

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

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

Art. 1º A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – O art. 1º, §4º, inciso VIII, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º.....
.....

§ 4º

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

.....
.....”(NR)

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

“Art. 6º

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

.....”(NR)

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

“Art. 11
.....

IV - taxa de permeabilidade mínima de 20%;
.....” (NR)

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

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

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

“Art. 19

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

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

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

“Art. 30
.....

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

III – únicos ou lembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro público possua área menor ou igual a 400 metros quadrados;

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

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

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

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

“SEÇÃO X
DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DO LOTE E FACHADA ATIVA” (NR)

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

“Art. 34 A fachada da edificação na divisa com logradouro público no pavimento localizado no nível da circulação de pedestres deve ter percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50% nas UOS:

I - CSIIR 2 NO e CSII 2;

II - CSIIR 2, quando ocorra uso não residencial;

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

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

“Art. 35
.....

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

.....”(NR)

X - Ficam substituídos no Anexo II os mapas 11A e 14A:

“.....

k) Mapa 11A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;

.....

n) Mapa 14A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;

.....”(NR)

XI - Ficam substituídos no Anexo II os quadros 11A e 14A:

“.....

k) Quadro 11A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;

.....

n) Quadro 14A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;

.....”(NR)

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

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

“Art. 5º
.....

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

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

“Art. 19
.....

§ 7º O diâmetro de que trata o parágrafo segundo é considerado a partir do ponto médio da abertura do vão de iluminação e ventilação até o limite do lote.

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

III –

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

“Art. 32
.....

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

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

IV – Fica acrescido o Art. 34-A:

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

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

II - permeabilidade visual de no mínimo 50%;

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

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

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

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

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

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

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

I - integração física da fachada com o passeio público;

II - acessibilidade irrestrita de pedestres;

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

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

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

V – Fica acrescido o Art. 34-B:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I – O Art. 11, V;

II - O Art. 30, II;

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

Brasília, de de .

135º da República e 65º de Brasília

IBANEIS ROCHA