

PROCESSO Nº 390.000.583/2007

DECISÕES/ATOS: Lei Complementar Distrital nº 715/2006 e Decreto Distrital nº 27.097/2006

DECRETOS: Decreto Distrital nº 28.080, de 29 de junho de 2007 e Decreto Distrital nº 29.010, de 02 de maio de 2008, Decreto nº 33.350, de 19 de novembro de 2011; Decreto nº 33.781 de 11 de julho de 2012

PUBLICAÇÃO:

REGISTRO NO CARTÓRIO

1. Localização

Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA – RA XXV – Vila Estrutural

Setor Central – SC:

AE1, AE2, AE3, AE4, AE5, AE6, AE11, AE14, AE15, AE18, AE19; AE20 E AE21.

Setor Oeste – SO:

Quadra 1, AE1 e AE2;
Quadra 5, AE1 e AE2;
Quadra 6, AE1; e AE2;
Quadra 7, AE1.

Setor Especial – SE:

Quadra 2 – AE1 e AE2;

Setor Norte – SN:

Quadra 1, AE1;
Quadra 3, AE1;
Quadra 4 AE2;AE3

Setor Leste – SL:

Quadra 3, AE2 e AE4;
Quadra 4, AE1;
Quadra 7, AE1

Parque Urbano

2. Plantas de Parcelamento

URB – 025/11

Plantas Parciais:

SICAD 118-IV-3-B; 118-IV-3-D; 118-IV-6-B; 119-III-1-C; 119-III-1-D; 119-III-4-A; 119-III-4-B; e 119-III-5-A.

3. Usos e Atividades Permitidos

Setor Central - AE1, AE5, AE14, AE18 e AE19; Setor Oeste – Quadra 1, AE1 e AE2, classes constantes nos Grupos 75.1 “Administração do Estado e da política econômica e social” e 75.2 “Serviços coletivos prestados pela administração pública”:

Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal

Revisão do Projeto ART: Dominique Cortês de Lima - CREA 9.606/D-DF

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB 029/11

SCIA – RA XXV – VILA ESTRUTURAL

SC– AE 1 a 6, 11, 14, 15, 18 a 21; SE– QD 2, AE1 e AE2; SO– QD 1, AE1 e AE2; QD 5, AE1 e AE2; QD 6, AE1 e AE2; QD 7, AE1; SN– QD 1, AE1, QD 3, AE1 e QD 4, AE2 e AE3; SL– QD 3, AE2 e AE4; QD 4, AE1 e QD 7, AE1 e Parque Urbano

FOLHA: 01/04

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVADO:

DATA: Ago/2011

Ver MDE

Ver MDE

- 75.11-6 Administração Pública em geral;
- 75.14-0 Serviços de apoio à administração pública;
- 75.23-0 Justiça;
- 75.24-8 Segurança e ordem pública;
- 75.25-6 Defesa civil.

Setor Central - AE2, Setor Oeste – Quadra 6, AE2 e Setor Especial – Quadra 2, AE1 - classes constantes no grupo 85.1 “serviços de atenção à saúde”:

- 85.12-0 Serviços de atendimento a urgências e emergências;
- 85.13-8 Serviço de atenção ambulatorial;
- 85.14-6 Atividades de serviços de complementação diagnóstica ou terapêutica;
- 85.15-4 Serviços de outros profissionais da área de saúde;
- 85.16-2 Outros serviços relacionados com atenção à saúde.

Setor Central - AE3, AE 6 e AE21; Setor Norte – Quadra 1, AE1 e Quadra 3, AE1; Setor Norte Quadra 04, AE2; Setor Leste – Quadra 3, AE2 e Quadra 7, AE1; Setor Oeste – Quadra 6, AE1, Quadra 7, AE1 e SE – Quadra 2, AE 2, classes constantes no Grupo 80.1 “Educação pré-escolar e fundamental”, no Grupo 80.2 “Educação média de formação geral, profissionalizante ou técnica” e classe constante no grupo 85.3 “Serviços sociais”:

- 80.11-0 Educação pré-escolar;
- 80.12-8 Educação fundamental;
- 80.21-7 Educação média de formação geral;
- 80.22-5 Educação média de formação técnica e profissional;
- 85.32-4 Serviços sociais sem alojamento.

Setor Central – AE4, classes constantes nos grupos 75.1 “Administração do Estado e da política econômica e social”, 52.1 “Comércio varejista não especializado”, 52.3 “Comércio varejista de tecidos, artigos de armarinho, vestuário, calçados, em lojas especializadas”, 52.5 “Comércio varejista de artigos usados, em lojas” e 55.2 “Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação”:

- 75.11-6 Administração pública em geral;
- 52.13-2 Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área de venda inferior a 300 metros quadrados – exclusive lojas de conveniência;
- 52.15-9 Comércio varejista não especializado, sem predominância de produtos alimentícios;
- 52.32-9 Comércio varejista de artigos do vestuário e complementos;
- 52.33-7 Comércio varejista de calçados, artigos de couro e viagem;
- 52.50-7 Comércio varejista de artigos usados, em lojas;
- 55.24-7 Fornecimento de comida preparada;
- 55.29-8 Outros serviços de alimentação.

Setor Central - AE11, classes constantes nos Grupos 55.2 “Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação” e 75.1 “Administração do Estado e da política econômica e social”:

- 55.21-2 Restaurantes e estabelecimentos de bebidas, com serviço completo;
- 75.11-6 Administração pública em geral

Setor Central – AE15, classes constantes nos Grupos 92.5 “Serviços de bibliotecas, arquivos, museus e outros serviços culturais”, 92.1 “Serviços cinematográficos e de vídeo” e 92.3 “Outros serviços artísticos e de espetáculos”:

- 92.51-7 Serviços de biblioteca e arquivos;
- 92.13-4 Projeção de filmes e de vídeos;
- 92.31-2 Serviços de teatro, música e outros serviços artísticos e literários.

Setor Central - AE20, classe constante no Grupo 80.9 “Formação permanente e outros serviços de ensino”, classe constante no Grupo 92.1 “Serviços cinematográficos e de vídeo” e classe constante no Grupo 92.3 “Outros serviços artísticos e de espetáculos”:

- 80.93-4 Educação continuada ou permanente e aprendizagem profissional;
- 92.13-4 Projeção de filmes e de vídeos;
- 92.31-2 Serviços de teatro, música e outros serviços artísticos e literários.

Setor Oeste – Quadra 5, AE1 e AE2 e Setor Leste – Quadra 3, AE4, classe constante no Grupo 85.3 “Serviços sociais”:

- 85.32-4 Serviços sociais sem alojamento.

Setor Leste - Quadra 4, AE1, classe constante no Grupo 80.9 "Formação permanente e outros serviços de ensino":

- o 80.93-4 Educação continuada ou permanente e aprendizagem profissional.

Setor Norte - Quadra 4, AE3, classe constante no Grupo 92.6 "Atividades desportivas e outras relacionadas ao lazer.

92.61-4 Atividades desportivas.

Parque Urbano - classes constantes no Grupo 80.2, "Educação média de formação geral, profissionalizante ou técnica" e classe constante no Grupo 92.3 "Outras Atividades Artísticas e de Espetáculos" Grupo 92.6 "Atividades desportivas e outras relacionadas ao lazer, 92.5 "Serviços de bibliotecas, arquivos, museus e outros serviços culturais", e de acordo com o Plano de Uso do Parque.

- o 80.21-7 Educação média de formação geral;
- o 80.22-5 Educação média de formação técnica e profissional;
- o 92.31-2 Atividades de teatro, música e outras atividades artísticas e literárias;
- o 92.53-3 Serviços de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais e reservas ecológicas.
- o 92.61-4 Atividades desportivas.

4. Afastamentos Obrigatórios

Será obrigatório o afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) das divisas laterais e de fundo, quando confrontantes com outro lote, no caso de abertura de vãos para ventilação, iluminação, varandas e terraços.

5. Taxa Máxima de Ocupação

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

TmaxO = 60% (sessenta por cento) da área do lote com mais de 1200 m² (um mil e duzentos metros quadrados) e

TmaxO = 80% (oitenta por cento) da área do lote com menos de 1200 m² (um mil e duzentos metros quadrados).

6. Coeficiente Máximo de Aproveitamento

(Relação entre a área edificável e a área do lote)

CA = 1 (Coeficiente de Aproveitamento igual a um).

7. Pavimentos

7.a. Número máximo: é permitido o máximo de 2 (dois) pavimentos.

7.b. 1º pavimento: denominado pavimento térreo, destina-se aos usos previstos no item 3 desta norma.

7.c. 2º pavimento: denominado pavimento superior é opcional e destina-se aos usos previstos no item 3 desta norma.

7.d. Subsolo: (opcional) destina-se à garagem, depósitos ou outras atividades de caráter transitório relacionadas com a destinação do primeiro pavimento.

7.d.1. O subsolo será ventilado e iluminado internamente às divisas do lote, de acordo com as disposições do Código de Edificações do Distrito Federal.

7.d.2. A ocupação máxima do subsolo será de 60% (sessenta por cento) do lote.

7.d.3. As rampas de acesso deverão desenvolver-se internamente às divisas do lote, sendo necessário patamar horizontal de descanso para saída de veículos, com comprimento mínimo de 4 m (quatro metros).

7.e. À exceção do subsolo, todos os pavimentos, inclusive mezaninos, serão computados no cálculo da taxa máxima de construção.

7.f. Sobre a cobertura é permitida apenas a construção de caixa d'água e casa de máquinas.

8. Altura da Edificação

8.a. A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira é de 9,00 m (nove metros), correspondente à parte mais alta da edificação incluindo cumeeira, caixa d'água e casa de máquinas.

8.b. Os lotes destinados às instituições cujas atividades necessitem ultrapassar o limite de altura estabelecido no item 8.a., para expressar seu caráter simbólico, deverão consultar a Administração Regional do SCIA.

9. Estacionamento e Garagem

9.a. Será obrigatória a implantação de, pelo menos, 4 (quatro) vagas de estacionamento de veículos dentro dos limites do lote, em superfície e/ou subsolo, para lotes com área superior a 1200 m² (um mil e duzentos metros quadrados).

10. Taxa Mínima de Permeabilidade

É obrigatório manter 15% (quinze por cento) da área do lote permeável. Esta área, que será arborizada e/ou ajardinada, deverá estar implantada na ocasião da expedição da "Carta Habite-se", para todos os lotes.

11. Tratamento das divisas

11.a. No cercamento do lote nas divisas confrontantes com logradouros públicos é permitida a utilização de alambrado ou cerca viva ou ainda a combinação destes elementos até a altura máxima de 2,00 m (dois metros), garantindo 70% (setenta por cento) de transparência visual.

11.b. Nas divisas confrontantes com outros lotes, será permitido o cercamento, com altura máxima de 2,00 m (dois metros), sendo dispensada a permeabilidade.

12. Castelo D'água

É permitida a construção de torre ou castelo d'água cuja altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigências do Corpo de Bombeiros.

13. Residência de Zelador

É permitida a existência de uma unidade residencial para zeladoria, com área máxima de 60m² (sessenta metros quadrados), computada na taxa máxima de construção.

14. Guarita

14.a. É permitida, dentro dos limites do lote, a construção de guarita, podendo, para efeito de composição arquitetônica do conjunto do portão de entrada, ser construída uma edificação de até 6,00 m² (seis metros quadrados) ou duas edificações de até 4,00 m² (quatro metros quadrados) cada uma.

14.a.1. Quando houver cobertura ligando as guaritas sobre os acessos, apoiada nas edificações, em pilares ou em balanço, sua área não será computada na área de construção estabelecida neste item nem na taxa máxima de construção (CA) – item 6 desta norma.

15. Tratamento das Fachadas

15.a. Elementos de fachadas no pavimento superior, como floreiras, sacadas e beirais não poderão avançar sobre o passeio público.

15.b. Os beirais, quando existirem, deverão manter a distância mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais.

18. Disposições Gerais

18.a. Esta NGB 029/11 é composta dos itens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 18.

18.b. Esta NGB 029/11 não poderá ser aplicada e avaliada sem o MDE 025/11, cujas conceituações e informações nele contidas a complementam.

18.c. Esta NGB 029/11 é, também, complementada, em todos os aspectos nela não contemplados, naquilo que couber as ZEIS, pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

18.d. As atividades relacionadas aos usos especificados no item 3 desta NGB correspondem àquelas relacionadas pela Tabela de Classificação de Usos e Atividades definida pelo Decreto nº 19.071, de 6 de março de 1998.

18.e. Para implantação da Escola de Ensino Médio e da Vila Olímpica localizadas no Setor Norte devem ser obedecidas as condicionantes ambientais estabelecidas pelo órgão competente.

18.f. A área prevista no MDE 025/11, para a instalação do Batalhão da Polícia Militar localizada na Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE da Vila Estrutural deverá obedecer os condicionantes ambientais, quando existentes, estabelecidos pelos planos de uso e ocupação e de manejo da ARIE.

18.g. Todos os parâmetros urbanísticos deverão ser aplicados quando da aprovação ou visto e habite-se das edificações. Os casos excepcionais das áreas consolidadas, no momento da aprovação deste Projeto de Regularização Fundiária, que não se adéquem aos parâmetros propostos, deverão ser analisados pela Administração Regional XXV, por meio de recursos administrativos.