

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
Comércio Local Noroeste – CLNW
CLNW 08/09, 10/11, Lotes de A a K; e
CRENW, Lotes de A a F

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: comercial de bens e de serviços exceto:

Comércio por atacado (cód. 51-B);
Serviços operacionais da construção (cód.45-A);
Serviços administrativos da construção (cód. 45-B);
Aluguel de máquinas e equipamentos (cód. 71-3);
Comércio a varejo e por atacado de veículos automotores (cód. 50.10-5);
Manutenção e reparação de veículos automotores (cód. 50.20-2);
Comércio a varejo / atacado de peças e acessórios p/ veículos automotores (cód. 50.30-0);
Comércio a varejo de combustíveis (cód. 50-B);
Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo – GLP (cód. 52.4-B).

3.2. Uso coletivo exceto:

Educação pré-escolar, fundamental (cód.80.1),
Educação média de formação geral, profissionalizante ou técnica (cód. 80.2);
Educação Superior (cód. 80.3);
Formação Permanente e outras atividades de ensino (cód. 80.9), com área superior a 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);
Serviços de atendimento hospitalar (cód. 85.11.1);
Serviços de atendimento a urgências e emergências (cód. 85.12.0).

ZIMBRES ARQUITETOS ASSOCIADOS

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

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB – 020/09

Brasília – RA I
SHCNW – Setor de Habitações Coletivas Noroeste
CLNW – Comércio Local Noroeste
Quadras 08/09 e 10/11
CRENW – Comércio Regional Especial Noroeste

FOLHA: 01/05

PROJETO:

Paulo Zimbres
Zimbres Arquitetos
Associados

REVISÃO:

Maurício Simone
Maurício/Simone
GEDAL

VISTO:

Paulo Zimbres
Diretor - DIDUL

APROVO:

Paulo Zimbres
Subsecretaria - SUPLAN

DATA: abril/2009

3.3. Uso complementar: residencial – habitação coletiva, nos pavimentos acima do térreo.

4. AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

4.1. Térreo e Mezanino (ou Sobreloja): deverão respeitar afastamento mínimo de 4.00 m (quatro metros) de largura, em todas as divisas do lote, de modo a formar galeria para circulação e proteção de pedestres (ver item 16). Os pilares devem ser localizados dentro dos limites do lote.

4.2. Demais pavimentos: não há afastamento.

5. TAXA DE OCUPAÇÃO

TmaxO: (Projeção horizontal da área edificada ÷ área do lote) x 100.

TmaxO = 100% (cem por cento) da área do lote.

5.1. A ocupação do subsolo poderá avançar além da projeção do lote, permitindo-se a conexão com os blocos vizinhos.

6. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

(CA x área do lote ou projeção = área total de construção)

C.A. = 2,54 (dois inteiros e cinquenta e quatro centésimos)

6.1. Subsolos destinados a garagens não são computados na área máxima de construção permitida.

6.2. Será admitida a destinação de subsolo para depósitos, limitado este uso a 5% (cinco por cento) da área do lote.

6.3. Será admitida a ocupação da cobertura para instalação dos equipamentos técnicos descritos no item 8.2, bem como para depósito, limitado o uso deste pavimento a 5% (cinco por cento) da área do lote, e mantido o afastamento mínimo de 10.00 (dez metros) dos limites do lote.

7. PAVIMENTOS

7.1. Número de pavimentos permitidos: térreo mais 2 (dois) pavimentos.

7.2. Térreo: Destinado às atividades previstas nos itens 3.1 e 3.2. O pé-direito do pavimento térreo, incluindo galerias, deverá ser de no mínimo 3.50 m (três metros e cinquenta centímetros).

7.3. Mezanino ou Sobreloja: Será admitido quando o pé-direito permitir a sua inserção, vinculado à unidade imobiliária do pavimento térreo. Deverá ser computado na área máxima de construção, ou seja, respeitar o coeficiente de aproveitamento. Deverá manter afastamentos obrigatórios iguais aos do pavimento térreo.

7.4. Pavimentos superiores: destinados a todos os usos previstos no item 3.

7.5. Subsolo(s): obrigatório, destinado a garagem, não sendo computado na área total de construção.

8. ALTURA DA EDIFICAÇÃO

8.1. A altura máxima das edificações, a partir da cota de soleira definida no MDE 040/07 é de 11.60 m (onze metros e sessenta centímetros), sendo proibido qualquer tipo de afloramento de subsolo.

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 3.00 m (três metros).

8.3. A cota de soleira será aquela definida na tabela 1 constante do MDE 040/07.

9. ESTACIONAMENTO E GARAGENS

9.1. Será obrigatória a destinação de vagas de garagem em subsolo, na proporção de uma vaga para cada 45.00 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de área construída.

9.2. Quando houver uso residencial, será obrigatória a destinação de vagas de garagem em subsolo, na proporção prevista no item 9.1, ou de 1 (uma) vaga de garagem por unidade imobiliária, o que resultar em maior número de vagas.

9.3. O subsolo deverá ser implantado de maneira a acomodar possíveis diferenças de nível apresentadas na projeção, devendo ocorrer inteiramente enterrado.

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.

16. GALERIA PARA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

16.1. É obrigatória a implantação de galeria para circulação e proteção de pedestres, com largura de 4.00 m (quatro metros), em todas as fachadas do bloco.

16.2. As galerias de circulação de pedestres terão pé-direito de, no mínimo, 3.50 m (três metros e cinquenta centímetros), e suas lajes de teto deverão ser alinhadas de modo a constituir uma proteção contínua.

16.3. Para garantir a plena acessibilidade à edificação, a galeria de pedestres deverá ser contínua e livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a circulação da pessoa portadora de deficiências ou com mobilidade reduzida.

16.4. Desníveis entre o piso das galerias e o piso do térreo das edificações deverão ser resolvidos internamente, dentro do espaço da loja, não sendo permitida a construção, nas galerias, de rampas ou degraus de acesso às lojas.

16.5. O piso das galerias deverá acompanhar as calçadas ao longo do bloco, e permitir a continuidade do piso das galerias dos lotes vizinhos, formando assim um passeio público uniforme.

16.6. A edificação deverá buscar a máxima adequação aos desníveis de topografia, não sendo admitidos grandes taludes. Serão consideradas, para minimizar tais conflitos, as soluções com pés-direitos diferenciados, a partir da cota de soleira fornecida, podendo a altura das galerias e lojas do pavimento térreo variar entre os limites permitidos.

16.7. Rampas de acessibilidade a cadeirantes poderão ser construídas fora dos limites do lote, nos termos definidos no Código de Edificações do Distrito Federal.

16.8. Os edifícios de comércio local serão integrados por meio de passarelas de pedestres cobertas, ao nível do solo, conforme definido na planta de urbanismo, cuja construção é opcional.

17. ACESSOS

17.1. O acesso de veículos dar-se-á pelas vias coletoras. O acesso de veículos ao subsolo será efetuado por rampas, com localização definida no projeto urbanístico que acompanha esta NGB. Onde não constar a referida previsão, a Administração Regional aprovará novos acessos, por analogia com os existentes. Casos omissos serão submetidos à anuência dos órgãos de planejamento urbano e de trânsito.

17.2. Os subsolos dos edifícios de comércio local poderão ser interligados, com o objetivo de reduzir o número de rampas de entrada e saída.

17.3. As calçadas frontais aos lotes deverão ser construídas e tratadas de modo a garantir o passeio continuado e a plena acessibilidade, acompanhando a declividade da via. Deverão estar implantadas por ocasião da expedição da carta de habite-se.

17.4. Pelo menos um dos acessos de pedestre ao lote deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Esta NGB 020/09 é composta pelos itens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 16, 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 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 das edificações, de concepção integrada à da quadra, 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. As grelhas deverão ter resistência equivalente à da laje de piso, e vãos com largura máxima de 10 mm (dez milímetros).

18.3. Situações de caráter excepcional que inviabilizem o cumprimento dos parâmetros definidos, como diferenças de cota de soleira e nível natural do terreno, serão submetidas à análise do órgão de planejamento urbano.

18.4. Nos casos onde houver a previsão no Projeto de Drenagem DRN 040/07, 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 333m² (trezentos e trinta e três metros quadrados) de superfície de cobertura e devem obedecer ao dimensionamento especificado no Detalhe A. 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 assemelhados.

18.7. 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.

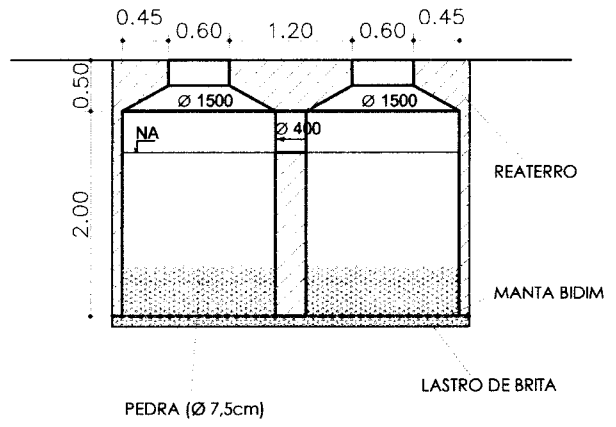
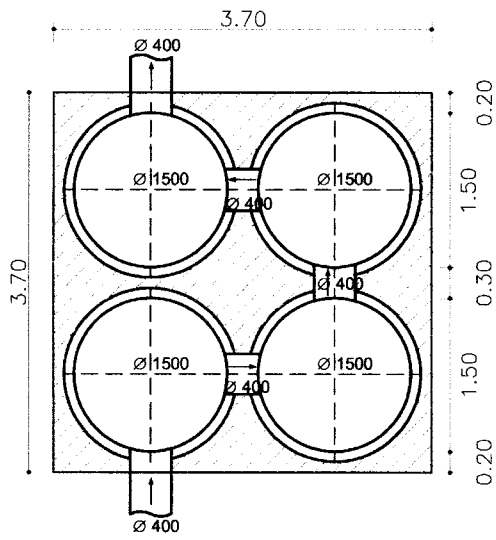
18.7.1. O Termo de Compromisso será assinado pelo(s) proprietário(s) do lote ou projeção e pelos responsáveis técnicos de obra, arquitetura e instalações prediais.

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

18.9. Esta NGB revoga a NGB 050/07. 



Detalhe A - Conjunto de Drenagem



W

mt