

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 37, DE 1997

REDAÇÃO FINAL

Aprova o Plano Diretor Local da Candangolândia, Região Administrativa XIX, em conformidade com o art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

A Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta:

TÍTULO I
DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O Plano Diretor Local da Candangolândia - PDL da Candangolândia, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano da Região Administrativa XIX, detalhando e operacionalizando as diretrizes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, tem como finalidades:

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

II - ordenar o desenvolvimento urbano, compatibilizando-o com o desenvolvimento econômico-social e as diversas demandas da população;

III - estabelecer as regras básicas de uso e ocupação do solo urbano na Região Administrativa;

IV - contribuir para a implementação de processo de planejamento permanente e participativo, no sentido da democratização da gestão urbana;

V - garantir à população parâmetros de desenvolvimento sustentado, social e econômico, baseados no uso adequado e permanente dos recursos naturais e no meio ambiente equilibrado.

Art. 2º Integram esta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I - Mapas:

a) Mapa 1- Macrozoneamento;

b) Mapa 2 - Hierarquia de Vias;

c) Mapa 3 - Uso do Solo;

d) Mapa 4 - Coeficientes de Aproveitamento;

e) Mapa 5 - Projetos Urbanísticos Especiais;

II - Anexo II - Listagem de Atividades Incômodas;

III - Anexo III- Critérios para Consulta à Vizinhaça Quanto à Instalação de Atividades;

IV -Anexo IV - Quadro de Exigências de Vagas de Estacionamento Segundo o Porte e o Tipo de Atividade;

V -Anexo V - Listagem de Endereço Segundo os Parâmetros Urbanísticos;

VI -Anexo VI - Poligonais das Áreas dos Projetos Especiais;

VII -Anexo VII - Poligonais da Zona Urbana de Consolidação e da Zona de Conservação Ambiental;

VIII -Anexo VIII - Poligonais das Unidades de Conservação;

IX -Anexo IX - Memória Técnica do PDL da Candangolândia.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS

Art. 3º O Plano Diretor Local da Candangolândia tem como objetivos:

I - simplificar as normas de uso e ocupação do solo, tornando-as mais adequadas à dinâmica socioeconômica da Região Administrativa;

II - preservar a qualidade do meio ambiente urbano;

III - preservar, conservar e recuperar as Unidades de Conservação Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE - Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo, Jardim Zoológico de Brasília e Parque do Guará, sob a responsabilidade da Administração Regional, do Jardim Zoológico e da Secretaria de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia - SEMATEC;

IV - promover a urbanização dos espaços públicos, priorizando o conforto do pedestre;

V - otimizar a urbanização e a utilização dos equipamentos públicos urbanos e comunitários;

VI - definir áreas para aplicação de instrumentos jurídicos da política urbana;

VII - otimizar a circulação viária e o transporte coletivo;

VIII - distribuir à coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do poder público;

IX - complementar o projeto urbanístico da zona urbana da Candangolândia;

X - adotar medidas de controle ambiental e de despoluição dos recursos hídricos da área, respeitando a capacidade de suporte dos corpos receptores, em especial a do lago Paranoá;

XI - garantir a visibilidade do Plano Piloto para Candangolândia e vice-versa, impedindo a implantação de edificações que constituam barreiras visuais;

XII - preservar os remanescentes das edificações históricas Capela São José Operário e Caixa Forte;

XIII - garantir a manutenção da densidade de ocupação e o perfil urbano uniforme, vigentes na data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 4º Para alcançar seus objetivos, o Plano Diretor Local da Candangolândia estabelece as seguintes estratégias:

I - estimular a implantação de atividades que proporcionem desenvolvimento econômico, social e cultural na zona urbana da Candangolândia;

II - adotar parâmetros para o controle do uso do solo urbano, segundo índices de incomodidade;

III - definir parâmetros de ocupação específicos para as áreas com fragilidade ambiental;

IV - consolidar as áreas urbanas construídas;

V - hierarquizar as vias e dotá-las das condições necessárias às diferentes funções de circulação de veículos e pedestres;

VI - incentivar a construção de estacionamento de veículos no interior do lote, evitando a destinação de grandes áreas públicas para o mesmo fim;

VII - priorizar o transporte coletivo e a circulação de pedestres;

VIII - urbanizar as áreas públicas e evitar vazios que provoquem a desintegração social, insegurança e insalubridade;

IX - destinar áreas para atividades econômicas;

X - incentivar a prática de educação ambiental, integrando a comunidade à sua realidade, local e regional;

XI - adotar critérios que restrinjam a impermeabilização do solo e evitem o aumento do volume de escoamento superficial das águas pluviais, atendendo às limitações ambientais da região.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º O território da RA XIX - Candangolândia está inserido, conforme o macrozoneamento disposto no PDOT, nas seguintes zonas:

I - Zona Urbana de Consolidação;

II - Zona de Conservação Ambiental.

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

Art. 6º A área de diretriz especial indicada no Mapa 1 como Área Especial de Proteção sobrepõe-se às zonas objeto do macrozoneamento da Candangolândia, conforme disposto no PDOT.

Parágrafo único. Entende-se por área de diretriz especial a porção territorial que exige parâmetros e diretrizes de uso e ocupação do solo diferenciados e preponderantes sobre os das zonas nas quais se inserem.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO DA CANDANGOLÂNDIA

Seção I

Da Zona Urbana de Consolidação da Candangolândia

Art. 7º A Zona Urbana de Consolidação da Candangolândia limita-se:

I - ao sul, com a Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE - Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo;

II - ao norte, com a Estrada Parque do Guará - EPGU ou rodovia DF 051;

III - a leste, com a Estrada Parque Aeroporto - EPAR ou rodovia DF 047;

IV - a oeste, com a Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA ou rodovia DF 003.

Parágrafo único. A Zona Urbana de Consolidação é definida como aquela onde a ocupação deve considerar as restrições estabelecidas para as áreas de preservação do Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília, tombado como Patrimônio Histórico e Cultural da Humanidade, e as peculiaridades ambientais e de saneamento da Área de Proteção Ambiental do Lago Paranoá e das demais Unidades de Conservação inseridas nesta Zona.

Seção II

Da Área Especial de Proteção

Art. 8º A Área Especial de Proteção existente na Zona Urbana de Consolidação da Candangolândia corresponde a parte da Área de Lazer Ecológico - Parque do Guará.

Art. 9º A Área de Lazer Ecológico referida no artigo anterior inclui a poligonal do Jardim Zoológico de Brasília, conforme o Anexo I, Mapa 1.

Parágrafo único. As diretrizes de ocupação do Jardim Zoológico de Brasília obedecerão à legislação ambiental e serão definidas em plano de manejo, aprovado pela SEMATEC.

Seção III

Da Zona de Conservação Ambiental

Art. 10. A Zona de Conservação Ambiental, nos limites da Região Administrativa da Candangolândia, compreende o Jardim Zoológico de Brasília e parte da ARIE Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo e do Parque do Guará, conforme definido no macrozoneamento do PDOT.

Parágrafo único. A Zona de Conservação Ambiental é definida por seu caráter de intangibilidade, por conter ecossistemas de grande relevância ecológica e demais atributos especiais, devendo merecer tratamento especial para sua preservação, conservação ou recuperação, regidas por legislação específica.

CAPÍTULO III
DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 11. Para efeito desta Lei Complementar, são definidas as seguintes categorias funcionais de vias, descritas em ordem decrescente de hierarquia:

I - via arterial é aquela que liga duas cidades ou dois pontos de uma área conurbada, permitindo o tráfego livre e o desenvolvimento de velocidade, podendo ser de três tipos:

a) auto-estrada, que se caracteriza por ser bloqueada para permitir tráfego livre, possuindo interseções em níveis diferentes e acessos muito espaçados;

b) expressa, que permite cruzamento sinalizado no mesmo nível e acesso às atividades lindeiras por vias marginais;

c) livre, que engloba as demais vias comuns que ligam duas cidades;

II - via principal é aquela de maior importância na cidade e estruturadora da malha urbana;

III - via secundária é aquela que coleta ou distribui o tráfego entre as vias locais e as principais;

IV - via local é aquela que dá acesso direto às unidades imobiliárias;

V - via marginal é aquela que liga as vias arteriais expressas com as vias secundárias ou principais.

Parágrafo único. A hierarquia das vias da Candangolândia consta do Anexo I, Mapa 2.

Seção II

Do Sistema Viário

Art. 12. O sistema viário arterial da RA XIX é constituído das seguintes vias :

I - Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA ou rodovia DF 003;

II - Estrada Parque Dom Bosco - EPDB ou rodovia DF 025;

III - Estrada Parque Aeroporto - EPAR ou rodovia DF 047;

IV - Estrada Parque do Guará - EPGU ou rodovia DF 051.

Art. 13. Para a Estrada Parque Indústria e Abastecimento ficam definidas as seguintes diretrizes:

I - criação de via marginal, que permita o acesso seguro às atividades lindeiras à via arterial, conferindo a esta características de via expressa;

II - criação de segundo acesso ao perímetro urbano;

III - modificação do perfil da via, de modo a adaptá-la à implantação das vias marginais, favorecer o transporte coletivo e adequá-la à circulação de pedestres.

Art. 14. Ficam alteradas as denominações das seguintes vias principais:

I - a via principal denominada Via de Penetração denominar-se-á Via Israel Pinheiro;

II - a via principal denominada Via Contorno denominar-se-á Via Bernardo Sayão.

Art.15. O sistema viário principal da RA XIX é composto pelas seguintes vias :

I - Rua dos Transportes;

II - Via Israel Pinheiro;

III- Via Bernardo Sayão.

Art. 16. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias principais e secundárias da cidade:

I - reformulação dos estacionamentos e acessos aos equipamentos existentes na Via Israel Pinheiro;

II - complementação da Via Bernardo Sayão ao longo de todo o perímetro da cidade, conforme o Anexo I, Mapa 2;

III - correção da geometria viária nas interseções das vias principais com as secundárias, onde ocorrem problemas de fluxo de tráfego;

IV - duplicação da Via Israel Pinheiro até a QR 4;

V - adequação das vias conforme sua hierarquia na malha viária da cidade;

VI - elaboração de projetos para melhor circulação do transporte coletivo, priorizando-o em relação ao transporte particular.

Art. 17. As calçadas terão largura mínima de um metro e cinquenta centímetros.

Seção III

Dos Estacionamentos

Art. 18. Os estacionamentos de veículos de natureza privada serão implantados obrigatoriamente no interior dos lotes, conforme dispõe o Anexo IV.

Art. 19. As demandas por estacionamentos públicos serão atendidas segundo os Projetos Urbanísticos Especiais, obedecidos os critérios de ocupação e uso do solo constantes desta Lei Complementar ou de lei complementar específica.

Parágrafo único. Fica proibida a criação de estacionamentos ao longo da Via Bernardo Sayão, exceto no trecho referente ao Projeto Urbanístico Especial - PUE III.

TÍTULO III

DO CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO USO DO SOLO URBANO

Seção I
Da Classificação e Especificação dos Usos e
Atividades

Art. 20. Para efeito desta Lei Complementar, o uso do solo urbano divide-se em residencial e não residencial.

Art. 21. O uso não residencial do solo subdivide-se em:

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

§ 1º O uso comercial compreende as atividades de comércio atacadista, comércio varejista e prestação de serviços.

§ 2º O uso institucional compreende as atividades sociais, culturais, culturais, educacionais, administrativas, de transporte e circulação, e de abastecimento.

§ 3º O uso industrial compreende as atividades destinadas a transformar as matérias-primas em produtos adequados ao consumo.

Art. 22. As atividades de uso não residencial, indicadas no Anexo II, ficam classificadas em incômodas e não incômodas.

§ 1º As atividades incômodas são aquelas que interferem e causam transtorno ao meio urbano.

§ 2º As atividades não incômodas são aquelas que podem coexistir com o uso residencial, desde que ocupem área inferior a cento e cinquenta metros quadrados.

§ 3º As atividades não indicadas no Anexo II serão analisadas pelo Conselho Local de Planejamento - CLP - da Candangolândia e aprovadas pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano - CONPLAN, para fins de classificação do nível de incomodidade.

Art. 23. As atividades incômodas são classificadas pelo Nível de Incomodidade - I - em três categorias :

I - Atividade de Baixa Incomodidade - I1;

II - Atividade de Média Incomodidade - I2;

III - Atividade de Alta Incomodidade - I3.

§ 1º O Nível de Incomodidade é definido pela análise da intensidade e da natureza do incômodo.

§ 2º O Nível de Incomodidade é diretamente proporcional à intensidade do incômodo que a atividade provoca no meio urbano.

§ 3º A natureza do incômodo pode ser:

I - ambiental:

a) geração de ruídos;

b) geração de resíduos e emissões de efluentes poluidores;

II - relativa a riscos de segurança;

III - relativa a circulação:

a) atração de veículos leves;

b) atração de veículos pesados;

IV - especial;

V - outras, a critério da Administração Regional:

a) visual;

b) cultural ou moral;

c) relativa a interferências de ondas eletromagnéticas.

§ 4º Os níveis e a natureza do incômodo estão discriminados no Anexo II.

Art. 24. As atividades com incômodos de natureza especial, constantes do Anexo II, são aquelas com características singulares de interferência no meio ambiente ou que acarretam sobrecarga na infra-estrutura urbana.

Parágrafo único. A aprovação de atividades com incômodos de natureza especial é de competência do Conselho Local de Planejamento, condicionada à apresentação pelo proponente de relatório técnico contendo pelo menos:

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

a) do Instituto de Ecologia e Meio Ambiente - IEMA, para as atividades com incômodos de natureza ambiental;

b) do Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN - e do Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER/DF, ouvido o Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF, para as atividades com incômodos de natureza relativa a circulação;

c) da Secretaria de Segurança Pública, para as atividades com incômodos de natureza relativa a riscos de segurança;

II - medidas mitigadoras das interferências no meio natural ou construído, que ficarão a cargo do proponente.

Art. 25. A aprovação de atividades na zona urbana fica condicionada às normas de licenciamento ambiental, à legislação específica e às disposições desta Lei Complementar.

Seção II

Da Classificação e Especificação de Lotes por Uso

Art. 26. Ficam estabelecidas as seguintes Categorias de Lote por Uso, segundo o grau de restrição de atividades:

I - Lotes de Maior Restrição - L0;

II - Lotes de Média Restrição - L1;

III - Lotes de Menor Restrição - L2;

IV - Lotes com Restrição a Residência - L3.

Parágrafo único. A localização das Categorias de Lotes por Uso está indicada no Anexo I, Mapa 3.

Art. 27. São admitidas atividades não incômodas nos Lotes de Média Restrição - L1, de Menor Restrição - L2 - e de Restrição a Residência - L3.

Art. 28. Nos Lotes de Maior Restrição - L0 - somente serão admitidas atividades não incômodas mediante a anuência dos proprietários, ou seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes vizinhos, conforme previsto no Anexo II.

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

§ 2º A renovação do alvará de funcionamento da atividade fica condicionada a nova consulta aos proprietários, ou seus representantes legais, e aos ocupantes dos lotes vizinhos, conforme disposto no *caput*.

Art. 29. A concessão de alvará de funcionamento fica condicionada à consulta prévia aos proprietários, ou seus representantes legais, e aos ocupantes dos lotes abrangidos pelo raio de circunferência explicitado no Anexo III desta Lei Complementar.

§ 1º É necessária a anuência de pelo menos quatro quintos dos consultados para que a concessão a que se refere o *caput* seja aprovada.

§ 2º Será considerado um voto por lote.

§ 3º A anuência somente será considerada se houver a aprovação tanto do proprietário, ou seu representante legal, como do ocupante do lote.

Art. 30. Nos Lotes de Maior Restrição - L0, são vedadas atividades incômodas de qualquer nível, salvo os casos previstos no art. 36.

Art. 31. Nos Lotes de Média Restrição - L1, são vedadas Atividades de Média e Alta Incomodidade - I2 e I3, respectivamente, com exceção dos casos previstos nos arts. 37 e 38.

Art. 32. Nos Lotes de Menor Restrição - L2, são vedadas Atividades de Alta Incomodidade - I3, salvo os casos previstos no art. 38.

Art. 33. Nos Lotes com Restrição a Residência - L3, não será permitido o uso residencial, com exceção de uma residência para zelador, cuja área máxima de construção não poderá ultrapassar a definida pelo Código de Obras e Edificações de Brasília - COE - para residências econômicas.

Art. 34. Nos lotes de 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 Obras e Edificações e nesta Lei Complementar.

Art. 35. Os proprietários, ou seus representantes legais, e os ocupantes de lotes de categoria L0 lindeiros à via local do conjunto onde for aprovada a instalação de atividades incômodas, considerando-se prejudicados, podem recorrer ao Conselho Local de Planejamento.

Seção III

Da Excepcionalidade para Aprovação de Atividades Incômodas

Art. 36. As Atividades de Baixa Incomodidade - I1 e de Média Incomodidade - I2, em Lotes de Maior Restrição - L0, serão admitidas, se atendidas as seguintes exigências:

I - área de ocupação menor que cento e cinquenta metro quadrados;

II - anuência dos proprietários, ou seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes vizinhos, conforme previsto no Anexo III;

III - aprovação da Administração Regional da Candangolândia, ouvidos:

a) o IEMA, nos casos de incômodo de natureza ambiental;

b) a Secretaria de Segurança Pública, nos casos de incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e a circulação;

c) o IPDF, nos casos de incômodo de natureza relativa a circulação;

IV - aprovação do CLP.

Art. 37. A aprovação de Atividades de Média Incomodidade - I2, em Lotes de Média Restrição - L1, será admitida, se atendidas as seguintes exigências:

I - anuência dos proprietários, ou seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes vizinhos, conforme previsto no Anexo III;

II - aprovação da Administração Regional da Candangolândia, ouvidos:

a) o IEMA, nos casos de incômodo de natureza ambiental;

b) a Secretaria de Segurança Pública, nos casos de incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e a circulação;

c) o IPDF, nos casos de incômodo de natureza relativa a circulação;

III - aprovação do CLP.

Art. 38. A aprovação de Atividades de Alta Incomodidade - I3, em Lotes de Menor Restrição - L2, será admitida, se atendidas as seguintes exigências:

I - anuência dos proprietários, ou seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes vizinhos, conforme previsto no Anexo III;

II - aprovação da Administração Regional da Candangolândia, ouvidos:

a) o IEMA, nos casos de incômodo de natureza ambiental;

b) a Secretaria de Segurança Pública, nos casos de incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e a circulação;

c) o IPDF, nos casos de incômodo de natureza relativa a circulação;

III - aprovação do CLP.

Parágrafo único. Não serão admitidas, nos lotes L2, atividades de alta incomodidade apontadas com a indicação I3 (a) no Anexo II.

Art. 39. O alvará de funcionamento, nos casos previstos nos arts. 36, 37 e 38, terá validade máxima de dois anos.

Parágrafo único. A renovação do alvará de funcionamento fica condicionada a nova consulta aos proprietários, ou seus representantes legais, e aos ocupantes dos lotes vizinhos, bem como ao cumprimento das exigências estabelecidas nos arts. 36, 37 e 38.

Art. 40. As atividades de alta incomodidade apontadas com a indicação I3(a) no Anexo II serão admitidas somente nos Lotes com Restrição a Residência - L3.

Seção IV

Das Áreas Públicas Não Urbanizadas

Art. 41. Nas áreas públicas intersticiais não urbanizadas, serão implantados equipamentos desportivos e mobiliário urbano, e desenvolvidos projetos paisagísticos.

Art. 42. Nas áreas públicas de uso comum do povo serão prioritariamente implantados equipamentos desportivos e mobiliário urbano.

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Seção I

Dos Parâmetros Básicos de Controle da Ocupação do Solo

Art. 43. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos de controle da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de permeabilidade do solo;

- III - afastamentos mínimos;
- IV- altura das edificações;
- V - quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos;
- VI - quantidade máxima de domicílios por lote.

Seção II

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 44. 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 máxima de construção, serão computadas todas as áreas edificadas e as seguintes áreas cobertas:

I - galerias obrigatórias de circulação de pedestres;

II - áreas previstas pelo Código de Obras e Edificações.

§ 2º Nos lotes de categoria L0, L1, L2 e L3, é obrigatória a edificação de, no mínimo, vinte e cinco por cento da área do lote.

§ 3º Não serão computadas, para efeito do cálculo da área máxima de construção, as áreas destinadas a garagens e estacionamentos de veículos, localizadas no subsolo ou em superfície.

Art. 45. Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para os lotes da Candangolândia estão indicados no Anexo I, Mapa 4.

Art. 46. 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 calculadas para cada lote.

Art. 47. Nos casos de remembramento de lotes, o coeficiente de aproveitamento do lote resultante será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$ca_R = \frac{\sum_{1}^n ca_n \times A_n}{\sum_{1}^n A_n}, \text{ onde:}$$

I - ca_R = coeficiente de aproveitamento resultante;

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

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

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade do Solo

Art. 48. A taxa de permeabilidade do solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por pavimentação ou edificação.

Art. 49. A taxa de permeabilidade do solo, a ser exigida para novas construções e reformas, é definida em função da dimensão do lote, conforme discriminado a seguir:

I - não será exigida para os lotes com área igual ou inferior a duzentos metros quadrados;

II - será de quinze por cento da área total do lote para os lotes com área acima de duzentos metros quadrados até quinhentos metros quadrados;

III - será de vinte e cinco por cento da área do lote para os lotes com área superior a quinhentos metros quadrados.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto neste artigo os lotes com divisas voltadas para as vias principais, para os quais não será exigida a taxa de permeabilidade do solo.

Art. 50. Nos casos de lembramentos de lotes, ou naqueles em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos, o cálculo da taxa de permeabilidade do solo considerará a área total resultante.

Art. 51. Nas áreas públicas fica garantido o percentual mínimo de dez por cento de solo permeável.

Seção IV

Dos Afastamentos Mínimos

Art. 52. Afastamento mínimo é a distância a ser observada entre as edificações e as divisas do lote.

Art. 53. Em relação às divisas frontais voltadas para logradouro público, o afastamento mínimo das edificações será de um metro e meio, com exceção das edificações localizadas no Setor de Oficinas - QOF.

Parágrafo único. Não são exigidos quaisquer afastamentos nas edificações do Setor de Oficinas - QOF.

Art. 54. No caso de existir abertura de vãos em fachadas, será exigido o afastamento mínimo de um metro e meio em relação às divisas voltadas para lotes vizinhos.

Art. 55. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar lotes contíguos, o conjunto de lotes será considerado como um único lote para efeito das definições de afastamentos mínimos.

Seção V

Da Altura Máxima das Edificações

Art. 56. A altura máxima das edificações, calculada a partir da cota de soleira fornecida pela Administração Regional, será de nove metros e vinte centímetros, excluídas a caixa d'água e a cumeeira.

Seção VI

Da Quantidade Mínima de Vagas para Estacionamentos de Veículos

Art. 57. 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 no Anexo IV.

Parágrafo único. Ficam desobrigadas do cumprimento do disposto no *caput* as edificações existentes na data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 58. Nos casos de remembramento de lotes de maior restrição - L0 - ou naqueles em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos de maior restrição - L0, será exigida uma vaga para cada unidade habitacional.

Seção VII

Da Quantidade Máxima de Unidades Domiciliares por Lote

Art. 59. Os lotes L0, L1 e L2 são unifamiliares, devendo comportar apenas um domicílio por unidade imobiliária.

Art. 60. Nos casos de remembramento de lotes ou naqueles em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos, será considerado o somatório da quantidade máxima de domicílios permitido para cada lote do conjunto.

Parágrafo único. Os casos previstos no *caput* serão regidos pelo instituto de condomínio, previsto na Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VIII

Da Quantidade Máxima de Unidades Comerciais por Lote

Art. 61. Os Lotes de Média Restrição - L1 - poderão comportar até duas atividades não residenciais, desde que cumpridas as exigências contidas no Código de Obras e Edificações e comprovada a viabilidade técnica pelas concessionárias de serviços públicos e pela Administração Regional da Candangolândia.

Seção IX

Dos Demais Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 62. Os acessos de veículos ao lote serão feitos obrigatoriamente por via lindeira e, preferencialmente, por via de hierarquia inferior, considerada a classificação constante do Anexo I, Mapa 2.

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

Art. 63. Poderão ser feitas aberturas de vãos em todas as divisas dos lotes voltados para os logradouros públicos.

Art. 64. Nos lotes de categoria L1, L2 e L3, será permitida a construção de marquise sobre a área pública, resguardada a distância mínima estabelecida pelas concessionárias de serviços públicos.

Parágrafo único. A largura e a altura da marquise serão estabelecidas pela Administração Regional para conjuntos de lotes 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.

Art. 65. No interior dos lotes de categoria L1, L2 e L3, será permitida a construção de galeria para circulação de pedestres, obedecido o disposto a seguir:

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

II - nos casos em que a galeria não acompanhe a declividade do meio-fio, serão criadas rampas ou escadas de acomodação dentro dos limites do lote, conforme disposto no Código de Obras e Edificações.

Art. 66. Será permitido o avanço sob área pública contígua às projeções, para uso de garagem, conforme os parâmetros estabelecidos no Código de Obras e Edificações, nos termos desta Lei Complementar e de legislação específica.

Art. 67. Será permitido o avanço em área pública contígua às projeções, para elemento de circulação vertical, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Código de Obras e Edificações, nos termos desta Lei Complementar e de legislação específica.

Art. 68. Será permitido o avanço em espaço aéreo sobre área pública, para varandas, em projeções e lotes das categorias L1 e L2, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Código de Obras e Edificações, nos termos desta Lei Complementar e de legislação específica.

Art. 69. Será admitida a construção em área pública de passarelas aéreas e estacionamento público em subsolo, desde que aprovados pelo IPDF e órgãos envolvidos.

CAPÍTULO III

DOS PROJETOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS - PUE

Art. 70. Ficam estabelecidas na RA XIX as seguintes áreas a serem objeto de Projetos Urbanísticos Especiais - PUE, conforme indicado no Anexo I, Mapa 5:

I - PUE I - QR 1 A - Praça do Bosque;

II - PUE II - área comercial entre a QR 5 e QR 7;

III - PUE III - lotes destinados a equipamentos comunitários situados na EC 21 e EC 24 da QR 7 e QR 4;

IV - PUE IV - área conhecida como Praia Seca;
V - PUE V - área anteriormente ocupada pela Escola Júlia Kubitschek, na QRO A;

VI - PUE VI - área denominada Praça da Caixa Forte;

VII - PUE VII - Área Especial I da QRO;

VIII - PUE VIII - Parque Ecológico e Vivencial de Candangolândia.

Art. 71. O Projeto Urbanístico Especial I - PUE I - atenderá ao seguinte:

I - criação dos Lotes 40, 42, 44 e 46, situados na Rua dos Engenheiros, e dos Lotes 9, 11, 13 e 15, na via local "E", QRI A, todos de maior restrição - L0 - e com coeficiente de aproveitamento igual a 2,4 (dois inteiros e quatro décimos);

II - os lotes destinados, até a publicação desta Lei Complementar, à instalação do conjunto comercial da QRI A serão objeto de reparcelamento e enquadrados como de média e maior restrição - L1 e L0 e com coeficiente de aproveitamento igual a 2,4 (dois inteiros e quatro décimos);

III - reparcelamento da área conhecida como Escola do Fazer, com lotes de média restrição -L1, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

IV - complementação da Avenida Contorno, conforme Anexo I, Mapa 2;

V - criação de lotes institucionais, situados em área limítrofe à Praça do Bosque, de média restrição - L1, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Art. 72. O Projeto Urbanístico Especial II - PUE II - atenderá ao seguinte:

I - criação dos lotes 53, 57 e 58 do Conjunto A da QR 5, todos de maior restrição - L0, com coeficiente de aproveitamento igual a 2,25 (dois inteiros e vinte e cinco centésimos);

II - criação dos Lotes 55 e 59 do Conjunto A da QR 5, todos de média restrição - L1, com coeficiente de aproveitamento igual a 2,4 (dois inteiros e quatro décimos);

III - criação do Lote 12 na área entre a QR 5 e QR 7, de média restrição - L1, com coeficiente de aproveitamento igual a 3 (três);

IV - abertura de vias secundárias, ligando as duas vias do Conjunto A da Quadra QR 5 à via situada entre a QR 5 e QR 7;

V - implantação de mobiliário urbano para atividades comerciais de pequeno porte na área pública entre a QR 5 e QR 7.

Art. 73. O Projeto Urbanístico Especial III - PUE III - atenderá ao seguinte:

I - reparcelamento dos imóveis originais para a criação de lotes destinados a atividades econômicas, todos de baixa restrição - L2, com coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um);

II - elaboração de projetos específicos para as passagens de pedestres existentes nas quadras QR 4 e QR 7, previstas aberturas de portas e janelas.

Parágrafo único. As atividades industriais deverão ser aprovadas pelo IEMA, ouvida, obrigatoriamente, a CAESB.

Art. 74. O Projeto Urbanístico Especial IV - PUE IV - atenderá à regularização da área, com a criação de lotes e aproveitamento das edificações pioneiras existentes para atividades comerciais, culturais e sociais, todos de média restrição -L1, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Art. 75. O Projeto Urbanístico Especial V - PUE V - atenderá ao seguinte:

I - reparcelamento do lote anteriormente ocupado pela Escola Júlia Kubitschek, para implantação de um terminal rodoviário e escola de 2º grau, ambos de média restrição -L1, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

II - criação de ginásio de esportes em área pública limítrofe ao Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo, de média restrição - L1, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Art. 76. O Projeto Urbanístico Especial VI - PUE VI - atenderá ao seguinte:

I - criação de lotes institucionais e comerciais, todos de média restrição - L1, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

II - urbanização da praça com a criação de mobiliário urbano.

Art. 77. O Projeto Urbanístico Especial VII - PUE VII - atenderá à criação de lote institucional, de baixa restrição - L2, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Art. 78. O Projeto Urbanístico Especial VIII - PUE VIII - atenderá ao seguinte:

I - a área destinada ao Parque Ecológico e Vivencial de Candangolândia fica delimitada entre a Quadra QR 5 e a Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA, DF 003;

II - os critérios de uso e ocupação do Parque serão estabelecidos pelo IEMA e pelo Jardim Zoológico de Brasília.

Art. 79. Os Projetos Urbanísticos Especiais serão elaborados, obedecidos os critérios de ocupação e uso do solo aprovados nesta Lei Complementar ou em lei específica, com a participação da comunidade local, aprovados pelo Conselho Local de Planejamento e pelo CONPLAN e, quando for o caso, submetidos a audiência pública.

Parágrafo único. Os Projetos Urbanísticos Especiais propostos serão submetidos às concessionárias de serviços públicos, na época de sua elaboração, para competente análise e aprovação.

CAPÍTULO IV

DOS PROJETOS DE CRIAÇÃO DE LOTES RESIDENCIAIS

Art. 80. Serão criados o Lote 21 do Conjunto H, e o Lote 17 do Conjunto K, ambos na QRO A, de maior restrição - L0, com coeficiente de aproveitamento igual a 2,4 (dois inteiros e quatro décimos).

Art. 81. Serão criados os Lotes 22 e 24 do Conjunto H da QR 2, de maior restrição - L0, com coeficiente de aproveitamento igual a 2,25 (dois inteiros e vinte e cinco centésimos).

Art. 82. O conjunto formado pelas Quadras QR 1 A e QRO A passa a denominar-se Velhacap.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 83. O Poder Executivo aplicará na RA XIX os instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano e territorial instituídos pelo PDOT, 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. 84. Será aplicada a outorga onerosa do direito de construir, para todo aumento de potencial construtivo definido por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. A outorga onerosa do direito de construir aplicar-se-á ao acréscimo do potencial construtivo, nos limites estabelecidos para cada lote constante do Anexo V.

Art. 85. Para efeito de cálculo do valor da outorga onerosa, será aplicada a fórmula prevista na Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, $VLO = VAE \times QA$, onde:

I - VLO = valor a ser pago pela outorga;

II - VAE = valor do metro quadrado do terreno multiplicado por y ;

III - QA = quantidade de metros quadrados acrescidos;

IV - y = coeficiente de ajuste estabelecido para áreas especificadas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Fica estabelecido que o valor do índice y para a RA XIX é de 0,2 (dois décimos).

Seção II

Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso

Art. 86. Será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso nas atividades discriminadas a seguir:

I - posto de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação de veículos;

II - supermercado;

III - centro comercial.

Parágrafo único. A expedição do alvará de construção e o licenciamento da atividade ficarão condicionados ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa.

CAPÍTULO III
DA CONCESSÃO DE USO

Art. 87. Será aplicado o instituto da concessão de uso nos avanços em área pública previstos nesta Lei Complementar ou em lei específica.

§ 1º A concessão de uso referida no *caput* dar-se-á a título oneroso e será firmada mediante contrato entre o proprietário do imóvel e a Administração Regional, por ocasião da expedição do alvará de construção.

§ 2º As concessionárias de serviços públicos cujas redes possam ser afetadas pelos avanços subterrâneos ou aéreos serão consultadas, podendo aprová-los ou vetá-los.

CAPÍTULO IV
DA EDIFICAÇÃO E DO PARCELAMENTO COMPULSÓRIOS

Art. 88. O Poder Executivo exigirá do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado a promoção de seu adequado aproveitamento, nos seguintes locais:

- I - Equipamento Comunitário I - EC 1;
- II - QRO A, Conjunto Comercial, Blocos "A" e "B", lotes de 1 a 7;
- III - QRO, Conjunto Comercial, lotes de 1 a 10

Art. 89. Para efeito desta Lei Complementar consideram-se:

I - não edificados os imóveis vazios e os que possuam área edificada não cadastrada na Secretaria de Fazenda e Planejamento;

II - subutilizados os imóveis:

a) com edificações em ruínas ou que tenham sido demolidas, abandonadas, sofrido desabamento ou incêndio;

b) cuja área de construção não atinja o mínimo de vinte por cento da área de construção aprovada pela Administração Regional.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 90. Toda a matéria relativa ao uso e ocupação do solo na Candangolândia que não estiver contemplada nesta Lei Complementar será objeto de apreciação pelo Conselho Local de Planejamento, pelo CONPLAN e pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, em virtude da peculiaridade de estar inserida em área tombada como Patrimônio Histórico e Cultural da Humanidade.

Art. 91. As ocupações existentes na Área Especial de Proteção de Lazer Ecológico serão erradicadas.

§ 1º O Poder Executivo oferecerá às famílias removidas as seguintes opções de relocação, à escolha do interessado:

I) Programa de Desenvolvimento Econômico - PRODECON, em lotes a serem criados pelo PUE III, definido no art. 70, III, desta Lei Complementar;

II) Programa de Habitação de Interesse Social, preferencialmente nos lotes a serem criados na Candangolândia pelo PUE I, definido no art. 70, I, desta Lei Complementar;

III) Programa de Assentamento Rural.

§ 2º Será garantido a todas as famílias relocadas o direito de indenização das benfeitorias existentes.

Art. 92. Ficam mantidas as ocupações existentes nos limites da ARIE Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo e anteriores à sua criação.

§ 1º Ficam vedadas quaisquer ampliações das áreas a que se refere o *caput*, bem como outras ocupações e usos não previstos no Plano de Manejo da Unidade.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento das áreas objeto deste artigo será de 0,5 (cinco décimos).

§ 3º Os ocupantes de que trata o *caput* poderão optar pelas propostas de relocação oferecidas no artigo anterior.

Art. 93. O Plano Diretor Local da Candangolândia será compatibilizado com o Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE - e com o Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal, nos termos do art. 320 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Parágrafo único. Será exigida a aprovação prévia da SEMATEC e da CAESB para qualquer proposta de que resulte adensamento populacional na RA XIX.

Art. 94. Esta Lei Complementar será regulamentada no prazo de cento e oitenta dias.

Art. 95. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 96. Revogam-se as disposições em contrário, incluindo-se todas as Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB - referentes à Região Administrativa da Candangolândia.

Sala das Sessões, 11 de dezembro de 1997.