

PLC de Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS

Histórico

- 17/01/2019 publicação da Lei Complementar 948/2019
- 26/09/2019 Criação no Conplan da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS
- 19/11/19 Primeira reunião da Câmara Técnica
- 19/03/2020 envio de circular às Administrações Regionais e CLDF solicitando contribuições para a revisão da LUOS

Histórico

- 27/03/20 – Criação da Força-Tarefa por meio da Portaria Nº 34/2020 com o objetivo concentrar esforços para a revisão da LUOS
- Elaboração da proposta de revisão da Lei Complementar 948/2019
- 30/09/20 - Apresentação da proposta de revisão na Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS
- 07/10/20 Publicação no DODF do aviso de convocação para a Consulta e Audiência Pública da proposta de revisão da LUOS

Por que alterar?

- 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

Ações adotadas

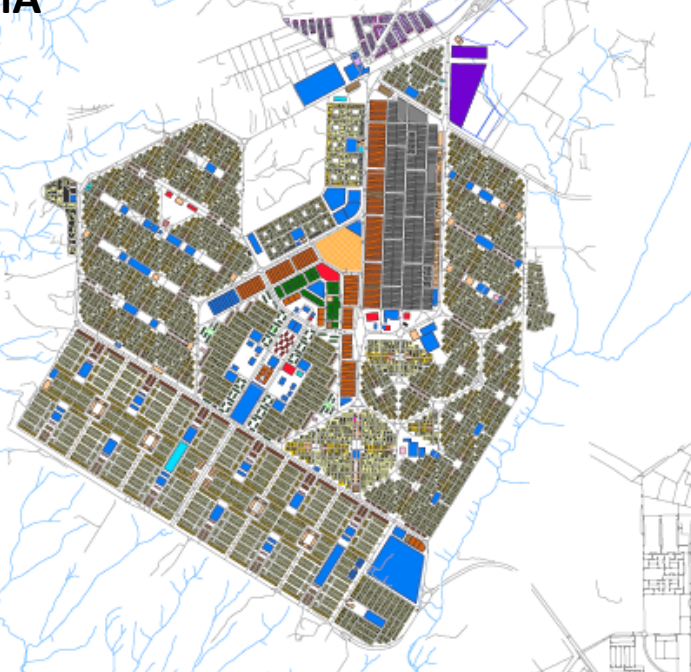
- Manutenção da metodologia desenvolvida para a Lei Complementar 948/2019
- Compatibilização entre os parâmetros de ocupação do solo
- Simplificação da redação
- Reorganização dos mapas e quadros por Regiões Administrativas
- Incorporação dos parâmetros dos novos projetos registrados em cartório aos parâmetros de uso e ocupação do solo da LUOS
- Simplificação do Anexo I

Principais alterações

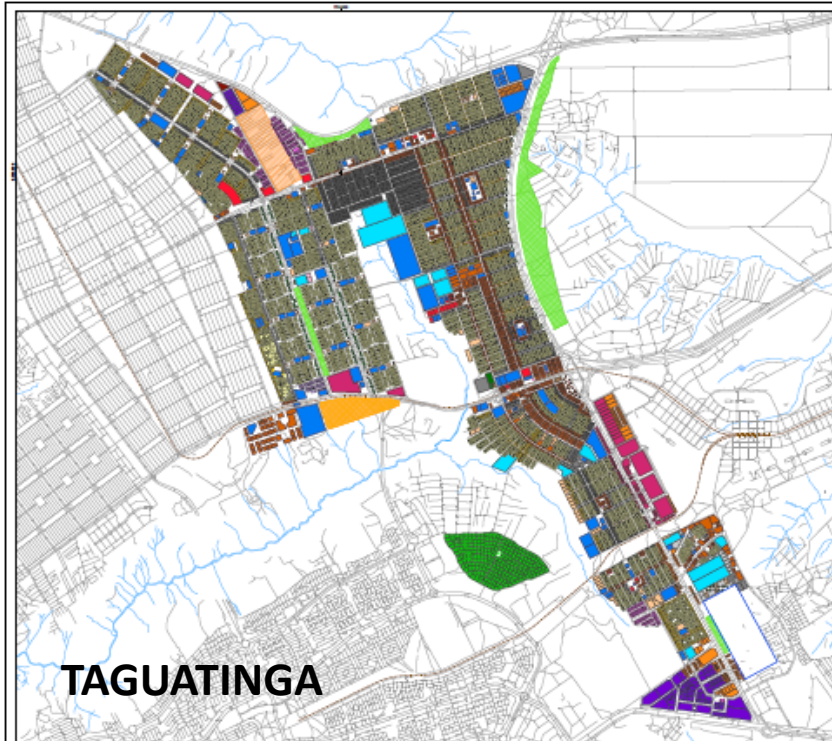
1 Reorganização dos mapas de acordo com as poligonais das Regiões Administrativas

- Na Lei Complementar 948/2019 eram **24 mapas** e **24 planilhas** definidas por localidade.
- Na revisão são **29 mapas** e **29 planilhas** definidas de acordo com a nova poligonal da LC 958 de 20 de dezembro de 2019

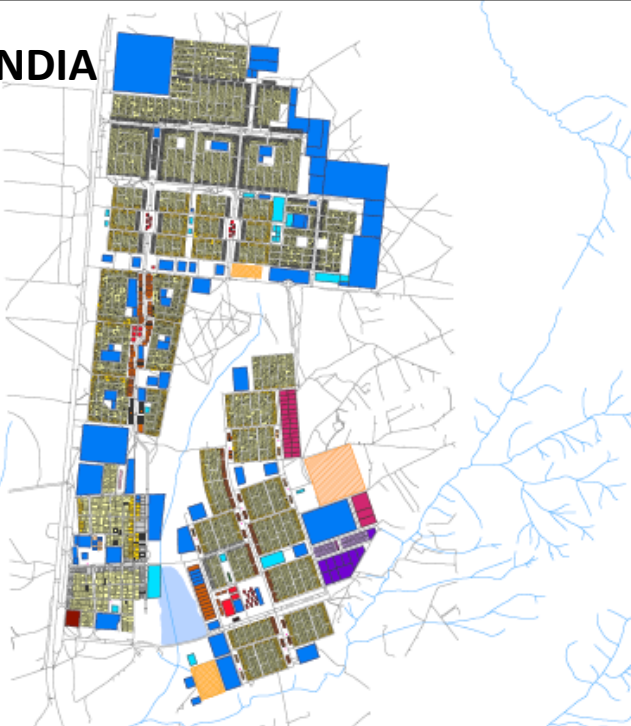
GAMA



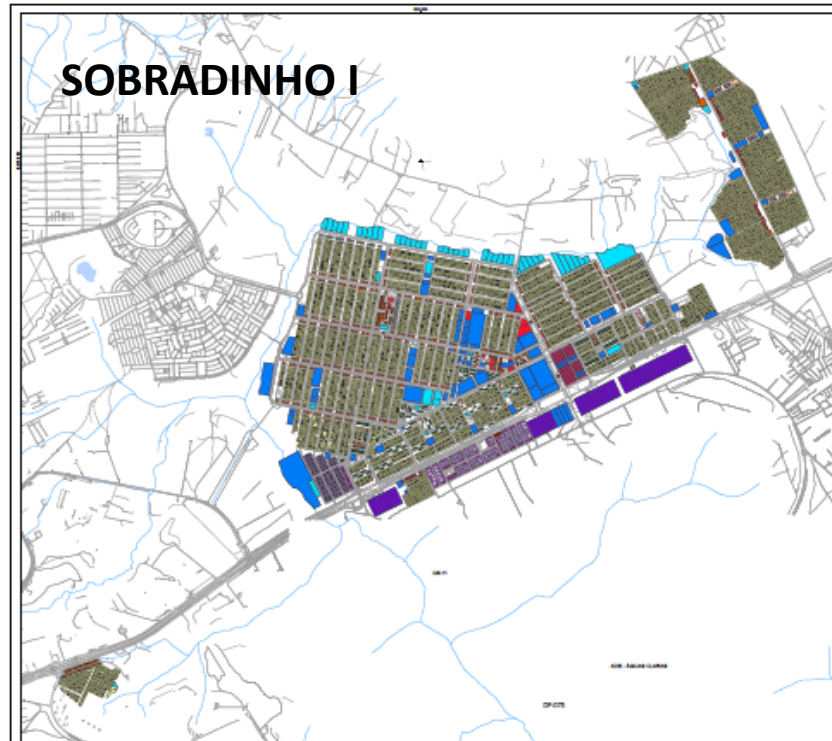
TAGUATINGA



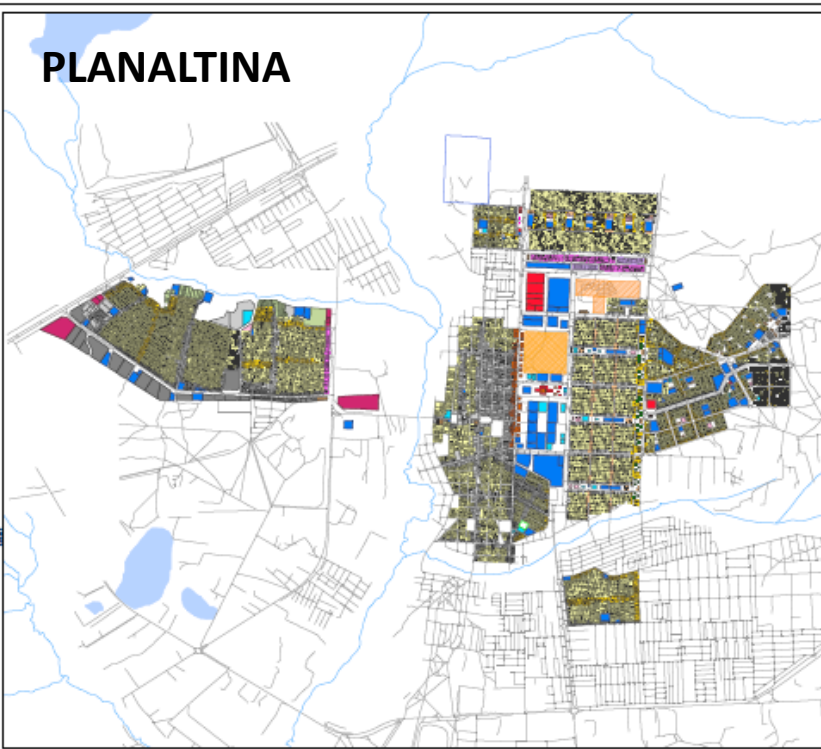
BRAZLÂNDIA



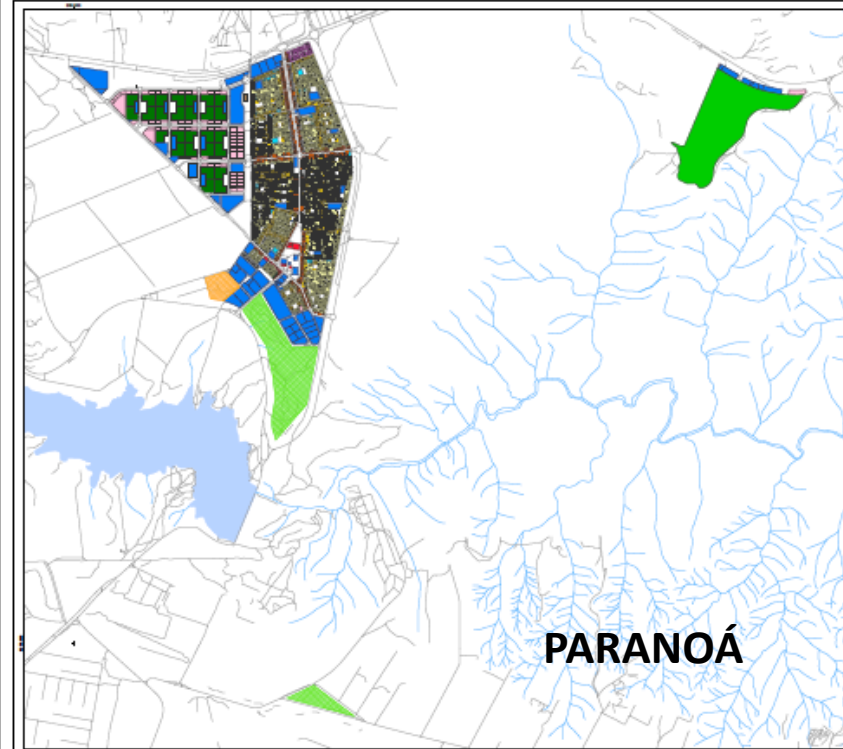
SOBRADINHO I



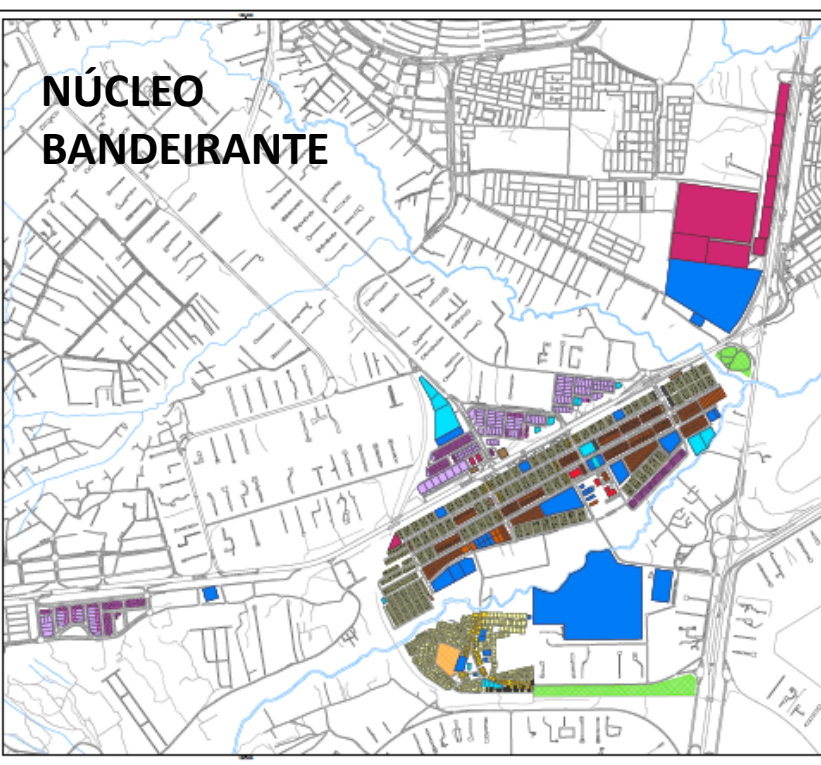
PLANALTINA



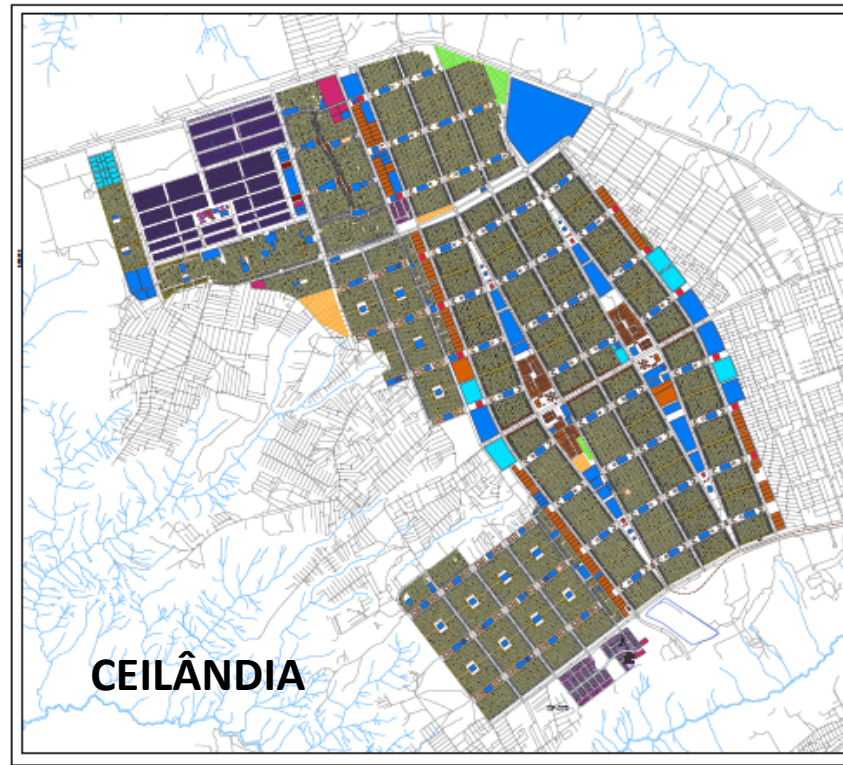
PARANOÁ



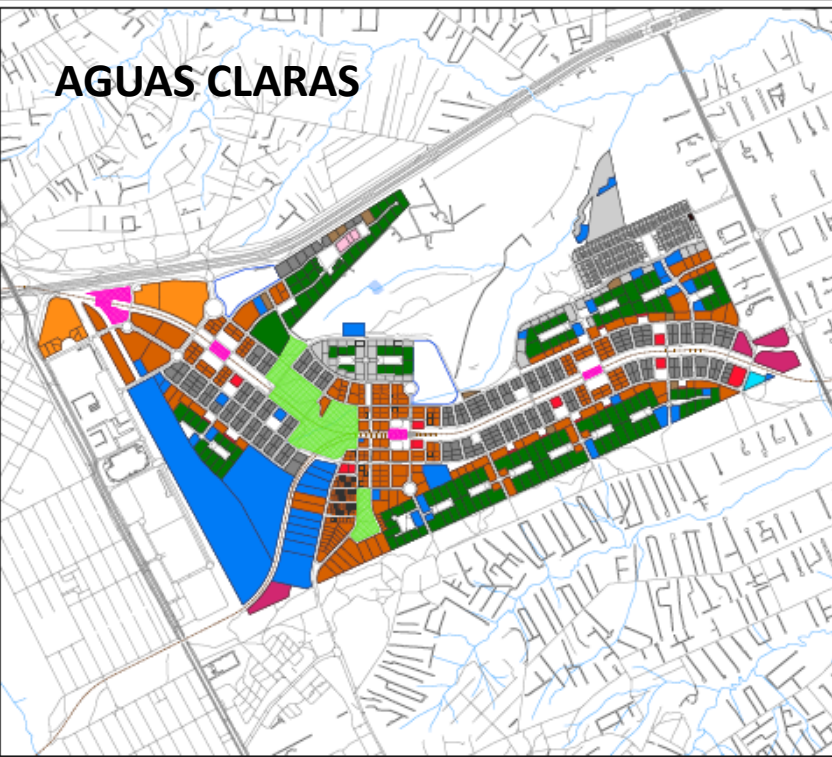
NÚCLEO BANDEIRANTE



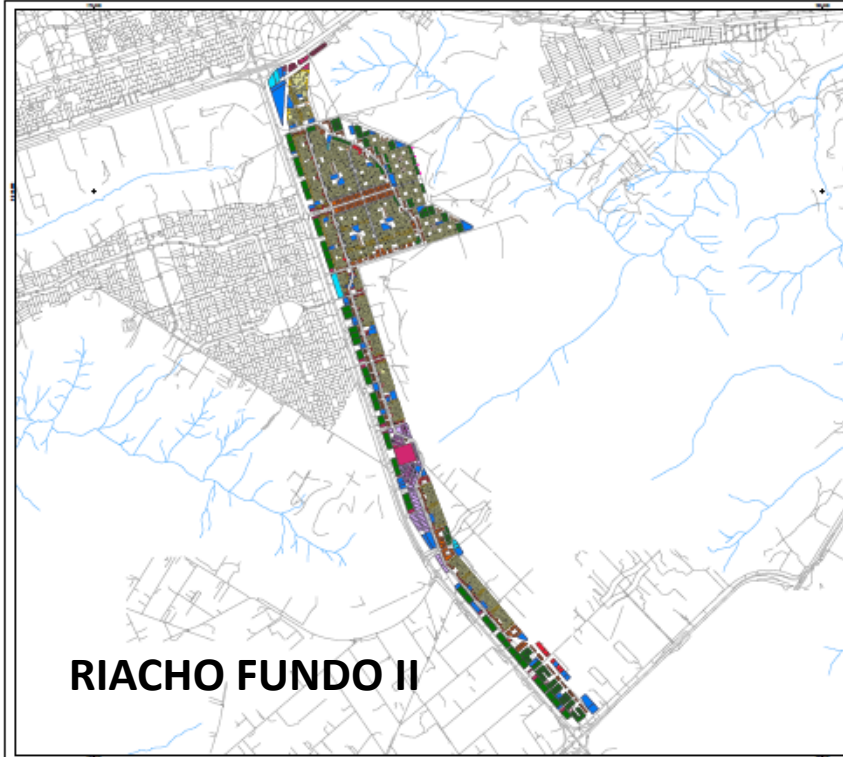
CEILÂNDIA



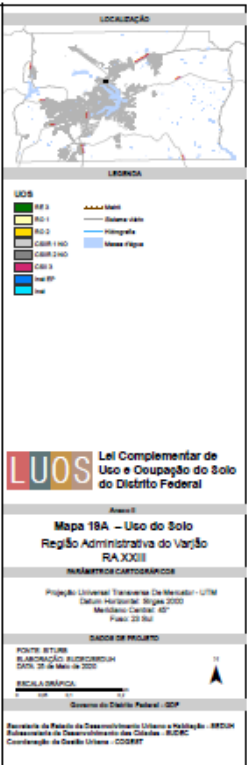
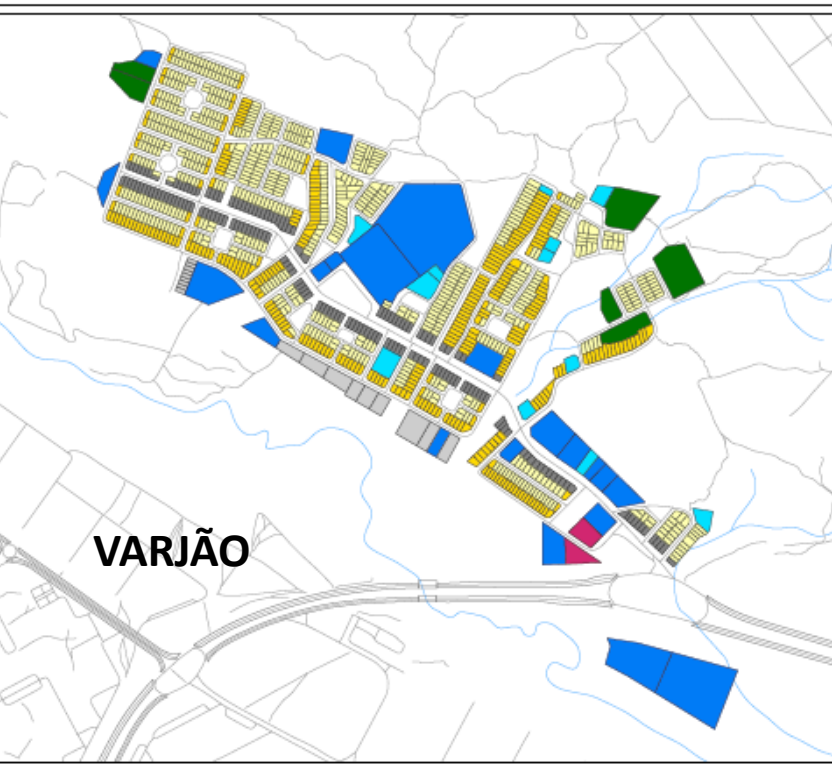
AGUAS CLARAS



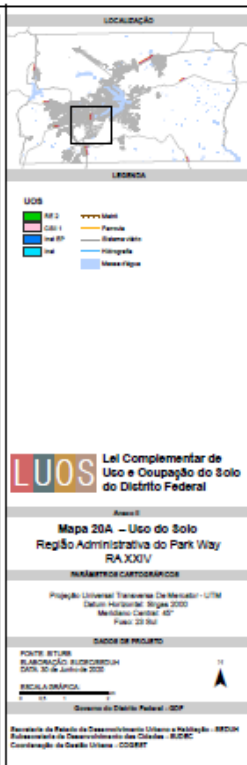
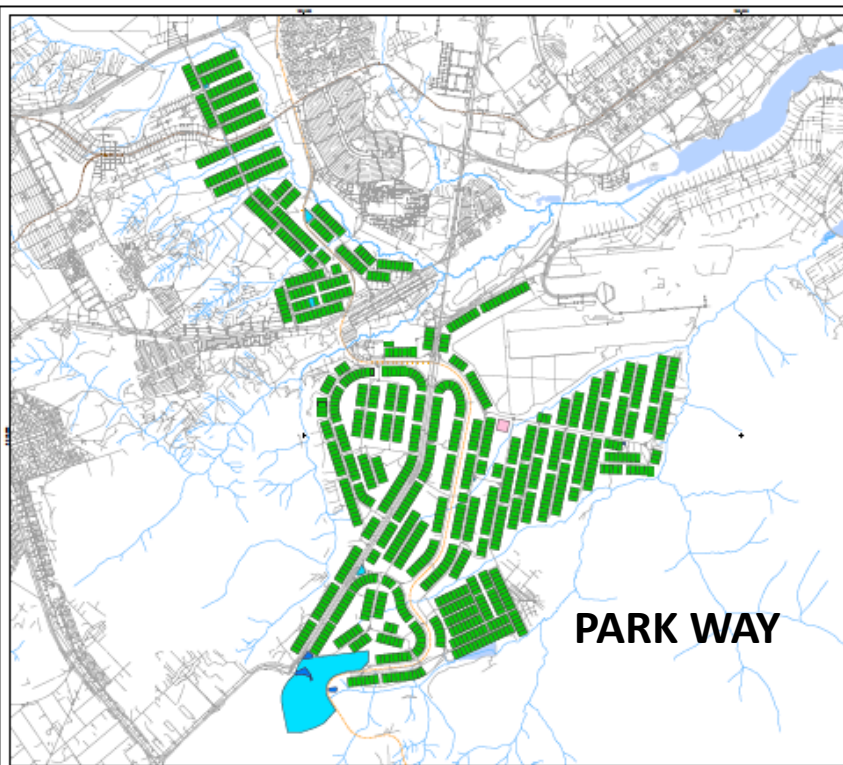
RIACHO FUNDO II

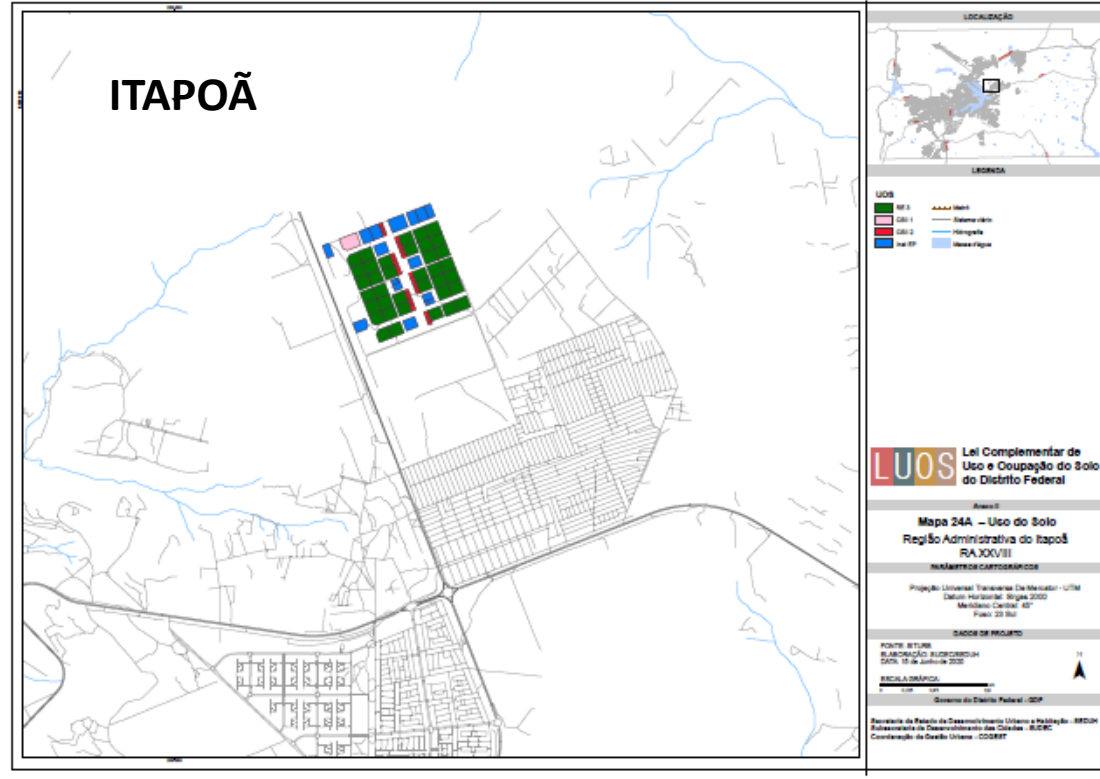
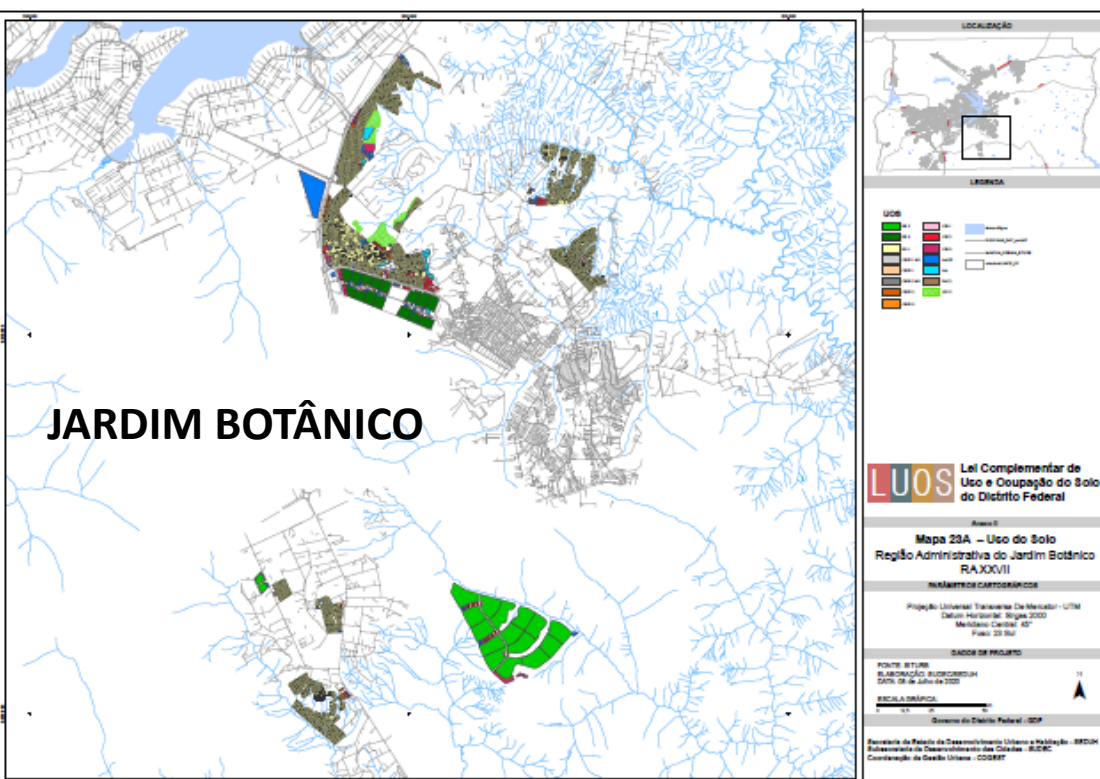
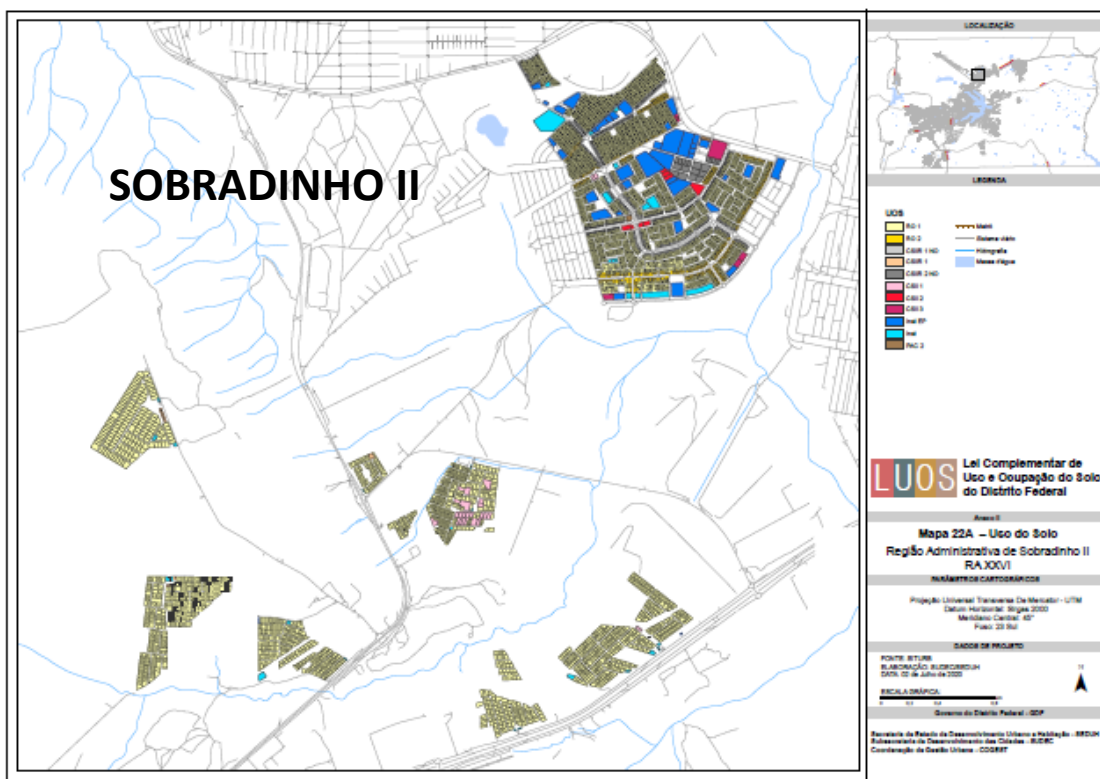
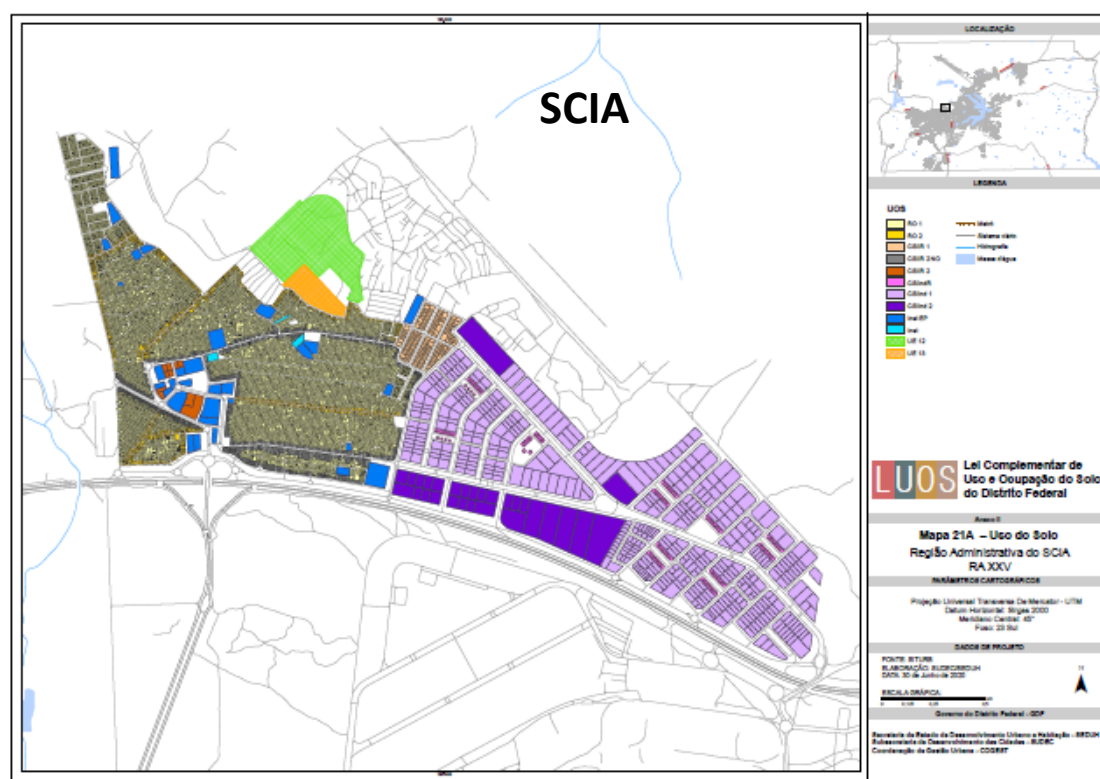


VARJÃO

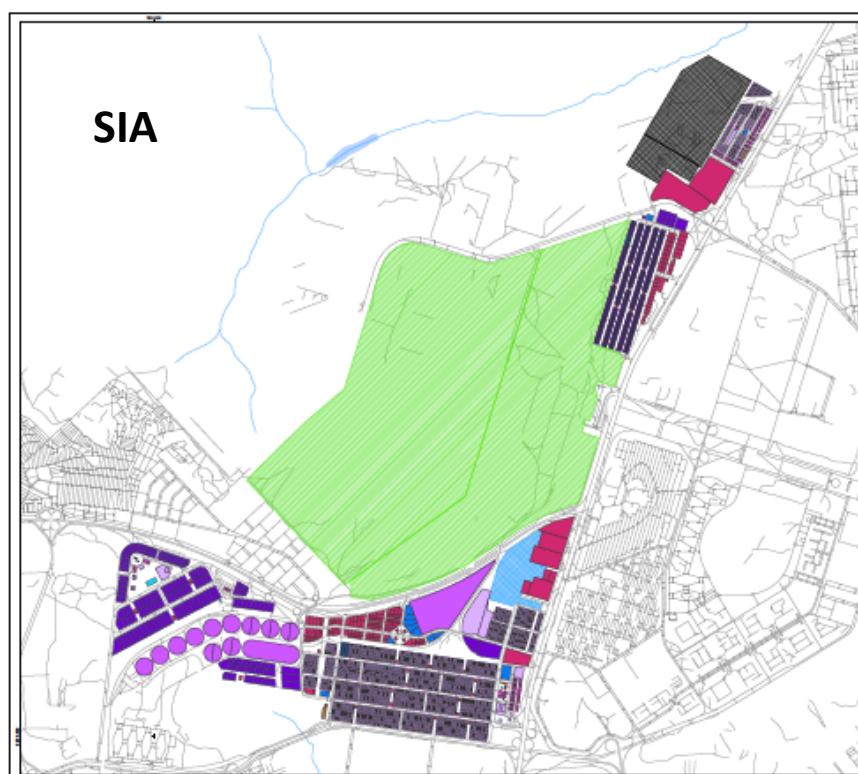


PARK WAY

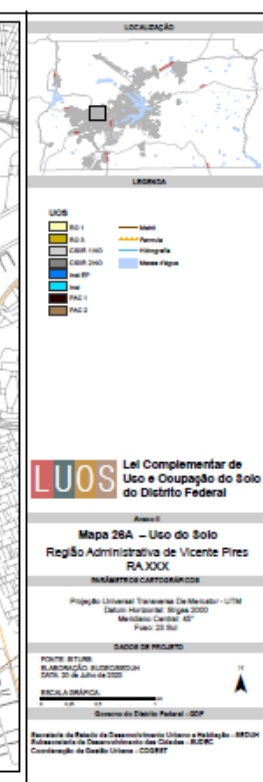
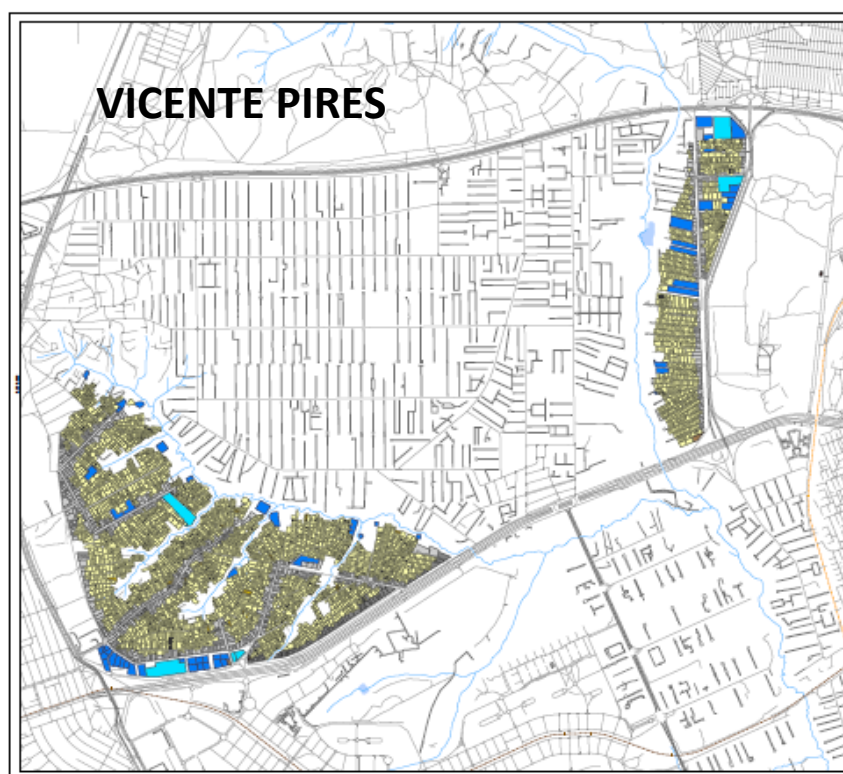




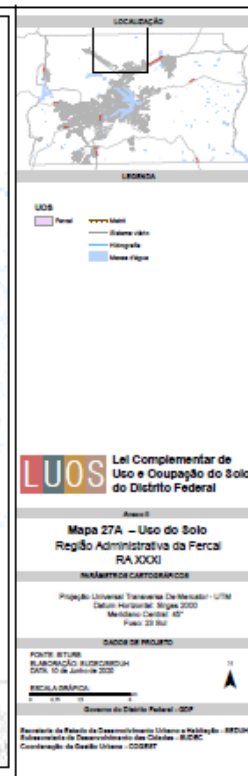
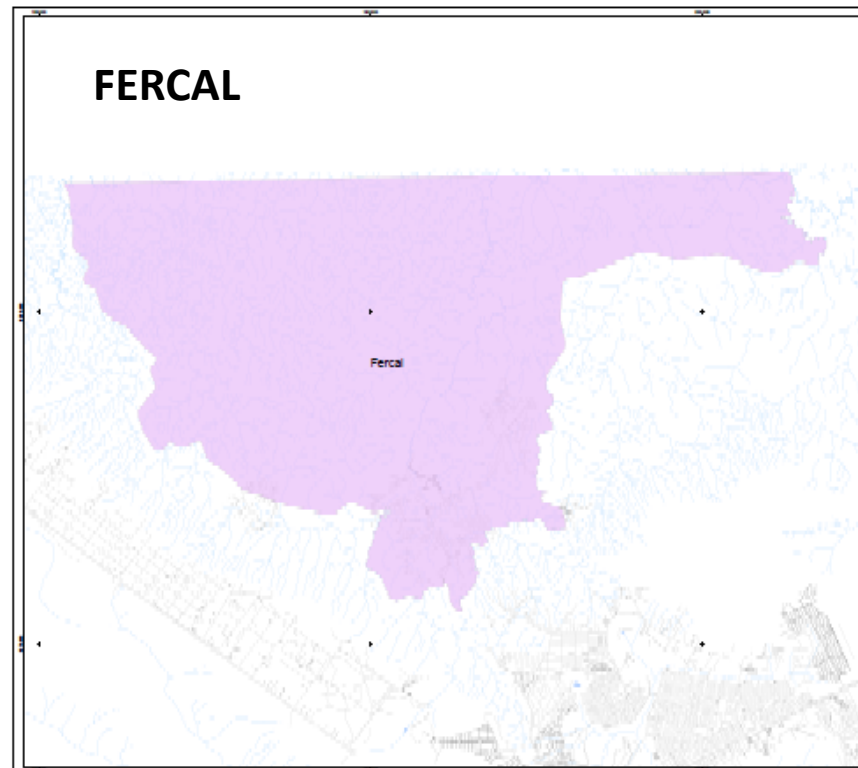
SIA



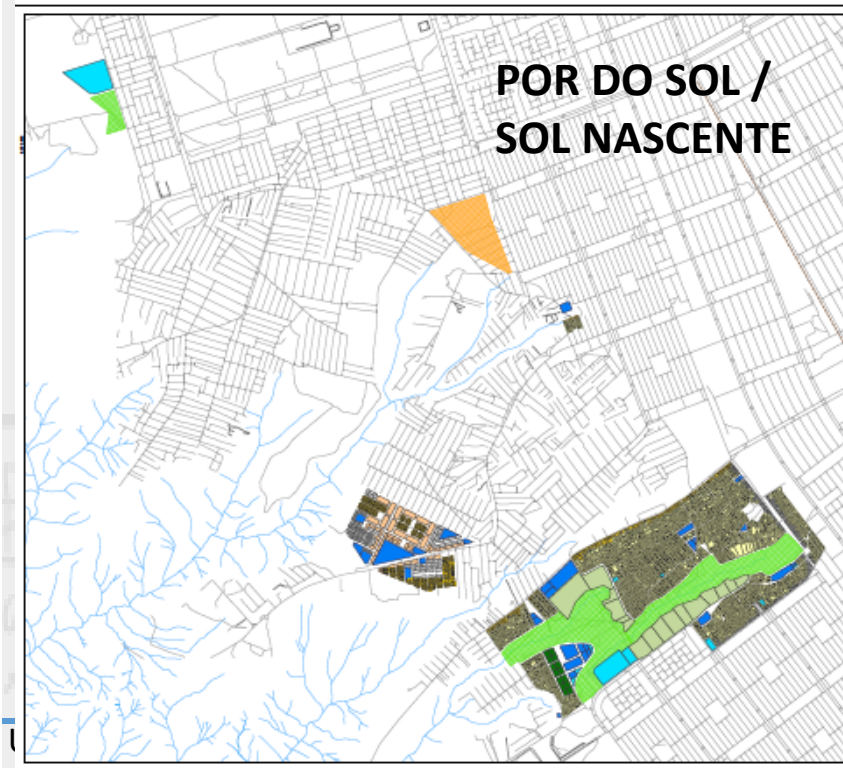
VICENTE PIRES



FERCAL



POR DO SOL / SOL NASCENTE



Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Principais alterações

2

Criação de 2 novas UOS para permitir a incorporação de projetos de regularização na LUOS:

- 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.
- UOS RRUR - 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

Principais alterações

3

Incorporação de lotes registrados que não faziam parte da LUOS

- Correção para inclusão de lotes registrados em cartório que não haviam sido incluídos na LC 948/2019
- Incorporação dos parâmetros dos **31** novos projetos registrados em cartório ou de regularização aos parâmetros de uso e ocupação do solo da LUOS

Principais alterações

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

Principais alterações

Qtd	RA	PROJETO	NOME
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- Ceilandia
30	Ceilândia	URB RP 031/2016	TRECHO 2 - SOL NASCENTE
31	Ceilândia	URB RP 074/2009	CHÁCARAS REGISTRADAS - SOL NASCENTE

Principais alterações

4 Simplificação do Anexo I – Tabela de atividades

- O anexo 1 só terá duas Classificações de acordo com a CNAE :
Atividade e Grupo.
- As vedações de classes e subclasses serão regulamentadas por meio de Decreto.

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF

USO COMERCIAL

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	CSII R 1 NO	CSII R 1	CSII R 2 NO	CSII R 2	CSII R 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIIIndR	CSIIInd 1	CSIIInd 2	CSIIInd 3	Inst	PAC 1	PAC 2	PAC 3	PUR	
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																								

Principais alterações

5 Identificação de novas Unidades Especiais – UES

- 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

Todas as poligonais foram revistas e ajustadas.

Principais alterações

6 Licenciamento de atividades econômicas – RLE

- Acréscimo de atividades econômicas nas UOS (Anexo I) compatíveis ao uso e ocupação do solo em função das atividades econômicas instaladas anteriormente à publicação da LC 948/2019

Principais alterações

7

Novas atividades para os Postos de Abastecimentos de Combustível - PACs :

- a) 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**;
- b) 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**;
- c) 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.

Principais alterações

8

Remembramento

- Eliminação do Anexo VII - Mapas de remembramento de UOS diferentes por localidade urbana
- Permissão do Remembramento de UOS diferentes com a seguinte regra:

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.

9

Anexo IV

- Revisão para a melhor aplicação da tabela

Altura* H da edificação (metros)	Afastamentos (metros) para as divisas voltadas para lotes adjacentes		
	p/ lotes com área ≤ 600 m² ou testada ≤ 20m		
	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 ≤ 12,00	3,00	1,50	-
12,00 < H ≤ 36,50	5,00	2,50	-
36,50 < H ≤ 54,00	7,50	4,00	-
H > 54,00	10,00	5,00	-

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

Outras alterações

10 Adequação de artigos a outras 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

Outras alterações

- 11.** Ampliado o prazo em 1 ano para opção entre as normas de edificação, uso e gabarito anteriores à LC 948/2019.
- 12.** 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.
- 13.** Permissão de transferência de licenciamento de atividades econômicas quando da venda do imóvel.
- 14.** Repristinação da Lei Complementar 755/2018.

Onde encontrar as informações

Lei Complementar 948/2019

<http://www.seduh.df.gov.br/texto-luos/>

Proposta de revisão da Lei Complementar 948/2019

<http://www.seduh.df.gov.br/audiencias-publicas-2020/>

DÚVIDAS E SUGESTÕES:

revisaoluos@seduh.df.gov.br

Equipe Técnica

Governador

Ibaneis Rocha Barros Junior

Vice-Governador

Marcus Vinícius Britto de Albuquerque Dias

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

Mateus Leandro de Oliveira

Secretária Executiva - SEDUH

Giselle Moll Mascarenhas

Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades – SEDUH / SUDEC

Janaína Domingos Vieira

Equipe Técnica

Equipe Técnica - SUDEC

Andréa Mendonça de Moura

Antonio Maycon

Ana Valeria Bueno

Alecsandro Andrade

Bruno Fassio Paulo

Cyntia Ramos

Daphny Swany

Eni Wilson

Fernanda Ferreira

Francisco Antunes

Hanna Reistch

Helena Noronha

Isabel Cristina

Ilza Maria

Juliana Coelho

Letícia Luzardo de Sousa

Luciana Barbosa

Luis Felipe Mansur

Marcelo Lembi

Márcio Brito Ferreira

Marcilene Nogueira

Maria Cristina Ribeiro

Micheline de Araújo Pires

Nayse Sampaio Vieira

Neide Bajo

Rafaela Silva Marques

Ricardo José Câmara

Vanessa Gonçalves

Obrigada.

