

NOB 169/93  
ESRE DEC. 17.700

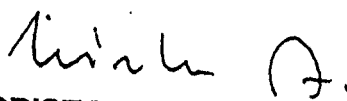
DECRETO Nº 17.700, DE 25 DE setembro DE 1996

Define as Normas de Edificação, Uso e Gabarito para a Cidade Satélite Recanto das Emas

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições que lhe conferem os artigos 100, inciso VII, da Lei Orgânica do Distrito Federal, e 24 da Lei nº 353, de 18 de novembro de 1992, decreta:

- 1.º Ficam definidas as Normas de Edificação, Uso e Gabarito para a Cidade Satélite Recanto das Emas, na forma do Anexo I deste decreto.  
Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.  
Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 25 de setembro de 1996  
108º a República e 37º de Brasília

  
CRISTOVAM BUARQUE

  
HERMES RICARDO MATIAS DE PAULA

**ANEXO I - Normas de Edificação Uso e Gabarito para Cidade Satélite Recanto das Emas.**

Este anexo é composto de 3 (três) partes:

**1ª Parte :** Das definições dos parâmetros urbanísticos adotados para a cidade:  
- Ordenação do Uso e Ocupação do solo urbano;  
- Controle urbanístico da edificação - Modelos de Assentamento.

**2ª Parte :** Croquis de Zoneamento;

**3ª Parte :** Tabela I - Classificação das atividades segundo as SUBZONA (SZU) de Uso.

Tabela II - Uso e Ocupação do solo urbano  
Tabela III - Modelos de Assentamento (MA).

## ORDENAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

I - A ordenação do uso e da ocupação do solo urbano compreende as normas urbanísticas destinadas a regular:

A - a divisão dos usos em zonas correspondentes às funções urbanas predominantes;

B - a qualidade da ocupação do solo por edificação em cada categoria de uso

C - o parcelamento do solo urbano, sob qualquer uma de suas formas.

II - A ordenação do uso e da ocupação do solo urbano será aplicada na forma gráfica da Tabela I e utilizará os seguintes instrumentos de intervenção urbanística:

1- Categorias de Uso por Discriminação de Atividades, correspondentes às funções urbanas predominantes:

A - Uso Residencial;

B - Uso Comercial e de Serviços;

C- Uso Institucional;

D- Uso Disciplinado.

2- Subzonas de predominâncias de Usos:

- A Zona Urbana fica dividida em **subzonas** conforme Tabela I, sobre as quais se estabelecem a ordenação do uso e ocupação do solo por meio das seguintes indicações::

2.1 - quanto a finalidade de ocupação do solo pelas atividades segundo os usos abaixo:

a) - **Dos usos permitidos** : compreende as atividades que apresentam clara adequação à subzona de uso

b) - **Dos Usos Tolerados** : compreende as atividades que, embora não indicadas à subzona, não chegam a descaracterizá-la completamente ou a comprometê-la de modo relevante.

c) - **Dos Usos Proibidos** : compreende as atividades que apresentam inadequação à Subzona.

2.2 - das condicionantes urbanísticas da ocupação do solo urbano pelas edificações.

- As subzonas terão as seguintes denominações:

1 - **Subzona 1 (SZU 1)** é aquela onde predomina a implantação residencial, está localizada no interior das quadras residenciais;

2 - **Subzona 2 (SZU 2)** é aquela onde prevalece os usos comercial do tipo prestação de serviços e institucional ou comunitário;

3.- **Subzona 3 (SZU 3)** é aquela onde predominam os usos institucional ou comunitário e comercial do tipo prestação de serviço e com varejistas;

4.- **Subzona 4 (SZU 4)** é aquela onde é permitido somente o uso institucional e comunitário de forma disciplinada, com densidade respeitada.

A subzona 4 é considerada área de preservação permanente conforme recomendação do EIA-RIMA, que necessita de um tratamento especial, devendo ser observada a Lei Federal nº 4.777 - Código Florestal.

- A classificação das atividades como de uso permitido ou tolerado, segundo a qualidade de ocupação determinada pelas Subzonas de uso de sua implantação é a constante da Tabela II.

- Para efeito de aplicação da Tabela II, todas as atividades que ali não estejam relacionadas deverão ser objeto de consulta ao Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal.

- As obras de qualquer natureza ou finalidade somente serão licenciadas após verificada a adequação do Uso previsto para a Subzona, em que serão executada.

- Na Taxa de Construção deverá ser incluída a área do subsolo, quando não for utilizado para garagem.

- As atividades de postos de abastecimento, lavagem e lubrificação, supermercado, culto religioso, escola particular e clínica especializada, ficam restritas aos lotes especialmente indicados no Quadro Demonstrativo Das Unidades Imobiliárias.

- Consideram-se postos de abastecimento, lavagem e lubrificação os equipamentos destinados à venda de combustíveis para veículos, incluindo os demais produtos e serviços complementares.

- Os projetos para Postos de Abastecimento, Lavagem e Lubrificação - PLL , deverão seguir a legislação específica.

- É permitido a instalação de 01 (uma) loja de conveniência, conforme estipulado em Legislação específica, nos Postos de Abastecimento Lavagem e

Lubrificação em caráter complementar, desde que não descaracterize sua atividade principal.

- A aprovação para instalação de postos de abastecimento fora das áreas já previstas nos quadros demonstrativos deverá ser feita de acordo com a legislação específica e precedida de consulta junto ao órgão competente quanto a:

1- sistema viário e possibilidade de interferência no tráfego local;

2- possibilidade de prejuízo à segurança, sossego e saúde dos habitantes das edificações situadas no entorno;

3 - efeitos poluidores , de contaminação e degradação do meio ambiente.

- O cercamento dos lotes unifamiliares é obrigatório nas divisas laterais e de fundo, em uma altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

- Nas testadas voltadas para as vias e ou parques o cercamento deverá apresentar, um mínimo de 80% (oitenta por cento) de permeabilidade visual.

- Consideram-se **equipamentos públicos comunitários** os de cultura, lazer, segurança, saúde, educação, assistência social e administração pública.

- Consideram-se **equipamentos públicos urbanos** aqueles de: abastecimento de água, coleta e disposição dos esgotos sanitários e pluvial, suprimento de energia elétrica, de coletas e disposição de resíduos sólidos e rede telefônica.

- A localização e os dimensionamentos dos equipamentos públicos comunitários obedecerão os Quadros Demonstrativos das Unidades Imobiliárias.

- Consideram-se **equipamentos de lazer e cultura** os logradouros, as edificações e instalações com usos específicos, as glebas e lotes ainda não edificados, destinados ao lazer ativo e passivo, bem como aqueles públicos ou privados, destinados as atividades de caráter cultural.

- Nos equipamentos de lazer e cultura de uso permanente que se constituírem em praças e parques, somente deverão ser permitidas edificações estritamente complementares às atividades de lazer ao ar livre.

- A aprovação da implantação de novos equipamentos com características de principal e/ou regional destinados à população será precedida de consulta quanto a viabilidade de localização e dimensionamento do equipamento de que se trata. As consultas serão encaminhadas à Administração Regional para apreciação e providências com base nos seguintes critérios.

1 - população a ser atendida pelo equipamento, em confronto com a densidade proposta para a Subzona;

2 - adequação ao uso predominante da Subzona de implantação do equipamento proposto;

3 - ocorrência de conflitos com o entorno da localização do equipamento proposto, do ponto de vista do sistema viário, das possibilidades de interferências com o tráfego e da segurança, saúde e sossego dos habitantes vizinhos.

### III - Modelos de Assentamentos da Edificação no lote, projeção ou parcela

- Considera-se **Modelo de Assentamento (MA)** o conjunto de Índices de Controle Urbanístico a que está sujeita a edificação para atividades classificadas como de uso permitido ou tolerado nas Subzonas de uso.

- Os Modelos de Assentamento (MA) numerados de 1 (um) a 5 (cinco), são os constantes na Tabela III.

- Cada Modelo de Assentamento compreende os seguintes Índices de Controle Urbanístico da edificação:

#### 1 - Quanto a intensidade e forma de ocupação por edificações.

- a) **Coefficiente de Aproveitamento** - é um índice numérico que multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida. Todas as edificações serão consideradas no cálculo da área máxima de construção, com exceção das áreas para garagem. O coeficiente de aproveitamento, além de fixar a densidade construtiva, limita indiretamente a densidade populacional da cidade, considerando-se que as áreas mínimas das unidades habitacionais e comerciais são definidas pelo Código de Obras e Edificações - COE.
- b) **Taxa de Permeabilidade do Solo**- é o percentual da área total do lote que não poderá ser pavimentada. Será condicionada a área do lote.
- c) **Altura Máxima da Edificação** - é o índice de controle urbanístico que estabelece a medida máxima, em metros, entre o ponto definido como cota de soleira e o ponto mais alto da edificação.
- d) **Número Máximo de Pavimentos** - é o índice de controle urbanístico que estabelece o número máximo de pavimentos da edificação, não computados os de subsolo.
- e) **Numero de Vagas para Estacionamentos** - o numero de vagas para estacionamentos de veículos será exigido em função da atividade que será desenvolvida no lote.

2 - Quanto a localização das edificações no seu sítio de implantação.

- a) **Afastamento de Frente** é a medida de controle urbanístico que estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote, no alinhamento com a via ou logradouro, que deve ser mantida livre de qualquer construção.
- b) **Afastamento de Fundos** é a medida de controle urbanístico, que estabelece a distância mínima livre de qualquer construção, entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno
- c) **Afastamento lateral** é a medida de controle urbanístico, que estabelece a distância mínima que deve ser mantida livre de qualquer construção e as divisas laterais do lote de seu acesso.

- **Modelo de Assentamento 1 (MA 1)**, definido no anexo III, aplica-se aos lotes unifamiliares da SZU1 com área igual a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

No MA 1 o uso tolerado não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área do Lote

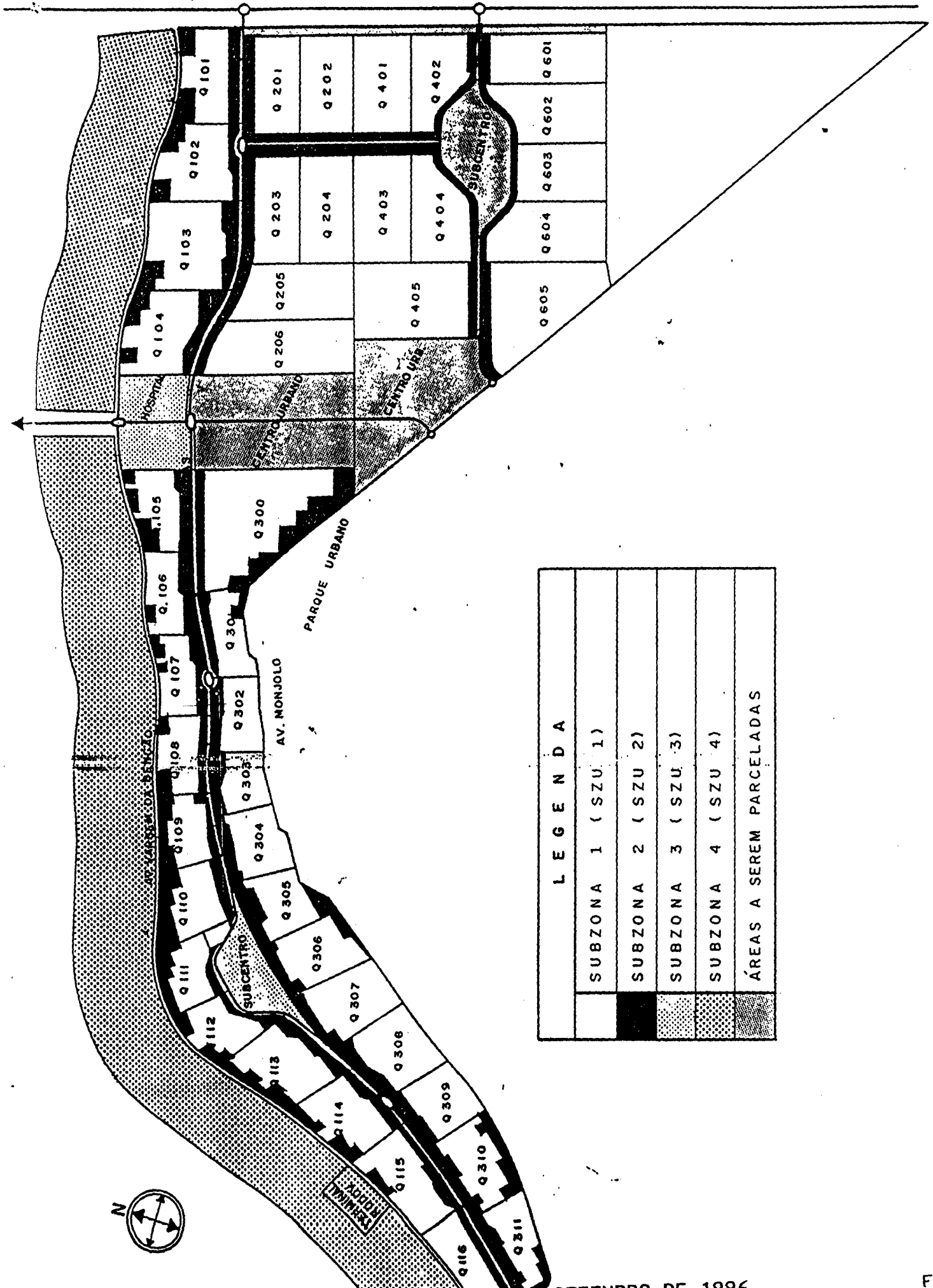
- **Modelo de Assentamentos 2 (MA 2)**, definido no anexo III, aplica-se aos lotes de Uso Institucional e Comunitário localizados nas SZU2, SZU3, SZU4, SZU5.

- **Modelo de Assentamento 3 (MA 3)**, definido no anexo III, aplica-se a todos os lotes comerciais localizados na SZU2, SZU4.

- **Modelo de Assentamento 4 (MA 4)**, definido no anexo III, aplica-se aos lotes localizados na zona de uso disciplinado.

- No MA.2 e MA3 o uso do subsolo é exclusivo para garagem e depósito. As rampas de acesso ao subsolo deverão se desenvolver dentro dos limites dos lotes

No MA 3 é permitido aproveitar o afastamento frontal para construção de galeria.



LEGENDA	
[Solid black box]	SUBZONA 1 (SZU 1)
[Dotted pattern box]	SUBZONA 2 (SZU 2)
[Cross-hatch pattern box]	SUBZONA 3 (SZU 3)
[Diagonal line pattern box]	SUBZONA 4 (SZU 4)
[Stippled pattern box]	ÁREAS A SEREM PARCELADAS



TABELA I - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES SEGUNDO AS ZONAS DE USO

ZONA	SETOR	PERMITIDO	TOLERADO	PROIBIDO
SZU I	Q. 101 à 116 201 à 205 300 à 311 401 à 405 601 à 605	Residencial unifamiliar	comercial tipo prestação de serviço  comercial tipo comércio de bens (varejista)	casa de banho e saunas; emprego de vigilância e segurança; conservação reparação e instalação; construção civil; e turismo, hospedagens e diversões carnes e derivados; pescados; mercados, supermercados, lojas de departamentos; combustíveis e derivados de petróleo; máquinas, implementos agrícolas e produtos agropecuários; máquinas e aparelhos diversos; veículos em concessionárias; veículos em agências; embarcação e ciclomotores; armas e munições; comércio do tipo atacadista indústria em geral
		industrial do tipo indústria Caselra Institucional e Comunitário; Educação (pré-escola)		
SZU2	Av. Recanto das Emas	Institucional ou Comunitário		transporte urbano; transporte Interestadual e Intermunicipal; terminais e outros; combustíveis e derivados(*) armazenamento. atacadista indústria
	Av. Vargem da Benção			
	Av. Monjolo	comercial		

TABELA I - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES SEGUNDO AS ZONAS DE USO

ZONA	SETOR	PERMITIDO	TOLERADO	PROIBIDO
SZU 3	setor hospitalar e sub-centro	residencial multifamiliar (*) institucional ou comunitário		assistência social;
		comercial -prestação de serviço (**) comercial de bens - varejista		conservação, reparação e instalação; turismo, hospedagem e diversão; combustível e derivados; (**) materiais para construções e... comércio de bens atacadista indústria
SZU 4	área de uso disciplinado	institucional e comunitário		cultural

**OBSERVAÇÕES**

(\*) o Uso Residencial Multifamiliar só será permitido nos lotes discriminados no Quadro Demonstrativo.

(\*\*) as atividades de postos de abastecimento lavagem e lubrificação, ficam restritas aos lotes indicados nos Quadros Demonstrativos das Unidades Imobiliárias. A aprovação para a implantação desta atividade fora das áreas já previstas nos Quadros Demonstrativos, deverá ser feita de acordo com o transcrito no texto da presente Lei.

(\*\*\*)As atividades de supermercado, escola particular e clínica especializada, ficam restritas aos lotes especialmente indicados nos Quadros Demonstrativos.

TABELA II - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

ZONA	SZU 1	SZU 2	SZU 3	SZU 4
MA	MA 1 MA 3	MA 2 MA 3	MA 1 MA 2 MA 3	MA 2

TABELA III - MODELO DE ASSENTAMENTO

CATEGORIA DE USO	MA	T. Perm. C. Aprov.		Afastamentos Mínimos			Alt. Máx.(2) m	N de Pav. un.	Subsolo	Estacionamento	Observações						
		(7) %	(8) %	Frente m	Fundos m	L.D. m						L.E m					
residencial	1	5	180	1,5	-	-	10	3	b	-	(5) (3)						
institucional ou comunitário	2	20	120	-	-	-	8,5	2	a	1 vaga para cada 50m2	(1)						
comercial	3	10	200	-	-	-	10	3	a	1 vaga para cada 100m2	(1) (2) (4)						
uso disciplinado	4	20	50	-	-	-	8,5	2	b	-	(4)						

**OBSERVAÇÕES**

- (1) O Coeficiente de Aproveitamento inclui a área do subsolo, quando permitido, no caso de não ser utilizado como garagem.
- (2) A altura máxima da edificação inclui a caixa d'água.
- (3) No caso de existência de marquise ou galeria no projeto de arquitetura, a mesma deverá estar dentro do limite do lote.
- (4) No caso de lotes comerciais, as marquises poderão avançar até 2m do limite do lote, em balanço.
- (5) Estacionamento interno ao lote obrigatório, quando a área do mesmo for superior a 800 m<sup>2</sup>.
- (6) Será permitido 3 (três) pavimentos para os lotes comerciais e residenciais desde que não ultrapasse o coeficiente de aproveitamento indicado.
- (7) Taxa de Permeabilidade do Solo é o percentual da área total do lote que não poderá ser pavimentada.
- (8) Coeficiente de Aproveitamento é o índice numérico que multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

(9) No caso de edifício de comércio no lote residencial, este não  
 terá coeficiente de aproveitamento de 30% do edifício