

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
LEI COMPLEMENTAR Nº 56, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1997

***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 afluxo 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.

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 calçadão 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, na fachada 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 estritamento 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 cálculo 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 rezoneamento 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.

Seção IV

Do 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 de 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.

§ 1º 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 poposta dos interessados, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e da legislação específica local.

Parágrafo único. *VETADO.*

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 nº 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 permitindo 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 permitindo 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 outorga 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 SZEC 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.

Publicada no DODF de 31 de dezembro de 1997 - Suplemento
Publicada no DODF de 06 de abril de 1998 - manutenção do artigo 114.