



RELATÓRIO E VOTO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

Referência : Processo nº 390.000.538/2016
Interessado : Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
Assunto : Proposta de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo - LUOS

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH submete proposta de Projeto de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo – LUOS a apreciação deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

A lei de uso e ocupação do solo – LUOS, de acordo com a Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, é instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos, que têm no plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal seu instrumento básico, e parte integrante do processo contínuo de planejamento urbano:

(...)

Art. 316. O Distrito Federal terá, como instrumento básico das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos, o plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal e, como instrumentos complementares, a lei de uso e ocupação do solo e os planos de desenvolvimento local. (Artigo com a redação da Emenda à Lei Orgânica nº 49, de 2007.) 190

(...)

§ 2º O plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal, a lei de uso e ocupação do solo, o plano de preservação do conjunto urbanístico de Brasília e os planos de desenvolvimento local serão aprovados por lei complementar.

(...)

Art. 318. Os planos de desenvolvimento local e a lei de uso e ocupação do solo, complementares ao plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal, são parte integrante do processo contínuo de planejamento urbano. (Artigo com a redação da Emenda à Lei Orgânica nº 49, de 2007.)

§ 1º A lei de uso e ocupação do solo estabelecerá normas urbanísticas destinadas a regular as categorias de usos, por tipo e porte, e definirá as zonas e setores segundo as indicações de usos predominantes, usos conformes e não conformes.

§ 2º A lei de uso e ocupação do solo estabelecerá, ainda, o conjunto de índices para o controle urbanístico a que estarão sujeitas as edificações, para as categorias de atividades permitidas em cada zona.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 § 3º A lei de uso e ocupação do solo deverá ser encaminhada à Câmara Legislativa do
2 Distrito Federal pelo Poder Executivo, no prazo máximo de 2 anos, a partir da
3 vigência do plano diretor de ordenamento territorial.
4 (...)"

5 Os fundamentos para a elaboração da LUOS encontram-se na LODF e no Plano
6 Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDDT, Lei Complementar nº 803, de
7 25 de abril de 2009.

8 Nesse ordenamento jurídico, cumpre à LUOS estabelecer as normas
9 urbanísticas destinadas a regular as categorias de usos e atividades, bem como o conjunto dos
10 índices urbanísticos a que estarão sujeitas as edificações.

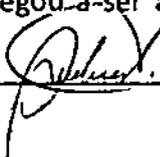
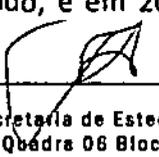
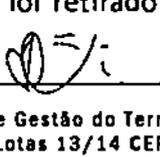
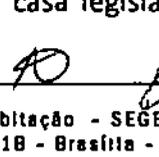
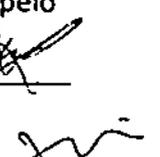
11 Ainda, em conformidade com a LODF, a LUOS deve ser aprovada por lei
12 complementar, assegurada a participação popular nas suas fases de elaboração, aprovação,
13 implementação, avaliação e revisão (Parágrafo único do art. 321, LODF).

14 O presente relato visa apresentar em linhas gerais a proposta de projeto de Lei
15 Complementar da LUOS ora em apreciação pelo CONPLAN, assim como destacar seus
16 principais elementos e princípios. As informações apresentadas estão contidas no Processo
17 Administrativo nº 390.000.538/2016 e também no site da SEGETH
18 (http://www.SEGETH.df.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=469).
19

20 HISTÓRICO

21 O processo de elaboração da LUOS iniciou-se em 2009 com a contratação da
22 empresa Technum Consultoria, vencedora da Concorrência nº 003/2009 - EC/CPL, conforme
23 Contrato nº 08/2010, com o objeto de realização de análises, discussões em forma de
24 reuniões técnicas e eventos participativos, para a formulação de propostas objetivando a
25 sistematização dos diversos parâmetros urbanísticos, que culminaram com a elaboração da
26 minuta do Projeto de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo nº 79/2013.

27 O PLC encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal pelo Poder
28 Executivo não chegou a ser aprovado, e em 2015 foi retirado daquela casa legislativa pelo






Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 08 Bloco A Lotas 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 Governador do Distrito Federal, com vistas a sua reavaliação, atualização e adequação da
2 proposta.

3 No segundo semestre de 2015, iniciaram-se os trabalhos na SEGETH de
4 elaboração de nova proposta de PLC da LUOS, tendo como ponto de partida a redefinição dos
5 marcos conceituais e metodológicos, bem como a atualização dos estudos técnicos realizados,
6 considerando as críticas e debates advindos da sociedade civil sobre o PLC Nº 79/2013.

7 Apesar de manter a estrutura anteriormente empregada para a definição de
8 usos para os lotes e projeções por meio de Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS, a
9 proposta elaborada é inteiramente nova. Foi refeita em todos os seus elementos, desde os
10 critérios para definição dos parâmetros de uso e ocupação, até a previsão de aplicação dos
11 instrumentos urbanísticos na área de abrangência da LUOS.

12 A elaboração da LUOS envolveu, ao longo desse período de cerca de dois anos,
13 um processo técnico interligado a um processo participativo.

14 As etapas do processo técnico foram:

- 15 • Definição dos princípios norteadores e da base metodológica
- 16 • Definição das áreas abrangidas pela LUOS
- 17 • Realização de vistorias – atualização do diagnóstico da ocupação
- 18 • Revisão e complementação da base de dados
- 19 • Elaboração de banco de dados público da LUOS via Geoportal
- 20 • Revisão da Tabela de Usos e Atividades da LUOS
- 21 • Definição de parâmetros de uso do solo
- 22 • Definição de parâmetros de ocupação do solo
- 23 • Indicação das áreas onde será admitido o remembramento de lotes.
- 24 • Elaboração de estudos específicos:
 - 25 ○ Modelagem da volumetria das edificações e do terreno
 - 26 ○ Estudo comparativo LUOS e COE

27 Nota técnica sobre fachada ativa



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

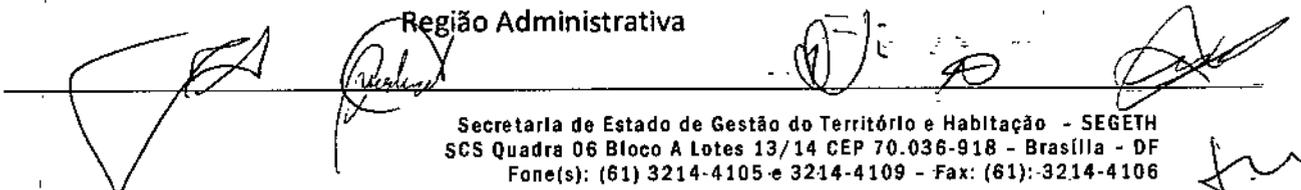
- 1 ○ Mapas de sintaxe espacial
- 2 ○ Nota técnica de Vagas de Estacionamento
- 3 ○ Nota técnica de ONALT
- 4 ○ Nota técnica de ODIR
- 5 ○ Nota técnica sobre densidade demográfica
- 6 ○ Mapas de uso misto
- 7 ○ Diferença dos coeficientes de aproveitamento
- 8 • Elaboração do texto da proposta de projeto de lei complementar
- 9 • Consultas e reuniões com órgãos e concessionárias de serviços públicos

10 A estruturação de uma base de dados da LUDS vinculada ao Geoportal
11 representa um dos avanços desta proposta, torna-a mais transparente para a população ao
12 possibilitar fácil acesso às informações sobre lotes ou projeções abrangidos pela nova norma,
13 bem como é possível identificar a norma vigente. Para alcançar esse resultado, foram
14 necessários cerca de quatro meses de trabalho da equipe técnica somente na reconfiguração
15 da base de dados.

16 Observa-se que, uma vez aprovado o PLC da LU05, a forma de acesso da
17 população à lei será por meio do Geoportal, as informações sobre parâmetros de uso e
18 ocupação de cada lote urbano poderão ser obtidas diretamente no site da Secretaria.

19 O processo participativo envolveu vários instrumentos previstos no Estatuto
20 das Cidades, o que certamente permitiu um amplo conhecimento da proposta por parte da
21 sociedade e sua manifestação de diversas formas:

- 22 • Consultas públicas no site da SEGETH
- 23 ○ 1ª Consulta pública
- 24 ○ 2ª Consulta pública – Mapas de Uso do Solo por Região
25 Administrativa
- 26 ○ 3ª Consulta pública – Parâmetros de Ocupação do Solo por
27 Região Administrativa



Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

- 1 o 4ª Consulta Pública – PLC completo
- 2 • Consultas públicas presenciais nas Regiões Administrativas:
- 3 o 24 reuniões - PLC completo

Data	Dia da Semana	Região Administrativa / Diretoria de Planejamento	Hora	Local da Consulta Pública Presencial da LUDS	Quantidade Participantes
17/06/2017	Sábado	Taguatinga - DIDEST	9h às 12h	Auditório da Administração Regional de Taguatinga	54
19/06/2017	Segunda	Paranoá - DILEST	19 às 22h	Salão Comunitário da Administração Regional do Paranoá	81
19/06/2017	Segunda	Varjão - DICAD	19 às 22h	Casa da Cultura do Varjão, Quadra 2, AE S/N	34
20/06/2017	Terça	Águas Claras - DICAD	19 às 22h	Auditório do Colégio La Salle, Quadra 301, AE S/N	55
20/06/2017	Terça	São Sebastião - DILEST	19 às 22h	Instituto Federal de Brasília (IFB), Campus São Sebastião, AE 2, Bairro São Bartolomeu (ao lado do Centro Olímpico)	94
21/06/2017	Quarta	Santa Maria - DIOEST	19 às 22h	Auditório do Hospital Regional de Santa Maria (HRSM), Quadra "AC" 102 Conj. A, B, C e D	32
21/06/2017	Quarta	Riacho Fundo I - DICAD	19 às 22h	Auditório da Administração Regional do Riacho Fundo I	77
22/06/2017	Quinta	Brazlândia - DIOEST	9h às 12h	Auditório da Administração Regional de Brazlândia	34
22/06/2017	Quinta	Núcleo Bandeirante - DICAD	19 às 22h	Ginásio de Esporte ao lado da Administração Regional do Núcleo Bandeirante	68
23/06/2017	Sexta	Sobradinho I - DILEST	9h às 12h	Auditório da Administração Regional de Sobradinho I	47
24/06/2017	Sábado	Samambaia - DIOEST	9h às 12h	Teatro do CCI, QN 401 conjunto B, lote 03	64



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

				Samambaia	
24/06/2017	Sábado	Guará - DICAD	9h às 12h	Auditório da Administração Regional do Guará	89
26/06/2017	Segunda	Sobradinho II - DILEST	19 às 22h	Escola CEF 08, Centro de Ensino Fundamental, AR 03, LT 04, Setor Oeste	34
26/06/2017	Segunda	Riacho Fundo II - DIOEST	19 às 22h	Igreja Nossa Senhora da Medalha Milagrosa, QN 11, Conjunto 03, Lotes 01/06	58
26/06/2017	Segunda	Lago Sul - DICAD	19 às 22h	Auditório da Administração Regional do Lago Sul	152
27/06/2017	Terça	SIA - DICAD	9h às 12h	Auditório da Administração Regional do SIA, Trecho 8, Lotes 125/135	44
27/06/2017	Terça	Gama - DIOEST	19 às 22h	Instituto Federal de Brasília (IFB), Campus Gama, Lote 01, DF 480, Setor de Múltiplas Atividades	181
27/06/2017	Terça	Lago Norte - DICAD	19 às 22h	Auditório do Colégio do Sol, SHIN CA 06, Lote A Lago Norte	254
28/06/2017	Quarta	Park Way - DICAD	19 às 22h	Ginásio de Esporte ao lado da Administração do Núcleo Bandeirante	153
29/06/2017	Quinta	Recanto das Emas - DIOEST	19 às 22h	Escola CEF 301, Centro de Ensino Fundamental, QD 301, AE 01	112
29/06/2017	Quinta	SCIA - DICAD	19 às 22h	Auditório da Biblioteca Pública da Estrutural, AE 20 Setor Central	57
30/06/2017	Sexta	Planaltina - DILEST	9h às 12h	Salão de Múltiplas Funções de Planaltina, Setor Recreativo	117
01/07/2017	Sábado	Ceilândia - DIOEST	9h às 12h	Auditório da Administração Regional de Ceilândia	87
01/07/2017	Sábado	Jardim Botânico - DILEST	9h às 12h	Jardim Botânico Shopping, 3º andar, Auditório da Igreja Um a Um	62

1

• Reuniões com a comunidade:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

- 1 • Conselho Consultivo de Preservação e Planejamento Territorial e
2 Metropolitano do Distrito Federal – CCPTTM/DF – em duas reuniões
3 • SINDUSCON

4 Constam ainda dezenas de requerimentos e outros documentos protocolados
5 na SEGETH pelos interessados relativos a elaboração da LUOS.

6 O período de participação se estendeu da primeira consulta pública, aberta em
7 2016, até 04 de outubro de 2017, última reunião da Câmara Técnica da LUOS.

8 A realização de três Audiências Públicas, realizadas em momentos distintos do
9 processo de elaboração da proposta de PLC da LUDS e com conteúdo cumulativo (mapa de
10 uso do solo, quadro de parâmetros de ocupação do solo e por fim o projeto de lei completo),
11 teve como finalidade promover o debate mais aprofundado sobre a proposta em construção e
12 permitir a sua apropriação por parte da sociedade.

13 Após a 3ª Audiência Pública, foram realizadas adequações na proposta do PLC
14 da LUOS com vistas ao seu aperfeiçoamento, em atendimento a demandas e
15 questionamentos provenientes das consultas públicas presenciais nas 24 Regiões
16 Administrativas, da consulta pública no site da SEGETH, da 3ª Audiência Pública e também de
17 requerimentos protocolados na SEGETH.

18 Correções também se fizeram necessárias devido a identificação de erros no
19 estabelecimento dos parâmetros de uso e ocupação do solo por parte da equipe técnica.
20 Nesse aspecto, importante registrar que foram mapeados os lotes e projeções que tiveram
21 perdas ou ganhos de coeficiente de aproveitamento, o que permitiu apurar casos de
22 inconsistências e erros na definição desse índice.

23 As correções e adequações efetuadas no texto do PLC emanaram do debate
24 pormenorizado com a Câmara Técnica da LUOS, numa construção coletiva que trouxe
25 questões abordadas também nas consultas e audiências públicas.

26 A condução do processo participativo pela SEGETH teve como princípio a
27 transparência em toda as suas etapas. Nesse sentido, o material técnico produzido, assim



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 como as atas, os áudios, as apresentações e as respostas às demandas apresentadas no
2 processo participativo encontram-se disponibilizados no site da SEGETH, na seção específica
3 das LUOS.

4 Os pilares na elaboração desta proposta da LUOS são (i) a diversificação e
5 flexibilização de usos, que contribui para a distribuição da atividade econômica no território e
6 para a produção de espaços urbanos mais densos ao longo de vias de atividades e de
7 centralidades; (ii) o reconhecimento da cidade real, que permite tornar a norma mais
8 aderente a realidade urbana; (iii) a sustentabilidade urbana, relacionada a manutenção de
9 importantes serviços ambientais; e (iv) a mobilidade que privilegia os modos coletivos de
10 transporte e a mobilidade ativa.

11 A proposta foi realizada em consonância não apenas com as estratégias do
12 PDOT/2009, mas também com os estudos em elaboração no âmbito do Zoneamento
13 Ecológico e Econômico, em especial quanto às áreas para desenvolvimento de atividades
14 econômicas e aos aspectos relativos à disponibilidade hídrica. Os parâmetros de uso e
15 ocupação do solo definidos para os lotes e projeções atendem as determinações do
16 PDOT/2009 quanto a densidade demográfica, nesse sentido não ocorre adensamento
17 populacional. Por outro lado, a proposta pretende distribuição mais equilibrada da população
18 no território compatível com a infraestrutura urbana implantada, de modo a constituir áreas
19 urbanas mais compactas.

20 Em relação ao entorno do Conjunto Urbano de Brasília, a proposta busca
21 manter especialmente as alturas das edificações em patamares que não interfiram com os
22 aspectos de preservação desse patrimônio.

23 Ressalta-se que esta primeira lei de uso e ocupação do solo representa uma
24 grande transformação na legislação urbanística de uso e ocupação do Distrito Federal. A
25 proposta de LUOS estabelece a transição e a sistematização da base normativa de uso e
26 ocupação do solo atual, composta de inúmeras normas, fragmentadas e sem uniformidade,
27 para uma base normativa única e padronizada. Hoje essa legislação compreende

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 aproximadamente 420 normas urbanísticas, a exemplo de Plantas Registradas - PRS, Gabaritos
2 – GBs e Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGBs, além de 6 Planos Diretores Locais -
3 PDLs, que compreendem pouco mais de 357.000 lotes inseridos em sua área de abrangência.

4 Esta mudança do arcabouço legal que regula o uso e a ocupação do solo
5 propiciará uma melhor atuação na produção do espaço urbano tanto por parte do poder
6 público como da sociedade, na medida em que estabelecerá regras claras de uso e ocupação
7 dos lotes urbanos e se constituirá em base consistente para a fiscalização e controle urbano.

8 Dessa forma, o Distrito Federal poderá contar com um instrumento moderno
9 desenvolvido de acordo com as necessidades de cada localidade de modo a permitir que os
10 núcleos urbanos se desenvolvam de forma ordenada, com controle e planejamento,
11 respeitando suas características específicas.

12

13 **PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DA LUOS**

14 **Conteúdo Estabelecido pelo PDOT**

15 O PDOT/2009 define o conteúdo mínimo da lei de uso e ocupação do solo ao
16 relacionar as seguintes matérias:

17 Art. 149 (...)

18 I – os usos dos lotes de acordo com a Tabela de Classificação de Usos e Atividades do
19 Distrito Federal, assegurando a localização adequada para as diferentes funções e
20 atividades urbanas no Distrito Federal;

21 II – as alturas máximas das edificações;

22 III – taxas de permeabilidade, quando couber;

23 IV – os afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos dos lotes, quando
24 couber;

25 V – os cones de iluminação e ventilação, quando couber;

26 VI – a utilização dos subsolos, quando couber;

27 VII – o tratamento das divisas do lote;

28 VIII – parâmetros para definição do número mínimo de vagas de estacionamento
29 interno das unidades imobiliárias;

30 IX – as penalidades correspondentes às infrações decorrentes da inobservância dos
31 preceitos estabelecidos.

32

33 Como forma de assegurar a coerência entre os critérios de uso e ocupação do
34 solo estabelecidos nos instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal,

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 o PDOT previu também, no § 6º do art. 42, que a LUOS revise os coeficientes de
2 aproveitamento por ele definidos, observados o limite dos coeficientes máximos
3 estabelecidos por zona urbana.

4 O referido plano diretor confere, ainda, à LUOS a obrigação de indicar as áreas
5 onde deverá ser aplicada a outorga onerosa de alteração do uso.

6 **Áreas Abrangidas**

7 A LUOS estabelece os critérios e os parâmetros de uso e a ocupação do solo
8 para os lotes e projeções localizados nos parcelamentos urbanos registrados em cartório
9 competente e nos parcelamentos urbanos consolidados, implantados e aprovados pelo Poder
10 Público, situados na Macrozona Urbana do Distrito Federal.

11 O território de abrangência da LUOS situa-se nas seguintes Regiões
12 Administrativas:

- 13 1 – Águas Claras – RA XX;
- 14 2 – Brazlândia – RA IV;
- 15 3 – Ceilândia – RA IX;
- 16 4 – Gama – RA II;
- 17 5 – Guará – RA X;
- 18 6 – Jardim Botânico – RA XXVII;
- 19 7 – Lago Norte – RA XVIII;
- 20 8 – Lago Sul – RA XVI;
- 21 9 – Núcleo Bandeirante – RA VIII;
- 22 10 – Paranoá – RA VII;
- 23 11 – Park Way – RA XXIV;
- 24 12 – Planaltina – RA VI;
- 25 13 – Recanto das Emas – RA XV;
- 26 14 – Riacho Fundo – RA XVII;
- 27 15 – Riacho Fundo II – RA XXI;
- 28 16 – Samambaia – RA XII;
- 29 17 – Santa Maria – RA XIII;
- 30 18 – São Sebastião – RA XIV;
- 31 19 – Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA – RA XXV;
- 32 20 – Setor de Indústria e Abastecimento – SIA – RA XXIX;
- 33 21 – Sobradinho – RA V;
- 34 22 – Sobradinho II – RA XXVI;
- 35 23 – Taguatinga – RA III;
- 36 24 – Varjão – RA XXIII



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 Destaca-se que, na área de abrangência da LUOS não estão contempladas as
2 áreas situadas na Macrozona Rural do PDOT, que devem submeter-se às diretrizes específicas
3 estabelecidas para as diferentes categorias de zonas rurais e serem tratadas no âmbito do
4 Plano de Desenvolvimento Rural; a Macrozona de Proteção Integral, regida por legislação
5 específica; e a Zona Urbana do Conjunto Tombado, objeto do Plano de Preservação do
6 Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB.

7 A LUOS não abrange, tampouco, as áreas de regularização fundiária até que
8 estas tenham seus respectivos projetos de regularização aprovados e registrados, ocasião em
9 que passarão a integrar, automaticamente, a base de dados da LUOS.

10 De uma forma geral, as áreas públicas urbanas, sejam elas áreas verdes, praças,
11 sistema viário e outros tipos de espaços livres de uso público, assim estabelecidos no projeto
12 de parcelamento e registrados em cartório, conforme disposto na Lei federal nº 6.766/79
13 também não integram a LUOS. Assim como não faz parte do escopo da LUOS a criação de
14 novas unidades imobiliárias ou mesmo a desconstituição das existentes. A LUOS estabelece os
15 usos e a ocupação dos lotes que já existem e possuem esta destinação conforme norma
16 urbanística vigente.

17 Os novos parcelamentos e aqueles decorrentes de projetos de regularização
18 fundiária aprovados pelo Poder Executivo, após o devido registro em cartório das unidades
19 imobiliárias integrarão a base de dados da LUOS, e deverão para isso seguir a mesma
20 metodologia para definição de parâmetros de uso e ocupação do solo.

21
22 **Estrutura, Princípios e Objetivos do PLC**

23 A proposta de projeto de lei complementar elaborada para a LUOS tem a
24 seguinte estrutura de tópicos:

25 TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

26 CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

27 CAPÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

- 1 **CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS**
- 2 **CAPÍTULO IV - DAS SIGLAS E DEFINIÇÕES**
- 3 **TÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**
- 4 **CAPÍTULO I - DAS UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – UOS**
- 5 **CAPÍTULO II - DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**
- 6 **Seção I - Dos Coeficientes de Aproveitamento**
- 7 **Seção II - Das alturas máximas das edificações**
- 8 **Seção III - Da Taxa de Permeabilidade Mínima**
- 9 **Seção IV - Da Taxa de Ocupação Máxima**
- 10 **Seção V - Dos Afastamentos Obrigatórios**
- 11 **Seção VI - Da Utilização dos Subsolos**
- 12 **Seção VII - Das Galerias Obrigatórias e Marquises**
- 13 **Seção VIII - Das Vagas para Veículos Internas ao Lote ou Projeção**
- 14 **Seção IX - Do Tratamento das Divisas dos Lotes**
- 15 **Seção X - Dos Pilotis Obrigatórios**
- 16 **CAPÍTULO III - DAS UNIDADES ESPECIAIS**
- 17 **CAPÍTULO IV - DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTIVEL**
- 18 **CAPÍTULO V - DO USO E OCUPAÇÃO NOS NOVOS PARCELAMENTOS URBANOS DO SOLO E**
- 19 **DECORRENTES DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**
- 20 **CAPÍTULO VI – DO REMEMBRAMENTO DE LOTES**
- 21 **TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**
- 22 **CAPÍTULO I - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**
- 23 **CAPÍTULO II - DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**
- 24 **CAPÍTULO III - DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E DA CONCESSÃO DE USO**
- 25 **CAPÍTULO IV - DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA**
- 26 **TÍTULO IV – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**
- 27 **CAPÍTULO ÚNICO - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

2 CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

3 CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4 São partes integrantes do PLC:

5 Anexo I - Tabela de Usos e Atividades da LUOS;

6 Anexo II - Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa;

7 Anexo III - Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa;

8 Anexo IV – Quadro de afastamentos mínimos obrigatórios

9 Anexo V – Quadro de Exigência de Vagas de Veículos;

10 Anexo VI – Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas;

11 Anexo VII – Mapas de Rememoração entre UOS diferentes por Região Administrativa;

12 Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR.

13 Os princípios estruturadores da LUOS compreendem a garantia da função social
14 da propriedade urbana; justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de
15 urbanização; recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente das
16 ações do Poder Público; desenvolvimento urbano sustentável; melhoria da qualidade dos
17 espaços urbanos; transparência e equidade; respeito às características urbanas e morfológicas
18 que conferem identidade a cada núcleo urbano do Distrito Federal; otimização do
19 aproveitamento da infraestrutura urbana; flexibilização de usos; regularização urbanística;
20 controle do uso e ocupação do solo urbano; a gestão democrática da cidade com inclusão e
21 participação social.

22 Os objetivos expressos na proposta de PLC refletem seus princípios e incluem:
23 regular o uso e ocupação do solo para ordenar o desenvolvimento urbano sustentável;
24 estabelecer base normativa única e padronizada de uso e ocupação do solo; propiciar a
25 descentralização das ofertas de emprego e serviços, de habitação e de equipamentos públicos;
26 evitar a segregação de usos; estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que
27 observem a relação das edificações e atividades com os espaços públicos; propiciar a eficácia

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-91B - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 da fiscalização do uso e da ocupação do solo; viabilizar a implementação das estratégias de
2 ordenamento territorial expressas no PDOT; rever os coeficientes de aproveitamento
3 previstos no PDOT/2009; estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que
4 garantam coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos
5 instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

6 **Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo**

7 Os parâmetros de uso e ocupação do solo da LUOS são definidos por Unidades
8 de Uso e Ocupação do Solo – UOS, para as quais foram atribuídos os usos e as atividades
9 urbanas permitidas, como também os índices urbanísticos a serem adotados pelas edificações
10 nos lotes.

11 Para subsidiar a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo utilizou-se
12 a base normativa vigente para os lotes e foram realizadas vistorias para verificação da
13 situação fática (real) do uso e ocupação atual nas Regiões Administrativas abrangidas pela
14 LUOS, bem como, o desenvolvimento de uma base de dados georeferenciada e realizados
15 estudos de sintaxe espacial, densidade e modelagem da volumetria das edificações no lote.

16 **Parâmetros de Uso**

17 A espacialização das UOS deu-se de acordo com a hierarquização das funções
18 urbanas identificadas, obedecendo uma ordem crescente e cumulativa de possibilidades de
19 implantação de atividades conforme o seu nível de abrangência: local – adequadas às
20 necessidades cotidianas vicinais de uma comunidade; centralidade de bairro – adequadas às
21 necessidades de um número maior de habitantes; regional – adequadas ao âmbito
22 metropolitano. Essa metodologia permite a diversificação dos usos, sem limitar ao lote uma
23 única atividade.

24 A proposta prevê o estabelecimento de 10 UOS, a partir das categorias de usos
25 permitidos - residencial, comercial, prestação de serviços, institucional e industrial –
26 agregadas conforme sua compatibilidade:

27 RE – Residencial exclusivo – habitação unifamiliar e multifamiliar;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

- 1 RO – Residencial Obrigatório;
- 2 CSIR – Comercial, de Serviços, Institucional e Industrial obrigatórios, permitido o Residencial
- 3 nos pavimentos superiores;
- 4 CSIR NO – Comercial, de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial não obrigatório;
- 5 CSII – Comercial, de Serviços, Institucional e Industrial;
- 6 CSIIInd – Comercial, de Serviços, Institucional e Industrial;
- 7 CSIIIndR – Comercial, de Serviços, Institucional e Industrial obrigatórios, tolerado o uso
- 8 Residencial;
- 9 NST – Institucional;
- 10 INST EP – Institucional Equipamentos Públicos;
- 11 PAC – Postos de Abastecimento de Combustíveis.

12 Algumas UOS são divididas em categorias, indicadas com a adição dos numerais
13 1, 2 ou 3, decorrente da constatação da diversidade de situações em que as atividades se
14 mesclam e se efetivam na malha urbana: dimensões das unidades imobiliárias, sejam lotes ou
15 projeções; hierarquia viária; situação no contexto na malha urbana – centralidade ou
16 periferia, por exemplo; quantidade e intensidade das atividades permitidas.

17 A UOS referente a cada lote ou projeção é indicada no Anexo II – Mapas de Uso
18 do Solo por Região Administrativa e o detalhamento das atividades permitidas são as
19 definidas na Tabela de Usos e Atividades da LUOS.

20 Em atendimento às disposições do PDOT/2009, os usos dos lotes e projeções
21 foram estabelecidos de acordo com a Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito
22 Federal, aprovada mediante o Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2016, baseada na
23 Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE – versão 2.2.

24 São estabelecidas, também, Unidades Especiais – UE, aplicadas a situações
25 específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas acima:

- 26 UE 1 – mobiliário urbano;
- 27 UE 2 – praça e parque infantil;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

- 1 UE 3 – Aeroporto, polos e parques tecnológicos, e campus universitário;
2 UE 4 – Polo 1 da Região Administrativa do Lago Norte e Polo 11 da Região Administrativa do
3 Lago Sul;
4 UE 5 – necrópoles;
5 UE 6 – Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;
6 UE 7 – Presídio e Penitenciária;
7 UE 8 – Centrais Elétricas FURNAS e unidades de triagem, tratamento e transbordo e
8 destinação final de resíduos;
9 UE 9 – Ponto de Atração da Região Administrativa do Lago Norte;
10 UE 10 – Estação do Metrô.

11 A proposta ainda prevê forma de controle posterior das atividades implantadas
12 nas UOS RO 1 e RO 2, que confere a vizinhança papel proativo na gestão urbana. Os vizinhos
13 poderão pleitear a cassação da licença de funcionamento de atividade incômoda, caso sejam
14 descumpridas as condições que garantam sua não incomodidade. Caberá aos Conselhos
15 Locais de Planejamento auxiliar o Administrador Regional no encaminhamento da questão.

16 **Parâmetros de Ocupação da Sala**

17 A proposta da LUOS, em consonância com as disposições do PDOT, define os
18 seguintes parâmetros de ocupação do solo para os lotes e projeções inseridos em sua área de
19 abrangência:

- 20 • coeficiente de aproveitamento básico;
21 • coeficiente de aproveitamento máximo;
22 • altura máxima da edificação;
23 • taxa de permeabilidade mínima;
24 • taxa de ocupação máxima;
25 • afastamentos mínimos frontais, de fundos e laterais;
26 • subsolos;
27 • marquises;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

- 1 • galerias;
2 • vagas para veículos;
3 • tratamento das divisas.

4 Os parâmetros de ocupação do solo são estabelecidos por Região
5 Administrativa, mediante o agrupamento de lotes ou projeções por faixas de áreas e com
6 características semelhantes quanto às dimensões, localização e tipologia, segundo cada
7 Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS, conforme constam nos Quadros de Parâmetros de
8 Ocupação do Solo por Região Administrativa.

9 Na proposta da LUOS, os parâmetros de ocupação do solo, são tratados de
10 forma articulada, dentro de uma abordagem metodológica coerente e unificada para as
11 diversas localidades. Busca-se a compatibilização dos parâmetros entre si. Para esse fim,
12 foram realizadas rotinas de verificação automática de inconsistências entre os parâmetros
13 estabelecidos, bem como simulações tridimensionais, que permitiram efetuar as devidas
14 correções.

15 As simulações tridimensionais modelaram a potencial massa edificada, na
16 topografia das áreas urbanas, efetuada com base nos parâmetros de altura máxima,
17 coeficiente de aproveitamento máximo e taxa de ocupação, o que possibilitou a avaliação da
18 aplicação desses parâmetros na composição da ambiência urbana e no controle da paisagem.

19 Com relação aos potenciais construtivos básico e máximo definidos para os
20 lotes e projeções, a metodologia de elaboração da LUOS se baseou nos parâmetros definidos
21 pelo PDOT. Algumas exceções decorrem da sistematização das normas, agrupando os lotes
22 em faixas de área para definição dos parâmetros e da compatibilização entre a altura máxima,
23 taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

24 Os afastamentos mínimos obrigatórios são de duas naturezas: estabelecidos
25 como exigência do parcelamento ou para garantir ventilação e iluminação nas edificações. As
26 dimensões dos afastamentos foram definidas em tabela anexa ao PLC em função da dimensão
27 do lote e da altura da edificação.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 A definição de exigência de taxa de permeabilidade no interior do lote está
2 subsidiada pelos estudos e documentos técnicos disponíveis no Anteprojeto do Zoneamento
3 Ecológico-Econômico do Distrito Federal ZEE-DF em relação à diretriz para a revisão da
4 legislação de ordenamento territorial de assegurar a compatibilidade das diretrizes de
5 permeabilidade do solo, inclusive no interior dos lotes urbanos.

6 A taxa de permeabilidade mínima é o percentual mínimo da área do lote que
7 deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos
8 arbóreo, arbustivo e forração, atendendo as funções de absorção e infiltração de águas
9 pluviais; de manutenção da disponibilidade e da qualidade de recursos hídricos na bacia
10 hidrográfica; de eficiência do sistema de drenagem pluvial; e de qualidade do espaço urbano,
11 associada à permanência de áreas com cobertura vegetal, que favoreçam o conforto
12 ambiental urbano.

13 É prevista possibilidade de utilização de sistema de infiltração artificial de água
14 pluvial, regulamentado por legislação específica com a participação de diversos órgãos do
15 complexo Administrativo do Distrito Federal, sociedade civil e empresarial organizada e
16 consultores de área afeta à matéria, que culminou na Lei Complementar n° 929, de 28 de
17 julho de 2017.

18 O parâmetro vagas de veículos no interior do lote é introduzido nesta proposta
19 da LUOS e traz uma grande mudança de pressuposto, ao priorizar, no espaço urbano, a
20 mobilidade ativa e modos coletivos de transporte, o que coloca o Distrito Federal na
21 vanguarda junto a outros municípios brasileiros no que diz respeito a relação da legislação de
22 uso do solo com a mobilidade urbana.

23 Foi estabelecido para todos os lotes e projeções nas localidades abrangidas
24 pela LUOS limite máximo de área para vagas de veículos. Esse limite varia de acordo com o
25 grau de acessibilidade do lote ou projeção em relação ao sistema de transporte público,
26 definido em função de sua capacidade.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra D6 Bloco A Lotes 13/14 CEP 7D.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 A Alta Acessibilidade encontra-se espacializada em Mapa de Rede de
2 Transporte para Exigência de Vagas, anexo à proposta, o qual será atualizado por Ato do
3 Poder Executivo em razão da implantação e funcionamento de novas linhas de sistema de
4 transporte de média e alta capacidade.

5 A quantidade mínima de vagas de veículos somente é exigida para os lotes e
6 projeções que não são classificados como de alta acessibilidade, de acordo com o uso e
7 atividade da edificação. Ficam também excluídos da exigência de vagas: os lotes de dimensão
8 inferior a 400m² ou a 16m de testada, os lotes de programas habitacionais de interesse social,
9 os lotes de equipamentos públicos e as edificações tombadas individualmente.

10 Para todos os lotes e projeções, foi incluída a exigência de vagas de bicicleta, a
11 serem localizadas nos pavimentos de acesso da edificação, sendo que no mínimo 10% dessas
12 vagas devem ser atendidas com paraciclo no pavimento de acesso principal de pedestres.

13 Outra exigência incluída é a de vestiário para usuários de bicicletas, nos casos
14 especificados no Anexo IV – Quadro de Exigência de Vagas.

15 A definição de formas de tratamento de divisas de lotes tem a finalidade de
16 qualificação do espaço público de modo a evitar a construção de fachadas cegas, para
17 qualificar a interação de pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

18 No contexto, a proposta da LUOS também inova ao trazer o conceito de
19 fachada ativa. A fachada ativa corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento
20 de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e abertura para o
21 logradouro.

22 A utilização da fachada ativa é estabelecida para as edificações da UOS CSIR 2,
23 que tiver uso residencial, e para edificações das UOS CSIR 2 e CSIR 2 NO quando destinarem
24 áreas para vagas de veículos acima da cota de soleira.

25 **Instrumentos Jurídicos de Política Urbana**

26 Os instrumentos jurídicos de política urbana Outorga Onerosa do Direito de
27 Construir – ODIR, Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, Concessão de Direito Real



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 de Uso e Compensação Urbanística, constam do Título III da proposta, tendo sido previstos
2 em consonância com o disposto na LC n° 803/2009 – PDOT.

3 Os instrumentos ODIR, ONALT e Concessão de Direito Real de Uso são
4 regulamentados por legislação específica, respectivamente, Lei n° 1.170, de 24 de julho de
5 1996, Lei Complementar n° 294, de 27 de junho de 2000 e Lei Complementar n° 755, de 28 de
6 janeiro de 2008, e suas alterações.

7 Para a ODIR, a proposta da LUOS define o coeficiente Y de planejamento,
8 previsto na fórmula para cálculo da contrapartida financeira, de acordo com agrupamento das
9 localidades urbanas pelo critério de vulnerabilidade social.

10 A Compensação Urbanística deverá ser objeto de lei específica e somente pode
11 ser aplicada nos empreendimentos cuja regularização seja declarada de interesse público em
12 instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial (LUOS ou PDLs), desde
13 que comprovadamente edificadas até a data de publicação do PDOT.

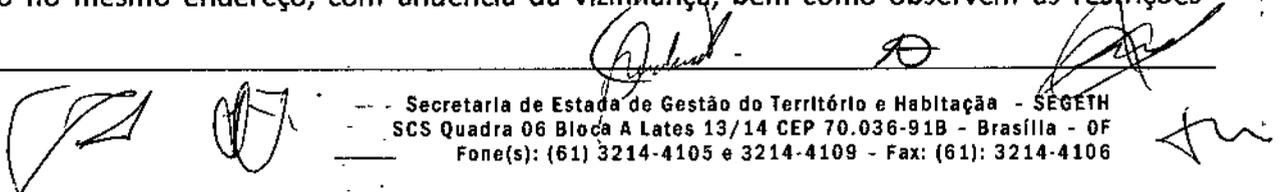
14 **Infrações e penalidades**

15 As infrações e penalidades administrativas aplicadas a pessoa física ou jurídica
16 que infringir os parâmetros de uso e os índices de ocupação definidos na LUOS estão previstas
17 em legislações específicas: a de licenciamento de atividade econômica e o código de obras e
18 edificações.

19 Na proposta de PLC, foram incluídas as penalidades a serem aplicadas quando o
20 fato gerador estiver relacionado aos instrumentos jurídicos de que trata a LUOS, bem como
21 quando envolverem o uso residencial em desacordo com a norma, tendo em vista que esses
22 aspectos não são tratados em legislação específica.

23 **Disposições Transitórias**

24 Nas Disposições Transitórias, admite-se a permissão de autorização de
25 funcionamento de atividades econômicas nas UOS RE 1 e RE 2 apenas para os
26 empreendimentos comprovadamente instalados e em funcionamento pelo prazo mínimo de 1
27 ano no mesmo endereço, com anuência da vizinhança, bem como observem às restrições





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 previstas na Lei. Tal permissão não configura alteração de uso e só é admitida para a atividade
2 exercida à época.

3 Essa proposta reflete uma síntese do conflito dos interesses que foram objeto
4 de debate e manifestações ao longo do processo participativo, trazendo as condições e
5 critérios para a permanência da atividade, prevendo a exigência de consulta à vizinhança e
6 possibilidade de cassação do licenciamento caso seja comprovado que o estabelecimento
7 gera incômodo ou impacto na vizinhança.

8 Foram definidas de forma clara as regras para a transição entre o arcabouço
9 normativo atualmente vigente e aquele que vier a ser estabelecido pela LUOS. É ponto
10 fundamental para o processo de gestão urbana, possibilitar ambiente juridicamente seguro
11 nesta transição entre normativos completamente distintos.

12 A LUOS define regra de transição que permite ao proprietário optar pela
13 utilização da norma vigente de maneira integral ou apenas em relação ao potencial
14 construtivo até o prazo de dois anos. Findo este prazo, o proprietário que optar pela norma
15 anterior tem o prazo de até três anos para protocolar o projeto arquitetônico para o lote ou
16 projeção.

17
18 **Disposições finais**

19 A proposta de PLC prevê a revogação expressa de todos os normativos que
20 disponham sobre parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na
21 área de abrangência da LUOS, à exceção das normas relativas à instituição de condomínio
22 urbanístico e dos parcelamentos aprovados e registrados que não constem dos anexos da
23 minuta.

24 Acrescenta-se, ainda, que os artigos dos Códigos de Edificações de Brasília e das
25 Cidades Satélites, aprovados pelos Decretos "N" nº 596/67, nº 944/69 e nº 13.059/91,
26 ratificado pelo de nº 16.677/96, que tratavam tanto de aspectos edilícios quanto urbanísticos,
27 já se encontram revogados nos aspectos edilícios, desde a edição da Lei nº 2.105/98 que



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 aprovou o atual Código de Edificações do DF, e com o advento da LUOS, deverão ter
2 revogados os aspectos relativos aos parâmetros de uso e ocupação do solo atinentes à
3 referida lei.

4 Da mesma forma, o atual Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF,
5 aprovado pela Lei nº 2.105/98, também trata de alguns aspectos atinentes ao uso e ocupação
6 do solo e por esta razão tem previsão de revogação dos dispositivos que conflitarem com a
7 LUOS. A revisão dos demais parâmetros edilícios do COE/DF está sendo empreendida por esta
8 SEGETH em processo paralelo, que culminou na elaboração do Projeto de Lei nº 1621/2017,
9 em tramitação na Câmara Legislativa do Distrito Federal.

10 A revogação do Anexo V – Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo da
11 Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de
12 Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, tem previsão legal no §6º do art. 42.

13 Consta, ainda, proposta de artigo que prevê procedimento para que erros
14 materiais e de representação em mapas sejam sanados por ato do Poder Executivo, sem
15 importar em alteração da lei.

16 A proposta prevê a criação de Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, de
17 caráter permanente, como órgão auxiliar do CONPLAN, para o acompanhamento da
18 implementação da LUOS.

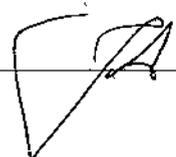
19 Por fim, a LUOS prevê sua revisão a cada 5 anos, sendo admitidas modificações
20 em prazo diferente para adequação ao Zoneamento Ecológico Econômico ou para incorporar
21 as disposições decorrentes da revisão do PDOT.

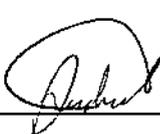
22

23

24 **VOTO**

25 Considerando a precedência e prevalência do interesse coletivo sobre o
26 individual.




Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

1 Considerando o cumprimento da função social da propriedade e o pleno
2 desenvolvimento das potencialidades da área urbana.

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

6 Considerando que a diversificação de usos permite otimizar a utilização da
7 infraestrutura urbana implantada.

8 Considerando que a mobilidade urbana começa no planejamento urbano e
9 ocupação do território.

10 Considerando que, apesar de o espaço público não ser especificamente
11 regulado pela LUOS, a qualidade e a segurança do espaço urbano advêm da interface do lote
12 ou projeção com os logradouros públicos.

13 Considerando a simplificação da normatização de uso e ocupação do solo, que
14 passará a ter uma única lei como referência, com os mesmos parâmetros definidos para todas
15 as áreas a partir de critérios semelhantes.

16 Considerando a possibilidade de maior celeridade nos atos da administração
17 pública relativamente às normas urbanísticas sobre o uso e ocupação do solo, decorrente de
18 se ter uma legislação simplificada.

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

21 Considerando a diminuição de incorreções na aplicação da legislação, que
22 aconteciam devido às dificuldades de se lidar com o grande arcabouço legal de uso e
23 ocupação do solo.

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

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra D6 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

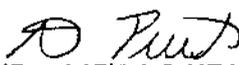
1 Considerando a transparência ativa que regras claras de uso e ocupação para os
2 lotes urbanos conferem à população o efetivo conhecimento de seus direitos e também de
3 suas obrigações.

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

8
9 **Voto favoravelmente à aprovação da proposta da LUOS.**

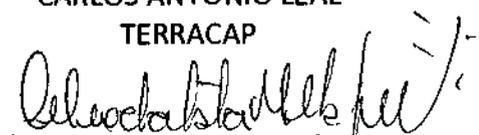
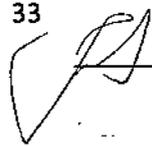
10 A proposta uma vez aprovada pelo CONPLAN deverá ser submetida ao Senhor
11 Governador do Distrito Federal que encaminhará anteprojeto de Lei Complementar à Câmara
12 Legislativa do Distrito Federal, nos termos do art. 100 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

13 Em 10 de outubro de 2017.

14
15 
16 ANDRÉ LUIZ ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA
17 ADEMI/DF

18
19
20 ANTÔNIO BATISTA DE MORAIS
21 ASTRARSAMA

22
23
24 BRUNA MARIA PERES PINHEIRO DA SILVA
25 AGEFIS

26
27
28 CARLOS ANTÔNIO LEAL
29 TERRACAP
30 
31 CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR
32 IAB/DF
33 



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27


JOÃO G. C. ACCIOLY
SINDUSCON/DF


MARIA JOSÉ FEITOSA DE ANDRADE
UNICA/DF


NILVAN VITORINO DE ABREU
ASPRE


THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
SEGETH


TONY MARCOS MALHEIROS
CAU/DF

VÂNIA APARECIDA COELHO
FID/DF

