

Normas de edificação

áreas residenciais



MAXXIMOGARDEN

PROCESS: 030.000.466/1997

DECISÕES:

DATAS:

DECRETOS:

DATAS:

PUBLICAÇÃO: DODF de

1 – LOCALIZAÇÃO

1.1 – Região Administrativa de São Sebastião – RA –XIV “Residenciais Morada de Deus”

Rua Alecrim, Rua Candeia, Avenida Serra Verde, Rua Juquiá, Rua Cocal, Rua Mangalô, Rua Oleiro, Rua Umari, Rua Aricuri, Rua Maiate, Rua Sananduva, Rua Tucumã, Rua Avineira, Rua Caminho do Amor, Rua Caminho da Vida, Rua Rota do Messias, Rua Praça da AMOBB, Avenida Morada de Deus, Rua Estrela de Davi, Rua Elian, Rua Passeio de Eloin, Rua Arca da Aliança, Rua Caminho da Esperança, Rua Adonai, Rua Tribo de Judá, Rua Solar, Rua do Criador, Rua Céu Azul, Rua Daniel, Rua Naftali, Rua Zaqueu, Rua Monte Sinai, Rua Sião, Rua dos Querubins, Rua Eliseu, Rua Rafah, Rua Neunim, Rua Míriam, Rua Asafe, Rua Josias, Rua Caminho do Rio Jordão, Rua Moisés, Rua Samaria, Rua Canaã, Rua Jerusalém, Rua do Sol e Rua Jardins.

2 – PLANTAS DE PARCELAMENTO

Plantas Parciais:

URB – 061/2000 - folha 02/14 – SICAD 155-IV-2-A
URB – 061/2000 - folha 03/14 – SICAD 155-IV-2-B
URB – 061/2000 - folha 04/14 – SICAD 155-IV-2-C
URB – 061/2000 - folha 05/14 – SICAD 155-IV-2-D
URB – 061/2000 - folha 06/14 – SICAD 155-IV-3-A
URB – 061/2000 - folha 07/14 – SICAD 155-IV-3-C
URB – 061/2000 - folha 08/14 – SICAD 155-IV-4-B
URB – 061/2000 - folha 09/14 – SICAD 155-IV-4-D
URB – 061/2000 - folha 10/14 – SICAD 155-IV-5-A
URB – 061/2000 - folha 11/14 – SICAD 155-IV-5-B
URB – 061/2000 - folha 12/14 – SICAD 155-IV-5-C
URB – 061/2000 - folha 13/14 – SICAD 155-IV-5-D
URB – 061/2000 - folha 14/14 – SICAD 155-IV-6-A

PLANO ARQUITETURA

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB - 033/07

REGIÃO ADMINISTRATIVA SÃO SEBASTIÃO – RA XIV
“RESIDENCIAIS MORADA DE DEUS”
USO RESIDENCIAL

FOLHA 01/07

PROJETO:

DE ACORDO:

APROVO:

DE ACORDO:

DATA: 16/06/2008

PLANO ARQUITETURA

GRUPAR

GRUPAR
REPR. SEDUMA

SEC. EXEC. GRUPAR

3 – USOS E ATIVIDADES PERMITIDAS

3.a. Lotes destinados ao uso exclusivamente residencial, em habitações unifamiliares isoladas.

3.b. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de lotes residenciais, segundo o grau de restrições:

3.b.1. Lotes de Baixa Restrição – LH1

Lote habitacional tipo 1 com declividade predominante até 10%.

3.b.2. Lotes de Média Restrição – LH2

Lote habitacional tipo 2 com declividade predominante entre 10 e 20%.

3.b.3. Lotes de Maior Restrição – LH3

Lote habitacional tipo 3 com declividade predominante entre 20 e 30%.

3.c. O enquadramento dos Lotes Habitacionais nas categorias descritas acima é a seguinte:

Nome da Rua	Número do lote	Categoria
Rua Alecrim	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 e 24.	LH-1
	7, 9 e 11.	LH-2
Rua Candeia	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 e 14.	LH-1
	7, 9, 11, 13, 15, 17 e 19.	LH-2
	21 e 23.	LH-3
Avenida Serra Verde	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116 e 118.	LH-1
	33, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 71 e 73.	LH-2
	39, 41, 43, 45, 47, 49, 53, 68, 70, 72, 74 e 115	LH-3
Rua Juquiá	2.	LH-2
	1, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 e 24.	LH-3
Rua Cocal	6 e 8	LH-2
	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25.	LH-3
Rua Mangalô	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8	LH-2
	7, 10, 12, 14, 16 e 18.	LH-3
Rua Oleiro	1, 2 e 3	LH-1
	4, 5, 6 e 7.	LH-3
Rua Umari	11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36 e 38.	LH-1
	22, 40, 42, 44, 46, 48, 50 e 52.	LH-2
	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18 e 20.	LH-3

Nome da Rua	Número do lote	Categoria
Rua Aricuri	2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 28.	LH-1
	1 e 3.	LH-2
Rua Maiate	1 e 2.	LH-1
	3, 4, 5, 7 e 9.	LH-3
Rua Sananduva	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 48 e 50.	LH-1
	10, 12, 13, 14, 15, 16 e 17.	LH-2
Rua Tucumã	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.	LH-1
Rua Avineira	2, 4, e 6.	LH-1
	1, 3, 5, 7 e 9.	LH-3
Rua Caminho do Amor	1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 e 42.	LH-1
	2, 4, 6 e 8.	LH-2
Rua Caminho da Vida	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 e 20.	LH-2
Rua Rota do Messias	2, 4, 6, 8, 10 e 12.	LH-1
	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 32.	LH-2
	23, 25, 31, 33, 35, 37, 39 e 41.	LH-3
Rua Praça da AMOBB	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 14.	LH-1
Avenida Morada de Deus	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 41, 43.	LH-1
	7, 9 e 22.	LH-2
	45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 e 61.	LH-3
Rua Estrela de Davi	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.	LH-1
Rua Elian	1, 2, 3, 4 e 5.	LH-1
	6, 8 e 10.	LH-2
Rua Passeio de Eloin	2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20.	LH-1
	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 e 31.	LH-2
	33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 e 51.	LH-3
Rua Arca da Aliança	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28 e 30.	LH-3
Rua Caminho da Esperança	9, 11, 13, 15, 16, 18, 39, 41, 43, 45 e 47.	LH-1
	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38.	LH-2
	40, 42, 44, 46, 48, 49, 50, 51 e 52.	LH-3

Nome da Rua	Número do lote	Categoria
Rua Adonai	2, 4, 6, 8, 10, 12 e 14.	LH-1
	1, 3, 5, 7, 9 e 11.	LH-2
Rua Tribo de Judá	1, 3, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30.	LH-1
	2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.	LH-2
Rua Solar	1, 2, 4 e 6.	LH-1
Rua do Criador	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8.	LH-2
Rua Céu Azul	1, 2, 3, 4, 5 e 6.	LH-2
Rua Daniel	1, 2, 3, 4 e 6.	LH-1
	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 e 17.	LH-3
Rua Naftali	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.	LH-3
Rua Zaqueu	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.	LH-3
Rua Monte Sinai	1, 3, 5, 7, 9 e 11.	LH-1
	2, 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 29.	LH-3
Rua Sião	23	LH-2
	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 e 21.	LH-3
Rua dos Querubins	1, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.	LH-1
	2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 e 12.	LH-3
Rua Eliseu	2, 4, 6 e 8.	LH-1
Rua Rafah	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.	LH-1
Rua Neunim	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 13.	LH-1
Rua Míriam	35	LH-1
	8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36 e 38.	LH-2
	2, 4, 6, 11, 13, 15, 17, 23 e 25.	LH-3
Rua Asafe	23, 24 e 26.	LH-1
	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22.	LH-2
	2	LH-3
Rua Josias	1, 3 e 5.	LH-2
Rua Caminho do Rio Jordão	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 35, 37, 42, 44, 49, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 e 117.	LH-1

Nome da Rua	Número do lote	Categoria
Rua Caminho do Rio Jordão	30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 71, 128, 130, 132, 134, 136, 138 e 140.	LH-2
	116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 142, 143, 144, 146, 148 e 150.	LH-3
Rua Moisés	1, 2, 3, 4 e 5.	LH-1
	6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17 e 19.	LH-2
Rua Samaria	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 e 11.	LH-1
Rua Samaria	6, 8,	LH-2
Rua Canaã	2	LH-1
	7	LH-2
	1, 3 e 5.	LH-3
Rua Jerusalém	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.	LH-3
Rua do Sol	1 e 5.	LH-2
Rua Jardins	4, 6 e 8.	LH-2

4 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

4.a. As edificações deverão obedecer aos seguintes afastamentos mínimos:

4.a.1. O afastamento mínimo frontal será de 3 m (três metros).

4.a.2. Os afastamentos mínimos obrigatórios das laterais do lote serão de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) para cada lado.

4.a.3. O afastamento mínimo obrigatório do fundo do lote será de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

4.b. Nas edificações que englobem um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como se fosse um único lote, para efeito das definições relativas aos afastamentos mínimos.

4.c. Os beirais de cobertura só poderão avançar até a metade da faixa de afastamento mínimo obrigatório.

5 – TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO

$$TMaxO = (\text{projeção horizontal da área edificada} \div \text{pela área do lote}) \times 100$$

5.a. Para o cálculo da Taxa Máxima de Construção serão computadas todas as edificações existentes no lote.

5.b. A Taxa Máxima de Ocupação será definida de acordo com a categoria do lote:

5.b.1. A taxa máxima de ocupação dos lotes tipo LH1 será de 70% da área do terreno.

5.b.2. A taxa máxima de ocupação dos lotes tipo LH2 será de 60% da área do terreno.

5.b.3. A taxa máxima de ocupação dos lotes tipo LH3 será de 50% da área do terreno.

6 – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

$T_{MaxC} = (\text{Área total edificada} \div \text{pela área do lote})$

Em conformidade com a Lei Complementar Nº. 450, de 08 de janeiro de 2002, que estabelece índices de ocupação e uso do solo para fins de aprovação de parcelamento do solo urbano do Condomínio Morada dos Deuses, atuais Residenciais Morada de Deus, será adotado o Coeficiente de Aproveitamento de 1,40 para todos os lotes residenciais.

7 – PAVIMENTOS

7.a. Serão permitidas construções com o máximo de dois pavimentos, respeitados os índices estabelecidos pela Taxa Máxima de Ocupação e pelo Coeficiente de Aproveitamento referente ao tipo do lote.

7.b. É permitida a construção de um único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios. Considera-se subsolo a parte da edificação situada em nível inferior ao do pavimento térreo, podendo aflorar no solo nos casos em que o terreno permitir. A sua utilização ficará condicionada aos usos compatíveis com a habitação (permanência prolongada, transitória e especial) e a ventilação e iluminação natural necessárias, de acordo com as normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal. A sua área será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

8 - ALTURA DA EDIFICAÇÃO

A altura máxima da edificação, incluindo telhados e caixa d'água, será de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) medidos a partir do terreno, no ponto médio da construção.

9 – TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE OU TAXA DE PERMEABILIDADE

9.a. A Taxa de Permeabilidade do Solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação;

9.b. A Taxa de Permeabilidade será definida de acordo com a categoria do lote:

9.b.1. A taxa de permeabilidade dos lotes tipo LH1 será de 20% da área do terreno.

9.b.2. A taxa de permeabilidade dos lotes tipo LH2 será de 30% da área do terreno.

9.b.3. A taxa de permeabilidade dos lotes tipo LH3 será de 40% da área do terreno.

10 - TRATAMENTO DE DIVISAS

10.a. Todos os lotes poderão ser cercados com grade, alambrado e/ou cerca viva, devendo ter altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), nas divisas, as quais deverão ser de elemento vazado que garanta 70% de

transparência visual.

10.b. Serão permitidos muros divisórios de altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) nos fundos e laterais do lote.

10.c. Não é permitido murar as testadas dos lotes, salvo no caso de fechamento de dependências de serviço.

11 – TRATAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS

É obrigatória a captação de água da chuva dos telhados das construções. Esta água deverá ser armazenada em cisternas permeáveis ou infiltrada no solo através de sistema de infiltração forçada.

12 – ACESSO DE VEÍCULOS

O acesso de veículos poderá ocorrer pela via frontal ao lote e / ou pela lateral nos lotes de esquina.

O acesso de veículos em lotes de esquina deverá respeitar um afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros), medido a partir da divisa frontal ou lateral confrontante com vias públicas.

13 – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

13.b. Para todos os assuntos não tratados nesta NGB deve ser observado o estabelecido no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.