

LEI COMPLEMENTAR Nº 90, DE 11 DE MARÇO DE 1998
DODF DE 12.03.1998

Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Taguatinga - RA III, conforme o disposto no art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

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

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

Art. 1º O Plano Diretor Local de Taguatinga - PDL de Taguatinga, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e territorial da Região Administrativa de Taguatinga - RA III, tem como finalidades:

- I - orientar os agentes públicos e privados que atuam na gestão do território para o pleno desenvolvimento das funções sociais da Região Administrativa e da propriedade e o bem-estar de seus habitantes;
- II - ordenar o desenvolvimento físico-territorial, compatibilizando-o com o desenvolvimento socioeconômico e a utilização racional e equilibrada dos recursos naturais;
- III - estabelecer as regras básicas de uso e ocupação do solo;
- IV - contribuir para a implantação de processo de planejamento permanente e participativo, no sentido da democratização da gestão urbana e territorial.

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

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

I - Anexo I - Mapas:

- a) Mapa 1- Macrozoneamento;
- b) Mapa 2 - Centralidades e Novos Acessos;
- c) Mapa 3 - Ordenamento do Território;
- d) Mapa 4 - Hierarquia de Vias;
- e) Mapa 5 - Uso do Solo;
- f) Mapa 6 - Coeficientes de Aproveitamento;

II - Anexo II - Listagem de Atividades Incômodas;

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

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

V - Anexo V - Representação Gráfica dos Lotes das Quadras QNA, QND, QSA e QSD Voltados para o Corredor de Atividades;

VI - Anexo VI - Quadros de Exigência de Vagas de Estacionamento, Segundo o Porte e o Tipo de Atividade;

VII - Anexo VII - Listagem de Endereços, Segundo os Parâmetros Urbanísticos;

VIII - Anexo VIII - Poligonais das Áreas Criadas pelo Plano Diretor Local de Taguatinga.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS

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

- I - promover a dinamização territorial de Taguatinga, em articulação com as Regiões Administrativas de Ceilândia e Samambaia, localizadas na área central do eixo oeste-sudoeste do Distrito Federal, definido como Zona Urbana de Dinamização pelo PDOT;
- II - viabilizar o desenvolvimento de atividades econômicas, estabelecendo as condições urbanísticas necessárias à autonomia socioeconômica da RA III;

- III - promover a integração físico-funcional entre Taguatinga, Ceilândia e Samambaia;
- IV - simplificar as normas de uso e ocupação do solo e adequá-las à dinâmica socioeconômica;
- V - proporcionar à coletividade o retorno da valorização imobiliária decorrente das intervenções do poder público;
- VI - preservar a qualidade do meio ambiente e dos recursos naturais;
- VII - racionalizar os custos de urbanização e de infra-estrutura;
- VIII - melhorar a qualidade dos espaços públicos;
- IX - otimizar a circulação viária.

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

- I - criação do Centro Regional como marco simbólico da zona de dinamização e referência espacial de uma Brasília contemporânea, o qual equilibre e compartilhe com o Plano Piloto as funções de centralidade regional;
- II - estímulo à implantação de atividades de desenvolvimento econômico, social e cultural no núcleo urbano e na região;
- III - criação do Corredor de Atividades que interligue os centros urbanos de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia;
- IV - adoção de parâmetros de uso do solo segundo níveis de incomodidade gerados no meio urbano;
- V - flexibilização das regras de uso e ocupação do solo, restringindo-as àquelas necessárias à garantia do bem-estar da coletividade;
- VI - indicação de áreas para aplicação de instrumentos de política urbana;
- VII - definição de parâmetros específicos de ocupação para áreas com fragilidades físico-ambientais;
- VIII - estabelecimento de diretrizes de uso e ocupação do solo das Áreas Rurais Remanescentes, atendida a legislação pertinente e, em especial, o disposto no § 6º do art. 31 do PDOT;
- IX - estímulo ao adensamento e à consolidação das áreas urbanas constituídas, com preferência sobre a criação de novas áreas;
- X - adoção de intervenções urbanas nos espaços públicos, que dêem prioridade ao pedestre;
- XI - hierarquização das vias, asseguradas as condições necessárias às diferentes funções de circulação e à segurança de veículos e pedestres;
- XII - incentivo à construção de estacionamento de veículos no interior dos lotes, a fim de evitar a destinação de grandes áreas públicas para estacionamento;
- XIII - prioridade ao transporte coletivo;
- XIV - reforço à implementação do metrô, por meio do adensamento das áreas a ele lindeiras e da integração com outros meios de transporte coletivo.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º O território da Região Administrativa de Taguatinga - RA III - é dividido, conforme o macrozoneamento instituído pelo PDOT, nas seguintes zonas, indicadas no Mapa 1:

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

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

§ 2º A Zona de Conservação Ambiental de Taguatinga corresponde a parte do Parque Boca da Mata.

Art. 6º Sobreponem-se às zonas objeto do macrozoneamento de Taguatinga, conforme o disposto no PDOT, as seguintes áreas de diretrizes especiais, indicadas nos Mapas 1 e 3:

- I - Área do Centro Regional;
- II - Áreas Especiais de Proteção.

Parágrafo único - Entende-se por áreas de diretrizes especiais as porções territoriais que exigem parâmetros e diretrizes de uso e ocupação do solo diferenciados e preponderantes sobre os das zonas nas quais se inserem.

Art. 7º As zonas e áreas de diretrizes especiais de Taguatinga atenderão, além do disposto nesta Lei, às disposições do PDOT e à legislação específica.

Parágrafo único - As poligonais das zonas e áreas de diretrizes especiais, com exceção da Área do Centro Regional, são as constantes do anexo VIII e estão definidas no Memorial Descritivo dos Perímetros das Zonas e Áreas Constantes do Macrozoneamento que integra o PDOT.

CAPÍTULO II DA ZONA URBANA DE TAGUATINGA

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

Seção I

Da Área do Centro Regional

Art. 9º A Área do Centro Regional abrangerá a porção central de Taguatinga e a confluência desta com Ceilândia e Samambaia, conforme indicado no Mapa 2 do Anexo I.

Art. 10. Inserem-se, na poligonal da Área do Centro Regional constante do Anexo VIII, as áreas especificadas a seguir:

- I - áreas de renovação urbana, que compreendem a área central de Taguatinga e trechos do seu entorno;
 - II - áreas de parcelamento urbano, que compreendem as áreas intersticiais sem destinação, desocupadas ou subutilizadas;
 - III - trecho da Área de Relevante Interesse Ecológico Parque Juscelino Kubitschek - ARIE Parque Juscelino Kubitschek.
- Art. 11. O Centro Regional será objeto de projeto urbanístico especial e atenderá às seguintes diretrizes:
- I - integração entre Taguatinga, Ceilândia e Samambaia;
 - II - criação de áreas com porte e características adequados à implantação de atividades regionais diversificadas;
 - III - valorização dos espaços públicos destinados ao encontro social, dando prioridade ao pedestre;
 - IV - revitalização da área central de Taguatinga;
 - V - implantação de um complexo de diversões, esporte, cultura e turismo na área localizada na margem leste da Estrada Parque Contorno - EPCT, no trecho entre a Estrada Parque Taguatinga - EPTG - e a Estrada Parque Ceilândia - EPCL;
 - VI - destinação de uma faixa de terra, a ser arborizada, localizada na divisa do complexo previsto no inciso anterior com as Áreas de Uso Urbano com Restrição de Samambaia e Vicente Pires e a Área Rural Remanescente São José;
 - VII - integração das partes sul e norte de Taguatinga, principalmente quanto ao fluxo de pedestres;
 - VIII - reformulação da Avenida Central, mediante a segregação do tráfego de passagem e do tráfego local, e a solução das ligações com as vias que a interceptam;
 - IX - integração da área central de Taguatinga ao bairro Águas Claras, com eliminação ou redução das barreiras físicas;
 - X - articulação entre as diversas áreas localizadas no interior do Centro Regional;
 - XI - compatibilização das características de centro regional às condicionantes ambientais, em especial àquelas referentes:
 - a) à ARIE Parque Juscelino Kubitschek;

- b) ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente – EIA-RIMA - do Entorno Imediato de Ceilândia e Taguatinga;
- XII - dinamização das áreas de influência do metrô;
- XIII - proposição de instrumentos de política urbana que viabilizem a implantação do Centro Regional, por meio de parcerias entre o governo e a iniciativa privada;
- XIV - definição de diretrizes complementares para o entorno do Centro Regional.

Seção II

Das Áreas Especiais de Proteção

Art. 12. As categorias de Área Especial de Proteção existentes na zona urbana de Taguatinga, indicadas nos Mapas 1 e 3 do anexo I, são:

I - Áreas Rurais Remanescentes - ARR;

II - Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais, parcela inserida na zona urbana da RA III.

Art. 13. As Áreas Rurais Remanescentes são aquelas destinadas a abrigar usos compatíveis com a dinâmica rural, resguardando o uso agropecuário e agro-industrial e visando à preservação dos recursos naturais existentes.

Art. 14. As Áreas Rurais Remanescentes da RA III têm a seguinte denominação:

I - ARR Arniqueira;

II - ARR Cana do Reino;

III - ARR Governador;

IV - ARR Samambaia;

V - ARR São José;

VI - ARR Taguatinga;

VII - ARR Vereda da Cruz;

VIII - ARR Vereda Grande;

IX - ARR Vicente Pires.

Art. 15. A gestão das Áreas Rurais Remanescentes está a cargo da Secretaria de Agricultura, em articulação com os órgãos do Sistema de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal, ressalvado o disposto no § 6º do art. 31 do PDOT.

Art. 16. A parcela da Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais localizada na zona urbana obedecerá às seguintes diretrizes:

I - o esgoto será coletado, tratado e lançado à jusante do lago Descoberto ou transposto para outra sub-bacia hidrográfica;

II - são vedados a deposição de resíduos sólidos e o lançamento de qualquer efluente, direta ou indiretamente, nos cursos d'água, nascentes ou em qualquer área que possa vir a drenar para esta bacia hidrográfica.

Parágrafo único - O órgão competente definirá solução adequada para o escoamento das águas pluviais, visando à manutenção da qualidade da água de captação, atendidas as recomendações da Companhia de água e Esgotos de Brasília - CAESB.

Seção III

Do Corredor de Atividades

Art. 17. Fica constituído o Corredor de Atividades, por meio da criação de um anel viário de ligação entre os centros urbanos de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, e da alteração do uso do solo, prolongando as características de centralidade ao longo de seu percurso, conforme indicado no Mapa 2 do Anexo I.

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

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

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

III - intervenção viária e paisagística, com previsão de alocação de mobiliário urbano, travessias seguras e outros elementos que facilitem a circulação e o bem-estar do pedestre.

§ 2º O anel viário, conforme indicado no Mapa 4 do Anexo I, será composto, em Taguatinga, pelas seguintes vias:

I - Avenida Hélio Prates;

II - Avenida Comercial, prolongada na Quadra QSD até a Estação nº 30 do metrô;

III - via de ligação entre as Avenidas Comercial e SAMDU, na Quadra QSD;

IV - prolongamento da Avenida SAMDU Sul, entre as Quadras QSD e QSE;

V - via de ligação entre a QSE e a Avenida Leste de Samambaia, atravessando a ARIE Parque Juscelino Kubitschek.

Seção IV

Das Novas Áreas de Uso Urbano

Art. 18. Ficam estabelecidas, consoante os arts. 62 a 65 e 101 a 105 desta Lei Complementar, as seguintes áreas de uso urbano na zona urbana da RA III, indicadas no Mapa 3 do Anexo I, que serão objeto de projetos urbanísticos especiais:

I - Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADE;

II - Áreas de Uso Urbano com Restrição - AUR;

III - Área de Expansão da Vila Areal;

IV - Área de Expansão Urbana, que compreende a área das antigas Chácaras 25 e 26 do Núcleo Rural Taguatinga;

V - Área Perimetral Verde.

Art. 19. São previstas as seguintes Áreas de Desenvolvimento Econômico, conforme as poligonais constantes do Anexo VIII:

I - ADE Estrutural, localizada nas margens sul e norte da Estrada Parque Ceilândia - EPCL ou DF 095, e na margem leste da Estrada Parque Contorno - EPCT ou DF 001;

II - ADE Águas Claras, localizada na margem norte da Estrada Parque Núcleo Bandeirante - EPNB ou DF 075.

§ 1º As Áreas de Desenvolvimento Econômico são aquelas de fácil acesso rodoviário, nas quais tem prioridade a implantação de atividades econômicas, inclusive as de alta incomodidade, admitida a utilização para promoção de projetos habitacionais nos casos previstos no art. 63.

§ 2º Aos ocupantes ou possuidores de parcelas de terra localizadas na ADE Estrutural, ao sul da EPCL, na data da publicação desta Lei Complementar, será assegurada preferência na aquisição delas, mediante programa de desenvolvimento econômico ou programa habitacional, aplicado, neste caso, o disposto na Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, e no § 5º do art. 19 do PDOT.

§ 3º Caso o possuidor ou ocupante opte por não adquirir a propriedade nos termos do parágrafo anterior, ser-lhe-á garantida indenização das benfeitorias pelo poder público, de conformidade com o ordenamento jurídico vigente.

Art. 20. São criadas as seguintes Áreas de Uso Urbano com Restrição - AUR, conforme as poligonais constantes do Anexo VIII:

I - AUR Arniqueira;

II - AUR Samambaia;

III - AUR Vereda da Cruz;

IV - AUR Vereda Grande;

V - AUR Vicente Pires.

Parágrafo único - As Áreas de Uso Urbano com Restrição são aquelas que, devido às especificidades relativas à proximidade de bordas de chapada, apresentam restrições quanto à forma e à intensidade de ocupação.

Art. 21. A Expansão da Vila Areal localiza-se entre a ADE Águas Claras, a AUR Vereda Grande, a ARR Arniqueira e a QS 9 de Águas Claras, conforme a poligonal constante do Anexo VIII.

Art. 22. A Área de Expansão Urbana correspondente às antigas Chácaras 25 e 26 do Núcleo Rural Taguatinga localizar-se-á entre a ARR Taguatinga e o Setor de Mansões Taguatinga.

Art. 23. A Área Perimetral Verde consiste em uma estreita faixa de terra localizada ao longo das poligonais da ARR Taguatinga e da ARIE Parque Juscelino Kubitschek e estabelece a transição entre as áreas de ocupação urbana e rural.

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

§ 2º Fica assegurada a participação dos interessados, por meio de audiência pública, na elaboração e definição do projeto específico, preservadas as ocupações urbanas e rurais existentes.

Seção V

Das Unidades de Conservação

Art. 24. Localizam-se na zona urbana de Taguatinga as seguintes Unidades de Conservação, indicadas no Mapa 3 do Anexo I:

I - ARIE Parque Juscelino Kubitschek;

II - Parque Areal;

III - Parque Ecológico Saburo Onoyama.

§ 1º A poligonal da ARIE Parque Juscelino Kubitschek é definida no anexo VIII.

§ 2º O Parque Ecológico Saburo Onoyama localiza-se no interior da ARIE Parque Juscelino Kubitschek e terá sua poligonal definida por lei complementar.

§ 3º As Unidades de Conservação são regidas por legislação específica e, no caso da ARIE Juscelino Kubitschek, pela Lei nº 1.002, de 2 de janeiro de 1996.

CAPÍTULO III

DA ZONA RURAL DE TAGUATINGA

Art. 25. A zona rural de Taguatinga classifica-se como Zona Rural de Uso Controlado, definida no macrozoneamento do PDOT.

Parágrafo único - A Zona Rural de Uso Controlado é aquela de atividade agropecuária consolidada que, em função de seu grau de sensibilidade ambiental e da necessidade de preservação de seus mananciais, terá seu uso restringido.

Art. 26. Sobrepõem-se à zona rural de Taguatinga as seguintes Áreas Especiais de Proteção, indicadas nos Mapas 1 e 3 do Anexo I:

I - Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais;

II - Área de Proteção de Manancial do Córrego Ribeirão das Pedras;

III - Área de Proteção de Manancial do Córrego Bananal;

IV - Área com Restrições Físico-ambientais dos Córregos Cabeceira do Valo e Cana do Reino.

Art. 27. As Áreas Especiais de Proteção serão objeto de monitoramento especial pelo Sistema de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal.

CAPÍTULO IV

DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 28. São definidas, para efeito desta Lei Complementar, as seguintes categorias funcionais de vias, descritas em ordem decrescente de hierarquia:

I - vias arteriais são aquelas que ligam duas cidades ou dois pontos de uma área conurbada, permitindo o tráfego livre e o desenvolvimento de velocidade;

II - vias principais são aquelas de maior importância na cidade e que estruturam a malha urbana e se dividem em dois tipos:

a) avenidas de atividades, que se caracterizam pela função de acessibilidade às atividades lindeiras, onde é conferida prioridade ao transporte coletivo ou de massa e à circulação de pedestres, não facilitado o desenvolvimento de velocidade;

b) eixos de circulação, que se caracterizam pela função de passagem e pelo tráfego fluido de veículos;

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

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

§ 1º A indicação da hierarquia de vias de Taguatinga consta do Mapa 4 do Anexo I.

§ 2º O Corredor de Atividades enquadra-se na categoria mencionada na alínea "a" do inciso I.

Seção II

Do Sistema Viário Arterial

Art. 29. Compõem o sistema viário arterial da RA III as seguintes vias:

I - EPCL - Estrada Parque Ceilândia ou rodovia DF 095;

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

III - EPCT - Estrada Parque Contorno ou rodovia DF 001;

IV - EPNB - Estrada Parque Núcleo Bandeirante ou rodovia DF 075;

V - EPAC - Estrada Parque Acampamento ou rodovia DF 097;

VI - rodovia federal BR 070;

VII - rodovia federal BR 060.

Art. 30. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias arteriais:

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

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

§ 1º As vias arteriais mencionadas no artigo anterior, especialmente a EPTG, poderão ser transformadas em complexo de circulação com a criação de novas faixas de rolamento e pista exclusiva para o transporte coletivo.

§ 2º A EPAC será prolongada de modo a estabelecer interligação entre a EPCT e a Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA ou rodovia DF 003.

§ 3º O Poder Executivo definirá o traçado da via de que trata o parágrafo anterior, consoante os parâmetros técnicos ambientais pertinentes.

Art. 31. Serão criadas as seguintes vias arteriais, conforme indicado no Mapa 2 do Anexo I:

I - via de ligação Taguatinga-Samambaia-Guará;

II - via de ligação de Taguatinga Norte à rodovia DF 087.

Parágrafo único - A implantação das vias mencionadas nos incisos I e II condiciona-se à audiência à população interessada.

Art. 32. A rodovia DF 180 absorverá o tráfego rodoviário e de veículos pesados entre as rodovias BR 060 e BR 070 como alternativa à EPCT e para evitar a interferência com as vias urbanas.

Seção III

Do Sistema Viário Principal

Art. 33. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias principais:

I - alteração e adaptação das vias componentes do Corredor de Atividades, por meio de implantação de canaleta central ou pista exclusiva para transporte coletivo ou de massa;

II - alteração da Avenida Comercial, por meio de seu prolongamento na QSD, entre as Quadras 9, 21, 29, 41 e 53, e da utilização da anterior faixa de afastamento obrigatório dos lotes das Quadras QNA, QND, QSA e QSD com testada voltada para ela, em conformidade com o croqui constante do Anexo V, com o disposto no art. 121 e com o estabelecido a seguir:

a) fica definido o alargamento do logradouro público e destinada uma faixa de recuo para integrar área de estacionamento público de veículos, com largura de dois metros, nos lotes da QNA, QND e QSA, e de um metro, nos lotes da QSD;

b) fica destinada uma faixa de três metros de largura para galeria de circulação de pedestres, no interior dos lotes mencionados no caput, a partir da nova testada para eles fixada;

III - alteração da Avenida SAMDU, com atribuição de características de eixo de circulação, ligando as partes sul e norte de Taguatinga;

- IV - reformulação da via de ligação entre as Quadras QNL e a EPCT;
- V - reformulação da via de ligação entre a Quadra QSC e o Setor de Mansões Taguatinga;
- VI - reformulação do sistema viário das Quadras QSE e QSF para favorecer a circulação do transporte coletivo;
- VII - reformulação do sistema viário da Quadra QNJ para a operação em sistema vinário, no sentido perpendicular à Avenida Hélio Prates;
- VIII - reformulação do sistema viário da Quadra QNM, com ligações diretas entre Ceilândia e a via marginal à BR 070, preferencialmente na QNM 38 e QNM 42.

§ 1º O prolongamento da Avenida Comercial mencionado no inciso II assume o nome dessa Avenida.

§ 2º O trecho da EPCT compreendido entre as rodovias BR 060 e BR 070 acumula as características de eixo de circulação e de avenida de atividades.

§ 3º É declarada de utilidade pública, para posterior desapropriação, a faixa de recuo mencionada na alínea "a" do inciso II.

Art. 34. Serão criadas vias de ligação entre a Avenida Hélio Prates e a via marginal à BR 070, nos seguintes locais:

I - entre as Quadras QNG e QNH;

II na Quadra QNH.

Art. 35. Será criada via de ligação entre a EPTG e a EPCL, contornando o Centro Regional, antecedida pelos estudos de viabilidade técnica pertinentes, realizados pelos órgãos competentes, bem como por audiência à população interessada.

Seção IV

Do Sistema Viário Secundário

Art. 36. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias secundárias:

I - redução do número de acessos à Avenida Comercial, mantidos, preferencialmente, os acessos das vias que estabelecem ligação direta da Avenida SAMDU à EPCT, com instalação de semáforos nos cruzamentos com a Avenida Comercial;

II - reformulação das intersecções das vias secundárias com a Avenida Hélio Prates, por meio de cruzamentos com semáforos;

III - reformulação das intersecções das vias secundárias com a EPCT, com a utilização das vias marginais propostas, por meio de cruzamentos com semáforos ou viadutos;

IV - criação de via de ligação entre o Setor de Indústria e a via LN 18;

V - restrição ao tráfego de veículos pesados na Via 138 do Setor de Mansões Taguatinga;

VI - complementação e duplicação da via localizada entre a QSE e a QSF e sua interligação com a EPCT.

TÍTULO III

DO CONTROLE DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO USO DO SOLO URBANO

Seção I

Da Classificação de Usos e Atividades

Art. 37. O uso do solo urbano, para efeito desta Lei Complementar, divide-se em residencial e não residencial.

Art. 38. O uso não residencial do solo urbano subdivide-se em:

I - comercial;

II - institucional;

III - industrial.

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

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

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

Art. 39. As atividades de uso não residencial indicadas no anexo II ficam classificadas como atividades incômodas e não incômodas.

§ 1º As atividades incômodas são aquelas que interferem e perturbam o meio urbano, especialmente o uso residencial.

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

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

Art. 40. As atividades incômodas são classificadas por nível de incomodidade - I - em três categorias:

I - Atividade de Baixa Incomodidade - I1;

II - Atividade de Média Incomodidade - I2;

III - Atividade de Alta Incomodidade - I3.

§ 1º Os níveis de incomodidade são definidos pela análise da intensidade e da natureza do incômodo.

§ 2º O nível de incomodidade é diretamente proporcional à intensidade do incômodo que a atividade provoca ao meio urbano.

§ 3º A natureza de incômodo pode ser:

I - ambiental:

a) geração de ruídos;

b) geração de resíduos, emissões de efluentes poluidores;

II - relativa a riscos de segurança;

III - relativa a circulação:

a) atração de automóveis;

b) atração de veículos pesados;

IV - especial;

V - outras:

a) visual;

b) cultural ou moral;

c) relativa a interferências de ondas eletromagnéticas.

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

Art. 41. As atividades de natureza especial de incômodo de que trata o inciso IV do § 3º do artigo anterior são aquelas que apresentam pelo menos uma das naturezas de incômodo, com características especiais de interferência no meio natural ou construído ou de sobrecarga na infra-estrutura urbana existente.

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

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

a) as atividades com incômodo de natureza ambiental serão analisadas pelo Instituto de Ecologia e Meio Ambiente - IEMA;

b) as atividades com incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e relativa a circulação serão analisadas pela Secretaria de Segurança Pública, ouvido o Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF, no que diz respeito à circulação;

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

Art. 42. A aprovação de atividades na zona urbana estará condicionada às disposições desta Lei Complementar, às normas para o licenciamento ambiental e à legislação específica.

Seção II

Da Classificação e Especificação de Lotes por Uso

Art. 43. Ficam estabelecidas as seguintes Categorias de Lote por Uso, segundo o grau de restrição de atividades:

I - Lotes de Uso Residencial Exclusivo - RE;

II - Lotes de Maior Restrição - L0;

III - Lotes de Média Restrição - L1;

IV - Lotes de Menor Restrição - L2;

V - Lotes com Restrição a Residência - L3.

Parágrafo único - A localização das Categorias de Lotes por Uso está indicada no Mapa 5 do Anexo I e discriminada no Anexo VII.

Art. 44. São admitidas atividades não incômodas nos Lotes de Média Restrição - L1, de Menor Restrição - L2 - e de Restrição a Residência - L3.

Art. 45. Nos Lotes de Maior Restrição - L0, somente serão admitidas atividades não incômodas, mediante a anuência dos proprietários, ou seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes vizinhos e das frações ideais em condomínios, conforme previsto no Anexo III.

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

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

Art. 46. A concessão de alvará de funcionamento, nos casos previstos no artigo anterior, fica condicionada a consulta prévia aos proprietários, ou seus representantes legais, e aos ocupantes dos lotes e frações ideais em condomínios abrangidos pelo raio de circunferência explicitado no Anexo III.

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

§ 2º Será considerado um voto por lote.

§ 3º A anuência somente será considerada se houver aprovação tanto do proprietário, ou seus representantes legais, como dos ocupantes do lote e frações ideais em condomínio.

Art. 47. Nos Lotes de Uso Residencial Exclusivo - RE, é vedado o uso não residencial.

Art. 48. Nos Lotes de Maior Restrição - L0, são vedadas atividades incômodas de qualquer nível, salvo os casos previstos nos arts. 56 e 58.

Art. 49. Nos Lotes de Média Restrição - L1, são vedadas Atividades de Média e Alta Incomodidade - I2 e I3, salvo os casos previstos no art. 57.

Parágrafo único - É vedado o uso residencial nos Lotes de Média Restrição indicados com o símbolo L1* na listagem constante do Anexo VII.

Art. 50. Nos Lotes de Menor Restrição - L2, são vedadas Atividades de Alta Incomodidade - I3, salvo os casos previstos no art. 58.

Parágrafo único - É vedado o uso residencial nos Lotes de Menor Restrição indicados com o símbolo L2* na listagem constante do Anexo VII.

Art. 51. Nos Lotes com Restrição a Residência - L3, é vedado o uso residencial, com exceção de uma residência para zelador, cuja área máxima de construção não poderá ultrapassar a definida pelo Código de Edificações para residências econômicas.

Art. 52. Nos Lotes de categorias L1, L2 e L3, é permitida mais de uma atividade não residencial, desde que respeitadas os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos no Código de Edificações e nesta Lei Complementar.

Art. 53. Os proprietários, ou seus representantes legais, e os ocupantes de lotes e frações ideais em condomínios de categoria L0 lindeiros à via local do conjunto onde tiver sido aprovada a instalação de atividades incômodas, considerando-se prejudicados, poderão recorrer ao Conselho Local de Planejamento - CLP.

Art. 54. Nos lotes lindeiros ao Corredor de Atividades, nas Quadras QI, na Área Central de Águas Claras e no Centro Metropolitano, cinquenta por cento da área do lote, no pavimento térreo, serão destinados ao uso não residencial.

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

Art. 55. É vedada a atividade de motel nos lotes localizados no Setor CSG, Quadras 1 a 20, resguardados os casos existentes à data da publicação desta Lei Complementar.

Seção III

Da Excepcionalidade para Aprovação de Atividades Incômodas

Art. 56. As Atividades de Baixa Incomodidade - I1, em Lotes de Maior Restrição - L0, serão admitidas, atendidas as seguintes exigências:

- I - não ocupação de área maior ou igual a cento e cinquenta metros quadrados;
- II - anuência dos proprietários, ou seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes e frações ideais em condomínios vizinhos, conforme especificado no Anexo III;
- III - aprovação da Administração Regional de Taguatinga, consultados:
 - a) o Instituto de Ecologia e Meio Ambiente - IEMA, nos casos de incômodo de natureza ambiental;
 - b) a Secretaria de Segurança Pública, nos casos de incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e a circulação, observado o disposto na alínea seguinte;
 - c) o IPDF, nos casos de incômodo de natureza relativa a circulação.

Art. 57. As Atividades de Média Incomodidade - I2, em Lotes de Média Restrição - L1, serão admitidas, atendidas as seguintes exigências:

- I - anuência dos proprietários, ou seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes e frações ideais em condomínios vizinhos, conforme especificado no Anexo III;
- II - aprovação da Administração Regional de Taguatinga, consultados:
 - a) o IEMA, nos casos de incômodo de natureza ambiental;
 - b) a Secretaria de Segurança Pública, nos casos de incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e a circulação;
 - c) o IPDF, nos casos de incômodo de natureza relativa a circulação.

Art. 58. As Atividades de Média Incomodidade - I2, em Lotes de Maior Restrição - L0, e as Atividades de Alta Incomodidade - I3, em Lotes de Menor Restrição - L2, serão admitidas, atendidas as seguintes exigências:

- I - anuência dos proprietários, ou seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes e das frações ideais em condomínios vizinhos, conforme especificado no Anexo III;
- II - apreciação pela Administração Regional de Taguatinga, consultados:
 - a) o IEMA, nos casos de incômodo de natureza ambiental;
 - b) a Secretaria de Segurança Pública, nos casos de incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e a circulação;
 - c) o IPDF, nos casos de incômodo de natureza relativa a circulação;
- III - aprovação do CLP.

§ 1º As atividades I2 em lotes L0 não poderão ocupar área maior ou igual a cento e cinquenta metros quadrados.

§ 2º São vedadas, nos lotes L2, atividades de Alta Incomodidade, indicadas com o símbolo I3(a) no Anexo II.

Art. 59. O alvará de funcionamento, nos casos das atividades previstas nos arts. 56, 57 e 58, terá validade máxima de dois anos.

Parágrafo único - A renovação do alvará de funcionamento fica condicionada a nova

consulta aos proprietários, ou seus representantes legais, e aos ocupantes dos lotes e das frações ideais em condomínios vizinhos, bem como ao cumprimento das exigências estabelecidas nos arts. 56, 57 e 58.

Art. 60. A concessão do alvará de funcionamento a que se refere o art. 59 fica condicionada à consulta prévia ao proprietário, ou seu representante legal, e aos ocupantes dos lotes e das frações ideais em condomínios:

I - abrangidos pelo raio de circunferência explicitado no Anexo III, para as atividades de incômodo de natureza ambiental e referente a riscos de segurança;

II - lindeiros à via para a qual está voltada a testada do imóvel objeto do alvará e, se for o caso, dos lotes lindeiros a outras vias afetadas, a critério da Administração Regional de Taguatinga.

§ 1º Nos casos previstos no inciso I, é necessária a anuência de, pelo menos, quatro quintos dos consultados, sendo obrigatória a anuência dos proprietários, ou seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes e frações ideais em condomínios confrontantes e defrontantes, conforme croqui apresentado no Anexo III.

§ 2º Nos casos previstos no inciso II, é necessária a anuência de, pelo menos, dois terços dos consultados.

§ 3º Será considerado um voto por lote.

§ 4º A anuência somente será considerada se houver a aprovação tanto do proprietário, ou seu representante legal, como dos ocupantes do lote e das frações ideais em condomínio.

Art. 61. As Atividades de Alta Incomodidade - I3 não poderão ser instaladas em Lotes de Maior Restrição - L0 - e em Lotes de Média Restrição - L1.

Seção IV

Do Uso do Solo nas Áreas de Novos Projetos Urbanísticos

Art. 62. Na área do Centro Regional, os lotes corresponderão à categoria de Lotes de Menor Restrição - L2.

Parágrafo único - Projetos urbanísticos de distintas áreas localizadas no Centro Regional definirão, em documentos específicos que os acompanharão, restrições em face da concepção urbanística e das demandas da população.

Art. 63. Nas Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADE, os lotes corresponderão:

I - à categoria de Lotes com Restrição a Residência - L3, na ADE Águas Claras e na parte da ADE Estrutural localizada ao norte da EPCL;

II - à categoria de Lotes de Menor Restrição - L2, na parte da ADE Estrutural localizada ao sul da EPCL.

Parágrafo único. - Na parte da ADE Estrutural, localizada ao norte da EPCL, será admitida a categoria L2, desde que não ultrapasse vinte e cinco por cento da área, nos termos do art. 19.

Art. 64. A Área Perimetral Verde é destinada a espaços de uso público ao ar livre como praças, bosques, ciclovias e quadras de esporte, sem prejuízo das características básicas da ARIE Parque Juscelino Kubitschek.

Art. 65. As Categorias de Lote por Uso das áreas de novos projetos urbanísticos serão definidas em documentos específicos que os acompanharão, obedecidas as diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º Os lotes com divisas voltadas para vias locais serão da categoria L0.

§ 2º Os lotes com pelo menos uma das divisas voltada para via secundária, via principal, entrequadra ou praça interna à quadra serão da categoria L1.

CAPÍTULO II

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

Art. 66. Nas Áreas Rurais Remanescentes, serão admitidos os usos agropecuário e agro-industrial e atividade de suporte ao turismo rural, quando comprovada a compatibilidade com o disposto no art. 31 do PDOT.

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

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

§ 3º É vedada a promoção de parcelamento para qualquer uso na área coincidente com a ARIE Juscelino Kubitschek.

§ 4º No uso das áreas a que se refere o *caput*, será observado também o disposto na Lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o Código Florestal, no que se refere às Áreas de Preservação Permanente, bem como as disposições constantes do ordenamento jurídico ambiental pertinente.

§ 5º Quaisquer atividades degradadoras ou poluentes nas Áreas Rurais Remanescentes serão submetidas a licenciamento, conforme critérios definidos na legislação ambiental.

§ 6º Serão regularizadas as áreas com características ou utilização urbanas inseridas na categoria de que trata este artigo, existentes até a data de publicação do PDOT, incluídas aquelas que integram núcleos rurais, vilas e colônias agrícolas, devendo, neste caso, ser a gestão da área devolvida pela Fundação Zoobotânica do Distrito Federal à Companhia Imobiliária de Brasília -TERRACAP - no prazo de sessenta dias, para alienação aos ocupantes ou possuidores, conforme o disposto na legislação vigente, em especial na Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995.

Art. 67. Nas Áreas Especiais de Proteção inseridas na zona rural da RA III, previstas no art. 26, são vedados:

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

II - o uso residencial exclusivo;

III - as atividades potencialmente poluidoras e as causadoras de erosão e outras formas de degradação ambiental.

Art. 68. Os maciços florestais existentes nas Áreas Especiais de Proteção deverão ser mantidos.

Art. 69. As ocupações rurais do solo nas Áreas de Proteção de Manancial serão restritas às existentes à data de publicação do PDOT e ordenadas nos termos do que dispõe o seu art. 30, § 1º, II.

Parágrafo único - Nas áreas referidas no *caput*, serão implantadas tecnologias de controle de proteção ambiental e uso ordenado do solo.

Art. 70. Na Área com Restrição Físico-ambiental, é permitido o uso institucional público, em caráter excepcional, quando declarado o interesse público, ouvidos os órgãos competentes.

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 71. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros básicos de controle da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de permeabilidade do solo;

III - afastamentos mínimos;

IV - quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos;

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

Seção I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 72. O coeficiente de aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

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

I - áreas de garagem e estacionamento de veículos localizadas em subsolo, térreo, primeiro, segundo e terceiro pavimentos;

II - galerias de circulação de pedestres obrigatórias;

III - áreas do pavimento térreo ocupadas com uso comercial em até cinquenta por cento da superfície do lote, nos casos indicados na coluna "Observações" da listagem do Anexo VII;
IV - áreas previstas pelo Código de Edificações.

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

Art. 73. Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para os lotes de Taguatinga estão indicados no Mapa 6 do Anexo I e discriminados no Anexo VII.

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

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

Art. 74. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos, com coeficientes de aproveitamento diferentes, a área máxima de construção será o somatório das áreas máximas calculadas para cada lote.

Art. 75. Nos casos de remembramento de lotes com coeficientes de aproveitamento diferentes, o coeficiente de aproveitamento do lote resultante será correspondente à média ponderada entre os coeficientes de aproveitamento e as áreas de cada lote, aplicando-se a fórmula:

$$caR = \frac{(ca1 \times A1) + (ca2 \times A2) + \dots + (can \times An)}{A1 + A2 + \dots + An}$$

onde:

I - caR = coeficiente de aproveitamento resultante;

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

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

Seção II

Da Taxa de Permeabilidade do Solo

Art. 76. A taxa de permeabilidade do solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação.

Art. 77. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função da dimensão do lote, conforme discriminado a seguir:

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

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

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

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

§ 1º Nos lotes inseridos na Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais, as taxas de permeabilidade do solo são aumentadas em cinquenta por cento dos valores previstos neste artigo.

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

Art. 78. 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 cálculo da taxa de permeabilidade do solo, a área total resultante.

Seção III

Dos Afastamentos Obrigatórios

Art. 79. Os afastamentos obrigatórios representam as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e as divisas dos lotes.

Art. 80. O afastamento mínimo das fachadas voltadas para logradouro público será calculado aplicando-se a fórmula:

$af = (h - 5) - d$, onde:
$tg 60^\circ$	

I - af = afastamento mínimo;

II - h = altura da edificação;

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

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

Art. 81. O afastamento mínimo das fachadas voltadas para lotes vizinhos, com abertura de vãos de iluminação e aeração, corresponde:

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

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

$$af = 1,5 + b + 0,25 (n - 1) , \text{ onde:}$$

a) af = afastamento mínimo;

b) b = coeficiente específico da localidade;

c) n = número do pavimento (cálculo feito para cada pavimento).

§ 1º O coeficiente "b" para as áreas já parceladas de Taguatinga será nulo, salvo nas seguintes áreas:

I - bairro Águas Claras, onde b = 4, exceto nas Quadras QS 1 a 10;

II - Centro Metropolitano, onde b = 4.

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

Art. 82. Serão mantidas as faixas *non aedificandi* anteriormente exigidas para passagem de redes de serviços públicos, conforme indicado no Anexo VII.

Art. 83. Nos casos não previstos nesta Lei Complementar, será observado o disposto no Código de Edificações.

Art. 84. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como um único lote, para efeito das definições relativas a afastamentos mínimos.

Seção IV

Da Quantidade Mínima de Vagas para Estacionamento de Veículos

Art. 85. Será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote, em função da atividade a ser desenvolvida, segundo os critérios estabelecidos nos quadros constantes do Anexo VI.

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

Seção V

Da Quantidade Máxima de Domicílios por Lote

Art. 86. Fica estabelecida a quantidade máxima de dois domicílios por lote para os lotes anteriormente destinados à habitação unifamiliar, conforme discriminado no Anexo VII.

Art. 87. A quantidade máxima de domicílios por lote, nos casos de remembramento de lotes ou naqueles cujo projeto arquitetônico englobe um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, será o somatório da quantidade máxima de domicílios permitida para cada lote.

Parágrafo único - Fica permitida, em caráter excepcional, quantidade maior de domicílios

nos casos mencionados no *caput*, subordinada a permissão à anuência das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal.

Art. 88. Será permitida a construção de unidades domiciliares econômicas, conforme previsto no Código de Edificações, em toda a zona urbana de Taguatinga.

Seção VI

Dos Demais Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 89. A galeria de circulação de pedestres dos lotes da QNA, QND, QSA e QSD com testada para a Avenida Comercial, conforme previsto no art. 33, II, terá pé-direito mínimo de três metros e máximo de cinco metros e cinqüenta centímetros.

§ 1º Com a construção da galeria, a edificação poderá avançar até a nova testada do lote, a partir do primeiro pavimento.

§ 2º As rampas de acesso de veículos deverão se desenvolver no interior do lote, iniciadas após a faixa destinada à galeria.

Art. 90. O acesso de veículo a lote se dará:

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

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

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

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

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

Art. 91. As divisas de lotes voltadas para logradouros públicos poderão ter abertura para eles.

Art. 92. Nos lotes de categoria L1, L2 e L3, será permitida a construção de marquise sobre área pública, resguardada a distância necessária do meio-fio, de modo a não interferir com as redes aéreas de serviços públicos.

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

I - as normas das concessionárias de serviços públicos;

II - a distância mínima de 0,75 m (setenta e cinco centímetros) do meio-fio;

III - a altura mínima de 3,00 m (três metros).

Art. 93. Nos casos em que for adotada a galeria para circulação de pedestres, será observado o seguinte:

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

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

Art. 94. Será permitido o avanço sob área pública contígua às projeções, para utilização do subsolo como garagem, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Código de Edificações, ouvidas as concessionárias de serviços públicos.

Art. 95. Será permitido o avanço sobre área pública contígua às projeções, para elemento de circulação vertical, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Código de Edificações.

Art. 96. Será permitido o avanço em espaço aéreo sobre área pública para varandas, em projeções e lotes das categorias L1 e L2, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Código de Edificações.

Art. 97. Será permitida a compensação de área em projeções, acima do pavimento térreo, sobre área pública, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Código de Edificações.

Art. 98. Será admitida a construção em área pública de passarelas aéreas e estacionamento público em subsolo, desde que aprovados pelo IPDF, ouvidos os órgãos envolvidos.

Art. 99. Para a elaboração de projetos arquitetônicos com mais de doze pavimentos, a Administração Regional será consultada quanto a:

I - cones de aproximação de aeronaves;

II - faixas de limitação de gabarito para construção civil, estabelecidas pela Empresa Brasileira de Telecomunicações – EMBRATEL;

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

Art. 100. Os parâmetros urbanísticos de tratamento das divisas, galerias para circulação de pedestres e outros não previstos nesta Lei Complementar serão definidos no documento específico do respectivo projeto urbanístico.

Seção VII

Da Ocupação do Solo nas Áreas de Novos Projetos Urbanísticos

Art. 101. Os coeficientes de aproveitamento para as áreas de novos projetos urbanísticos serão definidos nos documentos específicos que os acompanhem.

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

Art. 102. Os coeficientes de aproveitamento para as áreas de projetos urbanísticos especiais não poderão ultrapassar os seguintes valores:

I - 7 (sete), na área do Centro Regional, com exceção da área do Complexo de Diversões, Esporte, Lazer e Turismo, onde o coeficiente de aproveitamento será, no máximo, de 4 (quatro);

II - 2 (dois), nas Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADE - e na Expansão da Vila Areal;

III - 1 (um), nas Áreas de Uso Urbano com Restrição e na Área de Expansão Urbana correspondente às antigas Chácaras 25 e 26 do Núcleo Rural Taguatinga.

Art. 103. A taxa de permeabilidade do solo dos lotes a serem criados em Áreas de Uso Urbano com Restrição - AUR - será de, no mínimo, trinta por cento.

Art. 104. Nas áreas de novos projetos urbanísticos, quando for constatada especificidade referente à fragilidade do solo por levantamento topográfico ou estudo prévio de impacto ambiental e respectivo relatório, a taxa de permeabilidade do solo poderá ser majorada em até cem por cento dos valores previstos no art. 77, em documento específico que acompanhe o projeto.

Art. 105. A quantidade máxima de domicílios nos lotes a serem criados em Áreas de Uso Urbano com Restrição será definida em documento específico que acompanhe o respectivo projeto urbanístico, observada relação diretamente proporcional à área do lote, de forma a resultar em densidade habitacional bruta máxima de cinquenta habitantes por hectare.

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS RURAIS REMANESCENTES

Art. 106. Nas Áreas Rurais Remanescentes, serão obedecidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento relativo às atividades não agropecuárias de 0,10 (dez centésimos);

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

a) oitenta por cento da área da fração rural, para áreas acima de cinco hectares;

b) setenta por cento da área da fração rural, para áreas iguais ou inferiores a cinco hectares;

III - fração rural mínima de vinte mil metros quadrados agricultáveis.

CAPÍTULO V

DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 107. O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar as disposições da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da legislação específica de parcelamento do solo do Distrito Federal e das normas definidas pelo IPDF.

Art. 108. Os projetos urbanísticos obedecerão às seguintes diretrizes básicas:

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

Art. 109. As áreas de uso comum do povo destinadas a praças públicas, com registro cartorial, não poderão ter a sua área bruta reduzida.

Art. 110. As passagens para pedestres existentes nas Quadras QNA, QND, QNG, QSA e QSD serão objeto de projeto paisagístico especial, que preveja a implantação de equipamentos de lazer, mobiliário urbano, quiosques para pequeno comércio e serviços, estacionamento de veículos ou interligação de vias.

Art. 111. As áreas públicas livres existentes entre os conjuntos das Quadras QNJ, QNL, e QNM serão objeto de projeto urbanístico especial, facultadas as seguintes opções de ocupação:

- I - urbanização;
- II - estacionamento de veículos;
- III - abertura de via;
- IV - criação de unidades imobiliárias da categoria L0.

Art. 112. As áreas públicas livres existentes nas extremidades dos conjuntos das Quadras QNJ e QNL serão objeto de projeto urbanístico especial, facultadas as seguintes opções de ocupação:

- I - urbanização;
- II - criação de unidades imobiliárias da categoria L0.

Art. 113. As áreas públicas livres das entrequadras existentes nas Quadras QNL e QNM serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

- I - reforço à configuração e constituição das áreas de praças;
- II - garantia de áreas para quadras de esporte;
- III - revisão do sistema viário, por meio da criação ou interligação de vias, de forma a permitir:
 - a) a circulação de veículos no contorno de toda a área da entrequadra;
 - b) a ligação interna entre as quadras;
 - c) o acesso de veículos à divisa posterior dos lotes de comércio local;
- IV - ocupação das áreas públicas ociosas, mediante a criação de unidades imobiliárias.

Art. 114. A faixa de área pública livre localizada entre a rodovia BR 070 e as Quadras QNG, QNH e QNM será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

- I - ocupação de setenta por cento da área com espaços de uso público como praças, bosques e estacionamentos, onde serão instalados equipamentos de lazer, esportes e mobiliário urbano;
- II - criação de Lotes de Média Restrição - L1* e coeficiente de aproveitamento 1 (um), vedado o uso residencial.

Art. 115. É facultada a implantação de estacionamento de veículos na área pública situada entre o Setor de Oficinas da QSE e a QSF.

Art. 116. Os Lotes 1 e 2 do Conjunto 17 do Setor de Mansões Taguatinga serão afetados como bem de uso comum do povo para a implantação de praça pública ou equipamentos públicos comunitários.

Art. 117. Os projetos urbanísticos ou paisagísticos especiais de que trata este capítulo terão a participação da comunidade local e serão submetidos à audiência pública, para a qual será obrigatória a convocação dos proprietários dos lotes:

I - da quadra envolvida, nos casos dos projetos urbanísticos ou paisagísticos especificados nos arts. 110, 111 e 112;

II - das duas quadras envolvidas, nos casos dos projetos urbanísticos especificados no art. 113.

Art. 118. Os projetos urbanísticos especiais obedecerão aos critérios de ocupação e uso do solo constantes desta Lei Complementar ou de lei complementar específica.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 119. O Poder Executivo aplicará na RA III os instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial instituídos pelo PDOT, pela Lei Orgânica do Distrito Federal ou criados por lei específica, atendendo aos objetivos e diretrizes expressos nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA

Seção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 120. Será aplicada a outorga onerosa do direito de construir a todo aumento de potencial construtivo, excetuados os casos previstos no art. 122.

§ 1º Aplica-se a outorga onerosa do direito de construir ao acréscimo da área construída, observados os limites estabelecidos nesta Lei Complementar.

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

Art. 121. Para efeito de cálculo do valor da outorga onerosa, será aplicada a fórmula $VLO = VAE \times QA$, 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, que, em Taguatinga, corresponde a 0,2 (dois décimos).

Art. 122. Nos lotes das Quadras QNA, QND, QSA e QSD com testada para a Avenida Comercial, não será cobrada a outorga onerosa, desde que cumprido o disposto no inciso II do art. 33.

Seção II

Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso

Art. 123. Será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, atendido o disposto nesta Lei Complementar, para as atividades discriminadas a seguir:

I - habitação coletiva, com exceção dos casos previstos no *caput* do art. 87;

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

III - supermercado;

IV - centro comercial.

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

CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE USO

Art. 124. Será aplicado o instituto da concessão de uso nos casos de avanço em área pública previstos nesta Lei Complementar ou em lei complementar específica.

§ 1º A concessão de uso referida no *caput* dar-se-á a título oneroso e será firmada

mediante contrato entre o proprietário do imóvel e a Administração Regional, por ocasião da expedição do alvará de construção.

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

CAPÍTULO IV
DA EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 125. O poder público aplicará o instrumento de edificação compulsória nas unidades imobiliárias não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas:

- I - com área superior a mil metros quadrados, com exceção dos lotes de categoria L0;
- II - situadas no Centro Regional.

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

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 126. Fica alterada a poligonal da RA III, conforme indicado no Anexo VIII.

Parágrafo único. A alteração da poligonal mencionada refere-se à incorporação à RA III das áreas desmembradas da Região Administrativa de Samambaia, especificadas a seguir:

- I - Setor de Mansões Taguatinga;
- II - Área de Expansão Urbana, que corresponde à área das antigas Chácaras 25 e 26 do Núcleo Rural Taguatinga;
- III - parcela da Área Rural Remanescente Taguatinga, localizada entre o córrego Taguatinga e a Área de Expansão que menciona o inciso II.

Art. 127. Os projetos urbanísticos e paisagísticos especiais terão garantida a participação da comunidade, mediante audiência pública, nos termos do ordenamento legal vigente e obedecerão ao disposto no art. 117.

Art. 128. Os projetos arquitetônicos observarão, além do disposto nesta Lei Complementar, as normas estabelecidas no Código de Edificações e na legislação específica.

Art. 129. O Poder Executivo promoverá a reserva de lotes para atender às demandas por equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecidos o disposto nesta Lei Complementar, a legislação em vigor e as normas do IPDF.

Parágrafo único. Será criada área para cemitério na Área com Restrições Físico-ambientais dos Córregos Cabeça do Valo e cana do Reino, na faixa lindeira à EPCT.

Art. 130. O Poder Executivo, em noventa dias, redefinirá a poligonal da ARR São José, entre os pontos 12 e 21, para atender ao disposto no art. 82 do PDOT, bem como da AUR Samambaia, mediante lei complementar.

Art. 131. O Poder Executivo, em noventa dias, encaminhará ao Poder Legislativo projeto de lei complementar definindo a aplicação dos instrumentos previstos na Lei Orgânica do Distrito Federal para frações rurais produtivas localizadas nas Áreas Rurais Remanescentes de Taguatinga.

Art. 132. Serão regularizados os parcelamentos com características ou utilização urbanas existentes até a data de publicação do PDOT na Zona Urbana de Dinamização, inclusive aqueles inseridos em Área de Uso Urbano com Restrição, núcleos rurais, vilas e colônias agrícolas, nos termos da legislação vigente, em especial da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, devendo a Fundação Zoobotânica do Distrito Federal, se for o caso, devolver a gestão das áreas à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, para alienação aos seus ocupantes ou possuidores.

Art. 133. O PDL de Taguatinga será compatibilizado com o Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE - e com o Plano Diretor de Água e Esgoto do Distrito Federal, após a aprovação deles, nos termos do art. 320 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 134. O Poder Público adotará, na área de abrangência da RA III, medidas de conservação e de recuperação de áreas degradadas por erosão.

Art. 135. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 136. Revogam-se as disposições em contrário, inclusive as Normas de Edificação, Uso e Gabarito referentes a Taguatinga.

Parágrafo único - Excetua-se do disposto no caput os parâmetros urbanísticos previstos no art. 100 desta Lei Complementar, que serão consolidados em documento específico no prazo de cento e oitenta dias.

Brasília, 11 de março de 1998
110º da República e 38º de Brasília

CRISTOVAM BUARQUE

[Este texto não substitui o publicado na imprensa oficial.](#)