

DECISÃO
DECRETO
PROCESSO

Nº 113/82- CAM DE 06.12.82
Nº 7317 DE 21.12.82
Nº 006.313/81

USO, GABARITO E NORMAS DE EDIFICAÇÃO

I - HOTÉIS

- 1.1 - SUBSOLO (S) - Optativo (s) quando destinado (s) a depósito, caixas forte e seus equipamentos, lavanderias, cozinhas e demais serviços gerais de permanência transitória e especial, diurna ou noturna, desde que observadas as normas de iluminação, ventilação e segurança, estabelecidas pelo Código de Edificações de Brasília.
- Serão obrigatórias, nos lotes e projeções destinados a hotel, a utilização de pelo menos um dos subsolos, para garagem.
 - Os subsolos deverão atender as seguintes condições:
 - a) - não ocupar área superior a duas vezes a dimensão da projeção. Na opção da utilização do embaçamento, a ocupação do subsolo poderá corresponder à projeção deste.
- Nos casos de interferência com redes de serviços públicos, o interessado se obrigará com os encargos de remanejamento das mesmas;

OBS. PLANTAS

SH-NeS PR 19/1
SH-S PR 20/1
SH-S PR 21/1
SH-N PR 22/1

NOTA: Esta NGB foi modificada e substituída nas disposições relativas ao HN-2 e HN-3 pela SHN NGB 148/86 em 13/08/86

SH-NeS		G A B A R I T O				GB0003/1
		SETOR HOTELEIRO - NORTE e SUL RA-I				
PROJ.	D P U	HOTEIS - RESTAURANTES - BOITES				B. 0079
DES.	JURANDI	POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM				DATA 10-02-83
C. DAT.	LILIA	AGENCIAS POSTAIS TELEGRÁFICAS				ESC.
C. GAB.	<i>[assinatura]</i>	GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL				09-FLS FLS-01
VISTO	<i>[assinatura]</i>	S V O		DAU DPU		APROVO <i>[assinatura]</i>

- b) - quando ultrapassarem os limites da projeção, sua laje de cobertura deverá estar a um metro abaixo da cota de soleira do Bloco, dimensionada para sobrecarga de jardins, de estacionamentos e rolamento de veículos pesados;
- c) - Prever estacionamento de no mínimo, uma vaga para cada 20 apartamentos e uma vaga para cada 200m² de construção destinada ao comércio de apoio ao hotel.
Para complementação destas vagas, poderão ser utilizados além da garagem, em nível de subsolo, estacionamentos de superfície. Os estacionamentos de superfície obedecerão aos projetos de urbanismo do Setor e, para efeito de contagem, suas vagas serão distribuídas equitativamente entre as projeções contíguas a estas.
- d) - a condição a não se aplica aos lotes A das quadras HN-1 e HN-6, lotes 1 das quadras HS-A e HS-E e lote 1-A da quadra HS-E.

2 - TÉRREO

- O pavimento térreo dos blocos, compreendido pela área de sua projeção, destina-se aos serviços de recepção, portaria, comunicação, sala de espera, administração e halls de acesso aos hotéis, salões de convenções, exposições e auditórios.
- O pé-direito mínimo permitido é de 3.50m com exceção feita para as projeções cujo gabarito de altura especifique 13.50m, onde o pé-direito mínimo é de 2.60m.

I.3 - SOBRELOJA - Uso optativo, podendo sua destinação ser complementar ao programa estabelecido para o embasamento, neste mesmo nível.

I.4 - PAVIMENTOS - Destinados às unidades habitacionais - UH's - INTERMEDIÁRIOS - nomenclatura utilizada pela Resolução CNTur nº 1.118 - Título I, Capítulo III, Seção II,

SH-N. S	G A B A R I T O				GB0003/1
	SETOR HOTELEIRO - NORTE e SUL RA - I				
C. DAT.	11/11	HOTEIS - RESTAURANTES - BOITES POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM AGENCIAS POSTAIS TELEGRÁFICAS			09- FLS FLS-02
VISTO	<i>W</i>				APROVO <i>Lib</i>

Artigo 12,—que correspondem aos espaços de uso privativo do hóspede, para seu estar, higiene e repouso.

- "Todas as UH's disporão de aberturas para o exterior , para fins de iluminação e ventilação, em proporção adequada à área do respectivo piso" (§ 1º), conforme normas do Código de Edificações de Brasília.
- "As UH's dos hotéis (H) serão contituídas no mínimo, de quarto de casal, banheiro privativo e locais apropriados para a guarda de roupas e de objetos pessoais do hóspede" (art. 13).
- "Suites são unidades habitacionais especiais constituídas, no mínimo , dos elementos constantes nas UH's e sala de estar ". (Art.17 , § 2º).
- "Consideram-se UH's - conjugáveis duas ou ' mais UH's que possuam comunicação entre si e que possam ser utilizadas independentemente uma das outras, ou em conjunto"(Art.18).
- Em caso de opção pela construção do embasamento, será permitido o uso de pilotis, no nível do 1º pavimento de bloco, com serviços de bar, sauna e outros de apoio às atividades ao ar livre desenvolvidas na cobertura do embasamento.
- O pé-direito mínimo admitido para os pavimentos tipo é de 2.60m.
- Na cobertura do bloco, será permitida, opcionalmente a construção de terraço coberto, com uma ocupação máxima de 40% da área da cobertura, destinado a atividades culturais, de lazer, restaurante, englobando neste percentual de ocupação as caixas d'água e casas de máquinas, sendo contudo vedada a sua utilização para escritórios e/ou salas comerciais.
- Os elementos de vedação, quaisquer que sejam os materiais utilizados, deverão distar de ' 2.50m dos limites da cobertura, podendo no

I.5 - TERRAÇO/
COBERTURA

SH-N e S		G A B A R I T O				GBO003/1
		SETOR HOTELEIRO - NORTE e SUL RA - I				
C. DAT.	LILIA	HOTEIS - RESTAURANTES - BOITES POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM AGENCIAS POSTAIS TELEGRAFICAS				09 - FLS FLS-03
VISTO	<i>[assinatura]</i>					APROVO

entanto, os elementos estruturais atingirem a estes limites.

- O pé-direito mínimo para este nível é de 2.40m.
- Não será permitida a colocação de letreiros luminosos sobre a cobertura e/ou casas de máquinas, devendo ser previsto no projeto arquitetônico, sua composição na fachada, se for o caso.
- Os equipamentos de aquecimento solar não poderão ultrapassar a linha de coroamento do bloco, devendo-se prever espaço necessário a sua instalação.

1.6 - CIRCULAÇÃO/ VERTICAL

- Será permitida a construção de torres de circulação vertical fora dos limites das projeções, destinadas exclusivamente a elevadores, lixeiras, equipamentos de incêndio, prumadas de instalações ou ainda escadas de emergência obedecendo as seguintes normas:

- a) não interferir no sistema viário local, estabelecido nos projetos elaborados pelo DAU/SVO;
- b) não interferir nas galerias públicas de água, esgoto, telefone, eletricidade e similares;
- c) distar de no mínimo 5.00m do limite do embasamento proposto, quando este for conjugado frontalmente a outro.

1.7 - EMBASAMENTO - Consiste em uma lâmina horizontal, ocupando um espaço aéreo, a nível de sobreloja, apoiada sobre pilotis, que visa a ampliação das áreas de atendimento e de serviços do hotel.

- Seu uso é optativo e transferível a terceiros quando o proprietário não se interessar pela sua edificação.
- Na opção pela construção do embasamento, caberá ao proprietário a obrigação do tratamento urbanístico da área livre sob este, preservando o espaço de domínio público;

SH-N e S		G A B A R I T O						GB0003/1	
		SETOR HOTELEIRO - NORTE e SUL RA - I							
C. DAT.	LILIA	HOTELIS - RESTAURANTES - BOITES POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM AGENCIAS POSTAIS TELEGRAFICAS						09 - FLS	FLS-04
VISTO	<i>[assinatura]</i>							APROVO	<i>[assinatura]</i>

jardins, recantos, bancos, calçadas, bebedouros, poderão ser oferecidos, proporcionando espaços de estar e descanso. Estes espaços não poderão receber qualquer tipo de vedação, parcial ou totalmente. Pilares esparsos deverão compor a estrutura.

- O pé-direito mínimo desde nível é de 3.50m
- Recomenda-se que os acessos ao embasamento desde o térreo, se façam de forma distinta com acessos privativos aos hóspedes, através dos halls dos hotéis, e outro independente a este, para uso do público em geral.
- A nível de piso (sobreloja), poderão ser desenvolvidas atividades de lazer e comércio de apoio, tais como: lojas de revistas e souvenirs, boutiques, farmácias, joalherias, pequenas agências bancárias ou afins, papelerias, salões de beleza e barbearias, agências de turismo e/ou de passagens, agências de locação de veículos, serviços de bar/restaurante, boites, salões de convenções, deck, piscinas e outras atividades.
- O pé-direito mínimo para este nível é 2.60m
- A nível de cobertura, poderão ser desenvolver as atividades ao ar livre, como esporte e piscinas.

Será permitida a proteção (parapeitos) em todo o perímetro do embasamento, com altura máxima de 1.20m, medida esta não computada na cota de coroamento.

II - RESTAURANTES E BOITES

II-1 -SUBSOLOS(S)- destinado (s) a depósitos, almoxarifados, cozinhas, vestiários e demais serviços gerais, de permanência transitória, desde que observadas as normas de iluminação, ventilação e segurança, estabelecidas pelo Código de Edificações de Brasília.

- O pé-direito mínimo é de 2.40m.
- Sua ocupação não poderá ultrapassar os limites do lote. Para efeito de ventilação,

SH-N. S		G A B A R I T O						GB0003/1	
		SETOR HOTELEIRO - NORTE • SUL RA - I							
C. DAT.	LILIA	HOTÉIS - RESTAURANTES - BOITES POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM AGÊNCIAS DE POSTAIS TELEGRÁFICAS						09 - FLS	FLS-05
VISTO	<i>[assinatura]</i>							APROVO	<i>[assinatura]</i>

poderão ser utilizados poços em todo o seu perímetro com largura máxima de 1.00m, com grelha ao nível do gramado ou piso externo.

II.2 = TÉRREO E PAVIMENTOS SUPERIORES

- Destinados a refeitório, boite, cozinhas e vestiários, com ocupação de 100%.
- Nas projeções sem o embasamento, o pé-direito mínimo para o nível térreo, será de 3.00m e para o pavimento superior 2.60m.
- As projeções inseridas no embasamento, poderão utilizar a cobertura deste para atividades ao ar livre.
- O pé-direito mínimo para o pavimento térreo é de 3.50m e 2.60m para os pavimentos superiores.
- O segundo pavimento poderá ser substituído pelo terraço coberto, não podendo quaisquer elementos construtivos ultrapassarem a cota de coroamento estabelecida - 9.00m.
- As caixas d'água deverão estar incluídas na cota de coroamento estabelecida para a projeção.

III. POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM - PLL - (Ver PLL NGB 19/91).

III.1 - SUBSOLO(S)- Uso optativo, destinado(s) a garagem, depósitos, oficinas de montagem de acessórios e outros serviços afins.

- Sua ocupação máxima é de 100%.
- O pé-direito mínimo é de 2.40m.

III.2 - TÉRREO - Destinado a venda de peças e acessórios, boxes de lavagem e manutenção, borracharia, administração, bar e lanchonete e outros serviços afins.

- O pé-direito mínimo é de 3.00m.

III.3 - SOBRELOJA- Optativa, destinada a administração e depósito, com a mesma ocupação do térreo, excluindo a área dos boxes.

- O pé-direito mínimo é de 2.40m.

Será permitida a construção de castelo d'água fora do corpo da edificação e dentro dos limites do lote, com altura máxima de 10.00m.

SH-N. S		G A B A R I T O						GB0003/1
		SETOR HOTELEIRO - NORTE e SUL R A - I						
C. DAT.	LILIA	HOTEIS - RESTAURANTES - BOITES POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM AGENCIAS POSTAIS TELEGRÁFICAS						09 - FLS FLS-06
VISTO	<i>M</i>							APROVO <i>Lilia</i>

IV - AGÊNCIAS POSTAIS TELEGRÁFICAS - APT

IV-1 - SUBSOLOS (S)

- Optativo, destinados (s) a depósito e arquivos.
- pé-direito mínimo é de 2.40m.

IV.2 - TÉRREO - Destinado aos serviços de agenciamento Postal e Telegráfico.

SEGURANÇA - Será obrigatório o uso de escadas de emergência para os edifícios com mais de cinco pavimentos e demais elementos de segurança, de acordo com as normas vigentes Decreto nº 4.392 de 14/11/1978 - CEB - Código de Edificações de Brasília.

TIPOLOGIA - Será permitida a liberdade de tipologia nas edificações dos blocos e dos embasamentos.

- Para os embasamentos, deverão ser observados os limites estabelecidos em plantas de urbanismo.
- Para a mudança de tipologia dos blocos, deverão ser mantidas a distância mínima permitida entre fachadas 20.00m e a área de projeção prevista.
- No caso de utilização de varandas, estas poderão estar contidas na distância mínima obrigatória entre fachadas, com uma largura máxima de 1.50m.

COROAMENTO - A altura máxima ou cota de coroamento da edificação, é a medida tomada a partir da cota de soleira até o ponto mais alto da edificação, incluindo terraço coberto, caixas d'água, casas de máquinas e outros equipamentos.

- A cota de soleira será definida e fornecida pela DTC/DAU/SVO, para cada lote.
- Para os embasamentos serão fornecidas pela DTC/DAU, as cotas de teto do pilotis e cotas de coroamento.

SH-N e S		G A B A R I T O						GB0003/1	
		SETOR HOTELEIRO - NORTE e SUL R A - I							
C. DAT.	LILIA	HOTEIS RESTAURANTES - BOITES POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM AGENCIAS POSTAIS TELEGRAFICAS						09 - FLS FLS-07	
VISTO	<i>[Signature]</i>							APROVO	

DESTI- NAÇÃO	LOCALIZAÇÃO		UTILIZAÇÃO
	QUADRA	PROJ/ LOTE	
HOTEL (lotes)	SHS-A SHS-E SHN-1 SHN-6	1 1 e 1A A A	Subsolo (s) - Térreo - Sobreloja (optativa) - Pavimentos intermediários - Terraço coberto. Obrigatório garagem no subsolo e estacionamento interno à área do lote.
HOTEL COM EMBAS. PREVIS TO (proj)	SHN-2	A B E F I J	Subsolo (s) Embasamento: Térreo - Sobreloja - Terraço para lazer ao ar livre. Bloco : Térreo (sobre pilotis) - Sobreloja - Pavimentos intermediários (máx.15) - Terraço coberto - (optativo).
HOTEL COM EMBAS. PROPOS TO (proj)	SHS-B SHS-C SHS-D SHN-4 SHN-5	1 a 6 1 a 7 1,2,4, 5 e 6 A,B,D e E A,B,C, D,G,H, I,J,L	Subsolo (s) Embasamento: (optativo) - Sobre-pilotis - Sobreloja - Terraço para lazer ao ar livre Bloco: Térreo - Sobreloja (optativa) - Pavimentos intermediários (máx.15) - Terraço coberto (optativo)
HOTEL (proj)	SHS-C SHN-2 SHN-3	9 a 16 L,M,N e O A,B,E e F	Subsolo (s) - Térreo - Pavimentos intermediários Terraço coberto (optativo).
BOITE/ REST. (proj)	SHS-B SHS-C SHN-D SHN-2 SHN-5 SHN-3	7 e 8 8,17. 18,19 8 e 9 C,H,K F e K C	Subsolo (s) - Térreo - Pavimento superior - Terraço coberto e ao ar livre (optativo).
BOITE/ REST. COM EMBAS.	SHS-B SHS-D SHN-4	9 7 C	Subsolo (s) - Térreo - Pavimento superior no embasamento - Terraço coberto e ao ar livre (optativo).
PLL	SHS-B SHS-D SHN-2	10 11 D	Subsolo (s) com ocupação de 100% (optativo) - Térreo - Sobreloja com a mesma ocupação do Térreo, incluindo a área dos boxes (optativo).
APT	SHN-3 SHN-5	D E	Subsolo (optativo) - Térreo
TELEX	SHS-D	Especi al	Subsolo (s) (optativo) - Térreo (pilotis) - Pavimentos intermediários (dois).

SH-N. S	G A B A R I T O		GB0003/1
	SETOR HOTELEIRO - NORTE e SUL RA - I		
C. DAT.	LILIA	HOTEIS - RESTAURANTES - BOITES POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM AGENCIAS POSTAIS TELEGRAFICAS	09 - FLS FLS-08
VISTO	<i>M</i>		APROVO <i>Kelce</i>

NOTA 1 - Este SH/N e S GB 0003/1 foi acrescido de uma folha face à nota 2.

NOTA 2 - Este GB 0003/1 SHN e S foi substituído pela NGB 10/87 no que diz respeito a Área Especial 01 - Quadra A do SH/S (antigo Lote 1 da Quadra SHS-A), Área Especial A - Quadra 1 do SH/N (antigo Lote A da Quadra SHN-1) e Área Especial A - Quadra 6 do SH/N (antigo Lote A da Quadra SHN-6). Em 03.06.87.

NOTA 3 - Esta NGB foi modificada e substituída nas disposições relativas ao HN-2 e HN-3 pela SHN NGB 148/86 em 13/08/86.

NOTA 4 - Esta norma SHNS GB 0003/1 foi anulada e substituída pela PLI NGB 19/91 no que diz respeito aos Posto de Lavagem e Lubrificação aprovada pela Decisão 25/91-CAUMA, homologada pelo Decreto 13.270 de 26/06/91 em 24/02/92.

NOTA 5 - Este SH-N e S - GB 000 3/1 foi modificada pelo Decreto nº 25.263, de 26 de outubro de 2004 na complementação ao item II. Térreo e Pavimentos Superiores destas Normas de Edificação, Uso e Gabarito e de acordo com a Lei Complementar nº 645 de 23 de agosto de 2002 serão permitidas as seguintes atividades: lojas de revistas e souvenirs; butiques; farmácias; joalheiras; pequenas agências bancárias e de lojas de câmbio; papelarias; salões de beleza e barbearias; agências de turismo e/ou passagens; agência de locação de veículos; serviços fotográficos; lavanderias e tinturarias.

OBS:

A expedição dos Alvarás de Construção e de Funcionamento para os lotes que tiveram sua destinação ampliada pela nota anterior estará condicionada à comprovação do recolhimento aos cofres públicos dos valores relativos a Outorga Onerosa da Alteração de Uso - ONALT incidente nos mesmos, conforme estabelecido pelo Decreto nº 23.776, de 12 de maio de 2003.

EM 6.2.2012 ESTA GB 0003/1 FOI ACRESCIDADA DE MAIS UMA FOLHA ELABORADA NO FORMATO PADRÃO DETERMINADO PELO DECRETO Nº 19045, DE 20.2.1998, QUE APROVA A INT. Nº 2/98, PARA INCLUIR NOTA APROVADA PELO DECRETO Nº 33.442 DE 22/12/2004.

SHN e S		G A B A R I T O		GB0003
		SETOR HOTELEIRO-NORTE e SUL / RA - 1		
C. DAT.	MO	HOTÉIS - RESTAURANTES - BOITES POSTOS DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM		09 FLS. — FL. 09
VISTO	OK	AGÊNCIAS POSTAIS TELEGRÁFICAS		APROVO <i>felise</i>

PROCESSOS: 390.000.260/2011

DECISÕES:

DECRETOS: Decreto nº 33.442, de 22/12/2011

PUBLICAÇÕES: DODF 23/12/2011

REGISTRO NO CARTÓRIO DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, EM

Nota 6 – O item II-1 desta GB 0003/1 SH- N e S foi alterado no que diz respeito aos lotes e projeções destinadas a boates e restaurantes, com ou sem embasamento, para permitir que somente os subsolos destinados a garagem possam ser edificados em área pública, além dos limites do lote ou projeção, preferencialmente em substituição aos estacionamentos de superfície, nos termos dos artigos 3º e 6º da Lei Complementar nº 755/2008. (Decreto nº 33.442, de 22/12/2011 do DODF 23/12/2011)

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE – SEDUMA/GDF
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO – SUPLAN

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

GB 0003/1

Região Administrativa do Plano Piloto
Setor Hoteleiro - Norte e Sul
Hotéis – Restaurantes – Boites
Agências Postais e Telegráficas

Folha: 10/10

PROJETO:


DIPRE

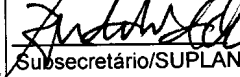
REVISÃO:


Diretor/DIPRE

VISTO:


Diretor/DIPRE

APROVAÇÃO:


Subsecretário/SUPLAN

Data: Fevereiro 2012