



Governo do Distrito Federal  
Secretaria de Gestão  
do Território e Habitação



Lei Complementar de  
Uso e Ocupação do Solo  
do Distrito Federal

**Consulta pública**

**Paranoá** 19/junho/2017

# O QUE É A LUOS

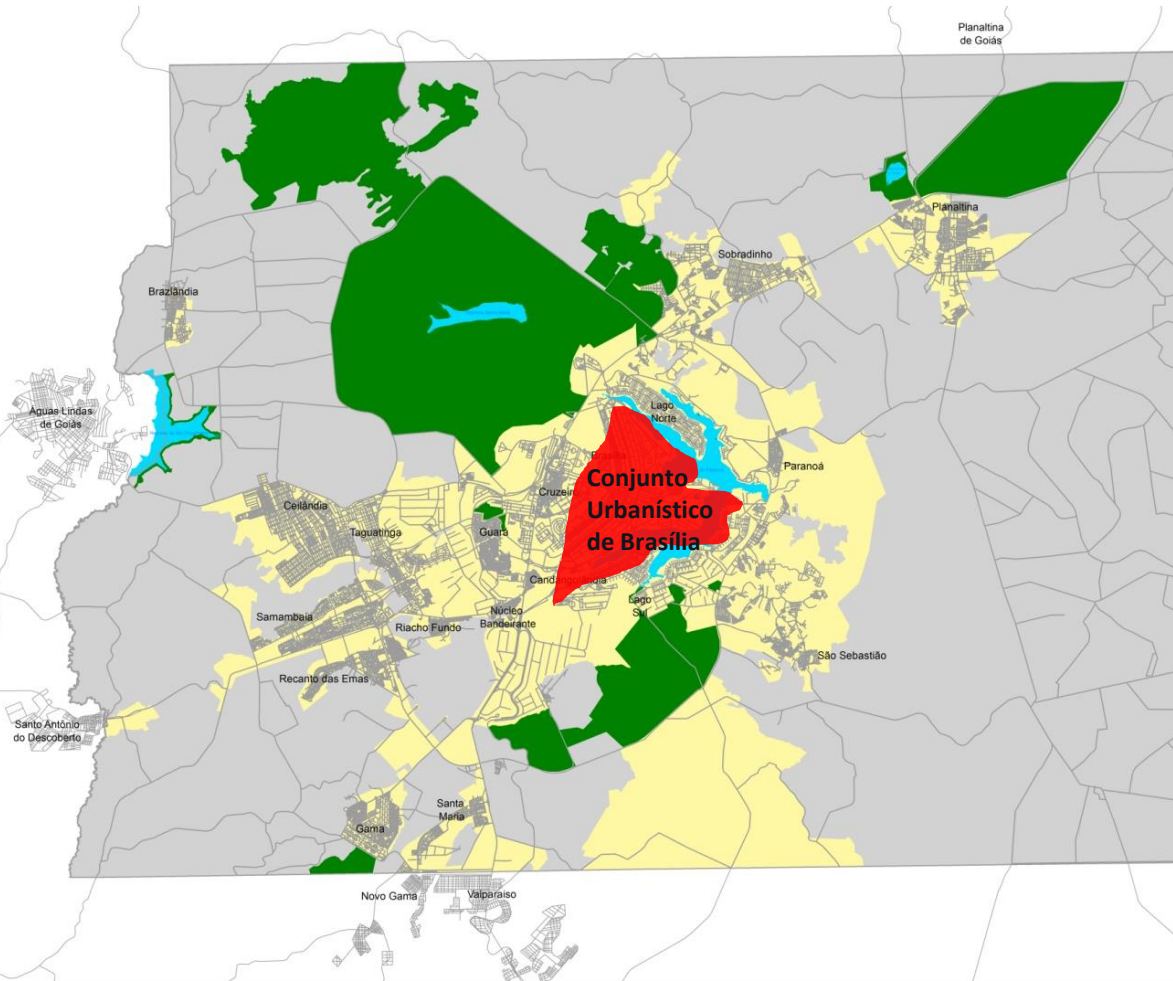
## **LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Estabelece os critérios e os parâmetros de uso e a ocupação do solo para os lotes e projeções localizados nos parcelamentos urbanos registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente e nos parcelamentos urbanos consolidados, implantados e aprovados pelo Poder Público, na Macrozona Urbana do Distrito Federal.

# ONDE NÃO SE APLICA

**NÃO FAZEM PARTE DA LUOS:**

- Macrozona Rural
- Macrozona de Proteção Integral
- Conjunto Urbano Tombado de Brasília
- Áreas de Regularização Fundiária

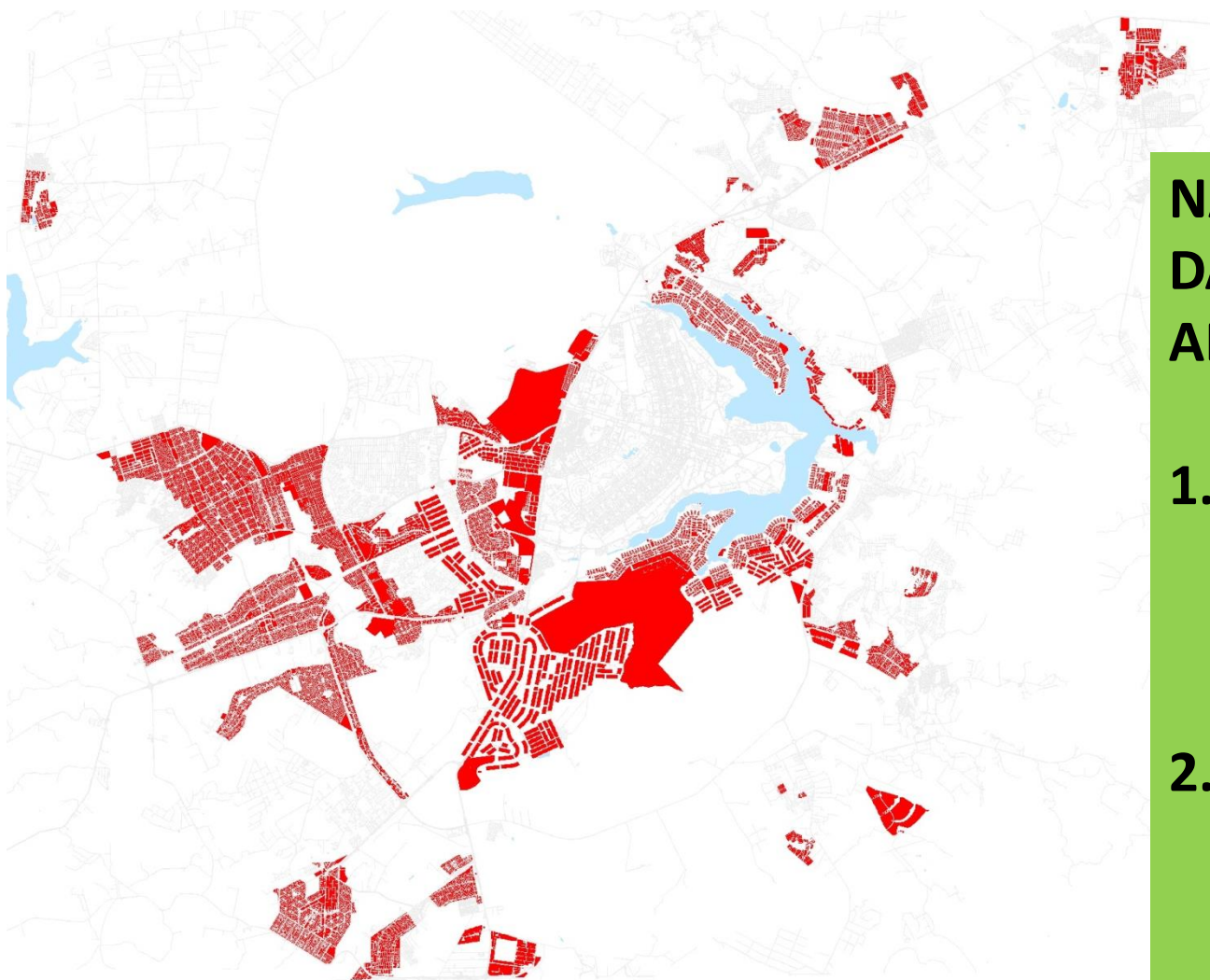


**Macrozonas**  
Macrozona de Proteção Integral  
Macrozona Rural  
Macrozona Urbana


Sistema Viário  
Lagos

MAPA 1 - Macrozoneamento do Distrito Federal

# ONDE SE APLICA



Legenda

 Lotes LUOS

**NAS ÁREAS URBANAS  
DAS REGIÕES  
ADMINISTRATIVAS**

- 1. Nos parcelamentos urbanos registrados em cartório e**
- 2. Nos núcleos urbanos consolidados, implantados e aprovados pelo Poder Público**

# Hoje temos:

**Aproximadamente 400  
NORMAS URBANÍSTICAS**

**6 PLANOS  
DIRETORES LOCAIS**

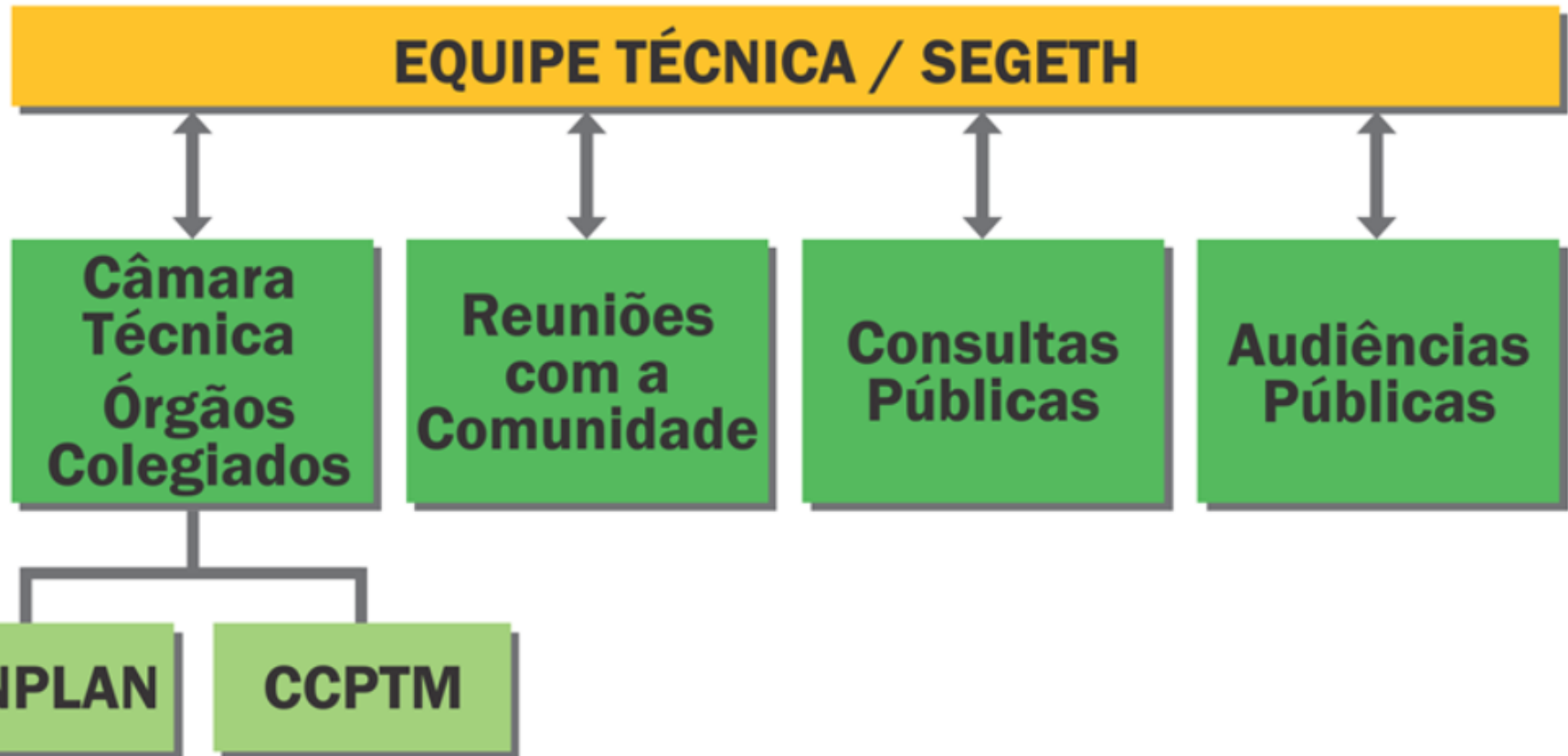
**Aproximadamente  
350.000 LOTES**

# O QUE MUDA COM A LUOS

- **SIMPLIFICA NORMATIZAÇÃO**
- **CELERIDADE NO LICENCIAMENTO**
- **CLAREZA DOS PARÂMETROS**
- **ISONOMIA DOS CRITÉRIOS**
- **SISTEMATIZA OS PARÂMETROS**
- **FACILITA A FISCALIZAÇÃO**

# COMO É ELABORADA

## Processo Participativo da LUOS







# USO DO SOLO

**C**OMÉRCIO

**S**ERVIÇOS

**I**NSTITUCIONAL

**I**NDUSTRIAL

**R**ESIDENCIAL

# RESIDENCIAL EXCLUSIVO - RE 1



# RESIDENCIAL EXCLUSIVO - RE 2



**HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E MULTIFAMILIAR TIPOLOGIA CASAS**



# RE 3

**HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR (Tipologia apartamentos ou casas combinadas com apartamentos)**



# RESIDENCIAL OBRIGATÓRIO - RO 1





# RESIDENCIAL OBRIGATÓRIO - RO 2



# CSIIR

**COMÉRCIO**

**SERVIÇOS**

**INSTITUCIONAL**

**INDUSTRIAL**

**RESIDENCIAL**

**obrigatório**

**permitido nos  
pavimentos superiores**

# CSIIR 1, 2 e 3





# CSIIR NO

**COMÉRCIO**

**SERVIÇOS**

**INSTITUCIONAL**

**INDUSTRIAL**

**RESIDENCIAL**

**NO**

**Nenhum obrigatório**

# CSIIR NO



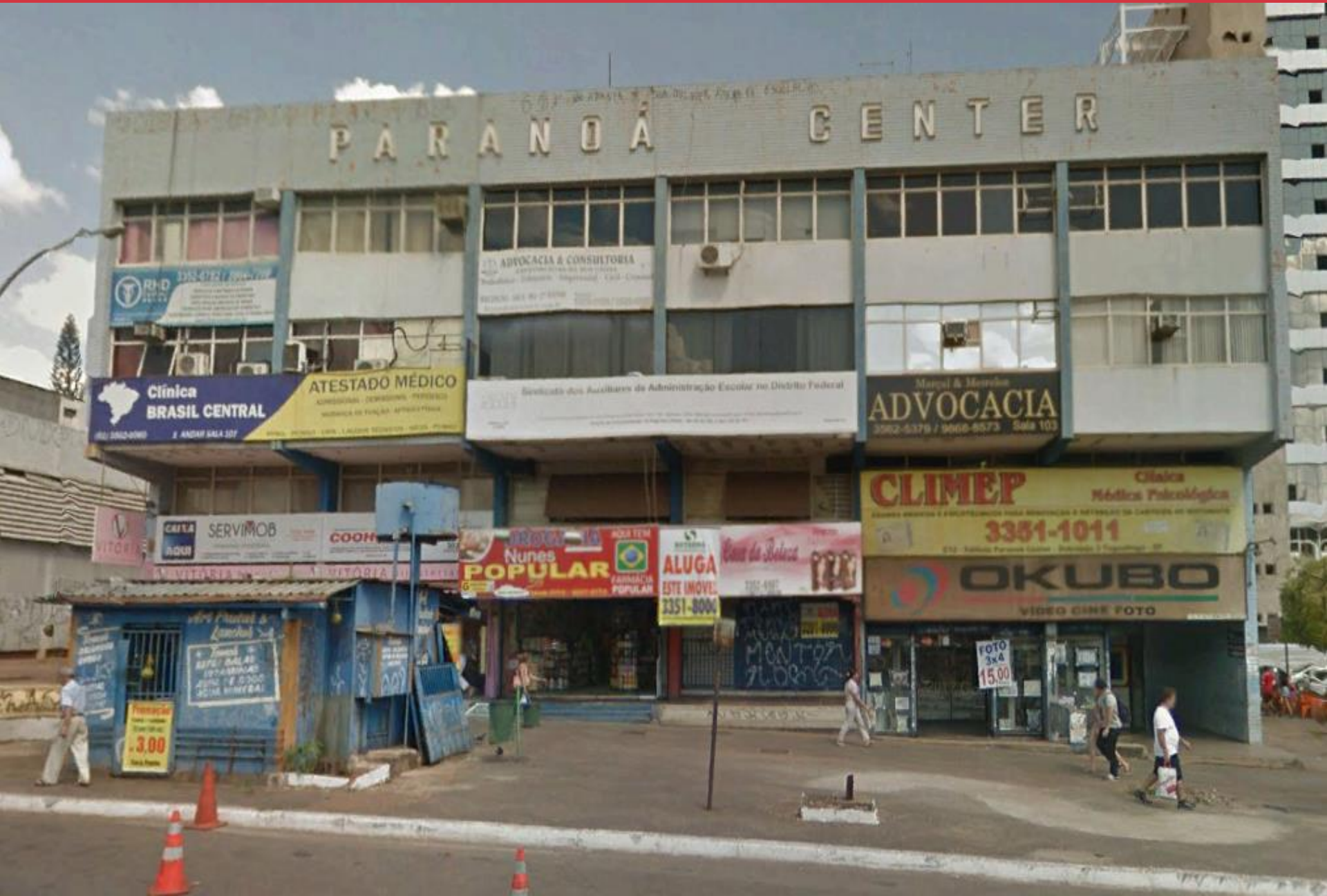
**C**OMÉRCIO

**S**ERVIÇOS

**I**NSTITUCIONAL

**I**NDUSTRIAL

# CSII 1, 2, 3



**C**OMÉRCIO

**S**ERVIÇOS

**I**NSTITUCIONAL

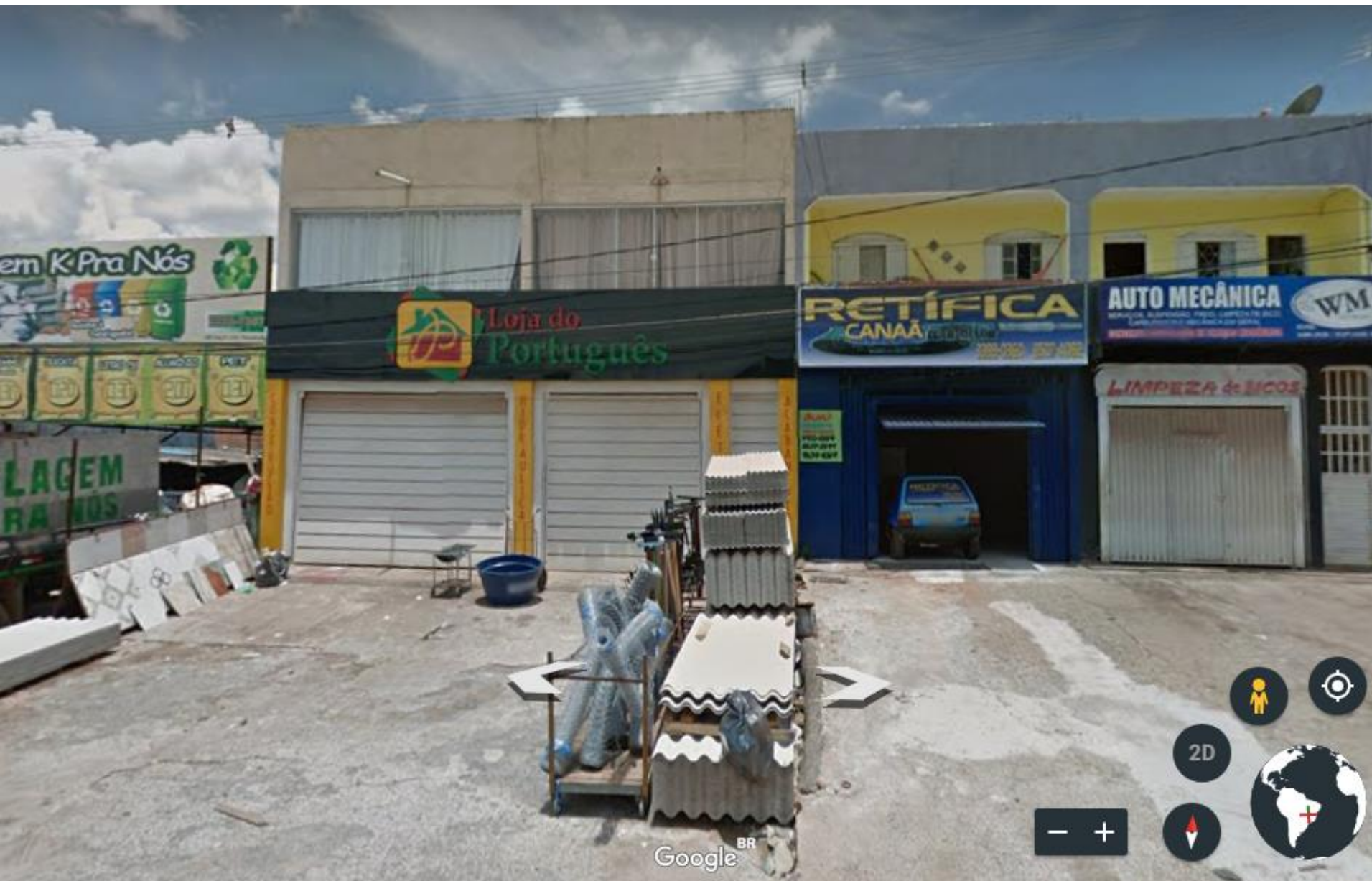
**I**NDUSTRIAL



# CSIInd 1, 2, 3



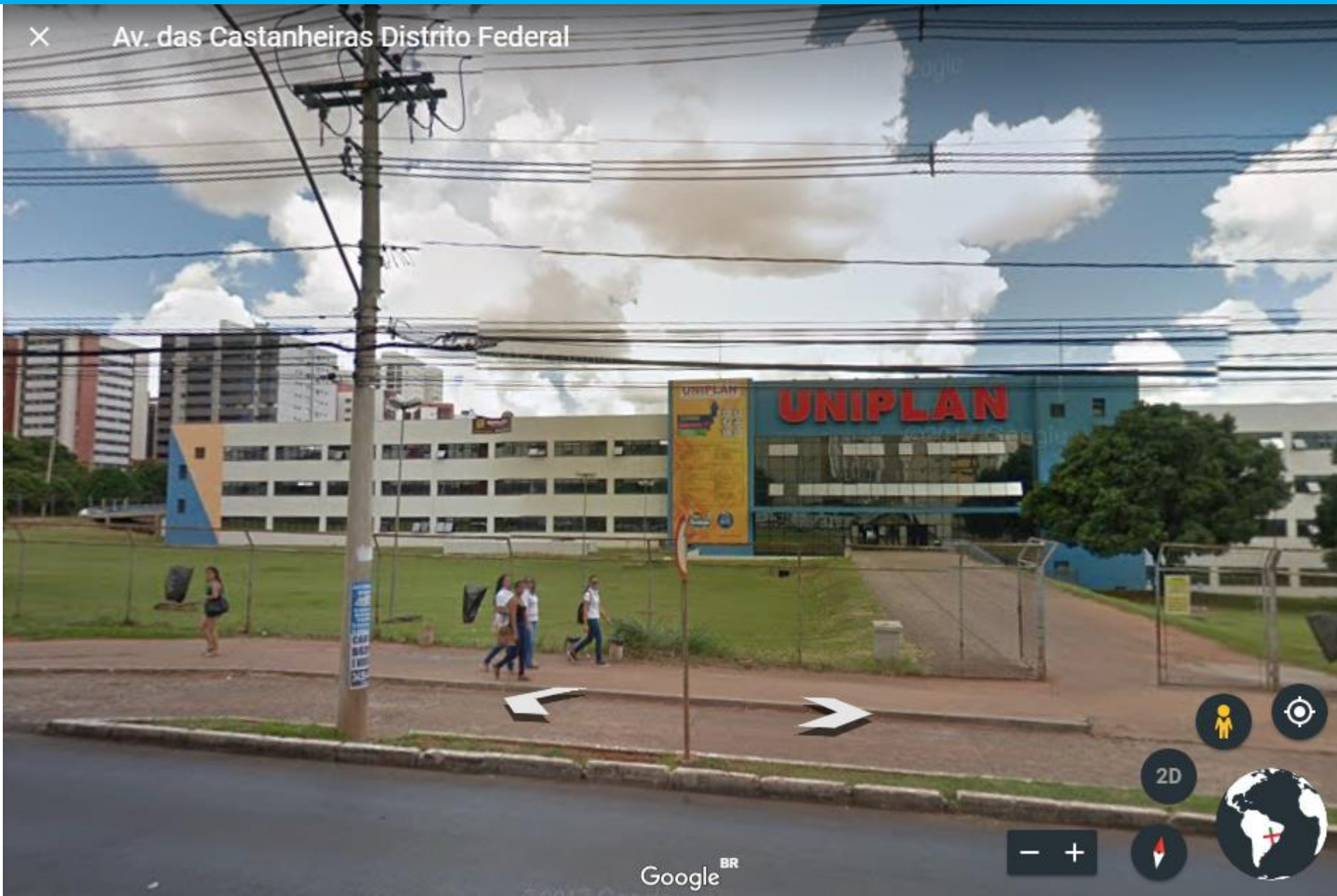
# CSIIndR





# Inst

× Av. das Castanheiras Distrito Federal



Google<sup>BR</sup>





# Inst EP



# POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL - PAC 1, 2, 3

## Obrigatório

comércio varejista de  
combustíveis e lubrificantes

## Permitido

PAC 1 – comércio do tipo loja de conveniências.

PAC 2 - comércio de produtos alimentícios do tipo lanchonete e restaurante.

PAC 3 - alojamento tipo motel, restaurante e atividades comerciais diversificadas.

# PAC 1, 2, 3



# OCUPAÇÃO DO SOLO

## PARÂMETROS:

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

**TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA**

**TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA**

**ALTURA MÁXIMA**

**AFASTAMENTOS**

**MARQUISE**

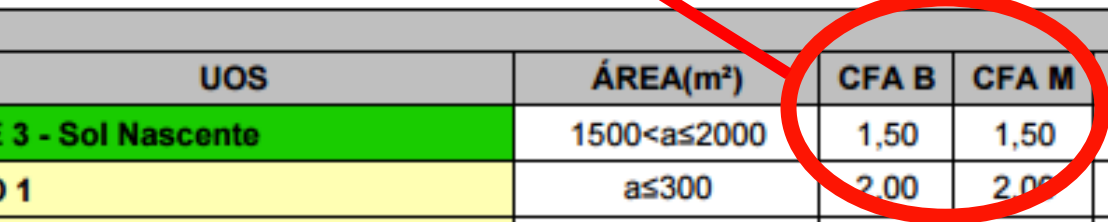
**GALERIA**

**SUBSOLO**

**VAGAS DE VEÍCULOS**

# OCUPAÇÃO DO SOLO

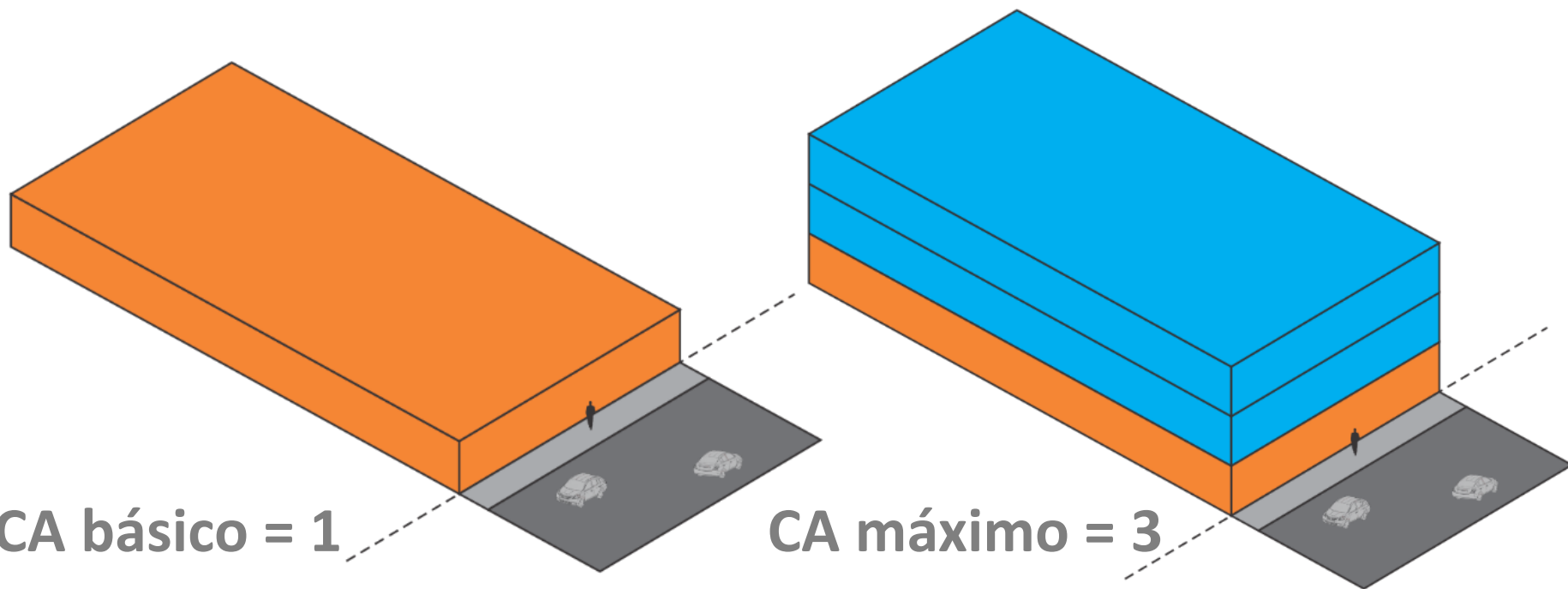
## Coeficiente de aproveitamento



QUADRO DE PARÂMETROS - C								
UOS	ÁREA(m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP	TX PERM	ALT MAX		
RE 3 - Sol Nascente	1500<a≤2000	1,50	1,50	60%	30%	15,50		
RO 1	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50		
RO 1	500<a≤2200	2,00	2,00	80%	10%	9,50		
RO 1 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	70%	20%	9,50		
RO 1 - Sol Nascente	200<a≤3700	2,00	2,00	60%	30%	9,50		
RO 2	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50		
RO 2 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	100%	-	9,50		
RO 2 - Sol Nascente	200<a≤1000	2,00	2,00	70%	20%	9,50		
CSIIR 1 NO	a≤300	2,00	3,00	100%	-	9,50		
CSIIR 1 NO - Expansão do Setor O	125<a≤2000	2,00	3,00	100%	-	9,50		
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	a≤550	2,00	2,00	100%	-	8,50		
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	2000<a≤2500	1,20	1,20	60%	30%	12,00		

# COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

índice de construção que multiplicado pela área do lote ou projeção, define o seu potencial construtivo



**Coeficiente básico – outorgado gratuitamente**

**Coeficiente máximo – diferença é outorgada onerosamente**



# OCUPAÇÃO DO SOLO

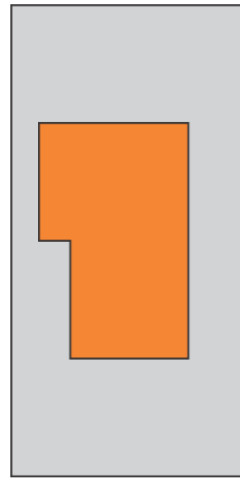
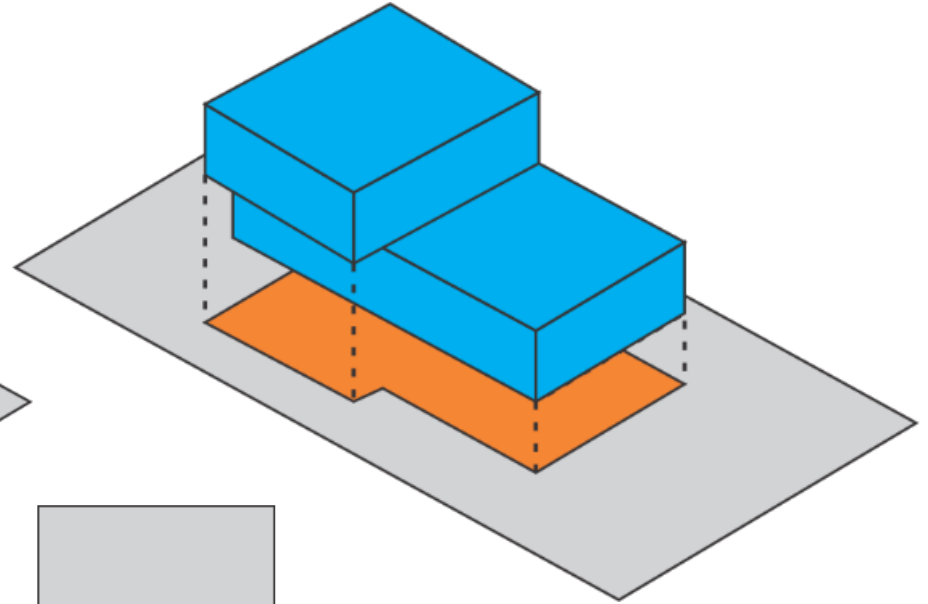
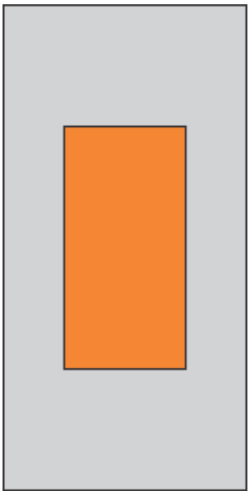
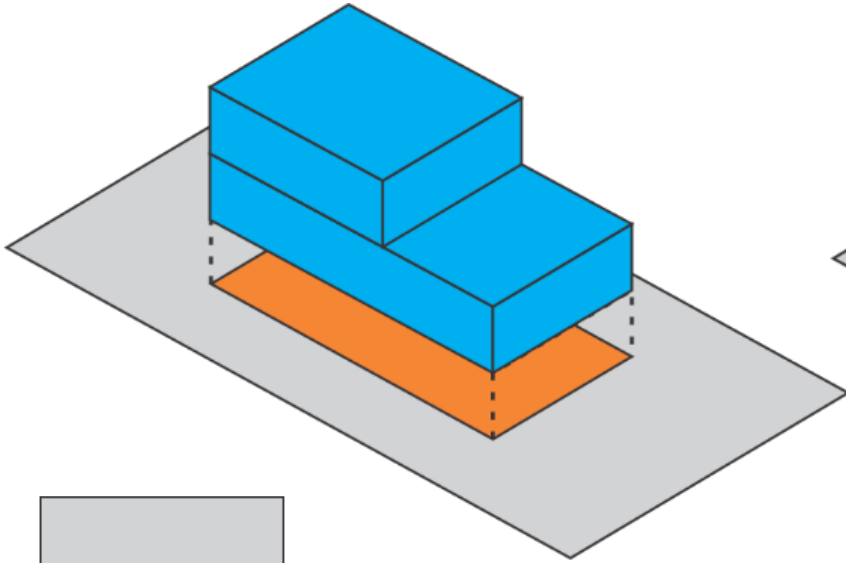
## Taxa de Ocupação

QUADRO DE PARÂMETROS - C

UOS	ÁREA(m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP	TX PERM	ALT MAX
RE 3 - Sol Nascente	1500<a≤2000	1,50	1,50	60%	30%	15,50
RO 1	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50
RO 1	500<a≤2200	2,00	2,00	80%	10%	9,50
RO 1 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	70%	20%	9,50
RO 1 - Sol Nascente	200<a≤3700	2,00	2,00	60%	30%	9,50
RO 2	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50
RO 2 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	100%	-	9,50
RO 2 - Sol Nascente	200<a≤1000	2,00	2,00	70%	20%	9,50
CSIIR 1 NO	a≤300	2,00	3,00	100%	-	9,50
CSIIR 1 NO - Expansão do Setor O	125<a≤2000	2,00	3,00	100%	-	9,50
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	a≤550	2,00	2,00	100%	-	8,50
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	2000<a≤2500	1,20	1,20	60%	30%	12,00

# TAXA DE OCUPAÇÃO

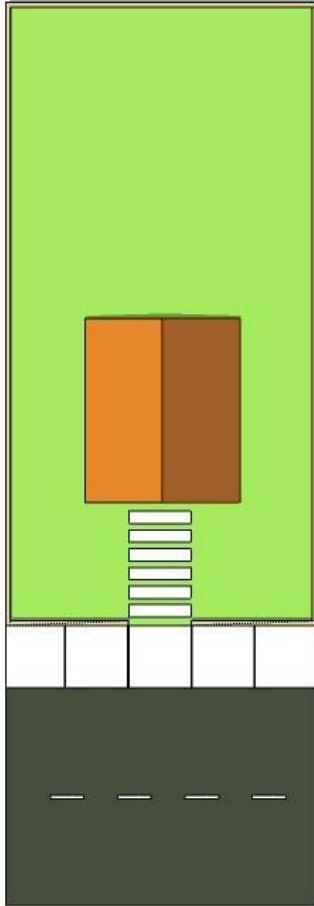
É a projeção da edificação no lote.



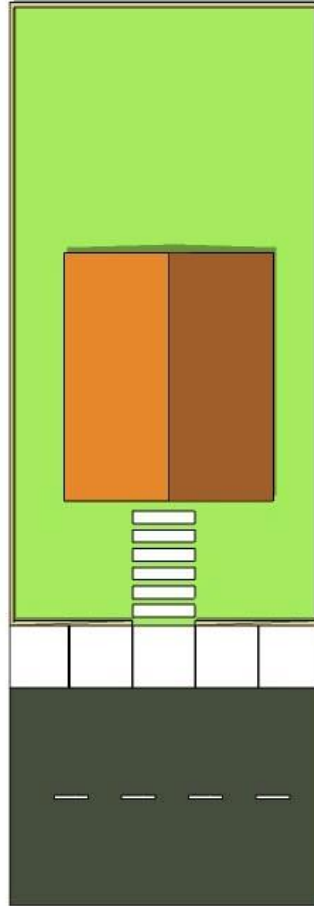


# TAXA DE OCUPAÇÃO

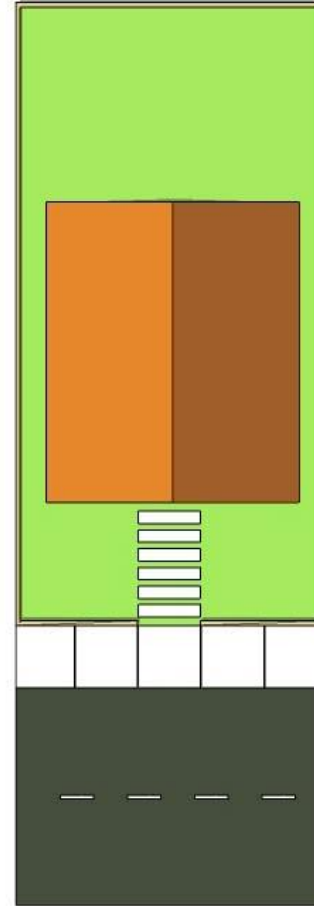
15%



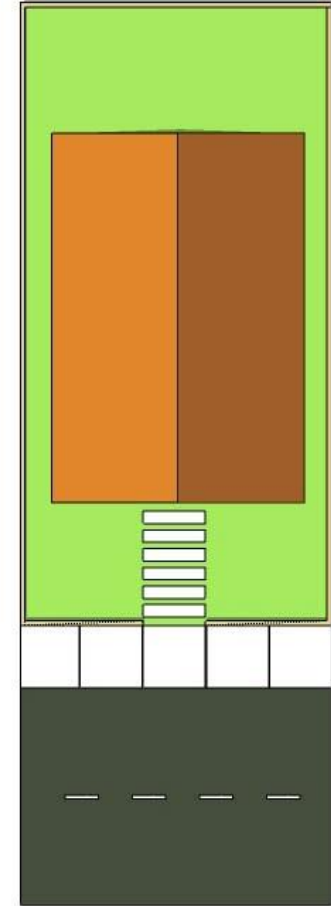
30%



45%



60%

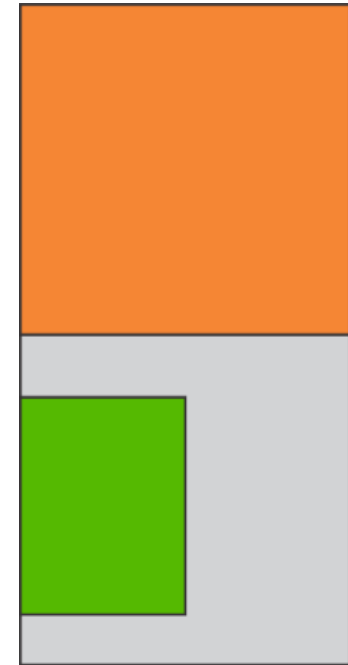
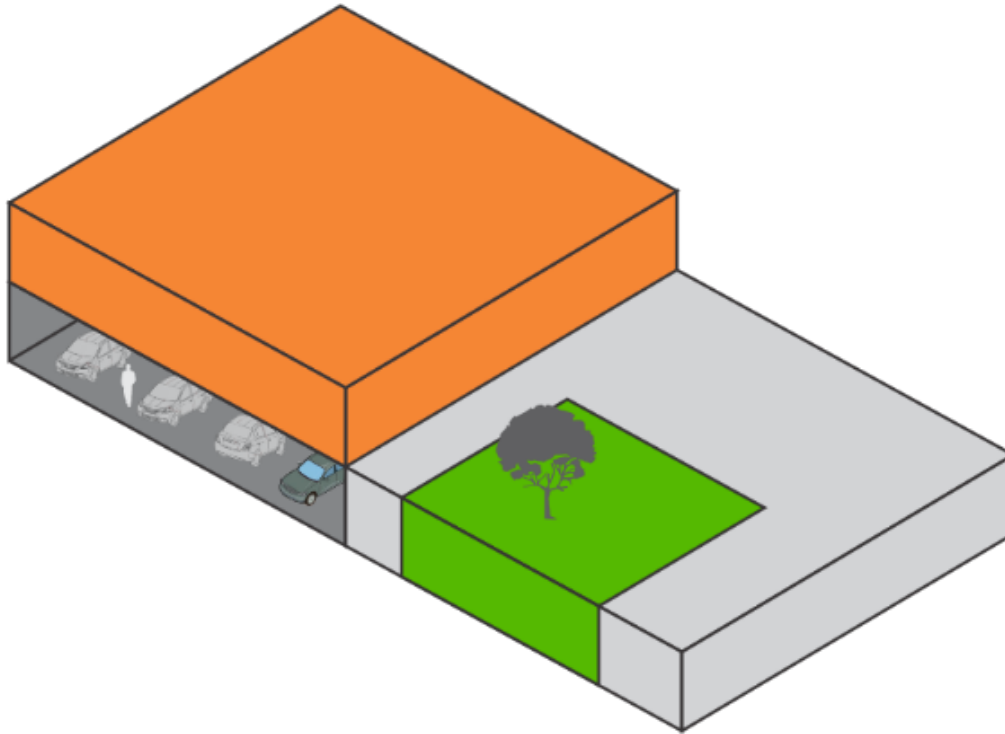


# OCUPAÇÃO DO SOLO

## Taxa de Permeabilidade

QUADRO DE PARÂMETROS - C							
UOS	ÁREA(m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP	TX PERM	ALT MAX	
RE 3 - Sol Nascente	1500<a≤2000	1,50	1,50	60%	30%	15,50	
RO 1	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 1	500<a≤2200	2,00	2,00	80%	100%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	70%	20%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	200<a≤3700	2,00	2,00	60%	30%	9,50	
RO 2	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 2 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 2 - Sol Nascente	200<a≤1000	2,00	2,00	70%	20%	9,50	
CSIIR 1 NO	a≤300	2,00	3,00	100%	-	9,50	
CSIIR 1 NO - Expansão do Setor O	125<a≤2000	2,00	3,00	100%	-	9,50	
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	a≤550	2,00	2,00	100%	-	8,50	
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	2000<a≤2500	1,20	1,20	60%	30%	12,00	

# TAXA DE PERMEABILIDADE



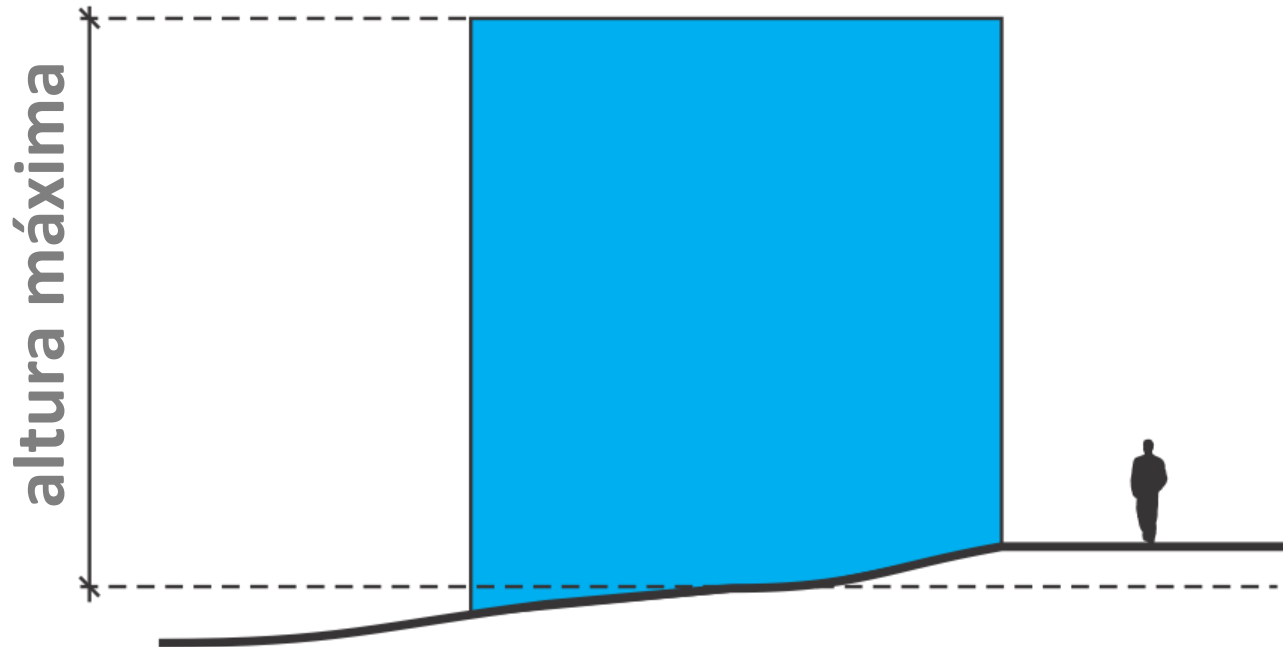
**percentual mínimo da área do lote permeável e com cobertura vegetal**

# OCUPAÇÃO DO SOLO

## Altura máxima

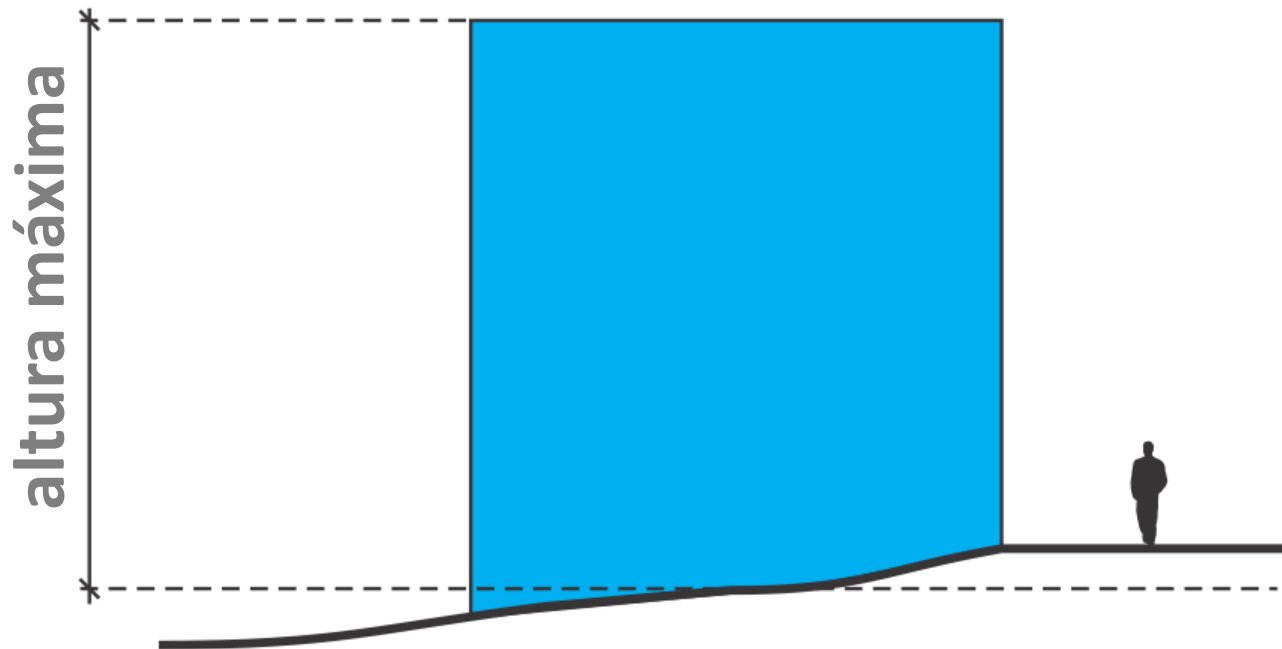
QUADRO DE PARÂMETROS - C							
UOS	ÁREA(m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP	TX PERM	ALT MAX	
RE 3 - Sol Nascente	1500<a≤2000	1,50	1,50	60%	30%	15,50	
RO 1	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 1	500<a≤2200	2,00	2,00	80%	10%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	70%	20%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	200<a≤3700	2,00	2,00	60%	30%	9,50	
RO 2	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 2 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 2 - Sol Nascente	200<a≤1000	2,00	2,00	70%	20%	9,50	
CSIIR 1 NO	a≤300	2,00	3,00	100%	-	9,50	
CSIIR 1 NO - Expansão do Setor O	125<a≤2000	2,00	3,00	100%	-	9,50	
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	a≤550	2,00	2,00	100%	-	8,50	
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	2000<a≤2500	1,20	1,20	60%	30%	12,00	

# ALTURA MÁXIMA



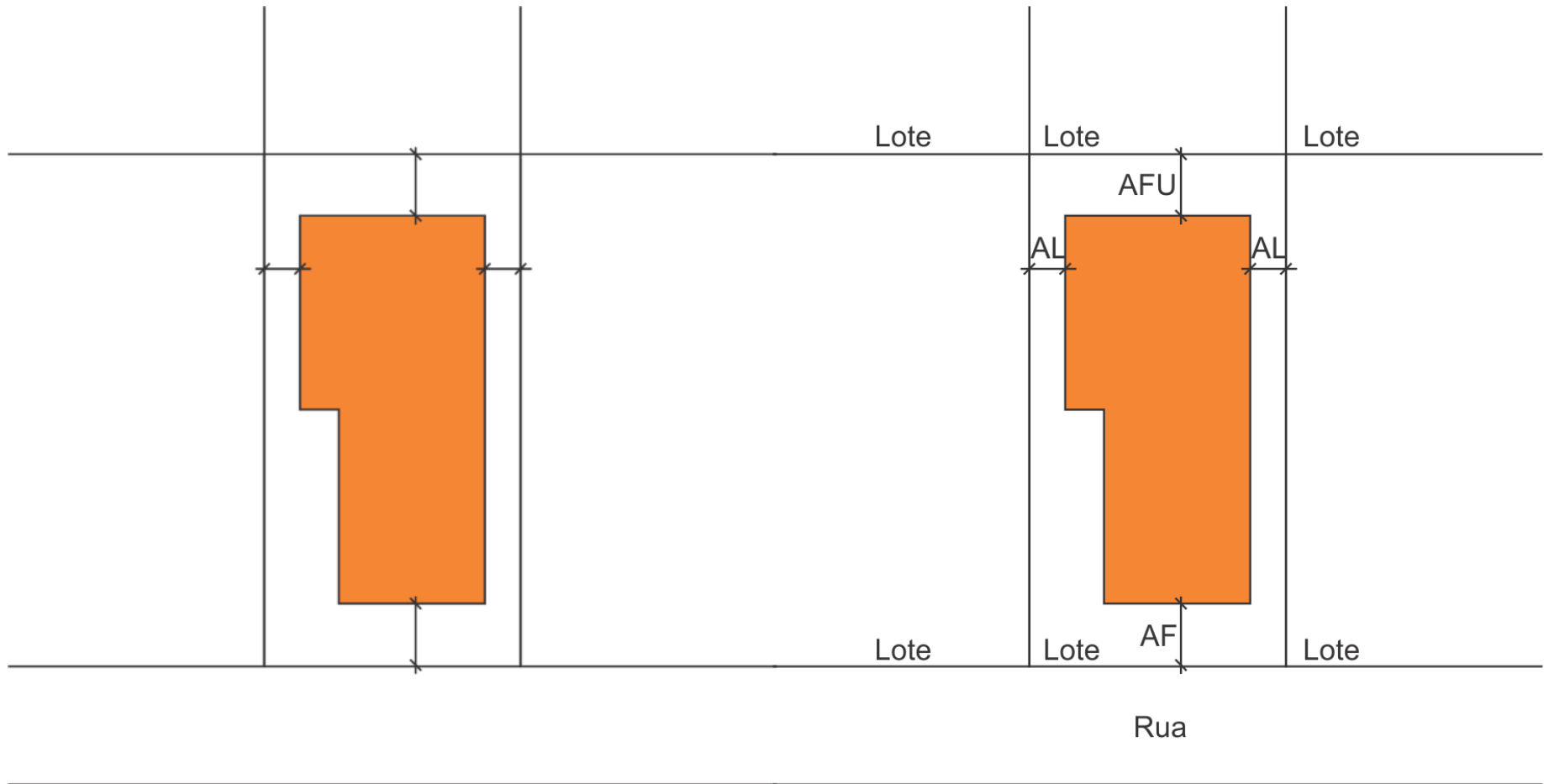
**altura máxima que a edificação pode ter, contada a partir do nível da cota de soleira.**

# ALTURA MÁXIMA



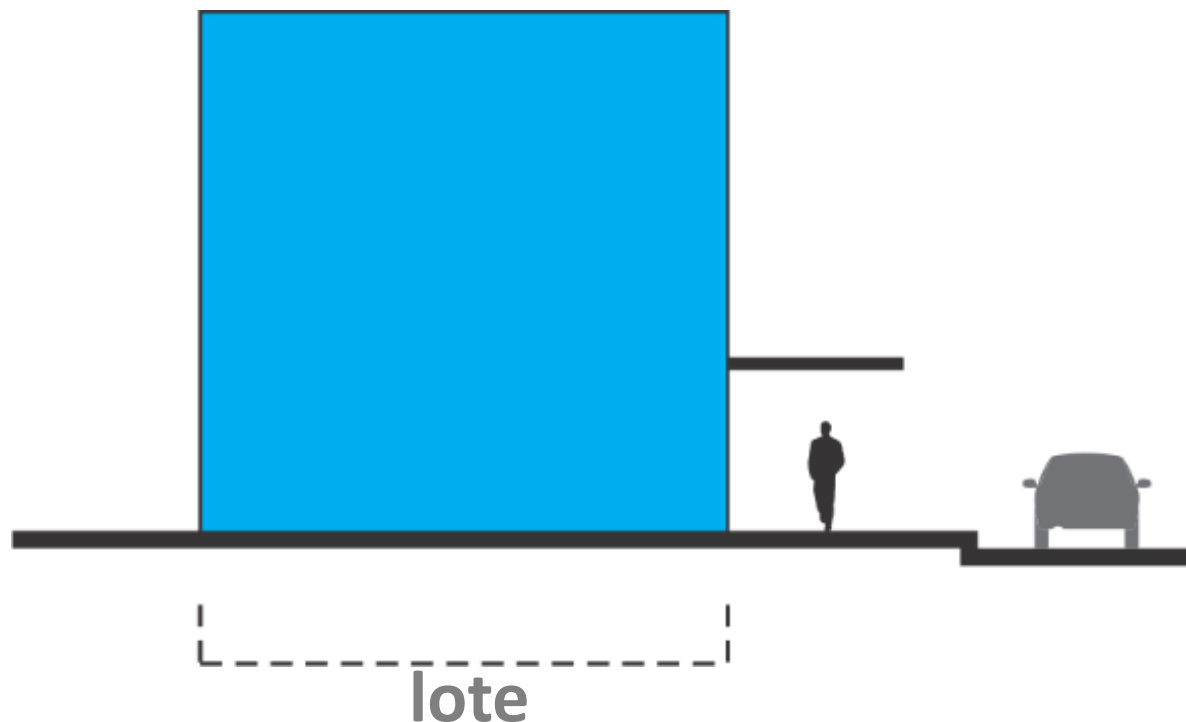
**Elementos que podem ultrapassar a altura máxima:  
caixas d'água; castelos d'água; casas de máquinas;  
antenas para televisão e telecomunicações; para-raios;  
chaminés; campanários; silos; exaustores; placas  
solares**

# AFASTAMENTOS



**Espaços entre a divisa do lote e a construção –  
podem ser frontal, laterais e de fundo**

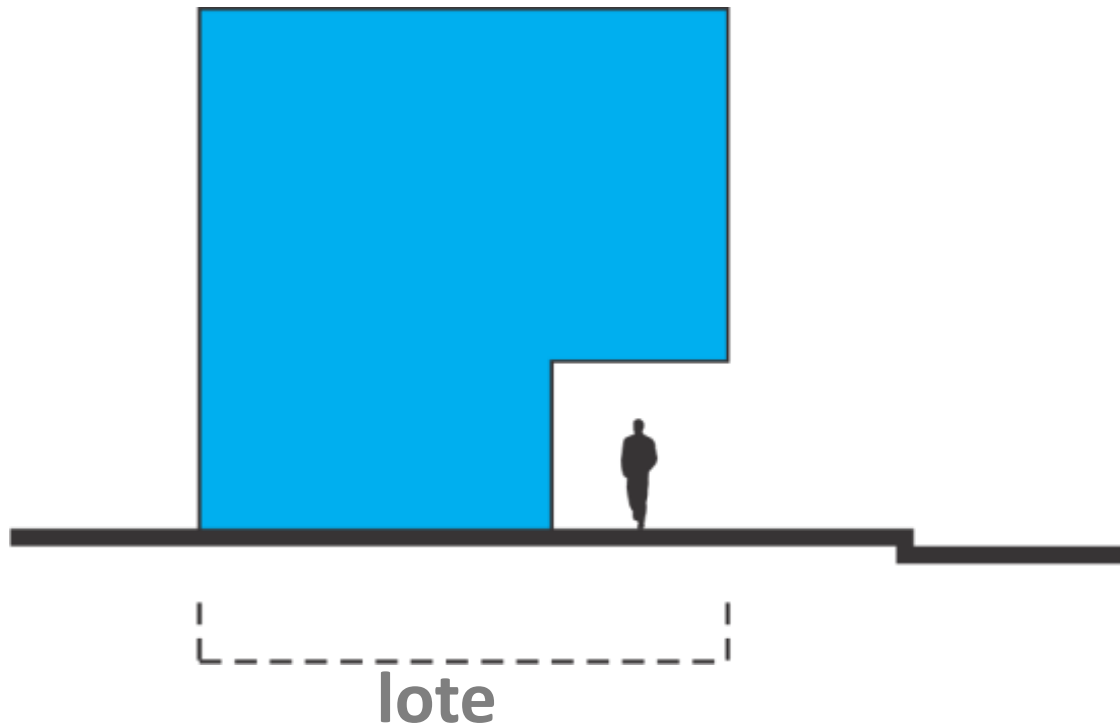
# MARQUISE



**Estrutura em balanço com função de cobertura, junto às divisas do lote, em espaço público ou logradouro, para proteção da fachada e abrigo de pedestres**

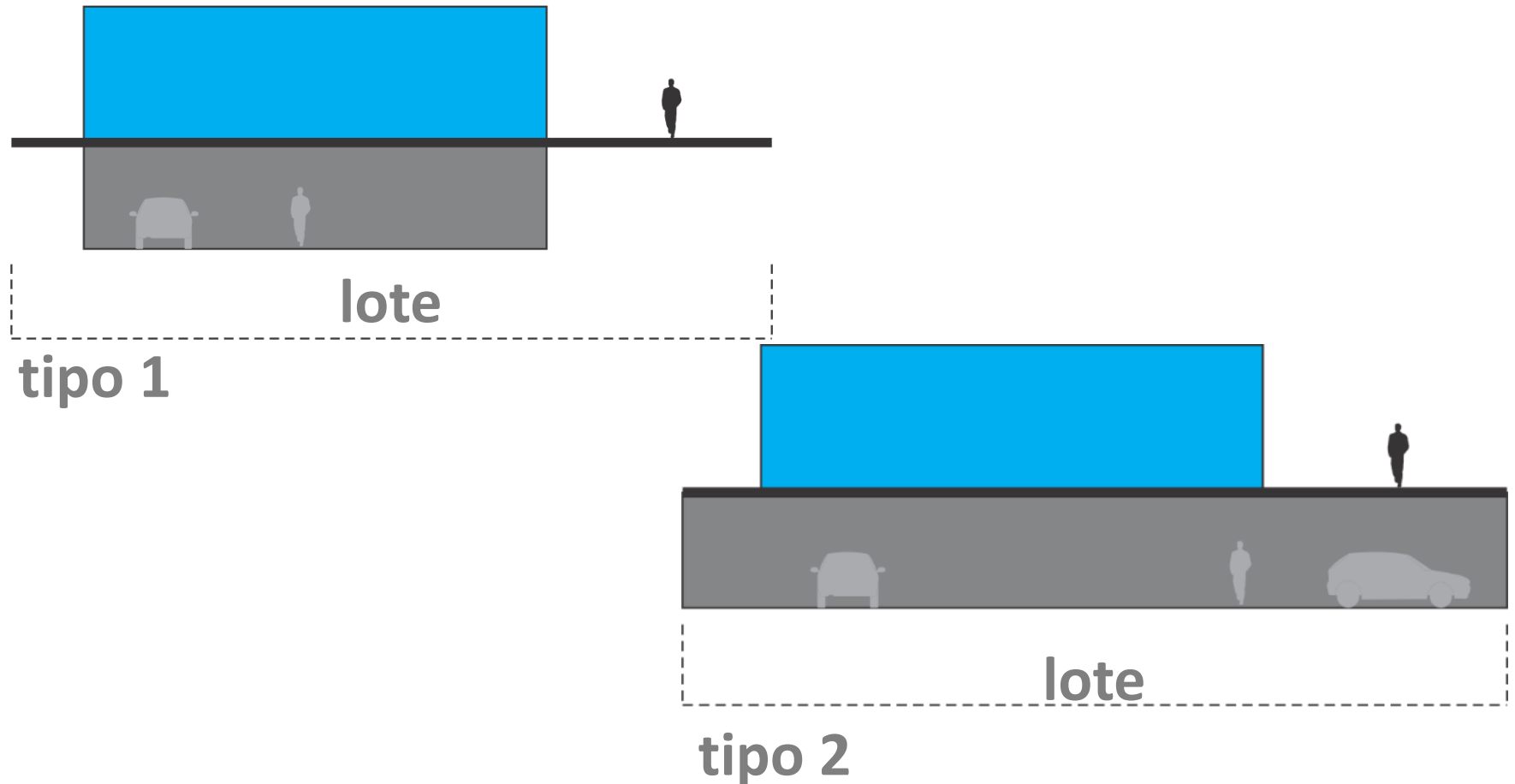


# GALERIA



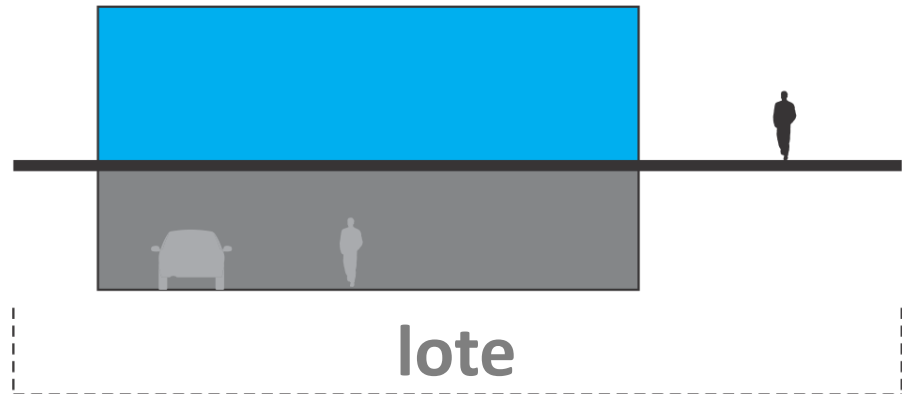
**Espaço da edificação, dentro dos limites do lote ou projeção, destinado à livre circulação de pedestres**

# SUBSOLO



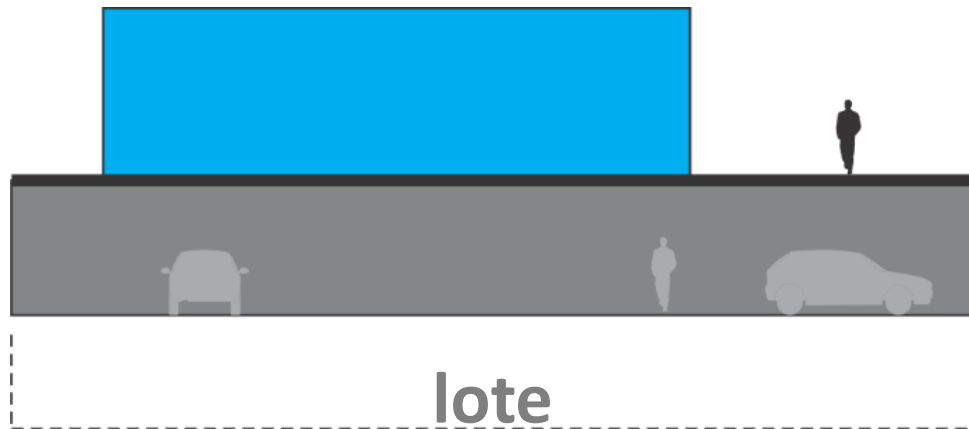
**Subsolo é qualquer pavimento situado abaixo da cota de soleira**

# SUBSOLO



tipo 1

**tipo 1 - respeitados todos os parâmetros do lote ou projeção**



tipo 2

**tipo 2 – permite ocupar áreas de afastamentos mínimos obrigatórios e a taxa de ocupação, respeitada a taxa de permeabilidade.**

# VAGAS

**O número de vagas exigido depende:**

- **da localização em relação à oferta de transporte coletivo;**
- **do uso ou atividade;**
- **da área construída da edificação.**