

LEI COMPLEMENTAR Nº 56, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1997

DODF DE 31.12.1997

REPUBLICADA NO DODF DE 06.04.1998

(VIDE - Lei Complementar nº 567, de 12 de abril de 2002)

Dispõe sobre o Plano Diretor Local de Sobradinho, Região Administrativa V.

A VICE-GOVERNADORA DO DISTRITO FEDERAL, NO EXERCÍCIO DO CARGO DE GOVERNADORA, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I

DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 1º O planejamento urbano de Sobradinho constitui processo permanente de promoção e ordenação do desenvolvimento urbano, com base nas condições e potencialidades sociais, econômicas e ambientais locais e regionais.

Parágrafo único - O planejamento mencionado no caput compreende a elaboração, a atualização e o acompanhamento da execução dos seguintes instrumentos técnico-administrativos:

- I – Plano Diretor Local de Sobradinho;
- II – planos e programas gerais e setoriais de duração anual e plurianual;
- III – programação financeira de desembolso em investimentos, anual e plurianual;
- IV – sistema permanente de informações.

Art. 2º Os órgãos do sistema de planejamento do Distrito Federal seguirão as diretrizes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE - e desse Plano Diretor Local.

Art. 3º No âmbito da Região Administrativa, o Conselho Local de Planejamento - CLP - terá a responsabilidade de promover as discussões, as análises e o acompanhamento do planejamento territorial, segundo a orientação do Conselho de Planejamento Territorial e urbano do Distrito Federal - CONPLAN, nos termos dos art. 57, VII, e 60 da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997.

Parágrafo único - As resoluções e sugestões do CLP serão encaminhadas à Administração Regional e ao Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF, para conhecimento e, se for o caso, deliberação do CONPLAN.

Art. 4º As atividades de planejamento relativas a este Plano Diretor Local compreendem:

- I – estabelecimento do uso e da ocupação do solo urbano;
- II – estabelecimento das prioridades para ação governamental;
- III – implementação, acompanhamento e avaliação periódica de sua execução;
- IV – coordenação intergovernamental.

Parágrafo único - O Governo do Distrito Federal, por meio da Administração Regional de Sobradinho, pode celebrar convênios, acordos e contratos com outros órgãos da administração pública do Distrito Federal e da União e com organizações não governamentais nacionais e estrangeiras, direta ou indiretamente, visando a unir esforços e recursos na promoção do desenvolvimento urbano local.

Art. 5º A Administração Regional de Sobradinho articular-se-á com as demais administrações regionais do Distrito Federal, com o IPDF e demais órgãos da administração pública, bem como com organizações não governamentais, para:

- I – implementação do PDOT e deste Plano Diretor Local;
- II – planejamento integrado do desenvolvimento urbano;
- III – programação, instalação, exploração e administração de serviços comuns;

IV – proteção das áreas de preservação permanentes e recuperação ambiental e paisagística das áreas de preservação e conservação definidas no PDOT e neste Plano Diretor Local;

V – implementação dos instrumentos de política urbana e territorial.

TÍTULO II

DO PLANO DIRETOR LOCAL DE SOBRADINHO

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO E DA COMPOSIÇÃO

Art. 6º O Plano Diretor Local de Sobradinho é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, tendo por finalidade orientar a atuação da administração pública e da iniciativa privada, de forma a assegurar o pleno desenvolvimento das funções de Sobradinho, a melhoria da qualidade de vida da população, o desenvolvimento da função social da propriedade e a conservação do meio ambiente.

Art. 7º Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I – Mapa do Zoneamento Urbano - Anexo I;

II - Tabela de Classificação de Usos e Atividades, segundo as Subzonas de Uso – Anexo II;

III - Descrição dos Perímetros Urbanos das Subzonas de Uso – Anexo III;

IV - Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Anexo IV;

V - Tabela de Modelos de Assentamento – Anexo V;

VI - Mapa do Sistema Viário – Anexo VI;

VII - Padrões para Perfis Transversais Típicos das Vias Urbanas – Anexo VII;

VIII - Tabela de Categorias de Uso – Anexo VIII;

IX - Memória – Anexo IX;

X - Siglas – Anexo X.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES

Art. 8º São objetivos deste Plano Diretor Local:

I – integrar Sobradinho no contexto do Distrito Federal;

II – garantir a prevalência do interesse público e coletivo sobre os interesses privados;

III – dotar Sobradinho de características que possibilitem o pleno desenvolvimento;

IV – integrar as atividades agrícolas desenvolvidas no perímetro urbano com as atividades urbanas;

V – controlar e recuperar a qualidade ambiental;

VI – aumentar a oferta de espaço residencial para todos os segmentos da população, respeitadas as restrições ambientais, de esgotamento sanitário e de drenagem e as limitações de abastecimento de água

VII – priorizar a definição de áreas para programas de habitação de interesse social;

VIII – redistribuir a densidade demográfica na área urbanizada;

IX – adequar o sistema viário e o de transporte ao desenvolvimento urbano local.

Art. 9º Para a consecução dos objetivos mencionados no artigo anterior, serão observadas as seguintes diretrizes:

I – localizar os equipamentos comunitários e os de consumo coletivo para proporcionar distribuição equânime dos mesmos;

II – otimizar a localização de equipamentos urbanos e de espaços públicos, definindo sua distribuição e porte, de acordo com as necessidades decorrentes do uso e ocupação do solo;

III – proporcionar maior eficiência na distribuição e uso dos serviços públicos;

IV – manter públicas as áreas verdes entre os conjuntos residenciais;

V – dinamizar as áreas públicas com funções diversificadas de lazer, estacionamento e mobiliário urbano, hierarquizando-as desde aquelas de uso dos blocos residenciais, passando pelas pontas de quadras entre essas e os comércios locais até as grandes áreas verdes do entorno urbano;

VI – incentivar a instalação de equipamentos de abrangência regional;

VII – revisar as situações de uso misto em função das incompatibilidades de vizinhança;

- VIII – preencher vazios urbanos sem definição de uso;
- IX – caracterizar a área central por meio da ampliação de uso, ocupação e edificação;
- X – estabelecer limites de baixa densidade bruta nas áreas compreendidas pelos parcelamentos e assentamentos em processo de regularização, bem como aumentar a densidade bruta das áreas residenciais do Setor Tradicional;
- XI – minimizar os congestionamentos e os pontos de conflito e de insegurança no sistema viário;
- XII – privilegiar os acessos para pedestres em relação àqueles destinados a veículos;
- XIII – compatibilizar a ocupação urbana e o uso industrial com os objetivos do plano de manejo das unidades de conservação nas Áreas de Proteção Ambiental do Cafuringa e do São Bartolomeu;
- XIV – valorizar as atividades rurais, agroindustriais e de turismo, mantendo as áreas rurais remanescentes;
- XV – integrar atividades agrícolas e agroindustriais nas áreas adjacentes à estrutura urbana;
- XVI – consolidar e adensar áreas ocupadas e regularizadas à data da vigência desta Lei Complementar antes de expandir áreas urbanas;
- XVII – indicar novas áreas para atividades econômicas e consolidar as definidas à data da publicação desta Lei Complementar;
- XVIII – integrar o assentamento do Setor Oeste e os parcelamentos existentes no perímetro urbano;
- XIX – criar novas áreas de parcelamento destinadas a programas de interesse social ao longo da Avenida Central do Setor Oeste;
- XX – localizar os estabelecimentos destinados às atividades de comércio de bens, prestação de serviços e às referentes ao uso institucional ou comunitário, preferencialmente, nas vias principais e secundárias.

CAPÍTULO III DA ORDENAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 10. As normas urbanísticas de ordenação do uso e da ocupação do solo urbano destinam-se a regular:

- I – a divisão dos usos em categorias correspondentes às funções urbanas predominantes;
- II – a qualidade da ocupação do solo por edificações em cada categoria de uso especificada;
- III – o parcelamento do solo urbano sob qualquer de suas formas.

Art. 11. A ordenação do uso e da ocupação do solo urbano far-se-á na forma estabelecida no Anexo I e utilizará os seguintes instrumentos de intervenção urbanística:

- I – categorias de uso por discriminação de atividades;
- II – subzonas de predominância de uso;
- III – modelos de assentamento da edificação no lote, projeção ou parcela;
- IV – normas de parcelamento do solo.

Art. 12. Para os efeitos desta Lei Complementar, entende-se por:

- I – Diretrizes Especiais de Urbanismo aquelas definidas por lei específica para subsidiar a elaboração de projetos de urbanismo em áreas de propriedade particular;
- II – Projetos Especiais de Urbanismo aqueles elaborados pelo poder público para as áreas públicas ou de interesse social, conforme critérios de ocupação e uso do solo estabelecidos por este Plano Diretor Local ou por lei específica e aprovados pelo CLP e pelo CONPLAN.

Seção II Das Categorias de Uso do Solo

Art. 13. As categorias de uso do solo compreendem as atividades correspondentes às seguintes funções urbanas predominantes:

- I – uso residencial;
- II – uso comercial;

III – uso institucional ou comunitário;

IV – uso industrial;

V – uso rural.

Art. 14. A discriminação de atividades por categoria de uso e as características de ocupação relativas ao sítio de implantação encontram-se definidas na Tabela de Categorias de usos constante no Anexo VIII.

Art. 15. O uso residencial tem caráter unifamiliar ou de habitação coletiva.

Art. 16. Os usos comercial, institucional ou comunitário e industrial, segundo os raios de abrangência, têm caráter local ou de vizinhança, setorial ou de bairro e principal ou regional.

§ 1º O uso local ou de vizinhança compreende atividades de utilização imediata que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial definido.

§ 2º O uso setorial ou de bairro compreende atividades de utilização intermitente pela população, relacionadas ou não com o uso residencial.

§ 3º O uso principal ou regional compreende atividades institucionais, industriais, de comércio e serviços destinadas à população, inclusive à do entorno.

Seção III

Do Controle da Ocupação e do Uso do Solo Urbano

Art. 17. O território da Região Administrativa V - Sobradinho é dividido, conforme o macrozoneamento instituído pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, nas seguintes zonas :

I – Zona Urbana de Consolidação;

II – Zona Urbana de Uso Controlado;

III – Zona Rural de Uso Controlado.

Art. 18. As zonas urbanas de Sobradinho encontram-se divididas em subzonas, conforme os Anexos I e III, com as seguintes denominações:

I – Subzona Central - SZC, onde prevalecem atividades de comércio de bens e de prestação de serviços;

II – Subzona Habitacional - SZH, onde predomina o uso residencial;

III – Subzona Industrial - SZI, onde prevalece a ocorrência de indústrias e de atividades correlatas e de apoio ao setor secundário;

IV – Subzona Especial de Conservação - SZEC, onde será estabelecida ordenação especial do uso, ocupação e do parcelamento do solo, condicionada às características ambientais e paisagísticas;

V – Subzona Rural Remanescente - SZR, destinada a abrigar usos compatíveis com a dinâmica rural, resguardado o uso agropecuário e agroindustrial, para a preservação dos recursos naturais existentes.

Art. 19. O controle do uso do solo em cada subzona obedecerá à seguinte classificação:

I – uso permitido:

a) recomendado;

b) tolerado;

II – uso proibido.

§ 1º O uso recomendado compreende atividades adequadas à subzona.

§ 2º O uso tolerado compreende atividades permitidas mediante atendimento a condições definidas nesta Lei Complementar.

§ 3º O uso proibido compreende atividades inadequadas à subzona.

§ 4º A classificação das atividades de uso recomendado, tolerado e proibido por subzona é a constante do Anexo II.

Art. 20. A concessão de alvarás e a aprovação de projetos de arquitetura, quando for o caso, para funcionamento de atividades classificadas de uso tolerado, ficam condicionadas à apresentação pelo proponente de:

I – anuência dos seguintes órgãos:

- a) do Instituto de Ecologia e Meio Ambiente - IEMA, para as atividades potencialmente geradoras de ruídos, resíduos, emissões e efluentes poluidores e de outros fatores de incomodidade ambiental;
- b) do Departamento de Trânsito - DETRAN - ou do Departamento de Estradas de Rodagem - DER, no âmbito das respectivas áreas de atuação, para as atividades potencialmente atrativas de fluxo de automóveis e veículos pesados;
- c) da Companhia de Água e Esgotos de Brasília - CAESB, quando houver a produção de efluentes líquidos ou que contaminem os recursos hídricos superficiais ou subterrâneos;
- d) de outros órgãos setoriais, a critério da Administração Regional;

II – anuência dos proprietários dos lotes vizinhos, ou de seus representantes legais, considerados os três lotes imediatamente frontais, o lote à direita, o lote à esquerda e os três lotes imediatamente posteriores.

§ 1º Para efeito do inciso II, quando se tratar de edifícios administrados por sistema condominial, a anuência será dada pelo condomínio em ata de assembléia, registrada em cartório.

§ 2º Nos casos de lotes do tipo comércio local - CL, de área reservada - AR - e de lotes especiais - LE, a anuência será dada pela totalidade das unidades domiciliares dos mesmos.

Art. 21. A instalação de postos de abastecimento de combustíveis fica restrita a lotes com tal destinação especificada em projeto de parcelamento urbano, registrado em cartório de registro imobiliário.

§ 1º Os postos de abastecimento de combustíveis serão licenciados pelo IEMA, exigido parecer prévio da CAESB.

§ 2º Nos postos de abastecimento, lavagem e lubrificação, é permitida a instalação de loja de conveniência, de acordo com legislação específica, desde que mantida a atividade principal.

§ 3º - A instalação de novos postos de abastecimento de combustíveis fica restrita à iniciativa do poder público, aprovada por lei específica.

Subseção I

Da Subzona Central

Art. 22. A Subzona Central - SZC, constituída pela Quadra Central, à exceção do Setor Residencial, pela Rua 5 e pelo Setor Comercial da Quadra 8, compreende a área do perímetro descrito no Anexo III.

Art. 23. A Quadra Central da SZC, centro principal de Sobradinho, onde as atividades de uso recomendado são as institucionais, de comércio varejista e de prestação de serviços, de abrangência principal ou regional, será objeto de Projeto Especial de Urbanismo, com as seguintes diretrizes:

I – ampliar a área da praça do centro urbano, mediante o deslocamento do Lote I e do Bloco 8;

II – aumentar as taxas de construção do Lote I e do Bloco 8 da Quadra Central;

III – proibir o uso residencial do Lote I e do Bloco 8 da Quadra Central;

IV – ampliar as áreas de estacionamento no entorno imediato da Feira Modelo, mediante o deslocamento do Lote J, mantido o acesso previsto à data de publicação desta Lei Complementar;

V – aumentar as taxas de construção do Setor Hoteleiro;

VI – criar logradouros de animação que integrem o Lote I, o Bloco 8, a Feira Modelo e o Setor Hoteleiro;

VII – criar sistema de circulação de pedestres, com calçadas e galerias nos sentidos longitudinal e transversal à Quadra Central.

Art. 24. No Setor Comercial da Quadra 8, são recomendadas atividades institucionais, de comércio varejista, de prestação de serviços, com abrangência setorial ou de bairro.

§ 1º É proibido o uso residencial no pavimento térreo dos blocos do Setor Comercial da Quadra 8.

§ 2º É proibido o uso do subsolo para garagem nos Blocos 1 a 20 e 22 do Setor Comercial da Quadra 8.

§ 3º A Área Especial nº 5 da Quadra 8, onde está localizada a Paróquia Nossa Senhora do Rosário de Fátima, fica dispensada da exigência dos afastamentos de cinco metros, a partir das testadas laterais norte, sul, leste e oeste.

(ALTERADA - Lei Complementar nº 567, de 12 de abril de 2002)

§ 4º A área de uso comum do povo localizada entre a Área Especial nº 5, o Bloco 12 da Área Comercial da Quadra 8 e seu estacionamento fica destinada à construção do Jardim Nossa Senhora do Rosário de Fátima.

(ALTERADA - Lei Complementar nº 567, de 12 de abril de 2002)

Art. 25. As galerias de pedestres dos Blocos 1 a 6 e 17 a 22 do Setor Comercial da Quadra 8 corresponderão à testada voltada para o calçamento e terão largura de dois metros.

§ 1º É permitida a construção de varanda nos Blocos 1 a 6, com avanço da fachada voltada para a Rua 1 de até um metro em área pública.

§ 2º É permitida a construção de varanda nos Blocos 17 a 22, com avanço das fachadas frontal e posterior de até um metro em área pública.

Art. 26. Nos Blocos 13 a 16 do Setor Comercial da Quadra 8, é obrigatória a construção de marquises, com largura de dois metros, nas fachadas frontal e posterior.

Art. 27. Nos Blocos 7 a 12 do Setor Comercial da Quadra 8, é obrigatória a construção de marquises, com largura de dois metros, na fachada frontal.

Art. 28. No Setor Comercial da Quadra 8, a área pública localizada entre o lote especial para cinema e a Rua 4, destinada a praça, será objeto de Projeto Especial de urbanismo para a criação de logradouro de animação.

Art. 29. O Projeto Especial de Urbanismo mencionado no artigo anterior criará lote com vinte metros de largura e trinta e cinco metros de comprimento, localizado entre a Rua 1 e a Área Reservada nº 3, denominado Área Reservada nº 6.

Art. 30. O lote especial para cinema e a área destinada a mercado admitem os usos permitidos para o Setor Comercial da Quadra 8, vedado o uso residencial.

§ 1º A altura máxima das edificações é de vinte metros, não computadas a caixa d'água e a casa de máquinas.

§ 2º É obrigatória a construção de um ou mais subsolos, exclusivamente destinados a estacionamento de veículos, podendo avançar sob área pública, conforme legislação específica.

§ 3º É obrigatória a construção de marquise com largura mínima de dois metros e cinquenta centímetros em todas as fachadas.

Art. 31. A Rua 5 será objeto de Projeto Especial de Urbanismo, permitidas as atividades institucionais, de comércio varejista e de prestação de serviços, de abrangência regional ou principal.

Parágrafo único - Na Rua 5, o uso residencial é o recomendado a partir do segundo pavimento, cumprida a exigência de entrada e circulação vertical independentes das atividades do pavimento térreo e do primeiro pavimento, quando for o caso.

Art. 32. Ao longo da Rua 5 serão projetados novos lotes entre blocos do comércio local e entre estes e os lotes especiais, a serem definidos no Projeto Especial de Urbanismo.

Art. 33. Será criada a Área Reservada nº 12 junto ao lote do Hospital Regional, destinada ao centro cultural de Sobradinho.

Art. 34. O acesso de veículos ao estacionamento subterrâneo dos edifícios localizados na Rua 5 será feito pela via local ou por seu prolongamento detalhado no Projeto Especial de Urbanismo.

Art. 35. É obrigatória a construção de marquises e passeios com largura uniforme de três metros, nas divisas laterais e naquela voltada para a Rua 5, bem como de subsolo com destinação exclusiva para garagem, permitido o avanço sob área pública de acordo com legislação específica.

Parágrafo único - As cotas de soleira da Rua 5 corresponderão ao ponto topográfico de maior altura do terreno em relação ao nível da rua.

Subseção II

Das Subzonas Habitacionais

Art. 36. As Subzonas Habitacionais - SZH - dividem-se em nove categorias diferenciadas por parâmetros de densidade populacional e tipologias do assentamento habitacional predominante.

Art. 37. As Subzonas Habitacionais 1 e 2 - SZH 1 e SZH 2 - compreendem as quadras residenciais do Setor Tradicional e caracterizam-se por densidade de ocupação bruta admitida de até duzentos habitantes por hectare, com predominância de parcelamento para uso residencial.

Art. 38. A Subzona Habitacional 1 - SZH 1 - abrange as áreas do perímetro descrito no Anexo III, onde se localizam as Quadras 1, 3 a 13, 15 e 17 e o Setor Residencial da Quadra Central.

Art. 39. Nos lotes do tipo comércio local - CL, nas áreas reservadas - AR - e em lotes especiais -LE - com área inferior a dois mil metros quadrados, os usos permitidos são comércio varejista, prestação de serviços, institucional ou comunitário, de abrangência setorial ou de bairro, e residencial.

§ 1º É permitido acesso independente no caso de subsolo aflorado.

§ 2º É vedado uso residencial no subsolo e no pavimento térreo.

§ 3º É obrigatória a existência de acessos e circulação independentes se ocorrerem simultaneamente o uso residencial e os demais usos permitidos.

Art. 40. Nos lotes residenciais da SZH 1, é facultada a construção de duas moradias.

§ 1º O disposto no caput não se aplica aos lotes da Quadra 1.

§ 2º Fica vedado o desmembramento do lote.

§ 3º É obrigatório o acesso viário a ambas as moradias pela via local.

§ 4º As duas moradias, com entradas independentes, podem ser separadas, geminadas no sentido longitudinal do lote ou superpostas, uma em cada pavimento.

Art. 41. Nos lotes residenciais da SZH 1, é facultada a construção de três pavimentos.

Parágrafo único - Para efeito do disposto no caput, não se aplica a outorga onerosa do direito de construir se o terceiro pavimento for ocupado por terraço coberto em até trinta por cento da taxa de ocupação.

Art. 42. É permitido o cercamento das divisas dos lotes residenciais da SZH 1, admitida a altura máxima de dois metros e vinte centímetros.

Parágrafo único - Nas testadas voltadas para vias ou para áreas verdes, o cercamento apresentará, no mínimo, oitenta por cento de permeabilidade visual.

Art. 43. Nas áreas reservadas - AR - localizadas na Rua 11 da SZH 1 e na Avenida Contorno podem ser edificadas construções de uso de comércio varejista, prestação de serviços, institucional ou comunitário, de abrangência setorial ou de bairro, e residencial a partir do primeiro pavimento ou estritamente de habitação coletiva sobre pilotis.

§ 1º É vedado o uso residencial no pavimento térreo, exceto para zeladoria.

§ 2º É obrigatória a existência de acessos e circulação independentes se ocorrerem simultaneamente o uso residencial e demais usos permitidos.

§ 3º No caso da opção por habitação coletiva sobre pilotis, a altura máxima da edificação será de catorze metros.

Art. 44. Na SZH 1, nas projeções destinadas à habitação coletiva, é obrigatória a construção de pilotis no pavimento térreo, permitida sobre esses a edificação de até seis pavimentos.

Art. 45. A Área de Reserva nº 5 da Quadra 11 será desmembrada em lotes residenciais com área de trezentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 46. A Subzona Habitacional 2 - SZH 2 - abrange a área do perímetro descrito no Anexo III, onde se localizam as Quadras 2, 14, 16 e 18.

Art. 47. Nos lotes residenciais da SZH 2, é facultada a construção de três pavimentos.

Parágrafo único - Para efeito do disposto no caput, não se aplica a outorga onerosa do direito de construir se o terceiro pavimento for ocupado por terraço coberto em até trinta por cento da taxa de ocupação.

Art. 48. Nos lotes residenciais da SZH 2, é permitido o cercamento de todas as divisas, admitida a altura máxima de dois metros e vinte centímetros.

Parágrafo único - Nas testadas voltadas para vias ou para áreas verdes, o cercamento apresentará, no mínimo, oitenta por cento de permeabilidade visual.

Art. 49. Os subcentros locais da SZH 2 dividem-se em dois tipos:

I – Setor de Comércio e Serviços 1 - SCS 1, constituído pelos subcentros locais dos Conjuntos B/C, C/D e D/E da Quadra 2 e destinado a atividades de abrangência setorial ou de bairro;

II – Setor de Comércio e Serviços 2 - SCS 2, constituído pelos subcentros locais do Conjunto A da Quadra 2, do Conjunto A/B da Quadra 14, do comércio local e lotes de mercado e cinema da Quadra 16 e do comércio local da Quadra 18 e destinado a atividades de abrangência setorial ou de bairro.

Art. 50. Os subcentros locais das Quadras 2, 14, 16 e 18 serão objeto de Projetos Especiais de Urbanismo, obedecidas as seguintes diretrizes:

I – desmembramento dos Blocos A, B e C do Conjunto B/C, do Bloco D do Conjunto C/D e dos Blocos A e D do Conjunto D/E da Quadra 2 em cinco unidades com oito metros de largura e quinze metros de comprimento;

II – desmembramento dos Blocos B e C do Conjunto C/D e do Bloco B do Conjunto D/E da Quadra 2 em quatro unidades com dez metros de largura e dez metros de comprimento;

III – desmembramento do lote destinado a cinema da Quadra 16 em unidades com dez metros de largura e trinta metros de comprimento;

IV – parcelamento da área do comércio local da Quadra 18, respeitado o nível de abrangência.

Art. 51. Nos subcentros locais da SZH 2, o afloramento do subsolo terá acesso direto à rua e poderá ter os mesmos usos do pavimento térreo.

§ 1º O subsolo poderá ocupar até cem por cento da área do terreno.

§ 2º Fica vedada a existência de segundo subsolo.

Art. 52. Nos subcentros locais da SZH 2, é obrigatória a construção de marquises em todas as fachadas, com avanço de até dois metros e cinquenta centímetros sobre as calçadas, mantida a distância mínima de cinquenta centímetros do meio-fio.

Art. 53. Na SZH 2, nas projeções destinadas à habitação coletiva, é obrigatória a construção de pilotis no pavimento térreo, permitida sobre esses a edificação de até seis pavimentos.

Art. 54. O Setor Esportivo da SZH 2 compreende os Lotes 1 a 4 da Quadra 2, destinados a atividades institucionais de abrangência regional ou principal.

Art. 55. A Subzona Habitacional 3 - SZH 3 - abrange a área do perímetro descrito no Anexo III, onde se localizam as quadras AR 1 a 15, 17 e 19 do Setor Oeste.

Parágrafo único - As diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas para a SZH 3 não incidem sobre a Gleba 1, limitada ao norte pela DF 420, ao sul pelos Conjuntos 3, 8 e 20 da Área Residencial 13, a leste pelos Conjuntos 1 e 2 da Área Residencial 19 e pelo Conjunto 2 da Área Residencial 17, e a oeste pelos Conjuntos 3 a 8 da Área Residencial 11 do Setor Oeste.

Art. 56. Na SZH 3, a densidade de ocupação bruta admitida é de até cento e cinquenta habitantes por hectare, com predominância de uso residencial unifamiliar.

Art. 57. O eixo urbano da Avenida Central da SZH 3 será objeto de Projeto Especial de Urbanismo, obedecidas as seguintes diretrizes:

I – promover parcelamento com predominância de uso comercial/residencial;

II – criar lotes com testada mínima de sete metros.

Art. 58. Nos lotes residenciais da Avenida Central, são permitidas atividades institucionais, industriais, de comércio varejista e de prestação de serviços, de abrangência setorial ou de bairro.

Art. 59. O pavimento térreo das construções com fachada voltada para a Avenida Central, para as vias secundárias e para os conjuntos localizados nas praças obedecerá ao afastamento frontal mínimo de dois metros, podendo o pavimento superior sobre ele avançar em balanço.

Art. 60. As áreas especiais constantes do projeto de parcelamento urbano da SZH 3 do Setor Oeste são destinadas exclusivamente ao uso institucional ou comunitário.

Art. 61. As Subzonas Habitacionais 4 - SZH 4 - e 5 - SZH 5 - constituem áreas de expansão urbana do perímetro descrito no Anexo III.

Art. 62. A SZH 4 abrange a área de parcelamento localizada a oeste da área urbanizada até a data desta Lei Complementar, caracterizada de expansão urbana, e não ultrapassará a densidade de ocupação bruta de cem habitantes por hectare, com uso predominante de habitação coletiva, permitido o uso comercial de abrangência setorial ou de bairro, e institucional ou comunitário em lotes específicos, conforme discriminado no Anexo III.

Parágrafo único - A SZH 4 será objeto de Diretrizes Especiais de Urbanismo.

Art. 63. A SZH 5 abrange área destinada à expansão urbana, caracterizada de densidade de ocupação bruta admitida de até cem habitantes por hectare, com uso predominantemente residencial, permitidos os usos comercial e institucional ou comunitário, de abrangência regional ou principal, conforme discriminado no Anexo III.

Parágrafo único - A SZH 5 será objeto de Diretrizes Especiais de Urbanismo.

Art. 64. Na Subzona Habitacional 6 - SZH 6, conforme descrito no Anexo III, a densidade de ocupação bruta admitida é de até cinquenta habitantes por hectare, com uso predominantemente residencial, permitidos, em lotes específicos, os usos comercial, de abrangência setorial ou de bairro, e institucional ou comunitário.

Parágrafo único - A SZH 6 será objeto de Diretrizes Especiais de Urbanismo.

Art. 65. A Subzona Habitacional 7 - SZH 7 - compreende a área do perímetro descrito no Anexo III.

Art. 66. Na SZH 7, são permitidos os usos institucional ou comunitário e comercial, de abrangência regional ou principal, e o residencial.

Parágrafo único - A área mencionada no caput será objeto de Projeto Especial de Urbanismo, obedecido o disposto no art. 22, I, da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, limitada à densidade bruta de ocupação de até trinta habitantes por hectare.

Art. 67. A Subzona Habitacional 8 - SZH 8, vizinha da Subzona Industrial 2 - SZI 2, compreende a área do perímetro descrito no Anexo III localizada à direita da rodovia BR 020 no sentido Brasília-Fortaleza e conhecida como Acampamento do DNOCS.

§ 1º Na SZH 8, a densidade de ocupação bruta admitida é de até duzentos habitantes por hectare, com uso predominantemente residencial unifamiliar, permitido o uso institucional ou comunitário em lotes específicos.

§ 2º A SZH 8 será objeto de Projeto Especial de Urbanismo.

Art. 68. A Subzona Habitacional 9 - SZH 9 - compreende a área próxima ao entroncamento das rodovias DF 150 com DF 205 e DF 330 com DF 205, onde está localizado o núcleo urbano Fercal, conforme definido no Anexo III.

Art. 69. Na SZH 9, é permitido o uso predominantemente residencial com atividades comerciais, industriais e institucionais, de abrangência local.

§ 1º O parcelamento da área garantirá a densidade bruta máxima de vinte habitantes por hectare.

§ 2º Ficam excluídas do cômputo da densidade bruta máxima as áreas com declividade superior a vinte e cinco por cento, não passíveis de ocupação urbana.

§ 3º Fica mantido o uso industrial para as atividades instaladas até a data de publicação desta Lei Complementar.

§ 4º A SZH 9 será objeto de Diretrizes Especiais de Urbanismo.

Subseção III

Das Subzonas Industriais

Art. 70. As Subzonas Industriais - SZI - constituem as áreas dos perímetros descritos no Anexo III, com as seguintes localizações e características :

I – a Subzona Industrial 1 - SZI 1, constituída pelas Áreas Especiais para Indústrias 2 e 3 e pelas Áreas Especiais 10 e 11 do Setor Tradicional e destinada a armazenagem, depósitos, comércio atacadista e varejista, garagens, indústrias de caráter principal ou regional, oficinas e comércio de automóveis;

II – a Subzona Industrial 2 - SZI 2, constituída pela Área Especial 9 e destinada a oficinas mecânicas e a indústrias de caráter setorial ou de bairro, armazenagem, garagens, comércio de bens e prestação de serviços;

III – a Subzona Industrial 3 - SZI 3, localizada ao longo da rodovia BR 020 e destinada a atividades de agroindústria, abastecimento alimentar e comércio de máquinas, equipamentos, implementos e insumos agropecuários, de caráter setorial ou de bairro, que tenham comprovadamente baixo consumo de água;

IV – a Subzona Industrial 4 - SZI 4, constituída pelas Quadras 1 a 6 e lotes para oficina do Setor Industrial de Sobradinho e destinada a armazenagem, depósitos, indústrias e comércio atacadista e varejista, de caráter setorial ou de bairro, garagens e oficinas mecânicas;

V – a Subzona Industrial 5 - SZI 5, localizada entre a SZH 3, SZH 4 e SZH 5 e destinada a atividades industriais, de comércio de bens, prestação de serviços e armazenagem, de caráter setorial ou de bairro;

VI – a Subzona Industrial 6 - SZI 6, localizada em área limítrofe à rodovia DF 420, próxima ao entroncamento com a rodovia DF 150, e destinada a atividades industriais, de comércio de bens, prestação de serviços e armazenagem, de caráter setorial ou de bairro.

§ 1º Nas subzonas industriais, só será permitida a instalação de atividades com baixo consumo de água e baixo potencial poluidor.

§ 2º A ocupação das subzonas industriais dependerá de licenciamento do IEMA, exigido parecer prévio da CAESB.

§ 3º A SZI 2 constitui o Setor de Expansão Econômica, e a SZI 3 destina-se ao Setor de Expansão Agroindustrial.

§ 4º A SZI 3, a SZI 5 e a SZI 6 serão objeto de Projetos ou Diretrizes Especiais de Urbanismo.

§ 5º O projeto da infra-estrutura de saneamento e drenagem da SZI 5 não poderá prever o lançamento de efluentes ou resíduos na lagoa Canela de Ema.

Art. 71. O parcelamento da SZI 3 obedecerá às seguintes exigências mínimas:

I – a área mínima das parcelas destinadas ao uso agroindustrial é de dez mil metros quadrados;

II – os lotes destinados às atividades de apoio terão dimensão mínima de cem metros quadrados e máxima de duzentos metros quadrados;

III – o sistema viário não ultrapassará vinte por cento da área total da subzona, assegurada a circulação e o estacionamento de veículos de carga;

IV – o acesso de veículos à área será realizado por via marginal à rodovia BR 020;

V – a via auxiliar de contorno será de mão dupla, com afastamento de vinte metros dos lotes.

Parágrafo único - A implementação da SZI 3 está condicionada à diretrizes do zoneamento da Área de Proteção Ambiental do São Bartolomeu e à elaboração e aprovação de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental - EIA/RIMA.

Subseção IV

Das Subzonas Especiais de Conservação

Art. 72. As Subzonas Especiais de Conservação - SZEC - compreendem áreas dos perímetros descritos no Anexo III.

§ 1º A Subzona Especial de Conservação 1 - SZEC 1 - localiza-se na Área de Proteção Ambiental do Cafuringa.

§ 2º A Subzona Especial de Conservação 2 - SZEC 2 - é constituída pelo Parque Regional do Paranoazinho e destinada à conservação dos recursos naturais e à utilização sustentada conciliadas com o uso institucional ou comunitário de caráter setorial ou de bairro, com atividades de lazer e culturais, bem como por chácaras de recreio com área mínima de dois hectares.

§ 3º A Subzona Especial de Conservação 3 - SZEC 3, constituída pelo Parque Ecológico e Vivencial Canela de Ema, destina-se à proteção e adequado manejo dos recursos naturais, conciliados com o uso institucional ou comunitário de caráter principal ou regional, com atividades de lazer e culturais.

§ 4º A Subzona Especial de Conservação 4 - SZEC 4, constituída pela faixa contínua de terra entre o curso do ribeirão Sobradinho e a Avenida Contorno da área urbana de Sobradinho, em torno do Setor Tradicional, destina-se à proteção e adequado manejo dos recursos naturais, conciliados com o uso institucional ou comunitário de caráter principal ou regional, com atividades de lazer, educação, culturais e sociais.

Art. 73. Cada SZEC será objeto de Projeto Especial de Urbanismo, conforme termo de referência específico, submetido ao Conselho Local de Planejamento e ao CONPLAN e aprovado na forma de legislação específica.

Parágrafo único - A elaboração do Projeto Especial de Urbanismo da SZEC 1 está condicionada à aprovação do zoneamento da área de proteção ambiental onde está inserida.

Subseção V

Das Subzonas com Uso Rural Remanescente

Art. 74. A Subzona com Uso Rural Remanescente - SZR - compreende a área do perímetro descrito no Anexo III.

§ 1º A SZR localiza-se nas áreas remanescentes de uso agropecuário do Núcleo Rural Sobradinho II e destina-se a atividades agropecuárias e a equipamentos isolados de pesquisa, de ensino técnico e de consumo coletivo desde que de suporte à atividade rural.

§ 2º Serão permitidas atividades de suporte à atividade rural que não comprometam a preservação dos cursos d'água, dos aquíferos subterrâneos e das matas originais remanescentes, de acordo com as diretrizes do Sistema de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal.

§ 3º Enquanto não for implementado o Sistema de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal, a implantação das atividades mencionadas no parágrafo anterior fica condicionada a autorização da CAESB.

Art. 75. A SZR poderá ser parcelada em glebas de, no mínimo, dois hectares agricultáveis.

Art. 76. Na SZR, a aprovação e a implantação de equipamentos isolados de pesquisa, de ensino técnico e equipamentos de consumo coletivo de suporte à atividade rural, bem como de qualquer tipo de parcelamento rural, serão precedidas de:

I – elaboração e aprovação de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental - EIA/RIMA, nos casos previstos em legislação específica;

- II – consulta aos órgãos competentes para definição dos índices urbanísticos adequados a cada caso específico;
- III – análise da adequação às condições expressas no rezonamento da Área de Proteção Ambiental do São Bartolomeu;
- IV – cumprimento das exigências do órgão executor da política ambiental do Distrito Federal.

Seção IV

o Controle Urbanístico da Edificação

Art. 77. Considera-se Modelo de Assentamento - MA - o conjunto de índices de controle urbanístico a que está sujeita a edificação para atividades classificadas como de uso permitido nas subzonas.

Art. 78. Os Modelos de Assentamento correspondentes aos usos permitidos em cada subzona são os indicados no Anexo IV.

Art. 79. Os Modelos de Assentamento, numerados de 1 a 17, são os constantes do Anexo V.

Art. 80. Cada Modelo de Assentamento compreende os seguintes índices de controle urbanístico da edificação:

I – quanto à intensidade e à forma de ocupação por edificações:

- a) taxa máxima de ocupação;
- b) taxa máxima de construção;
- c) altura máxima;
- d) número máximo de pavimentos;

II – quanto à localização das edificações no sítio de implantação:

- a) afastamento frontal;
- b) afastamento de fundos;
- c) afastamentos laterais;

III – quanto aos estacionamentos, a relação da área edificada ou da área do terreno com o número de vagas.

§ 1º Taxa máxima de ocupação é a relação entre a projeção horizontal da edificação e a área total do terreno multiplicada por cem.

§ 2º Taxa máxima de construção é a relação entre a área total edificada e a área total do terreno multiplicada por cem, excluídas do cálculo as exceções previstas no Código de Obras e Edificações - COE - e as áreas de subsolo destinadas a garagem ou depósito.

§ 3º Altura máxima da edificação é a medida máxima em metros entre o ponto definido como cota de soleira e o ponto mais alto da edificação, excluídas do cálculo as caixas e castelos d'água, as casas de máquina, as torres e as chaminés.

§ 4º Afastamento frontal é a distância mínima, sem qualquer construção, entre a edificação e a divisa frontal do lote, no alinhamento com a via ou logradouro.

§ 5º Afastamento de fundos é a distância mínima, sem qualquer construção, entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno.

§ 6º Afastamento lateral é a distância mínima, sem qualquer construção, entre a edificação e as divisas laterais do lote.

Art. 81. O Modelo de Assentamento 1 - MA 1 - aplica-se às edificações para uso comercial, institucional ou comunitário e residencial, com térreo e um pavimento superior, localizadas na Quadra 8, na SCS 1 da SZH 2 e nos lotes do tipo CL da SZI 2.

§ 1º É permitida a construção de subsolo.

§ 2º É permitido o uso residencial no pavimento superior, com acesso independente.

§ 3º É proibido o uso residencial nos lotes de comércio local da SZI 2.

§ 4º É permitida, nos lotes do tipo CL da SZI 2, a construção de marquise com largura mínima de dois metros e cinquenta centímetros, nas fachadas voltadas para via pública.

Art. 82. O Modelo de Assentamento 2 - MA 2 - aplica-se às edificações nos lotes destinados a cinema e mercado do Setor Comercial da Quadra 8.

Art. 83. O Modelo de Assentamento 3 - MA 3 - aplica-se às edificações nos lotes destinados a templos e escolas.

Parágrafo único. Os campanários estão excluídos do cálculo da altura máxima.

Art. 84. O Modelo de Assentamento 4 - MA 4 - aplica-se às edificações nos lotes do tipo comércio local - CL, nos lotes especiais - LE - e nas áreas reservadas - AR - localizados na Rua 5, com área inferior a dois mil metros quadrados.

§ 1º A altura máxima é de vinte e seis metros.

§ 2º O pavimento térreo e o primeiro pavimento não podem ser utilizados para fins residenciais e ocuparão cem por cento da área do lote, podendo o volume superior variar de acordo com a taxa máxima de construção permitida.

§ 3º É obrigatória a construção de galeria com três metros de largura nas fachadas dos lotes do tipo CL voltadas para os conjuntos residenciais, sendo permitido o fechamento.

§ 4º É obrigatória a construção de marquise com três metros de largura nas fachadas laterais e de fundos dos lotes do tipo CL.

§ 5º É obrigatória a construção de marquise com largura de três metros em todas as fachadas dos lotes especiais e áreas reservadas.

§ 6º O subsolo é obrigatório e destina-se exclusivamente a garagem, permitido o avanço sob área pública de acordo com legislação específica.

Art. 85. O Modelo de Assentamento 5 - MA 5 - aplica-se às edificações nas áreas reservadas e áreas especiais com área igual ou superior a dois mil metros quadrados, bem como aos lotes especiais do Setor Esportivo da Quadra 2 e aos lotes de uso institucional ou comunitário localizados na SZH 2 e SZH 3.

Art. 86. O Modelo de Assentamento 6 - MA 6 - aplica-se às edificações nos lotes unifamiliares da SZH 1 e da SZH 2 com área igual ou inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados e a todos os lotes unifamiliares da SZH 3.

Art. 87. O Modelo de Assentamento 7 - MA 7 - aplica-se às edificações nos lotes de uso residencial da SZH 1 e da SZH 2 com área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 88. O Modelo de Assentamento 8 - MA 8 - aplica-se:

I – às edificações nos lotes do tipo comércio local - CL , nos lotes especiais - LE - e nas áreas reservadas - AR, localizados nas Ruas 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10 e 11 e na Avenida Contorno, com área inferior a dois mil metros quadrados;

II – às edificações nos lotes destinados ao comércio local nas Quadras 2, 14 e 16, exceto nos blocos dos Conjuntos B/C, C/D e D/E da Quadra 2..

Art. 89. Para as edificações mencionadas no inciso I do artigo anterior, fica estabelecido que:

I – é permitida a abertura dos prédios em todas as fachadas;

II – é permitida a construção de marquise, com largura de três metros, nas fachadas laterais e de fundos dos lotes do tipo comércio local;

III – é permitida a construção de marquise, com largura de três metros, em todas as fachadas dos lotes especiais e das áreas reservadas;

IV – é obrigatória a construção de acesso independente para residência;

V – é obrigatória a construção de galeria com largura de três metros nas fachadas dos lotes do tipo CL voltadas para os conjuntos residenciais, sendo permitido o fechamento;

VI – é permitido o uso do subsolo para as mesmas atividades do térreo, mediante o pagamento de outorga onerosa do direito de alteração de uso;

VII – é permitido o avanço do subsolo sob área pública, exclusivamente para garagem, conforme legislação específica.

Art. 90. Para as edificações mencionadas no inciso II do art. 88, fica estabelecido que:

I – é permitida a abertura dos prédios nas fachadas de frente e fundos;

II – é permitida a abertura nas fachadas de frente, lateral e de fundos, em lotes de esquina;

III – é obrigatória a construção de acesso independente para residência;

IV – é permitida a construção de subsolo, exclusivamente para depósito, com acesso interno;

V – é obrigatória a construção de marquise com largura máxima de dois metros e cinquenta centímetros, mantida a distância mínima de cinquenta centímetros do meio-fio na testada voltada para o parque, e de um metro e cinquenta centímetros na testada voltada para a via de acesso aos comércios locais do Conjunto A da Quadra 2 e do Conjunto A/B da Quadra 14;

VI – é obrigatória a construção de galerias com largura máxima de dois metros nas fachadas frontais e posteriores voltadas para o comércio local da Quadra 16.

Art. 91. O Modelo de Assentamento 9 - MA 9 - aplica-se às edificações localizadas nas áreas especiais menores que dois mil metros quadrados da SZH 3.

Parágrafo único. É permitida a construção de marquise em todas as fachadas, com largura máxima de dois metros e cinquenta centímetros.

Art. 92. O Modelo de Assentamento 10 - MA 10 - aplica-se às edificações nas Áreas Especiais 1 a 31 da Quadra 14.

Art. 93. O Modelo de Assentamento 11 - MA 11 - aplica-se às projeções para edifícios de habitação coletiva em toda a área urbana de Sobradinho.

§ 1º A construção de pilotis é obrigatória em todas as edificações, permitido o cercamento destes, respeitadas as normas de segurança.

§ 2º O subsolo, destinado exclusivamente para garagem, é obrigatório nas edificações com mais de três pavimentos, e ocupará cem por cento da projeção, permitido o avanço sob área pública, de acordo com legislação específica.

§ 3º As rampas de acesso ao subsolo podem desenvolver-se em área pública, com localização definida pela Administração Regional.

§ 4º O subsolo e as rampas de acesso que se estendam além dos limites da projeção não podem interferir nas redes de serviço públicas existentes ou projetadas, cabendo ao proprietário do imóvel o ônus de eventuais remanejamentos.

§ 5º A localização de caixas de escadas e elevadores e de varandas pode avançar sobre área pública, mediante compensação de área, conforme legislação específica.

Art. 94. O Modelo de Assentamento 12 - MA 12 - aplica-se às edificações nos lotes de uso residencial unifamiliar, de uso comercial/residencial ou residencial/industrial localizadas ao longo das vias secundárias, ao redor de praças e em lotes com testada frontal para a Avenida Central da SZH 3.

Parágrafo único. É obrigatória a construção de galerias de uso público para as edificações de uso comercial/residencial ou residencial/industrial; as galerias podem ocupar a área de afastamento frontal, ampliada, neste caso, a taxa de ocupação para cem por cento da área do lote e a taxa de construção para duzentos por cento.

Art. 95. O Modelo de Assentamento 13 - MA 13 - aplica-se às edificações nos lotes da SZI 1.

§ 1º O subsolo é optativo, permitida sua utilização como garagem, almoxarifado, depósito, vestiário, área de carga e descarga.

§ 2º É obrigatório o acesso viário pela DF 440.

§ 3º É permitida a construção de uma residência para gerência ou zeladoria.

Art. 96. O Modelo de Assentamento 14 - MA 14 - aplica-se às edificações nos lotes da SZI 2 com área menor ou igual a quinhentos metros quadrados.

§ 1º É permitida a construção de marquise com até dois metros e cinquenta centímetros de largura.

§ 2º É permitida a construção de subsolo destinado a garagem e depósito, com taxa de ocupação de até setenta por cento da área do lote.

Art. 97. O Modelo de Assentamento 15 - MA 15 - aplica-se às edificações nos lotes da SZI 2 com área maior ou igual a oitocentos metros quadrados.

Parágrafo único É permitida a construção de subsolo destinado a garagem ou depósito, com taxa de ocupação de até cinquenta por cento da área do lote.

Art. 98. O Modelo de Assentamento 16 - MA 16 - aplica-se às edificações nos lotes da SZI 4.

§ 1º Os acessos ao subsolo serão executados somente dentro dos limites do lote.

§ 2º É permitida a construção de residência para zeladoria, desde que não ultrapasse a área de sessenta e oito metros quadrados.

Art. 99. Nos lotes destinados ao uso industrial a que se aplicam os Modelos de Assentamento 13 e 15 - MA 13 e 15 - é obrigatória a previsão de local de estacionamento interno para a movimentação de veículos de carga, com acesso independente do previsto para estacionamento de outros veículos.

Art. 100. O Modelo de Assentamento 17 - MA 17 - aplica-se às edificações nos lotes de uso institucional ou comunitário, comercial, e de prestação de serviços a serem criados na Avenida Central do Setor Oeste, na SZH 3, com área igual ou superior a quinhentos metros quadrados.

§ O uso do subsolo é exclusivo para garagem.

§ 2º Os acessos ao subsolo serão executados somente dentro dos limites do lote.

§ 3º É proibido o uso institucional ou comunitário, com atividades de centro de educação infantil e ensino fundamental, médio e superior.

§ 4º É obrigatória a construção de galeria com dois metros de largura, exceto na divisa com outros lotes.

Art. 101. A altura mínima para galerias e marquises é de três metros em todos os modelos de assentamento.

Seção V

Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 102. O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma desta Lei Complementar, observadas as disposições da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e da legislação local vigente.

§ 1º Todo parcelamento para fins urbanos depende de análise prévia da CAESB quanto à possibilidade de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§ 2º Para os fins do disposto no caput, é permitido o remembramento de lotes, entendido este como a unificação de dois ou mais lotes em uma única unidade imobiliária.

Art. 103. É vedado o parcelamento do solo urbano em:

I – terrenos aterrados com lixo ou materiais nocivos à saúde pública;

II – terrenos onde a poluição comprometa a saúde humana;

III – terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento da água, segundo as exigências dos órgãos competentes;

IV – áreas delimitadas como de recarga de aquífero e de preservação das cabeceiras de drenagem;

V – áreas de preservação permanente e de reserva legal;

VI – terrenos situados em encostas, com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

VII – terrenos com declividade superior a dez por cento situados em áreas de proteção ambiental;

VIII – em áreas definidas como impróprias para parcelamento no zoneamento da unidade de conservação.

Art. 104. A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como aos espaços livres, de uso público, não pode ser inferior a trinta e cinco por cento da gleba.

Parágrafo único. Nos loteamentos destinados ao uso industrial, com lotes maiores que quinze mil metros quadrados, a percentagem de áreas públicas pode ser reduzida de acordo com análises e diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo para cada caso.

Art. 105. Ao longo das águas correntes, das servidões de redes elétricas e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, é obrigatória a reserva de faixa non aedificandi, de acordo com a legislação específica.

Parágrafo único. As faixas non aedificandi mencionadas no caput não serão computadas para efeito de cálculo de áreas públicas e espaços livres, de uso público, com exceção dos casos de interesse público a serem definidos pelo poder público.

Art. 106. Nos parcelamentos destinados à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, as dimensões mínimas da testada e da área dos lotes são, respectivamente, de sete metros e de cento e vinte e cinco metros quadrados, qualquer que seja a subzona de sua localização.

Art. 107. A execução do arruamento pela abertura de vias de ligação integrar-se-á ao traçado principal do sistema viário constante no Anexo VI.

Art. 108. O sistema de circulação possibilitará a sua continuidade espacial e de tráfego para glebas vizinhas.

§ 1º As vias locais sem continuidade de tráfego terminarão em bolsões de retorno, dimensionados de forma a permitir a manobra de veículos de utilidade pública.

§ 2º As vias podem terminar nas divisas de gleba a parcelar, se o prolongamento delas estiver previsto neste Plano Diretor Local.

Art. 109. É proibido o acesso direto aos lotes a partir das rodovias federais e estaduais.

Art. 110. As obras para drenagem superficial serão executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 111 - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos podem prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 112. É obrigatória, no parcelamento para fins urbanos, a implantação dos equipamentos urbanos para abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e obras de pavimentação.

§ 1º É de responsabilidade exclusiva do parcelador a execução das obras mencionadas no caput, as quais serão fiscalizadas pelo Poder Executivo.

§ 2º Só será permitida a ocupação dos parcelamentos para fins urbanos se implantados todos os equipamentos urbanos referidos no caput.

§ 3º A tecnologia dos sistemas dos equipamentos urbanos mencionados no § 2º deste artigo será definida por lei específica.

Art. 113. A pessoa física ou jurídica de direito público ou privado interessada em parcelar o solo urbano obedecerá aos procedimentos definidos pelo IPDF, órgão executivo do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN; a aprovação do parcelamento, com base nas diretrizes de ocupação e uso do solo desta Lei Complementar ou nos critérios de ocupação e uso do solo aprovados por lei específica, é competência do Governador do Distrito Federal, ouvido o CONPLAN.

Parágrafo único. Nos parcelamentos com características ou utilização urbanas situados em áreas não definidas nas subzonas desta Lei Complementar, cujo processo de regularização tenha sido formalizado no órgão competente até a data de publicação da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, fica assegurada a regularização, desde que atendidas as exigências do art. 81 da referida lei.

Art. 114. Os projetos de parcelamento, após registro em cartório, podem ser modificados mediante proposta dos interessados, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e da legislação específica local.

Parágrafo único. Os projetos de parcelamento aprovados total ou parcialmente até a data de publicação desta Lei Complementar, não registrados em cartório, terão preservados os índices urbanísticos adotados na época da aprovação. (Parágrafo mantido pela CLDF após veto do Governador do DF – Publicado no DODF de 06.04.1998)

Art. 115. A partir da data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Distrito Federal as vias, praças e áreas destinadas a edifícios públicos e a outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 116. As praças públicas não podem ter alterada sua destinação nem reduzida sua área.

Art. 117. A aprovação de projetos para edificações em lotes resultantes de parcelamento urbano aprovado depende da inscrição do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis e da execução das obras de urbanização, nos termos da Lei n.º 6.766, de 1979, e desta Lei Complementar, comprovada mediante inspeção dos órgãos locais de fiscalização.

CAPÍTULO V

DOS EQUIPAMENTOS URBANOS, COMUNITÁRIOS E DE CONSUMO COLETIVO

Art. 118. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e disposição de esgotos sanitário e pluvial e de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado e suprimento de energia elétrica.

Art. 119. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de cultura, lazer, segurança, saúde, educação, assistência social, administração pública e similares.

Art. 120. Consideram-se de consumo coletivo os equipamentos privados de natureza comercial, educativa, social, cultural, cultural, esportiva, de lazer e de saúde.

Art. 121. Os projetos de implantação de equipamentos de consumo coletivo relacionados ao uso institucional ou comunitário para atividade de abastecimento preverão áreas independentes para:

I – circulação e estacionamento de veículos dos usuários;

II – circulação, estacionamento, carga e descarga de veículos de transporte de produtos e mercadorias destinados à comercialização.

Art. 122. A aprovação da implantação de novos equipamentos de consumo coletivo, com característica de principal ou regional, será precedida de consulta à Administração Regional sobre viabilidade de localização e dimensionamento.

Parágrafo único. Os critérios de viabilidade a que se refere o caput terão regulamentação própria fundada nos seguintes parâmetros mínimos:

I – população a ser atendida pelo equipamento confrontada com a densidade proposta para a subzona;

II – adequação ao uso predominante na subzona de implantação do equipamento;

III – não-ocorrência de conflitos do sistema viário e de eventuais perturbações de tráfego, segurança, saúde e sossego dos moradores com o entorno da localização do equipamento.

Art. 123. É obrigatória a reserva de área interna aos lotes para estacionamento de veículos nas edificações destinadas a atividades de comércio de bens, prestação de serviços e institucionais, obedecidos os seguintes parâmetros:

I – em mercados, supermercados, hortomercados e similares, uma vaga para cada oitenta metros quadrados de área de construção;

II – em hotéis, uma vaga para cada três unidades de alojamento;

III – em motéis, uma vaga para cada unidade de alojamento;

IV – em hospitais e similares, uma vaga para cada setenta e cinco metros quadrados de área construída;

V – em centro comercial, uma vaga para cada cinquenta metros quadrados de área de construção;

VI – em universidades e faculdades, uma vaga para cada setenta e cinco metros quadrados de área construída;

VII – em estádios e ginásios de esporte com área superior a três mil metros quadrados, uma vaga para cada cinquenta metros quadrados de área construída.

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 124. São definidas para efeito desta Lei Complementar as seguintes categorias funcionais de vias, em ordem decrescente de hierarquia:

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

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

a) avenidas de atividades, que se caracterizam pela função de acessibilidade às atividades lindeiras e são destinadas prioritariamente ao transporte coletivo e à circulação de pedestres, não permitido desenvolvimento de velocidade;

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

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

IV – vias locais são aquelas que dão acesso direto às unidades imobiliárias.

Art. 125. A hierarquização do sistema viário indicado no Anexo VI tem como objetivo favorecer a acessibilidade às diversas atividades, levando em conta o equilíbrio da repartição de fluxos na rede viária e a otimização do potencial do sistema viário existente.

Art. 126. Compreendem o Sistema Viário Arterial da Região Administrativa V - Sobradinho - as vias BR 020, DF 150, DF 215, DF 330, DF 420, DF 425 e DF 001.

Art. 127. A rodovia BR 020, no trecho que intercepta a malha urbana, será dotada de vias marginais para o acesso seguro às atividades lindeiras, bem como de solução, em níveis diferentes, para as quatro interseções com o Sistema Viário Principal de Sobradinho, conforme o Anexo VI.

Art. 128. A rodovia DF 150 será duplicada e solucionadas as quatro interseções do trecho entre as rodovias DF 001 e DF 420, conforme o Anexo VI.

Art. 129. A rodovia DF 215, no trecho que intercepta a área urbana de Sobradinho, terá os retornos localizados de forma a favorecer as interseções com a malha viária urbana, conforme o Anexo VI.

Art. 130. As três interseções da malha viária urbana de Sobradinho com a rodovia DF 420, conforme o Anexo VI, serão objeto de projeto específico.

Art. 131. As rodovias DF 420 e DF 425 passam à jurisdição da Região Administrativa V - Sobradinho.

Art. 132. Compreendem o Sistema Viário Principal da Região Administrativa V as seguintes vias:

I – eixo de circulação:

a) Avenida Contorno;

b) Rua 1;

c) Rua 2;

d) Rua 3;

e) Rua 4;

f) Rua 6;

g) trecho da Rua 7 compreendido entre as Ruas 2 e 3;

h) Avenida Central e seu prolongamento até a DF 420 e a DF 425;

II – avenida de atividades: Rua 5.

Art. 133. Os perfis das vias principais são definidos no Anexo VII.

Parágrafo único. O perfil da Avenida Central do Setor Oeste difere do perfil das vias principais, conforme discriminado no Anexo VII.

Art. 134. São criadas as seguintes vias principais, conforme indicado no Anexo VI:

I – via projetada 1, que liga a DF 150 à Avenida Central;

II – via projetada 2, que liga a DF 425 à via projetada 1.

Art. 135. A Rua 5, caracterizada como avenida de atividades, terá Projeto Viário Especial, que contemple:

I – duas pistas com canteiro central e estacionamentos;

II – definição das passagens de pedestres e tratamento paisagístico destinado à orientação dos pedestres e à criação de pequenos recantos entre os estacionamentos;

III – estacionamento localizado atrás dos comércios.

Art. 136. As vias de circulação arteriais e principais pertencentes ao sistema viário que abrange a SZH 4, SZH 5 e SZH 6 estão estabelecidas nos Anexos VI e VII.

Art. 137. Na SZH 4, SZH 5, SZH 6, SZH 7 e SZH 9, as vias de caráter local obedecerão às seguintes diretrizes:

I – os bolsões de retorno e os raios de giro das vias locais permitirão a inserção de um círculo de, no mínimo, seis metros de raio;

II – os lotes de esquina serão chanfrados de modo a garantir visibilidade nos entroncamentos das vias.

Art. 138. É obrigatória a construção de subsolo destinado à garagem, nos edifícios da Rua 5, o qual pode avançar sob área pública de acordo com legislação específica.

Art. 139. As vias do Sistema Viário Secundário indicado no Anexo VI serão adequadas, quando for o caso, às funções de coletar e distribuir o tráfego de veículos entre as vias locais e as principais.

Art. 140. As vias do Sistema Viário Secundário e Local serão objeto de tratamento paisagístico, considerado o uso predominante do solo.

Art. 141. Serão elaborados Projetos Viários Especiais de vias principais e secundárias, para a implantação de sistema integrado de transporte coletivo e de circulação de pedestres ao longo das calçadas e cruzamentos de travessia prioritária.

Art. 142. Este Plano Diretor Local indica trinta e cinco pontos críticos no mapa de hierarquização viária, conforme o Anexo V, que serão estudados com o objetivo de garantir a circulação pretendida e a velocidade desejada.

CAPÍTULO VII

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 143. O Poder Executivo aplicará em Sobradinho os instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial instituídos pela Lei Orgânica do Distrito Federal, pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT - ou criados por lei específica.

Seção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 144. Será aplicada a outorga onerosa do direito de construir para todo aumento de potencial construtivo permitido nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no caput as áreas onde forem implantados programas de interesse social promovidos pelo poder público.

Art. 145. 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 Sobradinho, corresponde a dois décimos.

Seção II

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Art. 146. Será aplicada a outorga onerosa de alteração ou extensão de uso para as seguintes atividades, atendido o disposto nesta Lei Complementar:

I – habitação coletiva, com exceção daquelas destinadas a programas de interesse social definidos pelo poder público;

II – supermercado;

III – 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 autorga onerosa.

Seção III

Da Concessão de Uso

Art. 147. Será aplicado o instrumento da concessão de uso nos casos de avanço em espaço aéreo e subsolo de área pública previstos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. 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.

Seção IV

Do Cumprimento da Função Social da Propriedade

Art. 148. Na Subzona Central de Sobradinho, o poder público exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado a promoção de seu adequado aproveitamento.

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 149. Este Plano Diretor Local será compatibilizado com o Zoneamento Econômico-Ecológico - ZEE - e com o Plano Diretor de Águas e Esgotos do Distrito Federal, após sua aprovação, nos termos do art. 320 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 150. A implantação da SZEC 1 fica condicionada ao zoneamento da Área de Proteção Ambiental do Cafuringa.

Art. 151. Os Projetos Especiais de Urbanismo serão elaborados segundo a ordem de prioridade estabelecida pelo Conselho Local de Planejamento.

Art. 152. O Poder Executivo promoverá a implantação de sistema viário que interligue a SZH 3, SZH 4, SZH 5, SZH 6 e SZH 7.

Parágrafo único. As despesas decorrentes da implantação do sistema mencionado no caput serão cobradas dos responsáveis pelos empreendimentos particulares localizados nas referidas áreas.

Art. 153. Até a aprovação dos Projetos Especiais de Urbanismo, ficam mantidas as normas de edificação, uso e gabarito vigentes para cada área.

Art. 154. Os projetos arquitetônicos observarão, além do disposto nesta Lei Complementar, as normas estabelecidas no Código de Edificações do Distrito Federal e a legislação específica.

Art. 155. Os Projetos Especiais de Urbanismo serão elaborados de acordo com os critérios de ocupação e uso do solo constantes nesta Lei Complementar ou em lei específica, e submetidos ao CLP e ao CONPLAN.

Art. 156. Os Projetos Especiais de Urbanismo podem propor operações urbanas com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados da respectiva área de influência, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental.

Art. 157. Revogam-se as normas de edificação, uso e gabarito e as plantas de gabarito vigentes para Sobradinho à data de publicação desta Lei Complementar, exceto:

I – CSS PR 102/1, somente as disposições sobre cotas de soleira;

II – CSS PR 103/1, somente as disposições sobre cotas de soleira;

III – CSS PR 104/1, somente as disposições sobre cotas de soleira;

IV – NGB 002/97, publicada em 3 de janeiro de 1997;

V – NGB 214/92, publicada em 13 de setembro de 1994 e republicada em 8 de maio de 1995;

VI – NGB 77/91, publicada em 3 de setembro de 1991 e republicada em 26 de setembro de 1995, 30 de outubro de 1996 e 28 de abril de 1997;

VII – NGB 50/85, publicada em 4 de novembro de 1985;

VIII – NGB 46/84, publicada em 15 de janeiro de 1985;

IX – NGB 76/91, publicada em 18 de novembro de 1991.

Art. 158. Os alvarás de funcionamento somente serão concedidos de acordo com o disposto nesta Lei Complementar.

Art. 159. É permitido o fechamento de áreas verdes frontais, laterais e posteriores às unidades imobiliárias destinadas ao uso residencial, na forma que a lei especificar.

Art. 160. O Parque Ecológico e Vivencial de Sobradinho de que trata a Lei nº 1.457, de 5 de junho de 1997, localiza-se na SZE 4.

Art. 161. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar.

Art. 162. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 163. Revogam-se as disposições em contrário, exceto as Leis nº 672, de 16 de março de 1994, nº 950, de 1º de novembro de 1995, e nº 1.063, de 3 de maio de 1996.

Brasília, 30 de dezembro de 1996

109º da República e 38º de Brasília

JOAQUIM DOMINGOS RORIZ

Este texto não substitui o publicado na imprensa oficial.