

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

1 **Brasília-DF, 05 de dezembro de 2024.**

2 **PROCESSO Nº:** 00390-00005725/2024-13

3 **INTERESSADO:** Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

4 **ASSUNTO:** Revisão da Lei Complementar nº 948/2019 - LUOS

5 **RELATORIA:** Wilde Cardoso Gontijo Júnior – Associação Civil Rodas da Paz – e Henrique do
6 Vale Andrade - Fecomércio.

7 **I - INTRODUÇÃO**

8 O presente Relato tem por finalidade a análise da proposta de revisão da Lei de Uso e
9 Ocupação do Solo nº 948, de 2019, motivada pela elaboração dos Planos de Intervenção
10 Urbana para as regiões administrativas do Lago Sul e de Santa Maria, bem como por demandas
11 diversas consolidadas pela equipe técnica da SEDUH. Os documentos referenciais dessa
12 análise estão a seguir listados:

13 a) documento 154173358 – Apresentação PIU Santa Maria

14 b) documento 154296183 – Apresentação PIU Lago Sul

15 c) documento sem número – minuta de PLC para alterações na LUOS (04dez2024)

16 d) documento sem número – justificativa sobre as alterações na LUOS (04dez2024)

17 A versão analisada da minuta de PLC é, assim, aquela apresentada no documento da
18 alínea “c)”, ainda não incluído no processo em questão.

19 **II – ANÁLISE PROCEDIMENTAL**

20 Diante da competência da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e
21 Habitação - SEDUH de definir, coordenar, promover e executar planos, programas, projetos e
22 ações relacionados à implementação das políticas de ordenamento territorial, de
23 desenvolvimento urbano e de controle urbano, conforme consta no inciso VII, art. 1º da
24 Portaria nº 227, de 11 de julho de 2022, cabe à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades
25 - SUDEC propor legislação referente aos instrumentos de política urbana, às normas
26 urbanísticas gerais relativas ao uso e ocupação do solo e de áreas públicas urbanas.

27 Para operacionalizar essa atribuição a SEDUH propõe elaborar Planos de Intervenção
28 Urbana – PIU - definidos como um conjunto de estudos técnicos voltados para a melhoria e
29 dinamização de espaços públicos urbanos em áreas degradadas ou subutilizadas.

30 Sua metodologia baseia-se no estudo comparativo entre a cidade legal (projetada e
31 regulada) e a cidade real (construída). A partir do levantamento de anomalias constatadas por

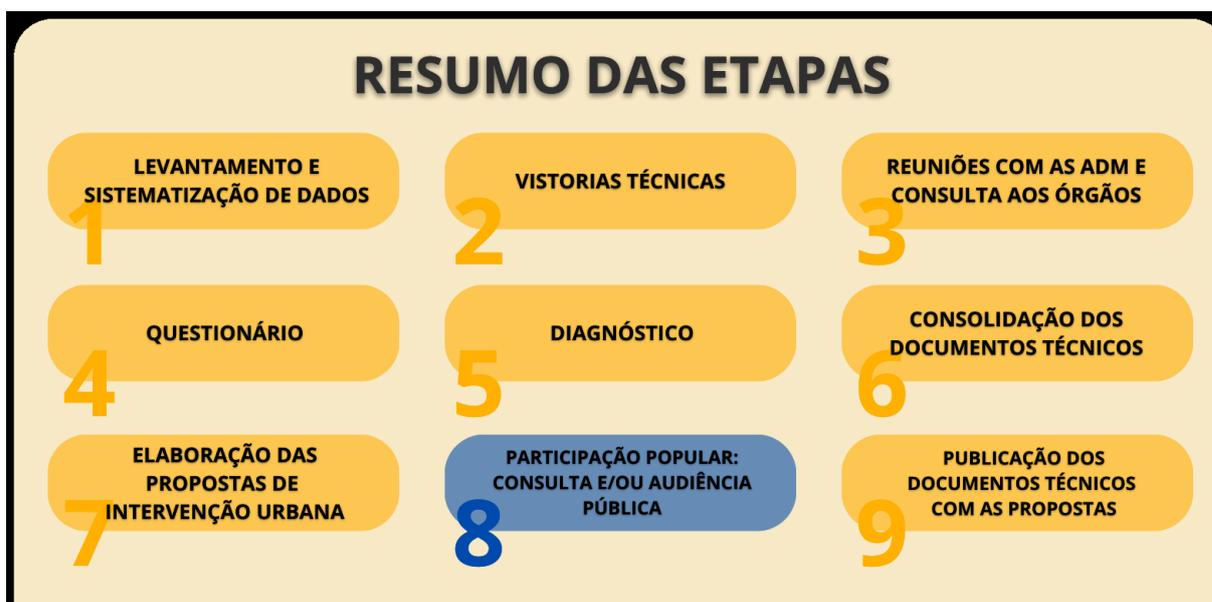
CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

32 essa comparação são definidas áreas prioritárias para projetos de intervenção e requalificação
33 urbana, consequência das etapas que seguem:

- 34 • consolidação de demandas prioritárias identificadas por meio das leituras técnicas,
35 vistorias e questionários realizados com a comunidade e com a administração regional;
- 36 • identificação das áreas prioritárias para intervenção e requalificação urbana;
- 37 • mapeamento das demandas e análise das intervenções;
- 38 • propostas de ajuste dos usos do solo visando a dinamização do espaço urbano; e
- 39 • compatibilização e inclusão de projetos urbanos à LUOS, com ajustes na versão atual
40 e inclusões de projetos aprovados que não integraram a revisão da Lei aprovada em 2022.

41 Para uma primeira experiência, foram elaborados os PIUs das regiões administrativas
42 de Santa Maria e do Lago Sul, resultando em propostas específicas de alteração da LUOS.
43 Segundo a documentação disponível no link eletrônico [PIU](#), as etapas do processo podem ser
44 ilustradas pela Figura 1.

45 Figura 1 – Etapas para elaboração do PIU



46
47 Três, então, são os produtos desse processo: a) estudos, projetos e diretrizes para a
48 ocupação de áreas públicas; b) projetos para a readequação viária e da mobilidade; e c)
49 **alterações na LUOS para a dinamização do espaço urbano**. Como já expresso neste Relato,
50 concentraremos nosso foco no terceiro produto.

51 Como se trata de ajuste na Lei Complementar nº 948, de 2019, é relevante destacar a
52 iniciativa privativa do Poder Executivo para tal, conforme define o inciso VI do art. 71 da Lei
53 Orgânica, transcrito a seguir:

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

54 “Art. 71. ...
55 § 1º Compete privativamente ao Governador do Distrito Federal a iniciativa das
56 leis que disponham sobre:
57 ...
58 VI – plano diretor de ordenamento territorial, **lei de uso e ocupação do solo,**
59 plano de preservação do conjunto urbanístico de Brasília e **planos de**
60 **desenvolvimento local;**”

61 Como se apreende do texto legal acima, a atuação local do GDF no planejamento
62 urbano prevê a elaboração de planos de desenvolvimento local – PDL, instrumento muito
63 próximo do PIU sob o ponto de vista de intervenção urbana. Porém, no caso do PIU não
64 encontramos previsão legal explícita.

65 Por seu lado, a Lei Complementar nº 948, de 2019, que “Aprova a Lei de Uso e
66 Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos artigos 316 e 318 da Lei Orgânica
67 do Distrito Federal e dá outras providências”, estabelece que os “**Planos de Desenvolvimento**
68 **Local e a Lei de Uso e Ocupação do Solo,** complementares ao Plano Diretor de Ordenamento
69 Territorial do Distrito Federal, são parte integrante do processo contínuo de planejamento
70 urbano”. Eis um destaque importante, ser um processo contínuo e, assim, deve ser pautado
71 pelo monitoramento dos resultados, identificação de anomalias e lacunas e, enfim, pela
72 proposição de aprimoramentos legais, caso necessários. O PIU, me parece, dessa foram, um
73 instrumento que pode contribuir muito para efetivar esse processo, bem como seria o PDL.
74 Por não ter regulamentação legal, é, pelo menos, um instrumento técnico interessante para
75 colocar em curso esse acompanhamento da política urbana no âmbito das administrações
76 regionais.

77 Por outro lado, os comandos dos art. 19 e 312 da Lei Orgânica definem a participação
78 social como ponto central nesses procedimentos, conforme a seguir transcritos:

79 “Art. 19. Administração Pública direta e indireta de qualquer dos poderes do
80 Distrito Federal obedece aos princípios de legalidade, impessoalidade,
81 moralidade, publicidade, razoabilidade, motivação, **participação popular,**
82 transparência, eficiência e interesse público”.

83 “Art. 312. A política de desenvolvimento urbano e rural do Distrito Federal,
84 observados os princípios da Constituição Federal e as peculiaridades locais e

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

85 regionais, tem por objetivo assegurar que a propriedade cumpra sua função
86 social e possibilitar a melhoria da qualidade de vida da população, mediante:
87 I - adequada distribuição espacial das atividades socioeconômicas e dos
88 equipamentos urbanos e comunitários, de forma compatível com a
89 preservação ambiental e cultural;
90 II - integração das atividades urbanas e rurais no território do Distrito Federal,
91 bem como deste com a região geoeconômica e, em especial, com a região do
92 entorno;
93 III - estabelecimento de créditos e incentivos fiscais a atividades econômicas;
94 IV - **participação da sociedade civil no processo de planejamento e controle**
95 **do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e rural;**”

96 Tais comandos são reforçados pelo parágrafo único do art. 321, transcrito a seguir:

97 “Art. 321. É atribuição do Poder Executivo conduzir, no âmbito do processo de
98 planejamento do Distrito Federal, as bases de discussão e elaboração do Plano
99 Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, da Lei de Uso e
100 Ocupação do Solo e dos Planos de Desenvolvimento Local, bem como sua
101 implementação.

102 Parágrafo único. **É garantida a participação popular nas fases de elaboração,**
103 **aprovação, implementação, avaliação e revisão** do Plano Diretor de
104 Ordenamento Territorial do Distrito Federal, **da Lei de Uso e Ocupação do Solo**
105 **e dos Planos de Desenvolvimento Local.**”

106 Parte importante da regulamentação dessa obrigação foi definida, no entanto,
107 somente em 2013 pela **Lei nº 5081, que “Disciplina os procedimentos para a realização de**
108 **audiências públicas relativas à apreciação de matérias urbanísticas e ambientais no Distrito**
109 **Federal e dá outras providências**”, sendo ela precisa quanto aos propósitos definidos no art.

110 1º quanto ao uso e ocupação do solo:

111 “Art. 1º Esta Lei estabelece normas para a **realização de audiências públicas**
112 nos casos de:

113 I – elaboração, alteração e revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial
114 – PDOT, dos **Planos de Desenvolvimento Local**, do Plano de Preservação do
115 Conjunto Urbanístico de Brasília e da **Lei de Uso e Ocupação do Solo**, nos
116 termos do art. 40, § 4º, I, da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho, de 2001 –

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

- 117 Estatuto da Cidade e dos artigos 320 e 321 da Lei Orgânica do Distrito Federal
118 – LODF;
- 119 II – alteração de parcelamento do solo registrado em cartório;
- 120 III – desafetação de área pública, nos termos do art. 51, § 2º, da LODF;
- 121 IV – definição e alteração de parâmetros urbanísticos para projeto de
122 parcelamento urbano, incluindo taxa de ocupação, altura máxima, taxa de
123 permeabilidade, afastamentos e número de pavimentos;
- 124 V – alteração de parâmetros urbanísticos para projeto de parcelamento rural;
- 125 VI – alteração ou extensão de uso;
- 126 VII – alteração de coeficiente de aproveitamento;
- 127 VIII – apresentação de estudo ou Relatório de Impacto de Vizinhança;
- 128 IX – apresentação de proposição que trate de matéria ambiental, respeitada a
129 legislação federal que dispuser sobre o tema;
- 130 X – apresentação de estudo ambiental, nos termos do art. 289 da LODF.”

131 Ou seja, temas tão relevantes como o uso e ocupação do solo devem ser
132 adequadamente submetidos à participação social de forma a, além da legalidade que se
133 impõe, tornar o processo de elaboração e a consagração pública da lei legítimos instrumentos
134 de facilitação da execução da política pública para o planejamento e a gestão do território.

135 Destaque-se na Lei nº 5081, a definição de **população diretamente afetada**, objeto da
136 audiência pública, conforme segue:

137 “Art. 4º A aprovação de proposição que trate das matérias dispostas no art. 1º
138 fica condicionada à oitiva prévia da **população diretamente afetada**.

139 § 1º Para efeitos desta Lei, considera-se:

140 I – **população interessada**: a comunidade residente nas localidades afetadas
141 pela proposição, entidades da sociedade civil organizada, organizações não
142 governamentais e **demais grupos sociais que possam ser direta ou**
143 **indiretamente afetados pela proposição**;

144 II – interesse público: o conjunto de aspirações ou vantagens lícitamente
145 almejadas pela população interessada.

146 § 2º Na comprovação do interesse público, deverão ser registrados os
147 benefícios sociais, econômicos e ambientais resultantes da medida, a
148 população a ser beneficiada, os possíveis impactos, bem como as medidas

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

149 mitigadoras propostas, além dos estudos e dos pareceres técnicos que
150 corroborem a proposição.”

151 Dessa forma, caso os interesses vinculados ao PIU estejam restritos à comunidade
152 local, os interessados afetados, sem restrição a participação de outrem, são aqueles que foram
153 objeto das audiências convocadas pela SEDUH no caso presente. Por outro lado, caso haja
154 outros temas que afetem “demais grupos sociais” requer-se a participação ativa dos mesmos
155 no processo, devendo a audiência pública buscar tal representatividade do seu público objeto.

156 Complementarmente, a Lei Complementar nº 948, de 2019, referida a partir deste
157 ponto neste texto como LUOS, fortalece tal procedimento participativo ao estabelecer em seu
158 art. 79 uma representação do Conplan para o acompanhamento técnico auxiliar da
159 implementação da Lei, conforme transcrito a seguir:

160 “Art. 79. Fica criada, no âmbito do Conplan, a Câmara Técnica de Uso e
161 Ocupação do Solo, de caráter permanente, para acompanhamento da
162 aplicação desta Lei Complementar.

163 Dito isso, passa-se a seguir à verificação do atendimento dessas disposições legais no
164 processo em questão.

165 Primeiramente é preciso reconhecer o mérito da iniciativa de elaboração dos PIUs,
166 tanto por meio dos seus objetivos quanto do processo proposto para sua elaboração, incluídas
167 as propostas para alteração da LUOS, **sobretudo pela inexistência de planos diretores locais**
168 **nas referidas regiões administrativas.**

169 No caso específico, o processo seguiu adequadamente o que estabelece a legislação
170 para as regiões administrativas de Santa Maria e do Lago Sul. A participação social nessas áreas
171 interessadas foi oportunizada pela realização das audiências públicas presenciais, bem como
172 com a análise de manifestações realizadas por e-mail, conforme pode ser comprovado pelas
173 atas das reuniões públicas (documentos 155024064 e 155285790), suas listas de presença
174 (154174702 e 154296500) e pela análise das manifestações pela equipe técnica da SEDUH
175 (documento sem número), apresentada na 1ª reunião da CT-LUOS.

176 Na ata desta reunião da CT-LUOS, realizada em 16 de outubro de 2024, está registrado
177 que as discussões dos PIUS nessas audiências poderiam gerar ajustes na LUOS, conforme
178 transcrito a seguir:

179 “... Ato seguinte, a Senhora Janaína Domingos Vieira resumiu que as alterações
180 propostas para a LUOS envolviam **correções e as sugestões sobre as áreas**

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

181 **apresentadas**. Somou que seria criada uma LUOS nova para condomínios de
182 lotes e explicou que seria facilitado o entendimento da Luos acerca da
183 interpretação do Art. 6º § 6º da Luos, para fins de licenciamento de obras do
184 Lago Sul e Lago Norte, ambas áreas de lotes residenciais exclusivos, mas que
185 permitem usos das residências como escritórios, por exemplo.”

186 Vê-se nesse parágrafo em destaque que as audiências públicas realizadas tiveram
187 como foco as discussões dos PIUs e suas repercussões na LUOS, elegendo a população
188 diretamente interessada das respectivas RAs de Santa Maria e Lago Sul, inclusive com a
189 definição da localização física do espaço para o encontro presencial nessas cidades.

190 No entanto, o Edital das audiências, além desse debate local, explicitou a discussão de
191 alterações na LUOS, convocando “toda a população do Distrito Federal” para a reunião,
192 conforme a seguir:

193 “O GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL, por intermédio da SECRETARIA DE
194 ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL,
195 no uso de suas atribuições legais estabelecidas na Lei Orgânica do Distrito
196 Federal e, em cumprimento ao estabelecido na Lei nº 5.081, de 11 de março de
197 2013, que dispõe sobre os procedimentos para a realização de audiências
198 públicas relativas à apreciação de matérias urbanísticas e ambientais no Distrito
199 Federal, **CONVOCA toda a população do Distrito Federal - DF** para participar
200 da audiência pública com vistas à **apresentação dos estudos do Plano de**
201 **Intervenção Urbana - PIU de Santa Maria e da Minuta do Projeto de Lei**
202 **Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948**, de 16 de
203 janeiro de 2019. A audiência será realizada no dia 17 de outubro de 2024, com
204 início às 19h (horário de Brasília), em sessão pública presencial, no Auditório do
205 Galpão Cultural de Múltiplas Funções, localizado na Quadra Central QC 01,
206 Conjunto H, Santa Maria - DF. As informações necessárias para subsidiar o
207 debate encontram-se consignadas no Processo SEI nº 00390-00005725/2024-
208 13, e disponibilizadas no site da Seduh por meio do link:
209 <https://www.seduh.df.gov.br/audiencias-publicas-2024/>”

210 Observa-se nesse texto e no regulamento que o segue, oportunizando a participação
211 por meio do canal Youtube, uma tentativa de expansão do público para além do local, o que,
212 em verdade, não se realizou. Tal situação é comprovada pelo documento elaborado pela

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

213 equipe técnica da SEDUH, apresentado para discussão na segunda reunião da CT-LUOS, em 14
214 de novembro, onde consta a análise das manifestações nas audiências públicas e de outras
215 fontes. Estas foram massivamente concentradas em temas e participantes das duas regiões
216 administrativas, conforme segue:

- 217 • 31 manifestações do Lago Sul;
- 218 • 2 manifestações de Santa Maria; e
- 219 • 4 manifestações identificadas como LUOS.

220 A publicação dos Editais e as documentações publicadas na página eletrônica da
221 SEDUH, explicitaram que seriam discutidos ajustes na LUOS, inclusive com a divulgação de
222 uma minuta de PLC incorporando ajustes gerais. No entanto, a realização específica nas duas
223 RAs e a própria lista de presença dos participantes, bem como as manifestações recebidas
224 deixa clara a ausência de atores de todo o DF, o que mostra a parcialidade da representação
225 social.

226 A minuta de LUOS colocada em análise, reforça-se, traz ajustes que impactam todo o
227 território do DF, conforme disposto nos incisos II a IX do art. 1º, bem como em todo o art. 2º,
228 afetando o uso e a ocupação do solo em todas as regiões administrativas e não somente em
229 Santa Maria e no Lago Sul. Ou seja, a população diretamente afetada não reside somente
230 nessas regiões e, de fato, não compareceu à convocação formal dos Editais.

231 Assim, observa-se que as alterações relativas às duas regiões administrativas seguiram
232 o rigor da Lei, o que não ocorreu de fato para os ajustes cujo impacto ultrapassa tais territórios
233 administrativos.

234 Registre-se com relação ao acompanhamento pela CT-LUOS que ele ocorreu em duas
235 reuniões. Uma primeira realizada em 16 de outubro, na véspera da audiência de Santa Maria
236 (17/10/2024) e antes da audiência do Lago Sul (21/10/2024), e uma segunda quando foram
237 relatados os resultados da reunião, em 14 de novembro, cuja ata, ainda não aprovada,
238 descreve bem as discussões havidas. Não há qualquer parecer formal da CT-LUOS, o que não
239 é exigido pela legislação vigente, mas houve a efetiva convocação e realização de reuniões
240 com a câmara, o que pode ser entendido como comprovação do seu acompanhamento.

241 **II – ANÁLISE DA PROPOSTA DE ALTERAÇÕES DA LUOS**

242 A presente análise será realizada em três etapas: as duas primeiras, verificando as
243 demandas oriundas dos PIUs; e a terceira, das alterações propostas e que não estão
244 diretamente ou somente relacionadas às respectivas regiões administrativas.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

245 **II.1 Demandas do PIU para o Lago Sul**

246 As alterações propostas pelo PIU do Lago Sul e que afetam a LUOS estão concentradas
247 na desconstituição de lotes de domínio público que estão interferindo com poligonais de
248 unidades de conservação ou com o sistema viário, bem como na alteração de parâmetros de
249 ocupação do solo – Anexo III – Quadro 14A.

250 Quanto ao primeiro caso, são lotes de UOS CSII 1, CSII 2, PAC 1, PAC 2, Inst e Inst EP.
251 Para orientar as desconstituições propostas, foi encaminhada consulta ao órgão ambiental
252 responsável pela gestão das unidades imobiliárias indicadas, bem como:

- 253 • consulta da dominialidade dos lotes junto à TERRACAP;
- 254 • consulta sobre a desconstituição para lotes de propriedade da TERRACAP; e
- 255 • verificação da unidade administrativa a que está vinculado o respectivo lote
256 público e, a partir dessa manifestação, decidir pela desconstituição ou por
257 permuta por outro lote da UOS Inst EP ou Inst.

258 A fim desse processo resultou proposta de alteração do Mapa 14A – Região
259 Administrativa do Lago Sul – RA XVI do Anexo II da LUOS vigente, conforme proposto no inciso
260 XI do art. 1º da minuta de PLC em questão, com as seguintes desconstituições de unidades
261 imobiliárias:

- 262 • SHIS QL 9 LT B (Inst), SHIS TRECHO 10 LT 1 PLL e SHIS TRECHO 10 LT 2 PLL (PAC
263 2), sobrepostos ao sistema viário da EPJK e EPDB;
- 264 • SHIS QI 9 LT A, SHIS QI 8 LT C CL, SHIS QI 8 LT D CL, SHIS QI 8 LT E CL, SHIS QI 8
265 LT F CL, SHIS QI 8 LT G, SHIS QI 8 LT I, SHIS QI 8 LT H e SHIS QI 9 LT 1 PLL,
266 sobrepostos à REVIS Canjerana;
- 267 • SHIS QL B LT B, sobreposto à Área de Relevante Interesse Ecológico do
268 Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo;
- 269 • SMDB 12E LT 3, SMDB CJ 12F LT 1, SMDB CJ 12F LT 2, SMDB CJ 12F LT 3 e SMDB
270 CJ 12G LT 1, sobrepostos à poligonal do REBIO Cerradão.
- 271 • SHIS TRECHO 11 LT 1 PLL e SHIS TRECHO 11 LT 2 PLL, sobrepostos à Parque
272 Distrital das Copaíbas.

273 O PIU do Lago Sul também propôs alteração de classificação UOS Inst (Institucional)
274 para UE (Unidade Especial), Figura 1, devendo ser observada a manutenção dos parâmetros
275 urbanísticos previstos para o lote, manutenção da destinação e característica principal de

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

276 equipamento cultural, de modo a promover o convívio social de um dos principais pontos
277 turísticos do Distrito Federal, próximo à ponte JK, e definir diretrizes de recuperação
278 ambiental e implantação de vegetação adequada, calçamento e conexão com o sistema
279 cicloviário já existente. Na criação dessa UE prevê-se a edição de Diretrizes de uso e ocupação
280 do solo – DIEPO, que orientarão a elaboração do respectivo Plano de Ocupação.

281 Dessa forma, foi definida inclusão do inciso XVI no art. 38 da LUOS com a seguinte
282 redação: UE 16 - Equipamento Cultural QL 9 Lote B da Região Administrativa do Lago Sul.

283 Por fim, o PIU propôs a alteração do Quadro 14A do Anexo III da LUOS, ajustando os
284 seguintes parâmetros de ocupação:

- 285 • Padronização da altura máxima para 9,5m, igualando ao que já é permitido
286 para a residências RE1 e RE2;
- 287 • o ajuste do coeficiente de aproveitamento máximo para que os lotes que
288 integram a UOS Inst – Tipo C possam alcançar o potencial construtivo máximo
289 permitido pela redefinição da altura máxima nessa UOS;
- 290 • alteração da faixa de área do código 1607 para a inclusão dos lotes que
291 passarão a integrar a referida faixa, sem alteração dos parâmetros urbanísticos;
- 292 • alteração do coeficiente de aproveitamento máximo do código 1610 (CSII 2)
293 para que os lotes com altura redefinida de 8,50m para 9,50m;
- 294 • considerando que as marquises nas antigas NGBs dos lotes comerciais do Lago
295 Sul eram elementos construtivos obrigatórios e que a promulgação da LUOS
296 proibiu as marquises para a maioria dos lotes comerciais, propôs-se a alteração
297 do Anexo III da referida Lei Complementar, tornando as marquises itens não
298 exigidos. Com isso, espera-se eliminar a diferença entre as áreas comerciais
299 implantadas com o previsto na legislação;
- 300 • considerando o Anexo III vigente, onde o código 1618 (Inst) abrange a mesma
301 faixa de área do código 1622 (Inst – Tipo A), e que todos os parâmetros
302 permanecem os mesmos, com exceção dos coeficientes de aproveitamento
303 básico e máximo, propõe-se a padronização da maioria dos lotes da faixa de
304 código 1618 (Inst) para Inst – Tipo A;
- 305 • ajuste de coeficientes de aproveitamento básico, baseando-se no § 6º do art.
306 42 do PDOT (“Art. 42. (...) § 6º A Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá rever os

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

307 coeficientes de aproveitamento previstos neste Plano Diretor, garantindo
308 coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos
309 instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal,
310 observados os coeficientes máximos, por zona urbana ...”. A justificativa da
311 SEDUH é que o Estatuto da Cidade, em seu art. 28, prevê a possibilidade do
312 Plano Diretor fixar coeficiente de aproveitamento único para toda a zona
313 urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana. Além
314 disso, continua a SEDUH: “Para muitos autores, a ideia do solo criado pressupõe
315 a adoção de um coeficiente único de aproveitamento do solo, uma vez que o
316 próprio conceito parte da ideia fundamental de que, inerente ao direito de
317 propriedade, há o direito de construção igual para todos. Diante desse cenário,
318 propôs-se ajuste do coeficiente de aproveitamento básico, principalmente para
319 as UOS CSII 1 e 2”.

320 As Figuras 2 e 3 a seguir apresentam resumidamente o efeito desses ajustes. A Figura
321 2, identificando os parâmetros objeto de ajuste, e a Figura 3, o novo Quadro 14A, a substituir
322 o atual no Anexo III da LUOS.

323 **Figura 2 – Anexo III – Quadro 14A – seleção de parâmetros a serem alterados**

Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1601	RE 1 ⁽¹⁾ (2)	500<cas4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1602	RE 1 - SHS QL 12 C] 11 ao 18	1300<cas2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1603	RE 2	5000<cas16000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000<cas25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1605	CSII 1 ⁽³⁾	as150	1,00	2,00	100	-	8,50	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1606	CSII 1 ⁽⁴⁾	150<cas750	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1607	CSII 1	2500<cas3500	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1608	CSII 1	3500<cas15000	0,84	0,84	60	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1609	CSII 2 ⁽⁴⁾	150<cas600	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1610	CSII 2	600<cas32000	1,25	1,25	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1611	CSII 2 - Tipo A ⁽⁵⁾	850<cas6000	0,84	0,84	60	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1612	CSII 2 - Tipo B ⁽⁵⁾	2000<cas8500	0,84	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1613	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 1 e 2 ⁽⁷⁾	2000<cas5500	2,35	2,35	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1614	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 3 ⁽⁹⁾	1500<cas2000	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1615	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Lt 3	7500<cas8000	1,49	2,00	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1616	CSII 2 - QI 28 Lt 1 e 2	5000<cas9000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1617	CSII 3	10000<cas110000	0,70	0,70	50	30	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1618		650<cas9500	0,70	0,70	70	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1619		10500<cas70000	0,65	0,65	40	20	8,50	5,00	-	5,00	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1620	Inst	40000<cas200000	0,20	0,20	10	70	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1621	Inst	200000<cas300000	0,06	0,06	6	70	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1622	Inst - Tipo A ⁽⁸⁾	650<cas9500	1,00	1,00	70	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1623	Inst - Tipo B ⁽¹⁰⁾	2500<cas4000	2,25	2,25	80	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1624	Inst - Tipo C ⁽¹¹⁾	2500<cas11000	1,20	1,40	70	10	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1625	Inst - Tipo D ⁽¹²⁾	200000<cas350000	0,55	0,55	20	40	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1626	PAC 1 ⁽¹³⁾ (14) (15)	250<cas1800	0,17	0,25	25	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1627	PAC 2 ⁽¹⁵⁾	4500<cas5000	0,50	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1628	PAC 2 - Tipo A ⁽¹⁵⁾ (16)	1000<cas2000	0,17	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

324

325

326

327

328

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

329

Figura 3 – Anexo III – Quadro 14A – parâmetros de ocupação do solo alterados

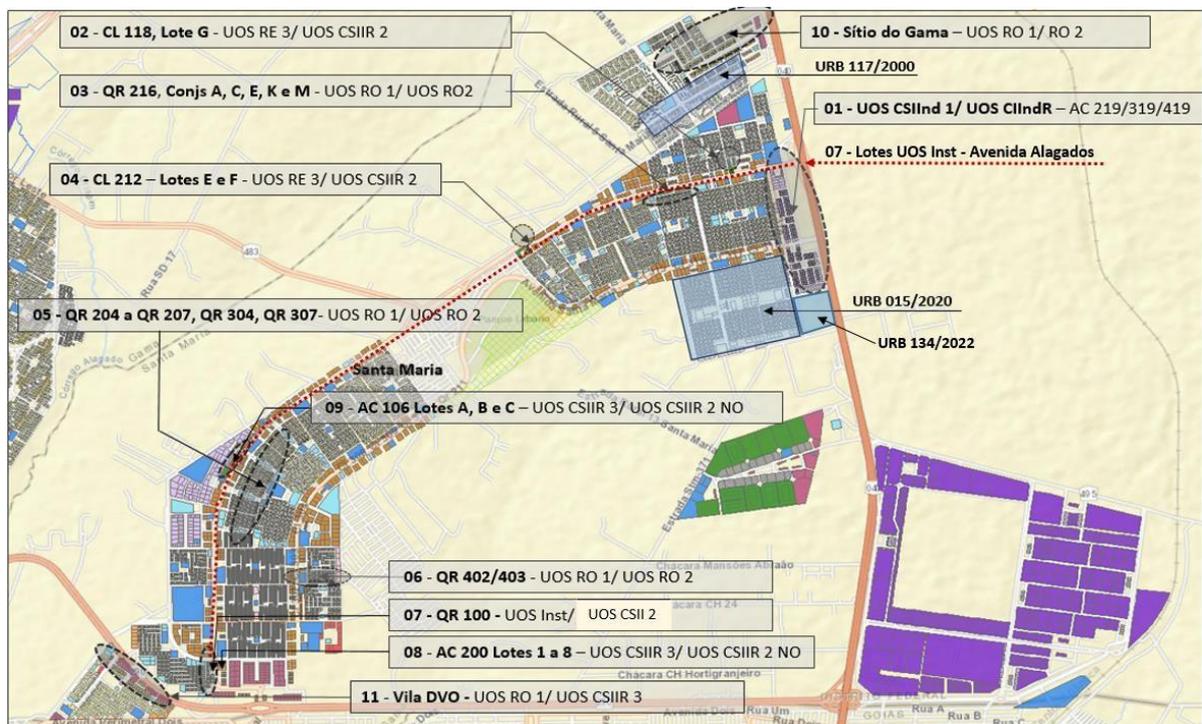
Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1601	RE 1 ⁽¹¹⁾⁽¹²⁾	500<as4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1602	RE 1 - SHIS QL 12 Cj 11 ao 18	1300<as2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1603	RE 2	5000<as18000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000<as25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	5,00	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1605	CSII 1 ⁽¹³⁾	as150	1,00	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1606	CSII 1 ⁽¹⁴⁾	150<as750	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1607	CSII 1	1600<as3500	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1608	CSII 1	3500<as15000	1,00	1,40	60	20	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1609	CSII 2 ⁽¹⁵⁾	150<as600	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1610	CSII 2	600<as2000	1,25	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1611	CSII 2 - Tipo A ⁽¹⁶⁾	850<as9000	1,00	1,40	60	-	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1612	CSII 2 - Tipo B ⁽¹⁶⁾	2000<as8500	1,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1613	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 1 e 2 ⁽¹⁷⁾	2000<as5500	2,35	2,35	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1614	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 3 ⁽¹⁸⁾	1500<as2000	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1615	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/LT 3	7500<as8000	1,49	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1616	CSII 2 - QI 28 Lt 1 e 2	5000<as9000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1617	CSII 3	10000<as110000	0,70	0,70	50	30	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1618	Inst	650<as9500	0,70	0,70	70	20	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1619	Inst	10500<as70000	0,65	0,65	40	20	9,50	5,00	-	5,00	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1620	Inst	40000<as200000	0,20	0,20	10	70	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1621	Inst	200000<as300000	0,06	0,06	6	70	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1622	Inst - Tipo A ⁽¹⁹⁾	650<as9500	1,00	1,40	70	20	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1623	Inst - Tipo B ⁽¹⁹⁾	2500<as4000	2,25	2,25	80	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1624	Inst - Tipo C ⁽¹⁹⁾	2500<as11000	1,20	2,25	80	10	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1625	Inst - Tipo D ⁽¹⁹⁾	200000<as350000	0,55	0,55	20	40	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1626	PAC 1 ⁽¹⁹⁾⁽¹⁴⁾⁽¹⁸⁾	250<as1800	0,17	0,25	25	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1627	PAC 2 ⁽¹⁹⁾	4500<as5000	0,50	0,50	50	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1628	PAC 2 - Tipo A ⁽¹⁸⁾⁽¹⁶⁾	1000<as2000	0,17	0,50	50	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

330

331 II.2 Demandas do PIU para Santa Maria

332 As alterações propostas pelo PIU de Santa Maria e que afetam a LUOS estão
 333 concentradas na alteração da UOS para que seja promovida a dinamização do espaço urbano,
 334 muitas vezes compatibilizando os UOS de Lei com os usos já implantados em diversas regiões
 335 da cidade, conforme ilustra a Figura 4.

336 Figura 4 – Áreas afetadas por alteração do UOS em Santa Maria



337

338

339

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

- 340 A seguir um resumo das justificativas da SEDUH para as alterações propostas:
- 341 • de forma a dinamizar a ocupação das Quadras AC 219, AC 319 e AC 419, indica-se
- 342 a flexibilização de UOS dos Lotes assinalados de UOS CSIIInd 1 para UOS CSIIIndR
- 343 que dar-se-á em função de: a) proximidade desses às Quadras Residenciais - QR
- 344 218 e QR 318; b) indicação de que nas áreas industriais sejam disponibilizados a
- 345 opção de moradia; c) Infraestrutura implantada ociosa; d) Área de expansão com
- 346 previsão de Lotes UOS CSIIIndR;
- 347 ○ Os Lotes com maiores dimensões, que abrigam atividades industriais de
- 348 porte médio, serão mantidas na UOS CSIIInd 1. Essa flexibilização está
- 349 condicionada às Consultas à Concessionárias quanto ao abastecimento de
- 350 água e esgotamento sanitário, providenciadas por meio do SEI nº 00390-
- 351 00005570/2022-45.2) slide 54/71:
- 352 • mudança do UOS do Lote “G” da CL 118, de UOS RE 3 para UOS CSIIIR 2 aplicado,
- 353 predominantemente, ao longo do sistema viário estruturante, relacionada aos
- 354 espaços de centralidade, às vias de atividades, às áreas de maior dinâmica e
- 355 integração urbana. Nesses casos, o uso não residencial reforça o papel dessas áreas
- 356 na configuração do espaço urbano, com a indicação de manutenção dos
- 357 parâmetros de ocupação estabelecidos para UOS RE 3. O Lote “G” está voltado para
- 358 uma via de atividades – Via Alagados, ocupado com atividades de oficinas e vendas
- 359 relativas à essa atividade;
- 360 • mudança do UOS na QR 216 nos lotes categorizados como UOS RO 1 para a UOS
- 361 RO 2 aplicado ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre
- 362 conjuntos e quadras, constatada a ocorrência de atividades econômicas,
- 363 concomitantemente ao uso residencial. A tipologia indicada para UOS RO 2
- 364 encontra-se consolidada, dando continuidades ao já implantado nas Quadras QR
- 365 215 e QR 217;
- 366 • mudança do UOS na CL 212 de UOS RE 3 para UOS CSIIIR 2, mantidos os parâmetros
- 367 de ocupação estabelecidos para a UOS RE 3, conseqüente qualificação da área do
- 368 entorno limítrofe aos Lotes UOS RE 3. A indicação para UOS CSIIIR 2 é aplicada,
- 369 predominantemente, ao longo do sistema viário estruturante, relacionada aos
- 370 espaços de centralidade, às vias de atividades, às áreas de maior dinâmica e

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

- 371 integração urbana. Destaca-se que consta no Memorial Descritivo - MDE 86/1992
372 que o uso originário dos Lotes “E” e “F” da CL 212 é Institucional: “Área Especial” e
373 “Escola de 1º Grau” respectivamente, abrangidas nos usos indicados para UOS
374 CSIIR 2;
- 375 • mudança do UOS nas QR 204 a 207, 304 e 307 de RO 1 para UOS RO 2 aplicado,
376 usualmente, ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre
377 conjuntos e quadras, onde foi constatada a ocorrência de atividades econômicas,
378 concomitantemente ao uso residencial, nesse caso com previsão de área de
379 estacionamentos, áreas de Praças e lotes UOS Inst EP e UOS Inst;
 - 380 • mudança do UOS na QR 402/403 de RO 1 para UOS RO 2 aplicado, usualmente, ao
381 longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e
382 quadras, onde foi constatada a ocorrência de atividades econômicas,
383 concomitantemente ao uso residencial, nesse caso, dando continuidade a UOS RO
384 2 já estabelecida ao longo da Via entre as Quadras Residenciais QRs 302/303;
 - 385 • mudança do USO na CL 217, LOTES D e E/ CL 218, LOTES D e E com a constatação
386 de Lotes UOS Inst vazios e subutilizados e a ausência de Lotes destinados
387 exclusivamente a atividades econômicas, propondo-se a dinamização por meio da
388 extensão de usos indicados na UOS CSII 2, mantidos os parâmetros de ocupação
389 indicados para UOS Inst, onde UOS CSII 2 permite Comercial, Prestação de Serviços,
390 Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos
391 comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso
392 residencial, indicado áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias
393 de atividades, centros e subcentros;
 - 394 • mudança do UOS na CL 213 Lote C e CL 215 Lote E com a constatação de Lotes UOS
395 Inst vazios e subutilizados e demanda por comércio e prestação de serviços,
396 considerando a grande disponibilidade de lotes UOS Inst ao longo da Avenida
397 Alagados, propondo-se a dinamização por meio da extensão de usos indicados na
398 UOS CSII 2, mantidos os parâmetros de ocupação indicados para UOS Inst onde
399 UOS CSII 2 permite Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial,
400 onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de
401 serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, indicado áreas

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

- 402 de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e
403 subcentros;
- 404 • mudança do UOS na CL 204 Lotes C1 e C2, com a constatação de Lotes UOS Inst
405 vazios e subutilizados, e demanda por comércio e prestação de serviços,
406 considerando a grande disponibilidade de lotes UOS Inst ao longo da Avenida
407 Alagados, propondo-se a dinamização por meio da extensão de usos indicados na
408 UOS CSII 2, mantidos os parâmetros de ocupação indicados para UOS Inst, onde
409 UOS CSII 2 permite Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial,
410 onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de
411 serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, indicado áreas
412 de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e
413 subcentros;
 - 414 • mudança do UOS dos Lotes 1 a 8, Conjunto H, AC 200 com Habitação Coletiva em
415 atendimento ao Programa Habitacional do DF, bem como à metodologia da LUOS,
416 mantidos os parâmetros indicados para UOS CSIIR 3;
 - 417 • mudança do UOS dos Lotes A, B e C, Conjunto H, AC 200 com Habitação Coletiva
418 em atendimento ao Programa Habitacional do DF, bem como à metodologia da
419 LUOS, mantidos os parâmetros indicados para UOS CSIIR 3;
 - 420 • mudança do UOS dos Lotes ao longo da Via Coletora indicada – Av. Brigadeiro
421 Gomes QRI 1, 3, 5/ QRI 2, 4, 6 e Avenida Ministro Délio Jardim de Mattos – QRC 12/
422 QRC 10, de UOS RO1 para UOS RO 2 ao longo das vias coletoras, aquelas que
423 estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, constatada a ocorrência de
424 atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial; e
 - 425 • mudança do UOS na rua das Violetas, de UOS RO 1 para UOS CSIIR 2 NO, onde são
426 permitidos os usos: “Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e
427 Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os
428 usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas
429 categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas
430 ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo
431 obrigatoriedade para qualquer um dos usos”, de forma a manter do uso residencial
432 nesses lotes, e ajustá-los à metodologia da LUOS, mantido os parâmetros.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

433 As Figuras 5 e 6 a seguir apresentam o efeito desses ajustes no Quadro 11A – dos
434 parâmetros de ocupação do solo – do Anexo III da LUOS, conforme sombreado no mesmo,
435 essencialmente com a criação de novas faixas de áreas a que correspondem os diversos UOS.
436

Figura 5 – Anexo III – Quadro 11A – seleção de parâmetros com alteração proposta

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1301	RE 3 ⁽¹⁾⁽²⁾	150<cas400	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1302	RE 3	700<cas2500	1,40	4,00	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1303	RE 3	26000<cas37000	0,60	0,60	50	30	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1304	RO 1	as350	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1305	RO 1	350<cas900	2,00	2,00	80	10,00	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1306	RO 1 - Santos Dumont	as160	0,84	0,84	40	20	9,50	5,50	9,00	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1307	RO 1 - Santos Dumont	160<cas300	0,80	0,80	40	20	9,50	5,50	3,65	1,50	bilateral	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1308	RO 2	as200	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	RO 2 - Santos Dumont	as160	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	RO 2 - Santos Dumont	160<cas300	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1309	CSIR 1 NO	as200	1,40	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1310	CSIR 1 NO	500<cas650	2,00	2,00	80	10,00	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIR 1 NO	20000<cas30000	1,00	1,24	80	20,00	24,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSIR 1 NO	54000<cas55000	-	1,44	47	20	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSIR 1 NO	55000<cas56000	-	1,38	46	20,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1311	CSIR 1 - Vila DVO ⁽³⁾	as350	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1312	CSIR 1	as400	1,40	2,70	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1313	CSIR 1 ⁽⁴⁾	700<cas850	2,50	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1314	CSIR 1 ⁽⁵⁾	850<cas3500	2,00	4,00	70	20,00	22,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1315	CSIR 2 NO	as250	1,40	1,40	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1316	CSIR 2 NO	400<cas900	2,00	2,50	80	10,00	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIR 2 NO	450<cas5500	1,40	4,00	70	20	43,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1317	CSIR 2 NO	4500<cas7200	1,00	1,00	70	20	15,50	6,00	6,00	6,00	bilateral	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1318	CSIR 2	as450	1,40	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1319	CSIR 2	450<cas5500	1,40	4,00	70	20	43,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1320	CSIR 2 - Vila DVO ⁽³⁾	as500	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1321	CSIR 3	as300	1,40	2,50	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1322	CSIR 3 - Santos Dumont ⁽⁶⁾	as350	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1323	CSIR 3	500<cas600	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1324	CSIR 3	600<cas2000	1,40	4,00	60	30	36,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIR 3	700<cas2500	1,40	4,00	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1325	CSIR 3 - Vila DVO	1000<cas3000	2,00	2,00	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIR 3	a > 12278	1,00	2	60	30	25	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1326	CSII 1	750<cas1000	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSII 1	1000<cas2000	1,00	4,00	80	10	24,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1327	CSII 1	1500<cas3000	1,40	1,40	70	20	12,00	2,00	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1328	CSII 2	as250	2,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1329	CSII 2	800<cas1300	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1330	CSII 2 - Vila DVO ⁽³⁾	900<cas2500	2,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSII 2	a > 3827	1	4	70	20	24	3	5	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1331	CSII 2	1300<cas6000	1,40	2,00	70	20	12,00	2,00	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSII 2 - Avenida Alagados	as10000	1,40	2,60	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1332	CSII 3	as450	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

437
438 Figura 6 – Anexo III – Quadro 11A – seleção de parâmetros com alteração proposta (continua)

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1333	CSII 3	700<cas3000	1,40	2,00	70	20	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1334	CSII 3 - Vila DVO	850<cas2500	2,00	3,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1335	CSII 3 - Porto Pilar	2000<cas37000	1,00	1,00	70	20	12,00	5,00	5,00	5,00	bilateral	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1336	CSII 3	4000<cas6000	3,20	3,20	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSII 3	6000<cas7000	2,00	2,00	70	20	15,50	2,00	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSII 3	5160<cas9364	1	4	60	30	24,00	-	5,00	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1337	CSII 3	30000<cas30500	1,40	2,00	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
	CSII 3	30500<cas100000	1	4	70	20	24,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSIIInd R - AC 219, 319 E 419	as400	1,00	1,80	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1338	CSIIInd 1	as400	1,00	1,80	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1339	CSIIInd 1	400<cas1000	1,40	2,40	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1340	CSIIInd 1	1000<cas4600	1,40	2,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1341	CSIIInd 2	as400	1,00	3,60	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1342	CSIIInd 2	1400<cas9800	1,00	3,20	80	10	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1343	CSIIInd 2	9800<cas71000	1,00	3,00	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1344	CSIIInd 2	71000<cas277000	1,00	2,40	40	30	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1345	Inst - Vila DVO	250<cas950	2,00	2,00	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1346	Inst - Vila DVO	950<cas3500	2,00	2,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1347	Inst - Vila DVO	3500<cas5000	2,00	2,00	50	30	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1348	Inst	as10000	1,40	2,60	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1349	Inst	10000<cas35000	1,40	2,00	40	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1350	PAC 1 ⁽⁶⁾	ac1000	0,25	0,25	25	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1351	PAC 2 ⁽⁶⁾	1000sa<1900	0,25	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1352	PAC 2 ⁽⁶⁾	1900sa<6600	0,50	0,50	50	-	8,50	4,00	-	4,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

439
440 Além dessas alterações, foram propostos os seguintes ajustes na LUOS:
441
442 • compatibilização à metodologia da LUOS de projeto aprovado, correspondente
443 ao Projeto de Urbanismo - URB 015/2020, registrado em cartório (Figura 7);
444
445 • compatibilização de projeto elaborado pela SUPROJ/ SEADUH, correspondente
ao Projeto de Urbanismo - URB 117/2000, com aprovação, porém, sem registro
cartorial devido a questões fundiárias (Figura 8); e

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

- compatibilização de projeto elaborado pela SUPROJ/ SEADUH, correspondente ao Projeto de Urbanismo - URB 134/2022, registrado em cartório (Figura 9).

Figura 7 – Compatibilização metodologia LUOS - Projeto Urbanismo URB 015/2020



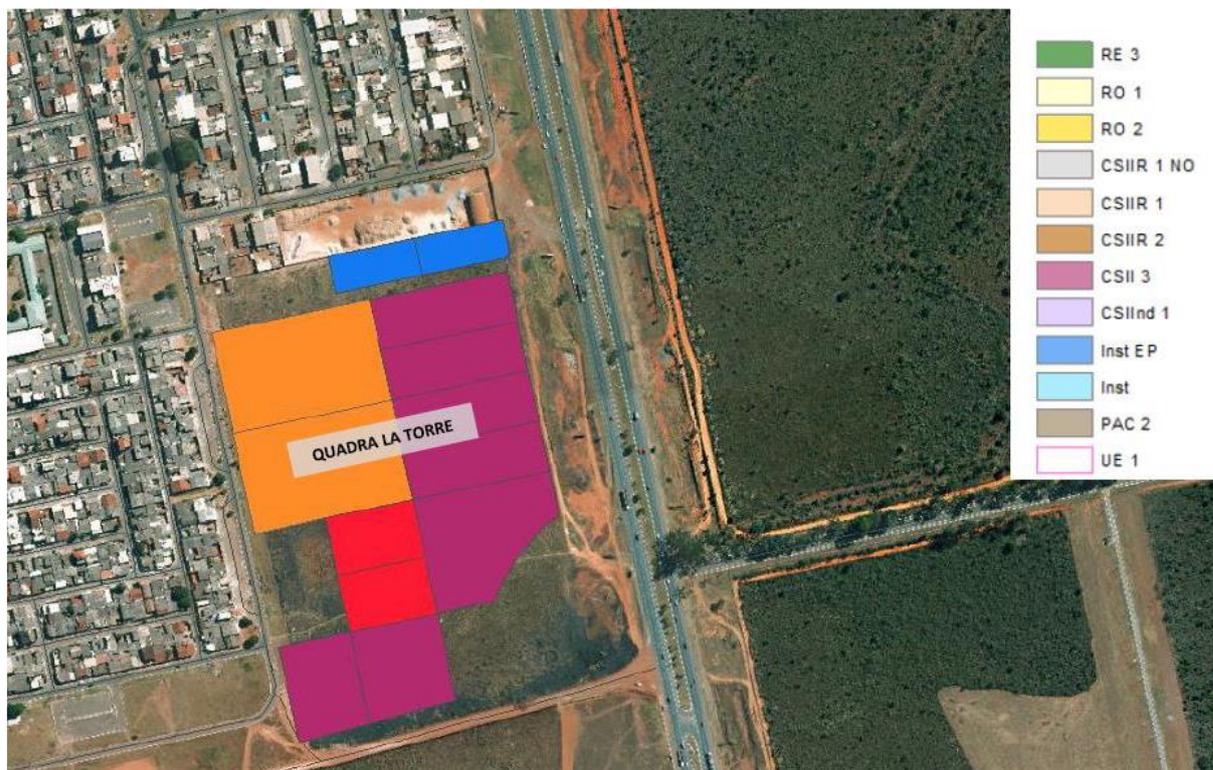
Figura 8 – Compatibilização metodologia LUOS - Projeto Urbanismo URB 117/2000



451
452
453
454

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

455 Figura 9 – Compatibilização metodologia LUOS - Projeto Urbanismo URB 134/2022



456

457 Por fim, a SEDUH propõe agregar à LUOS as quadras objeto do projeto mostrado na
458 Figura 8, alterando o inciso VIII do §4º do art. 1º da LUOS para:

459 “Art. 1º ...

460 ...

461 § 4º O disposto no caput abrange os seguintes parcelamentos consolidados ou
462 já aprovados pelo poder público:

463 VIII – Região Administrativa de Santa Maria: AC 300, QR 301, AC 401, QR 402,
464 CL 303, CL 304, QR 303, AC 407, CL 308, CL 408, QR 310, CL 310, CL 410, QR 302,
465 QR 304, EQ 304/307, CL 307, CL 407, QR 309, CL 309, CL 409 e parte da AC 200,
466 QR 201, QR 202, QR 203, QR 307, QR 308, QR 120, QR 121 e QR 122;”

467 **II.3 Demandas diversas de alteração da LUOS**

468 A seguir vamos analisar os ajustes propostos na LUOS que não se originaram na
469 elaboração dos PIUs para o Lago Sul e Santa Maria. Segundo a “Justificativa Técnica do
470 Processo no 00390-00005725/2024-13” para a revisão da Lei Complementar nº 948/2019,
471 documento sem número ainda não incorporado ao respectivo processo:

472 “Visando acompanhar a aplicação da LUOS e atendendo ao disposto no art. 79
473 da Lei complementar nº 948/2019, foram analisadas pela SEDUH as solicitações

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

474 de alterações encaminhadas por meio de processos administrativos da
475 plataforma SEI - GDF; sugestões de membros da Câmara técnica de
476 acompanhamento da LUOS; e sugestões que foram recepcionadas por meio das
477 contribuições da Central de Aprovação de Projetos – CAP da SEDUH.

478 Em posse das solicitações, sugestões e dúvidas, a equipe técnica da
479 SEDUH/SUDEC procedeu com a análise técnica, a qual fundamentou a
480 formulação da Proposta de Revisão da Lei Complementar nº 948, de 16 de
481 janeiro de 2019, para fins de alteração da LUOS, no tocante a sua interpretação
482 e necessárias complementações.”

483 As alterações resultantes desse processo de revisão geral, bem como de ajustes
484 realizados após reunião com esses Relatores em 02 de dezembro, constam na minuta do PLC
485 encaminhada a nós em 04 de dezembro de 2024 e serão sucintamente apresentadas a seguir:

486 II – O art. 6º, § 6º, passa a vigorar com a seguinte redação:

487 “Art. 6º ...

488

489 § 6º Após o licenciamento da obra para uso residencial unifamiliar, nos termos
490 do Código de Obras e Edificações, é admitido o licenciamento e exercício da
491 atividade de consulado e embaixadas, bem como da atividade de escritório de
492 advocacia e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios
493 nas UOS RE 1, sendo também admitidas nas UOS RE 2, desde que previamente
494 autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver.”

495 III – O art. 11, IV, passa a vigorar com a seguinte redação:

496 “Art. 11 ...

497 ...

498 IV - taxa de permeabilidade mínima de 20%;

499 IV – O art. 17, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

500 “Art. 17. A taxa de permeabilidade mínima é o percentual da área do lote que
501 deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água.”

502 V – O art. 19, §§1º e 3º, passa a vigorar com a seguinte redação:

503 “Art. 19 ...

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

504 § 1º No caso de abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas
505 edificações voltadas para as divisas de lotes vizinhos, os afastamentos mínimos
506 são estabelecidos nos Anexos III e IV, devendo ser aplicado o de maior valor.

507 ...

508 § 3º O Anexo IV não se aplica aos lotes das UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2 e RO 3,
509 onde se deve garantir o afastamento mínimo de 1,50 metro em relação às
510 divisas com lotes vizinhos, quando há qualquer abertura.”

511 VI – O art. 30 fica alterado o inciso II, incluído o inciso III e renumerados os
512 incisos III, IV e V, conforme se segue:

513 “Art. 30 ...

514 ...

515 II – únicos ou lembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro
516 público possua testada superior a 16 metros;

517 III – únicos ou lembrados, que possuam área menor ou igual a 400 metros
518 quadrados;

519 IV - com edificações tombadas quando comprovada a impossibilidade de
520 criação de vagas sem descaracterizar a edificação ou o seu entorno;

521 V – destinadas às unidades habitacionais de interesse social no âmbito da
522 política habitacional do Distrito Federal;

523 VI – quando todas as divisas possuem galeria obrigatória, excetuando-se os
524 casos de subsolo aflorado.”

525 VII – A Seção X passa a vigorar com a seguinte redação:

526 “SEÇÃO X

527 DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DO LOTE E DA FACHADA ATIVA”

528 VIII – O art. 34, passa a vigorar com a seguinte redação:

529 “Art. 34 A fachada da edificação na divisa com logradouro público no
530 pavimento localizado no nível da circulação de pedestres deve ter percentual
531 de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50%, da sua área em elevação,
532 nas UOS:

533 I - CSII 2 NO e CSII 2;

534 II - CSII 2, quando ocorra uso não residencial;

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

535 III - RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e CSIIR 3, quando há oferta de vaga de
536 veículos no interior do lote.”

537 IX - O Art. 35, §2, passa a vigorar com a seguinte redação:

538 “Art. 35 ...

539 ...

540 § 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2 estão dispensados do atendimento
541 da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas
542 para logradouros públicos desde que o cercamento seja de elemento vegetal.”

543 X - Renumeram-se os §§2º a 6º do art. 38 como se segue:

544 “Art. 38 ...

545 ...

546 §1º ...

547 ...

548 §2º ...

549 ...

550 §3º ...

551 ...

552 §4º ...

553 ...

554 §5º ...”

555 Art. 2º A Lei Complementar nº 948, de 2019, passa a vigorar com os seguintes
556 acréscimos:

557 I – Acrescenta-se ao Art. 5º, §1º, o inciso XII, com a seguinte redação:

558 “Art. 5º ...

559 ...

560 XII - UOS COL - Condomínio de lotes, onde são permitidos os condomínios de
561 lotes conforme legislação específica do parcelamento do solo.”

562 II - Serão acrescentados ao art. 19 os §§7º e 8º:

563 “Art. 19 ...

564 ...

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

565 § 7º O diâmetro de que trata o parágrafo segundo é considerado, em planta
566 baixa, a partir do ponto médio da abertura do vão de iluminação e ventilação
567 até o limite do lote.

568 § 8º Se o lote possuir testada menor ou igual a 20m e área maior a 600m²,
569 aplica-se a tabela para lotes com área maior a 600 m².” (NR)

570 III – O art. 32 passa a vigorar acrescido dos §§ 3º e 4º:

571 “Art. 32 ...

572 ...

573 §3º É permitido o parcelamento do valor da contrapartida de vagas, nos termos
574 da regulamentação desta Lei Complementar, mediante requerimento do
575 interessado.

576 § 4º A cobrança e o pagamento de que trata o § 3º se dará em momento
577 anterior à emissão do alvará de construção.”

578 IV – Fica acrescido o Art. 34-A:

579 “Art. 34-A. A fachada ativa da edificação é aquela localizada no pavimento do
580 nível da circulação de pedestres, voltada para o logradouro público e com
581 permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos básicos:

582 I - fachada da edificação localizada obrigatoriamente no(s) limite(s) da(s)
583 divisa(s) do lote;

584 II - permeabilidade visual de no mínimo 50%;

585 III - ocupação mínima de 40% da dimensão linear do somatório de todas as
586 divisas voltadas para o logradouro público, garantido o acesso direto de
587 pedestres;

588 IV - a ocupação de 40% do Inciso III deve ser de uso não residencial;

589 § 1º É obrigatória a fachada ativa nas UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO quando ocorre
590 uso residencial.

591 § 2º Caso o lote em que a fachada ativa é obrigatória possua mais de uma divisa
592 voltada para o logradouro público:

593 I - a maior extensão de fachada ativa prioritariamente será aquela voltada para
594 a via de atividades definida expressamente em Memorial Descritivo - MDE do
595 projeto urbanístico;

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

596 II - caso não haja a via de atividades de que trata o inciso I, a maior extensão de
597 fachada ativa será definida pelo interessado quando da habilitação do projeto
598 de arquitetura, respeitado o conceito definido no caput deste artigo e os seus
599 requisitos básicos.

600 § 3º É permitido o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público,
601 condicionado a:

602 I - integração física da fachada com o passeio público;

603 II - acessibilidade irrestrita de pedestres;

604 III - manutenção de toda a sua extensão livre de cercas, muros ou grades;

605 IV - não implantação de vagas para veículos motorizados ao longo de toda a sua
606 extensão.

607 § 4º É permitida a utilização do recuo de que trata o §3º para manobra e acesso
608 de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros.”

609 V – Fica acrescido o Art. 34-B:

610 “Art. 34-B Para fins de aplicação do disposto nos arts. 34 e 34-A, considera-se
611 que a porção da fachada ocupada por saída de emergência, acessos a depósitos
612 e guarda e permanência de veículos motorizados não é considerada para fins
613 de cálculo da permeabilidade física e visual.”

614 VI - Acrescenta-se ao Art. 38 o inciso XVI, com a seguinte redação:

615 “Art. 38 ...

616 ...

617 XVI - UE 16 - Equipamento Cultural QL 9 Lote B da Região Administrativa do
618 Lago Sul”

619 VII – O Anexo XI – Glossário, passa a vigorar acrescido de item com a seguinte
620 redação:

621 “dois domicílios: se refere a duas unidades imobiliárias distintas, não
622 sobrepostas, e com entradas independentes às edificações, ressaltando-se que
623 no lote pode haver a entrada única.”

624 Art. 3º Fica estabelecido o prazo de 1 ano, a partir da publicação desta Lei
625 Complementar, para a opção pelos usos e parâmetros vigentes até a sua
626 publicação.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

627 §1º A opção de que trata o caput pode ser realizada pelos proprietários ou
628 titulares do direito de construir de imóveis que tiverem seus usos ou
629 parâmetros alterados por essa Lei Complementar ou de projetos urbanísticos
630 cujos parâmetros e uso e ocupação do solo foram incorporados à LUOS.

631 §2º Nos casos em que houver alteração no coeficiente de aproveitamento
632 básico da unidade imobiliária, fica resguardada ao proprietário ou titular do
633 direito de construir, no prazo estabelecido no caput, a utilização do coeficiente
634 vigente na data anterior à publicação desta Lei Complementar.

635 §3º Quando da alteração de que trata o §2º deste artigo decorrer acréscimo e
636 utilização do coeficiente de aproveitamento básico da unidade imobiliária,
637 haverá incidência de outorga onerosa do direito de construir – ODIR,
638 considerando o coeficiente básico vigente na data anterior à publicação desta
639 Lei Complementar.

640 Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

641 Art. 5º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial:

642 I – O Art. 11, V;

643 II - O Art. 30, II;

644 III - O Art. 34, II, §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º e seus incisos;

645 Observando a legislação em vigor e a minuta do PLC apresentada neste texto, em
646 especial com relação ao art. 19, entende-se que os incisos I e II do parágrafo 1º foram
647 revogados. Caso esse não seja o caso, é necessário que se complemente a proposta de texto
648 conforme redação a seguir:

649 “§ 1º No caso de abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração
650 nas edificações voltadas para as divisas de lotes vizinhos, os afastamentos
651 mínimos são estabelecidos nos Anexos III e IV, devendo ser aplicado o de maior
652 valor, sendo definidos para edificações com:”

653 Com relação ao acréscimo da UE XVI no art. 38, resta pendente a alteração do art. 39,
654 que a ele corresponde. Para tal, sugere-se a seguinte alteração de redação:

655 “Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI, XII, XIII, XIV e XVI, denominadas
656 área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de
657 atividades definidas em plano de ocupação.”

658

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

659 **III - VOTO**

660 Considerando todo o exposto, votamos favorável à proposta do PLC, com alterações
661 na LUOS vigente, conforme apresentada neste Relato, com as seguintes recomendações:

662 1) alterar o parágrafo 1º do art. 19, conforme proposto à linha 649 deste Relato;

663 2) alterar o caput do art. 39, conforme proposto à linha 655 deste Relato;

664 3) detalhar o inciso XII do art. 5º (UOS COL) de forma a eliminar insegurança jurídica
665 relativa aos usos permitidos, ainda indefinidos, de forma a melhor orientar os proponentes
666 dos loteamentos quanto à imperiosa necessidade de resguardar a população, o meio
667 ambiente, a mobilidade urbana e demais políticas públicas da geração de inconvenientes
668 oriundos da imprecisão dessa norma; e

669 4) alterar o art. 79 da LUOS de forma a compatibilizar o nome da CT LUOS ao que dispõe
670 o inciso IV do art. 5º do regimento interno do Conplan, bem como ajustar sua competência
671 para um melhor acompanhamento da implementação da respectiva Lei, como segue:

672 “Art. 79. Fica criada, no âmbito do Conplan, a Câmara **Temática** de Uso e
673 Ocupação do Solo, de caráter permanente, para acompanhamento da
674 **avaliação, revisão e** aplicação desta Lei Complementar.”

675 5) incluir neste processo os documentos citados às linhas 15, 16 e 471, atualmente sem
676 número.

677 Adicionalmente, mas não menos importante, recomendamos:

678 6) realizar audiência pública específica para as alterações propostas na LUOS e que não
679 foram originárias dos Planos de Intervenção Urbana do Lago Sul e de Santa Maria, com
680 convocação geral à população do DF, de forma a dar atendimento pleno à Lei 5081, de 2013,
681 ou seja, garantindo a efetiva participação de toda a população, conforme justificado no corpo
682 deste Relato;

683 7) regulamentar a elaboração dos PIUs, compatibilizando-o com a legislação
684 prevalente para o Plano Diretor Local, inserindo-o como elemento estruturador da política de
685 planejamento e gestão das regiões administrativas do DF;

686 8) garantir que os PIUs sejam objeto do acompanhamento das Comissões Locais de
687 Planejamento, previstas em Lei, para que, além das audiências públicas obrigatórias, seja
688 ampliada a participação social local nas discussões durante as diferentes etapas de sua
689 elaboração; e

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

690 9) programar estudos imediatos para a inclusão de intervenções urbanas do PIU de
691 Santa Maria para a área denominada “Porto Seco”, localizada à margem leste da BR 040,
692 sobretudo para dotá-la de infraestrutura adequada para a drenagem urbana, requalificação
693 de ruas, calçadas, estacionamentos, ciclovias e infraestrutura para o transporte coletivo,
694 inclusive prevendo sua interligação à área central de Santa Maria e às cidades vizinhas do
695 Estado de Goiás.

696  Documento assinado digitalmente
WILDE CARDOSO GONTIJO JUNIOR
Data: 06/12/2024 14:36:59-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

697

698 **Wilde Cardoso Gontijo Júnior - Conselheiro RODAS DA PAZ (suplente)**

699 **Considerações ao VOTO de Henrique do Vale Andrade – Conselheiro Fecomércio (titular)**

700 Quanto às Recomendações supra temos as seguintes considerações, conforme
701 respectivos números:

702 3) entendemos que o artigo será devidamente regulamentado e caso seja necessário,
703 entendemos que a redação pode ser aprimorada após análise jurídica para melhor
704 entendimento, sem alteração de mérito, apenas de forma;

705 6) a audiência pública foi convocada para toda a população do Distrito Federal - DF
706 para participar da audiência pública com vistas à apresentação dos estudos dos PIUs e da
707 Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948,
708 de 16 de janeiro de 2019. [https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2024/01/1a-](https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2024/01/1a-Aviso-de-convocacao-PIU-Lago-Sul_DODF_16.09.24.pdf)
709 [Aviso-de-convocacao-PIU-Lago-Sul_DODF_16.09.24.pdf](https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2024/01/1a-Aviso-de-Convocacao-PIU-Lago-Sul_DODF_16.09.24.pdf) e [https://www.seduh.df.gov.br/wp-](https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2024/01/1a-Aviso-de-Convocacao-PIU-Sta.-Maria_-DODF-16.09.24.pdf)
710 [conteudo/uploads/2024/01/1a-Aviso-de-Convocacao-PIU-Sta.-Maria_-DODF-16.09.24.pdf](https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2024/01/1a-Aviso-de-Convocacao-PIU-Sta.-Maria_-DODF-16.09.24.pdf);

711 7) conforme explicado pela Seduh, essa regulamentação está em estudo e pode vir a
712 previsão por acompanhamento dos CLPs;

713 8) a participação popular foi efetivada, além da audiência pública, por meio de
714 questionários aplicados presencialmente e virtualmente, bem como foram levadas à SEDUH
715 em reuniões com as Administrações Regionais as demandas da população, tendo em vista o
716 Art. 35., Inciso VII do Regimento Interno das Administrações Regionais
717 ([https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/621943de42e747a19b47ada15d782dcd/Decreto_38](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/621943de42e747a19b47ada15d782dcd/Decreto_38_094_28_03_2017.html)
718 [094_28_03_2017.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/621943de42e747a19b47ada15d782dcd/Decreto_38_094_28_03_2017.html)): "À Diretoria de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, unidade
719 orgânica de direção, diretamente subordinada à Coordenação de Desenvolvimento ou à
720 Coordenação Executiva, conforme definido na estrutura administrativa da Administração
721 Regional, compete: VII - subsidiar e opinar junto aos Órgãos Centrais de Planejamento Urbano

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

722 e Territorial na definição das prioridades para elaboração de projetos, planos e programas de
723 interesse regional, em articulação com a Secretaria de Estado das Cidades. Ademais, conforme
724 explicado pela SEDUH, essa regulamentação está em estudo e pode vir a previsão por
725 acompanhamento dos CLPs".

726  Documento assinado digitalmente
HENRIQUE DO VALE ANDRADE
Data: 17/12/2024 11:32:59-0300
727 Verifique em <https://validar.it.gov.br>

728 **Henrique do Vale Andrade – Conselheiro Fecomércio (titular)**

729