item 3.1.1, tornando-se obrigatória caso se opte pelo previsto no item 7.4.1.

7.4.1. Será permitida a construção, na cobertura, de áreas de lazer individuais, vinculadas diretamente às unidades residenciais do 6º pavimento, desde que não constituam unidades autônomas. A construção de cobertura de utilização individual é condicionada à construção de cobertura de utilização coletiva, ou seja, área de lazer de uso comum dos moradores.

7.4.2. A área máxima de construção permitida para as coberturas individuais é de 30% (trinta por cento) da área da projeção (ver também item 6.2).

7.4.3. Os compartimentos construídos na cobertura, incluindo caixas d'água, deverão manter afastamento mínimo de 2.50 m (dois metros e cinquenta centímetros) dos limites da projeção registrada em cartório. Excluem-se desta exigência os muros divisórios entre as áreas de cobertura individual, cuja altura máxima é de 2.00 m (dois metros), e as caixas d'água situadas sobre a torre de circulação vertical.

7.4.4. Uma vez utilizado o último pavimento para área de lazer de uso comum dos moradores, os equipamentos técnicos como antenas, aquecedores, placas de aquecimento solar poderão ser deslocados para os telhados das edificações neste nível (ver também item 8.4).

7.4.5. A cobertura de utilização coletiva, ou seja, área de lazer de uso comum dos moradores, deverá ser contínua ou segmentada em no máximo duas partes por projeção.

7.5. Subsolo(s): obrigatório, destinado a garagem. É optativa a destinação para equipamentos técnicos, bicicletário e lavanderia coletiva de uso exclusivo dos moradores, sendo esta última computada na área total de construção, e sua área subtraída das áreas máximas de construção permitidas no pilotis e/ou na cobertura, garantidos os parâmetros do item 9.

## 8. ALTURA DA EDIFICAÇÃO

8.1. A altura máxima das edificações, contada a partir da cota de soleira definida no Memorial Descritivo – MDE 040/07 é de 28.00 m (vinte e oito metros), à exceção de torre de circulação vertical, caixas d'água e equipamentos técnicos como aqueles citados no item 7.4.4, cuja altura poderá ultrapassar o ponto mais alto da edificação (indicado em cada projeto) em até 3.00 (três metros).

8.2. A cota de soleira será aquela definida na tabela 1 constante do MDE 040/07, devendo ser evitados o afloramento de subsolo e a descaracterização do pilotis.

8.3. São permitidos o acesso à cobertura por elevador e a instalação de caixa d'água sobre a torre de circulação vertical, desde que não ultrapasse a altura definida no item 8.1.

8.4. Coletores solares, aquecedores e outros equipamentos devem fazer parte da concepção da edificação, e não podem ser tratados como objetos visualmente destacados do projeto arquitetônico.

8.4.1. Coletores solares devem ser obrigatoriamente ocultados por platibandas. *th*

8.4.2. Aquecedores devem ser incorporados ao volume da caixa d'água. *m*

## **9. ESTACIONAMENTO E GARAGENS**

9.1. Será obrigatória a destinação de vagas de garagem em subsolo, na seguinte proporção mínima:

- 1 (uma) vaga de garagem por unidade residencial de até sete compartimentos de permanência prolongada;
- 2 (duas) vagas de garagem por unidade residencial com oito ou mais compartimentos de permanência prolongada.

9.2. O avanço previsto no item 5.1 será admitido prioritariamente sob estacionamentos de superfície, calçadas ou pavimentações impermeáveis definidas no projeto urbanístico. Subsolos sob áreas verdes somente serão admitidos após ocupadas todas as áreas impermeabilizadas definidas acima, no entorno de cada projeção (ver também item 5).

9.3. As faixas verdes do Setor têm dimensões de 20m, 30m ou 40m, conforme o caso. Não serão admitidas ocupações de áreas públicas, seja em subsolo, no nível do solo ou em espaço aéreo, nas faixas verdes (ver também item 5).

9.4. O subsolo deverá ser implantado de maneira a evitar afloramento e descaracterização do pilotis. As possíveis diferenças de nível deverão ser acomodadas com tratamento paisagístico adequado, utilizando taludes.

## **13. RESIDÊNCIA DE ZELADOR**

13.1. Será permitida a edificação de uma unidade residencial para zelador ou sala para apoio de funcionários, com área máxima de 68.00 m<sup>2</sup> (sessenta e oito metros quadrados), assim definida a unidade residencial econômica pelo Código de Edificações do DF.

## **15. TRATAMENTO DAS FACHADAS**

15.1. Será admitido o tratamento de fachadas utilizando ocupação de área pública em espaço aéreo, quando previsto em legislação específica.

15.2. Molduras, brises, jardineiras e elementos decorativos não poderão ultrapassar o limite do avanço permitido em área pública.

## **17. ACESSOS**

17.1. O acesso de veículos ao subsolo será efetuado por rampas, respeitada a localização aproximada contida no projeto URB 040/07, e dar-se-á, sempre que possível, pela via de menor hierarquia viária (via local).

17.2. Quando houver segundo subsolo, o acesso de veículos será efetuado por rampas e se localizará internamente à área permitida para o subsolo, podendo a rampa do 2º subsolo coincidir com a do 1º.

17.3. O sentido das setas indicadas no projeto URB 040/07 é meramente indicativo, podendo ser invertido, de acordo com a necessidade de projeto, respeitado o item 17.1.

## **18. DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Esta NGB 019/09 é composta pelos itens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 15, 17 e 18.

18.2. É obrigatória a garantia das condições de acessibilidade e de integração do edifício com o entorno, adotando-se as seguintes medidas:

18.2.1. Os desníveis resultantes da topografia do terreno ou da aplicação da concessão de uso de área pública para a implantação do subsolo serão solucionados por movimento de terra, com talude ou escalonamento, associados à vegetação e com acessos por rampas e escadas.

18.2.2. Será executado tratamento paisagístico com calçadas e vegetação, no entorno dos pilotis, de concepção integrada à da superquadra e conforme as diretrizes de paisagismo constantes do projeto de parcelamento – URB e MDE.

18.2.3. A ventilação do subsolo poderá ser efetuada por meio de grelhas na laje de piso do pilotis. As grelhas deverão ter resistência equivalente à da laje de piso, e vãos com largura máxima de 10 mm (dez milímetros).

18.3. É obrigatória a colocação de elementos de proteção no perímetro da cobertura, como guarda-corpos, jardineiras ou platibandas, nos termos do Código de Edificações de Brasília, com altura igual a 1.30m (um metro e trinta centímetros) contado a partir do piso da cobertura.

18.3.1. Será permitida a instalação de componente com transparência visual sobre os elementos de proteção obrigatórios, com altura máxima de 50 centímetros.

18.4. É obrigatória a instalação de conjuntos de drenagem para as águas pluviais coletadas nas coberturas dos edifícios. Os conjuntos deverão estar afastados no mínimo 3.00m (três metros) das fundações da edificação. Os conjuntos de poços de drenagem serão instalados na proporção de um conjunto de drenagem para cada 333m<sup>2</sup> (trezentos e trinta e três metros quadrados) de superfície de cobertura e devem obedecer ao dimensionamento especificado no Detalhe A e à localização especificada no projeto DRN 040/07. As canaletas de captação deverão ser providas de filtros e telas que detenham folhas e outros detritos.

18.5. O aproveitamento das águas pluviais para fins não potáveis é permitido, desde que obedecida a NBR 15527 – *Água de Chuva – Aproveitamento de coberturas em áreas urbanas para fins não potáveis – requisitos*, aprovada em 24.10.2007.

18.6. Para efeito de aquecimento de água é obrigatório o uso de aquecedores do tipo acumulação com fonte primária de energia solar. Como fonte complementar à energia solar, é admitido o uso de gás natural, se disponível, ou da eletricidade. Fica vedado o uso de aquecedores elétricos instantâneos, tais como o chuveiro elétrico, aquecedores elétricos de passagem e semelhantes.

18.7. Sempre que nesta NGB 040/07 for usado o termo “projeção”, o mesmo diz respeito à área e limites registrados em cartório para as edificações residenciais (Projeções ou Blocos).

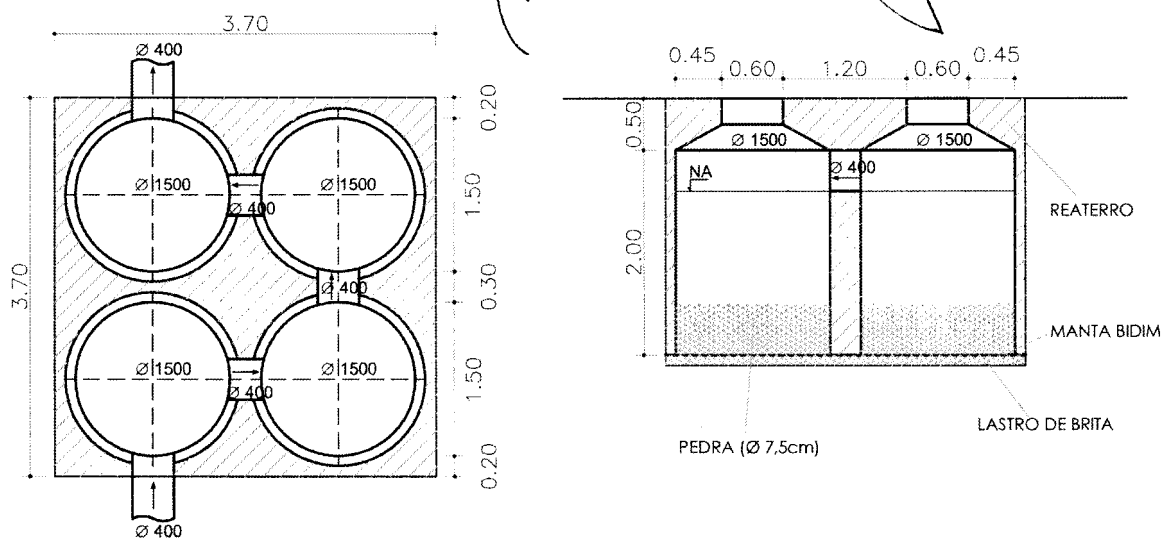
18.8. A aprovação dos projetos e o licenciamento da obra estão condicionados ao cumprimento das exigências do licenciamento ambiental e do Plano de Gestão Ambiental da Implantação – PGAI, no que couber, e à assinatura de Termo de Compromisso referente às exigências cujo cumprimento seja posterior à aprovação dos projetos.

18.8.1. O Termo de Compromisso será assinado pelo(s) proprietário(s) do lote ou projeção e pelos responsáveis técnicos de obra, arquitetura e instalações prediais.

18.9. Esta NGB é complementada pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

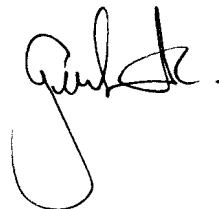
18.10. Esta NGB revoga a NGB 040/07.

Detalhe A – Conjunto de Drenagem



Esta NGB 19/09 foi acrescida de mais uma folha, a Folha 6/6, em razão da publicação do Decreto nº 32.434, de 10/11/2010, DODF nº 215, de 11/11/2010.

18.11. Para os lotes especificados nesta NGB19/09, somente será permitida a aprovação de projetos com unidades habitacionais de dois ou mais quartos, de acordo com o que consta no item III.3.2, folhas 21/38 do Memorial Descritivo – MDE 40/07 do Setor de Habitações Coletivas Noroeste – SHCNW. Aprovada pelo Decreto nº 32.434, de 10/11/2010, DODF nº 215, de 11/11/2010, com fundamento no estudo constante do processo nº 390.000.786/2010.



Nota – As áreas fechadas localizadas nos pilotis dos edifícios das projeções quadradas não serão limitadas aos 25% (vinte e cinco por cento) do comprimento de projeção, previstos nos itens 4.1.1 e 7.2.1 desta NGB.

Nota – Fica permitida a ocupação na cobertura com conjunto de piscina/deck construído acima do nível da laje, desde que seja mantido afastamento mínimo obrigatório de 1,50 cm (um metro e cinquenta centímetros), contados a partir do perímetro da laje de cobertura do último pavimento. Também será obrigatório manter afastamento de 1,50 cm (um metro e cinquenta centímetros) de distância entre o conjunto piscina/deck e os muros divisórios das áreas de cobertura individual e coletiva.

Nota – no caso em que a piscina seja executada no nível do piso (enterrada), não será obrigatório afastamentos em relação ao perímetro da edificação e entre as unidades autônomas.

Em qualquer dos casos os muros divisórios terão altura máxima de 2,00 m (dois metros), conforme já previsto nesta NGB, assegurando, assim, a indevassabilidade das áreas de lazer.

(Aprovadas pelo Decreto nº 34.062, de 19/12/2012, publicado no DODF de 20/12/2012 – processo nº 390.000.556/2012))

