

LEI COMPLEMENTAR Nº 370, DE 2 DE MARÇO DE 2001

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Samambaia – RA XII , conforme o disposto no art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Plano Diretor Local de Samambaia – PDL de Samambaia é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e territorial da Região Administrativa de Samambaia - RA XII, tendo como finalidades:

I - orientar os agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do território para o pleno desenvolvimento das funções sociais da Região Administrativa e da propriedade, com vistas ao bem-estar de seus habitantes;

II - ordenar o desenvolvimento físico-territorial, compatibilizando-o com o desenvolvimento socioeconômico e a utilização racional e equilibrada dos recursos naturais;

III - estabelecer as regras básicas de uso e ocupação do solo;

IV - contribuir para a implantação de processo de planejamento permanente e participativo, no sentido da democratização da gestão urbana e territorial.

Parágrafo único. O Plano Diretor Local de Samambaia articula-se com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, detalhando e implementando as suas diretrizes no que diz respeito à Região Administrativa de Samambaia - RA XII.

Art. 2º . Integram esta Lei Complementar os anexos I a VII, com a seguinte denominação:

I - anexo I - Mapas:

a) mapa 1 - Macrozoneamento;

b) mapa 2 - Centralidades e Acessos;

c) mapa 3 - Ordenamento do Território;

d) mapa 4 - Hierarquia de Vias;

e) mapa 5 - Uso do Solo;

f) mapa 6 - Coeficiente de Aproveitamento;

g) mapa 7 - Projetos Especiais;

II - anexo II - Listagem de Atividades;

III- anexo III - Critérios para Consulta à Vizinhança quanto à Instalação de Atividades;

IV- anexo IV - Representação Gráfica do Afastamento de Divisas Voltadas para Logradouro Público;

V- anexo V – Tabela de Exigência de Vagas dentro do Lote segundo o Porte e o Tipo de Atividade para Pólos Geradores de Tráfego;

VI - anexo VI - Listagem de Endereços segundo os Parâmetros Urbanísticos;

VII- anexo VII – Poligonais das Áreas Criadas pelo Plano Diretor Local de Samambaia.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS E DAS ESTRATÉGIAS

Art. 3º O Plano Diretor Local de Samambaia tem como objetivos:

- I – promover a dinamização territorial de Samambaia, em articulação com as Regiões Administrativas de Taguatinga e Ceilândia, localizadas na área central do eixo oeste-sudoeste do Distrito Federal, definido como Zona Urbana de Dinamização pelo PDOT;
- II - viabilizar o desenvolvimento de atividades econômicas, estabelecendo as condições urbanísticas necessárias à autonomia socioeconômica da Região Administrativa de Samambaia - RA XII;
- III - promover a integração físico-funcional entre Samambaia, Taguatinga e Ceilândia;
- IV - simplificar as normas de uso e ocupação do solo, e adequá-las à dinâmica socioeconômica;
- V – proporcionar à coletividade o retorno da valorização imobiliária decorrente das intervenções do Poder Público;
- VI - preservar a qualidade do meio ambiente e dos recursos naturais;
- VII - racionalizar os custos de urbanização e infra-estrutura;
- VIII - melhorar a qualidade dos espaços públicos;
- IX - otimizar a circulação viária.

Art. 4º. O Plano Diretor Local de Samambaia estabelece as seguintes estratégias:

- I - implementação do Centro Urbano I , formado pelas Quadras 101, 102, 201, 202, 301 e 302, e do Centro Urbano II, formado pelas Quadras 117 e 119, que passam a denominar-se respectivamente Centro Urbano e Subcentro Oeste, instituindo marcos referenciais para a Região Administrativa e possibilitando a complementação das atividades urbanas;
- II – estímulo à implantação de atividades de desenvolvimento econômico, social e cultural no núcleo urbano e na região;
- III - criação de um Corredor de Atividades, que interligue os centros urbanos de Samambaia, Taguatinga e Ceilândia;
- IV - adoção de parâmetros de uso do solo segundo níveis de incomodidade gerados no meio urbano;
- V – flexibilização das regras de uso e ocupação do solo, restringindo-as àquelas necessárias à garantia do bem-estar da coletividade;
- VI – indicação de áreas para aplicação de instrumentos de política urbana;
- VII- definição de parâmetros específicos de ocupação para áreas com fragilidades físico-ambientais;
- VIII- estabelecimento de diretrizes de uso e ocupação do solo das Áreas Rurais Remanescentes, atendida a legislação pertinente e, em especial, o disposto no art.31, § 6º, do PDOT;
- IX- estímulo ao adensamento e à consolidação das áreas urbanas constituídas, com preferência em relação à criação de novas áreas;
- X – adoção de intervenções urbanas nos espaços públicos que dêem prioridade ao pedestre e, em especial, à pessoa portadora de necessidades especiais;
- XI - hierarquização das vias, asseguradas as condições necessárias às diferentes funções de circulação e à segurança de veículos e pedestres;
- XII - incentivo à construção de estacionamento de veículos no interior dos lotes, a fim de evitar a destinação de grandes áreas públicas para estacionamento;
- XIII - prioridade ao transporte coletivo;
- XIV - reforço à implementação do metrô, por meio do adensamento das áreas a ele limdeiras e da integração com outros meios de transporte coletivo.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º O território da Região Administrativa de Samambaia - RA XII é dividido, conforme o macrozoneamento instituído pelo PDOT , nas seguintes zonas, indicadas no mapa 1 do anexo I:

- I - Zona Urbana de Dinamização;
- II - Zona Rural de Uso Diversificado;
- III - Zona de Conservação Ambiental.

§ 1º Entende-se por zona a porção territorial sujeita aos mesmos critérios e diretrizes relativos ao uso e à ocupação do solo.

§ 2º A Zona de Conservação Ambiental de Samambaia corresponde a parte do Parque Boca da Mata, conforme discriminado no art. 28 do PDOT.

Art. 6º Sobrepõem-se às zonas objeto do macrozoneamento de Samambaia, conforme o disposto no PDOT , as Áreas Especiais de Proteção indicadas nos mapas 1 e 3 do anexo I .

Art. 7º As zonas e Áreas Especiais de Proteção de Samambaia atenderão , além do disposto nesta Lei Complementar, às disposições do PDOT e à legislação específica.

Parágrafo único. As poligonais das zonas e das áreas de diretrizes especiais são as constantes do anexo VII e estão definidas no Memorial Descritivo dos Perímetros das Zonas e Áreas Constantes do Macrozoneamento que integra o PDOT

CAPÍTULO II
DA ZONA URBANA DE SAMAMBAIA

Art. 8º A zona urbana de Samambaia está inserida na Zona Urbana de Dinamização definida pelo PDOT, na qual é conferida prioridade à expansão urbana.

Seção I
Das Áreas Especiais de Proteção

Art. 9º As categorias de Área Especial de Proteção existentes na zona urbana de Samambaia, indicadas nos mapas 1 e 3 do anexo I, são :

- I - parcela da Área Rural Remanescente – ARR Taguatinga;
- II- Área Rural Remanescente – ARR Vereda.

Art. 10. As Áreas Rurais Remanescentes são aquelas destinadas a abrigar usos compatíveis com a dinâmica rural, resguardados os usos agropecuário e agroindustrial, visando à preservação dos recursos naturais existentes.

Art. 11. A ARR Taguatinga situa-se no interior da Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE Parque Juscelino Kubitschek.

Parágrafo único. O Parque Vivencial e Ecológico Três Meninas, criado pela Lei nº 576, de 26 de outubro de 1993, está inserido no interior da poligonal da ARR Taguatinga.

Art. 12. A gestão das Áreas Rurais Remanescentes está a cargo da Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento, em articulação com os órgãos do Sistema de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal, ressalvado o disposto no art. 31, § 6º, do PDOT.

Seção II

Do Corredor de Atividades

Art. 13. Fica constituído o Corredor de Atividades, por meio da criação de um anel viário de ligação entre os centros urbanos de Samambaia, Taguatinga e Ceilândia, e da alteração do uso do solo, prolongando as características de centralidade ao longo de seu percurso, conforme indicado no mapa 2 do anexo I.

§ 1º O Corredor de Atividades será objeto de projeto urbanístico especial e atenderá às seguintes diretrizes:

I - uso e ocupação do solo diferenciados para os lotes lindeiros;

II - atribuição de prioridade ao transporte coletivo, com a criação de canaleta exclusiva para transporte coletivo ou de massa;

III - intervenção viária e paisagística, com previsão de alocação de mobiliário urbano, travessias seguras e outros elementos que facilitem a circulação e o bem-estar do pedestre e, em especial, da pessoa portadora de necessidades especiais.

§ 2º Conforme indicado no mapa 4 do anexo I, o anel viário será composto, em Samambaia, pelas seguintes vias:

I - Avenida Central e seu prolongamento até a Avenida N-3 de Ceilândia;

II - 1ª Avenida Sul, partindo do Centro Urbano até a Avenida Leste;

III - trecho da Avenida Leste;

IV - Via de ligação entre a Avenida Leste de Samambaia e o Setor QSE de Taguatinga.

Seção III

Das Novas Áreas de Uso Urbano

Art. 14. Ficam estabelecidas, consoantes os arts. 49 a 53 e 84 a 88 desta Lei Complementar, as seguintes áreas de uso urbano na Zona Urbana da Região Administrativa de Samambaia - RA XII, indicadas no mapa 3 do anexo I, que serão objeto de projetos urbanísticos especiais:

I - Área de Desenvolvimento Econômico- ADE Oeste;

II - Subcentro Leste;

III- Área Perimetral Verde;

IV- Faixa Central de Integração.

Art. 15. A ADE Oeste localiza-se à margem direita da DF - 180, ao norte das Quadras 629, 631 e 633, conforme poligonal constante do anexo VII.

§ 1º As Áreas de Desenvolvimento Econômico são aquelas de fácil acesso rodoviário, nas quais tem prioridade a implantação de atividades econômicas, inclusive as de alta incomodidade .

§ 2º Na ADE Oeste, serão preservadas as matas - galerias existentes, observado o disposto na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o Código Florestal, e a legislação ambiental em vigor.

Art. 16. O Subcentro Leste é constituído pelos seguintes trechos, conforme as poligonais constantes do anexo VII:

I - Trecho 1, denominado Complexo Boca da Mata;

II - Trecho 2, denominado Complexo de Furnas.

Art. 17. A Área Perimetral Verde consiste em uma estreita faixa de terra, localizada ao longo das poligonais da ARR Taguatinga e da ARIE Parque Juscelino Kubitschek, e estabelece a transição entre as áreas de ocupação urbana e rural.

§ 1º A largura da Área Perimetral Verde será variável, de acordo com as peculiaridades físicas de cada local, e será definida por projeto específico.

§ 2º No trecho localizado entre as Quadras 425, 427, 625 e 629, e a 1ª Avenida Norte, a Área Perimetral Verde será alargada, sendo criado o Parque Gatumé.

§ 3º O Parque Gatumé destina-se:

I- à preservação das nascentes do Córrego Gatumé;

II - ao aproveitamento da água como elemento de valor cênico, adotadas as medidas necessárias à preservação do meio ambiente.

§ 4º Fica assegurada, por meio de audiência pública, a participação dos interessados na elaboração e definição do projeto específico, preservadas as ocupações urbanas e rurais existentes.

Seção IV Das Unidades de Conservação

Art. 18. Localizam-se na Zona Urbana de Samambaia as seguintes Unidades de Conservação, indicadas no mapa 3 do anexo I :

I- parcela da ARIE Parque Juscelino Kubitschek;

II- Parque Ecológico Três Meninas;

§ 1º- As poligonais das Unidades de Conservação mencionadas nos incisos I e II são definidas no anexo VII.

§ 2º- As Unidades de Conservação são regidas por legislação específica e, no caso da ARIE Parque Juscelino Kubitschek, pela Lei nº 1.002, de 02 de janeiro de 1996.

CAPÍTULO III DA ZONA RURAL DE SAMAMBAIA

Art.19. A zona rural de Samambaia classifica-se como Zona Rural de Uso Diversificado, nos termos do macrozoneamento do PDOT, conforme indicado no mapa 3 do anexo I.

Parágrafo único. Na Zona Rural de Uso Diversificado, é permitida a instalação de atividades agroindustriais e de lazer, além do uso agropecuário.

CAPITULO IV DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 20. Fica definida, para efeito desta Lei Complementar, a seguinte classificação de vias, de acordo com a sua função:

I - vias interurbanas ou rurais, que são aquelas que interligam cidades, pontos de uma área conurbada ou áreas rurais, e permitem o tráfego livre e o desenvolvimento de velocidade;

II - vias urbanas, que são aquelas abertas ao tráfego dentro da cidade.

Art. 21. As vias urbanas subdividem-se, para efeito desta Lei Complementar, nas seguintes categorias funcionais, descritas em ordem decrescente de categoria:

I - vias principais ou arteriais são aquelas de maior importância dentro da cidade e estruturadoras da malha urbana, conciliando a fluidez do tráfego, o acesso às atividades lindeiras e o transporte coletivo, e dividindo-se em :

a) avenidas de atividades, que se caracterizam pela função de acessibilidade às atividades lindeiras, onde é conferida prioridade ao transporte coletivo ou de massa e à circulação de pedestres, com as respectivas restrições de velocidade para veículos;

b) avenidas de circulação, que são eixos viários que se caracterizam pela função de passagem e pelo desenvolvimento contínuo de tráfego;

II - vias secundárias ou coletoras são aquelas que coletam ou distribuem o tráfego entre as vias principais e locais;

III - vias locais são aquelas localizadas no interior das quadras, de tráfego lento, baixa velocidade e que dão acesso direto às unidades imobiliárias.

§ 1º A indicação da hierarquia de vias de Samambaia consta do mapa 4 do anexo I.

§ 2º O Corredor de Atividades enquadra-se na categoria mencionada no inciso I, item “a”.

Seção II

Do Sistema Viário Interurbano

Art. 22. Compõem o sistema viário interurbano da Região Administrativa de Samambaia - RA XII as seguintes vias:

I - Rodovia Federal BR- 060;

II - Rodovia Distrital DF- 180;

III - Rodovia Distrital DF- 280.

Art. 23. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias interurbanas:

I - reserva de área nas laterais das vias, para ampliação futura;

II - criação de vias marginais, para acesso seguro às atividades lindeiras.

Art. 24. A Rodovia DF-180 absorverá o tráfego rodoviário e de veículos pesados entre as rodovias BR-060 e BR-070, para evitar interferência nas vias urbanas.

Art. 25. A BR-060 será dotada de condições técnicas para permitir a ligação viária entre a Avenida Central de Samambaia e a Avenida Central do Recanto das Emas.

Seção III

Do Sistema Viário Principal ou Arterial

Art. 26. Compõem o sistema viário principal ou arterial da Região Administrativa de Samambaia - RA XII, as seguintes vias:

I - Avenida Leste;

II - 1ª Avenida Norte;

III - 2ª Avenida Norte;

IV - 1ª Avenida Sul ;

V - 2ª Avenida Sul;

VI - 1ª Avenida Oeste;

VII - 2ª Avenida Oeste;

VIII - 3ª Avenida Oeste;

IX - Avenida Central;

X - Avenida Noroeste.

Art. 27. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias principais ou arteriais:

I - alteração e adaptação das vias componentes do Corredor de Atividades, por meio de:

a) implantação de canaleta central ou pista exclusiva para transporte coletivo ou de massa;

b) criação de via que estabelecerá a ligação entre a Avenida Central de Samambaia e a Via N-3 de Ceilândia;

c) criação de via que estabelecerá a ligação entre a Avenida Leste de Samambaia e o Setor QSE de Taguatinga;

- II - complementação da 3ª Avenida Oeste, ligando a 2ª Avenida Norte à BR - 060;
- III - criação de estacionamento de veículos em forma de baía, com separador físico de circulação, para atender aos lotes localizados ao longo das avenidas;
- IV - duplicação da 2ª Avenida Sul a partir da QR 311 / QN 511 até a QR 327 / QN 527, com geometria que configure a categoria de avenida;
- V- prolongamento da Avenida Central, estabelecendo ligação com a Avenida Central do Recanto das Emas;
- VI- alteração das vias localizadas ao norte da ADE Sul, que passam a constituir a 3ª Avenida Sul;
- VII- criação de via estabelecendo ligação entre a 2ª Avenida Norte de Samambaia e a Via P- 5 de Ceilândia.

Seção IV

Do Sistema Viário Secundário ou Coletor

Art. 28. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias secundárias ou coletoras:

- I - criação de novas vias de ligação entre as avenidas e as vias secundárias das quadras;
- II - criação de vias de ligação entre as quadras, no sentido leste - oeste;
- III - revisão do trajeto e implementação das ciclovias, estabelecendo a interligação das áreas sul e norte de Samambaia, e atravessando a área de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica.

Seção V

Do Sistema de Transporte de Massa

Art. 29. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para o metrô:

- I – serão reservadas faixas de domínio para expansão do transporte de massa nos seguintes trechos, conforme consta do mapa 4 do anexo I;
 - a) atravessando o Setor de Mansões Sudeste, em direção à Região Administrativa do Gama - RA II;
 - b) no sentido leste - oeste da Região Administrativa, dando continuidade à linha atual do metrô;
- II – a expansão do metrô no sentido oeste da Região Administrativa deverá ocorrer na forma de trincheira. *Parágrafo único.* (VETADO).

TÍTULO III

DO CONTROLE DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO USO DO SOLO URBANO

Seção I

Da Classificação de Usos e Atividades

Art. 30. O uso do solo urbano, para efeito desta Lei Complementar, divide-se em residencial e não-residencial.

Art. 31. O uso não- residencial do solo urbano subdivide-se em:

- I - comercial;
- II - coletivo;
- III - industrial.

§ 1º O uso comercial realiza-se por meio das atividades de comércio atacadista, comércio varejista e prestação de serviços.

§ 2º O uso coletivo realiza-se por meio das atividades de lazer, social, cultural, de culto, de educação, de saúde, de segurança, de administração, de transporte e circulação, e de abastecimento.

§ 3º O uso industrial realiza-se por meio das atividades de produção, mediante a transformação de matérias - primas ou montagem de componentes.

Art. 32. As atividades de uso não- residencial são classificadas nas Categorias de Lote por Uso definidas no art. 36, em função do porte, da natureza e da intensidade do incômodo que geram no meio urbano.

§ 1º O porte da atividade consiste na área máxima que pode ser ocupada pela mesma no lote.

§ 2º A natureza do incômodo pode ser:

I – ambiental:

- a) geração de ruídos;
- b) geração de resíduos, emissões e efluentes poluidores;

II – relativa a riscos de segurança;

III – relativa à circulação:

- a) atração de automóveis;
- b) atração de veículos pesados;

IV – especial;

V – outras:

- a) visual;
- b) cultural ou moral;
- c) relativa a interferências de ondas eletromagnéticas.

§ 3º O nível de incomodidade é diretamente proporcional à intensidade do incômodo que a atividade provoca no meio urbano.

Art. 33. As atividades de natureza especial de incômodo de que trata o § 2º, IV, do artigo anterior são aquelas que apresentam pelo menos uma das naturezas de incômodo com características especiais de interferência no meio natural ou construído, ou de sobrecarga na infra-estrutura urbana existente.

Parágrafo único. A aprovação de atividades de natureza especial de incômodo estará condicionada à apresentação pelo proponente de relatório técnico contendo, pelo menos:

I - anuência dos órgãos executivos competentes, conforme discriminado a seguir:

- a) as atividades com incômodo de natureza ambiental serão analisadas pelos órgãos competentes da Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;
 - b) as atividades com incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e relativa à circulação serão analisadas pela Secretaria de Segurança Pública, ouvidos os órgãos competentes da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, no que diz respeito à circulação;
 - c) no caso da atividade de postos de abastecimento de combustível, deverão ser consultados, primeiramente, os órgãos competentes da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação e, posteriormente, quanto aos riscos relativos à segurança, o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- II - medidas mitigadoras das interferências no meio natural ou construído, que ficarão a cargo do proponente;

III – consulta às concessionárias de serviços públicos, quando couber.

Art. 34. A instalação de novos postos de abastecimento de combustível fica condicionada a estudo prévio de viabilidade técnica, observado o disposto nos arts. 33, 56, 58 e 110 desta Lei Complementar.

Parágrafo único . A autorização para a instalação prevista no caput dar- se- á por meio de lei específica, de iniciativa do Poder Público.

Art. 35. A aprovação de atividades na zona urbana estará condicionada às disposições desta Lei Complementar, às normas para o licenciamento ambiental e à legislação específica.

Seção II

Da Classificação e Especificação de Lotes por Uso

Art. 36. Ficam estabelecidas as seguintes Categorias de Lote por Uso, segundo o grau de restrição de atividades:

- I - Lotes de Maior Restrição - L 0;
- II - Lotes de Média Restrição - L 1;
- III - Lotes de Menor Restrição - L 2;
- IV - Lotes com Restrição a Residência - L 3.

§ 1º A localização das Categorias de Lotes por Uso está indicada no mapa 5 do anexo I e discriminada no anexo VI.

§ 2º A localização na malha urbana das Categorias de Lotes por Uso é determinada:

- I – pela hierarquia das vias;
- II – por critérios de incomodidade das atividades.

§ 3º O grau de restrição diminui à proporção em que aumenta a hierarquia das vias.

§ 4º Os lotes de uso coletivo e para equipamento público comunitário passarão à categoria de uso L1.

§ 5º É vedada a alteração do uso originalmente proposto para entidades associativas sem fins lucrativos.

Art. 37. São admitidas atividades não- incômodas nos Lotes de Média Restrição – L1, de Menor Restrição – L2 e com Restrição a Residência – L3.

Art. 38. Nos Lotes de Maior Restrição - L0 e nos Lotes de Média Restrição – L1, somente serão admitidas atividades não incômodas mediante a anuência dos proprietários ou dos seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes vizinhos e das frações ideais em condomínios, conforme previsto no anexo III.

§ 1º O alvará de funcionamento para as atividades objeto deste artigo terá validade máxima de dois anos.

§ 2º A aprovação de atividades de uso não residencial em pavimentos com atividade de habitação coletiva fica condicionada à anuência da assembléia do condomínio.

§ 3º A renovação do alvará de funcionamento da atividade fica condicionada a nova consulta aos proprietários, ou os seus representantes legais, e aos ocupantes dos lotes vizinhos e das frações ideais em condomínios, conforme o disposto no caput

§ 4º Excetuam-se das consultas previstas neste artigo, os lotes anteriormente denominados C2, HC2, HC3, HC4 e H4 nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito vigentes até a data da publicação desta Lei Complementar.

Art.39. A concessão de alvará de funcionamento, nos casos previstos no artigo anterior, fica condicionada a consulta prévia aos proprietários, ou os seus representantes legais, e aos ocupantes dos lotes e das frações ideais em condomínios abrangidos pelo raio de circunferência explicitado no anexo III.

§ 1º É necessária a anuência de, pelo menos, quatro quintos dos consultados, sendo obrigatória a anuência dos proprietários, ou os seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes e das frações ideais em condomínios confrontantes e defrontantes, conforme consta do anexo III.

§ 2º Será considerado um voto por lote.

§ 3º A anuência somente será considerada se houver aprovação tanto dos proprietários, ou os seus representantes legais, como dos ocupantes dos lotes ou das frações ideais em condomínios.

Art. 40. Nos Lotes de Média Restrição - L 1, são permitidas as atividades das categorias L0 e L1.

Art. 41. Nos Lotes de Menor Restrição - L 2, são permitidas as atividades das categorias L0, L1 e L2.

Art. 42. Nos Lotes com Restrição a Residência – L 3, são permitidas as atividades das categorias L0, L1, L2 e L3, salvo o uso residencial.

Art. 43. Nos lotes com Restrição a Residência - L 3, é permitida uma residência para zelador, cuja área máxima de construção não poderá ultrapassar aquela definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal para residências econômicas.

Art. 44. Nos lotes das categorias L1, L2 e L3, é permitida mais de uma atividade não- residencial, desde que respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos no Código de Edificações do Distrito Federal e nesta Lei Complementar.

Art. 45. Os proprietários, ou os seus representantes legais, ou os ocupantes de lotes e frações ideais em condomínios de categoria L0 lindeiros à via local do conjunto onde tiver sido aprovada a instalação de atividades incômodas, considerando-se prejudicados, poderão recorrer à Administração Regional e, em grau de recurso, ao Conselho Local de Planejamento – CLP.

Art. 46. Nos lotes lindeiros ao Corredor de Atividades , cinquenta por cento da área do lote, no pavimento térreo, serão destinados ao uso não- residencial.

Parágrafo único. É vedada a utilização da área mencionada no caput para estacionamento ou garagem de veículos.

Art. 47. Os lotes voltados para a 2ª Avenida Sul nas QR 311 a 327, ímpares, passam à categoria de uso L1.

Art. 48. Os lotes dos conjuntos da QI 416 passam à categoria de uso L2, com coeficiente de aproveitamento igual a quatro, excetuando-se a AE I

Seção III **Do Uso do Solo das Áreas de Novos Projetos Urbanísticos**

Art. 49. Na Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Oeste, os lotes corresponderão à categoria de Lotes com Restrição a Residência - L3.

§ 1º Nos lotes lindeiros ao Córrego Melchior, são vedadas atividades com natureza de incômodo ambiental relativa à geração de resíduos, emissões de efluentes poluidores indicados na coluna “Poluição” da listagem do anexo II.

§ 2º Serão admitidos as categorias L0 e L1 em quinze por cento da área referida no caput, em localização a ser definida em projeto urbanístico especial.

§ 3º Na ADE Oeste, será criada unidade imobiliária destinada ao Centro de Ajardinamento e Limpeza Urbana do Distrito Federal.

§ 4º Na ADE Oeste, poderá ser implantado parque tecnológico.

Art. 50. No Subcentro Leste, os lotes corresponderão à categoria de:

I - Lotes de Menor Restrição - L2, no Complexo de Furnas;

II - Lotes de Menor Restrição - L2, vedado o uso residencial, no Complexo Boca da Mata.

§ 1º A instalação de qualquer atividade no Complexo Boca da Mata estará condicionada ao licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes da Secretária de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.

§ 2º No Complexo Boca da Mata, será permitida a instalação de parque de exposições e vaquejada, observado o disposto no § 1º deste artigo.

Art. 51. A Área Perimetral Verde é destinada a espaços de uso público ao ar livre, como praças, bosques, ciclovias, quadras de esportes e campos de futebol, sem prejuízo das características básicas da ARIE Parque Juscelino Kubitschek.

Parágrafo único. Fica permitida, a critério do Poder Executivo, a instalação de currais comunitários na Área Perimetral Verde.

Art. 52. Na área atualmente ocupada pela rede de alta tensão de Furnas, indicada no mapa 7 do anexo I, será criada a Faixa Central de Integração, condicionada à realização de estudos técnico - financeiros quanto à viabilidade do remanejamento, compactação ou enterramento da rede.

§ 1º Atendida a condição prevista no caput, a referida área será objeto de projeto urbanístico especial.

§ 2º A Faixa Central de Integração estabelecerá a estruturação do eixo central longitudinal da Região Administrativa, integrando as partes norte e sul.

Art. 53. As Categorias de Lote por Uso das áreas de novos projetos urbanísticos serão definidas em documentos específicos que os acompanharão, obedecidas as diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO NAS ÁREAS RURAIS REMANESCENTES E NAS ÁREAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO

Art. 54. Nas Áreas Rurais Remanescentes, serão admitidos os usos agropecuário e agroindustrial, e a atividade de suporte ao turismo rural, quando comprovada a compatibilidade com o disposto no art. 31 do PDOT.

§ 1º É vedado o uso residencial exclusivo, à exceção dos casos previstos no art. 31, § 6º, do PDOT.

§ 2º É vedado o uso industrial, com exceção das atividades de beneficiamento, armazenagem, agroindustrialização e comercialização de produtos rurais.

§ 3º Na área de que trata o caput, no trecho localizado entre a 1ª Avenida Norte e as Quadras 427 e 629, fica preservada a Área Especial Rural Remanescente - AERR n.º 1.

§ 4º É vedada a promoção de parcelamento para qualquer uso na área coincidente com a ARIE Parque Juscelino Kubistcheck, excetuando-se o disposto no § 3º deste artigo.

§ 5º No uso das áreas a que se refere o caput, será observado também o disposto na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o Código Florestal, no que se refere às Áreas de Preservação Permanente, bem como as disposições constantes do ordenamento jurídico ambiental pertinente.

§ 6º Quaisquer atividades degradadoras ou poluentes nas Áreas Rurais Remanescentes serão submetidas a licenciamento, conforme critérios definidos na legislação ambiental.

§ 7º Os maciços florestais existentes nas Áreas Especiais de Proteção deverão ser mantidos.

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 55. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros básicos de controle da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de permeabilidade do solo;

III - afastamentos mínimos;

IV - quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos;

V - quantidade máxima de domicílios por lote, nos casos que especifica.

Art. 56. Fica vedada a instalação de postos de abastecimento de combustível nos lotes situados em áreas de abrangência dos raios de giro, nas rótulas e nos canteiros centrais das avenidas, salvo os já existentes e os aprovados por lei complementar até a data da publicação desta Lei Complementar.

Seção I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 57. O coeficiente de aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

§ 1º Para efeito do cálculo da área de construção, serão computadas todas as áreas edificadas cobertas, com exceção de :

I - áreas de garagem e estacionamento de veículos localizadas no subsolo, térreo, primeiro, segundo e terceiro pavimentos;

II - galerias obrigatórias de circulação de pedestres;

III - áreas do pavimento térreo ocupadas com uso comercial em até cinquenta por cento da superfície do lote, nos casos indicados na coluna “Observações” da listagem do anexo VI;

IV - áreas previstas pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

§ 2º Nos lotes das categorias L1, L2 e L3, é obrigatória a construção de, no mínimo, vinte e cinco por cento da área do lote.

Art. 58. Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para os lotes de Samambaia estão indicados no mapa 6 do anexo I e discriminados no anexo VI.

§ 1º Os lotes ocupados por postos de abastecimento de combustível terão coeficiente de aproveitamento correspondente a cinco décimos, independentemente de sua localização.

§ 2º Nos casos em que a atividade de abastecimento de combustível concorrer com outra atividade no mesmo lote, o cálculo do coeficiente de aproveitamento indicado no parágrafo anterior aplica-se para a área ocupada pela atividade de abastecimento de combustível e suas atividades complementares, excluída a cobertura do pátio de abastecimento.

Art. 59. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos com coeficientes de aproveitamento diferentes, a área máxima de construção será o somatório das áreas máximas calculadas para cada lote.

Art. 60. Nos casos de remembramento de lotes com coeficientes de aproveitamento diferentes, o coeficiente de aproveitamento do lote resultante será correspondente à média ponderada entre os coeficientes de aproveitamento e as áreas de cada lote, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$ca_R = \frac{(ca_1 \times A_1) + (ca_2 \times A_2) + \dots + (ca_n \times A_n)}{A_1 + A_2 + \dots + A_n}$$

onde:

I - ca_R = coeficiente de aproveitamento resultante;

II - ca_n = coeficiente de aproveitamento de cada lote a ser remembrado;

III - A_n = área de cada lote a ser remembrado.

Seção II

Da Taxa de Permeabilidade do Solo

Art. 61. A taxa de permeabilidade do solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação.

Art. 62. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função da dimensão do lote, conforme discriminado a seguir:

I - para os lotes com área de até duzentos metros quadrados, não é exigida a taxa de permeabilidade do solo;

II - para os lotes com área superior a duzentos metros quadrados até quatrocentos metros quadrados, a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a dez por cento da área do lote;

III - para os lotes com área superior a quatrocentos metros quadrados até dois mil metros quadrados, a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a vinte por cento da área do lote;

IV - para os lotes com área superior a dois mil metros quadrados, a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a trinta por cento da área do lote.

§ 1º Para os lotes cujas normas anteriores previam taxas de ocupação superiores àquelas resultantes do disposto neste artigo, a taxa de permeabilidade do solo é correspondente à ocupação anterior, conforme definido na listagem do anexo VI.

§ 2º Excetuam-se do disposto neste artigo os lotes indicados no anexo VI e aqueles com área inferior ou igual a quinhentos metros quadrados com divisas voltadas para o Corredor de Atividades, para os quais não será exigida a taxa de permeabilidade do solo.

Art. 63. Nos casos de remembramento de lotes ou naqueles cujo projeto arquitetônico englobe um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, será considerada, para o cálculo da taxa de permeabilidade do solo, a área total resultante.

Seção III **Dos Afastamentos Obrigatórios**

Art. 64. Os afastamentos obrigatórios representam as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e as divisas do lote.

Art. 65. O afastamento mínimo das fachadas voltadas para logradouro público será calculado aplicando-se a fórmula:

$$af = \frac{(h - 5) - d}{\text{tg. } 60^\circ}$$

onde:

I - af = afastamento mínimo;

II - h = altura da edificação;

III - d = distância entre a divisa do lote e o meio-fio oposto, conforme indicado no croqui constante do anexo IV;

IV - tg. 60° = 1,73 (aproximadamente).

Parágrafo único: Não haverá afastamento obrigatório se o resultado da aplicação da fórmula for negativo.

Art. 66. O afastamento mínimo das fachadas voltadas para lotes vizinhos, com abertura de vãos de iluminação e aeração, corresponde:

I - a um metro e cinquenta centímetros para o térreo, o primeiro e o segundo pavimentos;

II - ao resultado da fórmula apresentada a seguir, para os demais pavimentos:

$$Af = 1,5 + b + 0,25 \times (n - 1)$$

onde:

a) Af = afastamento mínimo;

b) b = coeficiente específico da localidade;

c) n = número do pavimento, a ser calculado para cada pavimento.

§ 1º O coeficiente “b” para as áreas já parceladas de Samambaia será igual a um.

§ 2º Nos casos de novos projetos de parcelamento, o valor do coeficiente “b” será estabelecido em documento próprio que os acompanhe.

Art. 67. Serão mantidas as faixas non aedificandi anteriormente exigidas para passagem de redes de serviços públicos, conforme indicado no anexo VI.

Parágrafo único. Os lotes servidos por esgoto condominial cuja rede seja interna ao lote deverão manter uma faixa non aedificandi de setenta e cinco centímetros a partir do eixo de passagem da rede.

Art. 68. Nos casos não previstos nesta Lei Complementar, será observado o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 69. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como um único lote para efeito das definições relativas a afastamentos obrigatórios.

Seção IV

Da Quantidade Mínima de Vagas para Estacionamento de Veículos

Art. 70. Será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote em função da atividade a ser desenvolvida, segundo os critérios estabelecidos nos quadros constantes do anexo V.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no caput os casos em que as normas anteriores não exigiam vagas no interior do lote, conforme indicado no anexo VI.

Art. 71. Nos lotes do Setor de Mansões Sudeste, é obrigatória a implantação de pelo menos duas vagas de estacionamento para cada unidade autônoma, cobertas ou descobertas e situadas na parte comum, em local de fácil acesso.

Seção V

Da Quantidade Máxima de Domicílios por Lote

Art. 72. Fica estabelecida a quantidade máxima de dois domicílios por lote para os lotes da categoria L0 anteriormente destinados à habitação unifamiliar, conforme discriminado no anexo VI.

Art. 73. Para os lotes do Setor de Mansões Sudeste, a quantidade máxima de domicílios por lote está indicada no anexo VI.

Art. 74. A quantidade máxima de domicílios por lote, nos casos de remembramento de lotes ou naqueles cujo projeto arquitetônico englobe um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, será o somatório da quantidade máxima de domicílios permitida para cada lote.

Art. 75. Será permitida a construção de unidades domiciliares econômicas em toda a zona urbana de Samambaia, conforme previsto no Código de Edificações do Distrito Federal.

Seção VI

Dos Demais Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 76. O acesso de veículos ao lote dar-se-á:

I - por via de hierarquia inferior, em caso de uso residencial;

II - por via secundária, em caso de uso não - residencial, quando houver divisa voltada para essa categoria de via;

III - por via local, em caso de uso não - residencial, quando não houver divisa voltada para via secundária;

IV - por via principal, em caso de inexistência das alternativas mencionadas nos incisos anteriores.

Parágrafo único. Nos casos em que houver mais de uma via da mesma categoria, o acesso poderá se dar por qualquer das vias.

Art. 77. Ficam permitidas aberturas em fachadas voltadas para logradouros públicos.

Art. 78. Nos lotes das categorias L1, L2 e L3, será permitida a construção de marquise sobre área pública, resguardada a distância necessária do meio-fio, de modo a não interferir com as redes aéreas de serviços públicos.

Parágrafo único. A largura e a altura da marquise serão estabelecidas para conjunto de lotes pela Administração Regional, resguardadas as situações existentes à data da publicação desta Lei Complementar e obedecidas:

I - as normas das concessionárias de serviços públicos;

II - a distância mínima de setenta e cinco centímetros do meio-fio;

III - a altura mínima de três metros;

IV - a largura máxima de três metros.

Art. 79. Nos casos em que for adotada a galeria para circulação de pedestres, será observado o seguinte:

I - pelo menos um dos acessos da galeria deverá estar no nível do respectivo meio-fio;

II - serão criadas rampas ou escadas de acomodação dentro dos limites do lote, nos casos em que a galeria não acompanhar a declividade do meio-fio.

Art. 80. Será permitido o avanço em espaço aéreo sobre área pública para varandas em lotes das categorias L1 e L2, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 81. Será admitida a construção em área pública de passarelas aéreas e estacionamento público em subsolo, desde que aprovados pelos órgãos competentes da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ouvidos os órgãos envolvidos.

Art. 82. Para a elaboração de projetos arquitetônicos com mais de doze pavimentos, a Administração Regional exigirá pareceres dos órgãos competentes quanto a:

I - cones de aproximação de aeronaves;

II - faixas de limitação de gabarito para construção civil;

III - exigências quanto à segurança.

Art. 83. Serão permitidos condomínios urbanísticos apenas nos lotes do Setor de Mansões Sudeste.

Parágrafo único. O número máximo de frações permitido para os lotes mencionados no caput encontra-se definido no anexo VI.

Art. 84. Os demais parâmetros urbanísticos de tratamento das divisas, das galerias para circulação de pedestres e de outros não previstos nesta Lei Complementar serão definidos em documento específico do respectivo projeto urbanístico.

Seção VII **Da Ocupação do Solo nas Áreas de Novos Projetos Urbanísticos**

Art. 85. Os coeficientes de aproveitamento para as áreas de novos projetos urbanísticos serão definidos nos documentos específicos que os acompanhem.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento de lote a ser criado no interior da malha urbana existente corresponderá ao coeficiente de aproveitamento predominante na área em que se localize.

Art. 86. Os coeficientes de aproveitamento para as novas áreas de uso urbano definidas no art. 15 desta Lei Complementar não poderão ultrapassar os seguintes valores:

- I - quatro, na área do Complexo de Furnas, no Subcentro Leste;
- II - oito décimos, nas áreas do Complexo Boca da Mata, no Subcentro Leste;
- III - quatro, no Subcentro Oeste;
- IV - dois, na Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Oeste.

Art. 87. A taxa de permeabilidade do solo dos lotes a serem criados no Complexo Boca da Mata do Subcentro Leste será de, no mínimo, quarenta por cento.

Art. 88. Nos lotes lindeiros aos Córregos Melchior e Gatumé a serem criados na ADE Oeste, serão atendidas as seguintes diretrizes:

- I - a faixa de preservação permanente poderá ser incorporada aos mesmos, como área non aedificandi;
- II - a testada mínima será de quarenta metros;
- III - a área non aedificandi não será considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote;
- IV - a preservação e reposição da vegetação da Faixa de Preservação Permanente caberá aos proprietários dos lotes.

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS RURAIS REMANESCENTES

Art. 89. Nas Áreas Rurais Remanescentes, serão obedecidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento relativo às atividades não-agropecuárias de dez centésimos da área de fração rural;
- II - taxa de permeabilidade do solo conforme as dimensões da área:
 - a) oitenta por cento da área da fração rural, para áreas acima de cinco hectares;
 - b) setenta por cento da área da fração rural, para áreas inferiores ou iguais a cinco hectares;
- III - fração rural mínima de vinte mil metros quadrados agricultáveis.

CAPÍTULO V DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 90. O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da legislação específica de parcelamento do solo do Distrito Federal e das normas definidas pelos órgãos competentes da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 91. Os projetos urbanísticos deverão obedecer às seguintes diretrizes básicas:

- I - racionalizar o uso das áreas públicas;
- II - garantir áreas destinadas a praças públicas, equipamentos de lazer, esporte e cultura;
- III - definir áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários, em conformidade com a população prevista para o projeto;
- IV - garantir um percentual mínimo de dez por cento de área pública com tratamento permeável;
- V - restringir a criação de estacionamentos de veículos em área pública, especialmente nas áreas centrais;
- VI - atender às normas de acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência de locomoção, conforme o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 92. As áreas de uso comum do povo destinadas a praças públicas, com registro cartorial, não poderão ter a sua área bruta reduzida.

Art. 93. As nascentes localizadas em área de ocupação urbana serão preservadas e tratadas, e poderão ser objeto de projeto paisagístico submetido à apreciação do órgão ambiental competente.

Art. 94. Serão criados lotes para terminais de integração ônibus – metrô junto às estações 31 – Furnas e 33 - Centro Urbano, e à futura estação 35, no Subcentro Oeste.

Art. 95. Serão criadas as estações de metrô 34, nas Quadras 100, ímpares e 35, no Subcentro Oeste.

Art. 96. Serão criados lotes para terminais de ônibus urbanos e do Serviço de Transporte Público Alternativo (STPA), próximo às quadras QN 433 e QR 527.

Art. 97. Fica criado o Setor de Garagem e Manutenção de Transporte Público nas áreas previstas para as Quadras 525 e 527, o qual será objeto de projeto urbanístico especial.

Art. 98. O Centro Urbano e os Subcentros Oeste e Leste serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I – adoção de morfologia adequada à função de centralidade;

II – configuração e constituição de áreas para praças;

III – os lotes corresponderão às categorias de Lotes de Média Restrição - L1 e Lotes de Menor Restrição - L2;

IV – o pavimento térreo dos lotes das áreas mencionadas no caput será destinado aos usos comercial, coletivo e industrial, observadas as atividades previstas nesta Lei Complementar para as respectivas Categorias de Lotes por Uso;

V – criação, no Centro Urbano, de unidades imobiliárias destinadas a hospital regional e a centro cultural, desportivo e recreativo, bem como a universidade pública;

VI – criação de unidades imobiliárias destinadas a instituições de ensino fundamental a superior no Subcentro Leste, no trecho compreendido entre o Setor de Mansões Leste de Taguatinga, o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, e os Conjuntos 1 e 2 da QI 416, de Samambaia;

VII - o coeficiente máximo de aproveitamento é igual a seis no Centro Urbano;

VIII - o coeficiente máximo de aproveitamento é igual a quatro no Subcentro Leste;

IX - criação de unidades imobiliárias de categoria L2, destinadas a templos religiosos e maçônicos, e entidades sociais e filantrópicas sem fins lucrativos no Subcentro Leste, no trecho compreendido entre o Setor de Mansões Leste de Taguatinga, a faixa de servidão da linha do metrô e a Avenida Leste.

Art. 99. A Faixa Central de Integração será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I – os lotes corresponderão às categorias de Lotes de Maior Restrição L0, Lotes de Média Restrição L1 e Lotes de Menor Restrição L2;

II – o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a seis;

III - criação de unidade imobiliária destinada ao Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal.

Art. 100. A área dos Setores de Mansões Sul e Sudoeste passa a denominar-se Área de Desenvolvimento Econômico -ADE Sul, e será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - os lotes corresponderão à categoria de Lotes com Restrição a Residência - L3, com exceção dos lotes com área inferior a duzentos metros quadrados, que corresponderão à categoria de Lotes de Menor Restrição - L2;

II – o coeficiente máximo de aproveitamento é igual a dois.

Art. 101. As áreas localizadas entre a área de servidão da linha de transmissão de energia elétrica de Furnas e as quadras QR 103 a 115 e 121 a 127, ímpares, serão objeto de projeto urbanístico especial, resguardada a faixa de domínio do metrô e observadas as seguintes diretrizes:

I – serão denominadas quadras QN 103 a 115 e 121 a 127, ímpares;

II – os lotes corresponderão à categoria de Lotes de Média Restrição - L 1;

- III – o coeficiente máximo de aproveitamento é igual a três;
IV – serão reservadas áreas para praças e quadras de esporte.

Art. 102. (VETADO)

Art. 103. Fica destinada parcela da ARIE Parque Juscelino Kubitschek, situada entre as Quadras 601 e os limites do Ribeirão Taguatinga, para atividades de lazer e recreação.

Parágrafo único. A implantação da área a que se refere o caput obedecerá a projeto aprovado por lei específica, observado o disposto na Lei nº 1.002, de 2 de janeiro de 1996.

Art. 104. As áreas públicas livres sem destinação definida existentes entre os conjuntos e as quadras residenciais serão objeto de projeto urbanístico especial, facultadas, quando for o caso, as seguintes alternativas de ocupação:

- I - urbanização;
- II - estacionamento de veículos;
- III - abertura de via;
- IV - criação de unidades imobiliárias;
- V - ampliação dos lotes existentes.

TÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE
ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 105. O Poder Executivo aplicará na Região Administrativa de Samambaia - RA XII os instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial instituídos pelo PDOT e pela Lei Orgânica do Distrito Federal ou criados por lei específica, atendendo aos objetivos e diretrizes expressos nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II
DA OUTORGA ONEROSA
Seção I
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 106. Será aplicada a outorga onerosa do direito de construir a todo aumento de potencial construtivo permitido por esta Lei Complementar.

§ 1º Aplica-se a outorga onerosa do direito de construir sobre o acréscimo da área construída definida nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito vigentes até a data da publicação desta Lei Complementar, observado o disposto no anexo VI.

§ 2º A expedição do alvará de construção e o licenciamento da atividade pela Administração Regional ficam condicionados ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa.

Art. 107. Para efeito de cálculo do valor da outorga onerosa, será aplicada a fórmula:

$$VLO = (VAE \times Y) \times QA$$

Onde:

- I - VLO = valor a ser pago pela outorga;
- II - VAE = valor do metro quadrado do terreno;
- III - QA = quantidade de metros quadrados acrescidos;

IV - Y = coeficiente de ajuste, que, em Samambaia, corresponde a um décimo.

Art. 108. Ficam dispensados da cobrança da outorga onerosa do direito de construir os proprietários de todos os lotes da categoria L0.

Art. 109. Ficam dispensados do pagamento da outorga onerosa do direito de construir os proprietários dos lotes das categorias L1 e L2 localizados nas quadras ímpares, desde que a obra, com acréscimo da área construída, seja concluída no prazo de trinta e seis meses, contados da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica aos lotes situados nos centros urbanos.

Seção II

Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso

Art. 110. Será aplicada a outorga onerosa da alteração de uso, atendido o disposto nesta Lei Complementar, às atividades discriminadas a seguir:

I - habitação coletiva, com exceção dos casos previstos no caput do art. 72;

II - posto de abastecimento de combustível.

§ 1º Aplica-se a outorga onerosa da alteração de uso às atividades acima discriminadas em relação àquelas permitidas pelas Normas de Edificação, Uso e Gabarito vigentes até a data da publicação desta Lei Complementar e especificadas no anexo VI.

§ 2º A expedição do alvará de construção e o licenciamento da atividade pela Administração Regional ficam condicionados ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa.

CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE USO

Art. 111. Será aplicado o instituto da concessão onerosa do direito real de uso nos casos de avanço em área pública previstos nesta Lei Complementar ou em lei complementar específica.

§ 1º A concessão onerosa do direito real de uso referida no caput dar-se-á a título oneroso e será firmada mediante contrato entre o proprietário do imóvel e o Governo do Distrito Federal, antes da expedição do alvará de construção.

§ 2º O valor cobrado por metro quadrado de área pública será definido por lei específica.

CAPÍTULO IV

DA EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 112. O Poder Público aplicará os instrumentos da edificação compulsória às unidades imobiliárias não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas com área superior a mil metros quadrados, com exceção dos lotes da categoria L0.

Parágrafo único. As áreas mínimas obrigatórias de construção, referentes aos casos em que se aplica a edificação compulsória, serão definidas em regulamentação específica.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 113. Fica alterada a poligonal da Região Administrativa de Samambaia - RA XII, conforme indicado no anexo VII.

Parágrafo único. A alteração da poligonal mencionada no caput refere-se ao desmembramento da Região Administrativa de Samambaia - RA XII das áreas especificadas a seguir, as quais serão incorporadas à Região Administrativa de Taguatinga - RA III:

- I - Setor de Mansões de Taguatinga, antigo Setor de Mansões Leste de Samambaia;
- II - Área de Expansão Urbana de Taguatinga, que corresponde à área das antigas Chácaras 25, 26 e 27 do Núcleo Rural Taguatinga;
- III - parcela da Área Rural Remanescente de Taguatinga, localizada entre o Córrego Taguatinga e a Área de Expansão mencionada no inciso II.

Art. 114. Os projetos arquitetônicos observarão, além do disposto nesta Lei Complementar, as normas estabelecidas no Código de Edificações do Distrito Federal e em legislação específica.

§ 1º Será admitida a ocupação de área pública, com elementos arquitetônicos para acessibilidade à edificação, por concessão de direito real de uso, para lotes com cem por cento de ocupação.

§ 2º Os elementos arquitetônicos de que trata o parágrafo anterior deverão obedecer ao afastamento mínimo de dez metros dos lotes vizinhos, para as edificações existentes até a data da publicação desta Lei Complementar.

Art. 115. O Poder Executivo promoverá a reserva de lotes para atender às demandas por equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecido o disposto nesta Lei Complementar, na legislação em vigor e nas normas definidas pelos órgãos competentes da Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 116. Os projetos urbanísticos especiais terão garantida a participação da comunidade mediante audiência pública, nos termos do ordenamento legal vigente.

§ 1º Para a audiência pública relativa aos projetos urbanísticos especiais especificados no art. 104 desta Lei Complementar, será obrigatória a convocação, por escrito, dos proprietários dos lotes dos conjuntos das quadras envolvidas.

§ 2º Terão prioridade na elaboração dos projetos urbanísticos especiais especificados no art. 104 desta Lei Complementar as áreas de que tratam as Leis nº 978, de 18 de dezembro de 1995, e nº 1.292, de 11 de dezembro de 1996.

Art. 117. Os projetos urbanísticos que impliquem desafetação de área pública de uso comum do povo serão objeto de autorização legislativa.

Art. 118. O Plano Diretor Local de Samambaia será compatibilizado com o Zoneamento Ecológico - Econômico - ZEE e com o Plano Diretor de Água e Esgoto do Distrito Federal, após a aprovação dos mesmos, nos termos do art. 320 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 119. O Poder Público adotará, na área de abrangência da Região Administrativa de Samambaia - RA XII, medidas de conservação e de recuperação de áreas degradadas por erosão .

Art. 120. Fica autorizado o uso previsto na Norma de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 77/91 nas áreas a seguir especificadas, devendo constar detalhadamente no anexo VI:

I - Lote 1, Conjunto 13-B, da QR 516;

II - Lotes 3 e 4, Conjunto A, da QN 414;

III - Lote 2, Conjunto 1, da QN 502;

IV - lote 2, Conjunto 3 , do Setor de Mansões Sudeste - SMSE

V - Lote 2, Conjunto 7, da QS 305;

VI - Lote 1, Conjunto 1, da QS 502;

VII - Lote 3, Conjunto 5, da QS 320;

VIII - Lotes 3 e 4, conjunto 2, da QN 306.

Parágrafo único. As áreas destinadas ao uso de que trata o caput, autorizado por lei complementar específica até a data da publicação desta Lei Complementar, constarão do anexo VI, destacadamente, com a indicação do uso correspondente.

Art. 121. Os ajustes necessários ao anexo VI desta Lei Complementar, decorrentes de indicações incorretas de endereçamento ou de discrepâncias com relação às normas anteriores, serão aprovados pelo Poder Executivo.

Art. 122. O Poder Executivo providenciará, no prazo de noventa dias, a publicação dos anexos do Plano Diretor Local de Samambaia, com as modificações introduzidas pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, quando de sua aprovação.

Art. 123. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 124. Revogam-se as disposições em contrário, inclusive as Normas de Edificação, Uso e Gabarito referentes a Samambaia.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no caput os parâmetros urbanísticos previstos no art. 85 desta Lei Complementar, que serão consolidados em documento específico no prazo de cento e oitenta dias.

Brasília, 2 de março de 2001.
113º da República e 41º de Brasília
JOAQUIM DOMINGOS RORIZ

ÍNDICE

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL

CAPÍTULO I – Das Disposições Preliminares

CAPÍTULO II – Dos Objetivos e das Estratégias

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais

CAPÍTULO II - Da Zona Urbana de Samambaia

Seção I - Das Áreas Especiais de Proteção

Seção II - Do Corredor de Atividades

Seção III - Das Novas Áreas de Uso Urbano

Seção IV - Das Unidades de Conservação

CAPÍTULO III – Da Zona Rural de Samambaia

CAPÍTULO IV - Do Sistema Viário

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Do Sistema Viário Interurbano

Seção III - Do Sistema Viário Principal ou Arterial

Seção IV - Do Sistema Viário Secundário ou Coletor

Seção V - Do Sistema de Transporte de Massa

TÍTULO III DO CONTROLE DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - Do Uso do Solo Urbano

Seção I - Da Classificação de Usos e Atividades

Seção II - Da Classificação e Especificação de Lotes por Uso

Seção III - Do Uso do Solo das Áreas de Novos Projetos Urbanísticos

CAPÍTULO II - Do Uso do Solo nas Áreas Rurais Remanescentes e Nas Áreas Especiais de Proteção

CAPÍTULO III - Da Ocupação do Solo Urbano

Seção I - Do Coeficiente de Aproveitamento

Seção II - Da Taxa de Permeabilidade do Solo

Seção III - Dos Afastamentos Obrigatórios

Seção IV - Da Quantidade Mínima de Vagas para Estacionamento de Veículos

Seção V - Da Quantidade Máxima de Domicílios por Lote

Seção VI - Dos Demais Parâmetros de Ocupação do Solo

Seção VII - Da Ocupação do Solo nas Áreas de Novos Projetos Urbanísticos

CAPÍTULO IV - Da Ocupação do Solo nas Áreas Rurais Remanescentes

CAPÍTULO V - Das Diretrizes para o Parcelamento do Solo Urbano

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE ORDENAMENTO TERRITÓRIAL

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais

CAPÍTULO II - Da Outorga Onerosa

Seção I - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção II - Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso

CAPÍTULO III - Da Concessão de Uso

CAPÍTULO IV - Da Edificação Compulsória

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS