



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 33/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 19 de novembro de 2020

PROCESSO SEI n.º.: 00390-00006275/2020-44

Assunto: Revisão da Lei Complementar n.º. 948/2019

RELATÓRIO TÉCNICO

1. HISTÓRICO DO PROCESSO

O presente processo trata dos estudos que culminaram no projeto de lei de revisão da lei complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, que trata da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal.

Visando acompanhar a aplicação da LUOS e atendendo ao disposto no art. 79 da Lei complementar nº 948/2019, foi criada na 165ª reunião ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN (Doc. Sei nº 47775072), a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, de caráter permanente, com composição dos membros representantes de variados seguimentos da sociedade.

As atas de reunião ocorridas na Câmara Técnica e aprovadas por seus membros constam do presente processo, com nº ID: 48022680, 48023315, 48023767, 48025665, 48032141, 48035692, 48037300, 48038503, 48299798, 48300382, 50702748, 50702879 e 50703110.

Foi solicitado às Administrações Regionais e Câmara Legislativa do Distrito Federal, por suas comissões competentes, o envio de demandas referentes à LUOS, por meio do processo administrativo Sei nº 00390-00001800/2020-35. Esse e os demais processos que tratam de diversas solicitações da sociedade, enviadas por pessoas físicas e jurídica, encontram-se relacionados ao processo 00390-00006275/2020-44.

Em posse das solicitações, sugestões e dúvidas, a equipe da SUDEC procedeu com a análise técnica, a qual fundamentou a formulação da Proposta de Revisão da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, para fins de alteração da LUOS, no tocante a seus erros, omissões e necessárias complementações.

A Proposta de Revisão da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, consta do documento Sei nº 48535527, com seus respectivos anexos I, II, III, IV, V e IX inseridos neste processo, e seguirá o devido trâmite legislativo que as Leis Complementares exigem.

Constam dos autos:

Estudo Técnico que subsidiou a alteração proposta para a simplificação do Anexo I da LUOS, elaborado pela SEDUH/SUDEC/COGEST;

- Aviso de Convocação de Audiência Pública;
- Projeto de Lei Complementar Anexo I – Usos e Atividades;
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 1A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 2A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 3A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 4A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 5A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 6A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 7A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 8A,

- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 9A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 10A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 11A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 12A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 13A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 14A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 15A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 16A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 17A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 18A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 19A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 20A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 21A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 22A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 23A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 24A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 25A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 26A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 27A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 28A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 29A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 1A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 2A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 3A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 4A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 5A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 6A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 7A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 8A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 9A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 10A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 11A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 12A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 13A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 14A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 15A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 16A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 17A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 18A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 19A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 20A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 21A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 22A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 23A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 24A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 25A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 26A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 27A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 28A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo III – Quadro 29A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo IV – Afastamentos,
- Projeto de Lei Complementar Anexo V – Vagas,
- Projeto de Lei Complementar Anexo IX – Glossário,
- Projeto de Lei Complementar Anexo IV,

Posteriormente, foram acrescentados os seguintes mapas em substituição aos anteriormente anexados, devido à identificação de erro material quando de sua edição no âmbito da revisão:

- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 9A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 17A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 21A,
- Projeto de Lei Complementar Anexo II – Mapa 24^a.

Foram anexadas propostas para a revisão da LUOS em dois formatos: o primeiro com o

texto revisado com a indicação das alterações em azul e um comparativo em que aparece a Lei Complementar nº 948/2019 e a proposta de redação dos artigos, parágrafos e incisos alterados ao lado, de forma a facilitar a compreensão das alterações propostas.

Constam ainda do processo:

- Aviso de Convocação de Audiência Pública, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 191 de 07 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública, publicado em jornal no dia 07 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública, publicado em jornal no dia 08 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública, publicado em jornal no dia 09 de outubro de 2020.

Tendo em vista a reduzida capacidade do auditório da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, foi previamente alterado o local da audiência pública para o auditório do Corpo de Bombeiros, localizado no Setor Policial Sul, Área Especial 3 e para tanto, foi publicado novo aviso de Convocação de Consulta Pública, com antecedência de 19 (dezenove) dias da data prevista para a Audiência Pública:

- Aviso de Convocação de Audiência Pública-Retificação, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 199 de 20 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública-Retificação, publicado em jornal no dia 20 de outubro de 2020.
- Que foi republicado, conforme documentos:
- Aviso de Convocação de Audiência Pública-Retificação, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 202 de 23 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública-Retificação, publicado em jornal no dia 23 de outubro de 2020.
- Aviso de Convocação de Audiência Pública-Retificação, publicado em jornal no dia 24 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública-Retificação, publicado em jornal no dia 25 de outubro de 2020.

No dia 07 de novembro de 2020 foi realizada Audiência Pública, com a presença de 32 participantes no auditório do Corpo de Bombeiros, na forma virtual pela plataforma Cisco, com a presença de 87 participantes e transmitida pelo Youtube.

Após a análise das sugestões apresentadas na Audiência Pública e por meio de e-mails encaminhados à SEDUH, foram realizados pequenos ajustes que culminaram na proposta de alteração da LUOS encaminhada à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial do Distrito Federal – CONPLAN, tendo sido distribuído para relato e voto em sua **178ª Reunião Ordinária, ocorrida em 12 de novembro de 2020.**

2.JUSTIFICATIVA

Após um ano de vigência da Lei Complementar nº 948/2019 verificou-se a necessidade de ser realizar alguns ajustes em seu texto e anexos. Devido:

Alteração dos limites das Regiões Administrativas pela Lei Complementar 958, de 20 de dezembro de 2019

- Incorporação de novos projetos urbanísticos registrados
- Adequação de erros e inconsistências que se encontravam em desacordo com a metodologia adotada
- Criação de novas Unidades de Uso e Ocupação do Solo - UOS para incorporação de projetos de regularização de parcelamentos urbanos
- Esclarecimentos e definições de termos e conceitos mal interpretados
- Manutenção da metodologia desenvolvida para a Lei Complementar 948/2019
- Compatibilização entre os parâmetros de ocupação do solo
- Simplificação da redação
- Reorganização dos mapas e quadros por Regiões Administrativas
- Incorporação dos parâmetros dos novos projetos registrados em cartório aos parâmetros de uso e ocupação do solo da LUOS
- Simplificação do Anexo I

A revisão foi discutida na Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, de caráter permanente, criada no âmbito do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN para acompanhamento da aplicação da Lei Complementar nº 948/2019.

Para a sua realização foram analisadas todas as solicitações encaminhadas por meio de processos administrativos à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH por meio da plataforma SEI - GDF, consultas encaminhadas às Administrações Regionais, sugestões de membros da Câmara técnica de acompanhamento da LUOS e sugestões de técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação que tiveram dificuldades ou dúvidas na aplicação da Lei.

3. SOBRE AS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

As alterações propostas nessa minuta foram desenvolvidas a partir de estudos técnicos desenvolvidos na Sudec – Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades. Foram analisados mais de 100 processos recebidos na Secretaria, como também as respostas dos ofícios encaminhados para as Administrações Regionais e para a Câmara Legislativa.

As questões de entendimento e aplicação da lei também foram analisadas nessa proposta, pois as reclamações de falta de clareza nos artigos e as dúvidas interpretações fizeram com que a Lei Complementar 948/2019 fosse difícil de ser aplicada.

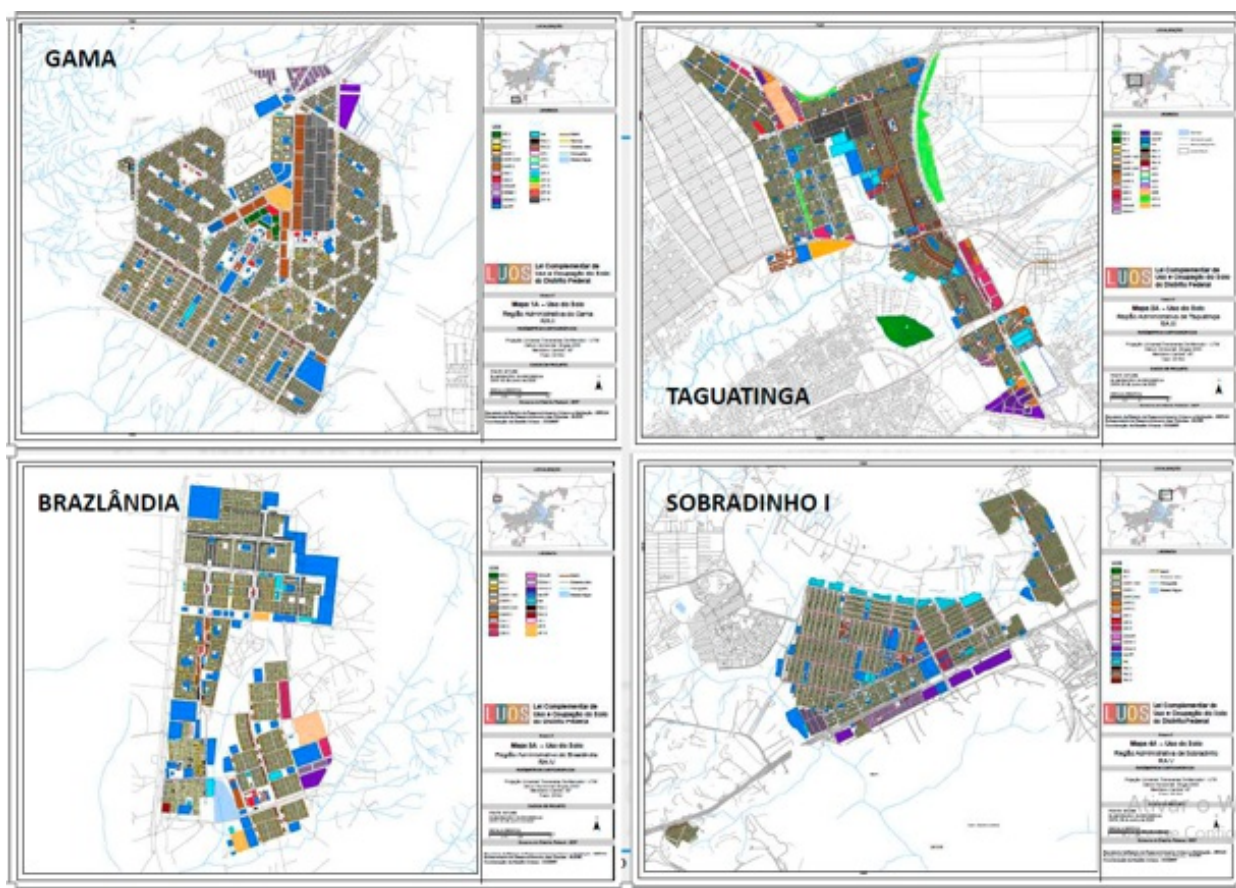
Após a promulgação da Lei Complementar 948/2019 houveram alterações e aprovações em normas relacionadas ao uso e ocupação do solo no DF, implicando sobremaneira na importância de proceder com a revisão, para fins de adequação a todo esse arcabouço legal.

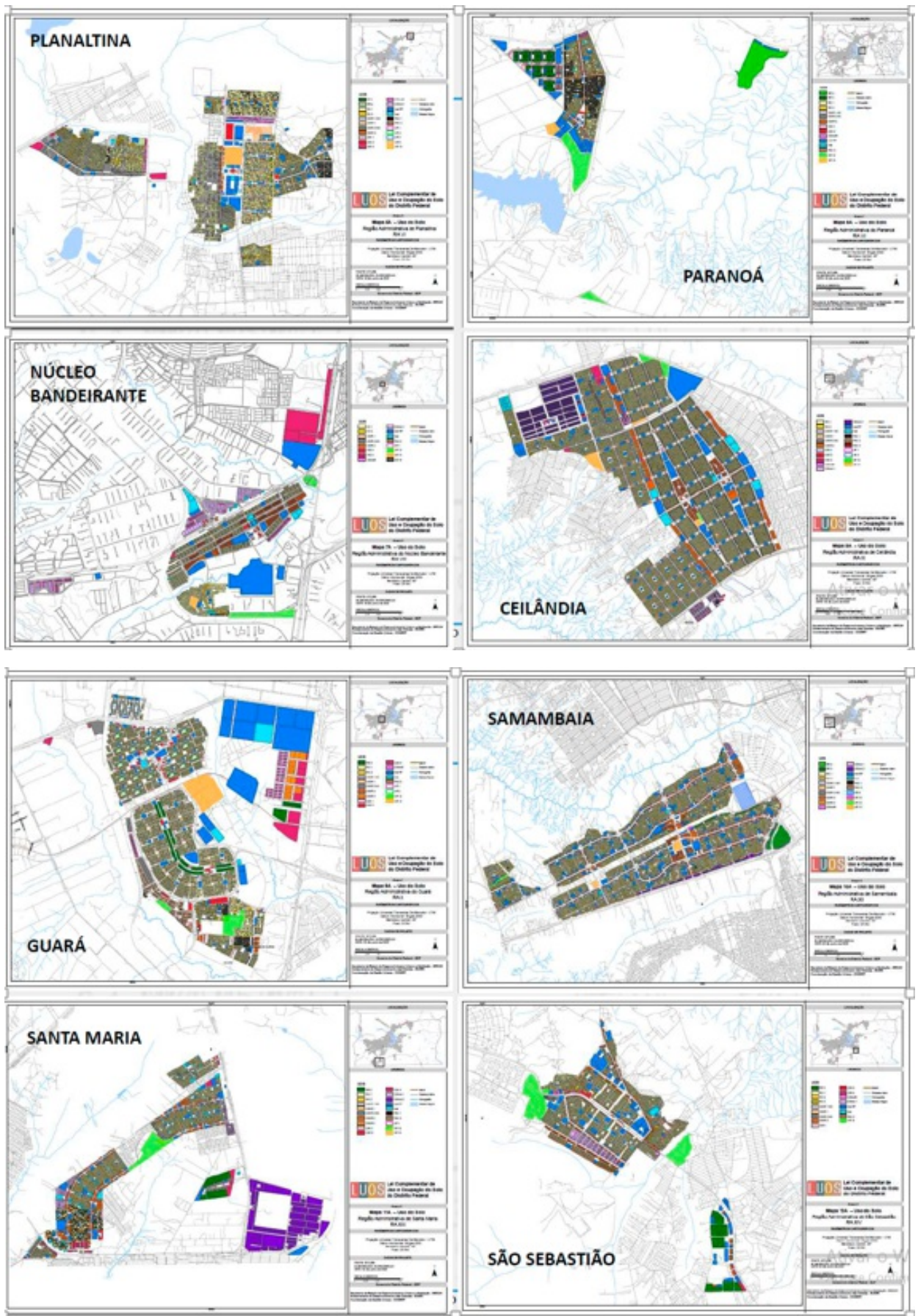
As principais alterações realizadas nessa minuta de versão da Lei Complementar 948/2019 serão descritas a seguir.

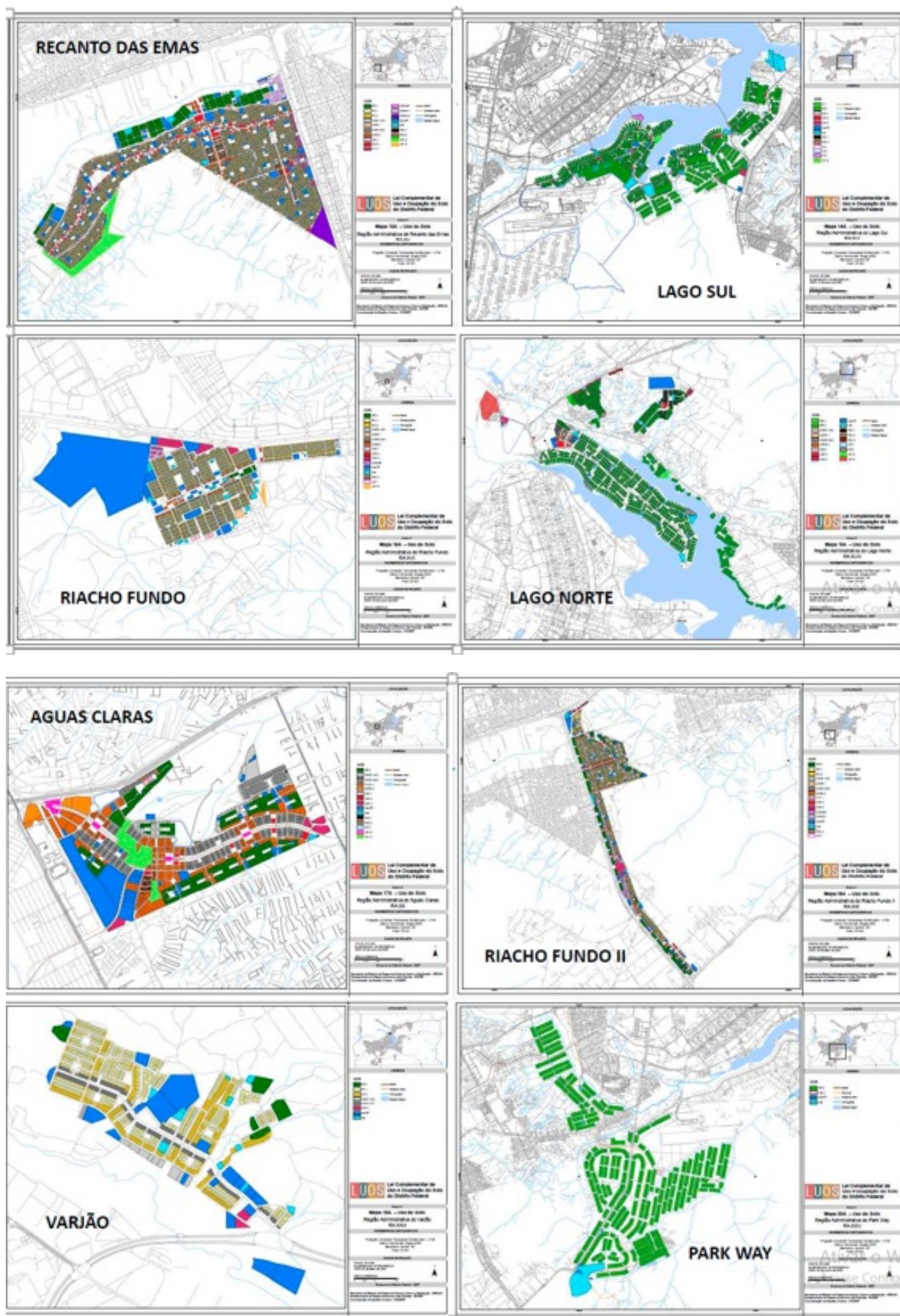
3.1 Reorganização dos mapas de acordo com as poligonais das Regiões Administrativas

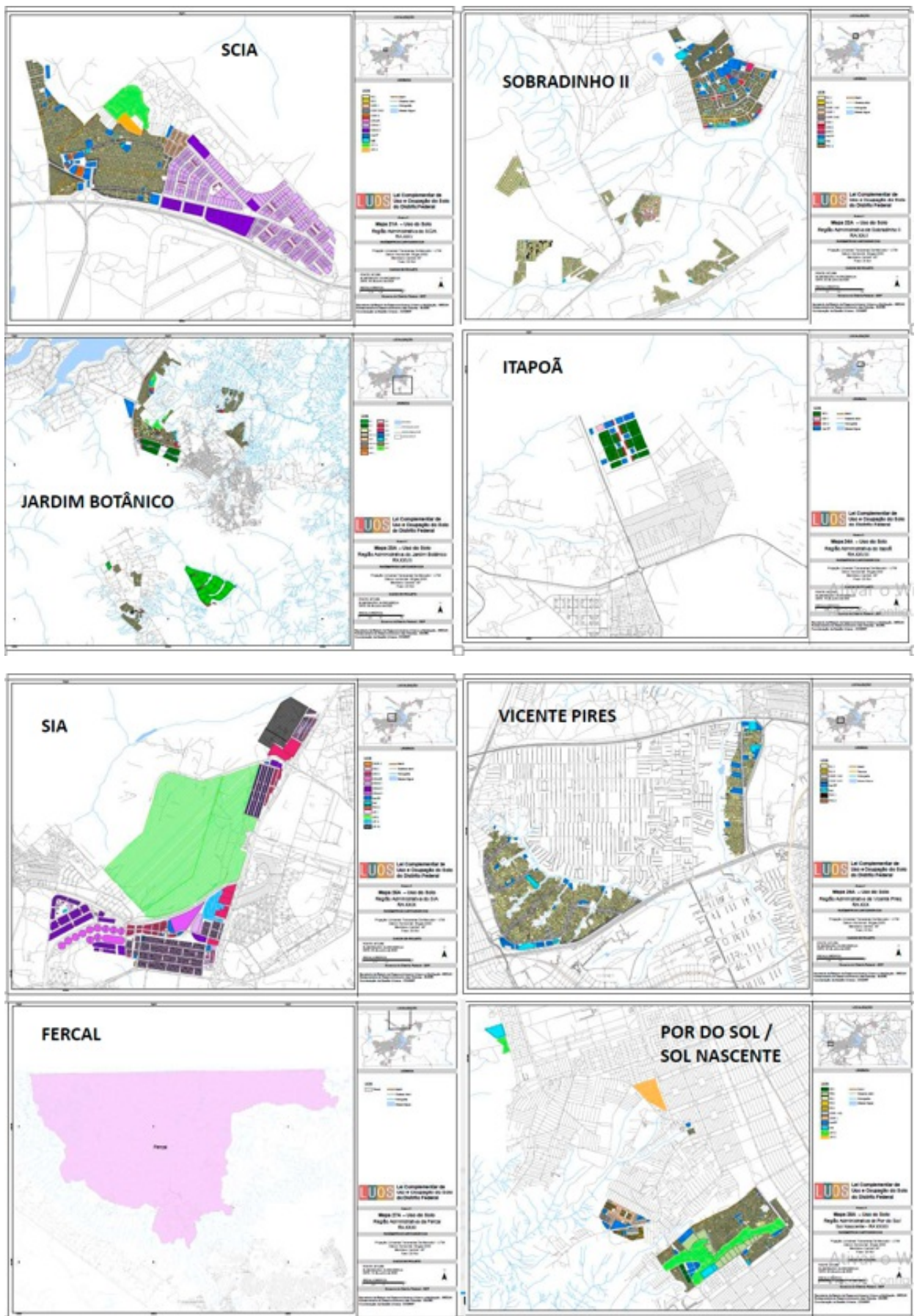
Após aprovação da 948/2019 houve a aprovação de uma nova Lei Complementar, nº. 958 de 20 de dezembro de 2019, que alterou o limite de todas as regiões administrativas. A LUOS tinha sido editada com a definição dos limites por localidade urbana e não por limite das Regiões Administrativas. Em função disso houve a necessidade de alterar todos os mapas (Anexo II) e planilhas (Anexo III).

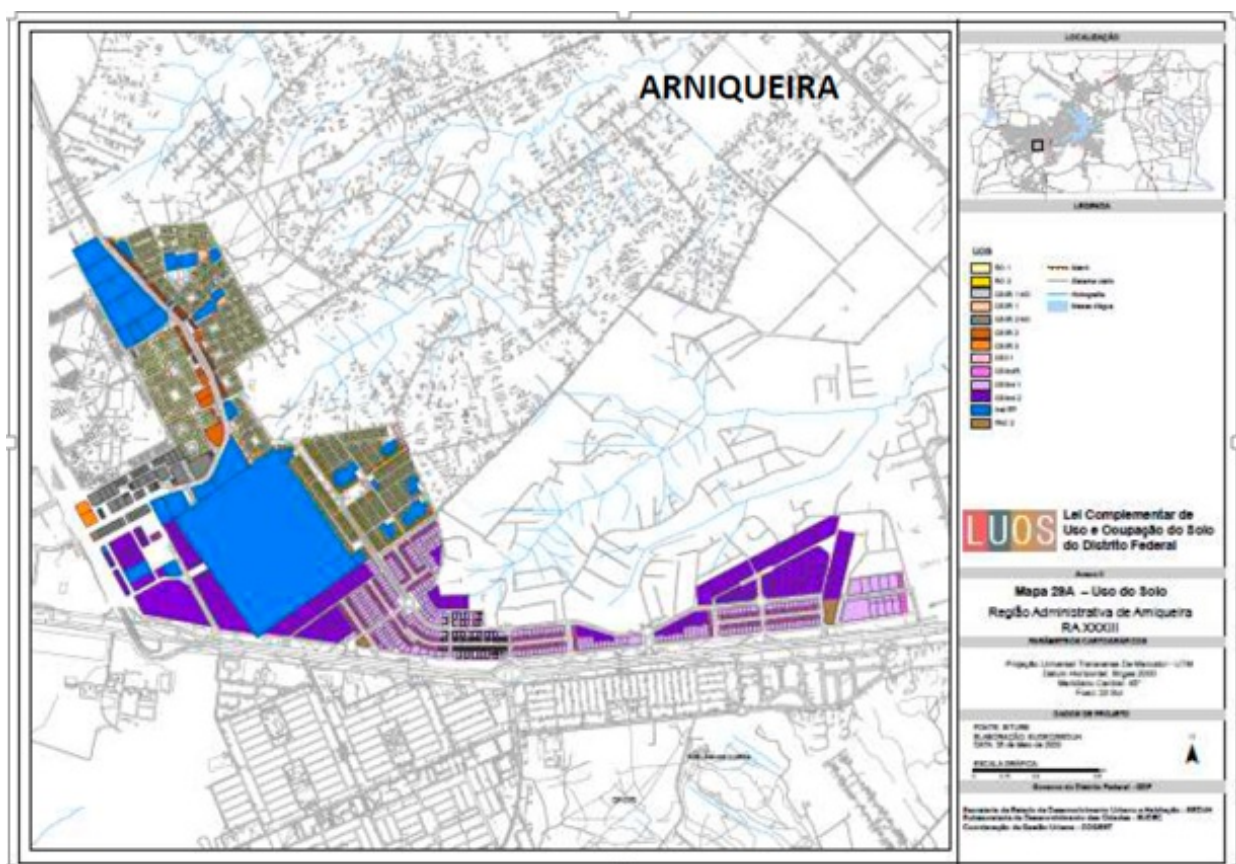
Na Lei Complementar 948/2019 eram 24 mapas e 24 planilhas, sendo que nessa proposta de revisão ficaram 29 mapas e 29 planilhas definidas de acordo com a nova poligonal da LC 958 de 20 de dezembro de 2019.











3.2 Criação de novas 2 Unidades de Uso e Ocupação do solo – UOS para permitir a incorporação de projetos de regularização na LUOS

Ao se iniciar a revisão e a incorporar os novos projetos aprovados percebeu-se a necessidade de criação de novas Unidades de Uso e Ocupação do solo – UOS para atender os projetos de regularização fundiárias. Foram elas:

UOS RO 3 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar de casas ou bifamiliar na tipologia de casas sobrepostas, em lotes criados por Programa Habitacional ou projetos de urbanismo de regularização.

UOSRRUR - onde são obrigatórios os usos residencial unifamiliar e rural em lotes urbanos, considerada a situação fática da ocupação em casos de projeto de regularização fundiária.

3.2 Criação de novas 2 Unidades de Uso e Ocupação do solo – UOS para permitir a incorporação de projetos de regularização na LUOS

Ao se iniciar a revisão e a incorporar os novos projetos aprovados percebeu-se a necessidade de criação de novas Unidades de Uso e Ocupação do solo – UOS para atender os projetos de regularização fundiárias. Foram elas:

UOS RO 3 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar de casas ou bifamiliar na tipologia de casas sobrepostas, em lotes criados por Programa Habitacional ou projetos de urbanismo de regularização.

UOSRRUR - onde são obrigatórios os usos residencial unifamiliar e rural em lotes urbanos, considerada a situação fática da ocupação em casos de projeto de regularização fundiária.

Todos eles ainda não tinham sido desenvolvidos na metodologia da LUOS e possuíam ainda parâmetros e usos regidos pelos MDE fora do padrão da nomenclatura definida pela lei de uso e ocupação. Todos esses projetos precisaram ser analisados e ajustados de acordo com a metodologia realizada.

Foram incorporados 31 novos projetos em várias Regiões Administrativas sendo eles:

Qtd	RA	PROJETO	NOME
1	Sobradinho	URB RP 005/2016	Imperio dos Nobres
2	Sobradinho	URB RP 109/2009	Imperio dos Nobres
3	Planaltina	URB 040/15	SRL Complementação das Quadras 5 e 6
4	Planaltina	URB RP 072/09	SH Mestre D'armas
5	Planaltina	URB RP 141/2009	SH Arapoanga Etapa 3
6	Paranoá	URB 014/2006	Residencial jardins Genebra
7	São Sebastião	URB 019/2014	Bairro Crixá
8	Sobradinho II	URB 120/2017	AR 25 CJ 1 Lote 2 - Terminal Rodoviário
9	Sobradinho II	URB RP 005/11	SH Boa Vista / Recanto Real
10	Sobradinho II	URB RP 033/2010	SH Contagem 03/Residencial Ipês
11	Sobradinho II	URB RP 041/2010	SH Boa Vista / Morada dos Nobres - Etapa 1
12	Sobradinho II	URB RP 045/2010	Por do Sol
13	Sobradinho II	URB-RP 049/2009	Vivendas Lago Azul
14	Sobradinho II	URB RP 009/2009	Pontas de Quadra - 1 Etapa_Expansão urbana Setor Oeste
15	Sobradinho II	URB RP 014/2017	Pontas de Quadra - 1 Etapa_Expansão urbana Setor Oeste
16	Sobradinho II	URB RP 006/2016	Morada dos Nobres
17	Sobradinho II	URB RP 035/10	Jardim Ipanema
18	Sobradinho II	URB RP 036/10	Jardim Ipanema
19	Sobradinho II	URB RP 068/10	Vivendas Rural Alvorada
20	Jardim Botânico	URB 066/17	SH Tororó Oeste
21	Jardim Botânico	URB 079/2009	SHJB Cond. Ouro Vermelho II Fases I e II
22	Jardim Botânico	URB 101/2001	SHJB Avenida do Sol
23	Jardim Botânico	URB RP 151/10	Parque do Mirante SH Tororó
24	Jardim Botânico	URB RP 052/11	SH Jardim Botânico
25	Itapoã	URB 057/2013	Itapoã Parque
26	Recanto das Emas	URB 057/16	Recanto das Emas - Centro Urbano
27	Recanto das Emas	URB 059/16	Recanto das Emas - Subcentro urbano 400-600
28	Samambaia	MDE 002/09	Aterro sanitário - Samambaia
29	Ceilândia	URB 022/18	Pontas de Quadra QPN 15 CJ X QNP 19 CJ J e K- Ceilândia
30	Ceilândia	URB RP 031/2016	TRECHO 2 - SOL NASCENTE
31	Ceilândia	URB RP 074/2009	CHÁCARAS REGISTRADAS - SOL NASCENTE

Além da incorporação desses novos projetos foram também verificados erros em vários lotes que já estavam registrados e que não estavam na LC 948/2019, esses também foram corrigidos.

3.4 Simplificação do Anexo I –Tabelas de atividades

O maior desafio encontrado nessa revisão foi a definição para uma nova proposta para o Anexo I. Com o anseio de definir o máximo de regras possível a LC 948/2019 propôs uma tabela de atividades bem detalhada chegando a nível de subclasses e definiu os usos para cada UOS dentro dessas subclasses.

A maior dificuldade de aplicação desse Anexo I se deu para as Administrações Regionais e para a Secretaria de Desenvolvimento Econômico na etapa de viabilidade de localização do licenciamento de funcionamento dos estabelecimentos comerciais, responsabilidade das administrações regionais, conforme Lei 5.547/2015. A tabela gerou uma infinidade de incompatibilidade das atividades de estabelecimentos comerciais já em funcionamento e várias atividades não puderam ser licenciadas novamente.

Outra questão também é a dificuldade de atualização de novas atividades derivada da edição frequente da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

A proposta nessa revisão é que o maior número de atividades a nível de ATIVIDADE e GRUPO sejam aprovadas agora por essa proposta de revisão e que as vedações de CLASSES E SUBCLASSES sejam regulamentadas por meio de Decreto Governamental para facilitar a identificação de erros e atualizações.

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS															
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 1	CSIR 2 NO	CSIR 2	CSIR 3	CSIR 1	CSIR 2	CSIR 3	CSIR 1	CSIR 2
45-G		COMÉRCIO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS																
	45.1	Comércio de veículos automotores																
	45.3	Comércio de peças e acessórios para veículos automotores																
	45.4	Comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios																
46-G		COMÉRCIO POR ATACADO, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS																
	46.1	Representantes comerciais e agentes do comércio, exceto de veículos automotores e motocicletas																
	46.2	Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas e animais vivos																
	46.3	Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas e fumo																
	46.4	Comércio atacadista de produtos de consumo não-alimentar																
	46.5	Comércio atacadista de equipamentos e produtos de tecnologias de informação e comunicação																

Junto com a simplificação do Anexo I foram revistas também os GRUPOS em cada UOS fazendo o ajuste necessário para diminuir as incompatibilidades existente com a situação fática de cada Região Administrativa.

3.5 Identificação de novas Unidades Especiais –UES

As Unidades Especiais – UEs são categorias definidas pela LC 948/2019 como lotes registrados com parâmetros específicos definidos por Plano de Uso e Ocupação e aprovados pelo Conplan.

Foram identificadas várias novas UEs que não tinham sido incorporadas na LC 948/2019 como por exemplo:

XI –UE 11 -CEASA;

XII –UE 12 –Parques Urbanos;

XIII –UE 13 –Estádios, Instalações esportivas e Vilas Olímpicas;

XIV –UE 14 –Parque de exposição Granja do Torto;

XV –UE 15 –Viveiros

3.6 Novas atividades para os Postos de Abastecimentos de Combustível –PACs

Foi desenvolvido um estudo complexo dentro da metodologia definida na 948/2019 para os postos de combustível – PAC. Isso foi necessário devido a identificação de várias incompatibilidades de atividades, tamanho de área e parâmetros dos lotes.

Após esse estudo foi necessário fazer uma reclassificação dos lotes de PACs tanto alterando lotes que eram PAC 1 para PAC 2, de PAC 2 para PAC 3, como também de aumento de atividades nessas UOS.

A nova classificação dos PACs foram:

PAC 1 -onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências e lanchonete;

PAC 2 -onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias e de prestação de serviço que impliquem em menor tempo de permanência de consumidores;

PAC 3 -onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias e de prestação de serviço que impliquem em maior tempo de permanência de consumidores.

3.7 Remembramento

Outra alteração realizada foi a eliminação do Anexo VII -Mapas de remembramento de UOS diferentes por localidade urbana prevista na LC 948/2019. A proposta nessa revisão é que haja a permissão do remembramento de UOS diferente com a regra já definidas nos PDLs.

A regra é que na hora do remembramento faça-se uma média ponderada dos parâmetros conforme formula abaixo:

II – de faixas de área distintas e coeficientes de aproveitamento diferentes, o coeficiente de aproveitamento resultante será correspondente à média ponderada entre os coeficientes de aproveitamento e as áreas de cada lote, aplicando-se a seguinte fórmula:

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

onde:

a – caR = coeficiente de aproveitamento resultante;

b – can = coeficiente de aproveitamento de cada lote a ser remembrado;

c – An = área de cada lote a ser remembrado.

3.8 A alteração do Anexo IV.

Foi realizado estudo com o intuito de verificar a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo máximo permitido dos códigos da LUOS quando da aplicação dos parâmetros determinados pelos Anexo III e IV concomitantemente. Para tanto foi utilizado software Excel para se incrementar fórmula que contemplasse as condicionantes e os parâmetros dos lotes.

Quase todos os parâmetros foram extraídos do banco de dados (especialmente os presentes no Anexo III), havia, porém, a necessidade das informações de testada e profundidade dos lotes para a aplicação das tabelas do Anexo IV que não constava no nosso banco de dados, diante desse fato foi necessário alimentar a base de dados da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH com estas informações. Em função da LUOS contar com mais de 350000, nesse primeiro momento a alimentação foi feita por amostragem com base nos questionamentos realizados.

Após submeter as informações obtidas à fórmula chegou-se a diversos resultados: lotes que efetivavam tranquilamente o potencial construtivo, lotes que necessitavam de escalonamento da fachada para efetivar o potencial construtivo, lotes que efetivavam o potencial com escalonamento, porém ainda com lâmina mínima de 5,00m de largura (valor obtido da Lei de Parcelamento do Solo 6.766/1978), lotes que apenas efetivavam o potencial construtivo quando da utilização de prismas e lotes que necessitavam de um incremento de altura para a efetivação do potencial construtivo.

Segue na tabela abaixo um resumo dos lotes que sofreram alteração de altura para proporcionar melhora na efetivação do potencial construtivo.

Código	Quantidade de lotes do código	Altura inicial (m)	Altura final (m)
209	1629	15,5	19
213	172	12	15,5
217	342	15,5	19
720	85	15,5	26
918	348	22,5	26
1009	1132	19	22,5
1209	82	19	26
1216	929	15,5	22,5
3319	11	12	15,5
Total lotes alterados	4730		

O estudo como um todo ainda resultou em mais dois desdobramentos.

Primeiramente a compatibilização das alturas, presentes nas tabelas do Anexo IV, com as alturas da metodologia da LUOS: n.º de pavimentos x 3,5m + 1,5m.

Constatamos também que para os lotes com $A \geq 600m^2$, em conjuntos, especialmente com testadas de até 20,0m, e alturas superiores a 12,0m havia dificuldade de se atingir o potencial construtivo não pela impossibilidade numérica, mas pelo fato de resultar em uma arquitetura pouco versátil, com lâminas reduzidas a 5,0m de largura mesmo que não utilizem abertura nas fachadas laterais, em função do afastamento das empenas cegas a partir dos 12,0m de altura. Com base neste resultado e no estudo elaborado anteriormente para a LUOS sugerimos a migração de lotes com testadas menores que 20,0m para a tabela I do Anexo IV e a alteração na coluna de “fachada sem abertura” da tabela II do Anexo IV, reduzindo os afastamentos obrigatórios destas, como forma de garantir a boa performance da arquitetura desses lotes, performances estas exigidas pelo código de obras e normas técnicas de desempenho, sem deixar de garantir aberturas entre as edificações que permitam a circulação dos ventos nos conjuntos de forma adequada e proporcional às suas alturas.

Com intuito de facilitar a análise desses lotes alteramos a definição de “H” da edificação para a altura tomada a partir da cota de soleira por ser um dado fornecido pelo órgão responsável pelo urbanismo e um valor inquestionável de parâmetro

Por fim sugerimos o seguinte formato para as tabelas do Anexo IV

Altura* H da edificação (metros)	Afastamentos (metros) para as divisas voltadas para lotes adjacentes		
	p/ lotes com área $\leq 600 \text{ m}^2$ ou testada $\leq 20\text{m}$		
	p/ vãos c/ abertura	p/ vãos c/ abertura de compartimentos de permanência transitória	fachada sem abertura
H até 8,50	1,50	1,50	-
$8,50 < H \leq 12,00$	3,00	1,50	-
$12,00 < H \leq 36,50$	5,00	2,50	-
$36,50 < H \leq 54,00$	7,50	4,00	-
$H > 54,00$	10,00	5,00	-

* Altura H: altura sempre tomada a partir da cota de soleira

Altura* H da edificação (metros)	Afastamentos (metros) para as divisas voltadas para lotes adjacentes
-------------------------------------	--

	p/ lotes com área $> 600 \text{ m}^2$		
	p/ vãos c/ abertura	p/ vãos c/ abertura de compartimentos de permanência transitória	fachada sem abertura
H até 8,50	1,50	1,50	-
$8,50 < H \leq 12,00$	3,00	1,50	-
$12,00 < H \leq 26,00$	5,00	2,50	1,50
$26,00 < H \leq 40,00$	7,50	4,00	2,50
$40,00 < H \leq 61,00$	10,00	5,00	3,50
$H > 61,00$	11,00	6,0	4,50

* Altura H: altura sempre tomada a partir da cota de soleira

Além dessas alterações descritas acima, foram adequados os artigos que falam de outras Leis para não haver dupla interpretação com relação as seguintes Leis:

- Lei de Permeabilidade –Lei Complementar 929 de 28 de julho de 2017;
- Código de Obras e Edificações –COE –Lei 6.138 de 26 de abril 2018;
- Lei de Remembramento e Desdobro –Lei Complementar 950 de 7 de março de 2019;
- Futura Lei de Parcelamento do Solo –em fase final de elaboração.

Houve também a ampliação do prazo em 1 ano para opção entre as normas de edificação, uso e gabarito anteriores à LC 948/2019.

Para os novos parcelamentos incorporados ou lotes que tiveram seus parâmetros alterados pela proposta de revisão terão o prazo de 2 anos para opção entre as normas anteriores e a revisão da LUOS.

Foi incluído também um artigo permitindo a transferência de licenciamento de atividades econômicas quando da venda do imóvel.

E por último a repristinação da Lei Complementar 755/2008.

4. AJUSTES APÓS A AUDIÊNCIA PÚBLICA

A proposta de revisão aqui apresentada foi disponibilizada no site da Seduh, através do Link <http://www.seduh.df.gov.br/audiencias-publicas-2020/> um mês antes da Audiência Pública para sua apreciação por toda a sociedade, incluindo, além da minuta da proposta da revisão, os seus Anexos.

No mesmo site, foi disponibilizado o email revisãoluos@seduh.df.gov.br para contribuição, sugestões e críticas, em que totalizou 55 manifestações todas devidamente respondidas, sendo incorporadas na proposta da minuta as que cabiam no escopo dessa revisão, dentro de sua metodologia.

A Audiência Pública foi realizada presencialmente, por meio virtual via CISCO e transmitida na plataforma do YOUTUBE no dia 7 de novembro de 2020 as 9:00. Durante a Audiência tivemos 8 manifestações orais presencialmente, e 15 manifestações via Plataforma Cisco.

Após a realização da Audiência Pública houve análise das manifestações apresentadas por email, chats e na Audiência Pública, procedendo-se assim a SUDEC com pequenos ajustes, de cunho material, em parte do texto da minuta. Destaca-se que as todas as alterações realizadas foram as que se mostraram compatíveis com a metodologia de trabalho desenvolvida na SUDEC.

VOTO

Considerando a precedência e prevalência do interesse coletivo sobre o individual;

Considerando o cumprimento da função social da propriedade e o pleno desenvolvimento das potencialidades das áreas urbanas do Distrito Federal;

Considerando que a alteração de parâmetros de uso com a extensão de atividades contribui com o incremento da dinâmica urbana, e com a promoção da diversidade de usos e a oferta de empregos;

Considerando que a diversificação de usos permite otimizar a utilização da infraestrutura urbana implantada;

Considerando a importância do melhor ajuste para a simplificação da normatização de uso e ocupação do solo, com os mesmos parâmetros definidos para todas as áreas a partir de critérios semelhantes;

Considerando a dificuldade de entendimento e ausência de normativas aprovadas na Lei Complementar nº 948/2019 que dificultavam a aprovação dos projetos de arquitetura;

Considerando a possibilidade de maior celeridade nos atos da administração pública relativamente às normas urbanísticas sobre o uso e ocupação do solo, decorrente de se ter não só uma legislação simplificada, como também melhor compreendida pelos usuários públicos e privados;

Considerando a redução da discricionariedade na interpretação da norma, uma vez que a LUOS se pretende mais clara e objetiva;

Considerando a facilitação das ações de fiscalização, possibilitada pela simplificação da LUOS na definição de usos e parâmetros de ocupação para as áreas urbanas;

Considerando a transparência ativa que regras claras de uso e ocupação para os lotes urbanos conferem à população o efetivo conhecimento de seus direitos e também de suas obrigações;

Considerando que a dinâmica de uso e ocupação do solo requer a consequente atualização de seu normativo, para fins de oferecer à população a aplicabilidade efetiva da norma;

Considerando que Governo e sociedade terão um instrumento mais moderno para atender às necessidades de cada localidade e permitir que os núcleos urbanos se desenvolvam de forma ordenada, com controle e planejamento, respeitando suas características específicas e a vontade da comunidade;

As entidades relatoras, Ademi-DF, Fecomércio-DF, Única-DF e Sinduscon-DF cumprimentam à Seduh pela proposta de revisão da Lei 948/2019, LUOS, o que só ratifica a importância da mesma para a cidade e votam favoravelmente a sua aprovação. Cabe ressaltar que a referida lei possui dispositivo que dá abertura e permite que haja processo de constante revisão, neste sentido reforçamos a importância da continuidade do debate e a promoção da segunda etapa com o objetivo de aperfeiçoamento da Lei.

A proposta uma vez aprovada pelo CONPLAN deverá ser submetida ao Senhor Governador do Distrito Federal que encaminhará anteprojeto de Lei Complementar à Câmara Legislativa do Distrito Federal, nos termos do art. 100 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Em 19 de novembro de 2020.

DIONYZIO ANTONIO MARTINS KLAVDIANOS

Representante Suplente - SINDUSCON/DF

OVIDIO MAIA FILHO

Representante Titular - FECOMÉRCIO/DF

CELESTINO FRACON JUNIOR

Representante Titular - ADEM/DF

JÚNIA MARIA BITTENCOURT ALVES DE LIMA

Representante Suplente - ÚNICA/DF



Documento assinado eletronicamente por **CELESTINO FRACON JUNIOR**, Usuário Externo, em 19/11/2020, às 22:06, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Junia Maria Bittencourt Alves de Lima**, Usuário Externo, em 20/11/2020, às 08:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **DIONYZIO ANTONIO MARTINS KLAVDIANOS**, Usuário Externo, em 20/11/2020, às 10:25, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Ovidio Maia Filho, Usuário Externo**, em 20/11/2020, às 15:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **51179666** código CRC= **0B62A6D7**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101

00390-00006275/2020-44

Doc. SEI/GDF 51179666