

L E I C O M P L E M E N T A R N º 7 3 3

1 3 d e d e z e m b r o d e 2 0 0 6

Plano Diretor Local

Guará

Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

LEI COMPLEMENTAR N.º 733, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2006.(*)

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará - RA X, que estabelece diretrizes e estratégias para seu desenvolvimento sustentável e integrado.

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

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará -RA X e contém objetivos, diretrizes e estratégias das políticas de desenvolvimento, de acordo como disposto na Constituição Federal, na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, na Lei Orgânica do Distrito Federal e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, aprovado pela Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997.

§ 1º Conforme determina o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, aprovado pela Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997, o desenvolvimento da Região Administrativa terá por objetivo ordenar a ocupação territorial, respeitando as restrições ambientais e de saneamento, otimizando os investimentos em equipamentos urbanos e comunitários, promovendo a implantação de novas atividades econômicas e de novas áreas habitacionais, com a criação de áreas para programas de desenvolvimento econômico, bem como flexibilizando seus usos.

§ 2º A política de desenvolvimento da Região Administrativa contemplará os aspectos econômicos, sociais, culturais, físico-ambientais e institucionais e, em especial, o desenvolvimento urbano resultante da interação desses aspectos.

Art. 2º O Plano Diretor Local do Guará é o instrumento básico de execução da política de desenvolvimento sustentável e integrado da Região Administrativa do Guará, devendo:

I - garantir à população políticas de desenvolvimento urbano, social e econômico sustentáveis baseadas no uso adequado dos recursos naturais e no meio ambiente equilibrado;

II - estabelecer meios de participação popular na fiscalização e controle do processo decisório, no sentido da democratização da gestão urbana e territorial;

III - estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regulem o uso da propriedade urbana na promoção do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Art. 3º O Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará será monitorado pelos agentes públicos e privados, com vistas a promover uma atuação efetiva e integrada em prol do desenvolvimento sustentável.

Art. 4º Integram esta Lei Complementar os Anexos I a XII, com as seguintes denominações:

I - Anexo I - Mapa 1 - Macrozoneamento PDOT;

II - Anexo II - Mapas 2, 2A e 2B - Unidades de Conservação e Setores Urbanos;

III - Anexo III - Mapa 3 - Elementos Estruturadores;

IV - Anexo IV - Mapas 4A, 4B, 4C, 4D e 4E - Projetos Especiais;

V - Anexo V - Mapa 5 - Hierarquia de Vias;

VI - Anexo VI, com os seguintes mapas:

a) Mapa 6A - Uso do Solo - Guará I - trecho A;

b) Mapa 6B - Uso do Solo - Guará I - trecho B;

c) Mapa 6C - Uso do Solo - Guará II;

d) Mapa 6D - Uso do Solo - Quadras Econômicas Lúcio Costa - QELC;

e) Mapa 6E - Uso do Solo - Pólo de Modas e Expansão do Guará II;

f) Mapa 6F - Uso do Solo das seguintes áreas: Setor de Oficinas Sul - SOF/SUL, Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV, Setor de Clubes Esportivos e Estádios Sul -SCEE/SUL;

VII - Anexo VII com os seguintes mapas:

a) Mapa 7A - Coeficientes de Aproveitamento Guará I trecho A;

b) Mapa 7B - Coeficientes de Aproveitamento Guará I trecho B;

c) Mapa 7C - Coeficientes de Aproveitamento Guará II;

d) Mapa 7D - Coeficientes de Aproveitamento das Quadras Econômicas Lúcio Costa - QELC;

e) Mapa 7E - Coeficientes de Aproveitamento Pólo de Modas e Expansão do Guará II;

f) Mapa 7F - Coeficientes de Aproveitamento do Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV, Setor de Clubes Esportivos e Estádios Sul - SCEE/SUL incluindo, no perímetro do Setor a que estiver(em) mais próximo(s), o(s) lote(s) denominado(s) Área(s) Isolada(s) e tratado(s) como Setor de Áreas Isoladas Sudoeste - SAI/SO e Setor de Oficinas Sul - SOF/SUL.

VIII - Anexo VIII - Tabela 1 - Listagem de Atividades Incômodas;

IX - Anexo IX - Tabela 2 - Parâmetros Urbanísticos;

X - Anexo X - Tabela 3 - Equipamentos Públicos Comunitários;

XI - Anexo XII - Croquis 1 - Afastamentos Obrigatórios e Croquis 2 - Anuência dos Proprietários.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para os efeitos desta Lei Complementar, define-se:

I - acessibilidade - conjunto de alternativas de acesso a edificações, espaços públicos e mobiliário urbano que atendem às necessidades de pessoas com diferentes formas de dificuldade de locomoção e oferecem condições de utilização com segurança e autonomia;

II - adensamento - aumento da concentração de pessoas por unidade de área no espaço urbano;

III - afastamentos obrigatórios - distâncias mínimas que devem ser observadas entre as fachadas das edificações e as divisas do lote;

IV - altura máxima da edificação - distância entre a cota de soleira e o ponto mais alto da edificação, excluída a caixa d'água e a casa de máquinas;

V - alvará de construção - documento expedido pela Administração Regional que autoriza a execução de obras iniciais, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área e obras sem acréscimo de área com alteração estrutural, condicionado à existência de projeto aprovado ou visado e sem exigências processuais;

VI - alvará de funcionamento - documento expedido pela Administração Regional que autoriza o funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e institucionais;

VII - áreas de preservação permanente - formas de vegetação natural situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal ou nas nascentes segundo legislação ambiental vigente;

VIII - atividades de incômodo de natureza especial - aquelas com características de interferência no meio natural, edificado e na infra-estrutura urbana existente;

IX - carta de habite-se - documento expedido pela Administração Regional após execução de obra inicial e obra de modificação com acréscimo ou decréscimo de área, executadas de acordo com os projetos aprovados ou visados, que pode ser parcial ou em separado;

X - coeficiente de aproveitamento - relação entre a área edificável e a área do terreno definido no Anexo IX, podendo ser:

a) básico: potencial construtivo definido para o lote e outorgado gratuitamente;

b) mínimo: abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

c) máximo: potencial construtivo que não pode ser ultrapassado e cujo índice está definido nesta Lei Complementar, sendo outorgada onerosamente a diferença entre os coeficientes de aproveitamento máximo e básico;

XI - direito de preempção - preferência conferida ao Poder Público para aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa entre particulares;

XII - direito de superfície - possibilidade de o proprietário urbano conceder a outrem o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao seu terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

XIII - edícula - edificação complementar afastada da edificação principal, existente no mesmo terreno, podendo ou não ter elementos de ligação com a principal;

XIV - eixos e pólos de centralidade - áreas onde se visa estimular e dinamizar as atividades já existentes com a implementação de novos usos, maior concentração demográfica e importantes interseções viárias;

XV - elementos estruturadores - principais elementos presentes na composição urbana que auxiliam na formação da estrutura da cidade, tais como elementos naturais, vias, edifícios, viadutos, pólos de centralidade e outros;

XVI - elementos integradores - espaços urbanos não segregados que abrigam atividades cotidianas dos cidadãos: habitação, equipamentos sociais, áreas verdes, espaços públicos e espaços de comércio, serviços e indústrias;

XVII - equipamentos públicos comunitários - equipamentos públicos de educação, assistência social, cultura, saúde, lazer, segurança, administração, serviços de utilidade pública e similares;

XVIII - equipamentos públicos urbanos - equipamentos vinculados à plena realização da vida urbana: captação, tratamento e distribuição de água, esgoto sanitário, águas pluviais e de resíduos sólidos, distribuição de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, gás canalizado, produção e distribuição de energia elétrica;

XIX - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - estudo que contempla os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise obrigatória das seguintes questões: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

XX - operações urbanas consorciadas - conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental;

XXI - outorga onerosa - permissão, pelo Poder Público, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, para o acréscimo de potencial construtivo ou alteração de uso;

XXII - outorga onerosa do direito de construir - ODIR - cobrança pela autorização para o aumento de potencial construtivo do lote, acima do permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico e até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo;

XXIII - outorga onerosa da alteração de uso - ONALT - cobrança pela autorização de modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, que venham acarretar valorização do imóvel, nos termos estabelecidos nesta Lei Complementar;

XXIV - parcelamento - divisão de uma área de terreno em lotes sob a forma de desmembramento, sem abertura de vias, ou loteamento, com abertura de vias;

XXV - projetos especiais - aqueles elaborados para terras públicas ou particulares, objetivando o interesse público coletivo, conforme critérios de ocupação e uso do solo estabelecidos nesta Lei Complementar;

XXVI - remembramento de lotes - união de dois ou mais lotes para formar um único lote;

XXVII - reparcelamento - subdivisão de um parcelamento já aprovado, mediante a criação de novos lotes, podendo haver abertura de vias;
XXVIII - setor - parte do território utilizada como unidade de planejamento e ordenamento territorial, instituído por legislação específica;
XXIX - taxa de permeabilidade do solo - percentual mínimo da área do lote onde é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação;
XXX - transferência do direito de construir - faculdade do Poder Público de autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer, em outro local passível de recebê-lo, ou a alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote previsto no plano diretor, mediante prévia autorização do órgão gestor do planejamento urbano quando o referido imóvel for considerado de interesse social ou ambiental e para preservação cultural;
XXXI - unidades domiciliares econômicas - unidades residenciais com características específicas, cujas dimensões mínimas e área máxima de construção estão definidas no Código de Edificações do Distrito Federal;
XXXII - zeladoria - residência do zelador, não podendo ultrapassar a área máxima de 68,00 m² (sessenta e oito metros quadrados).

CAPÍTULO III DOS OBJETIVOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 6º O Plano Diretor Local do Guará tem os seguintes objetivos:

I - aumentar a eficiência econômica do Guará, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir custos operacionais dos setores público e privado;

II - elevar a qualidade do ambiente urbano.

Art. 7º A política de desenvolvimento sustentável observará as seguintes diretrizes:

I - elevar a qualidade de vida da população, particularmente no que se refere à oferta de equipamentos de saúde, educação, assistência social, lazer, cultura e segurança, às condições habitacionais, à infra-estrutura e aos serviços públicos, de forma a promover a inclusão social;

II - racionalizar o uso da infra-estrutura urbana instalada;

III - estimular a utilização racional dos recursos naturais, com valorização das áreas verdes, parques e áreas de proteção ambiental;

IV - prevenir a ocorrência de distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V - assegurar a distribuição justa, entre toda a população, dos ônus e benefícios decorrentes do desenvolvimento social e econômico;

VI - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando de interesse público e compatível com a observância das funções sociais da cidade;

VII - implantar regulação urbanística baseada no interesse coletivo;

VIII - adotar parâmetros para o uso e ocupação do solo, segundo índices de incomodidade;

IX - adotar critérios que restrinjam a impermeabilidade do solo;

X - contribuir com a preservação do patrimônio tombado de Brasília por meio de instrumentos urbanísticos diversificados que minimizem impactos negativos da RA X sobre a área tombada.

Art. 8º O modelo de desenvolvimento da Região Administrativa do Guará é pautado nas estratégias de:

I - desenvolvimento econômico e social, mediante:

a) a promoção do desenvolvimento equilibrado das atividades urbanas de forma a garantir o bem estar da população em geral;

b) o incentivo a padrões de produção e consumo compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica;

c) o favorecimento da diversificação da base econômica;

d) a articulação entre os órgãos do Governo do Distrito Federal para atendimento à população, com serviços de melhor qualidade nas áreas de transporte, saúde, educação e segurança pública;

e) a articulação entre os órgãos do Governo do Distrito Federal e a promoção de parcerias com o setor privado para ampliação da rede física de equipamentos urbanos e comunitários com destaque para as atividades de cultura, esporte e lazer;

II - organização territorial, mediante:

a) a definição de elementos estruturadores e integradores do ordenamento territorial;

b) a hierarquização do sistema viário com a criação de eixos de ligação inter e intra-urbana;

c) a priorização da mobilidade na área urbana e integração entre os diversos setores;

d) o adensamento dos pontos de maior acessibilidade e a estruturação de subcentros;

e) a promoção da regularização fundiária e edilícia das áreas de subnormalidade;

f) a qualificação dos espaços públicos, promovendo a melhoria de: sinalização, pavimentação de calçadas, acessibilidade, iluminação, arborização e instalação de mobiliário urbano de qualidade, parques infantis, praças e jardins;

g) a fiscalização da aplicação das normas urbanísticas e edilícias;

h) a identificação de projetos especiais, com estabelecimento de diretrizes para indução de desenvolvimento e ordenamento territorial;

III - gestão, mediante:

a) a instituição de mecanismos de participação que possam estimular a participação popular na gestão do território local;

b) a sistematização das informações locais, disponibilizando-as a toda a população;

c) a recuperação dos investimentos do Poder Público, notadamente nos casos de valorização de imóveis de propriedade privada.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA

Art. 9º O território da Região Administrativa do Guará - RA X é dividido conforme o macrozoneamento instituído pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, nas seguintes zonas e áreas indicadas no Mapa 1 do Anexo I desta Lei Complementar:

- I - Zona Urbana de Dinamização;
- II - Zona de Conservação Ambiental;
- III - Áreas Especiais de Proteção:
 - a) Rural Remanescente;
 - b) De Lazer Ecológico.

CAPÍTULO II
DOS SETORES DA REGIÃO ADMINISTRATIVA

Art. 10. Os setores estabelecidos neste PDL, apresentados no Anexo II, são considerados, para fins desta Lei Complementar, como unidades de planejamento e ordenamento territorial.

Parágrafo único. Constituem setores deste PDL:

- I - Setor Jockey Clube de Brasília - SJCB;
- II - Setor de Oficinas Sul - SOF/SUL;
- III - Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV;
- IV - Setor de Clubes Esportivos e Estádios Sul - SCEE/SUL;
- V - Reserva Ecológica do Guará;
- VI - Parque do Guará;
- VII - Setor Residencial Indústria e Abastecimento I - SRIA I - Guará I;
- VIII - Setor Residencial Indústria e Abastecimento II - SRIA II - Guará II;
- IX - Quadras Econômicas Lúcio Costa - QELC e Vila Tecnológica;
- X - Pólo de Modas;
- XI - Colônia Agrícola Águas Claras - CAAC;
- XII - Colônia Agrícola Bernardo Sayão - CABS;
- XIII - Colônia Agrícola IAPI - CAIAPI;
- XIV - Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS, trechos 1 e 2;
- XV - Setor de Áreas Isoladas Sudoeste - SAISO, trecho localizado na Região Administrativa do Guará;
- XVI - Colônia Agrícola Vicente Pires, área localizada entre a DF-087, a EPTG e a EPCL.

CAPÍTULO III
DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES E INTEGRADORES
E DOS PROJETOS ESPECIAIS

Art. 11. O ordenamento territorial da Região Administrativa do Guará - RA X será constituído por elementos estruturadores e integradores.

§ 1º Os elementos estruturadores são os eixos que constituem a estrutura permanente da cidade:

- I - Rede Estrutural Ambiental;
- II - Rede Estrutural Viária;
- III - Rede de Transporte Coletivo;
- IV - Rede de Eixos e de Pólos de Centralidade.

§ 2º Os elementos integradores são aqueles que formam o tecido urbano e abrigam as atividades dos cidadãos que deles se utilizam, compreendendo, entre outras funções urbanas: a habitação, os equipamentos sociais, as áreas verdes, os espaços públicos e os espaços de comércio, serviços e indústria, de caráter local, compatíveis com o uso habitacional.

Art. 12. São identificados, nos artigos 15, 19, 23, 26 e 27 desta Lei Complementar os Projetos Especiais, a serem elaborados para as terras públicas ou de particulares, objetivando o interesse público coletivo, com finalidades estruturantes ou integradoras do território da Região Administrativa do Guará - RA X.

§ 1º A elaboração dos projetos tratados no caput obedecerá aos critérios de ocupação e uso do solo estabelecidos por este Plano Diretor Local ou por lei específica, devendo ser tais projetos aprovados pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, ouvido o Conselho Local de Planejamento.

§ 2º Na elaboração e implantação dos Projetos Especiais, serão utilizados os instrumentos de política de desenvolvimento urbano constantes nesta Lei Complementar, na Lei Orgânica do Distrito Federal, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 3º Os Projetos Especiais deverão atender às normas de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme disposto em legislação específica.

§ 4º Os Projetos Especiais deverão prever, quando possível:

- I - a implantação de módulos de serviços, que contarão com sanitários anexos, destinados ao uso público;
 - II - áreas para implantação de restaurantes comunitários.
- § 5º Sem prejuízo do disposto no caput, serão objeto de projeto especial de urbanismo:
- I - as ocupações de áreas públicas por templos religiosos consolidados, com audiências públicas realizadas para esse fim, visando a sua regularização urbanística;
 - II - a criação de campos de futebol destinados ao desporto amador;
 - III - a criação de unidade imobiliária destinada à reciclagem de resíduos sólidos da construção civil, conforme a Lei n.º 3.234, de 3 de dezembro de 2003;
 - IV - a criação de unidade imobiliária destinada a atividades culturais do tipo escolas de samba;
 - V - a criação de unidade imobiliária para implantação do Centro de Assistência Judiciária do Distrito Federal, lindeira à sede do Fórum da Região Administrativa do Guará;
 - VI - a criação de unidades imobiliárias destinadas à implantação de equipamentos públicos do tipo ginásio de esportes, restaurante comunitário, biblioteca pública, delegacia de polícia de atendimento à mulher e outros;
 - VII - a criação ou ampliação de estacionamentos públicos, quando necessário e especialmente:
 - a) em frente ao bloco "B" da QI 11;
 - b) próximos aos comércios locais situados ao longo da Avenida Central e aos comércios locais das quadras QE 4, QE 7, QE 11, QE 15, QE 17, QE 19, QE 20, QE 26, QE 28, QE 30, QE 32 e QI 1, QI 2, QI 4, QI 11 e QI 20;
 - c) lindeiros aos templos religiosos;
 - VIII - a criação de área específica para instalação de empresas fornecedoras ou distribuidoras de gás liquefeito de petróleo - GLP.

Seção I
Dos Elementos Estruturadores
Subseção I
Da Rede Estrutural Ambiental

Art. 13. Integram a Rede Estrutural Ambiental:

- I - os corpos d'água, nascentes e respectivas Áreas de Preservação Permanente - APP;
- II - a Reserva Ecológica do Guará;
- III - o Parque Ecológico Ezechias Heringer ou Parque do Guará;
- IV - o Parque Ecológico e Recreativo Bosque dos Eucaliptos;
- V - o Parque Vivencial Dener.

Art. 14. São diretrizes específicas para a Rede Estrutural Ambiental:

- I - preservar as áreas ambientalmente sensíveis;
- II - recuperar as áreas degradadas;
- III - estimular o uso dos parques pela população;
- IV - coibir a ocupação das Áreas de Preservação Permanente dos córregos e das nascentes;
- V - ampliar as superfícies de retenção de águas pluviais, por meio de tratamento arbóreo e com "superfícies de piso" preponderantemente vegetais ou drenantes, como suporte ao tempo de retenção das águas;
- VI - mitigar o desconforto térmico e a poluição atmosférica por meio da arborização dos espaços de uso público.

§ 1º No Parque Ecológico Ezechias Heringer ou Parque do Guará, deverão ser previstas áreas de visitação cotidiana da população.

§ 2º Os Planos de Manejo fixarão critérios para o desenvolvimento de atividades e a instalação de equipamentos no interior dos parques.

Art. 15. Os Projetos Especiais da Rede Estrutural Ambiental - PEA constantes no Anexo IV - Mapas 4A, 4B, 4C, 4D e 4E apresentam os seguintes objetivos e diretrizes:

- I - PEA 1 - revisão da poligonal da Reserva Ecológica do Guará correspondente à Área 30, de forma a incluir em seu perímetro o campo de murunduns localizado em sua divisa norte, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4A;
- II - PEA 2 - revisão e ampliação da poligonal da Reserva Ecológica do Guará correspondente à Área 29, de forma a garantir a preservação de áreas ambientalmente sensíveis, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4C;
- III - PEA 3 - elaboração de estudo para a revisão das poligonais do Parque Ecológico do Guará, de forma a:
 - a) incorporar as áreas 27 e 28 e as ambientalmente sensíveis, inclusive o campo de murunduns, próximo ao CAVE;
 - b) corrigir a implantação do lote do SENAI;
 - c) implantar equipamentos e atividades para usufruto da comunidade;
- IV - PEA 4 - ampliação da poligonal do Bosque dos Eucaliptos para correta proteção de nascente e incorporação de parte da antiga lagoa de oxidação da CAESB, de acordo com o Anexo IV, Mapa 4E;
- V - PEA 5 - criação de faixa verde na porção leste do Setor Jóquei Clube, com característica de parque, na sua divisa com o STRC e QELC, com as seguintes diretrizes:
 - a) garantir área arborizada dotada de infra-estrutura e mobiliário urbano para usufruto da população;
 - b) proporcionar a correta transição entre área com características de uso de alto grau de incomodidade e área com característica predominantemente residencial;
- VI - PEA 6 - criação de área verde ao longo da EPIA, a ser denominada Alameda Metropolitana, e definição de diretrizes urbanísticas em toda a porção leste da RA X, lindeira à EPIA, conforme indicado no Anexo IV - Mapas 4B, 4C, 4D e 4E; de forma a garantir uma correta transição entre a área de tombamento do Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília e a Região Administrativa do Guará, cujo projeto deverá:
 - a) prever uma grande faixa verde com a instalação de atividades compatíveis com a função de transição e com as características metropolitanas da via;
 - b) ser objeto de concurso público;
- VII - PEA 7 - programa especial de regularização fundiária e de uso para fins urbanos, rurais e ambientais, englobando: as Colônias Agrícolas Bernardo Sayão, Águas Claras e IAPI; a parte da Colônia Agrícola Vicente Pires correspondente

à área localizada entre a DF-087, a EPTG e a EPCL; e as áreas contíguas ao Córrego Vicente Pires e Córrego do Valo, fora das áreas de proteção ambiental, conforme indicado no Anexo IV - Mapas 4A, 4C, 4D e 4E, devendo esse programa prever a remoção de ocupação irregular em área de preservação permanente, recuperação das áreas de mata ciliar e regularização fundiária, nos termos do PDOT e da legislação vigente;

VIII - PEA 8 - criação de área verde e definição de diretrizes urbanísticas na RA X, entre as quadras QI 8, QE 4 e QE 2 do Guará I e a EPTG, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4C, a fim de consolidar área de prática de esportes, por meio da criação de área especial de interesse urbano ambiental mediante legislação específica.

§ 1º Para a elaboração do PEA 2, deverá ser realizado levantamento sobre a situação fundiária dos atuais ocupantes, já cadastrados pelo Governo do Distrito Federal, para fins de indenização de benfeitorias úteis e necessárias e transferência, desde que comprovada a posse continuada por mais de 20 (vinte) anos.

§ 2º Para a elaboração do PEA 3, deverá ser realizado levantamento sobre a situação fundiária dos atuais ocupantes, para fins de indenização de benfeitorias úteis e necessárias e transferência, desde que comprovada a posse continuada por mais de 10 (dez) anos.

§ 3º Fica assegurada aos ocupantes de áreas integrantes do PEA 3 que comprovarem a posse continuada por mais de 10 (dez) anos a transferência para áreas rurais do Distrito Federal ou para lotes habitacionais de interesse social da Política Habitacional do Distrito Federal, atendida a legislação vigente.

§ 4º Ficam excluídas da poligonal de ampliação da Reserva Ecológica do Guará, objeto do PEA 2, as chácaras com produção agrícola, a serem monitoradas pelos órgãos competentes, desde que:

I - cumpram rigorosamente o plano de utilização previsto e aprovado para o respectivo imóvel rural;

II - mantenham a destinação do imóvel exclusivamente para atividade agrícola, vedado o parcelamento em qualquer hipótese;

III - não acarretem impactos ambientais negativos à Reserva Ecológica;

IV - atendam às demais disposições ambientais e regulamentares.

Subseção II Da Rede Estrutural Viária

Art. 16. Compõem a Rede Estrutural Viária:

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

II - a rodovia DF-051 - Estrada Parque Guará - EPGU;

III - a rodovia DF-085 - Estrada Parque Taguatinga - EPTG;

IV - a rodovia DF-087 - Estrada Parque Vale - EPVL;

V - a rodovia DF-095 - Estrada Parque Ceilândia - EPCL;

VI - a Avenida Central do Guará I;

VII - a Avenida Central do Guará II;

VIII - a Avenida Contorno do Guará II.

Art. 17. São diretrizes para a Rede Estrutural Viária:

I - melhorar as condições de fluidez e de acessibilidade no território;

II - melhorar as condições de acessibilidade às estações do Metrô no Guará;

III - melhorar a acessibilidade local e a integração entre a RA X e seus diversos setores, e as Regiões Administrativas vizinhas.

Art. 18. As categorias de vias classificam-se de acordo com o Decreto Distrital no 26.048, de 20 de julho de 2005, conforme apresentado no Mapa 5, Anexo V.

Art. 19. Os Projetos Especiais da Rede Estrutural Viária - PEV, constantes no Anexo IV - Mapas 4A, 4B, 4C, 4D e 4E, são:

I - PEV 1 - implementação da Via Interbairros, com valorização dos aspectos ambientais em cada trecho, conforme apresentado no Anexo IV - Mapas 4C e 4D, cujo projeto deverá:

a) prever o aumento do número de interseções dela com a malha urbana local do Guará I, Guará II, SAI e SOF, minimizando o impacto desta via de tráfego rápido nas áreas centrais do Guará;

b) facilitar a travessia de pedestres entre o Guará I e o Guará II;

c) incentivar a instalação de atividades de comércio, prestação de serviços, lazer e cultura, configurando-se, no trecho que atravessa o Guará, como uma via urbana;

d) aplicar os instrumentos urbanísticos da operação urbana consorciada e da parceria público-privada, assegurando a destinação de percentual do valor total da obra de implantação da Via Interbairros, a ser definido mediante lei, para execução de planos de compensação ambiental e para a implantação e consolidação do Parque, da Reserva Ecológica e de outras unidades de conservação do Guará;

II - PEV 2 - criação de Marginais às vias EPTG e EPCL, de acordo com o proposto no Programa de Transportes do Distrito Federal, conforme apresentado no anexo IV - Mapas 4A, 4B e 4C;

III - PEV 3 - criação de via perimetral sentido norte/sul, na porção leste do Guará I, próxima à Reserva Ecológica, prevendo pontos de interseção com a malha viária local, conforme apresentado no anexo IV - Mapa 4C, que deverá:

a) configurar-se como limite direto entre a área urbana e a Reserva Ecológica do Guará;

b) considerar possibilidades de diversificação de usos e atividades dos lotes contíguos a ela.

IV - PEV 4 - criação de via perimetral sentido norte/sul, na porção oeste do Guará I, lindeira à linha férrea, cujo projeto deverá:

a) prever pontos de interseção com a malha viária local e integração com as Quadras Econômicas Lúcio Costa, conforme apresentado no Anexo IV - Mapa 4C;

b) considerar possibilidades de diversificação de usos e atividades dos lotes contíguos a ela, exceto uso residencial;

V - PEV 5 - criação de vias de ligação entre a Via Interbairros e as áreas do SIA e SOF sul, com interseções na EPTG entre as áreas do SOF Sul, conforme apresentado no Anexo IV - Mapa 4C, com a aplicação dos instrumentos urbanísticos do direito de preempção e da transferência do direito de construir;

VI - PEV 6 - promoção de melhorias nas ligações viárias entre Guará II e via EPIA e entre Guará II e Núcleo Bandeirante, com a criação de vias entre a QE 38, o Guará II e a via EPIA, entre a QE 38, o Guará II e a futura QE 48, promovendo novas saídas do Guará II e integrando ao tecido urbano local as quadras 42, 44 e 46, conforme apresentado no anexo IV - Mapa 4E;

VII - PEV 7 - criação de via de acesso ao QELC com ligação ao Guará I;

VIII - PEV 8 - promoção de melhoria do tratamento paisagístico das vias que compõem os setores e faixas lindeiras ao metrô e à linha férrea.

Subseção III Da Rede de Transporte Coletivo

Art. 20. A Rede de Transporte Coletivo é composta pelo metrô e pelas seguintes rodovias:

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

II - a rodovia DF-085 - Estrada Parque Taguatinga - EPTG;

III - a rodovia DF-095 - Estrada Parque Ceilândia - EPCL.

Art. 21. São diretrizes para a Rede de Transporte Coletivo:

I - promover a mobilidade intra e interurbana;

II - promover a integração multimodal entre metrô, ônibus, automóvel, bicicleta e pedestre;

III - incentivar a utilização do transporte público.

Art. 22. A ação estratégica para a Rede de Transporte Coletivo consiste na articulação entre os órgãos do Governo do Distrito Federal responsáveis pela gestão do sistema de transportes, para ampliação da oferta de linhas, de forma a atender principalmente a população das classes sociais e áreas urbanas mais necessitadas.

Art. 23. Os Projetos Especiais da Rede de Transportes Coletivos - PTC, constantes no Anexo IV - Mapas 4A, 4B, 4C, 4D e 4E, são:

I - PTC 1 - criação de paradas de linhas troncais na via EPTG, de acordo com o previsto no Plano Diretor de Transportes do Distrito Federal, incluindo novo ponto de parada, conforme apresentado no Anexo IV - Mapas 4A, 4B e 4C;

II - PTC 2 - regularização de áreas do Metrô, conforme indicado no Anexo IV - Mapas 4C e 4D, com as seguintes diretrizes:

a) regularizar os lotes que compõem a Estação Feira (13) do Metrô e demais instalações complementares contíguas: passagem pública de pedestres, para interligação com a Feira do Guará, terminal rodoviário de integração intermodal ônibus-metrô e área para estacionamento de veículos para atendimento exclusivo das operações de integração intermodal ônibus-metrô-automóvel;

b) regularizar os lotes da Estação Guará (14) do Metrô e demais instalações complementares contíguas: passagem pública de pedestres sob a via Contorno do Guará e área para estacionamento de veículos para atendimento exclusivo das operações de integração intermodal metrô-automóvel;

c) regularizar a faixa de domínio do sistema Metroviário, composta pela metrovia e correspondentes faixas de servidão, que terão largura mínima de 8,00 m (oito metros) em cada lado, medidas a partir das cercas laterais de vedação da metrovia em toda sua extensão;

d) regularizar os lotes das Subestações Retificadoras (SR) do Metrô, denominadas SR 06 e SR 07;

e) aplicar os instrumentos urbanísticos da operação urbana consorciada e da concessão do direito real de uso.

Subseção IV Da Rede de Eixos e de Pólos de Centralidade

Art. 24. A Rede de Eixos e de Pólos de Centralidade é constituída pelas áreas indicadas no Mapa 3, Anexo III, objetivando a adequação da Região Administrativa para a atração de novos investimentos.

Parágrafo único. A dinamização das áreas indicadas no caput deverá ser feita com a aplicação dos instrumentos de gestão urbana previstos nesta Lei Complementar.

Art. 25. São diretrizes para as áreas indicadas no art. 24:

I - adensamento;

II - dinamização das atividades geradoras de emprego e renda;

III - implantação de equipamentos públicos comunitários.

Art. 26. O Projeto Especial da Rede de Eixos e Pólos de Centralidade - PEC, constante no Anexo IV - Mapas 4C, 4D e 4E, é constituído pelo PEC 1 - implementação do Projeto do Centro Metropolitano do Guará, indicado no Anexo IV, com as seguintes diretrizes:

I - implementar o Projeto do Centro Metropolitano do Guará II com a criação de novas áreas e reparcelamento do CAVE;

II - adotar como usos exclusivos: uso comercial de bens e prestação de serviços e uso institucional;

III - criar área para a feira de artesanato que funciona na QE 38;

IV - prever unidades imobiliárias específicas para: hospital de abrangência regional, equipamento educacional de grande porte, biblioteca pública, mantendo as áreas de esporte, lazer e instituições de utilidade pública existentes no CAVE;

V - prever a implantação de equipamentos de infra-estrutura urbana e equipamentos públicos comunitários;

VI - adotar coeficiente de aproveitamento igual a 2 (dois);

VII - adotar a altura máxima permitida para as edificações conforme disposto a seguir:

a) nos lotes a serem criados adjacentes à via Interbairros e ao metrô, bem como nos lotes a serem criados na área do CAVE, igual a 26,00 m (vinte e seis metros);

b) nos lotes situados na área adjacente à Área 27 do Parque do Guará, igual a 12,00 m (doze metros).

VIII - aplicar os seguintes instrumentos urbanísticos: operação urbana consorciada, outorga onerosa do direito de construir, concessão do direito real de uso, outorga onerosa da alteração de uso, IPTU progressivo e transferência do direito de construir.

Seção II
Dos Elementos Integradores
Subseção I
Dos Projetos Especiais Integradores

Art. 27. Os Projetos Especiais Integradores - PEI, constantes no Anexo IV - Mapas 4A, 4B, 4C, 4D e 4E, são:

I - PEI 1 - diversificação de uso do solo em áreas contíguas às paradas de transporte coletivo de linhas troncais - Via EPTG, conforme Anexo IV - Mapas 4A e 4B, com as seguintes diretrizes:

- a) adotar os coeficientes de aproveitamento máximos definidos neste artigo;
- b) aplicar o nível máximo de restrição de uso igual a R4;
- c) aplicar os instrumentos urbanísticos da outorga onerosa do direito de construir, outorga onerosa da alteração de uso, transferência do direito de construir, IPTU progressivo e operação urbana consorciada;

II - PEI 2 - implementação do Projeto do Centro Comunal II e elaboração do Projeto do Centro Comunal I do Guará II, conforme Anexo IV - Mapa 4D, com as seguintes diretrizes:

- a) adotar os coeficientes de aproveitamento máximos definidos neste artigo;
- b) adotar a altura máxima permitida para as edificações igual a 26,00 m (vinte e seis metros);
- c) aplicar o nível máximo de restrição de uso igual a R4;
- d) criar unidades imobiliárias destinadas ao uso institucional, contemplando serviços de organizações religiosas;
- e) aplicar os instrumentos urbanísticos da operação urbana consorciada, outorga onerosa do direito de construir, concessão do direito real de uso, outorga onerosa da alteração de uso e IPTU progressivo;

III - PEI 3 - elaboração e implementação de projeto para a Área Especial da Entrequadra 17/19, Guará II, conforme Anexo IV - Mapa 4D, com as seguintes diretrizes:

- a) contemplar a criação de unidades imobiliárias destinadas a equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, esporte e lazer;
- b) estudar a possibilidade de ligação viária entre a Avenida Contorno e a Avenida Central do Guará II;
- c) aplicar o nível máximo de restrição de uso igual a R4;
- d) aplicar os instrumentos urbanísticos da concessão do direito real de uso e direito de superfície;

IV - PEI 4 - implementação do Projeto das QE 48, 50, 52, 54, 56 e 58, no Guará II, para atendimento a política habitacional de interesse social do Governo, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4E, com as seguintes diretrizes:

- a) aplicar o nível máximo de restrição de uso até R3;
- b) adotar a densidade habitacional máxima de 100 hab/ha (cem habitantes por hectare);
- c) prever a criação de unidades imobiliárias destinadas à implantação de equipamentos públicos de saúde, educação, cultura, lazer, creches e de segurança;
- d) criar área para implantação definitiva da feira permanente, anteriormente prevista para funcionar na QE 42;
- e) transformar a unidade de conservação ambiental do Bosque dos Eucaliptos em Parque Vivencial Urbano;
- f) reservar parte da área da antiga lagoa de estabilização para a instalação de equipamentos públicos comunitários e praças;
- g) obedecer aos critérios estabelecidos pela Lei da Política Habitacional do Distrito Federal na seleção dos beneficiários da ocupação da área;

V - PEI 5 - elaboração e implementação de projeto para complementação da ocupação urbana do Setor de Clubes Esportivos e Estádios Sul - SCEE/Sul e do Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS - trechos 1 e 2, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4C, com as seguintes diretrizes:

- a) elaborar projeto de reabilitação urbana e parcelamento da área ocupada por comércio na via de acesso ao SCEE/Sul e SMAS, com o objetivo de disciplinar as ocupações existentes e constituir área de qualificação econômica;
- b) aplicar o nível máximo de restrição até R4;
- c) adotar o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois);
- d) adotar a altura máxima igual a 26,00m (vinte e seis metros);
- e) aplicar os instrumentos urbanísticos da outorga onerosa de alteração de uso, outorga onerosa do direito de construir, transferência do direito de construir, parceria público-privada, IPTU progressivo e concessão do direito real de uso;

VI - PEI 6 - rever elaboração de projeto para requalificação urbana das Quadras Econômicas Lúcio Costa - QELC, incluindo a Vila Tecnológica, conforme indicado no Anexo IV, Mapa 4E, com as seguintes diretrizes:

- a) implantar e recuperar equipamentos públicos comunitários;
- b) recuperar a infra-estrutura de espaços públicos;
- c) rever o parcelamento e o sistema viário da Vila Tecnológica;
- d) aplicar os instrumentos urbanísticos da parceria público-privada e da operação urbana consorciada;

VII - PEI 7 - implementação de infra-estrutura e equipamentos públicos no projeto urbanístico do Pólo de Modas do Guará II, conforme indicado no Anexo IV, Mapa 4E, com as seguintes diretrizes:

- a) elaborar projeto de paisagismo para a área do Pólo de Modas, procurando fortalecer sua identidade de área de desenvolvimento econômico e indústria de baixo impacto;
- b) elaborar estudo de viabilidade para implantação de instituição de ensino superior e ensino técnico-profissionalizante voltado a moda, estilismo e tecnologias afins;
- c) propor incentivos econômicos, sociais e fiscais para instalação e manutenção de indústrias de baixo impacto no setor, inclusive com vistas a diminuir o uso exclusivamente residencial;
- d) melhorar a acessibilidade por transporte coletivo;
- e) aplicar os instrumentos urbanísticos da parceria público-privada e da operação urbana consorciada;

VIII - PEI 8 - requalificação espacial da área da Feira do Guará e adjacências, conforme indicado no Anexo IV, Mapa 4D, de forma a garantir o correto desempenho da atividade comercial e a sua estruturação como ponto turístico, com as seguintes diretrizes:

- a) melhorar a acessibilidade por transporte coletivo;
- b) promover a articulação com ciclovias;
- c) incorporar o estacionamento vinculado à estação Feira, do Metrô;
- d) aplicar os instrumentos urbanísticos da operação urbana consorciada e da concessão do direito real de uso, no que couber;

IX - PEI 9 - implantação de equipamentos públicos comunitários de abrangência regional, com as seguintes diretrizes:

- a) elaborar projetos arquitetônicos específicos para os equipamentos públicos comunitários;
- b) alterar ou estender o uso dos lotes ora destinados a parques infantis, no Guará I, visando à implantação de equipamentos diversos, destinados à população infantil, infanto-juvenil e idosa;
- c) vincular o disposto neste inciso aos projetos especiais afins;
- d) aplicar os instrumentos urbanísticos da concessão do direito real de uso e do direito de superfície;

X - PEI 10 - revisão do sistema viário do Guará II, em especial da Avenida Central e vias internas, conforme indicado no anexo IV - Mapa 4D, com as seguintes diretrizes:

- a) criar novas vias ligando o anel externo, a Avenida Contorno do Guará II, à Avenida Central;
- b) estender o uso dos lotes lindeiros às novas vias para R1;
- c) aplicar os instrumentos urbanísticos do direito de preempção e da outorga onerosa da alteração de uso;

XI - PEI 11 - implantação do projeto de alargamento da Via de Acesso ao SIA, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4B;

XII - PEI 12 - remoção de ocupação irregular e desobstrução dos becos de acesso público entre os lotes residenciais do Guará II, com as seguintes diretrizes:

- a) manter as passagens de pedestres com a largura mínima de 6 m (seis metros);
- b) admitir exclusivamente a utilização da área excedente para jardins, estacionamentos e lazer, desde que não haja passagem de rede de infra-estrutura pública, vedada a edificação de cômodos e piscinas e a mudança de destinação da área;
- c) permitir o cercamento desde que mantida a visibilidade de no mínimo 70% (setenta por cento);
- d) aplicar o instrumento da concessão de direito real de uso;

XIII - PEI 13 - elaboração de projeto paisagístico com a criação de acesso para pedestres e ciclistas entre o Guará II e o ParkShopping, ao longo da Estrada Parque Guará - EPGU, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4D, com as seguintes diretrizes:

- a) prever ciclovias, calçadas, quiosques e mobiliário urbano;
- b) aplicar o instrumento urbanístico da concessão do direito real de uso;

XIV - PEI 14 - implantação de projeto de rede de ciclovias na Região Administrativa do Guará, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4D, com a utilização do instrumento urbanístico do direito de preempção;

XV - PEI 15 - revisão do endereçamento do Guará I e Guará II;

XVI - PEI 16 - elaboração de projeto de urbanismo para constituição de centro de bairro próximo à Avenida Central do Guará I, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4C, com as seguintes diretrizes:

- a) adotar os coeficientes de aproveitamento máximos definidos neste artigo;
- b) adotar a altura máxima permitida para as edificações igual a 26,00m (vinte e seis metros);
- c) aplicar o nível máximo de restrição de uso igual a R4 para as novas unidades, ressalvadas as situações já existentes;
- d) prever a criação de unidades imobiliárias destinadas a equipamentos públicos, educacionais, culturais, de esporte e lazer, de assistência social, de segurança e de saúde, conforme necessidades da população e a critério dos órgãos competentes;
- e) aplicar os instrumentos urbanísticos da outorga onerosa do direito de construir, outorga onerosa da alteração de uso, transferência do direito de construir, IPTU progressivo, operação urbana consorciada, concessão do direito real de uso e direito de superfície;

XVII - PEI 17 - elaboração de projeto de parcelamento urbano para a área atualmente ocupada pelo Jôquei Clube, com a criação do Setor Jôquei Clube, conforme Anexo IV - Mapa 4A, com as seguintes diretrizes;

- a) adotar a altura máxima para edificações igual a 26m (vinte e seis metros);
- b) adotar o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 (um);
- c) observar parâmetros estabelecidos neste artigo para a definição de coeficientes máximos, em consonância com a área das glebas;
- d) adotar os usos residencial, de atividades complementares de atendimento à população local e de lazer ecológico;
- e) incorporar faixa verde de transição entre área com características de uso de alto grau de incomodidade e área com característica predominantemente residencial;
- f) reservar, no projeto de parcelamento, área destinada para a implantação de parque ecológico e espaço de cultura, esporte e lazer;
- g) realizar estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- h) aplicar os instrumentos urbanísticos da parceria público-privada, concessão de direito real de uso mediante autorização legislativa, IPTU progressivo e transferência do direito de construir;
- i) aplicar o nível de restrição de uso até R3;

XVIII - PEI 18 - elaboração de projeto de parcelamento para a área adjacente à via EPTG, junto à Colônia Agrícola Águas Claras, denominada "Área A" do documento Brasília Revisitada, com a criação do Setor Quaresmeira - SQUA, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4C, da seguinte forma:

- a) atender às diretrizes definidas no documento "Brasília Revisitada", no que se refere ao uso habitacional de interesse social e ao número máximo de 4 (quatro) pavimentos;
- b) adotar o coeficiente de aproveitamento máximo de acordo com o estabelecido neste artigo;

c) aplicar os instrumentos urbanísticos do direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, outorga onerosa de alteração de uso, transferência do direito de construir e IPTU progressivo;
XIX - PEI 19 - redefinição da poligonal do Setor de Oficinas Sul - SOF/Sul, com a criação de unidades imobiliárias com os mesmos parâmetros construtivos do setor, conforme indicado no Anexo IV - Mapa 4C;
XX - PEI 20 - elaboração de projeto de parcelamento urbano para a área utilizada como depósito de materiais de construção e areia no Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS - Trecho 2, previsto no Anexo IV - Mapa 4C, com as seguintes diretrizes:

a) adotar coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1 (um);

b) aplicar o nível de restrição de uso igual a R4;

c) aplicar o instrumento urbanístico do IPTU progressivo.

§ 1º Os mapas 4A, 4B, 4C, 4D e 4E, do Anexo IV, serão adequados aos PEI definidos neste artigo.

§ 2º Os Projetos Especiais Integradores - PEI que acarretem a criação de novas unidades imobiliárias deverão ser implantados, quando necessário, concomitantemente a pelo menos um Projeto Especial Viário - PEV previsto nesta Lei Complementar.

§ 3º Na hipótese de Projetos Especiais que abranjam glebas ou áreas a serem parceladas, obedecidos os coeficiente máximos já estabelecidos nesta Lei Complementar, o coeficiente de aproveitamento máximo será definido da seguinte maneira:

I - para glebas ou lotes com área menor que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 4 (quatro);

II - para glebas ou lotes com área entre 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 3 (três).

III - para glebas ou lotes com área entre 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 2 (dois).

IV - para glebas ou lotes com área maior que 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 1 (um).

§ 4º Quando do parcelamento, o Poder Público determinará parâmetros urbanísticos específicos, podendo ser reduzido o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no parágrafo anterior e fixado o mínimo, em razão dos estudos técnicos, urbanísticos e ambientais realizados, na forma disposta em lei específica, a ser proposta pelo Poder Executivo.

Subseção II

Dos Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários

Art. 28. Em relação aos Equipamentos Públicos Comunitários, o Poder Público deverá:

I - manter como bens públicos todos os lotes destinados a equipamentos públicos comunitários, cuja mudança de destinação somente poderá ser realizada mediante lei específica;

II - criar novos lotes destinados a equipamentos públicos comunitários nas áreas dos projetos especiais, quando for o caso, nos termos da legislação vigente.

Art. 29. As áreas para atividades esportivas, indicadas no Anexo X desta Lei Complementar, deverão ser destinadas ao lazer e recreação, não podendo ser desconstituídas.

Seção III

Das Áreas Reservadas para Parcelamento Futuro

Art. 30. As Áreas Reservadas para Parcelamento Futuro - ARPA, constantes no Anexo IV, constituem reserva técnica para parcelamentos futuros, desde que: I - comprovada a viabilidade de atendimento com infra-estrutura urbana e capacidade de suporte da bacia do lago Paranoá, por estudos técnicos aprovados pelos órgãos do Poder Executivo e por Lei Complementar;

II - definida a população a ser atendida, com prioridade à população residente no Guará, tendo por base levantamento da demanda habitacional do Distrito Federal, por faixa de renda.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos para o parcelamento das ARPA serão aprovados por lei complementar, cumpridos os dispositivos constantes neste artigo e após a aprovação do novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/DF.

TÍTULO III

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES

Art. 31. O uso do solo urbano, no âmbito da Região Administrativa do Guará, para efeito desta Lei Complementar, divide-se em residencial e não residencial.

Art. 32. O uso residencial do solo urbano subdivide-se em:

I - unifamiliar;

II - multifamiliar.

Art. 33. O uso não residencial do solo urbano subdivide-se em:

I - comercial de bens e serviços;

II - coletivo ou institucional;

III - industrial.

Art. 34. As atividades do uso não residencial são permitidas para categorias de lote por uso, definidas no Anexo VIII - Tabela 1 - Listagem de Atividades Incômodas desta Lei Complementar, em função do porte, da natureza e da intensidade do incômodo dessas atividades geradas no meio urbano, bem como da hierarquia viária.

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

§ 2º As naturezas de incômodo da atividade podem ser:

I - ambientais:

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

II - relativas a riscos de segurança;

III - relativas à 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 O nível de incomodidade da atividade é proporcional à intensidade do incômodo que a atividade provoca ao meio urbano, em especial ao uso residencial.

Art. 35. A aprovação de atividades de incômodo de natureza especial estará condicionada à apresentação, pelo proponente, de 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 referente a riscos de segurança serão analisadas pelo órgão gestor da Segurança Pública;
- c) as atividades com incômodo de natureza referente à circulação serão analisadas pelo órgão gestor de planejamento urbano;

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

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

Parágrafo único. As atividades de incômodo de natureza especial são especificadas no Anexo VIII - Tabela 1 - Listagem de Atividades Incômodas.

Art. 36. Ficam estabelecidas seis categorias de lote por uso, segundo o grau de restrição de atividades, conforme Listagem de Atividades Incômodas constante do Anexo VIII - Tabela 1:

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

II - lotes de nível de restrição 1 (um) - R1: lotes de alta restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;

III - lotes de nível de restrição 2 (dois) - R2: lotes de média restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;

IV - lotes de nível de restrição 3 (três) - R3: lotes de baixa restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;

V - lotes de nível de restrição 4 (quatro) - R4: lotes com restrição ao uso habitacional;

VI - lotes de nível de restrição 5 (cinco) - R5: lotes de grandes dimensões, com restrição ao uso residencial, com exceção de uma residência para zeladoria, cuja área máxima de construção não poderá exceder aquela definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal para residências econômicas.

§ 1º A localização das categorias de lote por uso, indicada no Mapa 6 do Anexo VI, bem como os diferentes níveis de restrição das atividades incômodas discriminadas no Anexo VIII, são determinados de acordo com a hierarquia das vias e das características da área em que se insere o lote.

§ 2º O nível de restrição das atividades diminui à proporção que aumenta a hierarquia das vias.

§ 3º Quando os lotes lembrados tiverem diferentes níveis de restrição de atividades, ou seja, categorias de uso diferentes, prevalecerá aquele referente ao da via de acesso principal à nova unidade imobiliária.

§ 4º No caso de desmembramento de lotes, o nível de restrição de atividades será referente ao da via de acesso principal às novas unidades imobiliárias.

§ 5º A implantação de atividades admitidas na categoria de uso R0, ou seja, lotes com nível de restrição 0 (zero), conforme previsto no Anexo VIII, será autorizada somente se o porte da atividade não ultrapassar 40% (quarenta por cento) da área construída da edificação.

§ 6º A implantação de atividades admitidas na categoria de lote R1, ou seja, lotes com níveis de restrição 1 (um), conforme previsto no Anexo VIII, será autorizada somente se o porte da atividade não ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área construída da edificação.

§ 7º Os lotes com nível de restrição 3 (três), ou seja, categoria de lote R3, localizados no Pólo de Modas, terão todo o pavimento térreo restrito às atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais, e nos demais pavimentos será tolerado o uso residencial, vedada a construção de quitinetes ou apartamentos conjugados.

§ 8º Nos lotes com nível de restrição R4 ocupados por instituições religiosas será excepcionalmente admitida a construção de uma unidade residencial para habitação dos ministros ou titulares religiosos.

Art. 37. 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 estabelecidos nesta Lei Complementar, em seu Anexo VIII e Anexo VI - Mapa 6.

§ 2º Entende-se por irregularidade da edificação:

- I - a inexistência de Alvará de Construção;
- II - a inexistência de Carta de Habite-se;

III - a constatação de infração pela fiscalização de obras e posturas.

Art. 38. A instalação de atividades de uso não residencial admitidas nas Categorias R0 e R1, previstas no Anexo VIII, deverá ser precedida de anuência dos proprietários ou dos representantes legais das unidades imobiliárias, de pelo menos os vizinhos laterais, confrontantes e defrontantes, conforme apresentado no Anexo XII - Croqui 2, devendo obrigatoriamente estar incluídos os vizinhos imediatos.

§ 1º Nas situações não previstas nos croquis do Anexo XII, mantido o raio de abrangência neles estabelecido, a instalação de atividades de uso não residencial admitidas nas Categorias R0 e R1, previstas no Anexo VIII, deverá ser precedida de:

I - anuência de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos proprietários ou dos representantes legais das unidades imobiliárias inseridas na área de influência;

II - anuência obrigatória dos vizinhos laterais, confrontantes e defrontantes.

§ 2º A renovação do alvará de funcionamento da atividade estará condicionada a nova consulta aos proprietários dos lotes vizinhos, conforme o disposto no caput.

§ 3º No caso de lote utilizado sob o regime de condomínio, a anuência prevista no caput dar-se-á pela manifestação da maioria dos condôminos presentes em assembléia convocada para tal finalidade.

§ 4º A aprovação de atividades de uso não residencial em edificações de habitação coletiva fica condicionada à anuência da maioria dos condôminos presentes em assembléia convocada para tal finalidade.

§ 5º A anuência de que trata este artigo não poderá, em nenhuma hipótese, ficar condicionada ao pagamento de indenização ou qualquer compensação monetária para aqueles que devam se manifestar.

§ 6º O Alvará de Funcionamento a título precário concedido para funcionamento de atividade não residencial em área residencial será cancelado se houver descumprimento de qualquer dos dispositivos nele constantes.

CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 39. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros básicos de controle da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de permeabilidade do solo;

III - afastamentos mínimos;

IV - altura máxima das edificações;

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

Seção I Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 40. Os coeficientes de aproveitamento básico, mínimo e máximo estabelecidos para os lotes do Guará estão discriminados no Anexo VII.

Art. 41. Para efeito do cálculo da área de construção e, portanto, para a aplicação dos coeficientes de aproveitamento, serão computadas todas as áreas edificadas cobertas, com exceção das áreas previstas nos termos da Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998 - Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 42. Os lotes com atividade de postos de abastecimento de combustível terão coeficiente de aproveitamento máximo correspondente a 0,5 (cinco décimos), excluída a cobertura do pátio de abastecimento, independentemente de sua localização.

Parágrafo único. Nos casos em que a atividade de abastecimento de combustível concorrer com outra atividade no mesmo lote, o cálculo do coeficiente de aproveitamento indicado no caput será aplicado para todas as atividades desenvolvidas dentro do lote.

Art. 43. Quando 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 resultante será correspondente à média ponderada entre os coeficientes de aproveitamento e as áreas de cada lote, aplicando-se a legislação específica.

Parágrafo único. 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.

Art. 44. O coeficiente de aproveitamento mínimo para todas as categorias de lote será de 0,2 (dois décimos).

Seção II Da Taxa de Permeabilidade do Solo

Art. 45. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função da dimensão do lote, da seguinte forma:

I - para os lotes com área superior a 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) até 500m² (quinhentos metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo é de 10% (dez por cento) da área do lote;

II - para os lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) até 1.000 m² (mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a 15% (quinze por cento) da área do lote;

III - para os lotes com área superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados) até 2000 m² (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a 20% (vinte por cento) da área do lote;

IV - para os lotes com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a 30% (trinta por cento) da área do lote.

§ 1º Exceção-se do disposto neste artigo os lotes relacionados no Anexo IX, Tabela 2, e aqueles que optarem pela execução de reservatórios para acumulação de águas pluviais e drenagem vertical, mediante a aplicação da fórmula

$$V = 0,15 \times AI \times IP \times T$$

, onde:

I - V = volume do reservatório (m³);

II - AI = área impermeabilizada (m²);

III - IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/h;

IV - T = tempo de duração da curva pluviométrica igual a uma hora.

§ 2º Denomina-se curva pluviométrica o período de duração de uma precipitação pluviométrica.

Art. 46. Nas edificações em subsolo será respeitada a taxa de permeabilidade.

Art. 47. 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 soma das áreas previstas para cada lote.

Seção III Dos Afastamentos Obrigatórios

Art. 48. O afastamento mínimo frontal das fachadas voltadas para logradouro público que não esteja descrito no Anexo IX, na coluna "afastamentos", será calculado mediante a aplicação da fórmula ,

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

onde:

I - af = afastamento mínimo frontal das fachadas voltadas para logradouro público;

II - h = altura da edificação;

III - d = distância entre a divisa do lote e o meio-fio oposto, conforme indicado no croqui constante no Anexo XII.

§ 1º Quando houver distâncias diferentes na mesma face do lote, será aplicada a média aritmética das distâncias para obter o valor de "d".

§ 2º Quando o resultado da aplicação da fórmula for negativo, o afastamento obrigatório será igual a zero.

Art. 49. O afastamento mínimo das fachadas voltadas para lotes vizinhos que não estejam descritos no Anexo IX, na coluna "afastamentos", com abertura de vãos de iluminação e aeração, corresponde:

I - a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o térreo, primeiro e segundo pavimentos;

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

$$af = 1,5 + b + 0,25 \cdot (n-1)$$

onde:

a) af = afastamento mínimo das fachadas voltadas para lotes vizinhos;

b) b = coeficiente de ajuste, que, para Guará - RA X, é 4;

c) n = número máximo de pavimentos.

Art. 50. O afastamento obrigatório específico entre edificações dentro de um mesmo lote em que pelo menos uma edificação apresente vãos de aeração ou iluminação em paredes confrontantes corresponde:

I - no térreo, 1º e 2º pavimentos superiores, a 3 m (três metros);

II - a partir do 3º pavimento superior, ao resultado da aplicação da fórmula

$$Af = 3,00 + 0,25 (n-1)$$

onde:

a) af = afastamento mínimo entre edificações dentro de um mesmo lote;

b) n = número máximo de pavimentos (cálculo feito para cada pavimento).

Art. 51. O afastamento mínimo obrigatório entre edificações dentro de um mesmo lote em que pelo menos uma edificação apresente abertura de compartimento de permanência prolongada em paredes confrontantes deverá ser de 6,00m (seis metros).

Art. 52. Para os lotes de habitação unifamiliar, o afastamento mínimo obrigatório entre edificações dentro de um mesmo lote será determinado pelo disposto no art. 104 da Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998 - Código de Edificações do Distrito Federal - COE.

Seção IV Da Altura Máxima das Edificações

Art. 53. A altura máxima da edificação será definida a partir dos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos nesta Lei Complementar e da cota de soleira, a ser fornecida pela Administração Regional do Guará.

Parágrafo único. Fica estabelecida, para fins de regularização das edificações existentes, a altura máxima de 12 m (doze metros) para os lotes "A" (institucional/escola-classe) e "B" (institucional/ templo) do SRIA II EQ 26/24.

Seção V
Da Quantidade Máxima de Domicílios por Lote

Art. 54. Fica estabelecida, para os lotes cuja destinação original era de habitação unifamiliar e que passam, por esta Lei Complementar, a constituir categorias de lote dos tipos R0, R1 ou R2, a quantidade de 1 (um) domicílio por lote.

§ 1º Será admitida a construção de uma edícula, com área máxima de construção de 68,00 m² (sessenta e oito metros quadrados).

§ 2º O lote cuja destinação original seja de habitação unifamiliar constitui unidade imobiliária indivisível.

CAPÍTULO III
DO ACESSO E ESTACIONAMENTO
DE VEÍCULOS NOS LOTES

Art. 55. O acesso de veículos aos lotes e demais parâmetros de acessibilidade e circulação deverão obedecer às normas estabelecidas pelo Decreto n.º 26.048, de 20 de julho de 2005.

Art. 56. Será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote, em função da atividade a ser desenvolvida e seu respectivo porte, segundo os critérios estabelecidos na Lei 2.105, de 8 de outubro de 1998 - Código de Edificações do Distrito Federal e respectivas alterações. § 1º As vagas mencionadas no caput poderão ocorrer em um ou mais subsolos, em superfície e em pavimentos superiores.

§ 2º Excetuam-se do disposto no caput os casos em que as normas anteriores não exigiam vagas no interior do lote, bem como os casos previstos nesta Lei Complementar.

§ 3º Os projetos urbanísticos a serem desenvolvidos para os Projetos Especiais poderão ampliar as exigências quanto ao número de vagas para estacionamento de veículos.

Art. 57. Nos lotes de habitação unifamiliar com divisas laterais voltadas para vias secundárias ou principais, não será permitido o acesso de veículos por essas divisas, admitindo-se o acesso de pedestres.

CAPÍTULO IV
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DAS ÁREAS DE PROJETOS ESPECIAIS

Art. 58. As diretrizes de uso e ocupação do solo, bem como os parâmetros básicos de controle para as áreas de projetos especiais, são definidos nesta Lei Complementar, na Tabela 2 - Anexo IX.

TÍTULO IV
DO PLANEJAMENTO
CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 59. A ação governamental relativa ao desenvolvimento territorial e urbano da Região Administrativa do Guará 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. 60. O processo de planejamento territorial e urbano da Região Administrativa do Guará – RA X 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. 61. A Região Administrativa do Guará integra o Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN, como órgão local, conforme o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.

Art. 62. As informações relativas ao ordenamento territorial e urbano produzidas pelas entidades públicas e privadas, no âmbito da Região Administrativa do Guará, alimentarão o Sistema de Informação Territorial e Urbano do Distrito Federal - SITURB.

Art. 63. Compete ao Conselho Local de Planejamento - CLP do Guará, como órgão auxiliar da Administração Regional, promover a discussão, análise e acompanhamento das questões relativas ao planejamento territorial e urbano da Região Administrativa X.

§ 1º A composição e a competência do Conselho referido no caput são disciplinadas em legislação específica.

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

§ 3º As resoluções e sugestões do Conselho Local de Planejamento do Guará 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.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

Art. 64. Serão aplicados, na Região Administrativa do Guará - RA X, os instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano e territorial instituídos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, pela Lei Orgânica do Distrito Federal e pelo Estatuto da Cidade, de acordo com os objetivos e diretrizes expressos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os projetos especiais utilizarão um ou mais instrumentos urbanísticos, conforme o constante nesta Lei Complementar.

Seção I Da Outorga Onerosa

Art. 65. 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 e em legislação vigente.

Art. 66. A expedição do alvará de construção e do licenciamento da atividade pela Administração Regional, tanto para os casos de alteração de direito de construir como para os casos de alteração ou extensão de uso, fica condicionada ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa, conforme legislação específica.

Subseção I Da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR

Art. 67. 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 pelo coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pela utilização do coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 68. A contrapartida financeira que corresponde à outorga onerosa do potencial construtivo adicional será calculada segundo a equação

$$\mathbf{VLO = VAE \times QA}$$

onde:

I - VLO = valor a ser pago pela outorga;

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

III - QA = quantidade de metros quadrados acrescidos;

IV - y = coeficiente de ajuste, definido na Tabela 2 do Anexo IX.

§ 1º Os coeficientes de ajuste na Região Administrativa X variam de 0,2 (dois décimos) a 0,6 (seis décimos), conforme indicado no Anexo IX.

§ 2º Excetuam-se da cobrança de contrapartida financeira os lotes com uso anterior exclusivamente residencial unifamiliar e que passaram à categoria de uso R0 ou R1.

§ 3º Excetuam-se da cobrança da contrapartida financeira os lotes com nível de restrição R2 que mantiveram o uso exclusivamente residencial unifamiliar.

Subseção II Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso

Art. 69. A outorga onerosa da alteração de uso constitui 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 uso vigentes.

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

Art. 70. Será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso quando os usos previstos nas normas anteriores a este PDL forem diferentes das seguintes atividades:

I - supermercado;

II - habitação coletiva;

III - shopping-center;

IV - faculdades e instituições de ensino médio;

V - hospital;

VI - centros de lazer e diversão, com área igual ou superior a 3.000 m²;

VII - posto de abastecimento de combustível.

Seção II Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 71. As operações urbanas consorciadas constituem um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Art. 72. Ficam permitidas operações urbanas consorciadas nas áreas objeto dos Projetos Especiais constantes nesta 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. 73. 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 - estudo prévio 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 vizinhança próxima, no caso da necessidade de transferência de moradores de ocupações irregulares;
 - 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 deverão ser submetidas a audiência pública e ao CONPLAN, 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. 74. 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 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 estudo técnico contendo os novos índices, que deverão ser aprovados por Lei Complementar.

Seção III Do Direito de Superfície

Art. 75. O direito de superfície consiste na possibilidade do proprietário urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública, devidamente registrada em 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 urbanística.

§ 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.

Art. 76. O direito de superfície poderá ser exercido na totalidade da Região Administrativa X.

§ 1º O Poder Público poderá exercer, com anuência do proprietário do terreno, 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 bens imóveis de sua propriedade em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Art. 77. O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nos imóveis de sua propriedade, inclusive bens de uso comum do povo, para exploração por concessionárias de serviços públicos, desde que em relação a esses últimos não seja desvirtuada a finalidade principal.

Parágrafo único. A concessão do direito de superfície de que trata este artigo não se aplica aos equipamentos de infraestrutura básica, conforme legislação específica.

Art. 78. O Governo do Distrito Federal, por sua administração direta ou indireta, poderá exercer o direito de superfície, desde que com a aquiescência do proprietário do terreno, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei Complementar.

Seção IV Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 79. Com o objetivo de promover a regularização fundiária, deverão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I - concessão de direito real de uso, conforme Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que dispõe sobre loteamento urbano, concessão de uso, inclusive residencial, e dá outras providências;
- II - transferência do direito de construir, conforme disposto nesta Lei Complementar;
- III - concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Seção V Da Transferência do Direito de Construir

Art. 80. A transferência do direito de construir consiste na faculdade do Poder Público de autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer, em outro local passível de recebê-lo, 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 - servir ao interesse de preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural;
- II - exercer função de área tampão, em caso de imóvel limdeiro ou defrontante a unidade de conservação ou a parque;
- III - exercer função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão gestor do meio ambiente;
- IV - exercer função agrícola ou agroturística essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão gestor da agricultura ou do turismo;
- V - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- VI - servir para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 81. A aplicação da transferência do direito de construir atenderá às disposições da legislação específica.

§ 1º Os imóveis passíveis da aplicação desse instrumento 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.

§ 2º O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel receptor.

§ 3º Para os imóveis receptores deverá ser observado o disposto na Seção VIII deste Capítulo.

§ 4º A transferência do direito de construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a VI do caput.

Art. 82. 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.

Seção VI Do Direito de Preempção

Art. 83. O direito de preempção confere ao Governo do Distrito Federal preferência para aquisição de imóvel urbano 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. 84. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Governo do Distrito Federal, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Governo do Distrito Federal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional 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.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Governo do Distrito Federal, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º, o Governo do Distrito Federal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VII Do Fundo de Desenvolvimento Urbano

Art. 85. Os recursos auferidos na Região Administrativa X para formação do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - FUNDURB deverão ser aplicados, em pelo menos 70% (setenta por cento), dentro da própria Região Administrativa, para as seguintes finalidades:

- 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 e ampliação das redes de infra-estrutura urbana decorrentes de alteração ou extensão de uso e aumento de potencial construtivo;
- 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. 86. Na Região Administrativa do Guará, as propostas para 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 consulta, o CLP encaminhará a proposta ao CONPLAN para anuência.

Seção VIII
Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 87. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento urbanístico para avaliar impactos, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, sendo obrigatório naqueles casos definidos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e 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 elaborado de forma a avaliar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, sendo necessário, no mínimo, quando houver:

I - adensamento populacional;

II - necessidade de implantação ou acréscimo de equipamentos urbanos e comunitários;

III - alterações de uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - problemas com ventilação e iluminação nas edificações;

VII - interferência com a paisagem urbana e com o patrimônio natural e cultural;

VIII - aumento de demanda por água tratada e esgotamento sanitário;

IX - aumento de potencial construtivo;

X - alteração e extensão de uso do solo.

§ 3º Os Estudos de Impacto de Vizinhança, em qualquer das hipóteses enumeradas, incluirá a anuência, no mínimo, dos vizinhos de ambos os lados e frontais da área impactada e, conforme o impacto a ser provocado, por todos os que residem ou se utilizam de unidades imobiliárias no raio de abrangência a ser definido pelo órgão central de planejamento.

Art. 88. Sem prejuízo da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança nas situações em que esta Lei Complementar determina, o Poder Executivo solicitará ao proprietário ou empreendedor a execução de melhorias nas áreas de influência do empreendimento, quando solicitado:

I - por parecer técnico dos órgãos gestores de planejamento urbano;

II - pelo órgão do patrimônio histórico;

III - em decorrência de recurso de moradores, acatado pelos órgãos mencionados nos incisos I e II.

Art. 89. O EIV deverá ser apreciado e aprovado pelo órgão gestor do planejamento urbano.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento fica condicionada à assinatura de Termo de Compromisso do interessado, perante o órgão gestor do planejamento urbano na Administração Pública, em que o interessado se comprometa a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo órgão gestor do planejamento urbano, antes da finalização do empreendimento.

Art. 90. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, na Administração Regional do Guará, devendo ser o mesmo submetido a audiência pública.

Art. 91. Em nenhuma hipótese o EIV será substituído pelos Estudos Ambientais.

CAPÍTULO III
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 92. Serão aplicadas sanções para os casos de descumprimento dos parâmetros urbanísticos constantes desta Lei Complementar, conforme o estabelecido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, no Código de Edificações do Distrito Federal e em outras leis específicas.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 93. Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) e taxa de permeabilidade igual a zero por cento para o lote "F" da Área Especial da QE 7 do Guará I.

Art. 94. Os lotes da QE 40 - Setor de Oficinas do Guará II e do Pólo de Modas que estiverem comprovadamente edificados até a data da publicação desta Lei Complementar e que se encontrarem em desacordo com o coeficiente de aproveitamento, quantidade de vagas para o estacionamento ou garagem ou o afastamento frontal serão regularizados e licenciados junto à Administração Regional do Guará, desde que estejam adequados às exigências do Código Civil Brasileiro e aos demais parâmetros do Código de Edificações do Distrito Federal.

§ 1º O prazo para a apresentação dos projetos pelos proprietários ou responsáveis pelos imóveis referidos no caput é de doze meses, contados a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 2º Ficam revogadas a Lei Complementar nº 28, de 1º de setembro de 1997, e a Lei Complementar nº 665, de 27 de dezembro de 2002.

Art. 95. O Lote 01 da Chácara 01 do Setor de Mansões Bernardo Sayão, com área de 7.073,213 m² (sete mil e setenta e três metros quadrados e duzentos e treze milímetros quadrados), passa a ter o uso coletivo, nível de restrição R2, coeficiente de aproveitamento 2,0 e taxa de permeabilidade de 30% (trinta por cento).

Art. 96. Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) e taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento) para as Áreas Especiais 03 e 05 da QE 46 do Guará II.

Art. 97. Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3 (três) para os lotes 05 e 07 da Rua 02; 05, 07, 09, 35 e 37 da Rua 12 e lote 02 da Rua 20, todos do Pólo de Modas, desde que cumpridas as exigências.

Art. 98. O Plano Diretor Local do Guará 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. 99. Todos os mapas integrantes desta Lei Complementar utilizarão o Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD, serão elaborados na mesma escala cartográfica e serão acompanhados dos respectivos croquis, apresentados em linguagem gráfica acessível ao público.

Art. 100. Os anexos integrantes do Plano Diretor Local do Guará não poderão exceder o disposto nos artigos do texto desta Lei Complementar, bem como não poderão se referir a assuntos nela não previstos.

Art. 101. V E T A D O.

§ 1º O Poder Executivo fará correções nos Mapas 4A e 4D do Anexo IV, transformando em Área Reservada para Parcelamento Futuro - ARPA a área adjacente à Área Isolada nº 6580 SAI/SO.

§ 2º O Poder Executivo fará publicar novo Mapa que denominará de "Setorização", de toda a área de abrangência desta Lei Complementar, com a delimitação e nomenclatura de todos os Setores institucionalmente criados, que passará a ser o Mapa 2 do Anexo II.

§ 3º V E T A D O .

§ 4º Os Mapas constantes e integrantes desta Lei Complementar utilizarão o sistema cartográfico do Distrito Federal - SICAD, e os demonstrativos de uso, coeficientes de aproveitamento, de Setorização e delimitação de Áreas de Projetos Especiais, além disso, serão na mesma escala.

Art. 102. Os parâmetros urbanísticos complementares para os Projetos Especiais constantes nesta Lei Complementar, relativos a normas de edificação, serão definidos pelo Poder Executivo no prazo de 1 (um) ano.

Parágrafo único. Entende-se por parâmetros urbanísticos complementares aqueles referentes a marquise, guarita, tratamento de divisas, galerias para circulação de pedestres e outros elementos construtivos não previstos nesta Lei Complementar, cujo disciplinamento se faça necessário, em função do ordenamento da paisagem urbana.

Art. 103. É vedada a implantação de novos trailers, quiosques e similares até que sejam definidas áreas para esse fim.

Parágrafo único. A Administração Regional terá o prazo de dois anos após a publicação desta Lei Complementar para apresentar projeto de redefinição das áreas objeto deste artigo.

Art. 104. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Legislativa, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, Projeto de Lei Complementar propondo as alterações necessárias ao macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, aprovado pela Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, para o atendimento à regularização das Colônias Agrícolas previstas como Áreas Rurais Remanescentes com uso efetivamente rural, inseridas na área de abrangência desta Lei Complementar, cuja transformação de uso tenha sido considerada técnica e ambientalmente viável.

Art. 105. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 106. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 13 de dezembro de 2006.
119º da República e 47º de Brasília
MARIA DE LOURDES ABADIA

(*) Republicado por ter saído com incorreção no original, publicado no DODF nº 238, de 14 de dezembro de 2006, página 01.