

LEI COMPLEMENTAR Nº 314, DE 1º DE SETEMBRO DE 2000

DODF DE 04.09.2000

Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, 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 Ceilândia - PDL de Ceilândia, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e territorial da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, 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 sócio-econômico 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 Ceilândia 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 IX.

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

I - anexo I - Mapas:

- a) mapa 1 - Macrozoneamento;
- b) mapa 2 - Centralidades e Acessos;
- c) mapa 3 - Ordenamento do Território;
- d) mapa 4 - Hierarquia de Vias;
- e) mapa 5 - Uso do Solo;
- f) mapa 6 - Coeficientes de Aproveitamento;
- g) mapa 7 - Áreas de Projetos Especiais;

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 - Quadros de Exigência de Vagas de Estacionamento segundo o Porte e o Tipo de Atividade;

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

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

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS ESTRATÉGIAS

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

- I - promover a dinamização territorial de Ceilândia, em articulação com as Regiões Administrativas de Taguatinga 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 sócio-econômica da RA IX;
- III - promover a integração físico-funcional entre Ceilândia, Taguatinga e Samambaia;

IV - rever as normas de uso e ocupação do solo e adequá-las à dinâmica sócio-econômica;
V - proporcionar o retorno da valorização imobiliária decorrente das intervenções do Poder Público à coletividade;

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 Ceilândia 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 - dinamização do Centro Urbano de Ceilândia, configurado pela Avenida Hélio Prates e as quadras CNM 1, CNM 2, CNN 1 e CNN 2, consolidando-o como marco referencial para a cidade;

III - criação do Corredor de Atividades, interligando os centros urbanos de Ceilândia, Taguatinga e Samambaia;

IV - criação de áreas para a implantação de atividades de desenvolvimento econômico, social e cultural;

V - adoção de parâmetros de uso do solo segundo níveis de incomodidade gerados no meio urbano;

VI - flexibilização das regras de uso e ocupação do solo, restringindo-as àquelas necessárias à garantia do bem-estar da coletividade;

VII - indicação de áreas para aplicação de instrumentos de política urbana;

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

IX - estímulo ao adensamento e à consolidação das áreas urbanas constituídas, com preferência sobre a criação de novas áreas;

X - adoção de intervenções urbanas nos espaços públicos que dêem prioridade ao pedestre e, em especial, à pessoa portadora de necessidades especiais;

XI - hierarquização das vias, asseguradas as condições necessárias às diferentes funções de circulação e à segurança de veículos e pedestres;

XII - incentivo ao 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 pela integração com outros meios de transporte e pelo adensamento das áreas lindeiras a suas estações.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

I - Zona Urbana de Dinamização;

II - Zona Rural de Uso Controlado;

III - Zona Rural de Uso Diversificado.

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

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

- 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 Ceilândia atenderão, além do disposto nesta Lei Complementar, 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 VII e estão definidas no Memorial Descritivo dos Perímetros das Zonas e Áreas Constantes do Macrozoneamento que integra o PDOT.

CAPÍTULO II DA ZONA URBANA DE CEILÂNDIA

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

Seção I

Da Área do Centro Regional

Art. 9º A Área do Centro Regional localizar-se-á na confluência de Ceilândia, Taguatinga e Samambaia, conforme indicado no mapa 2 do anexo I.

Art. 10. O Centro Regional será objeto de projeto urbanístico especial e atenderá às seguintes diretrizes, no que concerne a Ceilândia:

- I - integração urbana entre as cidades de Ceilândia, Taguatinga e Samambaia;
- II - criação de áreas com porte e características adequados à implantação de atividades regionais diversificadas;
- III - dinamização das áreas localizadas às margens da Avenida Centro-Norte;
- IV - criação de área destinada a universidade pública, biblioteca pública, museu e teatro;
- V - valorização dos espaços públicos destinados ao encontro social, dando prioridade ao pedestre e, em especial, à pessoa portadora de necessidades especiais;
- VI - compatibilização das características de centro regional às condicionantes ambientais existentes, em especial àquelas referentes:
 - a) à Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE Parque Juscelino Kubitschek;
 - b) ao Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente - EIA-RIMA do entorno imediato de Ceilândia e Taguatinga;
- VII - dinamização das áreas de influência do metrô;
- VIII - proposição de instrumentos de política urbana que viabilizem a implantação do Centro Regional, por meio de parcerias entre o Governo e a iniciativa privada;
- IX - definição de diretrizes complementares para o entorno do Centro Regional.

Seção II

Do Corredor de Atividades

Art. 11. Fica constituído o Corredor de Atividades, por meio da criação de um anel viário de ligação entre os centros urbanos de Ceilândia, Taguatinga 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 do solo permitido com atividades tipo I2, discriminadas no anexo II desta Lei Complementar;
- II - atribuição de prioridade ao transporte coletivo;
- III - intervenção viária e paisagística, com previsão de alocação de mobiliário urbano, travessias seguras e outros elementos que facilitem a circulação e o bem-estar do pedestre, e, em especial, da pessoa portadora de necessidades especiais.

§ 2º O anel viário mencionado no caput configurar-se-á em um polígono que, em Ceilândia, será composto pelas seguintes vias, conforme indicado no mapa 4 do anexo I:

I - MN-3;

II - Avenida N-3, a partir da QNN 18 até a Avenida Centro-Norte;

III - via de ligação entre a Avenida N-3 e a Avenida Central de Samambaia, observando a compatibilidade com as características da ARIE Parque Juscelino Kubitschek.

Seção III

Das Novas Áreas de Uso Urbano

Art. 12. Ficam estabelecidas as seguintes áreas de uso urbano, na zona urbana da RA IX, indicadas no mapa 3 do anexo I, que serão objeto de projetos urbanísticos especiais:

I - Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADE;

II - Área Perimetral Sul;

III - Área Perimetral Norte;

IV - Áreas Perimetrais Verdes.

Art. 13. São previstas as seguintes Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADE, conforme as poligonais constantes do anexo VII:

I - ADE Centro-Norte, a ser localizada a oeste do Centro Regional, na margem sul da Avenida Centro-Norte;

II - ADE do Descoberto.

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

§ 2º A Área de Desenvolvimento Econômico Centro-Norte será inicialmente ocupada por atividades de oficina e indústrias gráficas.

Art. 14. A Área Perimetral Sul consiste numa faixa de terra localizada a sul e a oeste do Setor "P" Sul, destinada à implantação de equipamentos comunitários.

Art. 15. A Área Perimetral Norte consiste numa faixa de terra localizada a oeste do Setor "P" Norte e da QNR, destinada à implantação de equipamentos comunitários.

Art. 16. As Áreas Perimetrais Verdes consistem em estreitas faixas de terra que estabelecerão a transição entre as áreas de ocupação urbana e rural, localizando-se:

I - no interior das poligonais da ARIE Parque Juscelino Kubitschek e da Área Rural Remanescente - ARR Taguatinga;

II - no interior da poligonal da Área com Restrição Físico-Ambiental;

III - entre as quadras QNO e a Rodovia BR-070.

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

§ 2º Os contratos de arrendamento da ARR Taguatinga coincidentes com a Área Perimetral Verde observarão a garantia de disponibilidade destas faixas, quando solicitado pelo Poder Público.

§ 3º Ficam asseguradas e preservadas as ocupações urbanas e rurais existentes nas faixas de que trata o caput, bem como a participação dos interessados na elaboração do projeto específico correspondente.

Seção IV

Das Áreas Especiais de Proteção

Art. 17. As categorias de Área Especial de Proteção existentes na zona urbana de Ceilândia, indicadas nos mapas 1 e 3 do anexo I, são:

I - Área Rural Remanescente - ARR Taguatinga, parcela inserida na zona urbana da RA IX;

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

Parágrafo único. A ARR Taguatinga coincide com a parcela da ARIE Parque Juscelino Kubitschek localizada na RA IX.

Art. 18. A gestão da ARR Taguatinga 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 Art. 31, § 6º, do PDOT.

Art. 19. 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 nesta área 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 da captação, atendidas as recomendações da Companhia de Água e Esgotos de Brasília - CAESB.

Seção V

Das Unidades de Conservação

Art. 20. Localizam-se na zona urbana de Ceilândia as seguintes Unidades de Conservação, indicadas no mapa 3 do anexo I:

I - parcela da ARIE Parque Juscelino Kubitschek;

II - Parque Ecológico Metropolitano.

§ 1º A poligonal da ARIE Parque Juscelino Kubitschek é indicada no anexo VII.

§ 2º O Parque Ecológico Metropolitano localiza-se no interior da ARIE Parque Juscelino Kubitschek, junto ao Corredor de Atividades, e terá sua poligonal definida por lei complementar.

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

CAPÍTULO III

DA ZONA RURAL DE CEILÂNDIA

Art. 21. A zona rural de Ceilândia subdivide-se, conforme definido no macrozoneamento do PDOT, em:

I - Zona Rural de Uso Diversificado;

II - Zona Rural de Uso Controlado.

§ 1º A Zona Rural de Uso Diversificado é aquela na qual poderá ser permitida, além do uso agropecuário, a instalação de atividades agroindustriais e de lazer.

§ 2º 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. 22. Sobrepõem-se à Zona Rural de Uso Diversificado de Ceilândia as seguintes Áreas Especiais de Proteção, indicadas nos mapas 1 e 3 do anexo I:

I - Área de Lazer Ecológico Parque do Descoberto;

II - Área com Restrição Físico-Ambiental.

Art. 23. Sobrepõe-se à Zona Rural de Uso Controlado parcela da Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais.

Art. 24. As Áreas Especiais de Proteção serão objeto de monitoramento especial pelos órgãos do Sistema de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal.

CAPÍTULO IV

DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 25. 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 estruturadoras da malha urbana, dividindo-se 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 sendo 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 Ceilândia consta do mapa 4 do anexo I.

§ 2º O Corredor de Atividades enquadra-se na categoria mencionada no inciso II, "a", deste artigo.

Seção II

Do Sistema Viário Arterial

Art. 26. Compõem o sistema viário arterial da RA IX as seguintes vias:

I - Rodovia Federal BR-070;

II - Rodovia DF-180;

III - Rodovia DF-255.

Art. 27. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para a Rodovia Federal BR-070:

I - reserva de área nas laterais da via, para ampliação futura;

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

Art. 28. A Rodovia DF-180 absorverá o tráfego rodoviário e de veículos pesados entre as Rodovias BR-060 e BR-070, como alternativa à Estrada Parque Contorno - EPCT.

Art. 29. O trajeto da Rodovia DF-255 será reformulado, estabelecendo a sua interligação com as Avenidas MN-3 e O-8, conforme indicado no mapa 2 do anexo I.

Seção III

Do Sistema Viário Principal

Art. 30. Compõem o sistema viário principal da RA IX as seguintes vias:

I - Via MN-1;

II - Via MN-2;

III - Via MN-3;

IV - Via de Ligação Centro-Norte;

V - Via M-1;

VI - Via M-2;

VII - Via M-3;

VIII - Via N-2;

IX - Via N-3;

X - Via O-1;

XI - Via O-4.

Parágrafo único. A nomenclatura das vias deverá obedecer ao disposto na Lei nº 1.876, de 19 de janeiro de 1998, sem prejuízo das denominações técnicas registradas em cartório e citadas nesta Lei Complementar.

Art. 31. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias principais:

I - alteração e adaptação das vias componentes do Corredor de Atividades, por meio da criação de via estabelecendo a ligação entre a Avenida N-3 e a Avenida Central de Samambaia;

II - reformulação das Avenidas O-1, M-2, O-4 e N-3, favorecendo a fluidez e a continuidade do tráfego entre o Setor "O" e os Setores "M" e "N";

III - prolongamento das Avenidas O-4 e MN-3, estabelecendo a ligação com a Rodovia BR-070;

IV - reformulação das Avenidas N-2, MN-3 e O-4, reservando faixa de domínio para a criação futura de pistas exclusivas para ônibus;

V - reformulação da Avenida MN-2, por meio da criação de faixas marginais para estacionamento de veículos;

VI - criação de via paralela à Avenida Centro-Norte, contornando a faixa do Centro Regional e a ADE Centro-Norte, conforme indicado no mapa 2 do anexo I;

VII - criação de via estabelecendo a ligação entre a via P-5 de Ceilândia e a 2ª Avenida Norte de Samambaia.

Seção IV

Do Sistema Viário Secundário

Art. 32. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias secundárias:

I - adequação das interseções das vias secundárias com as principais, considerando a nova hierarquia viária indicada no mapa 4 do anexo I;

II - reformulação do sistema viário das entrequadras, por meio:

a) da criação de vias laterais às entrequadras, pela interligação dos segmentos de vias locais existentes;

b) da operação das vias laterais às entrequadras em sistema binário;

c) do estabelecimento de um sistema de interligação transversal da cidade pelo prolongamento das vias laterais às entrequadras, nos seguintes trechos:

- EQNM 21/23 até EQNP 28/32;

- EQNM 17/19 até EQNN 18/20;

- EQNM 18/20 até EQNN 17/19;

- EQNM 22/24 até EQNP 15/11;

- EQNM 24/26 até EQNN 23/25;

III - complementação da Via P-1, ligando os setores "P" Sul e "P" Norte.

Art. 33. Serão criadas as seguintes vias secundárias:

I - vias de ligação entre as Vias O-5 e O-8, nas áreas localizadas entre as quadras:

a) QNO 17 e QNO 18;

b) QNO 18 e QNO 19;

II - via de ligação entre a QNM 30, em Ceilândia, e a QNM 38, em Taguatinga;

III - vias de ligação entre as quadras QNM 27, 29, 31 e 33 e o setor QNL de Taguatinga.

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

Art. 35. O uso não-residencial do solo urbano subdivide-se em:

I - comercial;

II - coletivo;

III - industrial.

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

§ 2º O uso coletivo realiza-se por meio das atividades de lazer, social, cultural, de culto, de educação, de 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. 36. 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, especificadas no anexo II, 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.

§ 4º As atividades permitidas em quiosques, estabelecidas em lei específica, deverão ser enquadradas na classificação de usos constante do anexo II.

Art. 37. 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 no meio urbano.

§ 3º A natureza do incômodo pode ser:

I - ambiental:

a) geração de ruídos;

b) geração de resíduos, emissões e efluentes poluidores;

II - relativa a riscos de segurança;

III - relativa à circulação:

a) atração de automóveis;

b) atração de veículos pesados;

IV - especial;

V - outras:

a) visual;

b) cultural ou moral;

c) relativa a interferências de ondas eletromagnéticas.

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

Art. 38. As atividades de natureza especial de incômodo de que trata o § 3º, IV, do artigo anterior são aquelas que apresentam pelo menos uma das naturezas de incômodo com características especiais de interferência no meio natural ou construído, ou de sobrecarga na infra-estrutura urbana existente.

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

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

a) as atividades com incômodo de natureza ambiental serão analisadas pelo órgão competente da Secretaria de Estado de Meio-Ambiente e Recursos Hídricos;

b) as atividades com incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e à circulação

serão analisadas pela Secretaria de Segurança Pública e pelo órgão competente da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, no que diz respeito à circulação;

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

Art. 39. A instalação de novos postos de abastecimento de combustível será aprovada por lei específica de iniciativa do Poder Público e a aprovação fica condicionada a estudo prévio de viabilidade técnica, observado o disposto nos arts. 38, 69 e 116 desta Lei Complementar.

Art. 40. 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. 41. Ficam estabelecidas as seguintes Categorias de Lote por Uso, segundo o grau de restrição de atividades:

- I - Lotes de Maior Restrição - L0;
- II - Lotes de Média Restrição - L1;
- III - Lotes de Menor Restrição - L2;
- IV - Lotes com Restrição a Residência - L3.

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

Art. 42. São admitidas atividades não-incômodas nos Lotes de Média Restrição - L1, de Menor Restrição - L2 e de Restrição a Residência - L3.

Art. 43. Nos Lotes de Maior Restrição - L0, somente serão admitidas atividades não-incômodas mediante a anuência dos proprietários dos lotes vizinhos, ou seus representantes legais, ou seus ocupantes, 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 dos lotes vizinhos, ou seus representantes legais, ou seus ocupantes, conforme o disposto no caput.

Art. 44. A concessão do alvará de funcionamento, nos casos previstos no artigo anterior, fica condicionada à consulta prévia aos proprietários dos lotes abrangidos pelo raio de circunferência explicitado no anexo III, ou seus representantes legais, ou seus ocupantes.

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

§ 2º Será considerado um voto por lote.

Art. 45. Nos Lotes de Maior Restrição - L0, são vedadas atividades incômodas de qualquer nível, salvo os casos previstos nos arts. 52 e 53 desta Lei Complementar.

Art. 46. Nos Lotes de Média Restrição - L1, são vedadas Atividades de Média e Alta Incomodidade - I2 e I3, salvo os casos previstos no Art. 53.

Art. 47. Nos Lotes de Menor Restrição - L2, são vedadas Atividades de Alta Incomodidade - I3, salvo os casos previstos no Art. 54.

Art. 48. Nos Lotes com Restrição a Residência - L3, é vedado o uso residencial, com exceção de uma residência para zelador.

Art. 49. Nos lotes de categoria L1, L2 e L3, é permitida mais de uma atividade não-residencial, desde que respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos nesta Lei Complementar e o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 50. Os proprietários, ou seus representantes legais, ou os ocupantes de lotes de categoria L0 situados em via local do conjunto onde tiver sido aprovada a instalação de atividades incômodas, considerando-se prejudicados, poderão recorrer à Administração Regional e, em grau de recurso, ao Conselho Local de Planejamento - CLP.

Art. 51. Nos lotes lindeiros ao Corredor de Atividades nas quadras CNM 1, CNM 2, CNN 1, CNN 2 e nas Vias MN - 1 e N - 3, no mínimo cinquenta por cento da área do lote, no pavimento térreo, são destinados ao uso não-residencial.

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

Seção III

Da Excepcionalidade para a Aprovação de Atividades Incômodas

Art. 52. As Atividades de Baixa Incomodidade - 11, 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 dos lotes vizinhos, ou seus representantes legais, e seus ocupantes, conforme especificado no anexo III;

III - aprovação da Administração Regional de Ceilândia, consultados:

a) o órgão competente da Secretaria de Estado de Meio-Ambiente e Recursos Hídricos, nos casos de incômodo de natureza ambiental;

b) a Secretaria de Segurança Pública, por meio de seus órgãos competentes, nos casos de incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e à circulação, observado o disposto na alínea seguinte;

c) a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio de seu órgão competente, nos casos de incômodo de natureza relativa à circulação.

Art. 53. As Atividades de Média Incomodidade - I2, em Lotes de Média Restrição - L1, serão admitidas, atendidas as seguintes exigências:

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

II - aprovação da Administração Regional de Ceilândia, consultados:

a) o órgão competente da Secretaria de Estado de Meio-Ambiente e Recursos Hídricos, nos casos de incômodo de natureza ambiental;

b) a Secretaria de Segurança Pública, por meio de seus órgãos competentes, nos casos de incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e à circulação;

c) a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio de seu órgão competente, nos casos de incômodo de natureza relativa à circulação.

Art. 54. As Atividades de Média Incomodidade - I2, em Lotes de Maior Restrição - L0, bem como as Atividades de Alta Incomodidade - I3, em Lotes de Menor Restrição - L2, serão admitidas, atendidas as seguintes exigências:

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

II - apreciação pela Administração Regional de Ceilândia, consultados:

a) o órgão competente da Secretaria de Estado de Meio-Ambiente e Recursos Hídricos, nos casos de incômodo de natureza ambiental;

b) a Secretaria de Segurança Pública, por meio de seus órgãos competentes, nos casos de incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e à circulação;

c) a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio de seu órgão competente, nos casos de incômodo de natureza relativa à circulação;

III - aprovação do Conselho Local de Planejamento - 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 - I3, indicadas com o símbolo 13 (a) no anexo II.

Art. 55. Para a instalação de atividades em quiosques ou similares, será exigida a anuência dos proprietários dos lotes vizinhos, ou seus representantes legais, e seus ocupantes, conforme especificado no anexo III.

Art. 56. O alvará de funcionamento, nos casos das atividades previstas nos arts. 52, 53 e 54, terá validade máxima de dois anos.

Parágrafo único. A renovação do alvará de funcionamento fica condicionada a nova consulta aos proprietários dos lotes vizinhos, ou seus representantes legais, e seus ocupantes, bem como ao cumprimento das exigências estabelecidas nos arts. 52, 53 e 54.

Art. 57. 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 das Áreas de Novos Projetos Urbanísticos

Art. 58. 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. 59. Nas Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADE, os lotes corresponderão à categoria de Lotes com Restrição a Residência - L3.

Parágrafo único. Serão criados lotes na ADE Centro-Norte por meio de projeto urbanístico especial e destinados, prioritariamente, ao uso comercial, atividade de prestação de serviços - oficina mecânica e atividade de indústria gráfica.

Art. 60. Nas Áreas Perimetrais Sul e Norte, os lotes são destinados à implantação de atividades de uso coletivo, parque de exposições, vaquejadas e campos de futebol.

Art. 61. As Áreas Perimetrais Verdes são destinadas a espaços de uso público ao ar livre, como praças, bosques, ciclovias e quadras de esportes, inclusive campos de futebol, sem prejuízo das características básicas da ARIE Parque Juscelino Kubitschek.

Parágrafo único. Fica permitida, a critério do Poder Executivo, a instalação de currais comunitários nas Áreas Perimetrais Verdes.

Art. 62. 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 divisa voltada para via local serão de categoria L0.

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

§ 3º Os lotes com pelo menos uma das divisas voltada para via principal, aqueles localizados nas áreas centrais e aqueles a serem criados em área com predominância dessa categoria serão de categoria L2.

§ 4º Os lotes a serem criados no Setor de Indústrias e no Setor de Depósitos de Materiais de Construção serão de categoria L3.

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO NA ÁREA RURAL REMANESCENTE E NAS ÁREAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO

Art. 63. Na Área Rural Remanescente, serão admitidos os usos agropecuário, agroindustrial, de turismo rural e outras atividades de suporte à atividade rural, quando comprovada a compatibilidade com o disposto no Art. 31 do PDOT.

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

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

§ 3º No uso das áreas a que se refere o caput, será observado também o disposto no plano de manejo, na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o Código Florestal, bem como as disposições constantes do ordenamento jurídico ambiental pertinente.

§ 4º Quaisquer atividades degradadoras ou poluentes nas Áreas Rurais Remanescentes serão submetidas a licenciamento, conforme critérios definidos na legislação ambiental.

§ 5º 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. 64. O uso do solo nas Áreas Especiais de Proteção inseridas na zona rural da RA IX será definido por plano de uso e ocupação, ou plano de manejo, quando for o caso, observados o disposto no PDOT e, ainda, as seguintes vedações:

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

II - uso residencial exclusivo;

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

Parágrafo único. No uso das áreas mencionadas no caput, será observado também o disposto na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o Código Florestal, bem como as disposições constantes do ordenamento jurídico ambiental pertinente.

Art. 65. Os maciços florestais existentes nas Áreas Especiais de Proteção serão mantidos.

Art. 66. 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 Art. 30, § 1º, II, do mencionado Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

Parágrafo único. Nas áreas referidas no caput, serão implantadas tecnologias de controle de poluição ambiental e uso adequado do solo.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 67. 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. 68. O coeficiente de aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

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

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

II - galerias obrigatórias de circulação de pedestres;

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

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

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

Art. 69 - Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para os lotes de Ceilândia 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 do coeficiente de aproveitamento indicado no parágrafo anterior aplica-se para a área ocupada pela atividade de abastecimento de combustível e suas atividades complementares, excluída a cobertura do pátio de abastecimento.

Art. 70. O aumento dos coeficientes de aproveitamento, indicados no anexo VI, para os lotes inseridos na Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais fica condicionado à execução das obras previstas no art 19 desta Lei Complementar.

Art. 71. 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. 72. Nos casos de remembramento de lotes com coeficientes de aproveitamento diferentes, o coeficiente de aproveitamento do lote resultante será correspondente a média ponderada entre os coeficientes de aproveitamento e as áreas de cada lote, aplicando-se a seguinte fórmula:

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

onde:

I - cdR = coeficiente de aproveitamento resultante;

II - caR = 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. 73. A taxa de permeabilidade do solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação incluindo subsolo.

Art. 74. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função da dimensão do lote, conforme discriminado a seguir.

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

II - para os lotes com área superior a duzentos metros quadrados até 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 Currais, as taxas de permeabilidade do solo são aumentadas em cinquenta por cento dos valores previstos neste artigo, sendo que, para os lotes com área de até duzentos metros quadrados, esta taxa é correspondente a dez por cento da área do lote.

§ 2º Para os lotes cujas normas anteriores previam taxas de ocupação superiores àquelas resultantes do disposto neste artigo, a taxa de permeabilidade do solo é correspondente à ocupação anterior, conforme definido na listagem do anexo VI.

§ 3º Excetuam-se do dispositivo neste artigo os lotes indicados no anexo VI e aqueles com área igual ou inferior a quinhentos metros quadrados com divisas voltadas para o Corredor de Atividades e para a Avenida Leste, para os quais não será exigida a taxa de permeabilidade do solo.

Art. 75. Nos casos de remembramento de lotes ou naqueles cujo projeto arquitetônico englobe um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, será considerada, para o cálculo da taxa de permeabilidade do solo, a área total resultante.

Seção II

Dos Afastamentos Obrigatórios

Art. 76. Os afastamentos obrigatórios representam as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e as divisas do lote.

Art. 77. O afastamento mínimo das fachadas voltadas para logradouro público será calculado aplicando-se a fórmula;

$Af = (\underline{h - 5}) - d.$

Tg 60°

onde:

I - af= afastamento mínimo;

II - h = altura da edificação;

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

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

Art. 78. O afastamento mínimo dos trechos de fachadas voltados para lotes vizinhos, com abertura de vãos de iluminação e aeração, corresponde:

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

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

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

onde:

a) Af = afastamento mínimo;

b) b = coeficiente específico da localidade;

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

§ 1º O coeficiente "b" para as áreas já parceladas de Ceilândia será igual a 0,5 (cinco décimos).

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

Art. 79. Serão mantidas as faixas não edificadas anteriormente exigidas para passagem de redes de serviços públicos, conforme indicado no anexo VI.

Art. 80. Nos casos não previstos nesta Lei Complementar, será observado o disposto no Código de Edificações.

Art. 81. 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. 82. Será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote em função da atividade a ser desenvolvida, segundo os critérios estabelecidos no anexo V.

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

Seção V

Da Quantidade Máxima de Domicílios por Lote

Art. 83. Fica estabelecida a quantidade máxima de dois domicílios por lote para os lotes anteriormente destinados à habitação unifamiliar, conforme discriminado no anexo VI.

Parágrafo único. A permissão de que traia o caput, para os lotes situados na Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais fica condicionada à execução das obras definidas no art. 19 desta Lei Complementar.

Art. 84. A quantidade máxima de domicílios por lote, nos casos de remembramento de lotes ou naqueles cujo projeto arquitetônico englobe um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, será o somatório da quantidade máxima de domicílios permitida para cada lote.

Art. 85. Será permitida a construção de unidades domiciliares econômicas, conforme previsto no Código de Edificações, em toda a zona urbana de Ceilândia.

Seção VI

Dos Demais Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 86. O acesso de veículos ao lote dar-se-á:

I - por via local ou secundária, em casos 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.

Art. 87. Fica permitida abertura em fachadas voltadas para logradouro público.

Art. 88. 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 setenta e cinco centímetros do meio-fio;

III - a altura mínima de três metros;

IV - a largura máxima de três metros.

Art. 89. 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 do Distrito Federal.

Art. 90. Será admitida a construção em área pública de passarelas aéreas e estacionamento público em subsolo, desde que aprovados pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ouvidos os órgãos envolvidos, nos termos da Lei Complementar nº 130, de 19 de agosto de 1998.

Art. 91. Para a elaboração de projetos arquitetônicos de edificações com mais de dez pavimentos, a Administração Regional será consultada quanto a:

I - cones de aproximação de aeronaves;

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

Art. 92. Os parâmetros urbanísticos específicos de tratamento das divisas, das galerias para circulação de pedestres e de outros não previstos nesta Lei Complementar serão definidos em documento próprio do respectivo projeto urbanístico.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese de ocupação de áreas públicas de uso comum do povo, por autorização ou outro instrumento a ser firmado com o Poder Público, a circulação de pedestres deverá permanecer livre e desobstruída, em uma faixa de no mínimo um metro de largura.

Seção VII

Da Ocupação do Solo nas Áreas de Novos Projetos Urbanísticos

Art. 93. As áreas de novos projetos urbanísticos obedecerão aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 94. 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. 95. Os coeficientes de aproveitamento para as áreas de projetos urbanísticos especiais não poderão ultrapassar os seguintes valores:

I - seis, na parcela do Centro Regional localizada na Região Administrativa de Ceilândia - RA IX,

II - dois, na Área de Desenvolvimento Econômico ADE Centro-Norte e nas Áreas Perimetrais Sul e Norte;

III - um, na Área de Desenvolvimento Econômico - ADE do Descoberto.

Art. 96. Nas áreas de novos projetos urbanísticos, quando for constatada 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 74, em documento específico que acompanhe o projeto.

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA ÁREA RURAL REMANESCENTE E NA ÁREA COM RESTRIÇÃO FÍSICO-AMBIENTAL

Art. 97. Na Área Rural Remanescente e na Área com Restrição Físico-Ambiental, serão obedecidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos nos planos de uso e ocupação do solo ou de manejo, conforme o caso:

I - coeficiente de aproveitamento relativo às atividades não-agropecuárias de dez centésimos da área da fração rural.

II - taxa de permeabilidade do solo conforme as dimensões da área:

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

b) de setenta e cinco 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.

§ 1º Excetuam-se do disposto neste artigo os casos de desmembramento do solo rural destinados às atividades de suporte à atividade rural, observadas as determinações contidas no PDOT e na legislação pertinente.

§ 2º Os parâmetros de ocupação do solo relativos aos casos previstos no parágrafo anterior serão estabelecidos no plano de manejo ou plano de uso e ocupação das respectivas áreas.

CAPÍTULO V

DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO

SOLO URBANO

Art. 98. 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 órgão competente da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 99. Os projetos urbanísticos obedecerão às seguintes diretrizes:

I - racionalizar o uso das áreas públicas;

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

III - garantir um 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 portadoras de deficiência de locomoção, conforme o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 100. As áreas de uso comum do povo destinadas a praças públicas, com registro cartorial, não poderão ter a sua área bruta reduzida.

Art. 101. As áreas lindeiras à metróvia serão objeto de projeto urbanístico e paisagístico especial, para reduzir o impacto da barreira criada pela linha do metro.

Art. 102. O Centro Urbano, constituído pelas quadras CNM 1, CNM 2, CNN 1, CNN 2, QNM 11, QNM 12, QNN 11 e QNN 12, será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - revitalização urbana, com a adoção de morfologias adequadas à função de centralidade do local;

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

III - integração ao Corredor de Atividades;

IV - ocupação das áreas públicas sem vocação para a constituição de praças, por meio da criação de lotes de categoria L2 - Lotes de Menor Restrição e coeficiente de aproveitamento correspondente a seis.

Parágrafo único. Na quadra QNM 11, será destinada área para implantação de shopping center.

Art. 103. As quadras QNM 13, QNM 14, QNM 15, QNM 16, QNN 13, QNN 14, QNN 15 e QNN 16 serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - definição de destinação das áreas públicas, com a criação de praças e quadras de esportes, bem como de unidades imobiliárias;

II - revisão do parcelamento e da destinação das áreas desocupadas ou subutilizadas;

III - estabelecimento de continuidade da malha urbana, por meio da interligação entre as vias laterais às entrequadras, conforme definido no art. 32, II, "c", desta Lei Complementar.

§ 1º Os lotes a serem criados corresponderão à categoria de uso L2 - Lotes de Menor Restrição, com coeficiente de aproveitamento dois.

§ 2º As áreas públicas das quadras QNM 14 e QNN 14 serão reservadas para atividades de esporte e lazer.

Art. 104. As áreas sem destinação localizadas nas laterais da Avenida MN - 3 serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - criação de áreas destinadas à implantação de equipamentos de esportes e lazer;

II - criação de lotes de categoria L2 - Lotes de Menor Restrição e coeficiente de aproveitamento três.

Parágrafo único. É vedado o uso residencial no pavimento térreo dos lotes a serem criados nesta área.

Art. 105 - A área sem destinação localizada entre a Avenida Centro - Norte e o Setor "P" Sul será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - criação de áreas destinadas à implantação de equipamentos de esportes e lazer;

II - criação de lotes com área mínima de mil metros quadrados, de categoria LI - Lotes de Média Restrição e coeficiente de aproveitamento quatro.

Art. 106. As quadras QNO 2, QNO 4 e QNO 6 serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - definição de destinação de áreas públicas, com a criação de praças e quadras de esportes, bem como de unidades imobiliárias;

II - revisão do parcelamento e da destinação das áreas desocupadas ou subutilizadas.

Parágrafo único. Os lotes a serem criados corresponderão à categoria de uso 1.0 - Lotes de Maior Restrição e coeficiente de aproveitamento dois.

Art. 107. As quadras QNO 16, QNO 17, QNO 18, QNO 19 e QNO 20 serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - revisão das áreas públicas, com definição das áreas de circulação de veículos e de pedestres,

II - alteração do parcelamento das áreas cujos lotes não foram alienados;

III - alteração do endereçamento, constituindo, com as quadras QNO 21 e 23, o setor QNS,

IV - criação de área para feira na quadra QNO 16.

Art. 108. As passagens de pedestre existentes entre os lotes dos conjuntos de todas as quadras serão objeto de projeto paisagístico ou urbanístico especial, facultadas as seguintes alternativas de ocupação:

I - criação, em caráter prioritário, de unidades imobiliárias,

II - urbanização, com implantação de mobiliário urbano,

§ 1º VETADO.

§ 2º Nas áreas inseridas na Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais, não se aplica a alternativa prevista no inciso I deste artigo.

Art. 109. As áreas das entrequadras serão objeto de projeto urbanístico especial observadas as seguintes diretrizes.

I - garantia de configuração e constituição de praças e áreas de esportes.

II - ocupação das áreas públicas sem vocação para a constituição de praças e quadras de esportes, por meio da criação de unidades imobiliárias ou da ampliação das existentes, quando for o caso.

III - revisão do sistema viário com a abertura de vias laterais às entrequadras.

§ 1º Os lotes a serem criados corresponderão à categoria LI - Lotes de Média Restrição, atendendo prioritariamente à demanda por equipamentos públicos comunitários,

§ 2º Os lotes a serem criados terão coeficiente de aproveitamento quatro.

§ 3º Os lotes a serem ampliados, destinados a equipamentos comunitários, manterão a categoria de uso e o coeficiente de aproveitamento estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 4º Aplicam-se ao comércio local as disposições contidas nos incisos II e III deste artigo.

Art. 110. As áreas públicas livres situadas nas praças centrais das quadras QNP serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - urbanização, com implantação de mobiliário urbano,

II - reserva de área para ampliação dos lotes para escola, quando necessário;

III - deslocamento dos lotes de escola ainda não edificadas para um dos cantos da respectiva praça.

Art. As áreas públicas sem destinação específica situadas nas quadras QNM 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, e QNN 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 serão objeto de projeto urbanístico especial observadas as seguintes diretrizes:

I - revisão do sistema viário com abertura de vias, para atendimento ao disposto no art. 33, II e III;

II - ocupação das áreas remanescentes de parcelamento com a criação de unidades imobiliárias ou ampliação das existentes, quando for o caso;

III - as áreas especiais "D" e "E" da quadra QNN 28, identificadas no anexo VI, serão destinadas ao uso comercial, de atividades incomodas relativas a comércio, com o coeficiente de aproveitamento três, e a área "F", identificada no anexo II com a letra "a", será destinada ao uso comercial varejista.

§ 1º Os lotes a serem criados corresponderão à categoria L2 - Lotes de Menor Restrição, atendendo prioritariamente ao uso coletivo.

§ 2º Os lotes a serem criados terão coeficiente de aproveitamento correspondente ao da quadra onde estiverem localizados.

Art. 112. A implementação de projetos urbanísticos na Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais fica condicionada à execução das obras previstas no art. 19 desta Lei Complementar.

TITULO IV
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E REORDENAMENTO TERRITOWAL
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 113. O Poder Executivo aplicará na Região Administrativa de Ceilândia - RA IX 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. 114. Será aplicada a outorga onerosa do direito de construir a todo aumento de potencial construtivo definido pela presente Lei Complementar.

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

§ 2º Nos lotes de categoria L0 e coeficiente de aproveitamento dois não se aplica a outorga onerosa definida no caput.

§ 3º A expedição do alvará de construção pela Administração Regional fica condicionada ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa.

§ 4º Para os lotes do Comércio Local - CL das entrequadras, será dispensado o pagamento da outorga onerosa de que trata o caput, desde que a obra, com o acréscimo da área construída, seja concluída no prazo de vinte e quatro meses a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 115. 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 Ceilândia, corresponde a 0,12 (doze centésimos).

Seção II

Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso

Art. 116. Será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, atendido o disposto nesta Lei Complementar às atividades discriminadas a seguir:

I - habitação coletiva, com exceção dos casos previstos no caput do art. 83;

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

III - supermercado;

IV - centro comercial.

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

§ 2º A expedição do licenciamento da atividade pela Administração Regional Uca condicionada ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa.

CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE USO

Art. 117. Será aplicado o instituto da concessão onerosa do direito real de uso nos casos de avanço em área pública previstos nesta Lei Complementar ou em lei complementar específica.

§ 1º A concessão de uso referida no caput dar-se-á a título oneroso e será firmada mediante contrato entre o proprietário do imóvel e o Governo do Distrito Federal, 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. 118. O Poder Público aplicará os instrumentos da edificação compulsória às 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. 119. Os projetos urbanísticos e paisagísticos especiais terão garantida a participação da comunidade mediante audiência pública, nos termos do ordenamento legal vigente.

§ 1º Para a audiência pública relativa aos projetos urbanísticos especiais especificados nos arts. 103, 106, 107, 108, 110 e 111 desta Lei Complementar será obrigatória a convocação dos proprietários dos lotes das quadras envolvidas.

§ 2º Para a audiência pública relativa aos projetos urbanísticos especiais especificados no art. 109 desta Lei Complementar, será obrigatória a convocação dos proprietários dos lotes das duas quadras envolvidas.

§ 3º Terão prioridade na elaboração dos projetos urbanísticos especiais as áreas de que tratam as Leis Complementares nº 176, de 31 de dezembro de 1998; 231, de 9 de julho de 1999, 241, de 31 de agosto de 1999 - alterada pela Lei Complementar nº 269, de 15 de dezembro de 1999; 249, de 11 de outubro de 1999, 250, de 11 de outubro de 1999, 254, de 18 de novembro de 1999, e 273, de 31 de dezembro de 1999, obedecido o disposto no art. 28 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e na Lei nº 8.666, de 21 de Junho de 1993.

Art. 120. Os projetos urbanísticos que impliquem desafetação de área pública de uso comum do povo serão objeto de autorização legislativa.

Art. 121. Os projetos arquitetônicos observarão, além do disposto nesta Lei Complementar, as normas estabelecidas pelo Código de Edificações e a legislação específica.

Art. 122. Será elaborado estudo para a implantação de complexo aquático no Parque Ecológico e Vivencial do Rio Descoberto, condicionada ao Estudo de Impacto Ambiental e ao Plano de Manejo do Parque, a ser definido pelo órgão competente.

Art. 123. O Poder Executivo promoverá a reserva de lotes para atender às demandas por equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecido o disposto nesta Lei Complementar, na legislação específica em vigor e nas normas do órgão competente da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 124. A área onde se situa o parcelamento irregular Prive - Lucena Roriz e a área compreendida entre a Rodovia Federal BR-070, a Rodovia Estadual DF-450, a Estrada Vicinal 40 e o limite leste da RA IX integrarão a Zona Urbana de Uso Controlado,

Parágrafo único. O disposto no caput somente efetivar-se-á caso o rezonamento da Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Rio Descoberto considere essas áreas passíveis de uso urbano, nos termos do PDOT.

Art. 125. Atendida a condição prevista no artigo anterior, as áreas referidas serão objeto de projeto urbanístico especial.

§ 1º A área ocupada pelo parcelamento irregular Prive - Lucena Roriz, indicada no mapa VII do anexo I, passará a denominar-se Conjunto Residencial Prive de Ceilândia, observadas as seguintes diretrizes:

I - os lotes serão de categoria L0 - Lotes de Maior Restrição e LI - Lotes de Média Restrição, com

coeficiente de aproveitamento dois;

II - as taxas de permeabilidade dos lotes serão correspondentes àquelas indicadas no art. 74, I a IV, aumentadas em cinquenta por cento dos respectivos valores;

III - será permitido apenas um domicílio por lote.

§ 2º A segunda área mencionada no caput do artigo anterior passará a denominar-se Área Complementar Alexandre de Gusmão e observará as seguintes diretrizes:

I - os lotes serão de categoria L2 - Lotes de Média Restrição, vedado o uso residencial, com excesso de uma residência para zelador, cuja área máxima de construção não poderá ultrapassar aquela definida pelo Código de Edificações para residências econômicas;

II - os lotes terão coeficiente de aproveitamento correspondente a cinco décimos e área superior a cinco mil metros quadrados;

III - as taxas de permeabilidade dos lotes serão correspondentes àquelas indicadas no art. 74, I a IV, aumentadas em cinquenta por cento dos respectivos valores.

Art. 126. As atividades não-residenciais que funcionam com alvará precário expedido pela Administração Regional terão o prazo de cento e oitenta dias para se adequarem ao disposto nesta Lei Complementar, ou até o final do prazo constante do alvará.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica ao previsto no art. 50.

Art. 127. As atividades não-residenciais que funcionam em lotes de categoria LO terão o prazo de cento e oitenta dias para se adequarem ao disposto nesta Lei Complementar, a partir de sua publicação.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica ao previsto no art. 50.

Art - 128. O PDL de Ceilândia será compatibilizado com o Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE e com o Plano Diretor de Água e Esgoto do Distrito Federal, após a aprovação dos mesmos, nos termos do art. 320 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 129. O Poder Executivo definirá, juntamente com a comunidade e os representantes do comércio ambulante, os espaços públicos para o exercício desta atividade.

Art. 130. O Poder Executivo providenciará, no prazo de noventa dias, a publicação dos anexos do Plano Diretor de Ceilândia, com as modificações introduzidas pela - Câmara Legislativa quando de sua aprovação.

Art. 131. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art, 132. Revogam-se as disposições em contrário, inclusive as Normas de Edificação, Uso e Gabarito de Ceilândia, ressalvado o disposto nos arts. 114 e 116.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no caput os parâmetros urbanísticos não tratados nesta Lei Complementar e constantes das Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB, que deverão ser consolidados em documento específico.

Brasília, 1º de setembro de 2000
112º da República e 41º de Brasília

JOAQUIM DOMINGOS RORIZ

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