



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 134, DE 2005**  
**(Autoria do Projeto: Poder Executivo)**

**Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama – RA II, conforme o disposto no 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 PRELIMINARES**

Art. 1º O Plano Diretor Local do Gama - PDL é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano da Região Administrativa do Gama - RA II, 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 cidade e da propriedade, e do 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;

V - incorporar o enfoque ambiental de planejamento na definição do modelo de desenvolvimento da Região Administrativa do Gama, nas estratégias e nos objetivos para a execução de programas e projetos, enfatizando a participação popular e a sustentabilidade econômica, social e ambiental.

*Parágrafo único.* O Plano Diretor Local do Gama, compatível com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, detalha e implementa suas diretrizes, no que diz respeito à Região Administrativa do Gama.

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

I - Anexo I – Mapas:

a) Mapa 1 – Macrozoneamento - PDOT;

b) Mapa 2 – Ordenamento territorial;

c) Mapa 3 – Sistema viário interurbano;



- d) Mapa 4 – Uso do solo;
- e) Mapa 5 – Coeficiente de aproveitamento;
- f) Mapa 6 – Hierarquia de vias;
- g) Mapa 7 – Endereçamento;
- h) Mapa 8 – Projetos Especiais de Urbanismo;
- i) Mapa 9 – Coeficiente de ajuste da Outorga Onerosa do Direito de Construir — ODIR;
- II - Anexo II – Listagem de atividades incômodas;
- III - Anexo III – Listagem de endereços segundo os parâmetros urbanísticos;
- IV - Anexo IV – Representação gráfica dos componentes da fórmula para se calcular o afastamento mínimo das fachadas voltadas para logradouro público;
- V - Anexo V – Quadros de exigência de vagas de estacionamento segundo o porte e o tipo de atividade;
- VI - Anexo VI – Representação gráfica das caixas das vias principais;
- VII - Anexo VII – Poligonais da Região Administrativa do Gama.

## **CAPÍTULO II DAS ESTRATÉGIAS E DOS OBJETIVOS**

Art. 3º O Plano Diretor Local do Gama é o instrumento básico de planejamento que define o modelo de desenvolvimento urbano do Gama e tem os seguintes objetivos:

- I - promover a dinamização territorial do Gama, em articulação com as Regiões Administrativas vizinhas, localizadas no eixo oeste-sudoeste do Distrito Federal, definidas como Zona Urbana de Dinamização pelo PDOT; bem como das cidades do Entorno mais próximo, localizadas no Estado de Goiás;
- II – viabilizar o desenvolvimento de atividades econômicas, estabelecendo as condições urbanísticas necessárias à autonomia socioeconômica da RA II;
- III – rever as normas de uso e ocupação do solo, e adequá-las à dinâmica socioeconômica;
- IV – proporcionar à coletividade o retorno da valorização imobiliária decorrente das intervenções do Poder Público;
- V – preservar a qualidade do meio ambiente e dos recursos naturais;
- VI – racionalizar os custos de urbanização e de infra-estrutura;
- VII - melhorar a qualidade dos espaços públicos;
- VIII – otimizar a circulação viária e articular os diversos setores da cidade;
- IX – promover a aplicação de instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental, com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços urbanos;
- X – melhorar o sistema viário e oferecer condições de desempenho satisfatório das diferentes funções de circulação; de segurança de veículos, ciclistas e pedestres; e de articulação dos diversos setores da cidade;
- XI – incentivar o desenvolvimento do lazer e da cultura;



XII – promover a qualidade de vida e do meio ambiente, reduzindo a degradação ambiental na região como um todo;

XIII – consolidar a Região Administrativa do Gama como importante pólo de centralidade, no território do Distrito Federal e em relação ao Entorno adjacente, reconhecendo-a como centro potencial de desenvolvimento regional e prestador de serviços para essa Região.

Art. 4º O Plano Diretor Local do Gama estabelece as seguintes estratégias:

I – estímulo à implantação de atividades de desenvolvimento social, cultural e econômico no núcleo urbano e na Região;

II – adoção de parâmetros de uso e ocupação do solo segundo níveis de incomodidade gerados no meio urbano, com o objetivo de garantir o atendimento às necessidades da população local;

III – flexibilização das regras de uso e ocupação do solo, restringindo-as àquelas necessárias à garantia do bem-estar da coletividade, com o objetivo de estimular o desenvolvimento econômico da cidade concomitantemente com a qualidade de vida urbana, e assegurar a recuperação e preservação dos recursos naturais;

IV – indicação de áreas para aplicação de instrumentos de política urbana;

V – definição de parâmetros específicos de ocupação para áreas com fragilidades físico-ambientais;

VI – estabelecimento de diretrizes de uso e ocupação do solo das Áreas Especiais de Proteção de Mananciais, Áreas Rurais Remanescentes e Áreas com Restrição Físico-Ambiental, atendida a legislação pertinente e, em especial, o disposto no Art. 31, § 6º, do PDOT;

VII – estímulo ao adensamento e à consolidação das áreas urbanas já constituídas, com preferência sobre a criação de novas áreas;

VIII – adoção de intervenções urbanas nos espaços públicos que dêem prioridade ao pedestre;

IX – hierarquização das vias, asseguradas as condições necessárias à circulação no atendimento às diferentes funções e viabilização com segurança da acessibilidade de veículos e pedestres;

X – estruturação do sistema viário principal, por meio da subdivisão de avenidas de atividades irradiadoras das características de centralidade e de avenidas de circulação, com tráfego fluido de veículos;

XI – incentivo à construção de estacionamento de veículos no interior dos lotes, a fim de evitar a destinação de grandes áreas públicas para estacionamento;

XII – prioridade ao transporte coletivo.

## **TÍTULO II DA GESTÃO E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO**

Art. 5º A ação governamental relativa ao desenvolvimento territorial e



urbano da RA II será objeto de um processo permanente e participativo de planejamento, com vistas à melhoria da qualidade de vida de sua população e ao equilíbrio do meio ambiente.

Art. 6º O processo de planejamento territorial e urbano da RA II visa promover o ordenamento do uso e da ocupação do espaço urbano de forma integrada com as políticas setoriais, com base nas condições socioeconômicas e ambientais de caráter local e regional.

Art. 7º A Administração Regional do Gama integra o Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – SISPLAN como órgão local, conforme o disposto no PDOT.

Art. 8º As informações relativas ao ordenamento territorial e urbano produzidas por entidades públicas e privadas no âmbito da RA II alimentarão o Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal – SITURB.

Art. 9º Compete ao Conselho Local de Planejamento – CLP do Gama, como órgão auxiliar da Administração, promover a discussão, a análise e o acompanhamento das questões relativas ao planejamento territorial e urbano da RA II.

§ 1º A composição e a competência do CLP são disciplinadas por lei específica.

§ 2º O CLP tem como Secretaria Executiva a Administração Regional do Gama, responsável pelo gerenciamento do planejamento territorial e urbano.

§ 3º As resoluções e sugestões do CLP serão encaminhadas à Administração Regional e ao órgão gestor do planejamento urbano para conhecimento e, se for o caso, deliberação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, órgão superior do SISPLAN.

Art. 10. Compete à Administração Regional do Gama:

- I - estabelecer e atualizar as prioridades para a ação governamental;
- II - participar, acompanhar e propor a realização de revisão do PDL, em conjunto com o órgão executivo do SISPLAN;
- III - propor alterações na legislação urbanística e edilícia da RA II;
- IV - participar do processo de elaboração dos projetos especiais de urbanismo dispostos neste PDL;
- V - monitorar, sem prejuízo da atuação de outros órgãos, o uso e a ocupação do solo estabelecidos no PDL e na legislação pertinente;
- VI - prever recursos financeiros no orçamento anual da RA II para a implementação do PDL e do SITURB;
- VII - propor a localização e a implantação de equipamentos comunitários no âmbito de seu território;
- VIII - proporcionar a participação da comunidade e de associações representativas de vários de seus segmentos no processo de elaboração, execução, implantação, acompanhamento e avaliação dos projetos especiais de urbanismo, nas atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente, o conforto ou a segurança da população;



IX – proporcionar a participação popular na gestão orçamentária participativa, nos termos do Art. 4º, III, “f”, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

X - garantir o acesso e a publicidade dos documentos e informações produzidos, objetivando a fiscalização da implementação deste PDL, bem como subsidiar a população na revisão deste Plano Diretor.

## **TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 11. O território da RA II é dividido, conforme o macrozoneamento instituído pelo PDOT, nas seguintes zonas, indicadas no Mapa 1 do Anexo I desta Lei Complementar:

- I - Zona Urbana de Dinamização;
- II - Zona Rural de Uso Diversificado;
- III - 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. 12. Sobrepõem-se às zonas objeto do macrozoneamento do Gama, conforme o disposto no PDOT e no presente Plano Diretor Local, as seguintes Áreas Especiais de Proteção, indicadas no Mapa 2 do Anexo I:

- I - Área de Proteção de Manancial - APM Alagado;
- II - Área de Proteção de Manancial - APM Crispim;
- III - Área de Proteção de Manancial - APM Olhos D'Água;
- IV - Área de Proteção de Manancial – APM Ponte de Terra;
- V - Área Rural Remanescente - ARR Alagado;
- VI - Área Rural Remanescente - ARR Crispim;
- VII - Área com Restrição Físico-Ambiental – ARF das Escarpas da Chapada da Contagem;
- VIII - Área Rural Remanescente - ARR Monjolo;
- IX - Área Rural Remanescente - ARR Ponte Alta Norte.

*Parágrafo único.* Entendem-se por Áreas Especiais de Proteção aquelas que apresentam situações diversas de proteção e fragilidade ambientais.

Art. 13. As Zonas e Áreas Especiais de Proteção do Gama devem atender, além do disposto nesta Lei Complementar, às disposições do PDOT e à legislação específica.

§ 1º As poligonais das Zonas e das Áreas de Diretrizes Especiais são definidas no documento Memorial Descritivo dos Perímetros das Zonas e Áreas Constantes do Macrozoneamento, que integra o PDOT e no memorial descritivo dos perímetros dessas áreas, constantes do Anexo VII desta Lei Complementar.



§ 2º As Áreas Especiais de Proteção atenderão ao disposto no Art. 81 da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, e no Art. 2º, XII e XIII, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

## **CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO**

### **Seção I Da Zona Urbana do Gama**

Art. 14. A Área Urbana do Gama está inserida na Zona Urbana de Dinamização definida no Art. 19 do PDOT, na qual é conferida prioridade ao adensamento e à expansão urbana.

Art. 15. A Área Urbana do Gama compreende os seguintes setores:

- I - Setor Central;
- II - Setor Norte;
- III - Setor Leste;
- IV - Setor Oeste;
- V - Setor Sul;
- VI - Vila DVO;
- VII - Setor de Áreas Isoladas Nordeste;
- VIII - Setor de Múltiplas Atividades.

Art. 16. Para atingir o adequado desenvolvimento urbano da área citada no Art. 15, são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - reforço da autonomia e revitalização da centralidade própria da RA II;
- II - implantação de áreas para instalação de atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III - desenvolvimento de programas habitacionais;
- IV - realização de investimentos públicos em infra-estrutura, equipamentos, e serviços urbanos e comunitários em geral;
- V - diversificação e flexibilização de usos;
- VI - ocupação de áreas urbanizadas ociosas;
- VII - respeito à capacidade de suporte dos corpos hídricos da área;
- VIII - respeito à capacidade de suporte dos aquíferos subterrâneos dessas áreas, especialmente nas regiões sem rede pública de abastecimento de água.

### **Subseção I Das Áreas Especiais de Proteção**

Art. 17. As Áreas Especiais de Proteção existentes na Zona Urbana de Dinamização do Gama, indicada no Mapa 2 do Anexo I, são:

- I - Área de Proteção de Manancial - APM Alagado;
- II - Área de Proteção de Manancial - APM Crispim;



- III - Área de Proteção de Manancial - APM Olhos D'Água;
- IV - Área de Proteção de Manancial - APM Ponte de Terra;
- V - Área Rural Remanescente - ARR Alagado;
- VI - Área Rural Remanescente - ARR Crispim;
- VII - Área Rural Remanescente - ARR Monjolo;
- VIII - Área Rural Remanescente - ARR Ponte Alta Norte.

Art. 18. As Áreas Especiais de Proteção serão objeto de monitoramento especial pelo Sistema de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal, cabendo ao órgão gestor implementar ações para conter ocupações desordenadas e irregulares, em articulação com a Administração Regional e com o órgão governamental responsável pela fiscalização.

Art. 19. As Áreas de Proteção de Mananciais - APM podem ser subdivididas em Polígono de Contribuição da Captação, que corresponde, no mínimo, à Área de Preservação Permanente, e Área de Complementação ao Polígono de Contribuição.

*Parágrafo único.* As Áreas de Proteção de Mananciais – APM da RA II estão indicadas no Mapa 2 do Anexo I e atendem ao disposto no Art. 30 do PDOT e em legislação específica.

Art. 20. A Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB deverá proceder à proteção das APMs, na qualidade de órgão gestor, mantenedor e fiscalizador, cuidando para que a função de corredor ecológico das Áreas de Preservação Permanente seja garantida.

Art. 21. Nas APMs, a irrigação estará condicionada à elaboração de projeto técnico, autorizado pelo órgão gestor de meio ambiente após consulta à CAESB.

Art. 22. As Áreas Rurais Remanescentes – ARR são aquelas destinadas a abrigar usos compatíveis com a dinâmica rural, em especial o uso agropecuário e agroindustrial, visando à preservação dos recursos naturais existentes.

*Parágrafo único.* As Áreas Rurais Remanescentes Ponte Alta Norte, Crispim, Alagado e Olhos D'Água serão objeto de estudos ambientais e urbanísticos, visando à redefinição do uso e da ocupação do solo, devendo ser aprovados por meio de lei complementar específica, de iniciativa do Poder Executivo, ou definida pelo PDOT.

Art. 23. A gestão das ARR será compartilhada com o órgão gestor do meio ambiente, ressalvado o disposto no Art. 31, § 6º, do PDOT e nas demais legislações vigentes.

Art. 24. Quanto à parcela da ARR Alagado sobreposta pelas APMs Alagado e Crispim, prevalecem as diretrizes estabelecidas para as APM.

## **Subseção II Das Novas Áreas de Uso Urbano**

Art. 25. Ficam estabelecidas, consoante os arts. 56 a 60 desta Lei Complementar, as seguintes Áreas de Uso Urbano na Zona Urbana da Região



Administrativa do Gama - RA II, indicadas no Mapa 2 do Anexo I, que serão objeto de projetos urbanísticos especiais:

I - Área de Uso Urbano com Restrição – AUR Crispim;

II - Área de Uso Urbano com Restrição - AUR Olhos D'Água;

III - Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, denominado “Leste Cultural”;

IV - Áreas de Bordas de Chapada do Gama, nos termos do Art. 59;

V - Setor Leste (denominado anteriormente Setor Leste Industrial).

Art. 26. A AUR Crispim localiza-se entre o córrego Crispim e o ribeirão Alagado, fora do polígono de APM e cortada pela rodovia DF-483, que liga a cidade de Santa Maria ao Gama.

Art. 27. O Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, no Setor Leste do Gama, consiste na área situada à margem sudoeste da rodovia DF-480.

Art. 28. A AUR Olhos D'Água localiza-se entre a rodovia DF-001 (Estrada Parque do Contorno - EPCT) e as Áreas de Proteção de Mananciais - APM Olhos D'Água e Ponte de Terra.

*Parágrafo único.* A AUR é a área que apresenta restrições quanto à forma e à intensidade de ocupação, devido às especificidades relativas à proximidade das APMs.

Art. 29. As Áreas de Bordas de Chapada do Gama, sujeitas a recuperação e a trabalhos de paisagismo e de lazer, localizam-se à margem sul da rodovia DF-290, ao longo do Setor Sul e a oeste da Quadra 12 do mesmo setor.

### **Subseção III Do Setor Central**

Art. 30. Os projetos especiais para o Setor Central visam requalificar e dinamizar os espaços, atribuindo ao conjunto um caráter de centro urbano para o Gama.

§ 1º Deverão ser previstas atividades que reforcem a convergência da população e a utilização diurna e noturna do Setor Central, contribuindo para interligar os setores que o circundam.

§ 2º Serão priorizados a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários.

§ 3º É permitido o desenvolvimento de estudos de viabilidade técnica que objetivem implantar atividades relacionadas ao ensino profissionalizante e à educação superior.

§ 4º Será objeto de estudo especial de urbanismo e de lei específica o cercamento dos estacionamentos lindeiros às projeções destinadas a habitação coletiva localizadas nas Quadras 55 e 56.

§ 5º Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de área para implantação de heliponto, destinado ao atendimento de emergências.

§ 6º Será objeto de projeto especial de urbanismo a criação de unidade



imobiliária próxima ao Terminal Rodoviário para abrigar a feira denominada Feira do Galpão do Setor Central.

§ 7º Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de áreas para implantação de módulos de serviços, os quais contarão com sanitários anexos, destinados ao uso público.

§ 8º Fica assegurada a implantação de Centro Desportivo no Centro de Ensino Médio nº 2 do Gama.

§ 9º Serão revistas as áreas destinadas a estacionamentos dentro do projeto de circulação para o Setor Central, com o objetivo de ampliar o número de vagas.

§ 10. Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de praça pública, denominada Praça Maçônica, na área pública localizada entre a Avenida dos Bombeiros e os Lotes 21 a 25 da Área Especial do Setor Central, lado leste.

§ 11. Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de unidade imobiliária nas proximidades da Projeção "A" da Quadra Central, S/N (sem número), do Setor Central.

§ 12. É assegurada a criação da unidade imobiliária, com 700m<sup>2</sup>, de que trata a Lei Complementar nº 185, de 31 de dezembro de 1998.

§ 13. Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de estacionamento lindeiro à EQ 55/56, Área Especial - A.E. nº 1.

Art. 31. O Lote 1 da Praça 1 do Setor Central será destinado a equipamento público comunitário de cultura (Casa da Cultura do Gama), com nível de restrição R2 e coeficiente de aproveitamento 3,0 (três).

Art. 32. O Lote 13 da Praça 1 do Setor Central será destinado a equipamento público comunitário (Biblioteca Pública do Gama), com nível de restrição R2 e coeficiente de aproveitamento 3,0 (três).

## **Seção II Dos Parques Ecológicos e de Uso Múltiplo**

Art. 33. Os parques de uso múltiplo, criados por meio de lei complementar, têm como objetivo:

I - conservar áreas verdes, nativas, exóticas ou restauradas, de grande beleza cênica;

II - promover a recuperação de áreas degradadas e a sua revegetação com espécies nativas ou exóticas;

III - estimular o desenvolvimento da educação ambiental e das atividades de recreação e lazer em contato harmônico com a natureza.

Art. 34. Os parques de uso múltiplo da RA II são:

I - Parque Urbano e Vivencial do Gama;

II - Parque Recreativo do Gama;

III - Parque Ecológico e Vivencial Ponte Alta do Gama.

*Parágrafo único.* A instalação de atividades e equipamentos no interior dos



parques de uso múltiplo, bem como a elaboração do plano de manejo, ficarão a critério do órgão gestor dos parques.

Art. 35. Caso venham a ser criados parques ecológicos na RA II, esses terão como objetivo:

I - conservar amostras dos ecossistemas naturais;

II - proteger paisagens naturais de beleza cênica notável, bem como atributos excepcionais de natureza geológica, geomorfológica, espeleológica e histórica;

III - proteger e recuperar recursos hídricos, edáficos e genéticos;

IV - promover a recuperação de áreas degradadas e a sua revegetação com espécies nativas;

V - incentivar atividades de pesquisa, estudos e monitoramento ambiental;

VI - estimular o desenvolvimento da educação ambiental e das atividades de recreação e lazer em contato harmônico com a natureza.

### **Seção III Da Zona Rural do Gama e das Áreas Especiais de Proteção**

Art. 36. A Zona Rural do Gama classifica-se como Zona Rural de Uso Diversificado, definida no macrozoneamento do PDOT, na qual poderá ser permitida, além do uso agropecuário, a instalação de atividades agroindustriais e de lazer.

§ 1º A Zona Rural do Gama está compreendida na bacia hidrográfica do ribeirão Ponte Alta e do rio Melchior, e nela serão aplicadas as seguintes diretrizes:

I - regularização, quando possível, da situação dos ocupantes de terras rurais públicas com exploração agropecuária, nos termos da legislação pertinente;

II - proibição do parcelamento em glebas inferiores a dois hectares;

III - permissão do parcelamento em glebas de área mínima de dois hectares em terras sem aptidão agropecuária, para o uso de sítios de recreio.

§ 2º As atividades não-agropecuárias na Zona Rural estão sujeitas à aprovação dos órgãos ambientais competentes e gestores da política agropecuária do Distrito Federal.

Art. 37. Sobrepõe-se à Zona Rural de Uso Diversificado do Gama a Área Especial de Proteção correspondente à Área com Restrição Físico-Ambiental - ARF das Escarpas da Chapada da Contagem.

*Parágrafo único.* A ARF das Escarpas da Chapada da Contagem compreende todas as terras a oeste da Zona Urbana de Dinamização, até a base das escarpas da chapada da Contagem, conforme Mapa 2 do Anexo I.

Art. 38. As Áreas com Restrição Físico-Ambiental - ARF são aquelas cujas características ou proximidade com Zonas de Conservação Ambiental justificam



cuidados especiais quanto ao seu uso e à sua ocupação.

§ 1º As ARF compreendem as faixas de tamponamento no entorno de unidades de conservação, bem como as áreas com restrições físicas e bióticas nas imediações de zonas urbanas.

§ 2º A aprovação dos tipos de uso estará condicionada à análise do órgão gestor da unidade e às recomendações contidas nesta Lei Complementar e nas demais legislações específicas.

Art. 39. Em função das suas peculiaridades físicas e geomorfológicas, as ARFs são compostas por dois sistemas de terras distintos, que condicionaram a sua divisão em duas subáreas, indicadas no Mapa 2 do Anexo I:

- I - Área de Proteção das Escarpas da Chapada da Contagem;
- II - Núcleos Rurais Casa Grande e Ponte Alta.

#### **Seção IV**

### **Da Zona de Conservação Ambiental**

Art. 40. A Zona de Conservação Ambiental é definida pelo seu caráter de intangibilidade, por encerrar ecossistemas de grande relevância ecológica e demais atributos especiais, merecendo tratamento que vise à sua preservação, conservação ou recuperação.

§ 1º A Zona de Conservação Ambiental compreende a Reserva Ecológica do Gama.

§ 2º Fica prevista a definição da Poligonal da Reserva Ecológica do Gama, por ocasião dos estudos prévios referentes aos limites, a ser aprovada pelo órgão gestor da unidade de conservação.

§ 3º Essa área será regida por legislação específica.

## **TÍTULO IV**

### **DO CONTROLE DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I**

### **DO USO DO SOLO URBANO**

#### **Seção I**

### **Da Classificação de Usos e Atividades e da Especificação de Lotes por Uso**

Art. 41. O uso do solo urbano no âmbito da Região Administrativa do Gama, para efeito desta Lei Complementar, divide-se em residencial e não-residencial.

Art. 42. O uso residencial do solo urbano subdivide-se em:

- I - unifamiliar;
- II - multifamiliar.

Art. 43. O uso não-residencial do solo urbano subdivide-se em:



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

Art. 44. As atividades de uso não-residencial são permitidas para as categorias de lote por uso definidas no Anexo II desta Lei Complementar, em função do porte, da natureza e da intensidade do incômodo gerado por essas atividades no meio urbano e na hierarquia viária.

§ 1º O porte da atividade é caracterizado pela área de construção ocupada pela atividade no lote.

§ 2º As naturezas de incômodo podem ser:

I - ambientais:

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

II - relativas a riscos de segurança;

III - relativas a circulação:

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

IV - especiais;

V - outras:

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

§ 3º Os projetos relativos à implantação de infra-estrutura de telecomunicações deverão obedecer à legislação específica.

§ 4º O nível de incomodidade da atividade é proporcional à intensidade do incômodo que a atividade provoca no meio urbano.

Art. 45. As atividades de incômodo de natureza especial, mencionadas no Art. 44, IV, desta Lei Complementar, 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 existente especificadas no Anexo II.

*Parágrafo único.* A aprovação de atividades de incômodo de natureza especial estará condicionada à apresentação pelo proponente de um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a ser aprovado pelo órgão gestor do planejamento urbano, contendo pelo menos:

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

a) as atividades com incômodo de natureza ambiental serão analisadas pelo órgão gestor do meio ambiente;

b) as atividades com incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e relativa a circulação serão analisadas pelo órgão gestor da segurança pública, ouvido o órgão do planejamento urbano no que diz respeito a circulação;

II - medidas mitigadoras das interferências no meio natural ou construído,



cuja implantação ficará a cargo do proponente;

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

Art. 46. A atividade de posto de abastecimento de combustível será permitida em lotes com profundidade mínima de 20m (vinte metros) e testada mínima de 30m (trinta metros), com acesso por vias interurbanas, principais ou secundárias.

§ 1º É exigida a realização de EIV pelo proponente, submetida à aprovação do órgão gestor do planejamento urbano.

§ 2º As demais exigências serão definidas pelo órgão gestor do planejamento urbano, observado o disposto nos arts. 45, 47, 64, 83, 152, 153, 154, 158 e 182, e na legislação específica.

Art. 47. Não serão permitidos, por motivos de segurança e intervenção no sistema viário, postos de abastecimento de combustível nos canteiros centrais das avenidas, salvo os já existentes até a data da publicação desta Lei Complementar.

Art. 48. Ficam estabelecidas seis categorias de lote por uso, segundo o grau de restrição de atividades:

I - lotes de maior restrição – R0: prioridade máxima ao uso residencial;

II - lotes de nível de restrição 1 – R1: permitido uso misto, atendendo residência e comércio de pequeno porte;

III - lotes de nível de restrição 2 – R2: permitido uso misto, atendendo residência, comércio em geral e coletivo, ou institucional;

IV - lotes de nível de restrição 3 – R3: permitido uso coletivo, atendendo residência, comércio e indústria;

V - lotes de nível de restrição 4 – R4: permitido uso coletivo, atendendo comércio, serviços, cultura, esporte e lazer, conforme o Anexo I, Mapa 4;

VI - lotes com restrição a residência – R5: onde é vedado o uso residencial, com exceção de uma residência para zeladoria, cuja área máxima de construção não poderá ultrapassar aquela definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal para residências econômicas.

§ 1º Além do estabelecido nos incisos I, II, III, IV, V e VI deste artigo, deverá ser observada a Listagem de Atividades Incômodas no Anexo II desta Lei Complementar.

§ 2º A localização na malha urbana das categorias de lote por uso, indicadas no Mapa 4 do Anexo I e discriminadas no Anexo III, é determinada de acordo com a hierarquia das vias e as características das áreas nas quais se inserem.

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

§ 4º Quando lotes lembrados tiverem graus de restrição de atividades diferentes, prevalecerá aquele referente ao da via de acesso principal à nova unidade imobiliária.

§ 5º No caso de desmembramento de lotes, o grau de restrição de



atividades será referente ao da via de acesso principal às novas unidades imobiliárias.

§ 6º No caso de desmembramento de lotes, os coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo voltarão a ser os coeficientes de aproveitamento estipulados nesta Lei Complementar para cada lote em separado como complemento do § 4º, que trata de lotes lembrados.

§ 7º O uso coletivo corresponde às atividades com utilização prevista para grupo determinado de pessoas, como as de natureza cultural, esportiva, recreativa, educacional, social, religiosa e de saúde.

Art. 49. A implantação de atividades de uso não-residencial admitidas na categoria R1, conforme previsto no Anexo II, poderá ter a mesma taxa de ocupação e construção admitida para as ocupações residenciais, sendo exigida a anuência da vizinhança.

Art. 50. A implantação de atividades de uso não-residencial admitidas nas categorias R0 e R1, previstas no Anexo II, deverá ser precedida de anuência mínima de 70% (setenta por cento) dos proprietários ou dos representantes legais das unidades imobiliárias do conjunto de lotes em que será implantada a atividade e dos imóveis dos conjuntos confrontantes voltados para a unidade em apreço, devendo, obrigatoriamente, estar incluídos todos os vizinhos imediatos.

§ 1º No caso de lote utilizado sob o regime de condomínio, a anuência prevista no *caput* será dada pela assembleia do condomínio.

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

§ 3º Não é necessária a submissão à anuência da vizinhança para as atividades desenvolvidas em imóveis do comércio local - CL, bem como das avenidas comerciais.

§ 4º A instalação e o funcionamento de nova atividade ou uso para os que já possuem alvará de funcionamento serão considerados novo requerimento de alvará; portanto, deverão seguir o estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 5º Nos casos em que o imóvel objeto da solicitação de alvará de funcionamento não for de propriedade do ocupante, será exigida a anuência do proprietário do imóvel.

Art. 51. O alvará de funcionamento será concedido conforme legislação específica, respeitadas as disposições desta Lei Complementar.

§ 1º Deverão ser obedecidos os parâmetros de uso do solo urbano estabelecidos nesta Lei Complementar e em seus Anexos II e III.

§ 2º Os alvarás de funcionamento expedidos a título precário pela Administração Regional até a data de publicação desta Lei Complementar poderão ser renovados pelo prazo máximo de até vinte e quatro meses, contados a partir da data de publicação deste Plano Diretor Local.

§ 3º Depois de decorridos vinte e quatro meses, contados a partir da data de publicação desta Lei Complementar, os casos citados no § 2º deste artigo deverão atender às disposições deste Plano Diretor Local.



Art. 52. Nas Áreas Especiais, nos lotes ou nas projeções destinadas exclusivamente ao uso coletivo, será permitida apenas uma residência para zeladoria, cuja área máxima de construção não poderá ultrapassar aquela definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal para residências econômicas.

Art. 53. 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 Do Uso do Solo das Áreas de Novos Projetos de Urbanismo**

Art. 54. As categorias de lote por uso para as áreas de novos projetos urbanísticos serão definidas nos documentos específicos que os acompanhem.

Art. 55. Projetos Especiais de Urbanismo são aqueles elaborados pelo Poder Público para as áreas públicas ou de interesse público coletivo, conforme critérios de ocupação e uso do solo estabelecidos por este PDL ou por lei específica, e aprovados pelo CONPLAN, ouvido o Conselho Local de Planejamento.

§ 1º Na elaboração e implantação dos Projetos Especiais de Urbanismo, poderão ser utilizados os instrumentos de política de desenvolvimento urbano constantes neste PDL.

§ 2º Serão objeto de projetos especiais de urbanismo, sem prejuízo de outros previstos nesta Lei Complementar:

I – criação de unidades imobiliárias destinadas ao uso coletivo/institucional, lindeiras à Área Especial 7/9 do Setor Leste e à Área Especial EQ 14/18 do Setor Oeste;

II - criação de unidade imobiliária destinada ao uso coletivo/institucional, para a implantação do *Shopping* Popular do Gama, nas proximidades da Área Especial nº 1 da Quadra 1 do Setor Norte;

III - criação de unidade imobiliária destinada ao uso coletivo/institucional, para a atividade de educação e serviço social, na Quadra 12 do Setor Leste;

IV – destinação da Área Especial localizada na EQ 8/10 do Setor Leste para a implantação de equipamento público comunitário de segurança (delegacia de polícia), bem como realização de estudos técnicos especiais visando à sua ampliação;

V - criação de unidade imobiliária para serviços de organizações religiosas na Quadra “A” do Setor Oeste, lindeira à Paróquia Nossa Senhora da Paz;

VI – destinação da Área Especial nº 2 da Quadra 2 do Setor Norte para equipamento público comunitário de segurança (Delegacia de Atendimento à Mulher);

VII – ocupação dos vazios urbanos por templos religiosos consolidados ou



com audiências públicas realizadas para esse fim, visando à sua regularização urbanística;

VIII - criação de unidade imobiliária destinada a equipamento público comunitário cultural (escola de samba);

IX – criação de estacionamentos públicos lindeiros aos templos religiosos;

X – criação de unidade imobiliária para o uso coletivo/institucional, atividade de saúde (Hospital do Câncer);

XI – destinação de unidades imobiliárias no Setor de Múltiplas Atividades e criação de unidades imobiliárias no Setor Leste Industrial para indústrias gráficas;

XII - criação de área para a implantação de centro de aprendizagem e competição de motociclismo;

XIII - criação de unidades imobiliárias destinadas ao uso coletivo/institucional nos vazios urbanos localizados nas Quadras 6, 8, 9 e 10, visando à complementação da Avenida Comercial do Setor Oeste, conforme o Mapa VIII e a Lei Complementar nº 240, de 28 de julho de 1999;

XIV - criação de unidades imobiliárias destinadas ao uso coletivo/institucional, com nível de restrição R3, no vazio urbano localizado entre Quadra 32 do Setor Leste e o circulatório viário da Prainha;

XV – criação de unidades imobiliárias destinadas à reciclagem de resíduos da construção civil, conforme a Lei nº 3.234, de 3 de dezembro de 2003;

XVI – desafetação de área pública para a ampliação do Centro de Ensino Fundamental nº 13, no Setor Central; bem como do Centro de Ensino Fundamental nº 5 e do Centro de Ensino Médio nº 2, no Setor Oeste, para a implantação de equipamentos desportivos;

XVII – criação de clube de unidade de vizinhança na Praça 1 do Setor Oeste (Praça do Castelhinho), nos termos da Lei nº 2.323, de 11 de fevereiro de 1999;

XVIII – criação de área para pesque-pague comunitário, conforme a Lei nº 3.317, de 2 de fevereiro de 2004;

XIX – criação de estacionamento público lindeiro ao Parque Urbano e Vivencial, nas proximidades da Área Especial 2/4 do Setor Oeste;

XX – criação de unidade imobiliária para equipamento público comunitário (restaurante comunitário);

XXI – criação de unidade imobiliária destinada ao uso institucional, para a implantação do Centro de Assistência Judiciária do Distrito Federal (Defensoria Pública), nas proximidades da Quadra 1 da Área Especial do Setor Norte (Fórum do Gama);

XXII – criação de unidade imobiliária na Quadra 8 do Setor Leste, às margens da Avenida Contorno, para serviços de organizações religiosas e serviços sociais;

XXIII – criação de setor destinado ao uso comercial de bens e serviços, lindeiro à rodovia DF-480;

XXIV – criação de unidade imobiliária na Área Especial localizada na



Quadra "A" do Setor Oeste, destinada ao uso coletivo/institucional, com nível de restrição R2 e coeficiente de aproveitamento 1,0 (um);

XXV – criação de área entre as Quadras 23/33 do Setor Oeste, nas proximidades do Centro de Ensino Fundamental nº 5, para a construção de ginásio de esportes.

Art. 56. Na AUR Crispim serão efetuados estudos urbanísticos e ambientais com vista a definir os usos previstos, com as seguintes diretrizes:

I - uso preferencial para proteção ambiental, objetivando compensação ambiental nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC;

II - caso a área não seja utilizada para compensação ambiental, será elaborado projeto urbanístico especial que definirá, em documento próprio que o acompanhe, restrições de atividades de modo a dar prioridade ao uso habitacional e aos equipamentos públicos comunitários necessários ao atendimento da população local, cujos lotes corresponderão, no máximo, à categoria de restrição R1;

III – a densidade máxima para a ocupação citada no inciso II é de 50 hab/ha (cinquenta habitantes por hectare).

*Parágrafo único.* Na AUR Crispim, será resguardada a área de preservação permanente ao longo dos córregos prevista na legislação vigente.

Art. 57. No Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, os lotes corresponderão à categoria de restrição R3, vedado o uso residencial.

§ 1º O projeto urbanístico da área a que se refere o *caput* definirá, em documento próprio que o acompanhe, restrições de atividades de modo a dar prioridade à instalação de atividades de lazer, cultura e educação, sendo obrigatória a reserva de área com aproximadamente 35ha (trinta e cinco hectares) para a implantação de equipamento público comunitário destinado à educação superior.

§ 2º Serão preservados os campos de murundus existentes.

§ 3º A instalação de qualquer atividade estará condicionada:

I – ao licenciamento ambiental junto ao órgão gestor do meio ambiente e à anuência da CAESB;

II – às recomendações do Estudo de Impacto Ambiental – EIA, a ser realizado na área.

§ 4º Deverá ser previsto espaço para a implantação de parque de exposições agropecuárias no Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, ou nas suas imediações.

Art. 58. Na AUR Olhos D'Água, os lotes corresponderão, no máximo, à categoria de restrição R1.

§1º Na AUR Olhos D'Água, será resguardada a área de preservação permanente prevista na legislação vigente.

§ 2º Será elaborado projeto urbanístico especial para a área, que definirá, em documento próprio que o acompanhe, restrições de atividades de modo a dar



prioridade ao uso habitacional, com comércio local, e aos equipamentos públicos comunitários necessários ao atendimento da população local.

§ 3º A densidade máxima para a ocupação citada no § 2º é de 50 hab/ha (cinquenta habitantes por hectare).

Art. 59. As Áreas de Bordas de Chapada do Gama são destinadas a espaços de uso público ao ar livre, como praças, bosques, ciclovias, quadras de esportes, mirantes e quiosques.

§ 1º A instalação de qualquer das atividades a que se refere o *caput* estará condicionada ao licenciamento ambiental junto ao órgão gestor do meio ambiente.

§ 2º Serão adotadas as medidas necessárias à preservação e recuperação da faixa de preservação permanente da linha de ruptura do relevo.

Art. 60. As quadras QI 1 a QI 7 do Setor Leste serão objeto de projeto urbanístico especial, com vista à definição de faixas de servidão para livre acesso de pedestres, bem como à criação de praças e áreas de estar.

§ 1º A flexibilização dos usos nas quadras QI 1 a QI 7 do Setor Leste fica condicionada à aprovação do projeto urbanístico especial, que definirá os instrumentos jurídicos e urbanísticos a serem aplicados, em consonância com o disposto no Capítulo I do Título V desta Lei Complementar.

§ 2º Os lotes sobre os quais incidirão os instrumentos jurídicos e urbanísticos serão definidos em legislação específica.

## **CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

Art. 61. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros básicos e específicos 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;
- VI – taxa do uso de subsolo.

Art. 62. É optativa a edificação de subsolo para todos os lotes da RA II.

§ 1º O uso do subsolo para os lotes residenciais deverá obedecer às taxas de permeabilidade constantes no Art. 69 desta Lei Complementar.

§ 2º Para a edificação do subsolo em lotes residenciais, o proprietário deverá apresentar, no momento da aprovação do projeto arquitetônico na Administração Regional do Gama, o laudo técnico de sondagem e o parecer técnico, ambos registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, atestando a segurança na execução do projeto.



## **Seção I**

### **Do Coeficiente de Aproveitamento**

Art. 63. 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 ou coletivo em até 50% (cinquenta por cento) da superfície do lote, nos lotes de categoria R3, constantes no Anexo III e no Mapa 4 do Anexo I;

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

§ 2º Nos lotes de categorias R0, R1, R2, R3, R4 e R5, é obrigatória a construção de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote.

Art. 64. Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para os lotes da RA II estão indicados no Mapa 5 do Anexo I e discriminados no Anexo III.

§ 1º Os lotes ocupados por postos de abastecimento de combustível terão coeficiente de aproveitamento correspondente a 0,5 (cinco décimos), incluída a cobertura do pátio de abastecimento, independentemente de sua localização.

§ 2º Nos casos em que a atividade de abastecimento de combustível concorrer com outras atividades no mesmo lote, o cálculo do coeficiente de aproveitamento indicado no § 1º aplica-se à área ocupada pela atividade de abastecimento de combustível e por suas outras atividades complementares.

Art. 65. O potencial construtivo das quadras QI 2 a QI 7 do Setor Leste terá coeficiente de aproveitamento 3,0 (três).

§ 1º O proprietário do lote poderá requerer o aumento do coeficiente de aproveitamento para até 6,0 (seis), mediante a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º Fica o aumento do potencial construtivo previsto neste artigo sujeito ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR.

Art. 66. Para os lotes residenciais com nível de restrição R1 e cuja destinação original é de habitação unifamiliar, será fixado o coeficiente de aproveitamento 2,0 (dois).

§ 1º O proprietário poderá requerer o aumento do coeficiente de aproveitamento de 2,0 (dois) para 3,0 (três), mediante a elaboração do EIV.

§ 2º O aumento do coeficiente de aproveitamento previsto neste artigo fica sujeito ao pagamento da ODIR.

Art. 67. No caso em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos ou no caso de remembramento de lotes com coeficientes de aproveitamento diferentes, o coeficiente de aproveitamento do conjunto de lotes ou do novo lote daí resultante será correspondente à média ponderada entre os



coeficientes de aproveitamento e as áreas de cada lote, aplicando-se a legislação específica.

*Parágrafo único.* Quando os lotes lembrados tiverem graus de restrição de atividades diferentes, prevalecerá aquele referente ao da via de acesso principal à nova unidade imobiliária.

## **Seção II**

### **Da Taxa de Permeabilidade do Solo**

Art. 68. A taxa de permeabilidade do solo é o percentual mínimo da área do lote em que é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação.

*Parágrafo único.* A área ocupada por subsolo deverá respeitar a taxa de permeabilidade.

Art. 69. 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 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), não é exigida a taxa de permeabilidade do solo;

II - para os lotes com área superior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo corresponde a 10% (dez por cento) da área do lote;

III - para os lotes com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo corresponde a 20% (vinte por cento) da área do lote;

IV - para os lotes com área superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo corresponde a 30% (trinta por cento) da área do lote.

§ 1º Para os lotes para os quais normas anteriores à aprovação desta Lei Complementar previam taxas de permeabilidade superiores àquelas resultantes do disposto neste artigo, a taxa de permeabilidade do solo corresponde à ocupação anterior, conforme definido na listagem do Anexo III.

§ 2º Excetua-se do disposto neste artigo os lotes indicados no Anexo III e aqueles com área inferior ou igual a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com divisas voltadas para as avenidas de atividades discriminadas no Mapa 6 do Anexo I.

§ 3º Para os lotes do Setor Hoteleiro e as projeções, não será exigida taxa de permeabilidade do solo.

§ 4º Excetua-se do disposto no inciso III o Bloco "D" da Praça 2 do Setor Sul.

Art. 70. Nos casos de remembramento de lotes ou naqueles em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, será considerada, para o cálculo da taxa de permeabilidade do solo, a área total resultante dos lotes.



### Seção III Dos Afastamentos Obrigatórios

Art. 71. Os afastamentos obrigatórios representam as distâncias mínimas que devem ser observadas entre as fachadas das edificações e as divisas do lote.

Art. 72. O afastamento mínimo das fachadas voltadas para logradouro público será calculado mediante a aplicação da fórmula  $af = \frac{(h-5)}{\text{tg } 60^\circ} - d$ , 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 -  $\text{tg } 60^\circ$  (tangente de sessenta graus) = 1,73 (um inteiro e setenta e três décimos).

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

Art. 73. O afastamento mínimo nos trechos das fachadas com abertura de vãos de iluminação e aeração voltadas para lotes vizinhos obedecerá às disposições do Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 74. Serão mantidas as faixas *non aedificandi* anteriormente exigidas para passagem de redes de serviços públicos, conforme indicado no Anexo III.

Art. 75. Nos casos não previstos na presente Lei Complementar, será observado o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 76. 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 mínimos.

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

Art. 77. Será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote em função da atividade a ser desenvolvida e de seu respectivo porte, segundo os critérios estabelecidos nos quadros constantes do Anexo V.

§ 1º Excetua-se do disposto no *caput* os casos em que a exigência de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote tiver sido dispensada por normas anteriores, conforme indicado no Anexo III.

§ 2º As vagas mencionadas no *caput* poderão ocorrer em um ou mais subsolos, na superfície e em pavimentos superiores, obedecendo às disposições do Código de Edificações do Distrito Federal.



## **Seção V**

### **Da Quantidade Máxima de Domicílios por Lote**

Art. 78. Fica estabelecida a quantidade máxima de domicílios por lote conforme discriminado no Anexo III.

Art. 79. A quantidade máxima de domicílios por lote nos casos de remembramento ou naqueles cujo projeto arquitetônico englobe um conjunto de dois ou mais lotes contíguos será o somatório da quantidade máxima de domicílios permitidos para cada lote.

Art. 80. Será permitida a construção de unidades domiciliares econômicas, conforme previsto no Código de Edificações do Distrito Federal, em toda a área urbana do Gama.

Art. 81. A quantidade máxima de domicílios nos lotes a serem criados em AUR será definida em documento específico que acompanhe o respectivo projeto urbanístico, observada a relação diretamente proporcional à área do lote, de forma a resultar em densidade habitacional bruta máxima de 50 hab/ha (cinquenta habitantes por hectare).

## **Seção VI**

### **Do Acesso e dos Demais Parâmetros de Ocupação do Solo**

Art. 82. O acesso de veículos ao lote dar-se-á:

- I - em caso de uso residencial, por via de hierarquia inferior;
- II - em caso de uso não-residencial, por via secundária, quando houver divisa voltada para essa categoria de via;
- III - em caso de uso não-residencial, por via local, quando não houver divisa voltada para via secundária;
- IV - em caso de inexistência das alternativas mencionadas nos incisos I a III, por via principal.

*Parágrafo único.* O acesso de veículos deverá ter largura mínima de 3m (três metros) e máxima de 10m (dez metros), que deverá corresponder à largura do rebaixamento do meio-fio da calçada.

Art. 83. Para o acesso de veículos a postos de abastecimento de combustíveis localizados em vias marginais, principais e secundárias serão exigidos:

- I - entrada e saída por uma única via;
- II - afastamento de 20m (vinte metros), contados do meio-fio da esquina mais próxima até o início do lote, teiper ou raio de giro de acesso ao lote;
- III - largura do acesso com variação entre 5m (cinco metros) e 10m (dez metros);
- IV - anuência do órgão gestor da via, quando os postos estiverem localizados em rodovias.



Art. 84. Para as atividades consideradas pólos geradores de tráfego, conforme o Anexo V desta Lei Complementar, deverá ser apresentado projeto de acesso de veículos para análise e anuência do órgão gestor de trânsito ou de estradas e rodagem, conforme a jurisdição da via, e obtida a anuência do órgão gestor do planejamento urbano.

Art. 85. Ficam permitidas aberturas em fachadas voltadas para logradouros públicos.

Art. 86. Nos lotes de categorias R2, R3, R4 e R5, será permitida a construção de marquise sobre área pública, resguardada a distância necessária do meio-fio, de modo a não interferir nas redes aéreas de serviços públicos.

*Parágrafo único.* Serão estabelecidas pela Administração Regional, para conjunto de lotes, a largura, a altura e as distâncias das marquises, resguardadas as situações existentes à data de publicação desta Lei Complementar e obedecidas as seguintes condicionantes:

I - as normas das concessionárias de serviços públicos;

II - distância mínima de 75cm (setenta e cinco centímetros) do meio-fio;

III - altura mínima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

Art. 87. Nos casos em que for adotada galeria para circulação de pedestres, será observado o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal e o que segue:

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

II - serão criadas rampas ou escadas de acomodação nos casos em que a galeria não acompanhe a declividade do meio-fio.

Art. 88. Será admitida a construção de estacionamentos em subsolo e de passarelas de pedestres em área pública, observada a legislação específica.

Art. 89. Será permitida, no caso de habitação coletiva ou de outros usos, a compensação de área para projeções acima do pavimento térreo, exclusivamente para varandas, e em subsolo, exclusivamente para garagens subterrâneas.

Art. 90. Será obrigatório haver acesso independente para a residência nos casos de edificações em que ocorra o uso residencial concomitantemente com os demais usos e atividades estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 91. Para a elaboração de projetos arquitetônicos de edificações com mais de doze pavimentos, a Administração Regional encaminhará a solicitação do interessado aos órgãos competentes para anuência quanto a:

I - cones de aproximação de aeronaves;

II - faixas de limitação de gabarito para construção civil, estabelecidas pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL;

III - exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

IV - consulta à CAESB.

*Parágrafo único.* A edificação de torres e castelos d'água terá o mesmo tratamento que a de campanários.

Art. 92. Os parâmetros urbanísticos específicos relativos aos novos projetos



e não previstos nesta Lei Complementar serão definidos em documento específico que os acompanhe.

### **CAPÍTULO III**

## **DAS DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

Art. 93. O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar as disposições das legislações federal, distrital e específica de parcelamento do solo; das normas definidas pelo órgão gestor do planejamento urbano do Distrito Federal; das diretrizes contidas neste PDL; e das normas de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme o disposto em legislação específica.

Art. 94. Os projetos urbanísticos deverão obedecer às seguintes diretrizes básicas:

I - otimizar a utilização das áreas públicas;

II - garantir áreas destinadas a praças públicas e equipamentos de lazer, cultura e esporte;

III - definir áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários, em conformidade com a população prevista para o projeto;

IV - garantir um percentual mínimo de 10% (dez por cento) de área pública com tratamento permeável;

V - restringir a criação de estacionamentos de veículos em área pública, especialmente nas áreas centrais, prevendo-se estacionamentos de veículos dentro dos lotes e em conformidade com o uso previsto para estes;

VI - atender às normas de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme o disposto em legislação específica;

VII - criar unidades imobiliárias.

*Parágrafo único.* Nas áreas públicas previstas no inciso I, será assegurada a criação de campos de futebol destinados ao atendimento do desporto amador.

Art. 95. No caso de que trata o Art. 94, VII, será obrigatória a convocação formal para anuência dos proprietários imediatamente confrontantes com a área objeto da proposição.

Art. 96. Os projetos urbanísticos ou paisagísticos especiais de que trata esta Lei Complementar terão a participação da comunidade local e serão submetidos a audiência pública e ao Conselho Local de Planejamento.

*Parágrafo único.* Para a audiência pública, será obrigatória a convocação formal dos proprietários dos lotes das quadras envolvidas e a convocação geral da comunidade lindeira.

Art. 97. 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.

*Parágrafo único.* Os coeficientes de aproveitamento para as áreas de novos



projetos urbanísticos serão definidos nos documentos específicos que os acompanhem.

Art. 98. Os coeficientes de aproveitamento para as áreas de projetos urbanísticos especiais não poderão ultrapassar os seguintes valores:

I - 0,6 (seis décimos), na Área de Uso Urbano com Restrição – AUR Crispim;

II - 0,6 (seis décimos), na Área de Uso Urbano com Restrição – AUR Olhos D'Água;

III - 0,8 (oito décimos), no Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer;

IV - 2,0 (dois décimos), nas Áreas de Bordas de Chapada do Gama.

*Parágrafo único.* O assunto tratado no *caput* está vinculado ao prévio licenciamento ambiental.

Art. 99. A taxa de permeabilidade do solo dos lotes a serem criados na AUR Olhos D'Água será de, no mínimo, 30% (trinta por cento).

Art. 100. As áreas de uso comum do povo destinadas a praças públicas e já repassadas ao Poder Público pelo registro cartorial não poderão ter a sua área reduzida.

Art. 101. A nascente, a mina ou o Olhos D'Água localizados em área de ocupação urbana serão preservados e tratados, sendo objeto de projeto urbanístico e paisagístico.

Art. 102. A Avenida Comercial Centro-Sul, situada no Setor Sul, será objeto de projeto especial de urbanismo visando à sua urbanização e adequação ao sistema viário.

§ 1º Fica criado, no prolongamento da avenida de que trata o *caput* com a Avenida Contorno Oeste, lote com aproximadamente 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) para a implantação de terminal rodoviário.

§ 2º Serão observadas as exigências quanto ao licenciamento ambiental emitido pelo órgão gestor do meio ambiente.

Art. 103. Fica criado o Lote 3 da Área Especial nº 1 da Quadra “A” do Setor Oeste do Gama, destinado ao uso institucional para entidades filantrópicas ou assistenciais sem fins lucrativos.

*Parágrafo único.* O lote a ser criado será do nível de restrição R4, com uso do tipo serviços sociais, conforme a Lei Complementar nº 607, de 14 de junho de 2002.

Art. 104. Fica prevista a implantação de estacionamento público ao longo da Avenida Contorno Sul, em frente aos conjuntos “A” e “F” das Quadras 7, 8, 9, 10 e 11 do Setor Sul.

Art. 105. As passagens de pedestres existentes entre os conjuntos de lotes serão objeto de projeto urbanístico especial, sendo facultadas as seguintes alternativas de ocupação:

I - urbanização, com equipamentos de lazer e mobiliário urbano;

II - estacionamento de veículos;



III - abertura de via;

IV - criação de unidades imobiliárias destinadas aos policiais civis e militares, bombeiros militares e servidores do DETRAN-DF, e implantação de salões comunitários;

V - criação de unidades imobiliárias que poderão ser lembradas, nos termos da legislação vigente.

*Parágrafo único.* As alternativas mencionadas nos incisos IV e V dependerão de prévia autorização legislativa e expressa anuência dos proprietários dos lotes que fazem divisa com a respectiva área.

Art. 106. As áreas públicas sem destinação localizadas nas laterais das vias principais ou secundárias serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - garantia de configuração e constituição de praças e quadras de esporte;

II - ocupação das áreas sem vocação para praças e quadras de esporte por meio da criação de unidades imobiliárias.

§ 1º As categorias de lote por uso dos lotes a serem criados estão indicadas no Mapa 4 do Anexo I.

§ 2º Os coeficientes de aproveitamento para os lotes a serem criados estão indicados no Mapa 5 do Anexo I.

Art. 107. As áreas públicas localizadas entre as QI 5 e 6 do Setor Leste e a Avenida Padre Alessandro Ferloni, e a QI 1 e o Lote 1 (correspondente a posto de abastecimento e lubrificação – PLL) serão objeto de projeto urbanístico especial, com a criação de unidade imobiliária com a categoria de uso R3.

Art. 108. A área pública localizada entre o Lote 2 da Rua das Dálidas e a Rua das Petúnias, na Vila DVO, será objeto de projeto urbanístico especial, com a criação de unidades imobiliárias com a categoria de uso R1.

Art. 109. As áreas localizadas entre as Quadras 33/23, 24/21, 23/20, 22/19, 18/14, 17/13, 16/12 e 5/3 do Setor Oeste serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - garantia de configuração e constituição de praças e áreas de esporte;

II - ocupação das áreas públicas sem vocação para a constituição de praças e quadras de esporte por meio da criação de lotes de nível de restrição R2 e coeficiente de aproveitamento correspondente a 2,0 (dois), atendendo prioritariamente à demanda por equipamentos públicos comunitários.

*Parágrafo único.* Será permitida a categoria R3 nas unidades imobiliárias a serem criadas nas áreas definidas no *caput*, desde que esses vazios urbanos estejam localizados junto às vias principais.

Art. 110. Será implantado novo projeto de praça nas áreas situadas nas Quadras 1 e 2 do Setor Norte.

Art. 111. As áreas do centro hoteleiro, do comércio central, das Praças 1 e 2, e aquelas localizadas no entorno da Administração Regional, no Setor Central, serão objeto de projeto urbanístico e paisagístico especial, observadas as seguintes diretrizes:



I - revitalização urbana, com a adoção de morfologia adequada à função de centralidade;

II - reforço à configuração e constituição das áreas de praças;

III - reformulação do parcelamento, admitindo-se a criação de lotes de categoria de uso R2 e coeficiente de aproveitamento 3,0 (três), nas áreas adjacentes às praças.

Art. 112. A praça em frente à Administração Regional, no Setor Central, e as rótulas situadas entre a Quadra 44 do Setor Leste e o Setor Norte; ao longo da Avenida dos Bombeiros; e na via entre as Quadras 1 e 7, e 2 e 8 do Setor Sul serão objeto de projeto paisagístico especial, com a implantação de marcos visuais de referência.

Art. 113. O Parque Urbano e Vivencial, localizado no Setor Norte, terá a sua área atual preservada e será objeto de projeto urbanístico e paisagístico especial, obedecendo às seguintes diretrizes básicas:

I - definição de sua poligonal, conforme as diretrizes do órgão gestor dos parques;

II - conservação da área de interesse ecológico;

III - favorecimento do uso diurno e noturno;

IV - oferta de espaços para serviços artísticos, de espetáculos, desportivos e outros relacionados ao lazer, desde que atendam ao plano de manejo elaborado pelo órgão gestor dos parques do Distrito Federal.

Art. 114. Os lotes de uso coletivo situados junto à via secundária que margeia o Parque Urbano e Vivencial do Gama poderão ter as suas áreas regularizadas, com as seguintes diretrizes:

I - os lotes farão limite com a poligonal do Parque e corresponderão à categoria de uso R4, excetuando-se o uso comercial, industrial e de prestação de serviços;

II - as atividades existentes deverão ser autorizadas pela Administração Regional e pelo órgão gestor de parques.

Art. 115. Os lotes a serem regularizados na expansão do Setor Oeste terão a categoria de uso máximo R2 e o coeficiente de aproveitamento máximo 3,0 (três).

Art. 116. Para as áreas públicas destinadas ao lazer, deverão ser previstos mobiliários urbanos para a sua dinamização, de acordo com projeto a ser elaborado pela Administração Regional.

Art. 117. Os lotes e as áreas, existentes e a serem criados, destinados a curral comunitário terão as seguintes diretrizes:

I - utilização coletiva pelas famílias beneficiárias;

II - utilização exclusiva dos carroceiros da RA II;

III - instalação de galpão coletivo e baias em madeira para a contenção e alimentação de animais;

IV - desenvolvimento de plantio de forrageiras.

§ 1º É vedada a edificação pelos beneficiários, bem como a individualização



de glebas por meio de cerca viva, arame ou qualquer outro divisor.

§ 2º A utilização da área pelo beneficiário não gera posse de terra.

§ 3º As atividades desenvolvidas serão supervisionadas pela Administração Regional e pelos órgãos gestores da Assistência Social, do Meio Ambiente, dos Parques e Unidades de Conservação, da Agricultura, da Fiscalização, da Vigilância Sanitária e do Abastecimento do Distrito Federal.

#### **CAPÍTULO IV DO USO DO SOLO EM ZONA RURAL**

Art. 118. A implantação de qualquer atividade em Zona Rural deverá ser precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme o disposto no Título V, Capítulo XI desta Lei Complementar.

§ 1º As atividades de que trata o *caput* estão definidas no Anexo II desta Lei Complementar.

§ 2º Para as atividades que não constarem no Anexo II, o órgão gestor do planejamento urbano deverá ser consultado.

§ 3º Para a implantação de qualquer atividade em Zona Rural, deverá ser criada uma unidade imobiliária específica, respeitadas as disposições do PDOT e a legislação ambiental.

Art. 119. Os índices e parâmetros urbanísticos definidos no EIV, após a apreciação do CONPLAN, serão aprovados por lei complementar específica.

Art. 120. Para atividades de uso rural localizadas na Zona Rural de Uso Diversificado da RA II, poderá ser expedido alvará de funcionamento a título precário, pelo prazo de doze meses, podendo ser renovado por igual período, respeitadas as condicionantes do meio ambiente, do PDOT e deste PDL.

#### **CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS RURAIS REMANESCENTES E ÁREAS COM RESTRIÇÃO FÍSICO-AMBIENTAL**

Art. 121. Nas ARR e ARF, serão obedecidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento relativo às atividades não-agropecuárias de 0,1 (um décimo);

II - taxa de permeabilidade do solo conforme as dimensões das áreas:

a) 80% (oitenta por cento) da área da fração rural, para áreas acima de 5ha (cinco hectares);

b) 70% (setenta por cento) da área da fração rural, para áreas iguais ou inferiores a 5ha (cinco hectares);

III - fração rural mínima de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) agricultáveis.

§ 1º Excetua-se do disposto neste artigo os casos de desmembramento



do solo rural destinados a atividades de suporte à atividade rural e a cemitério, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Nos casos previstos no § 1º, os parâmetros de ocupação do solo serão definidos em norma específica pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, de acordo com a respectiva atividade.

## **CAPÍTULO VI DO USO DO SOLO NAS ÁREAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO**

Art. 122. As Áreas Especiais de Proteção dividem-se em:

- I - Áreas de Proteção de Mananciais;
- II - Áreas Rurais Remanescentes;
- III - Áreas de Preservação Permanente;
- IV - Áreas com Restrição Físico-Ambiental.

Art. 123. Nas Áreas de Proteção de Mananciais – APMs, serão obedecidas as disposições do PDOT, sendo proibidos:

I - o uso industrial, incluídas a prospecção e extração mineral e vegetal, e as agroindústrias;

II – as atividades potencialmente causadoras de poluição, erosão e outras formas de degradação ambiental;

III - a retirada da vegetação nativa ou o uso que implique seu dano;

IV - a captação e o uso de águas superficiais em atividades conflitantes com o abastecimento.

§ 1º As ocupações existentes na área não poderão sofrer adensamento, expansão ou desmembramento, e as atividades ali desenvolvidas deverão ser rigorosamente controladas.

§ 2º Qualquer atividade a ser desenvolvida em APM será objeto de licenciamento ambiental, ouvidos obrigatoriamente os órgãos gestores da APMs.

§ 3º Quaisquer atividades permitidas nas APMs deverão prever soluções técnicas aprovadas pelo órgão gestor do meio ambiente para a destinação adequada das águas pluviais, visando à manutenção da qualidade da água captada e dos mananciais a que pertencem.

§ 4º Cada uma das APMs será objeto de plano de gestão e uso sustentável, que estabelecerá formas de ocupação específicas, em função das suas características particulares.

§ 5º A utilização de águas subterrâneas para quaisquer fins deverá ter autorização do órgão gestor do meio ambiente, ouvida obrigatoriamente a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB.

§ 6º O transporte de produtos perigosos pelas vias inseridas nessas áreas ou nas vias limítrofes a elas deverá ocorrer de acordo com a legislação vigente.

§ 7º Sem prejuízo da produção agropecuária, as chácaras localizadas às margens do córrego Crispim e do ribeirão Alagado, à data de publicação desta Lei Complementar, também utilizarão suas áreas para lazer, recreação ou



entretenimento, na forma da Lei nº 1.475, de 17 de junho de 1997, devendo adequar-se ao disposto neste artigo.

Art. 124. As APMs são aquelas destinadas à conservação, à recuperação e ao manejo das bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação da CAESB, sem prejuízo das atividades e ações inerentes à competência de captar e distribuir água de boa qualidade em quantidade suficiente para o atendimento da população.

§ 1º Nas áreas definidas neste artigo e delimitadas no Mapa 2 do Anexo I, será:

I - vedado o parcelamento de solo urbano e rural, à exceção dos parcelamentos regulares já existentes ou com projetos registrados em cartório nas bacias das captações do ribeirão Alagado e do córrego Ponte de Terra;

II - restrita a atividade agropecuária, devendo ser implantadas tecnologias de controle ambiental e uso adequado do solo;

III - mantida a existência de maciços florestais, estabelecendo-se um plano de manejo que permita transformar os maciços homogêneos em heterogêneos;

IV - proibido o lançamento direto e indireto de efluentes;

V - exigido licenciamento ambiental para qualquer atividade potencialmente poluidora, ou causadora de erosão ou outras formas de degradação ambiental;

VI - vedada a instalação de indústrias poluentes;

VII - vedada a exploração de minerais;

VIII - disciplinado o uso de águas subterrâneas.

§ 2º É proibido o lançamento direto e indireto de efluentes nas áreas que drenem para as Áreas de Proteção de Mananciais.

§ 3º As alterações de uso do solo nas APM serão submetidas à apreciação dos órgãos gestores das respectivas áreas.

§ 4º As APM serão disciplinadas por legislação específica e terão como objetivo primordial o planejamento e a gestão das bacias e microbacias hidrográficas nas quais se inserem.

Art. 125. Nos Polígonos de Contribuição das Captações das APMs definidas pela CAESB, é proibida a ocupação por quaisquer atividades que não sejam inerentes à captação e distribuição de água potável, de competência do órgão gestor dessas áreas.

Art. 126. Nas Áreas de Complementação ao Polígono de Contribuição das APMs, as atividades agropecuárias deverão prever a implantação de tecnologia de controle de poluição ambiental, bem como o uso adequado do solo, sendo expressamente proibidos:

I – o uso de agrotóxicos;

II – o uso de fertilizantes sem prescrição e orientação técnica dos órgãos de extensão rural e de saúde, de acordo com a legislação vigente;

III – o desenvolvimento de olericultura e outras atividades de ciclo curto e médio;

IV – a criação intensiva e o abate de animais.



*Parágrafo único.* As agroindústrias regularizadas existentes nas áreas de que trata este artigo serão objeto de estudo específico a cargo dos órgãos gestores da agricultura, do meio ambiente e do planejamento urbano.

Art. 127. As Áreas de Preservação Permanente são aquelas, cobertas ou não com vegetação nativa, com as funções ambientais de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade e o fluxo gênico da fauna e da flora; de proteger o solo; e de assegurar o bem-estar das populações humanas.

§ 1º Fica definida como área de proteção permanente aos recursos hídricos uma faixa de 50m (cinquenta metros) ao longo das margens do ribeirão Alagado, do ribeirão do Gama, do córrego Crispim, do córrego da Mina, do córrego Monjolo, do córrego Monte da Serra e do córrego Serra.

§ 2º Os 50m (cinquenta metros) mencionados no § 1º serão contados a partir das margens, tendo como referência o nível mais alto do leito na estação chuvosa.

§ 3º Fica vedada qualquer edificação nas áreas citadas nos §§ 1º e 2º.

§ 4º Para a implantação e administração das Áreas de Preservação Permanente, serão obedecidas as disposições das legislações ambientais específicas.

§ 5º As áreas degradadas de que trata o *caput* serão objeto de recuperação por intermédio de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD, elaborado por meio de Termo de Referência nas áreas privadas e públicas, conforme segue:

I - nas áreas privadas ou de concessões de uso, o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD deverá ser elaborado e executado pelos respectivos proprietários ou concessionários;

II - nas áreas públicas, o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD deverá ser elaborado e executado pelo Poder Público.

Art. 128. Nas ARR, serão admitidos os usos agropecuário, agroindustrial de turismo rural, e outras atividades de suporte à atividade rural, quando comprovada a compatibilidade com o disposto no Art. 31 do PDOT e na legislação vigente.

§ 1º É vedado o uso residencial exclusivo, à exceção dos casos previstos no Art. 31, § 6º, do PDOT e nas outras normas vigentes.

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

§ 3º 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 instituiu o Código Florestal, no que se refere às Áreas de Preservação Permanente, bem como as disposições constantes do ordenamento jurídico ambiental pertinente.

§ 4º Quaisquer atividades degradadoras ou poluentes nas ARR serão submetidas a licenciamento, conforme os critérios definidos na legislação



ambiental.

§ 5º Os maciços florestais existentes nas Áreas Especiais de Proteção deverão ser preservados.

§ 6º Somente serão admitidos outros usos quando comprovada a compatibilidade com os usos predominantes.

§ 7º As atividades a serem desenvolvidas na gleba serão indicadas no Plano de Utilização a ser apresentado e aprovado pelo órgão responsável pela Agricultura, pela Pecuária e pelo Abastecimento, por encaminhamento da Administração Regional, e serão objeto de licenciamento ambiental, quando for o caso.

§ 8º A ARR Monjolo, que se encontra subutilizada, será objeto de parcelamento rural para atendimento preferencial a mini e pequenos produtores, observada a legislação vigente.

Art. 129. Na Área de Proteção das Escarpas da Chapada da Contagem da ARF, a ocupação será restrita, sujeita a um plano de manejo sob a coordenação do órgão ambiental, que estabelecerá os parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, obedecendo às seguintes diretrizes:

I - somente serão admitidas atividades que garantam a permeabilidade do solo e a preservação ambiental, tais como atividades de turismo ecológico;

II – haverá delimitação precisa das Áreas de Preservação Permanente, correspondendo a pelo menos aquelas definidas pelo Código Florestal;

III - as atividades regularizadas já existentes serão objeto de estudo específico a fim de se adequarem às diretrizes previstas neste artigo e à legislação vigente;

IV - a área degradada proveniente da extração de cascalho, próxima à Quadra 12 do Setor Sul, será recuperada por meio de Plano de Recuperação de Área Degradada – PRAD.

Art. 130. Os Núcleos Rurais Casa Grande e Ponte Alta, localizados na ARF, serão objeto de projeto de parcelamento rural, sendo estabelecida prioridade para a regularização da situação fundiária.

§ 1º O Poder Executivo, por meio do órgão responsável pela Agricultura, pela Pecuária e pelo Abastecimento, e da realização de parcerias diversas, desenvolverá um programa de incentivo técnico-financeiro visando à verticalização da produção, ao beneficiamento e à dinamização da comercialização dos produtos rurais, bem como ao desenvolvimento de atividades de agroindústrias.

§ 2º É vedado o parcelamento em glebas inferiores a 2ha (dois hectares), observado o disposto no PDOT e na legislação vigente.

§ 3º As parcelas consolidadas até a data de publicação desta Lei Complementar em que tenham sido executadas edificações em desacordo com os índices de ocupação e uso do solo estabelecidos nas normas vigentes serão objeto de apreciação pelo Poder Executivo.

Art. 131. A APM Ponte de Terra será objeto de avaliação de impacto



ambiental, com o objetivo de levantar todos os impactos decorrentes de sua ocupação e propor as ações necessárias à sua recuperação.

*Parágrafo único.* A avaliação de impacto ambiental será submetida à apreciação do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, em atendimento ao Decreto Federal de 10 de janeiro de 2002, que regulamentou a Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, na qual se insere a APM Ponte de Terra.

## **CAPÍTULO VII**

### **DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS E COMUNITÁRIOS E DOS EQUIPAMENTOS PRIVADOS DE USO COLETIVO**

Art. 132. Consideram-se Equipamentos Públicos Urbanos aqueles destinados a captação, tratamento e distribuição de água; coleta e disposição de resíduos sólidos, esgoto sanitário e águas pluviais; distribuição de telefonia e gás canalizado; e produção e distribuição de energia elétrica.

Art. 133. Consideram-se Equipamentos Públicos Comunitários os de uso coletivo, destinados a atividades de administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde, serviços sociais, associativas, recreativas, culturais, desportivas e de uso comercial de bens e de serviços.

*Parágrafo único.* Será objeto de estudo especial de urbanismo a destinação de áreas para a implantação de postos policiais, os quais serão distribuídos de maneira que cada um deles atenda a, no máximo, dois mil habitantes.

Art. 134. Deverão ser previstos lotes destinados a equipamentos privados de uso coletivo, inseridos em novos parcelamentos urbanos.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DO SISTEMA VIÁRIO**

#### **Seção I**

#### **Das Disposições Gerais**

Art. 135. São definidos como vias urbanas, para efeito desta Lei Complementar, ruas, avenidas, vielas ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuir imóveis edificadas ao longo de sua extensão, próximos às calçadas ou não, e em conformidade com o Sistema Viário Urbano, o Sistema de Circulação e o Sistema de Transporte Público de Passageiros, subdividindo-se nas seguintes categorias funcionais de vias, descritas em ordem decrescente de hierarquia:

I - vias interurbanas: vias que ligam cidades, pontos de uma área conurbada ou áreas rurais, permitindo o tráfego livre e o desenvolvimento de velocidade, podendo ser:

a) rodovia;



b) estrada;

II - vias de trânsito rápido: vias de grande abrangência e fluidez de tráfego, caracterizadas por acessos especiais, pela ausência de interseções e de travessias de pedestre em nível, e por não permitirem acesso direto aos lotes lindeiros;

III - vias principais ou arteriais: vias de grande autonomia que estruturam a malha urbana e possibilitam o trânsito entre as regiões da cidade, caracterizadas por interseções em nível e por conciliar a fluidez do tráfego, o transporte coletivo, e o acesso às atividades lindeiras e às vias secundárias, podendo ser avenida de atividades ou avenida de circulação;

IV - vias secundárias ou coletoras: vias de autonomia intermediária, destinadas a coletar e distribuir o trânsito entre as vias principais e as locais;

V - vias locais: vias de autonomia limitada, destinadas ao acesso às unidades imobiliárias e aos logradouros públicos de caráter local;

VI - vias especiais: vias especializadas em um determinado modo de circulação como ciclovias, canaletas para ônibus, vias de pedestre, entre outras;

VII - vias marginais: auxiliares de uma via de maior hierarquia, localizadas em trecho ou região urbana, podendo promover acesso às atividades lindeiras.

Art. 136. O Poder Público apresentará estudos de viabilidade para a implantação do sistema cicloviário.

§ 1º A implantação do sistema cicloviário de que trata o *caput* tem o objetivo de interligar todos os setores da cidade como opção de transporte alternativo e melhoria da qualidade de vida da população.

§ 2º O estudo, os projetos e a execução do sistema cicloviário da cidade ficam sob a responsabilidade da Administração Regional do Gama, com a anuência da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH.

Art. 137. As vias metroviárias que atravessarem a malha urbana do Gama deverão ser subterrâneas, com traçado definido em conjunto com o órgão gestor do planejamento urbano.

§ 1º A localização das estações e dos terminais de integração deverá considerar o fluxo de pedestres.

§ 2º Para as estações de metrô, não será exigida a taxa de permeabilidade do solo.

Art. 138. A hierarquização do sistema viário, indicada no Mapa 6 do Anexo I desta Lei Complementar, tem como objetivo favorecer a circulação e o acesso às diversas atividades, levando em conta o equilíbrio da repartição de fluxos na rede viária e a otimização do potencial do sistema viário existente.

*Parágrafo único.* É permitida a implantação de obras de arte, tipo escultura, nos circulatórios viários e nas praças públicas, desde que não interfiram no trânsito de veículos e contem com a autorização do Poder Público.



## **Seção II**

### **Do Sistema Viário Interurbano**

Art. 139. Compõem o sistema viário interurbano da Região Administrativa do Gama - RA II as seguintes vias, indicadas no Mapa 3 do Anexo I:

- I - rodovia distrital DF-001;
- II - rodovia distrital DF-180;
- III - rodovia distrital DF-483;
- IV - rodovia distrital DF-290;
- V - rodovia vicinal VC-341;
- VI - rodovia vicinal VC-361;
- VII - rodovia distrital DF-475;
- VIII - rodovia distrital DF-480;
- IX - rodovia federal BR-060.

Art. 140. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias interurbanas:

I - reserva de área nas laterais, faixa de domínio e canteiro central com vista a ampliações futuras da capacidade das vias interurbanas;

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

III - duplicação da DF-290, entre o acesso sudoeste do Gama e a BR-060, estabelecendo condições favoráveis para conciliar, com segurança, o tráfego rodoviário, o tráfego urbano e a circulação de pedestres;

IV - restauração das rodovias DF-001, DF-180, DF-290 e BR-060, bem como complementação da pavimentação da rodovia DF-475 e do acesso noroeste do Gama;

V - intervenção nos pontos de conflito:

a) interseções da rodovia DF-290 com as rodovias BR-060 e DF-180, e com os acessos sudoeste e sul do Gama;

b) interseção da rodovia DF-475 com as rodovias DF-180 e vicinal VC-341;

VI - pavimentação da rodovia vicinal VC-361 e da via que liga o Setor Sul ao Condomínio Eldorado Mansões Campestres.

## **Seção III**

### **Do Sistema Viário Principal**

Art. 141. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias principais:

I - alargamento da caixa da via para criar calçadas e estacionamentos de veículos, em conformidade com o croqui constante do Anexo VI, nas Avenidas Vedovelli Bortolo, Wagner Piau, Padre Alessandro Ferloni (no trecho entre a Praça 1 e a Quadra 22 do Setor Leste), Lourival Bandeira (no trecho compreendido entre as Quadras 21 e 31 do Setor Leste), Engenheiro José Maciel



de Paiva e Centro-Sul;

II - alargamento da Avenida Lourival Bandeira por meio da utilização das faixas de afastamento obrigatório dos lotes lindeiros;

III - reformulação das Avenidas dos Pioneiros e dos Bombeiros, com a criação de via exclusiva para ônibus, ficando suprimida a Área Especial EQ 39/40 do Setor Leste, onde está implantada a Unidade de Saúde, que será transferida para a Praça 3 do mesmo setor;

IV - reformulação das interseções viárias assinaladas como pontos de conflitos no Mapa 6 do Anexo I.

§ 1º Fica definido o alargamento do logradouro público, sendo destinada uma faixa de servidão de recuo para integrar área de estacionamento público de veículos, com largura de 5m (cinco metros), nos lotes centrais das Quadras 33 e 34 do Setor Leste.

§ 2º Fica destinada uma faixa de 2m (dois metros) de largura para galeria de circulação de pedestres no interior dos lotes mencionados no § 1º, a partir de sua nova testada.

§ 3º Os lotes atingidos pelas intervenções constantes neste artigo e discriminados no Anexo III serão isentos da cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

§ 4º É declarada de utilidade pública, para posterior desapropriação, a faixa de recuo mencionada no § 1º.

§ 5º As interligações viárias locais e secundárias serão objeto de projeto específico e terão seu projeto elaborado pela Administração Regional e aprovado pelo Departamento de Trânsito do Distrito Federal — DETRAN-DF.

§ 6º Será objeto de estudo especial de urbanismo a criação de via ligando a QI 1 à QI 4 do Setor Leste, na altura do cruzamento da Avenida dos Bombeiros com a Avenida JK, próximo à 3ª Companhia Regional de Incêndio.

§ 7º O Poder Executivo realizará estudo especial de urbanismo visando à regularização das ocupações localizadas às margens das avenidas que contornam a área urbana do Gama.

Art. 142. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para os Eixos de Circulação:

I - alteração da Avenida Contorno, como segue:

a) duplicação no trecho entre as Quadras 1 e 17 do Setor Leste, e no trecho do Setor Norte;

b) incorporação do trecho da via existente entre as Quadras 8 e 17 do Setor Sul à Avenida Contorno, criando nova via a ser incorporada à rodovia DF-290;

II - duplicação das vias lindeiras às:

a) Quadras 2 e 6 - Setor Oeste;

b) Quadras 11 e 15 - Setor Oeste;

c) Quadras 25 e 31 - Setor Oeste;

d) Quadras 14 e 16 - Setor Leste;

e) Quadras 17 e 19 - Setor Leste;



- f) Quadras 20 e 27 - Setor Leste;
- g) Quadras 24 e 29 - Setor Leste;
- h) Quadras 26 e 37 - Setor Leste;
- i) Quadras 38 e 43 – Setor Leste.

#### **Seção IV**

#### **Do Sistema Viário Secundário**

Art. 143. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias secundárias ou coletoras:

I - desestimular novos acessos às avenidas de circulação;

II - reformular as interseções das vias secundárias com as avenidas de circulação e de atividades.

*Parágrafo único.* Fica definida a criação da Avenida Transoeste, de acordo com o previsto no Mapa 6 do Anexo I.

### **TÍTULO V**

## **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I**

### **DOS INSTRUMENTOS EM GERAL**

Art. 144. O Poder Público aplicará na RA II os instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial instituídos pelo PDOT, pela Lei Orgânica do Distrito Federal, pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e aqueles criados por lei específica, atendendo aos objetivos e às diretrizes expressos nesta Lei Complementar.

*Parágrafo único.* Os instrumentos definidos no *caput* serão aplicados com a finalidade de promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano.

Art. 145. Serão adotados, entre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - instrumentos de planejamento:

a) planos nacionais e regionais de ordenamento territorial e de desenvolvimento econômico e social;

b) planejamento da região do Entorno do Distrito Federal, de aglomerações urbanas e de microrregiões;

c) Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT;

d) Plano Diretor Local – PDL do Gama;

e) Plano Plurianual;

f) diretrizes orçamentárias;



- g) orçamento anual;
- h) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- i) planos, programas e áreas setoriais;
- j) instituição de unidades de conservação;
- k) Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central;
- l) zoneamento ambiental;
- II - instrumentos tributários e financeiros:
  - a) tributos do Distrito Federal diversos;
  - b) taxas e tarifas públicas específicas;
  - c) contribuição de melhoria;
  - d) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- III - instrumentos jurídicos e urbanísticos:
  - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
  - b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo;
  - c) desapropriação;
  - d) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
  - e) outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso;
  - f) transferência do direito de construir;
  - g) operações urbanas consorciadas;
  - h) consórcio imobiliário;
  - i) direito de preempção;
  - j) direito de superfície;
  - k) Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
  - l) licenciamento ambiental;
  - m) compensação ambiental;
  - n) concessão de direito real de uso;
  - o) concessão de uso especial para fins de moradia;
  - p) usucapião especial de imóvel urbano;
  - q) regularização fundiária;
  - r) servidão administrativa e limitações administrativas;
  - s) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos do Distrito Federal;
  - t) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
  - u) contratos de gestão com concessionária pública de serviços urbanos do Distrito Federal;
  - v) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
  - w) dação de imóveis em pagamento de dívida;
  - x) investidura;
- IV - instrumentos de democratização da gestão urbana:
  - a) Conselho Local de Planejamento;
  - b) audiências e consultas públicas;



- c) iniciativa popular de projetos de lei;
- d) referendo popular e plebiscito;
- e) conferências, seminários, palestras, debates e outras formas de divulgação de dados urbanísticos e sociais;
- f) Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.

## **CAPITULO II DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 146. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Zona Urbana de Dinamização da RA II.

§ 1º Considera-se solo urbano não-edificado localizado na Zona Urbana quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero, nos seguintes casos:

I - lotes, projeções e glebas com área igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

II - lotes e projeções destinados à habitação coletiva.

§ 2º Consideram-se solo urbano subutilizado os lotes, as projeções e as glebas com área igual ou superior a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), localizados na Zona Urbana, cuja área construída seja menor que a metade do coeficiente de aproveitamento definido para a unidade imobiliária, conforme o Anexo III.

§ 3º Considera-se solo urbano não-utilizado todo tipo de unidade imobiliária cuja edificação esteja desocupada ou inacabada há mais de cinco anos, contados retroativamente a partir da publicação deste PDL, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de pendência judicial incidente sobre o imóvel.

§ 4º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Governo do Distrito Federal o estabelecimento do consórcio imobiliário, conforme as disposições do Estatuto da Cidade.

§ 5º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* os imóveis:

I - que estejam exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão competente do Distrito Federal;

II - de interesse de preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural ou ambiental;

III - de interesse do Poder Público;

IV - de propriedade de cooperativas habitacionais.

Art. 147. Os imóveis nas condições a que se refere o Art. 146 serão identificados e seus proprietários notificados, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Governo do Distrito Federal ao



proprietário do imóvel ou, no caso de ser essa pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação de projeto e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Pedidos de aprovação de projeto de edificação somente poderão ser apresentados até duas vezes para o mesmo lote.

§ 4º Os parcelamentos e as edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º As edificações enquadradas no Art. 146, § 3º, deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis* posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem a interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º Os lotes que atendam às condições estabelecidas no Art. 146, §§ 2º e 3º, não poderão sofrer parcelamento sem que esse esteja condicionado à aprovação de projeto de parcelamento.

Art. 148. Será constituída comissão composta por representantes da Administração Regional, da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e do órgão gestor da fiscalização para realizar o levantamento dos imóveis que se enquadram nas condições do Art. 146, no prazo máximo de cento e oitenta dias após a publicação desta Lei Complementar.

§ 1º A relação dos imóveis será publicada no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF.

§ 2º A notificação de que trata o Art. 147 será aplicada ao proprietário ou representante legal do respectivo imóvel no prazo máximo de cento e vinte dias a partir da data de publicação no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF da relação de que trata o § 1º.

Art. 149. O Poder Público aplicará os instrumentos da edificação compulsória nas unidades imobiliárias não edificadas ou subutilizadas:

I - com área superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com exceção dos lotes de categoria R1;

II - situadas no Setor Central, nas quadras industriais do Setor Leste e no Setor de Múltiplas Atividades.

*Parágrafo único.* As áreas mínimas obrigatórias de construção, referentes aos casos em que se aplica a edificação compulsória, estão discriminadas no Anexo III e serão objeto de regulamentação específica.



### **CAPÍTULO III**

## **DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

Art. 150. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos arts. 146 e 147, o Poder Executivo aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de cinco anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º Será aprovada lei específica baseada no Art. 70, § 1º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, que estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação desse instituto.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não seja atendida no prazo de cinco anos, o Governo do Distrito Federal manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no Art. 149 desta Lei Complementar.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 4º A aplicação do IPTU progressivo no tempo de que trata o *caput* dar-se-á nos setores indicados no Art. 149, II.

### **CAPÍTULO IV**

## **DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

Art. 151. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Poder Executivo poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

*Parágrafo único.* Os critérios e procedimentos da utilização desse instrumento de desenvolvimento de política urbana serão definidos por meio de lei específica.

### **CAPÍTULO V**

## **DA OUTORGA ONEROSA**

### **Seção I**

### **Dos Princípios Gerais**

Art. 152. O Poder Executivo exercerá a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e da alteração ou extensão de uso, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.



*Parágrafo único.* Poderão ser isentos de cobrança de outorga onerosa, mediante lei específica, os imóveis definidos e justificados por EIV, e declarados, pelo Poder Público, de relevante interesse social e público.

Art. 153. A concessão do direito de construir e da alteração ou extensão de uso poderá ser negada pelo órgão gestor do planejamento urbano ou pelo CONPLAN, caso se verifique a inadequação da infra-estrutura ou o risco de comprometimento ambiental e da paisagem urbana, sendo obrigatoriamente consultadas as concessionárias de serviços públicos e os demais órgãos responsáveis pela gestão dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como do sistema viário, obedecidas as condicionantes ambientais.

## Seção II

### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR

Art. 154. A outorga onerosa do direito de construir - ODIR constitui cobrança, mediante contrapartida financeira por parte do beneficiário, pelo acréscimo de potencial construtivo acima do permitido no coeficiente de aproveitamento para a unidade imobiliária.

§ 1º Considera-se acréscimo de potencial construtivo o direito de construir a ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento existente até o limite estabelecido pela utilização do coeficiente de aproveitamento proposto.

§ 2º Para expedição do alvará de construção pela Administração Regional do Gama, fica condicionado o pagamento do valor relativo da outorga onerosa, conforme a legislação específica.

Art. 155. As áreas passíveis de ODIR são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido de acordo com o Anexo III.

*Parágrafo único.* Excetuam-se do disposto neste artigo:

I – os equipamentos públicos urbanos e os equipamentos públicos comunitários do Poder Público;

II – os lotes com uso exclusivamente unifamiliar.

Art. 156. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa do potencial construtivo adicional, será calculada segundo a equação  $VLO = VAE \times QA$ , onde:

I -  $VLO$  = valor a ser pago pela outorga;

II -  $VAE$  = valor do metro quadrado da área edificada do acréscimo do potencial permitido, multiplicado por  $Y$ ;

III -  $QA$  = quantidade de metros quadrados acrescidos;

IV -  $Y$  = coeficiente de ajuste, que na RA II corresponde a um valor entre 0,1 e 0,4 (um e quatro décimos), cuja definição está no Mapa 9 do Anexo I.



### **Seção III**

#### **Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso - ONALT**

Art. 157. A Outorga Onerosa da Alteração de Uso constitui-se em cobrança, mediante pagamento de valor monetário, pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do solo para o lote, que venham a acarretar a valorização dessa unidade imobiliária.

§ 1º Considera-se alteração de uso a mudança do tipo de atividade para outro diferente daquele previsto para a unidade imobiliária nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes.

§ 2º Considera-se extensão de uso a inclusão de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária no uso original, conforme o disposto no Anexo III.

§ 3º A expedição do alvará de construção e do licenciamento da atividade pela Administração Regional do Gama fica condicionada ao pagamento do valor relativo da outorga onerosa, conforme a legislação específica.

Art. 158. Será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, atendido o disposto nesta Lei Complementar, para as atividades discriminadas a seguir:

- I - habitação coletiva, com exceção dos casos de lotes anteriormente destinados à habitação unifamiliar, sem remembramento de lotes;
- II - posto de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação de veículos;
- III - supermercado;
- IV - centro comercial.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 159. A transferência do direito de construir consiste na faculdade de o Poder Público autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer, em outro local passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do órgão gestor do planejamento urbano, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - interesse de preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural;
- II – preservação de imóvel lindeiro ou defrontante a unidade de conservação ou a parque;
- III – exercício de função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão gestor do meio ambiente;
- IV – utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários.



§ 1º A aplicação da transferência do direito de construir atenderá às disposições da legislação específica.

§ 2º Os imóveis enquadrados nos incisos I a IV poderão transferir até 100% (cem por cento) do potencial construtivo não utilizado, desde que respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para o imóvel receptor.

§ 3º O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel receptor.

§ 4º Para os imóveis receptores, deverá ser observado o disposto no Título V, Capítulo XI.

§ 5º A transferência do direito de construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público o seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a IV.

Art. 160. Os imóveis lindeiros e defrontantes aos parques ecológicos e de uso múltiplo poderão ter seu potencial construtivo transferido para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a unidade imobiliária receptora.

Art. 161. O impacto da concessão da outorga onerosa e da transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, o qual, anualmente, tornará públicos os relatórios do monitoramento.

## **CAPÍTULO VII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

Art. 162. Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, visando à ampliação dos espaços públicos, bem como melhorias de infra-estrutura e sistema viário.

§ 1º As operações urbanas consorciadas serão coordenadas pelo Poder Público, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes, investidores privados e concessionárias de serviços públicos.

§ 2º As operações urbanas consorciadas mencionadas neste artigo deverão ocorrer no Setor Leste Industrial, no Setor Central e no Setor de Múltiplas Atividades.

Art. 163. As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - elaboração e implantação dos projetos especiais de urbanismo;

III - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e revitalização de áreas consideradas subutilizadas;

IV - implantação de programas de habitação de interesse social;

V - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;



VI - qualificação de espaços públicos;

VII - valorização e criação de patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental;

VIII - melhoria e ampliação da infra-estrutura, do saneamento básico e do sistema viário.

Art. 164. Ficam permitidas operações urbanas consorciadas nas áreas objeto dos projetos especiais de urbanismo constantes do Art. 25 desta Lei Complementar.

*Parágrafo único.* O Poder Executivo poderá apresentar estudo técnico de necessidade de realização de operações urbanas consorciadas em outras áreas, mediante aprovação prévia do CONPLAN e autorização por meio de lei complementar.

Art. 165. Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica e explicitará, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudos prévios de impacto ambiental e de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou sua vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Todas as operações urbanas consorciadas serão submetidas à comunidade diretamente afetada, devendo ser por ela aprovadas, e os estudos técnicos referentes a essas operações serão divulgados por audiências públicas e pelo CONPLAN, devendo ainda ser consultado o Conselho Local de Planejamento.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

Art. 166. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;



II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

*Parágrafo único.* Quando for necessária a alteração dos índices urbanísticos estabelecidos neste PDL, em decorrência das operações urbanas consorciadas, o Poder Executivo apresentará todos os estudos técnicos contendo a viabilidade de aplicação dos novos índices, que deverão ser aprovados por lei específica.

## **CAPÍTULO VIII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

Art. 167. O Poder Público poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário nas situações previstas no Art. 146 desta Lei Complementar para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social e de equipamentos públicos comunitários.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O Governo do Distrito Federal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º O consórcio imobiliário de que trata o *caput* será aplicado apenas no Setor Leste Industrial.

Art. 168. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

*Parágrafo único.* O valor real da indenização deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público na área onde o imóvel se localiza;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 169. O consórcio imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, nos termos desta Lei Complementar, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas neste PDL.

Art. 170. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuado entre o proprietário urbano e o Governo do Distrito Federal, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.



## **CAPÍTULO IX**

### **DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

Art. 171. O direito de preempção consiste na preferência do Poder Público na aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa entre particulares.

*Parágrafo único.* O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, artístico, cultural ou paisagístico.

Art. 172. Será editada lei complementar específica que delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção na Zona Urbana de Dinamização, enquadrando cada área em uma ou mais das finalidades enumeradas no Art. 171, parágrafo único, I a VIII, desta Lei Complementar.

*Parágrafo único.* Uma vez regulamentadas as áreas de aplicação do direito de preempção, os imóveis nelas contidos colocados à venda deverão ser necessariamente oferecidos ao Governo do Distrito Federal, que terá preferência para a aquisição pelo prazo de cinco anos.

Art. 173. Para o exercício do direito de preempção, o Governo do Distrito Federal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada dentro do prazo de trinta dias a partir da vigência da lei complementar que a delimitou.

Art. 174. O proprietário deverá notificar a sua intenção de alienar o imóvel para que o Governo do Distrito Federal, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito o seu interesse em comprá-lo.

*Parágrafo único.* A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.



Art. 175. Recebida a notificação a que se refere o Art. 174, o Governo do Distrito Federal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para a aquisição do imóvel.

§ 1º O Governo do Distrito Federal fará publicar, no Diário Oficial do Distrito Federal e em jornal de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do *caput*, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso do prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Governo do Distrito Federal de que pretende exercer o direito de preempção, faculta ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Governo do Distrito Federal de exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do direito de preferência.

Art. 176. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Governo do Distrito Federal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após a sua assinatura.

§ 1º O Governo do Distrito Federal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Governo do Distrito Federal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se esse for inferior àquele.

Art. 177. Será editada lei complementar específica, com base no disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, que definirá todas as demais condições para a aplicação desse instrumento.

## **CAPÍTULO X DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

Art. 178. O direito de superfície consiste na possibilidade de o proprietário urbano conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação vigente.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto



da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

Art. 179. O direito de superfície poderá ser exercido em toda a RA II.

§ 1º O Poder Público poderá exercer o direito de superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 2º O Poder Público poderá utilizar o direito de superfície, em caráter transitório, para a remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Art. 180. O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, do subsolo ou do espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio para a exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 181. O proprietário de terreno poderá conceder ao Governo do Distrito Federal, por meio da Administração Direta e Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO XI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**

Art. 182. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento urbanístico para avaliar impactos, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, nos casos de aumento de potencial construtivo, transferência do direito de construir, alteração ou extensão de uso, e localização na hierarquia viária.

§ 1º Considera-se localização na hierarquia viária a compatibilidade do porte e da natureza do uso em relação à circulação, acessibilidade e geometria viária de uma via.

§ 2º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, incluindo, no mínimo, a análise das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII - aumento de demanda por água tratada e esgotamento sanitário.

Art. 183. O EIV será elaborado nos seguintes casos:

I - quando houver indicação no Anexo II, no que se refere a impactos no meio ambiente;



II - quando houver indicação no Anexo II, no que se refere a riscos para a segurança da comunidade;

III - quando o empreendimento ou a atividade forem identificados como sendo um pólo gerador de tráfego, segundo o Anexo V e as tabelas desta Lei Complementar, e nos casos relacionados com a sua localização na hierarquia viária;

IV - quando houver interferência de elementos visuais ou de impactos de natureza cultural, moral ou similar, a serem definidos pelo órgão gestor do planejamento urbano;

V - quando houver alteração ou extensão de uso e aumento de potencial construtivo para atividades de postos de abastecimento de combustíveis, motéis, uso coletivo, habitação, implantação de torres de telecomunicações em áreas privadas e públicas, e para os casos previstos no Art. 45 desta Lei Complementar;

VI - quando houver transtornos à comunidade inerentes à natureza de um uso e da sua respectiva ocupação não listados no Anexo II desta Lei Complementar;

VII - quando houver lembramento que se enquadre nos incisos I a VI.

§ 1º Será de competência do órgão gestor do planejamento urbano a decisão final sobre a necessidade de elaboração de EIV por parte do interessado, bem como a formalização dos procedimentos no sentido de orientar a elaboração desse estudo.

§ 2º O EIV deverá ser apreciado e aprovado pelo órgão gestor do planejamento urbano.

Art. 184. Visando eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, o Poder Executivo poderá solicitar a execução de melhorias, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana, a ser definida em consulta às concessionárias de serviços públicos;

II - definição de área da unidade imobiliária ou área edificada para a instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, das faixas de desaceleração, das paradas de transporte coletivo, das faixas de pedestres, da semaforização e da acessibilidade;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área.

§ 1º As exigências previstas nos incisos I a V deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de



termo de compromisso pelo interessado, em que este se comprometa a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e dos serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e das demais exigências apontadas pelo órgão gestor do planejamento urbano, antes da finalização do empreendimento.

Art. 185. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis na Administração Regional do Gama para consulta por qualquer interessado.

Art. 186. O EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudos ambientais, quando exigidos por legislação específica.

## **CAPÍTULO XII DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL – FUNDURB**

Art. 187. O Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, criado por meio de lei específica, é integrado pelos seguintes recursos:

I - recursos oriundos da aplicação, pelo Distrito Federal, dos seguintes instrumentos de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano, além de outros previstos em leis específicas:

- a) concessão de uso;
- b) concessão de direito real de uso;
- c) arrendamento;
- d) retrovenda;
- e) locação;
- f) alienação;
- g) outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso;
- h) rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- i) doações;
- j) outras receitas que lhe sejam destinadas por lei;

II - contribuições e subvenções de instituições financeiras oficiais;

III - recursos provenientes de convênios com organismos e entidades nacionais ou internacionais, governamentais e não-governamentais;

IV - doações e contribuições de pessoas físicas e jurídicas;

V - retorno das aplicações nos projetos e programas;

VI - receitas diversas.

Art. 188. Pelo menos 70% (setenta por cento) dos recursos auferidos na RA II deverão ser aplicados dentro da própria região, nas seguintes finalidades:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - constituição de reserva fundiária;

III - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e ampliação das redes de infra-estrutura urbana decorrentes de alteração ou extensão de uso e



aumento de potencial construtivo;

V - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII - proteção de áreas de interesse histórico, artístico, cultural ou paisagístico.

Art. 189. Na RA II, as propostas para a utilização dos recursos do FUNDURB serão realizadas mediante estudos, programas, projetos e orçamentos de cada empreendimento, devendo ser consultado o Conselho Local de Planejamento – CLP.

*Parágrafo único.* Após a consulta, o CLP encaminhará a proposta ao CONPLAN para anuência.

### **CAPÍTULO XIII DA CONCESSÃO ONEROSA DO DIREITO REAL DE USO OU CONCESSÃO DE USO**

Art. 190. Será aplicado o instituto da concessão onerosa de direito real de uso ou concessão de uso, nos casos previstos em lei específica.

### **TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 191. O Plano Diretor Local do Gama será compatibilizado com o Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE, com o Plano Diretor de Água e Esgoto do Distrito Federal, e com o Sistema Integrado de Transportes do Distrito Federal, após a aprovação deles, nos termos do Art. 320 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 192. O Poder Executivo constituirá, por ato próprio, comissão permanente de monitoramento do Plano Diretor do Gama, com a participação do Conselho Local de Planejamento e de técnicos da Administração Regional e dos órgãos gestores do Planejamento Urbano, Meio Ambiente e Fiscalização de Obras e Posturas.

Art. 193. Para a aprovação de projeto urbanístico e paisagístico especial, será garantida a participação da comunidade, mediante audiência pública, ouvido previamente o Conselho Local de Planejamento - CLP, nos termos do ordenamento legal vigente, obedecendo ao disposto nos arts. 92 e 97 desta Lei Complementar.

*Parágrafo único.* Para a audiência pública relativa aos projetos urbanísticos especificados no *caput*, será obrigatória a convocação formal dos proprietários dos lotes das quadras envolvidas e afetadas.

Art. 194. Para os usos e as atividades não constantes do Anexo II desta Lei Complementar, deverá ser consultado o órgão gestor do planejamento urbano.



Art. 195. Os projetos arquitetônicos observarão, além do disposto nesta Lei Complementar, as normas estabelecidas no Código de Edificações do Distrito Federal e na legislação específica.

Art. 196. Poderão ser realizadas análises conjuntas entre os órgãos gestores dos sistemas, nos seguintes casos:

I - quando o uso exigir EIV;

II - quando o porte e tipo da atividade configurarem um pólo gerador de tráfego;

III - quando o empreendimento interferir nas atividades de mais de um órgão nas questões ligadas a:

a) planejamento urbano;

b) situação fundiária;

c) abastecimento de água e esgotamento sanitário;

d) fornecimento de energia elétrica;

e) águas pluviais;

f) transporte coletivo;

g) coleta de lixo;

h) preservação histórica, artística e cultural;

i) meio ambiente;

j) sistema viário.

§ 1º Os órgãos envolvidos no planejamento dos sistemas podem solicitar reunião conjunta, quando for o caso.

§ 2º Os órgãos de planejamento dos sistemas podem solicitar análise detalhada de assuntos, quando for o caso, com tempo previamente determinado pelos demais órgãos.

§ 3º A coordenação dos trabalhos será exercida pelo órgão solicitante.

§ 4º Enquanto não houver lei específica que regulamente o EIV, será utilizada a legislação que trata do Estudo Prévio de Viabilidade Técnica – EPVT.

Art. 197. O Poder Executivo promoverá a reserva de lotes para atender às demandas por equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecido o disposto nesta Lei Complementar e na legislação em vigor.

Art. 198. Os imóveis a serem alienados pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, a partir da data de publicação desta Lei Complementar, deverão obedecer aos novos índices e parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar.

Art. 199. O Poder Executivo promoverá a implantação de projeto de programação visual aplicada à sinalização pública e a revisão da nomenclatura das vias de maior tráfego.

Art. 200. Na área de abrangência da RA II, serão adotadas medidas de conservação e de recuperação de áreas degradadas por erosão.

Art. 201. O Poder Executivo tomará, no prazo de cento e oitenta dias, as providências necessárias, observado o disposto no Art. 81 do PDOT, para a definição das poligonais e das diretrizes gerais referentes às áreas ocupadas



pelas Agrovilas Engenho das Lages e Granjas Reunidas Asa Branca, e pelos loteamentos Ponte Alta Norte e JK.

Art. 202. É vedada a implantação de novos *trailers* e quiosques em área pública até que sejam definidas áreas para esse fim.

§ 1º A Administração Regional terá o prazo de dois anos após a publicação desta Lei Complementar para apresentar projeto de redefinição de áreas para os *trailers* e quiosques.

§ 2º A regularização das ocupações de áreas públicas por *trailers*, quiosques e similares dar-se-á nos termos do Art. 9º da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Art. 203. Caberá ao Poder Executivo a adoção das medidas necessárias à ampliação da capacidade de atendimento do cemitério ou à criação de nova área, observada a legislação vigente.

Art. 204. As correções necessárias nos Anexos desta Lei Complementar referentes às indicações incorretas de endereçamento ou as divergências entre os mapas e as respectivas tabelas serão aprovadas pelo Poder Executivo.

Art. 205. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 206. Revogam-se as disposições em contrário, inclusive as Normas de Uso e Ocupação do Solo do Gama.

Brasília, de agosto de 2006

Deputado **FÁBIO BARCELLOS**  
Presidente



**ÍNDICE:**

**TÍTULO I - DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO II – DAS ESTRATÉGIAS E DOS OBJETIVOS**

**TÍTULO II – DA GESTÃO E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO**

**TÍTULO III – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO**

**Seção I - Da Zona Urbana do Gama**

**Subseção I - Das Áreas Especiais de Proteção**

**Subseção II - Das Novas Áreas de Uso Urbano**

**Subseção III - Do Setor Central**

**Seção II – Dos Parques Ecológicos e de Uso Múltiplo**

**Seção III – Da Zona Rural do Gama e das Áreas Especiais de Proteção**

**Seção IV – Da Zona de Conservação Ambiental**

**TÍTULO IV - DO CONTROLE DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**CAPÍTULO I - DO USO DO SOLO URBANO**

**Seção I - Da Classificação de Usos e Atividades e da Especificação de Lotes por Uso**

**Seção II - Do Uso do Solo das Áreas de Novos Projetos de Urbanismo**

**CAPÍTULO II - 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 - Do Acesso e dos Demais Parâmetros de Ocupação do Solo**

**CAPÍTULO III - DAS DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**CAPÍTULO IV – DO USO DO SOLO EM ZONA RURAL**

**CAPÍTULO V - DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS RURAIS REMANESCENTES E ÁREAS COM RESTRIÇÃO FÍSICO-AMBIENTAL**

**CAPÍTULO VI - DO USO DO SOLO NAS ÁREAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO**

**CAPÍTULO VII – DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS E COMUNITÁRIOS E DOS EQUIPAMENTOS PRIVADOS DE USO COLETIVO**



**CAPÍTULO VIII - DO SISTEMA VIÁRIO**

**Seção I - Das Disposições Gerais**

**Seção II - Do Sistema Viário Interurbano**

**Seção III - Do Sistema Viário Principal**

**Seção IV - Do Sistema Viário Secundário**

**TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS EM GERAL**

**CAPÍTULO II – DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU DA  
UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**CAPÍTULO III – DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E  
TERRITORIAL URBANA – IPTU PROGRESSIVO NO  
TEMPO**

**CAPÍTULO IV – DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

**CAPÍTULO V - DA OUTORGA ONEROSA**

**Seção I - Dos Princípios Gerais**

**Seção II - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR**

**Seção III - Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso - ONALT**

**CAPÍTULO VI – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**CAPÍTULO VII – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**CAPÍTULO VIII – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO IX – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**CAPÍTULO X – DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**CAPÍTULO XI – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**

**CAPÍTULO XII – DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO  
DISTRITO FEDERAL – FUNDURB**

**CAPÍTULO XIII - DA CONCESSÃO ONEROSA DO DIREITO REAL DE USO  
OU CONCESSÃO DE USO**

**TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**



**ANEXOS:**

**Anexo I - Mapas:**

**Mapa 1 – Macrozoneamento - PDOT**

**Mapa 2 - Ordenamento Territorial**

**Mapa 3 – Sistema Viário Interurbano**

**Mapa 4 - Uso do Solo**

**Mapa 5 - Coeficientes de Aproveitamento**

**Mapa 6 - Hierarquia de vias**

**Mapa 7 - Endereçamento**

**Mapa 8 - Projetos Especiais de Urbanismo**

**Anexo II - Listagem de Atividades Incômodas**

**Anexo III - Listagem de Endereçamento Segundo os Parâmetros Urbanísticos**

**Anexo IV - Representação Gráfica dos Componentes da Fórmula para se Calcular o Afastamento Mínimo das Fachadas Voltadas para Logradouro Público**

**Anexo V - Quadros de Exigência de Vagas de Estacionamento Segundo o Porte e o Tipo de Atividade**

**Anexo VI - Representação Gráfica das Caixas das Vias Principais**

**Anexo VII - Poligonais da Região Administrativa do Gama**