

PROCESSOS:	030.008.067/97
DECISÕES:	
DATAS:	
DECRETOS:	nº 18.910 PORTARIA Nº 6
DATAS:	15.12.1997 02.02.2000
PUBLICAÇÃO:	DODF nº 242 16.12.1997 DOEF de 04.02.2000

1. LOCALIZAÇÃO

Setor de Mansões Park Way - SMPW (RA-VIII)
Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB (RA-XVI)

2. PLANTAS DE PARCELAMENTOS

Setor de Mansões Park Way - SMPW (RA-VIII)
LMG TRECHOS 1-2, LMG DEP, PR 1/1

Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB (RA-XVI)
MUDB S/N. SMDB PR 2/1

3. USO PERMITIDO

3.a. Uso residencial em unidades autônomas e uso complementar compatível nas partes comuns sob regime de condomínio.

3.a.1 - Em cada unidade autônoma será permitida uma única habitação unifamiliar, térrea ou assobradada.

3.a.2 - Nas partes comuns admite-se guarita, zeladoria, acesso e circulação, estacionamento, equipamentos de lazer/serviço ou outra atividade complementar à atividade residencial.

4. AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

ENDEREÇO	FRENTE (m)	FUNDO (m)	LATERAL DIREITA (m)	LATERAL ESQUERDA (m)
TODOS OS LOTES RESIDENCIAIS	5,00	5,00	5,00	5,00

4.a - As áreas de afastamentos mínimos obrigatórios deverão permanecer livres de quaisquer edificações, mesmo área de serviço descoberta e churrasqueiras, e serão computadas no percentual da taxa mínima de área verde do lote.

N O R M A S D E E D I F I C A Ç Ã O , U S O E G A B A R I T O				
NGB — 119/97		SMPW - SETOR DE MANSÕES PARK WAY SMDB - SETOR DE MANSÕES DOM BOSCO NORMAS PARA LOTES HABITACIONAIS SOB O REGIME DE CONDOMÍNIO		
FOLHA: 01/06				
DATA: 27/10/97	PROJETO: <i>[assinatura]</i> GEPLA - VERA	CONF. NGB: <i>[assinatura]</i> GEPLA - VERA	VISTO: <i>[assinatura]</i> DIURB - HELOISA	APROVO: <i>[assinatura]</i> DP-IPDF-TORELLY
INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - IPDF/GDF				

- 4.a.1 - Fazem exceção ao item anterior, guarita no afastamento frontal para controle de acesso ao lote, áreas de lazer descobertas e piscinas descobertas.
- 4.a.2 - Em relação às piscinas descobertas, deverá ser mantido o afastamento mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s) do lote.

5. TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO

(Projeção horizontal da área edificada : pela área do lote) X 100 =- TmaxO.

- 5.a - Para os lotes do Setor de Mansões Park Way - SMPW, a Taxa Máxima de Ocupação é igual a 45% (quarenta e cinco por cento), podendo variar da seguinte forma:
- 5.a.1 - Todo o percentual de 45% utilizados para as habitações unifamiliares:
- 5.a.2 - O percentual de 45% variando até o máximo de 10% (dez por cento) para as partes comuns e o máximo de 35% (trinta e cinco por cento) para as habitações unifamiliares.
- 5.b - Para os lotes do Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB, a Taxa Máxima de Ocupação é igual a 40% (quarenta por cento), podendo variar da seguinte forma:
- 5.b.1 - Todo o percentual de 40% utilizados para as habitações unifamiliares:
- 5.b.2 - O percentual de 40% variando até o máximo de 10% (dez por cento) para as partes comuns e o máximo de 30% (trinta por cento) para as habitações unifamiliares.

OBS: A Convenção de Condomínio definirá os percentuais de ocupação por unidades autônomas e partes comuns que não poderão extrapolar os índices estabelecidos na presente norma.

As áreas mínimas para as edificações unifamiliares, serão as que constituem uma unidade unifamiliar, definida no Código de Obras e Edificações do DF.

Para o cálculo da taxa de ocupação serão computadas todas as edificações existentes no lote.

6. TAXA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO

(Área total edificada : pela área do lote) X 100 = Tmax C.

- 6.a - Para os lotes do Setor de Mansões Park Way - SMPW, a Taxa Máxima de Construção é igual a 45% (quarenta e cinco por cento), seguindo os mesmos parâmetros dispostos no item 5.a desta NGB.
- 6.b - Para os lotes do Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB, a Taxa Máxima de Construção é igual a 40% (quarenta por cento), seguindo os mesmos parâmetros dispostos no item 5.b desta NGB.

OBS: A Convenção de Condomínio definirá os percentuais de construção por unidade autônoma e partes comuns, que não poderão extrapolar os índices estabelecidos na presente norma, devendo ser equivalentes às taxas de ocupação previstas. Para o cálculo da taxa de construção serão computadas todas as edificações existentes no lote.

7. PAVIMENTOS

- 7.a - Número máximo compatível com a altura máxima definida no item 8.
- 7.b - Subsolo: Optativo

- 7.b.1 - 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 máximo 50% (cinquenta por cento) do solo, nos casos em que o terreno permitir, ou quando for necessário para cumprir exigência de normas do Código de Obras e Edificações em relação à compatibilização do uso e a ventilação e iluminação necessárias.
- 7.b.2 - A sua utilização ficará condicionada aos usos compatíveis com habitação (permanência prolongada, transitória e especial) e às condições corretas de iluminação natural e ventilação necessárias, de acordo com as normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações.
- 7.b.3 - A sua área será computada na taxa máxima de construção, mesmo que seja destinada para garagem.

8. ALTURA DA EDIFICAÇÃO

A altura máxima da edificação a partir da cota altimétrica média da unidade autônoma é de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), correspondente à parte mais alta da edificação, incluindo cumeeira e excluindo caixa d'água e casa de máquinas.

9. ESTACIONAMENTO E/OU GARAGEM

É obrigatória a implantação de estacionamento de veículos coberto ou descoberto em superfície ou subsolo, dentro dos limites do lote, na área de uso comum de modo a atender a eventuais visitantes, na proporção de 03 (três) vagas por residência.

10. TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE

- 10.a - No Setor de Mansões Park Way - SMPW é obrigatória a reserva de área verde (arborizada ou ajardinada), dentro dos limites do lote, com taxa mínima de 40% (quarenta por cento) da área do mesmo.
- 10.b - No Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB é obrigatória a reserva de área verde (arborizada ou ajardinada), dentro dos limites do lote, com taxa mínima de 45% (quarenta e cinco por cento) da área do mesmo.
- 10.c - A área verde obrigatória pode incluir as áreas dos afastamentos obrigatórios não ocupadas por edificação ou não pavimentadas, de acordo com a presente Norma.

OBS: A Convenção de Condomínio definirá os percentuais de área verde relativos às unidades autônomas e, se for o caso, às partes comuns.

11. TRATAMENTO DAS DIVISAS

É permitido o cercamento do lote em todas as divisas laterais e fundo, com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) podendo ser:

- 11.a - Do tipo grade ou alambrado em todas as divisas do lote:



11.b - Do tipo cerca viva ou muro em todas as divisas do lote com exceção da testada voltada para a via de acesso ao lote. Nesta divisa, poderá ser construído um cercamento do tipo misto (alvenaria e grade) desde que garantido um mínimo de 70% (setenta por cento) de transparência visual, da sua área em elevação.

OBS: É permitido o cercamento entre as unidades autônomas em todas as divisas, não podendo, em caso de alvenaria, ultrapassar 0,50m de altura a partir do nível do solo na rua interna de acesso às unidades autônomas, cabendo à Convenção de Condomínio estabelecer a permissão e os critérios para o mesmo.

12. CASTELO D'ÁGUA

Será permitida a construção de torre ou castelo d'água para servir ao condomínio, cuja altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigências do Corpo de Bombeiros, podendo ser edificada dentro dos afastamentos obrigatórios.

13. RESIDÊNCIA DO ZELADOR

Será permitida a construção de residência de zelador na área de uso comum, com área máxima de 68,00m² (sessenta e oito metros quadrados), computada na taxa máxima de ocupação e de construção e, respeitados os afastamentos mínimos obrigatórios, devendo integrar o percentual definido para a parte comum do lote.

14. GUARITA

Será permitida, dentro do afastamento mínimo obrigatório frontal, e computada no cálculo da taxa máxima de ocupação e de construção das partes comuns, a construção de guarita, podendo, para efeito de composição arquitetônica do conjunto do portão de entrada, ser constituída de uma edificação de até 12,00m² (doze metros quadrados) ou 2 (duas) edificações de até 8,00m² (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, sendo computada, entretanto, na taxa máxima de construção da parte comum.

17. ACESSO

O acesso de veículos ao lote deverá ser único, definido de acordo com a rua principal estabelecida na planta registrada em cartório. O dimensionamento das vias internas, bem como de balão de retorno, quando necessário, deve ser previsto de modo a permitir o acesso esporádico de caminhões de serviço, além de veículos leves. No caso da Convenção de Condomínio estabelecer o cercamento entre as unidades autônomas e as partes comuns, deverão ser seguidos os parâmetros estabelecidos no item 8.1 do MDE - 119/97.

OBS: As as vias de circulação interna e os respectivos acessos às unidades autônomas, retornos e estacionamentos em superfície não poderão ser inferiores a 7% (sete por cento) da área total do lote.

11.b - Do tipo cerca viva ou muro em todas as divisas do lote com exceção da testada voltada para a via de acesso ao lote. Nesta divisa, poderá ser construído um cercamento do tipo misto (alvenaria e grade) desde que garantido um mínimo de 70% (setenta por cento) de transparência visual, da sua área em elevação.

OBS: É permitido o cercamento entre as unidades autônomas em todas as divisas, não podendo, em caso de alvenaria, ultrapassar 0,50m de altura a partir do nível do solo na rua interna de acesso às unidades autônomas, cabendo à Convenção de Condomínio estabelecer a permissão e os critérios para o mesmo.

12. CASTELO D'ÁGUA

Será permitida a construção de torre ou castelo d'água para servir ao condomínio, cuja altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigências do Corpo de Bombeiros, podendo ser edificada dentro dos afastamentos obrigatórios.

13. RESIDÊNCIA DO ZELADOR

Será permitida a construção de residência de zelador na área de uso comum, com área máxima de 68,00m² (sessenta e oito metros quadrados), computada na taxa máxima de ocupação e de construção e, respeitados os afastamentos mínimos obrigatórios, devendo integrar o percentual definido para a parte comum do lote.

14. GUARITA

Será permitida, dentro do afastamento mínimo obrigatório frontal, e computada no cálculo da taxa máxima de ocupação e de construção das partes comuns, a construção de guarita, podendo, para efeito de composição arquitetônica do conjunto do portão de entrada, ser constituída de uma edificação de até 12,00m² (doze metros quadrados) ou 2 (duas) edificações de até 8,00m² (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, sendo computada, entretanto, na taxa máxima de construção da parte comum.

17. ACESSO

O acesso de veículos ao lote deverá ser único, definido de acordo com a rua principal estabelecida na planta registrada em cartório. O dimensionamento das vias internas, bem como de balão de retorno, quando necessário, deve ser previsto de modo a permitir o acesso esporádico de caminhões de serviço, além de veículos leves. No caso da Convenção de Condomínio estabelecer o cercamento entre as unidades autônomas e as partes comuns, deverão ser seguidos os parâmetros estabelecidos no item 8.1 do MDE - 119/97.

OBS: As as vias de circulação interna e os respectivos acessos às unidades autônomas, retornos e estacionamentos em superfície não poderão ser inferiores a 7% (sete por cento) da área total do lote.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.a - Esta NGB é composta dos itens 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,17 e 18.

18.b - Conceitos

18.b.1 - Entende-se como unidade autônoma aquela a ser formada pelo somatório da parte do terreno reservado à habitação mais a parte reservada a sua utilização exclusiva: jardim e quintal.

18.b.2 - Entende-se como partes comuns as partes dos terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares das unidades autônomas.

18.b.3 - A fração ideal do terreno é soma da unidade autônoma mais a fração ideal da parte comum que lhe é correspondente.

18.c - Quadro Resumo Demonstrativo da Composição das Frações Ideais dos lotes do Setor de Mansões Park Way - SMPW e do Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB

Frações Ideais - SMPW / SMDB	Percentual (%) da área do lote
unidade autônomas	85 (máx)
partes comuns	15 (mín) (mínimo de 7% para área de acesso e circulação)

18.d - Fração Ideal Mínima do Terreno

18.d.1 - Tomando-se por base o lote de 20.000m^2 (vinte mil metros quadrados) admite-se até oito habitações, resultando na fração ideal mínima do terreno de 2.500m^2 (dois mil e quinhentos metros quadrados). Com o percentual máximo de 85% (oitenta e cinco por cento) para as unidades autônomas e mínimo de 15% (quinze por cento) para as partes comuns, temos

$$\begin{array}{rcccl} 2.500\text{m}^2 & = & 2.125\text{m}^2 & + & 375\text{m}^2 \\ \text{Total} & & \text{unidade} & & \text{parte comum} \\ & & \text{autônoma} & & \end{array}$$

18.d.2 - Para os de lotes com dimensões inferiores e, também, para os lotes com 20.000m^2 serem fracionados em menos de oito frações ideais, mantém-se a fração mínima de 2.500m^2 (dois mil e quinhentos metros quadrados) e os índices estabelecidos deverão ser adaptados, desde que não ultrapassem os limites dispostos nos itens 5 e 6 desta NGB.

18.e - Endereçamento: Cada unidade autônoma será assinalada por designação especial, alfabética para efeitos de identificação e discriminação.

18.f - Subestação de Energia Elétrica ou Quadro de Medição: a definição do tipo de instalação se fará de acordo com a Norma Técnica de Distribuição - Fornecimento e Energia Elétrica às Unidades Consumidoras, NTD - 6.01 da CEB, ou através de consulta prévia à referida concessionária.

18.f.1 - No caso de subestação de energia elétrica, a mesma deverá estar locada em área das partes comuns do lote, distando até 25m (vinte e cinco metros) da testada do lote e até 5m (cinco metros) do respectivo acesso de veículos.

18.f.2 - No caso de quadro de medição, o mesmo deverá estar locado em área das partes comuns do lote, distando até 5m (cinco metros) da testada do lote e também até 5m (cinco metros) do respectivo acesso de veículos.

18.g - Os projetos de edificações serão visados ou aprovadas segundo as normas em vigor para cada setor.

18.h - Somente será liberado o Alvará de Construção para as edificações que fizerem parte do condomínio, mediante a aprovação do Plano de Ocupação do Condomínio e aprovação ou visto do projeto arquitetônico da edificação pela Administração Regional. Para tanto serão examinados concomitantemente os seguintes documentos.

1) Documento de propriedade ou equivalente devidamente registrado em cartório de imóveis;

2) Convenção de Condomínio registrada em Cartório;

3) Planta Geral, no padrão SICAD, na esc: 1:1.000;

4) Levantamento planialtimétrico do lote com curvas de nível de, no mínimo, 5m em 5m (cinco em cinco metros);

5) Plano de Ocupação do Condomínio aprovado.

18.i - Será concedida Carta de Habite-se por edificação e no caso das áreas comuns será expedida declaração de conclusão, relativa à urbanização.

18.j - A urbanização das áreas comuns deverá estar concluída para a solicitação da Carta de Habite-se da última residência edificada no condomínio, quando também será expedida, pela Administração Regional, a Declaração de Conclusão de urbanização das áreas comuns.

18.k - Os lotes onde já existem edificações, que optarem por condomínios, deverão obedecer a esta NGB - 119/97 e ao MDE - 119/97.

18.l - Esta NGB - 119/97 não poderá ser aplicada e avaliada sem o MDE - 119/97, que complementa a conceituação e as informações pertinentes.

18.m - Fica alterado o acesso ao Lote 01 do Conjunto 03, da Quadra 01, do Setor de Mansões Park Way, que passará a ser feito pela divisa lateral direita do respectivo lote. (Portaria Nº 06 de 02 de fevereiro de 2000).

18.n - Fica alterado o acesso ao lote 01, Conjunto 01, da Quadra 06 do Setor de Mansões Park Way - SMPW, que poderá ser efetuado através da divisa de fundo, devendo o acesso ao lote permanecer único. (Portaria Nº 13, de 4 de maio de 2000).

18.o - Para os lotes dos Setores de Mansões Park Way - SMPW e de Mansões Dom Bosco - SMDB, o número máximo de unidades autônomas correspondente ao quociente obtido pela divisão da área total do lote por dois mil e quinhentos metros quadrados, ou seja:

$$\text{Nº Máximo de Unidades Autônomas} = \frac{\text{Área do Lote}}{2.500\text{m}^2}$$

- Nos casos em que o quociente resultar número fracionário, fica admitida a aproximação para o número inteiro imediatamente superior sempre que a parte fracionária for igual ou superior a sete décimos.

- Considerando a dimensão dos lotes do Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB, somente serão admitidas frações com, no mínimo, dois mil e quatrocentos metros quadrados (Decreto nº 26.156 de 30/08/2005, publicado no DODF nº 166 de 31/08/2005 e republicado no DODF nº 192 de 07/10/2005).