

PROCESSOS: 260-043.108/2004

DECISÕES: n.º 03/ 2006 – Reunião Conjunta CONPLAN/CONPRESB, DODF n.º 211 de 03/11/06

DECRETOS: n.º 27.390, de 14 de novembro de 2006

PUBLICAÇÃO: n.º DODF n.º 219, de 16 de novembro de 2006

REGISTRO CARTÓRIO:

## 01 – LOCALIZAÇÃO

Região Administrativa de Brasília – RA I.  
SMAS – Setor de Múltiplas Atividades Sul – Trecho 04 - Lotes 6/3, 6/4 e 6/5.  
(anterior Setor de Áreas Isoladas Sudoeste - SAI/SO)

## 02 – PLANTA DE PROJETO DE URBANISMO

SAI/SO - URB 172/89 – fls. 02/05 (SICAD 136-IV-5-B).  
SAI/SO - URB 172/89 – fls. 02/06 (SICAD 136-IV-5-D).  
SAI/SO - URB 172/89 – fls. 04/05 (SICAD 136-IV-6-A).  
SAI/SO - URB 172/89 – fls. 05/05 (SICAD 136-IV-6-C).

## 03 – USOS E ATIVIDADES

### 3.a – Para os Lotes 6/3 e 6/4

#### 3.a.1 – COMERCIAL DE BENS E DE SERVIÇOS

- Comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos (cód. 52).
- Serviços de alojamento (cód. 55-A) – excluídos o grupo Motéis (cód. 55.1-B) e as atividades de Motel, Apart-hotel, Hotel residência e “Flat service”.
- Serviços de alojamento (cód. 55-A) – excluídas as atividades Pensões, Pousadas, Alojamentos turísticos, Aluguel de imóveis por temporada, Alojamentos coletivos não turísticos tipo casa de estudante, pensionato e Exploração de vagões-leito.
- Serviços de alimentação (cód. 55-B).
- Serviços de agências de viagens (cód. 63-B).
- Serviços de correio (cód. 64-A).

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEDUH – GDF  
SUBSECRETARIA DE URBANISMO E PRESERVAÇÃO – SUDUR

## NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

# NGB 034/2006

BRASÍLIA – RA I  
SMAS – SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL  
TRECHO 04 - LOTES 6/3, 6/4 e 6/5

Folha: 01/06

PROJETO:


REVISÃO:


VISTO:

APROVO:

Data: 14/06/2006

  
Bruno Fassio

  
Gerente GEPLA

  
Diretora - DIPRE

  
Subsecretária SUDUR

- Intermediação financeira, exclusive seguros e previdência privada (cód. 65).
- Seguros e previdência privada (cód. 66).
- Serviços auxiliares da intermediação financeira (cód. 67).
- Serviços imobiliários (cód. 70).
- Aluguel de automóveis (cód. 71.10-2).
- Serviços de informática e conexas (72).
- Serviços prestados principalmente às empresas (cód. 74).
- Serviços pessoais (cód. 93).

### **3.a.2 – COLETIVO**

- Educação complementar, à exceção de educação especial (cód. 80-C).
- Saúde (cód. 85-A).
- Entidades associativas, à exceção de serviços de organizações religiosas (cód. 91).
- Entidades recreativas culturais e desportivas (cód. 92).

### **3.b – Para o Lote 6/5**

#### **3.b.1 – COMERCIAL DE BENS E DE SERVIÇOS – uso principal obrigatório – com atividades do tipo:**

- Serviços de transporte terrestre (cód. 60), **exclusivamente do tipo** Transporte rodoviário de passageiros, regular, urbano (cód. 60.23-2).

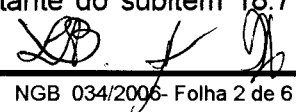
#### **3.b.2 - COMERCIAL DE BENS E DE SERVIÇOS – uso complementar – exclusivamente com atividades do tipo:**

- Comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos (cód. 52).
- Serviços de alojamento (cód. 55-A) – excluídos o grupo Motéis (cód. 55.1-B) e as atividades de Motel, Apart-hotel, Hotel residência e “Flat service”,
- Serviços de alojamento (cód. 55-A) – excluídas as atividades Pensões, Pousadas, Alojamentos turísticos, Aluguel de imóveis por temporada, Alojamentos coletivos não turísticos tipo casa de estudante, pensionato e Exploração de vagões-leito.
- Serviços de alimentação (cód. 55-B).
- Serviços anexos e auxiliares do transporte (cód. 63-A).
- Serviços de agências de viagens (cód. 63-B).
- Serviços de correio (cód. 64-A).
- Intermediação financeira, exclusive seguros e previdência privada (cód. 65).
- Seguros e previdência privada (cód. 66).
- Serviços auxiliares da intermediação financeira (cód. 67).
- Serviços imobiliários (cód. 70).
- Aluguel de automóveis (cód. 71.10-2).
- Serviços de informática e conexas (cód. 72).
- Serviços prestados principalmente às empresas (cód. 74).
- Serviços pessoais (cód. 93).

**3.c** – O uso principal, estabelecido no subitem 3.b.1, é obrigatório e deverá preceder ou ser concomitante à implantação dos usos complementares, estabelecidos no subitem 3.b.2.

## **04 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS**

Para os lotes 6/3, 6/4 e 6/5 é obrigatório o afastamento de 10,00 ( dez metros) em todas as divisas dos mesmos. Deverá ser garantida, no lote 6/5, uma faixa de servidão para implantação da futura via Interbairros, conforme indicado no croqui constante do subitem 18.7 das Disposições Gerais desta NGB.





## **05 – TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO = T<sub>máxO</sub>**

### **5.a – Para os Lotes 6/3 e 6/4**

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

T<sub>máxO</sub> = 40% (quarenta por cento) da área do lote.

Toda e qualquer cobertura será computada na taxa máxima de ocupação.

### **5.b – Para o Lote 6/5**

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

T<sub>máxO</sub> = 35% (trinta e cinco por cento) da área do lote.

Toda e qualquer cobertura será computada na taxa máxima de ocupação.

## **06 – TAXA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO = T<sub>máxC</sub>**

### **6.a – Para os Lotes 6/3 e 6/4**

(Área total edificada : pela área do lote) x 100

T<sub>máxC</sub> = 160% (cento e sessenta por cento) da área do lote.

### **6.b – Para o Lote 6/5**

(Área total edificada : pela área do lote) x 100

T<sub>máxC</sub> = 140% (cento e quarenta por cento) da área do lote.

Para o lote 6/5 será obrigatória a construção mínima de área equivalente à metade da taxa máxima de construção estabelecida nesta norma, destinada à atividade principal obrigatória.

## **07 - PAVIMENTOS**

**7.a** – O número máximo de pavimentos será definido pela altura máxima da edificação.

**7.b** – Subsolo – Será obrigatório a construção do subsolo para garagem e ou depósito, com ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) da área do lote Quando, destinado somente a garagem não será computada na taxa máxima de construção.

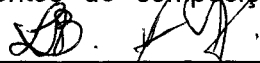
**7.c** – Cobertura – Será optativa a construção em cobertura. Quando utilizada a cobertura, só serão admitidas as atividades lanchonetes e similares (cód. 55.22-0), restaurantes e estabelecimentos de bebidas (cód. 55.21-2) – exceto exploração de vagões-restaurante. A cobertura deve respeitar a altura máxima da edificação, com ocupação máxima de 40% (quarenta por cento) da taxa máxima de ocupação do lote, computada sua área na taxa máxima de construção.

## **08 – ALTURA DA EDIFICAÇÃO**

### **8.a – Para os Lotes 6/3 e 6/4**

A altura máxima da edificação é de 12,00 m (doze metros) definida a partir da cota de soleira que deverá ser fornecida pelo setor competente da Administração Regional, respeitados os dispositivos constantes da Portaria Conjunta SUCAR/ SEDUH nº 008/2005.

Deverão estar incluídos na altura máxima cobertura, cumeeira, caixas d'água, casas de máquinas, equipamentos de energia solar e quaisquer outros elementos de composição arquitetônica do conjunto edificado.



### **8.b – Para o lote 6/5**

A altura máxima da edificação é de 12,00 m (doze metros) definida a partir da cota de soleira que deverá ser fornecida pelo setor competente da Administração Regional, respeitados os dispositivos constantes da Portaria Conjunta SUCAR/ SEDUH nº 008/2005.

Não serão computados na altura máxima caixa d'água, casa de máquinas e elementos diversos que não constituam área de construção.

## **09 – ESTACIONAMENTO E GARAGEM**

É obrigatória a implantação de estacionamento de veículos dentro dos limites do lote, em superfície ou subsolo, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada 45 m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados). Para as atividades que se enquadram no artigo nº 119 do Código de Edificações do Distrito Federal, serão respeitadas as exigências estabelecidas na Tabela IV do Anexo III do referido Código, ou do estabelecido por outro instrumento que venha substituí-lo. O estacionamento em superfície deverá prever, no mínimo, 01 (uma) árvore para cada 04 (quatro) vagas.

## **10 – TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE OU PERMEABILIDADE**

É obrigatória a reserva de área verde permeável ajardinada e/ou arborizada dentro dos limites do lote, com taxa mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área do mesmo para os lotes 6/3 e 6/4 e de 30% (trinta por cento) para o lote 6/5, que deverá estar implantada na ocasião da concessão do habite-se.

A taxa de permeabilidade poderá incluir os afastamentos obrigatórios.

A taxa de permeabilidade deverá excluir a área de estacionamento e a faixa de servidão, mesmo que estas sejam arborizadas.

## **11 – TRATAMENTO DAS DIVISAS**

### **11.a – Para os Lotes 6/3 e 6/4**

É permitido o cercamento do lote, desde que os elementos não tenham altura superior a 2,00 m (dois metros) e que seja utilizado material que permita transparência em elevação de no mínimo 80% (oitenta por cento) de visibilidade, do tipo cerca-viva, grade ou alambrado, em todos os limites do lote.

### **11.b – Para o Lote 6/5**

Não será permitido tratamento das divisas com muros, grades, cercas ou alambrados.

## **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, devendo ser respeitados os afastamentos mínimos obrigatórios.

## **14 – GUARITA**

Será permitida, dentro dos afastamentos obrigatórios, a construção de guarita, podendo, para efeito de composição arquitetônica do conjunto do portão de entrada, ser construída uma edificação de até 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) ou duas edificações de até 8,00m<sup>2</sup> (oito

metros quadrados) cada uma. Quando existir cobertura ligando as guaritas sobre os acessos, apoiada nas duas edificações, em pilares ou em balanço, sua área não será computada no cálculo da área de construção estabelecido neste item e nem na taxa máxima de construção.

## **17 - ACESSOS**

**17.1** – Os acessos de veículos aos lotes não deverão ocorrer diretamente pela via principal da Estrada Parque Indústria e Abastecimento – EPIA, mas sim pela via marginal à mesma.

**17.2** – As áreas de embarque e desembarque, carga e descarga ao lote só poderão ocorrer no interior do lote.

**17.3** – O acesso ao subsolo, deverá ocorrer dentro dos limites do lote, podendo ocorrer nas áreas de afastamentos obrigatórios.

## **18 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**18.1** – Esta NGB é composta pelos itens 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 17 e 18;

**18.2** - Os usos permitidos para as áreas deste projeto foram estabelecidos com base na Tabela de Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal aprovada pelo Decreto n.º 19.071 de 6 de março de 1.998.

**18.3** – Esta NGB é complementada pelo Código de Edificações do Distrito Federal. Para os casos omissos e exceções, deverão ser consultados o órgão competente da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH e a Administração Regional de Brasília – RA I.

**18.4** – A planta URB 89/89, que definiu o zoneamento da RAI – Brasília, eliminou os chamados Setores de Áreas Isoladas. Na presente NGB a denominação constante da citada Setorização é instituída, mantendo-se a denominação anterior apenas no item 02, relativo às plantas de parcelamento registradas em cartório.

**18.5** – Esta NGB complementa MDE 172/89 no que se refere a definição de usos e parâmetros de ocupação para os lotes 6/3, 6/4 e 6/5 do anterior SAI/SO atual trecho 04 do SMAS.

**18.6** – Esta NGB regulamenta a Lei Complementar n.º 719, de 27 de janeiro de 2006, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal em 03/ 02/ 2006.

