



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Gestão
do Território e Habitação



Lei Complementar de
Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal

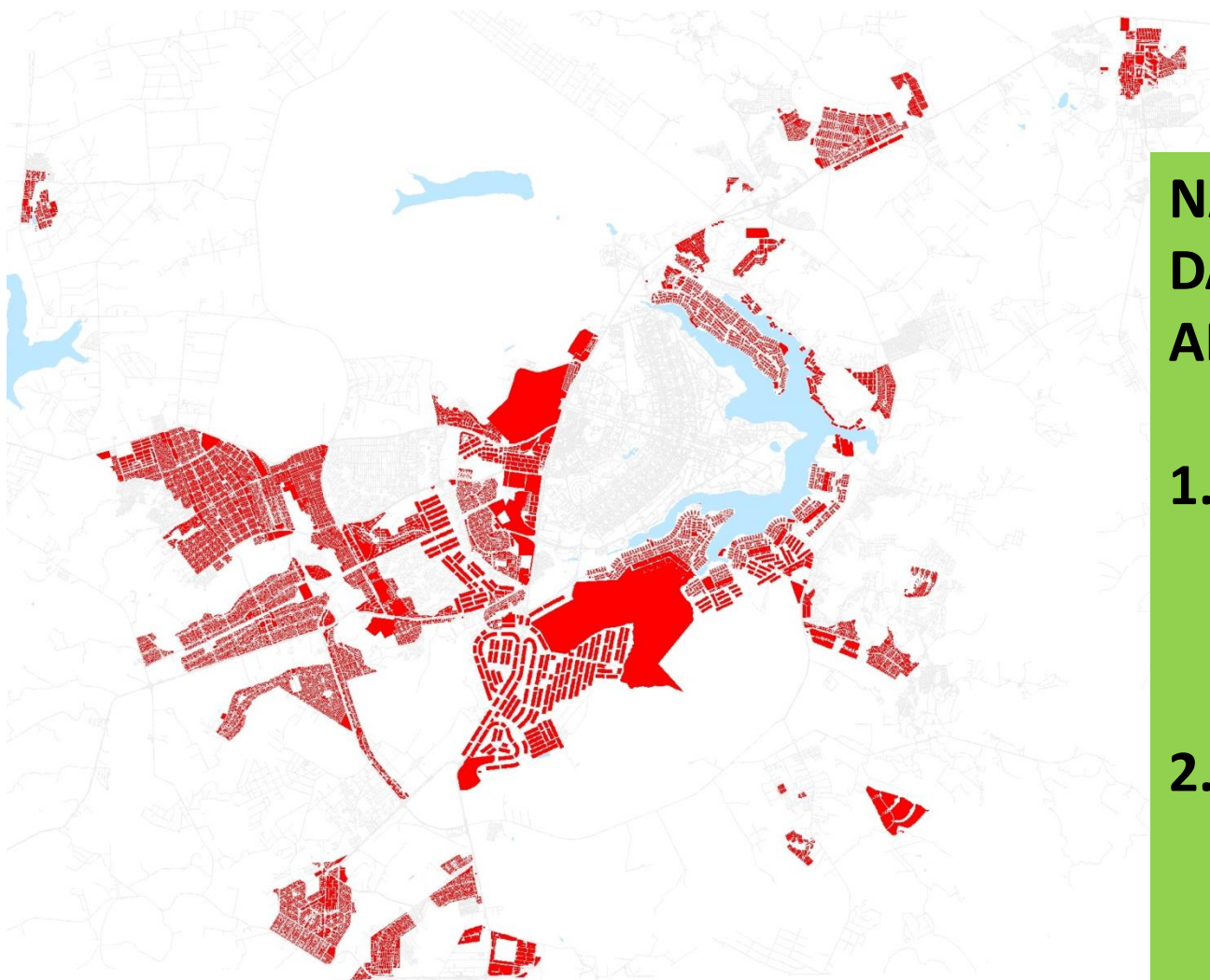
Consulta pública
Varjão 19/junho/2017

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 SE APLICA



Legenda

 Lotes LUOS

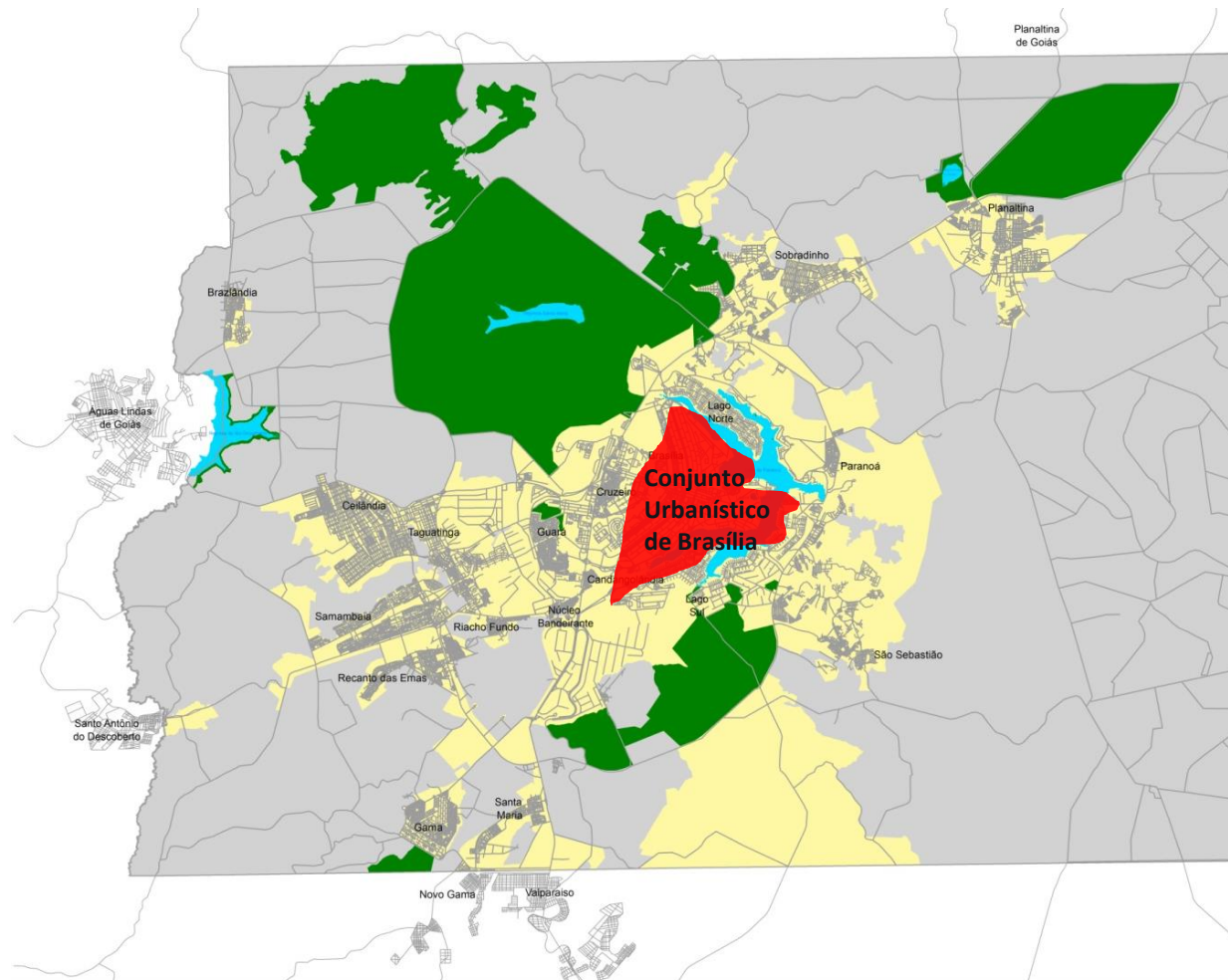
**NAS ÁREAS URBANAS
DAS REGIÕES
ADMINISTRATIVAS**

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

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

HOJE TEMOS:

**Aproximadamente 400
NORMAS URBANÍSTICAS**

**6 PLANOS
DIRETORES LOCAIS**

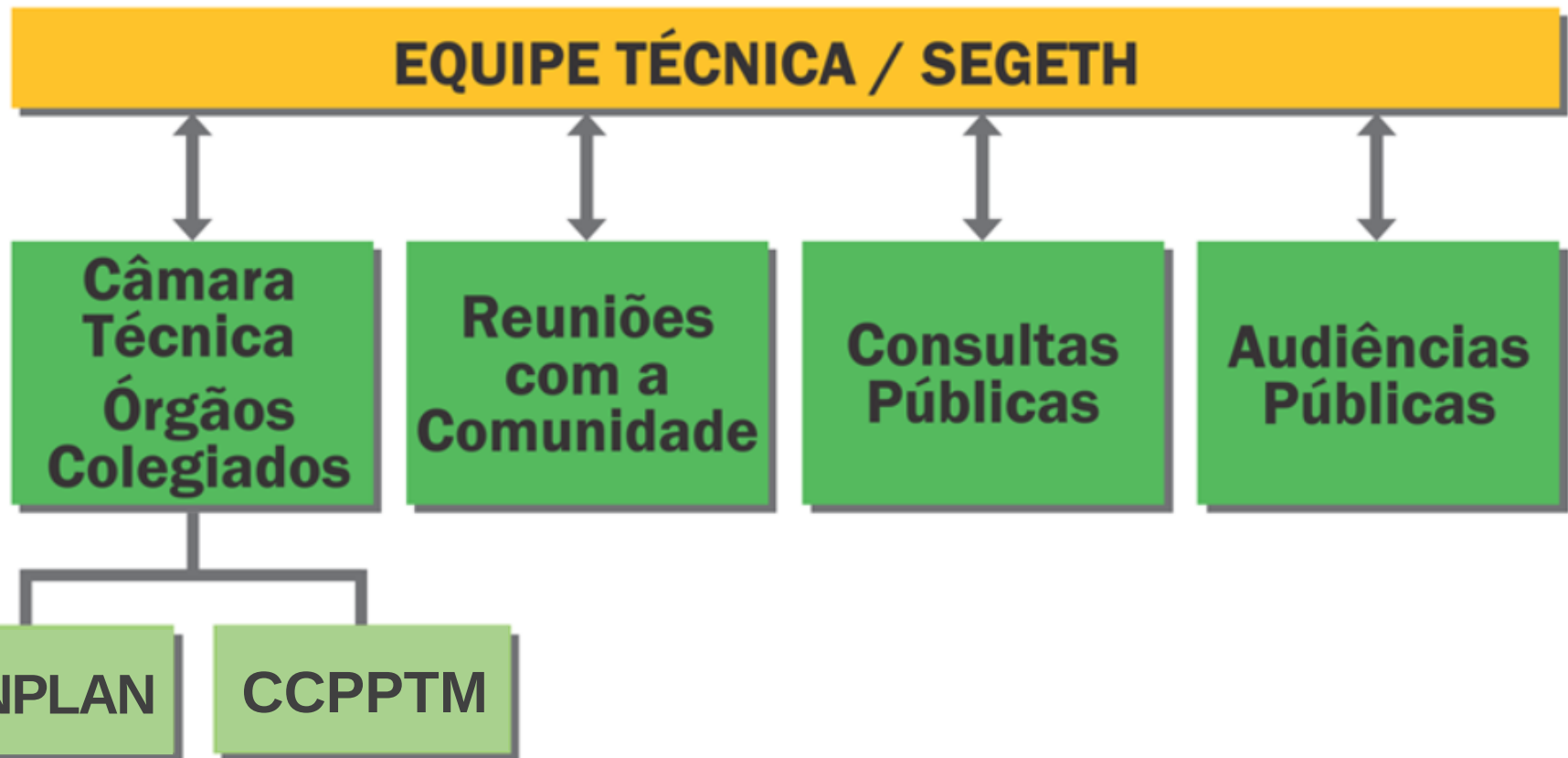
**Aproximadamente
350.000 LOTES**

O QUE MUDA COM A LUOS

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

CONSTRUÇÃO DA LUOS

Processo Participativo



QUADROS DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO POR RA

[illegible]

USOS CONTEMPLADOS NAS UOS

COMÉRCIO

SERVIÇOS

INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

RESIDENCIAL

PAC

RESIDENCIAL EXCLUSIVO - RE 1



HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

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



HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OBRIGATÓRIA

(facultado o uso não residencial, não sendo autorizado o acesso independente)

RESIDENCIAL OBRIGATÓRIO - RO 2



HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OBRIGATÓRIA

(facultado o uso não residencial no pavimento térreo, sendo autorizado o acesso independente)

CSIIR

COMÉRCIO

SERVIÇOS

INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

RESIDENCIAL

obrigatório

**permitido nos
pavimentos superiores**

CSIIR 1, 2 e 3



COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL e RESIDENCIAL
(usos não residenciais admitidos simultaneamente ou não; proibido o uso residencial voltado para a rua no pavimento térreo)

CSIIR NO

COMÉRCIO

SERVIÇOS

INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

RESIDENCIAL

NO

Nenhum obrigatório

CSIIR NO



**COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL e RESIDENCIAL
(usos residencial e não residencial admitidos simultaneamente ou não)**

COMÉRCIO

SERVIÇOS

INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

CSII 1, 2, 3



COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL e INDUSTRIAL

(usos não residenciais admitidos simultaneamente ou não; proibido o uso residencial)

COMÉRCIO

SERVIÇOS

INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

CSInd 1, 2, 3



COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL e INDUSTRIAL

(usos não residenciais admitidos simultaneamente ou não; proibido o uso residencial)

CSIndR



COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL e RESIDENCIAL
(usos admitidos simultaneamente ou não;
tolerado o uso residencial nos pavimentos superiores)

INST



USO EXCLUSIVO INSTITUCIONAL PÚBLICO OU PRIVADO



EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS OU URBANOS

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



OBRIGATÓRIA ATIVIDADE DE COMÉRCIO VAREJISTA DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES (facultadas outras atividades comerciais e de prestação de serviços)

OCUPAÇÃO DO SOLO

PARÂMETROS:

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

ALTURA MÁXIMA

AFASTAMENTOS

MARQUISE

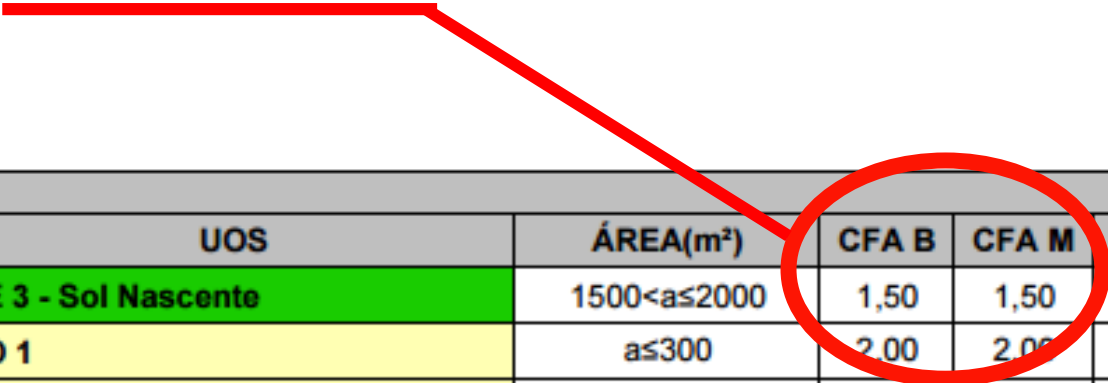
GALERIA

SUBSOLO

VAGAS DE VEÍCULOS

OCUPAÇÃO DO SOLO

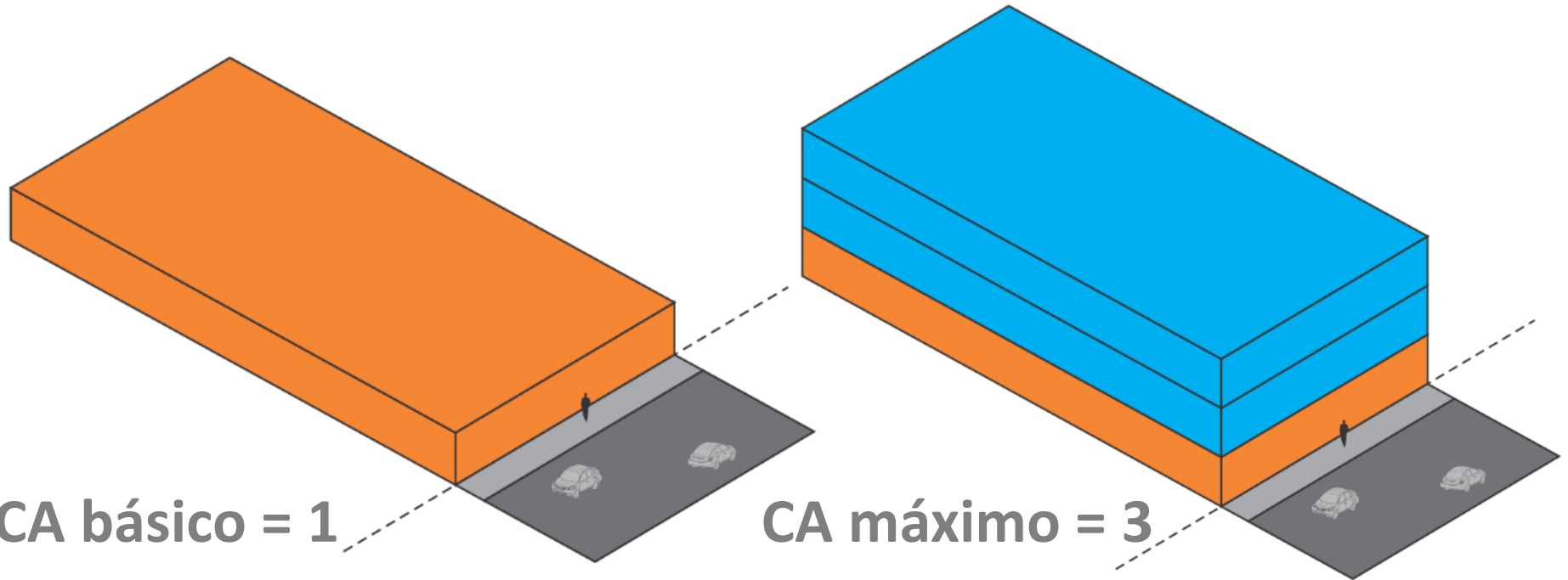
Coeficiente de aproveitamento



QUADRO DE PARÂMETROS - C								
UOS	ÁREA(m²)	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

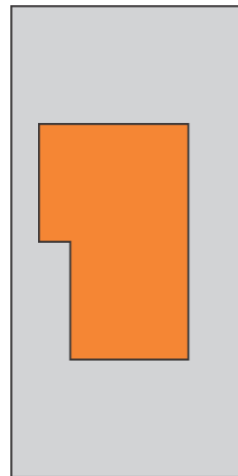
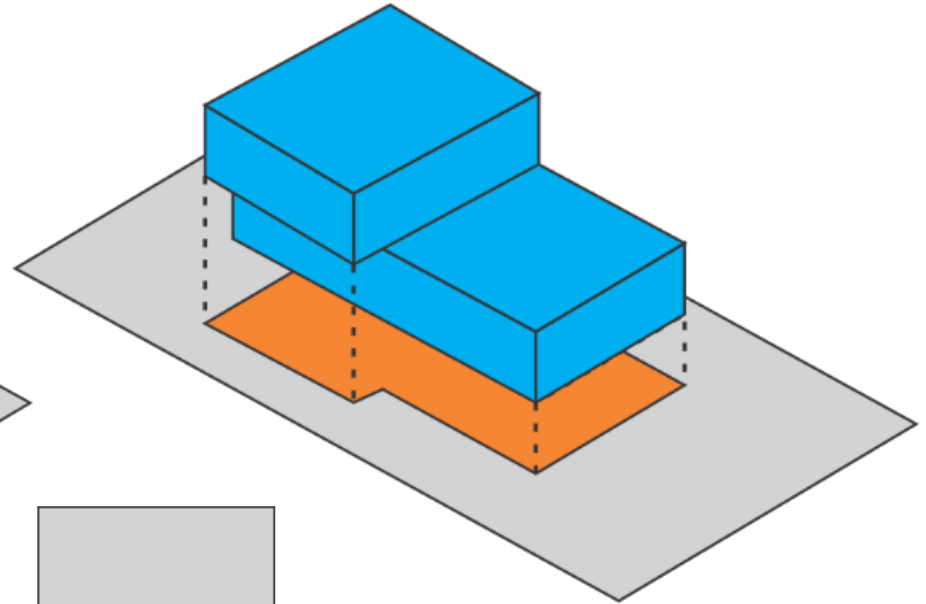
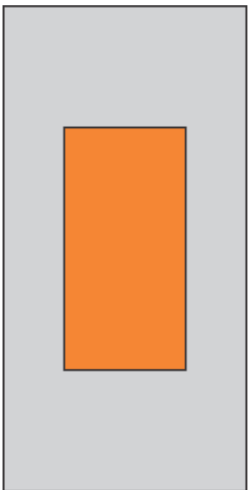
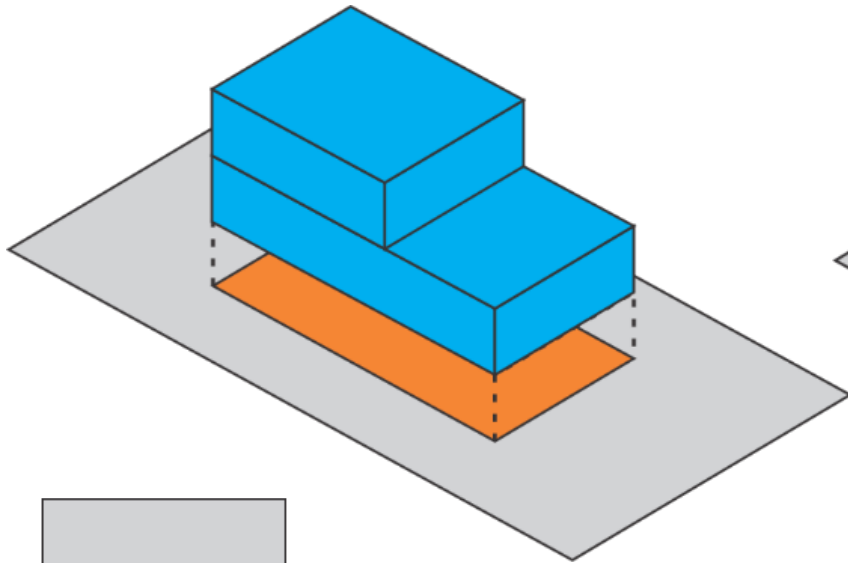
OCUPAÇÃO DO SOLO

Taxa de Ocupação

QUADRO DE PARÂMETROS - C								
UOS	ÁREA(m²)	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		

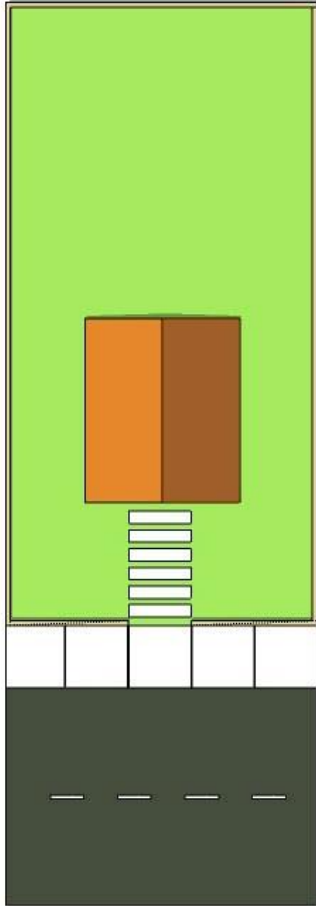
TAXA DE OCUPAÇÃO

É a projeção da edificação no lote.

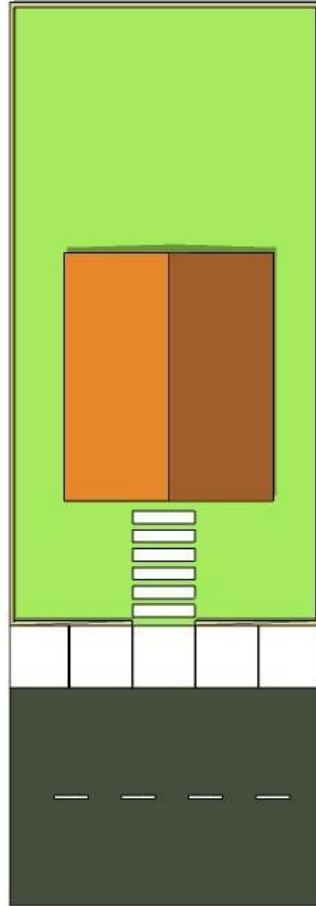


TAXA DE OCUPAÇÃO

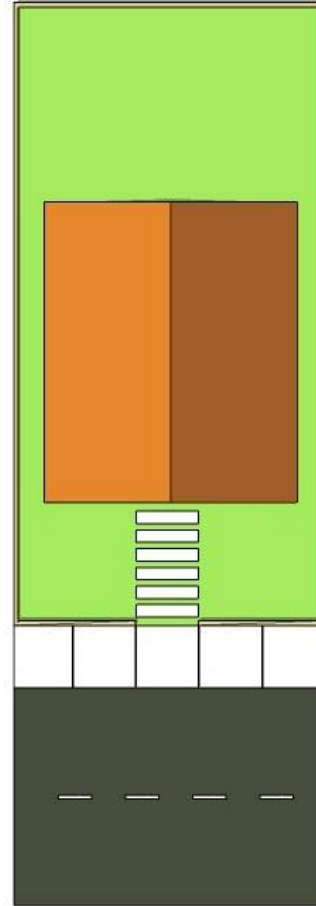
15%



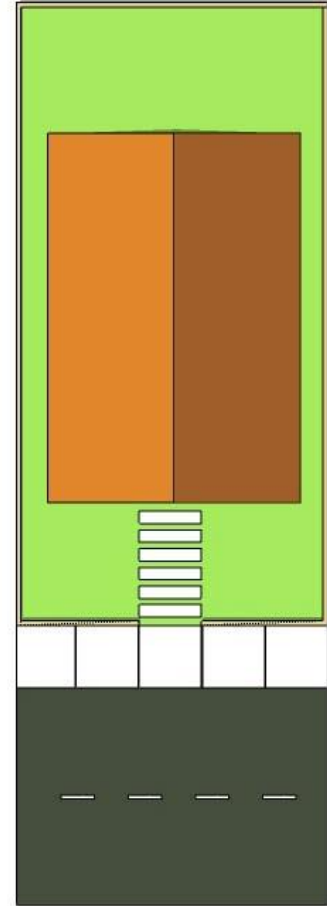
30%



45%



60%

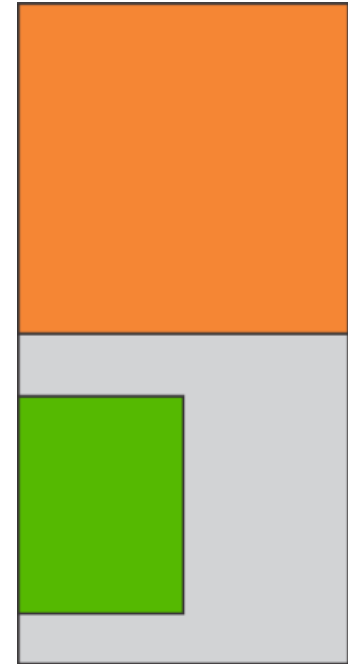
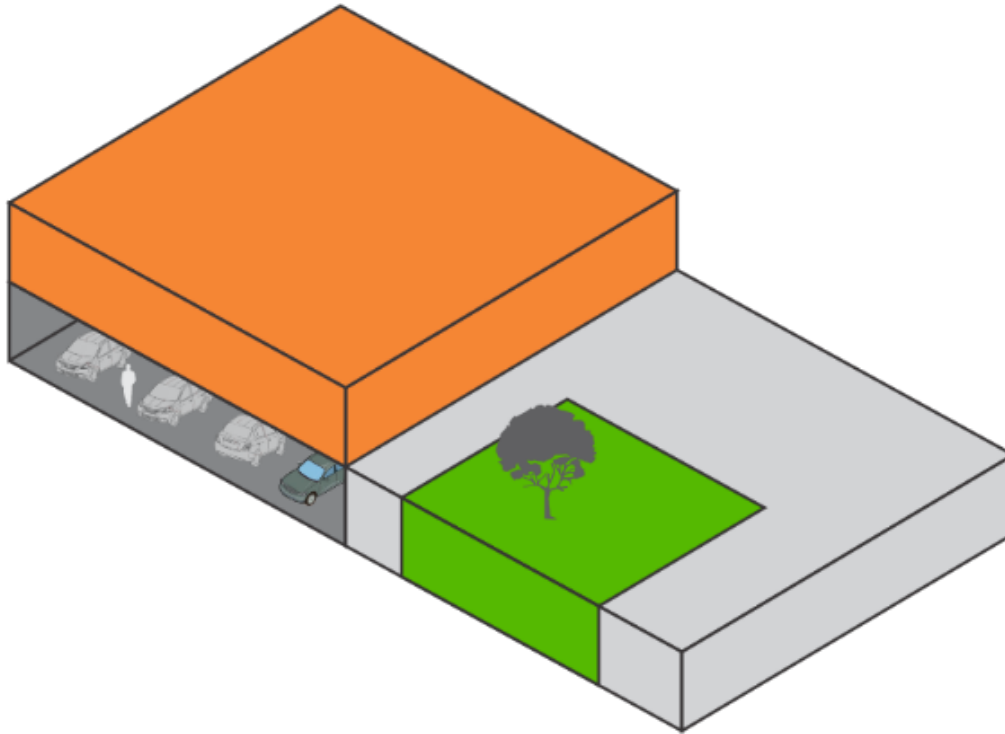


OCUPAÇÃO DO SOLO

Taxa de Permeabilidade

QUADRO DE PARÂMETROS - C							
UOS	ÁREA(m²)	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



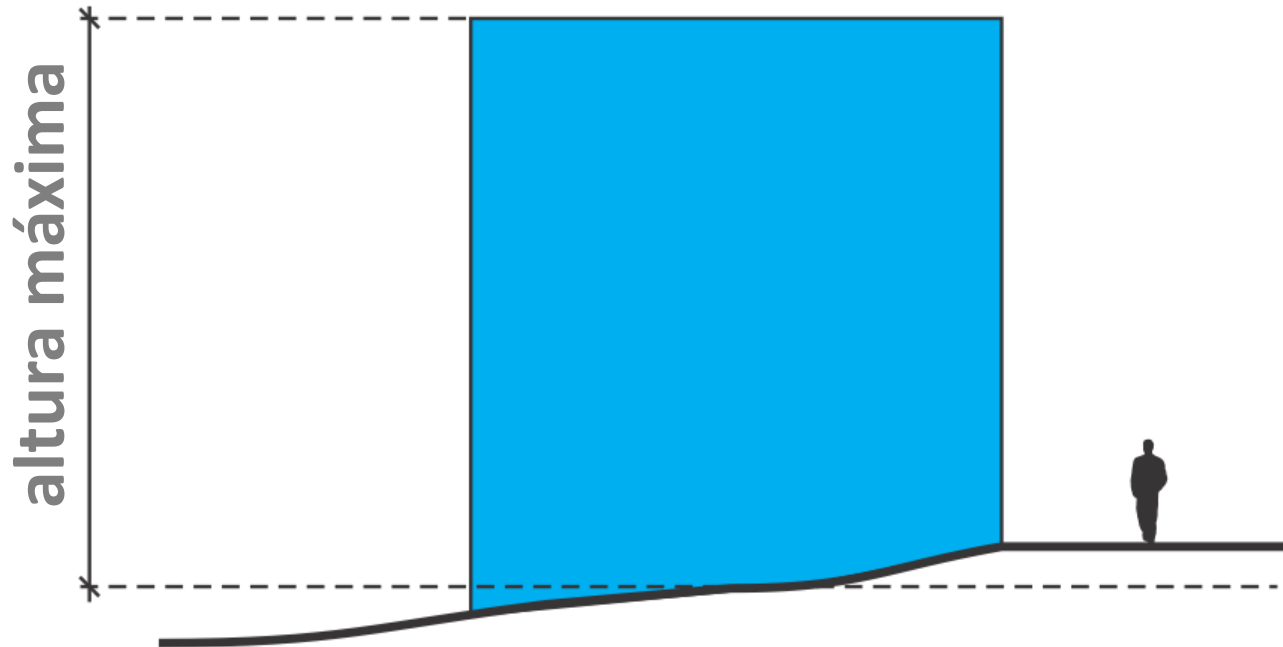
**percentual mínimo da área do lote permeável e com
cobertura vegetal**

OCUPAÇÃO DO SOLO

Altura máxima

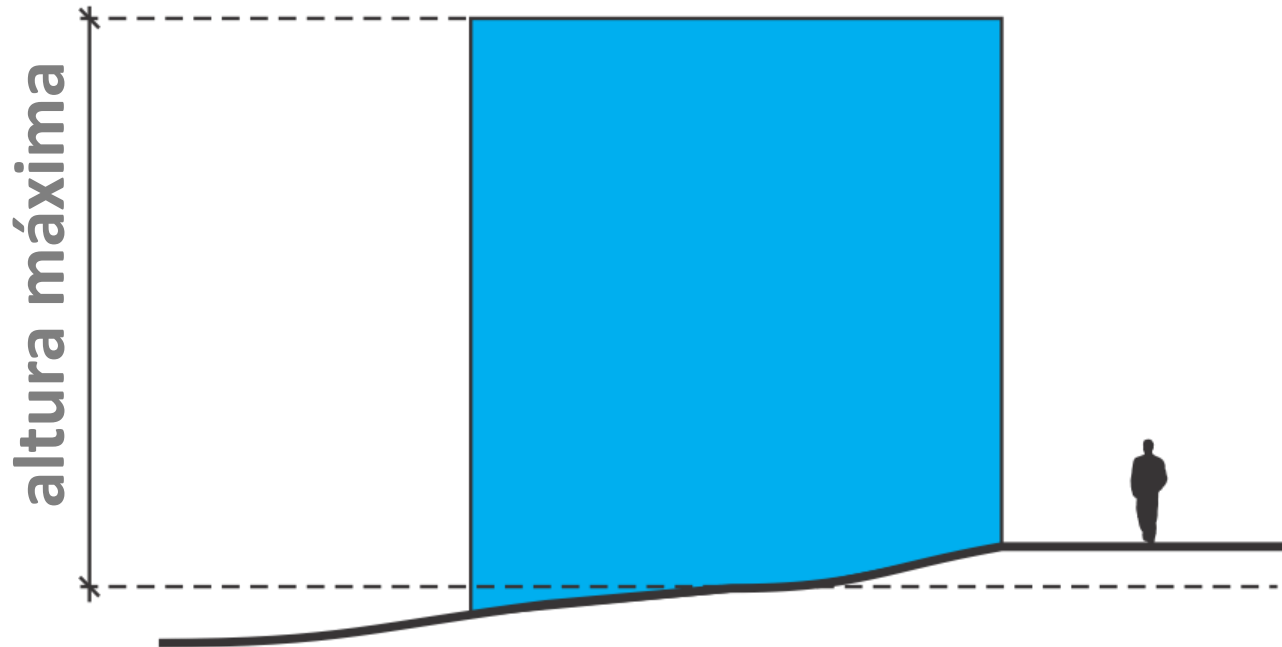
QUADRO DE PARÂMETROS - C							
UOS	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP	TX PERM	ALT MAX	
RE 3 - Sol Nascente	1500<a≤2000	1,50	1,50	60%	30%	15,50	
RO 1	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 1	500<a≤2200	2,00	2,00	80%	10%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	70%	20%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	200<a≤3700	2,00	2,00	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



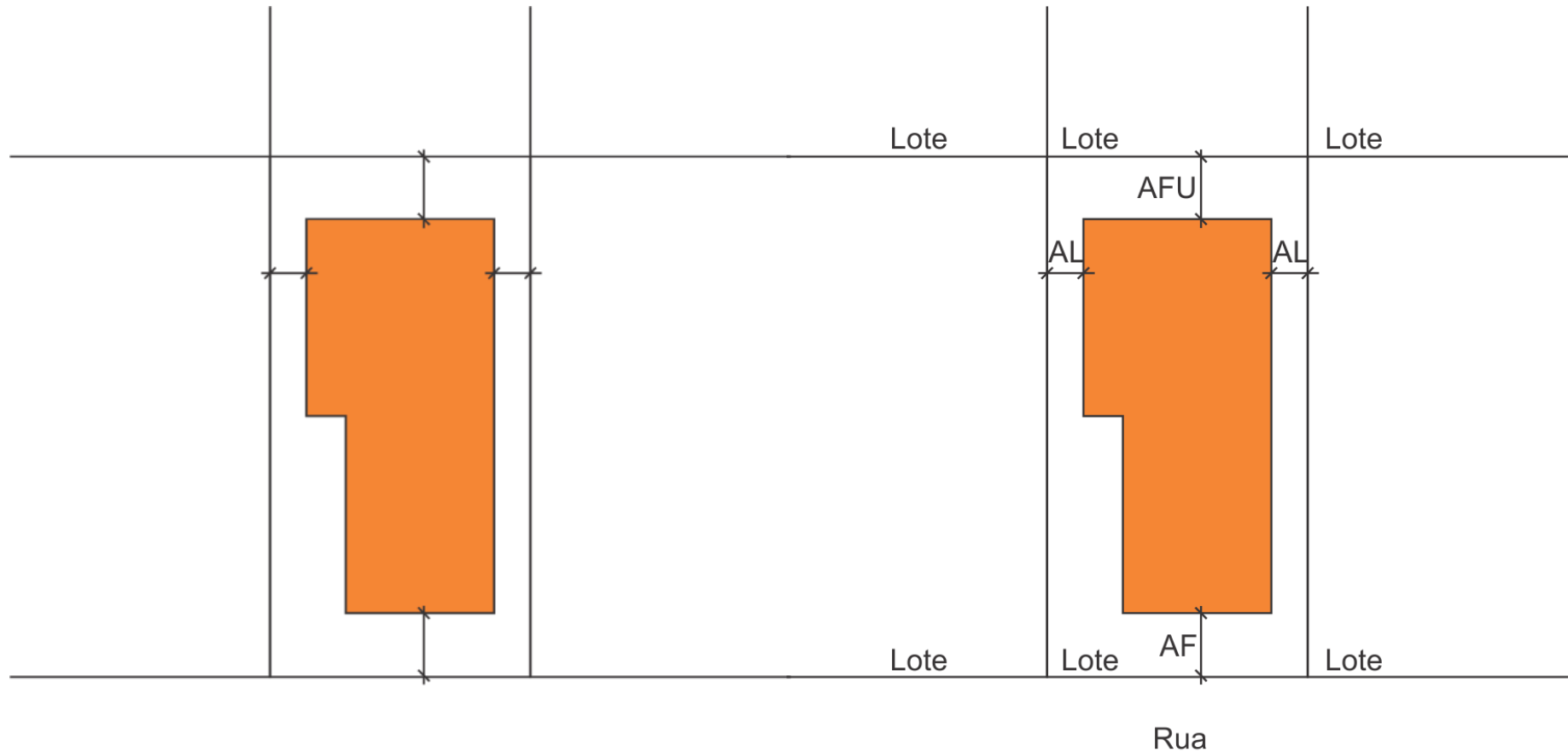
altura máxima que a edificação pode ter, contada a partir do nível da cota de soleira.

ALTURA MÁXIMA



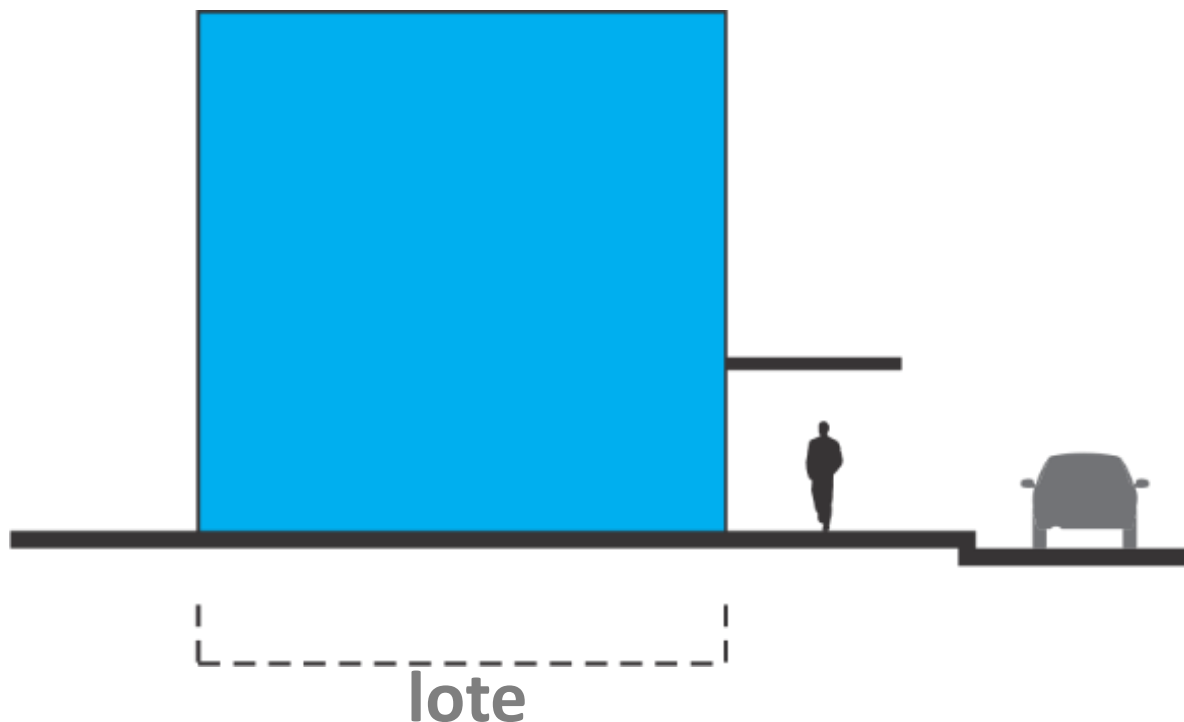
Elementos que podem ultrapassar a altura máxima:
caixas d'água; castelos d'agua; casas de máquinas;
antenas para televisão e telecomunicações; para-raios;
chaminés; campanários; silos; exaustores; placas
solares

AFASTAMENTOS



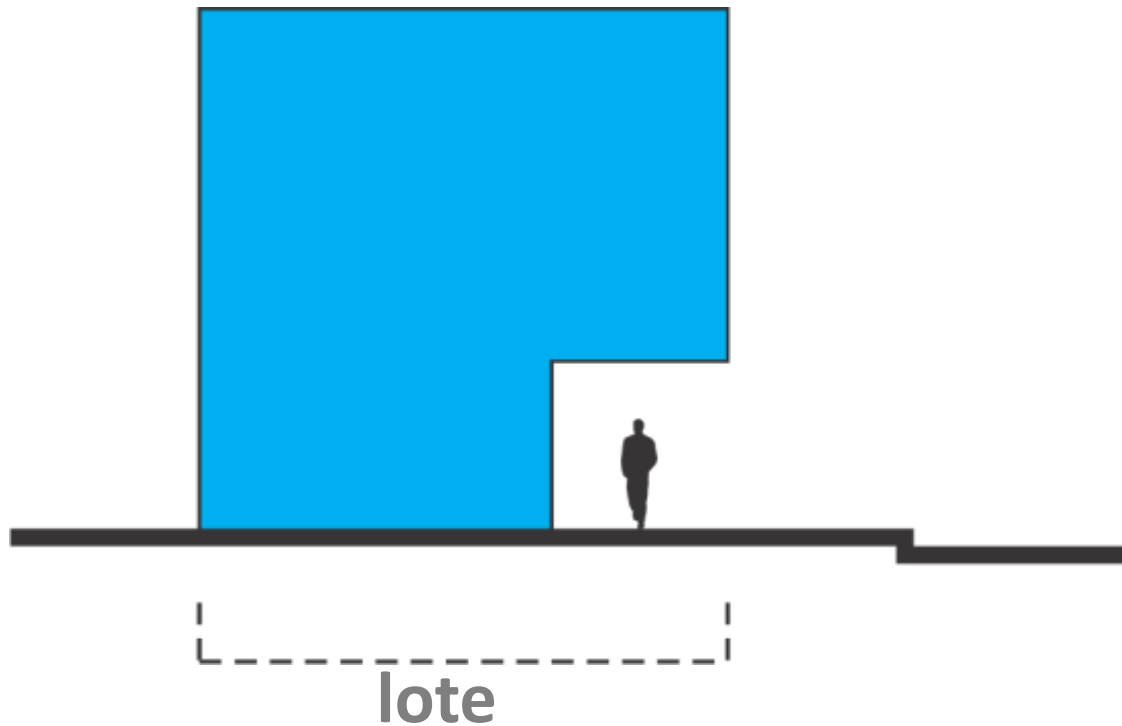
**Espaços entre a divisa do lote e a construção –
podem ser frontal, laterais e de fundo**

MARQUISE



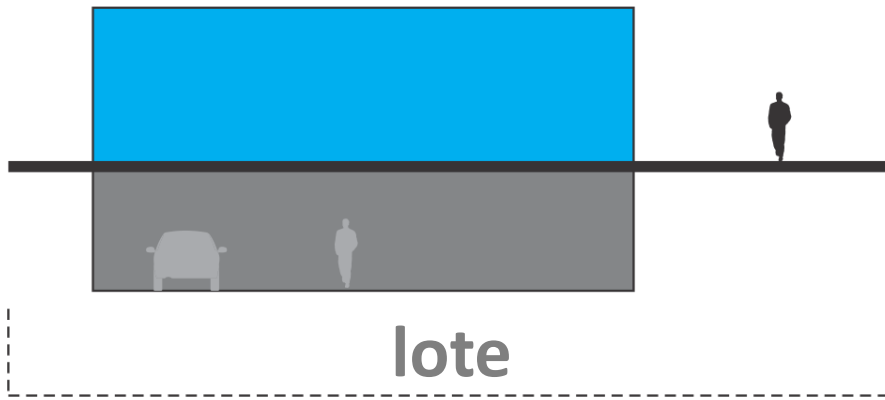
Estrutura em balanço com função de cobertura, junto às divisas do lote, em espaço público ou logradouro, para proteção da fachada e abrigo de pedestres

GALERIA



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

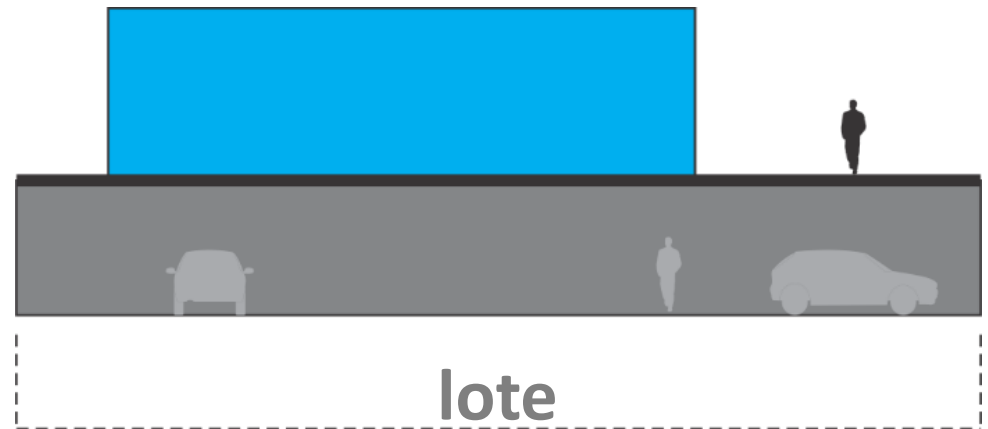
SUBSOLO



tipo 1

tipo 1 - respeitados todos os parâmetros do lote ou projeção

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



tipo 2

Subsolo é qualquer pavimento situado abaixo da cota de soleira

VAGAS

O número de vagas exigido considera:

- **a localização em relação à oferta de transporte coletivo;**
- **o uso ou a atividade;**
- **a área computável da edificação.**