Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Gabinete
Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Pauta - SEDUH/GAB/ASCOL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

223ª Reunião Ordinária

Data: **12 de dezembro de 2024, quinta-feira**

Local: Auditório da Seduh, localizado no 18° andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1 - Asa Norte, Brasília - DF

Horário: 9h

PAUTA

1. Ordem do dia:

1.1. Verificação do quórum;

1.2. Abertura dos trabalhos;

1.3. Informes do Presidente; e

1.4. Apreciação e aprovação da Ata da 222ª Reunião Ordinária, realizada no dia 28 de novembro de 2024.

2. Processo para apreciação:

2.1. Processo: 00390-00005725/2024-13

Interessado: Distrito Federal

Assunto: Planos de Intervenções Urbanas de Santa Maria e Lago Sul

Relatoria Conjunta CT-LUOS: Rodas da Paz e Fecomércio

3. Assuntos Gerais.

3.1. Entrega dos Certificados às Entidades e aos Conselheiros(as) - Biênio 2023 -2024.

3.2. Apresentação do Calendário exercício - 2025

3.3. Apresentação da Novacap sobre as bacias de detenção do Sistema de Drenagem do Distrito Federal

4. Encerramento.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Brasília-DF, 05 de dezembro de 2024.

PROCESSO Nº: 00390-00005725/2024-13

INTERESSADO: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

ASSUNTO: Revisão da Lei Complementar nº 948/2019 - LUOS

RELATORIA: Wilde Cardoso Gontijo Júnior – Associação Civil Rodas da Paz – e Henrique do Vale Andrade - Fecomércio.

I - INTRODUÇÃO

O presente Relato tem por finalidade a análise da proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 948, de 2019, motivada pela elaboração dos Planos de Intervenção Urbana para as regiões administrativas do Lago Sul e de Santa Maria, bem como por demandas diversas consolidadas pela equipe técnica da SEDUH. Os documentos referenciais dessa análise estão a seguir listados:

a) documento 154173358 – Apresentação PIU Santa Maria

b) documento 154296183 – Apresentação PIU Lago Sul

c) documento sem número – minuta de PLC para alterações na LUOS (04dez2024)

d) documento sem número – justificativa sobre as alterações na LUOS (04dez2024)

A versão analisada da minuta de PLC é, assim, aquela apresentada no documento da alínea “c)”, ainda não incluído no processo em questão.

II – ANÁLISE PROCEDIMENTAL

Diante da competência da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH de definir, coordenar, promover e executar planos, programas, projetos e ações relacionados à implementação das políticas de ordenamento territorial, de desenvolvimento urbano e de controle urbano, conforme consta no inciso VII, art. 1° da Portaria nº 227, de 11 de julho de 2022, cabe à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC propor legislação referente aos instrumentos de política urbana, às normas urbanísticas gerais relativas ao uso e ocupação do solo e de áreas públicas urbanas.

Para operacionalizar essa atribuição a SEDUH propõe elaborar Planos de Intervenção Urbana – PIU - definidos como um conjunto de estudos técnicos voltados para a melhoria e dinamização de espaços públicos urbanos em áreas degradadas ou subutilizadas.

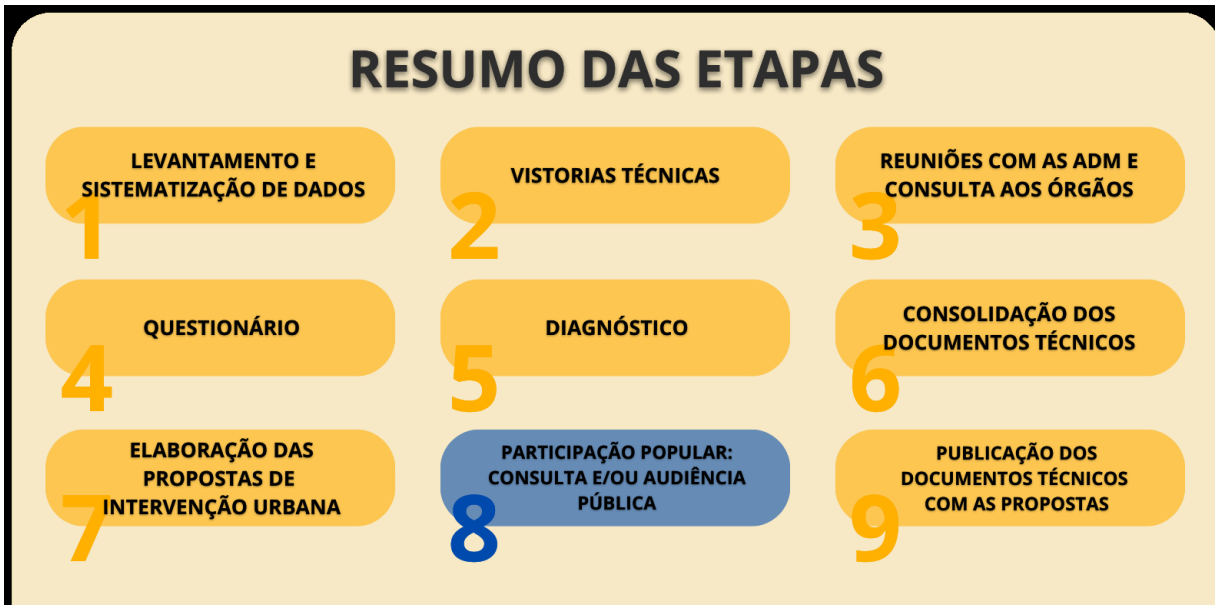
Sua metodologia baseia-se no estudo comparativo entre a cidade legal (projetada e regulada) e a cidade real (construída). A partir do levantamento de anomalias constatadas por

essa comparação são definidas áreas prioritárias para projetos de intervenção e requalificação urbana, consequência das etapas que seguem:

- consolidação de demandas prioritárias identificadas por meio das leituras técnicas, vistorias e questionários realizados com a comunidade e com a administração regional;
- identificação das áreas prioritárias para intervenção e requalificação urbana;
- mapeamento das demandas e análise das intervenções;
- propostas de ajuste dos usos do solo visando a dinamização do espaço urbano; e
- compatibilização e inclusão de projetos urbanos à LUOS, com ajustes na versão atual e inclusões de projetos aprovados que não integraram a revisão da Lei aprovada em 2022.

Para uma primeira experiência, foram elaborados os PIUs das regiões administrativas de Santa Maria e do Lago Sul, resultando em propostas específicas de alteração da LUOS. Segundo a documentação disponível no link eletrônico PIU, as etapas do processo podem ser ilustradas pela Figura 1.

Figura 1 – Etapas para elaboração do PIU



Três, então, são os produtos desse processo: a) estudos, projetos e diretrizes para a ocupação de áreas públicas; b) projetos para a readequação viária e da mobilidade; e c) **alterações na LUOS para a dinamização do espaço urbano**. Como já expresso neste Relato, concentraremos nosso foco no terceiro produto.

Como se trata de ajuste na Lei Complementar nº 948, de 2019, é relevante destacar a iniciativa privativa do Poder Executivo para tal, conforme define o inciso VI do art. 71 da Lei Orgânica, transcrito a seguir:

> "Art. 71. ...
>
> § 1° Compete privativamente ao Governador do Distrito Federal a iniciativa das leis que disponham sobre:
>
> ...
>
> VI – plano diretor de ordenamento territorial, **lei de uso e ocupação do solo**, plano de preservação do conjunto urbanístico de Brasília e **planos de desenvolvimento local**;"

Como se apreende do texto legal acima, a atuação local do GDF no planejamento urbano prevê a elaboração de planos de desenvolvimento local – PDL, instrumento muito próximo do PIU sob o ponto de vista de intervenção urbana. Porém, no caso do PIU não encontramos previsão legal explícita.

Por seu lado, a Lei Complementar nº 948, de 2019, que "Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos artigos 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências", estabelece que 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". Eis um destaque importante, ser um processo contínuo e, assim, deve ser pautado pelo monitoramento dos resultados, identificação de anomalias e lacunas e, enfim, pela proposição de aprimoramentos legais, caso necessários. O PIU, me parece, dessa foram, um instrumento que pode contribuir muito para efetivar esse processo, bem como seria o PDL. Por não ter regulamentação legal, é, pelo menos, um instrumento técnico interessante para colocar em curso esse acompanhamento da política urbana no âmbito das administrações regionais.

Por outro lado, os comandos dos art. 19 e 312 da Lei Orgânica definem a participação social como ponto central nesses procedimentos, conforme a seguir transcritos:

> "Art. 19. Administração Pública direta e indireta de qualquer dos poderes do Distrito Federal obedece aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, razoabilidade, motivação, **participação popular**, transparência, eficiência e interesse público".
>
> "Art. 312. A política de desenvolvimento urbano e rural do Distrito Federal, observados os princípios da Constituição Federal e as peculiaridades locais e

> regionais, tem por objetivo assegurar que a propriedade cumpra sua função social e possibilitar a melhoria da qualidade de vida da população, mediante:
>
> I - adequada distribuição espacial das atividades socioeconômicas e dos equipamentos urbanos e comunitários, de forma compatível com a preservação ambiental e cultural;
>
> II - integração das atividades urbanas e rurais no território do Distrito Federal, bem como deste com a região geoeconômica e, em especial, com a região do entorno;
>
> III - estabelecimento de créditos e incentivos fiscais a atividades econômicas;
>
> IV - **participação da sociedade civil no processo de planejamento e controle do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e rural**;"

Tais comandos são reforçados pelo parágrafo único do art. 321, transcrito a seguir:

> "Art. 321. É atribuição do Poder Executivo conduzir, no âmbito do processo de planejamento do Distrito Federal, as bases de discussão e elaboração do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos Planos de Desenvolvimento Local, bem como sua implementação.
>
> Parágrafo único. **É garantida a participação popular nas fases de elaboração, aprovação, implementação, avaliação e revisão** do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, **da Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos Planos de Desenvolvimento Local**."

Parte importante da regulamentação dessa obrigação foi definida, no entanto, somente em 2013 pela **Lei nº 5081, que "Disciplina os procedimentos para a realização de audiências públicas relativas à apreciação de matérias urbanísticas e ambientais no Distrito Federal e dá outras providências**", sendo ela precisa quanto aos propósitos definidos no art. 1º quanto ao uso e ocupação do solo:

> "Art. 1º Esta Lei estabelece normas para a **realização de audiências públicas** nos casos de:
>
> I – elaboração, alteração e revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, dos **Planos de Desenvolvimento Local**, do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e da **Lei de Uso e Ocupação do Solo**, nos termos do art. 40, § 4º, I, da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho, de 2001 –

> Estatuto da Cidade e dos artigos 320 e 321 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF;
>
> II – alteração de parcelamento do solo registrado em cartório;
>
> III – desafetação de área pública, nos termos do art. 51, § 2º, da LODF;
>
> IV – definição e alteração de parâmetros urbanísticos para projeto de parcelamento urbano, incluindo taxa de ocupação, altura máxima, taxa de permeabilidade, afastamentos e número de pavimentos;
>
> V – alteração de parâmetros urbanísticos para projeto de parcelamento rural;
>
> VI – alteração ou extensão de uso;
>
> VII – alteração de coeficiente de aproveitamento;
>
> VIII – apresentação de estudo ou Relatório de Impacto de Vizinhança;
>
> IX – apresentação de proposição que trate de matéria ambiental, respeitada a legislação federal que dispuser sobre o tema;
>
> X – apresentação de estudo ambiental, nos termos do art. 289 da LODF."

Ou seja, temas tão relevantes como o uso e ocupação do solo devem ser adequadamente submetidos à participação social de forma a, além da legalidade que se impõe, tornar o processo de elaboração e a consagração pública da lei legítimos instrumentos de facilitação da execução da política pública para o planejamento e a gestão do território.

Destaque-se na Lei nº 5081, a definição de **população diretamente afetada**, objeto da audiência pública, conforme segue:

> "Art. 4º A aprovação de proposição que trate das matérias dispostas no art. 1º fica condicionada à oitiva prévia da **população diretamente afetada**.
>
> § 1º Para efeitos desta Lei, considera-se:
>
> I – **população interessada**: a comunidade residente nas localidades afetadas pela proposição, entidades da sociedade civil organizada, organizações não governamentais e **demais grupos sociais que possam ser direta ou indiretamente afetados pela proposição**;
>
> II – interesse público: o conjunto de aspirações ou vantagens licitamente almejadas pela população interessada.
>
> § 2º Na comprovação do interesse público, deverão ser registrados os benefícios sociais, econômicos e ambientais resultantes da medida, a população a ser beneficiada, os possíveis impactos, bem como as medidas

> mitigadoras propostas, além dos estudos e dos pareceres técnicos que corroborem a proposição."

Dessa forma, caso os interesses vinculados ao PIU estejam restritos à comunidade local, os interessados afetados, sem restrição a participação de outrem, são aqueles que foram objeto das audiências convocadas pela SEDUH no caso presente. Por outro lado, caso haja outros temas que afetem "demais grupos sociais" requer-se a participação ativa dos mesmos no processo, devendo a audiência pública buscar tal representatividade do seu público objeto.

Complementarmente, a Lei Complementar nº 948, de 2019, referida a partir deste ponto neste texto como LUOS, fortalece tal procedimento participativo ao estabelecer em seu art. 79 uma representação do Conplan para o acompanhamento técnico auxiliar da implementação da Lei, conforme transcrito a seguir:

> "Art. 79. Fica criada, no âmbito do Conplan, a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, de caráter permanente, para acompanhamento da aplicação desta Lei Complementar.

Dito isso, passa-se a seguir à verificação do atendimento dessas disposições legais no processo em questão.

Primeiramente é preciso reconhecer o mérito da iniciativa de elaboração dos PIUs, tanto por meio dos seus objetivos quanto do processo proposto para sua elaboração, incluídas as propostas para alteração da LUOS, **sobretudo pela inexistência de planos diretores locais nas referidas regiões administrativas**.

No caso específico, o processo seguiu adequadamente o que estabelece a legislação para as regiões administrativas de Santa Maria e do Lago Sul. A participação social nessas áreas interessadas foi oportunizada pela realização das audiências públicas presenciais, bem como com a análise de manifestações realizadas por e-mail, conforme pode ser comprovado pelas atas das reuniões públicas (documentos 155024064 e 155285790), suas listas de presença (154174702 e 154296500) e pela análise das manifestações pela equipe técnica da SEDUH (documento sem número), apresentada na 1ª reunião da CT-LUOS.

Na ata desta reunião da CT-LUOS, realizada em 16 de outubro de 2024, está registrado que as discussões dos PIUS nessas audiências poderiam gerar ajustes na LUOS, conforme transcrito a seguir:

> "... Ato seguinte, a Senhora Janaína Domingos Vieira resumiu que as alterações propostas para a LUOS envolviam **correções e as sugestões sobre as áreas**

> **apresentadas.** Somou que seria criada uma LUOS nova para condomínios de lotes e explicou que seria facilitado o entendimento da Luos acerca da interpretação do Art. 6º § 6º da Luos, para fins de licenciamento de obras do Lago Sul e Lago Norte, ambas áreas de lotes residenciais exclusivos, mas que permitem usos das residências como escritórios, por exemplo."

Vê-se nesse parágrafo em destaque que as audiências públicas realizadas tiveram como foco as discussões dos PIUs e suas repercussões na LUOS, elegendo a população diretamente interessada das respectivas RAs de Santa Maria e Lago Sul, inclusive com a definição da localização física do espaço para o encontro presencial nessas cidades.

No entanto, o Edital das audiências, além desse debate local, explicitou a discussão de alterações na LUOS, convocando "toda a população do Distrito Federal" para a reunião, conforme a seguir:

> "O GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições legais estabelecidas na Lei Orgânica do Distrito Federal e, em cumprimento ao estabelecido na Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, que dispõe sobre os procedimentos para a realização de audiências públicas relativas à apreciação de matérias urbanísticas e ambientais no Distrito Federal, **CONVOCA toda a população do Distrito Federal - DF** para participar da audiência pública com vistas à **apresentação dos estudos do Plano de Intervenção Urbana - PIU de Santa Maria e da Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948**, de 16 de janeiro de 2019. A audiência será realizada no dia 17 de outubro de 2024, com início às 19h (horário de Brasília), em sessão pública presencial, no Auditório do Galpão Cultural de Múltiplas Funções, localizado na Quadra Central QC 01, Conjunto H, Santa Maria - DF. As informações necessárias para subsidiar o debate encontram-se consignadas no Processo SEI nº 00390-00005725/2024-13, e disponibilizadas no site da Seduh por meio do link: https://www.seduh.df.gov.br/audiencias-publicas-2024/"

Observa-se nesse texto e no regulamento que o segue, oportunizando a participação por meio do canal Youtube, uma tentativa de expansão do público para além do local, o que, em verdade, não se realizou. Tal situação é comprovada pelo documento elaborado pela

equipe técnica da SEDUH, apresentado para discussão na segunda reunião da CT-LUOS, em 14 de novembro, onde consta a análise das manifestações nas audiências públicas e de outras fontes. Estas foram massivamente concentradas em temas e participantes das duas regiões administrativas, conforme segue:

- 31 manifestações do Lago Sul;
- 2 manifestações de Santa Maria; e
- 4 manifestações identificadas como LUOS.

A publicação dos Editais e as documentações publicadas na página eletrônica da SEDUH, explicitaram que seriam discutidos ajustes na LUOS, inclusive com a divulgação de uma minuta de PLC incorporando ajustes gerais. No entanto, a realização específica nas duas RAs e a própria lista de presença dos participantes, bem como as manifestações recebidas deixa clara a ausência de atores de todo o DF, o que mostra a parcialidade da representação social.

A minuta de LUOS colocada em análise, reforça-se, traz ajustes que impactam todo o território do DF, conforme disposto nos incisos II a IX do art. 1º, bem como em todo o art. 2º, afetando o uso e a ocupação do solo em todas as regiões administrativas e não somente em Santa Maria e no Lago Sul. Ou seja, a população diretamente afetada não reside somente nessas regiões e, de fato, não compareceu à convocação formal dos Editais.

Assim, observa-se que as alterações relativas às duas regiões administrativas seguiram o rigor da Lei, o que não ocorreu de fato para os ajustes cujo impacto ultrapassa tais territórios administrativos.

Registre-se com relação ao acompanhamento pela CT-LUOS que ele ocorreu em duas reuniões. Uma primeira realizada em 16 de outubro, na véspera da audiência de Santa Maria (17/10/2024) e antes da audiência do Lago Sul (21/10/2024), e uma segunda quando foram relatados os resultados da reunião, em 14 de novembro, cuja ata, ainda não aprovada, descreve bem as discussões havidas. Não há qualquer parecer formal da CT-LUOS, o que não é exigido pela legislação vigente, mas houve a efetiva convocação e realização de reuniões com a câmara, o que pode ser entendido como comprovação do seu acompanhamento.

II – ANÁLISE DA PROPOSTA DE ALTERAÇÕES DA LUOS

A presente análise será realizada em três etapas: as duas primeiras, verificando as demandas oriundas dos PIUs; e a terceira, das alterações propostas e que não estão diretamente ou somente relacionadas às respectivas regiões administrativas.

II.1 Demandas do PIU para o Lago Sul

As alterações propostas pelo PIU do Lago Sul e que afetam a LUOS estão concentradas na desconstituição de lotes de domínio público que estão interferindo com poligonais de unidades de conservação ou com o sistema viário, bem como na alteração de parâmetros de ocupação do solo – Anexo III – Quadro 14A.

Quanto ao primeiro caso, são lotes de UOS CSII 1, CSII 2, PAC 1, PAC 2, Inst e Inst EP. Para orientar as desconstituições propostas, foi encaminhada consulta ao órgão ambiental responsável pela gestão das unidades imobiliárias indicadas, bem como:

- consulta da dominialidade dos lotes junto à TERRACAP;
- consulta sobre a desconstituição para lotes de propriedade da TERRACAP; e
- verificação da unidade administrativa a que está vinculado o respectivo lote público e, a partir dessa manifestação, decidir pela desconstituição ou por permuta por outro lote da UOS Inst EP ou Inst.

A fim desse processo resultou proposta de alteração do Mapa 14A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI do Anexo II da LUOS vigente, conforme proposto no inciso XI do art. 1º da minuta de PLC em questão, com as seguintes desconstituições de unidades imobiliárias:

- SHIS QL 9 LT B (Inst), SHIS TRECHO 10 LT 1 PLL e SHIS TRECHO 10 LT 2 PLL (PAC 2), sobrepostos ao sistema viário da EPJK e EPDB;
- SHIS QI 9 LT A, SHIS QI 8 LT C CL, SHIS QI 8 LT D CL, SHIS QI 8 LT E CL, SHIS QI 8 LT F CL, SHIS QI 8 LT G, SHIS QI 8 LT I, SHIS QI 8 LT H e SHIS QI 9 LT 1 PLL, sobrepostos à REVIS Canjerana;
- SHIS QL B LT B, sobreposto à Área de Relevante Interesse Ecológico do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo;
- SMDB 12E LT 3, SMDB CJ 12F LT 1, SMDB CJ 12F LT 2, SMDB CJ 12F LT 3 e SMDB CJ 12G LT 1, sobrepostos à poligonal do REBIO Cerradão.
- SHIS TRECHO 11 LT 1 PLL e SHIS TRECHO 11 LT 2 PLL, sobrepostos à Parque Distrital das Copaíbas.

O PIU do Lago Sul também propôs alteração de classificação UOS Inst (Institucional) para UE (Unidade Especial), Figura 1, devendo ser observada a manutenção dos parâmetros urbanísticos previstos para o lote, manutenção da destinação e característica principal de

equipamento cultural, de modo a promover o convívio social de um dos principais pontos turísticos do Distrito Federal, próximo à ponte JK, e definir diretrizes de recuperação ambiental e implantação de vegetação adequada, calçamento e conexão com o sistema cicloviário já existente. Na criação dessa UE prevê-se a edição de Diretrizes de uso e ocupação do solo – DIEPO, que orientarão a elaboração do respectivo Plano de Ocupação.

Dessa forma, foi definida inclusão do inciso XVI no art. 38 da LUOS com a seguinte redação: UE 16 - Equipamento Cultural QL 9 Lote B da Região Administrativa do Lago Sul.

Por fim, o PIU propôs a alteração do Quadro 14A do Anexo III da LUOS, ajustando os seguintes parâmetros de ocupação:

- Padronização da altura máxima para 9,5m, igualando ao que já é permitido para a residências RE1 e RE2;
- o ajuste do coeficiente de aproveitamento máximo para que os lotes que integram a UOS Inst – Tipo C possam alcançar o potencial construtivo máximo permitido pela redefinição da altura máxima nessa UOS;
- alteração da faixa de área do código 1607 para a inclusão dos lotes que passarão a integrar a referida faixa, sem alteração dos parâmetros urbanísticos;
- alteração do coeficiente de aproveitamento máximo do código 1610 (CSII 2) para que os lotes com altura redefinida de 8,50m para 9,50m;
- considerando que as marquises nas antigas NGBs dos lotes comerciais do Lago Sul eram elementos construtivos obrigatórios e que a promulgação da LUOS proibiu as marquises para a maioria dos lotes comerciais, propôs-se a alteração do Anexo III da referida Lei Complementar, tornando as marquises itens não exigidos. Com isso, espera-se eliminar a diferença entre as áreas comerciais implantadas com o previsto na legislação;
- considerando o Anexo III vigente, onde o código 1618 (Inst) abrange a mesma faixa de área do código 1622 (Inst – Tipo A), e que todos os parâmetros permanecem os mesmos, com exceção dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo, propõe-se a padronização da maioria dos lotes da faixa de código 1618 (Inst) para Inst – Tipo A;
- ajuste de coeficientes de aproveitamento básico, baseando-se no § 6° do art. 42 do PDOT (“Art. 42. (...) § 6º A Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá rever os

coeficientes de aproveitamento previstos neste Plano Diretor, garantindo coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, observados os coeficientes máximos, por zona urbana ...". A justificativa da SEDUH é que o Estatuto da Cidade, em seu art. 28, prevê a possibilidade do Plano Diretor fixar coeficiente de aproveitamento único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana. Além disso, continua a SEDUH: "Para muitos autores, a ideia do solo criado pressupõe a adoção de um coeficiente único de aproveitamento do solo, uma vez que o próprio conceito parte da ideia fundamental de que, inerente ao direito de propriedade, há o direito de construção igual para todos. Diante desse cenário, propôs-se ajuste do coeficiente de aproveitamento básico, principalmente para as UOS CSII 1 e 2".

As Figuras 2 e 3 a seguir apresentam resumidamente o efeito desses ajustes. A Figura 2, identificando os parâmetros objeto de ajuste, e a Figura 3, o novo Quadro 14A, a substituir o atual no Anexo III da LUOS.

Figura 2 – Anexo III – Quadro 14A – seleção de parâmetros a serem alterados

Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1601	RE 1 (1) (2)	500<a≤4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1602	RE 1 - SHIS QL 12 Cj 11 ao 18	1300<a≤2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1603	RE 2	5000<a≤16000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000<a≤25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1605	CSII 1 (3)	a≤150	1,00	2,00	100	-	8,50	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1606	CSII 1 (4)	150<a≤750	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1607	CSII 1	2500<a≤3500	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1608	CSII 1	3500<a≤15000	0,84	0,84	60	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1609	CSII 2 (4)	150<a≤600	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1610	CSII 2	600<a≤32000	1,25	1,25	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1611	CSII 2 - Tipo A (5)	850<a≤6000	0,84	0,84	60	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1612	CSII 2 - Tipo B (6)	2000<a≤8500	0,84	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1613	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 1 e 2 (7)	2000<a≤5500	2,35	2,35	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1614	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 3 (8)	1500<a≤2000	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1615	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Lt 3	7500<a≤8000	1,49	2,00	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1616	CSII 2 - QI 28 Lt 1 e 2	5000<a≤9000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1617	CSII 3	100000<a≤110000	0,70	0,70	50	30	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1618		650<a≤9500	0,70	0,70	70	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1619		10500<a≤70000	0,65	0,65	40	20	8,50	5,00	-	5,00	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1620	Inst	40000<a≤200000	0,20	0,20	10	70	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1621	Inst	200000<a≤300000	0,06	0,06	6	70	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1622	Inst - Tipo A (9)	650<a≤9500	1,00	1,00	70	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1623	Inst - Tipo B (10)	2500<a≤4000	2,25	2,25	80	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1624	Inst - Tipo C (11)	2500<a≤11000	1,20	1,40	70	10	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1625	Inst - Tipo D (12)	200000<a≤350000	0,55	0,55	20	40	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1626	PAC 1 (13) (14) (15)	250<a≤1800	0,17	0,25	25	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1627	PAC 2 (15)	4500<a≤5000	0,50	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1628	PAC 2 - Tipo A (15) (16)	1000≤a≤2000	0,17	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

.....

.....

.....

.....

Figura 3 – Anexo III – Quadro 14A – parâmetros de ocupação do solo alterados

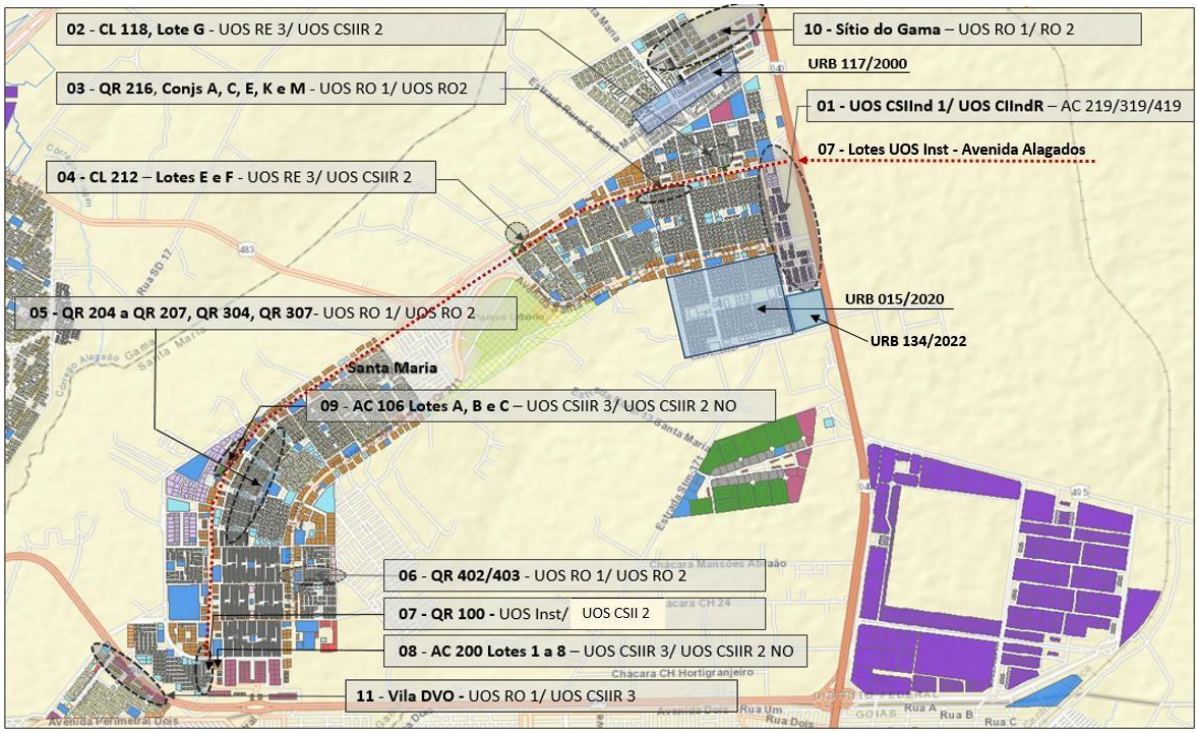
Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1601	RE 1 (1) (2)	500<a≤4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1602	RE 1 - SHIS QL 12 Cj 11 ao 18	1300<a≤2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1603	RE 2	5000<a≤16000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000<a≤25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	5,00	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1605	CSII 1 (3)	a≤150	1,00	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1606	CSII 1 (4)	150<a≤750	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1607	CSII 1	1600<a≤3500	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1608	CSII 1	3500<a≤15000	1,00	1,40	60	20	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1609	CSII 2 (4)	150<a≤600	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1610	CSII 2	600<a≤32000	1,25	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1611	CSII 2 - Tipo A (5)	850<a≤6000	1,00	1,40	60	-	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1612	CSII 2 - Tipo B (6)	2000<a≤8500	1,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1613	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 1 e 2 (7)	2000<a≤5500	2,35	2,35	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1614	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 3 (8)	1500<a≤2000	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1615	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Lt 3	7500<a≤8000	1,49	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1616	CSII 2 - QI 28 Lt 1 e 2	5000<a≤9000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1617	CSII 3	100000<a≤110000	0,70	0,70	50	30	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1618	Inst	650<a≤9500	0,70	0,70	70	20	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1619	Inst	10500<a≤70000	0,65	0,65	40	20	9,50	5,00	-	5,00	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1620	Inst	40000<a≤200000	0,20	0,20	10	70	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1621	Inst	200000<a≤300000	0,06	0,06	6	70	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1622	Inst - Tipo A (9)	650<a≤9500	1,00	1,40	70	20	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1623	Inst - Tipo B (10)	2500<a≤4000	2,25	2,25	80	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1624	Inst - Tipo C (11)	2500<a≤11000	1,20	2,25	80	10	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1625	Inst - Tipo D (12)	200000<a≤350000	0,55	0,55	20	40	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1626	PAC 1 (13) (14) (15)	250<a≤1800	0,17	0,25	25	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1627	PAC 2 (15)	4500<a≤5000	0,50	0,50	50	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1628	PAC 2 - Tipo A (15) (16)	1000≤a≤2000	0,17	0,50	50	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

II.2 Demandas do PIU para Santa Maria

As alterações propostas pelo PIU de Santa Maria e que afetam a LUOS estão concentradas na alteração da UOS para que seja promovida a dinamização do espaço urbano, muitas vezes compatibilizando os UOS de Lei com os usos já implantados em diversas regiões da cidade, conforme ilustra a Figura 4.

Figura 4 – Áreas afetadas por alteração do UOS em Santa Maria



.....

.....

.....

A seguir um resumo das justificativas da SEDUH para as alterações propostas:

- de forma a dinamizar a ocupação das Quadras AC 219, AC 319 e AC 419, indica-se a flexibilização de UOS dos Lotes assinalados de UOS CSIInd 1 para UOS CSIIndR que dar-se- á em função de: a) proximidade desses às Quadras Residenciais - QR 218 e QR 318; b) indicação de que nas áreas industriais sejam disponibilizados a opção de moradia; c) Infraestrutura implantada ociosa; d) Área de expansão com previsão de Lotes UOS CSIIndR;
    - Os Lotes com maiores dimensões, que abrigam atividades industriais de porte médio, serão mantidas na UOS CSIInd 1. Essa flexibilização está condicionada às Consultas à Concessionárias quanto ao abastecimento de água e esgotamento sanitário, providenciadas por meio do SEI nº 00390-00005570/2022-45.2) slide 54/71:
- mudança do UOS do Lote "G" da CL 118, de UOS RE 3 para UOS CSIIR 2 aplicado, predominantemente, ao longo do sistema viário estruturante, relacionada aos espaços de centralidade, às vias de atividades, às áreas de maior dinâmica e integração urbana. Nesses casos, o uso não residencial reforça o papel dessas áreas na configuração do espaço urbano, com a indicação de manutenção dos parâmetros de ocupação estabelecidos para UOS RE 3. O Lote "G" está voltado para uma via de atividades – Via Alagados, ocupado com atividades de oficinas e vendas relativas à essa atividade;
- mudança do UOS na QR 216 nos lotes categorizados como UOS RO 1 para a UOS RO 2 aplicado ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, constatada a ocorrência de atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial. A tipologia indicada para UOS RO 2 encontra-se consolidada, dando continuidades ao já implantado nas Quadras QR 215 e QR 217;
- mudança do UOS na CL 212 de UOS RE 3 para UOS CSIIR 2, mantidos os parâmetros de ocupação estabelecidos para a UOS RE 3, consequente qualificação da área do entorno limítrofe aos Lotes UOS RE 3. A indicação para UOS CSIIR 2 é aplicada, predominantemente, ao longo do sistema viário estruturante, relacionada aos espaços de centralidade, às vias de atividades, às áreas de maior dinâmica e

integração urbana. Destaca-se que consta no Memorial Descritivo - MDE 86/1992 que o uso originário dos Lotes “E” e “F” da CL 212 é Institucional: “Área Especial” e “Escola de 1º Grau” respectivamente, abrangidas nos usos indicados para UOS CSIIR 2;

- mudança do UOS nas QR 204 a 207, 304 e 307 de RO 1 para UOS RO 2 aplicado, usualmente, ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, onde foi constatada a ocorrência de atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial, nesse caso com previsão de área de estacionamentos, áreas de Praças e lotes UOS Inst EP e UOS Inst;
- mudança do UOS na QR 402/403 de RO 1 para UOS RO 2 aplicado, usualmente, ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, onde foi constatada a ocorrência de atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial, nesse caso, dando continuidade a UOS RO 2 já estabelecida ao longo da Via entre as Quadras Residenciais QRs 302/303;
- mudança do USO na CL 217, LOTES D e E/ CL 218, LOTES D e E com a constatação de Lotes UOS Inst vazios e subutilizados e a ausência de Lotes destinados exclusivamente a atividades econômicas, propondo-se a dinamização por meio da extensão de usos indicados na UOS CSII 2, mantidos os parâmetros de ocupação indicados para UOS Inst, onde UOS CSII 2 permite Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, indicado áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- mudança do UOS na CL 213 Lote C e CL 215 Lote E com a constatação de Lotes UOS Inst vazios e subutilizados e demanda por comércio e prestação de serviços, considerando a grande disponibilidade de lotes UOS Inst ao longo da Avenida Alagados, propondo-se a dinamização por meio da extensão de usos indicados na UOS CSII 2, mantidos os parâmetros de ocupação indicados para UOS Inst onde UOS CSII 2 permite Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, indicado áreas

de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

- mudança do UOS na CL 204 Lotes C1 e C2, com a constatação de Lotes UOS Inst vazios e subutilizados, e demanda por comércio e prestação de serviços, considerando a grande disponibilidade de lotes UOS Inst ao longo da Avenida Alagados, propondo-se a dinamização por meio da extensão de usos indicados na UOS CSII 2, mantidos os parâmetros de ocupação indicados para UOS Inst, onde UOS CSII 2 permite Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, indicado áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- mudança do UOS dos Lotes 1 a 8, Conjunto H, AC 200 com Habitação Coletiva em atendimento ao Programa Habitacional do DF, bem como à metodologia da LUOS, mantidos os parâmetros indicados para UOS CSIIR 3;
- mudança do UOS dos Lotes A, B e C, Conjunto H, AC 200 com Habitação Coletiva em atendimento ao Programa Habitacional do DF, bem como à metodologia da LUOS, mantidos os parâmetros indicados para UOS CSIIR 3;
- mudança do UOS dos Lotes ao longo da Via Coletora indicada – Av. Brigadeiro Gomes QRI 1, 3, 5/ QRI 2, 4, 6 e Avenida Ministro Délio Jardim de Mattos – QRC 12/ QRC 10, de UOS RO1 para UOS RO 2 ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, constatada a ocorrência de atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial; e
- mudança do UOS na rua das Violetas, de UOS RO 1 para UOS CSIIR 2 NO, onde são permitidos os usos: “Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos”, de forma a manter do uso residencial nesses lotes, e ajustá-los à metodologia da LUOS, mantido os parâmetros.

As Figuras 5 e 6 a seguir apresentam o efeito desses ajustes no Quadro 11A – dos parâmetros de ocupação do solo – do Anexo III da LUOS, conforme sombreamento no mesmo, essencialmente com a criação de novas faixas de áreas a que correspondem os diversos UOS.

Figura 5 – Anexo III – Quadro 11A – seleção de parâmetros com alteração proposta

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1301	RE 3[1] [2]	150<a≤400	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1302	RE 3	700<a≤2500	1,40	4,00	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1303	RE 3	26000<a≤37000	0,60	0,60	50	30	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1304	RO 1	a≤350	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1305	RO 1	350<a≤900	2,00	2,00	80	10,00	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1306	RO 1 - Santos Dumont	a≤160	0,84	0,84	40	20	9,50	5,50	9,00	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1307	RO 1 - Santos Dumont	160<a≤300	0,80	0,80	40	20	9,50	5,50	3,65	1,50	bilateral	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1308	RO 2	a≤200	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	RO 2 - Santos Dumont	a≤160	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	RO 2 - Santos Dumont	160<a≤300	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1309	CSIIR 1 NO	a≤200	1,40	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1310	CSIIR 1 NO	500<a≤650	2,00	2,00	80	10,00	12,00			-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIIR 1 NO	20000<a≤30000	1,00	1,24	80	20,00	24,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSIIR 1 NO	54000<a≤55000	-	1,44	47	20	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSIIR 1 NO	55000<a≤56000	-	1,38	46	20,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1311	CSIIR 1 - Vila DVO[3]	a≤350	2,00	4,00	100	-	15,50			-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1312	CSIIR 1	a≤400	1,40	2,70	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1313	CSIIR 1[3]	700<a≤850	2,50	3,00	100	-	15,50			-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1314	CSIIR 1[3]	850<a≤3500	2,00	4,00	70	20,00	22,50			-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1315	CSIIR 2 NO	a≤250	1,40	1,40	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1316	CSIIR 2 NO	400<a≤900	2,00	2,50	80	10,00	15,50			-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIIR 2 NO	450<a≤5500	1,40	4,00	70	20	43,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1317	CSIIR 2 NO	4500<a≤7200	1,00	1,00	70	20	15,50	6,00	6,00	6,00	bilateral	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1318	CSIIR 2	a≤450	1,40	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1319	CSIIR 2	450<a≤5500	1,40	4,00	70	20	43,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1320	CSIIR 2 - Vila DVO[3]	a≤500	2,00	4,00	100	-	15,50			-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1321	CSIIR 3	a≤300	1,40	2,50	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1322	CSIIR 3 - Santos Dumont[4]	a≤350	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	obrigatória	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1323	CSIIR 3	500<a≤600	2,00	2,00	100	-	12,00			-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1324	CSIIR 3	600<a≤2000	1,40	4,00	60	30	36,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIIR 3	700<a≤2500	1,40	4,00	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1325	CSIIR 3 - Vila DVO	1000<a≤3000	2,00	2,00	80	10	12,00			-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIIR 3	a > 12278	1,00	2	60	30	25	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1326	CSII 1	750<a≤1000	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSII 1	1000<a≤2000	1,00	4,00	80	10	24,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1327	CSII 1	1500<a≤3000	1,40	1,40	70	20	12,00	2,00	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1328	CSII 2	a≤250	2,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1329	CSII 2	800<a≤1300	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1330	CSII 2 - Vila DVO[3]	900<a≤2500	2,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSII 2	a > 3827	1	4	70	20	24	3	5	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1331	CSII 2	1300<a≤6000	1,40	2,00	70	20	12,00	2,00	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSII 2 - Avenida Alagados	a≤10000	1,40	2,60	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1332	CSII 3	a≤450	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

Figura 6 – Anexo III – Quadro 11A – seleção de parâmetros com alteração proposta (continua)

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1333	CSII 3	700<a≤3000	1,40	2,00	70	20	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1334	CSII 3 - Vila DVO	850<a≤2500	2,00	3,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1335	CSII 3 - Porto Pilar	2000<a≤37000	1,00	1,00	70	20	12,00	5,00	5,00	5,00	bilateral	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1336	CSII 3	4000<a≤6000	3,20	3,20	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSII 3	6000<a≤7000	2,00	2,00	70	20	15,50	2,00	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSII 3	5160 <a< 9364	1	4	60	30	24,00	-	5,00	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1337	CSII 3	30000<a≤30500	1,40	2,00	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
	CSII 3	30500<a≤100000	1	4	70	20	24,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSIInd R - AC 219, 319 E 419	a≤400	1,00	1,80	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1338	CSIInd 1	a≤400	1,00	1,80	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1339	CSIInd 1	400<a≤1000	1,40	2,40	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1340	CSIInd 1	1000<a≤4600	1,40	2,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1341	CSIInd 2	a≤400	1,00	3,60	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1342	CSIInd 2	1400<a≤9800	1,00	3,20	80	10	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1343	CSIInd 2	9800<a≤71000	1,00	3,00	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1344	CSIInd 2	71000<a≤277000	1,00	2,40	40	30	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1345	Inst - Vila DVO	250<a≤950	2,00	2,00	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1346	Inst - Vila DVO	950<a≤3500	2,00	2,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1347	Inst - Vila DVO	3500<a≤5000	2,00	2,00	50	30	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1348	Inst	a≤10000	1,40	2,60	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1349	Inst	10000<a≤35000	1,40	2,00	40	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1350	PAC 1[5] [6]	a<1000	0,25	0,25	25	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1351	PAC 2 [6]	1000≤a<1900	0,25	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1352	PAC 2 [6]	1900≤a<6600	0,50	0,50	50	-	8,50	4,00	-	4,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

Além dessas alterações, foram propostos os seguintes ajustes na LUOS:

- compatibilização à metodologia da LUOS de projeto aprovado, correspondente ao Projeto de Urbanismo - URB 015/2020, registrado em cartório (Figura 7);
- compatibilização de projeto elaborado pela SUPROJ/ SEADUH, correspondente ao Projeto de Urbanismo - URB 117/2000, com aprovação, porém, sem registro cartorial devido a questões fundiárias (Figura 8); e

- compatibilização de projeto elaborado pela SUPROJ/ SEADUH, correspondente ao Projeto de Urbanismo - URB 134/2022, registrado em cartório (Figura 9).

Figura 7 – Compatibilização metodologia LUOS - Projeto Urbanismo URB 015/2020

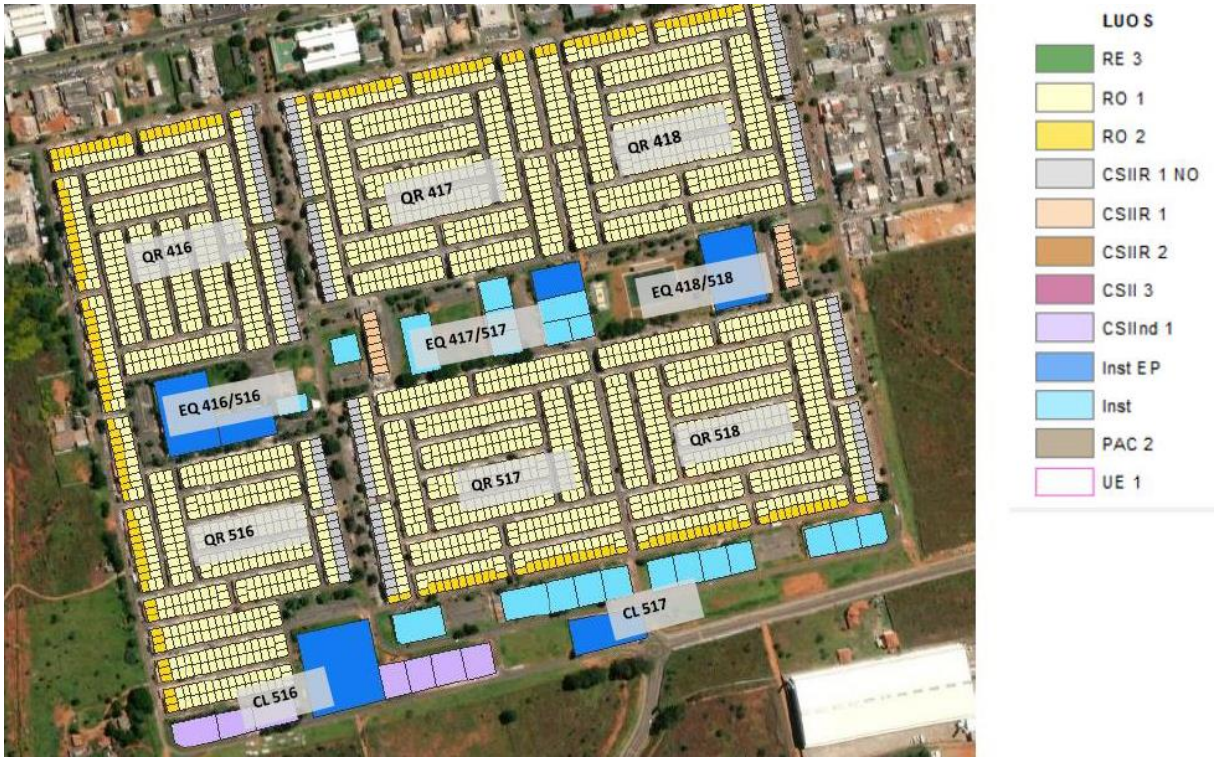


Figura 8 – Compatibilização metodologia LUOS - Projeto Urbanismo URB 117/2000

.....

.....

.....

Figura 9 – Compatibilização metodologia LUOS - Projeto Urbanismo URB 134/2022

Por fim, a SEDUH propõe agregar à LUOS as quadras objeto do projeto mostrado na Figura 8, alterando o inciso VIII do §4º do art. 1º da LUOS para:

> "Art. 1º ...
>
> ...
>
> § 4º O disposto no caput abrange os seguintes parcelamentos consolidados ou já aprovados pelo poder público:
>
> VIII – Região Administrativa de Santa Maria: AC 300, QR 301, AC 401, QR 402, CL 303, CL 304, QR 303, AC 407, CL 308, CL 408, QR 310, CL 310, CL 410, QR 302, QR 304, EQ 304/307, CL 307, CL 407, QR 309, CL 309, CL 409 e parte da AC 200, QR 201, QR 202, QR 203, QR 307, QR 308, QR 120, QR 121 e QR 122;"

II.3 Demandas diversas de alteração da LUOS

A seguir vamos analisar os ajustes propostos na LUOS que não se originaram na elaboração dos PIUs para o Lago Sul e Santa Maria. Segundo a "Justificativa Técnica do Processo no 00390-00005725/2024-13" para a revisão da Lei Complementar nº 948/2019, documento sem número ainda não incorporado ao respectivo processo:

> "Visando acompanhar a aplicação da LUOS e atendendo ao disposto no art. 79 da Lei complementar nº 948/2019, foram analisadas pela SEDUH as solicitações

de alterações encaminhadas por meio de processos administrativos da plataforma SEI - GDF; sugestões de membros da Câmara técnica de acompanhamento da LUOS; e sugestões que foram recepcionadas por meio das contribuições da Central de Aprovação de Projetos – CAP da SEDUH.

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

As alterações resultantes desse processo de revisão geral, bem como de ajustes realizados após reunião com esses Relatores em 02 de dezembro, constam na minuta do PLC encaminhada a nós em 04 de dezembro de 2024 e serão sucintamente apresentadas a seguir:

II – O art. 6º, § 6º, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º ...

....

§ 6º Após o licenciamento da obra para uso residencial unifamiliar, nos termos do Código de Obras e Edificações, é admitido o licenciamento e exercício da atividade de consulado e embaixadas, bem como da atividade de escritório de advocacia e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1, sendo também admitidas nas UOS RE 2, desde que previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver."

III – O art. 11, IV, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 11 ...

...

IV - taxa de permeabilidade mínima de 20%;"

IV – O art. 17, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 17. A taxa de permeabilidade mínima é o percentual da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água."

V – O art. 19, §§1º e 3º, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 19 ...

§ 1º No caso de abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações voltadas para as divisas de lotes vizinhos, os afastamentos mínimos são estabelecidos nos Anexos III e IV, devendo ser aplicado o de maior valor.

...

§ 3º O Anexo IV não se aplica aos lotes das UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2 e RO 3, onde se deve garantir o afastamento mínimo de 1,50 metro em relação às divisas com lotes vizinhos, quando há qualquer abertura."

VI – O art. 30 fica alterado o inciso II, incluído o inciso III e renumerados os incisos III, IV e V, conforme se segue:

"Art. 30 ...

...

II – únicos ou remembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro público possua testada superior a 16 metros;

III – únicos ou remembrados, que possuam área menor ou igual a 400 metros quadrados;

IV - com edificações tombadas quando comprovada a impossibilidade de criação de vagas sem descaracterizar a edificação ou o seu entorno;

V – destinadas às unidades habitacionais de interesse social no âmbito da política habitacional do Distrito Federal;

VI – quando todas as divisas possuem galeria obrigatória, excetuando-se os casos de subsolo aflorado."

VII – A Seção X passa a vigorar com a seguinte redação:

"SEÇÃO X

DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DO LOTE E DA FACHADA ATIVA"

VIII – O art. 34, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 34 A fachada da edificação na divisa com logradouro público no pavimento localizado no nível da circulação de pedestres deve ter percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50%, da sua área em elevação, nas UOS:

I - CSIIR 2 NO e CSII 2;

II - CSIIR 2, quando ocorra uso não residencial;

III - RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e CSIIR 3, quando há oferta de vaga de veículos no interior do lote."

IX - O Art. 35, §2, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 35 ...

...

§ 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2 estão dispensados do atendimento da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas para logradouros públicos desde que o cercamento seja de elemento vegetal."

X - Renumera-se os §§2º a 6º do art. 38 como se segue:

"Art. 38 ...

...

§1º ...

...

§2º ...

...

§3º ...

...

§4º ...

...

§5º ..."

Art. 2º A Lei Complementar nº 948, de 2019, passa a vigorar com os seguintes acréscimos:

I – Acrescenta-se ao Art. 5º, §1º, o inciso XII, com a seguinte redação:

"Art. 5º ...

...

XII - UOS COL - Condomínio de lotes, onde são permitidos os condomínios de lotes conforme legislação específica do parcelamento do solo."

II - Serão acrescidos ao art. 19 os §§7º e 8º:

"Art. 19 ...

...

§ 7º O diâmetro de que trata o parágrafo segundo é considerado, em planta baixa, a partir do ponto médio da abertura do vão de iluminação e ventilação até o limite do lote.

§ 8º Se o lote possuir testada menor ou igual a 20m e área maior a 600m², aplica-se a tabela para lotes com área maior a 600 m².” (NR)

III – O art. 32 passa a vigorar acrescido dos §§ 3º e 4º:

“Art. 32 ...

...

§3º É permitido o parcelamento do valor da contrapartida de vagas, nos termos da regulamentação desta Lei Complementar, mediante requerimento do interessado.

§ 4º A cobrança e o pagamento de que trata o § 3º se dará em momento anterior à emissão do alvará de construção.”

IV – Fica acrescido o Art. 34-A:

“Art. 34-A. A fachada ativa da edificação é aquela localizada no pavimento do nível da circulação de pedestres, voltada para o logradouro público e com permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos básicos:

I - fachada da edificação localizada obrigatoriamente no(s) limite(s) da(s) divisa(s) do lote;

II - permeabilidade visual de no mínimo 50%;

III - ocupação mínima de 40% da dimensão linear do somatório de todas as divisas voltadas para o logradouro público, garantido o acesso direto de pedestres;

IV - a ocupação de 40% do Inciso III deve ser de uso não residencial;

§ 1º É obrigatória a fachada ativa nas UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO quando ocorre uso residencial.

§ 2º Caso o lote em que a fachada ativa é obrigatória possua mais de uma divisa voltada para o logradouro público:

I - a maior extensão de fachada ativa prioritariamente será aquela voltada para a via de atividades definida expressamente em Memorial Descritivo - MDE do projeto urbanístico;

II - caso não haja a via de atividades de que trata o inciso I, a maior extensão de fachada ativa será definida pelo interessado quando da habilitação do projeto de arquitetura, respeitado o conceito definido no caput deste artigo e os seus requisitos básicos.

§ 3º É permitido o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público, condicionado a:

I - integração física da fachada com o passeio público;

II - acessibilidade irrestrita de pedestres;

III - manutenção de toda a sua extensão livre de cercas, muros ou grades;

IV - não implantação de vagas para veículos motorizados ao longo de toda a sua extensão.

§ 4º É permitida a utilização do recuo de que trata o §3º para manobra e acesso de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros."

V – Fica acrescido o Art. 34-B:

"Art. 34-B Para fins de aplicação do disposto nos arts. 34 e 34-A, considera-se que a porção da fachada ocupada por saída de emergência, acessos a depósitos e guarda e permanência de veículos motorizados não é considerada para fins de cálculo da permeabilidade física e visual."

VI - Acrescenta-se ao Art. 38 o inciso XVI, com a seguinte redação:

"Art. 38 ...

...

XVI - UE 16 - Equipamento Cultural QL 9 Lote B da Região Administrativa do Lago Sul"

VII – O Anexo XI – Glossário, passa a vigorar acrescido de item com a seguinte redação:

"dois domicílios: se refere a duas unidades imobiliárias distintas, não sobrepostas, e com entradas independentes às edificações, ressaltando-se que no lote pode haver a entrada única."

Art. 3º Fica estabelecido o prazo de 1 ano, a partir da publicação desta Lei Complementar, para a opção pelos usos e parâmetros vigentes até a sua publicação.

§1º A opção de que trata o caput pode ser realizada pelos proprietários ou titulares do direito de construir de imóveis que tiverem seus usos ou parâmetros alterados por essa Lei Complementar ou de projetos urbanísticos cujos parâmetros e uso e ocupação do solo foram incorporados à LUOS.

§2º Nos casos em que houver alteração no coeficiente de aproveitamento básico da unidade imobiliária, fica resguardada ao proprietário ou titular do direito de construir, no prazo estabelecido no caput, a utilização do coeficiente vigente na data anterior à publicação desta Lei Complementar.

§3º Quando da alteração de que trata o §2º deste artigo decorrer acréscimo e utilização do coeficiente de aproveitamento básico da unidade imobiliária, haverá incidência de outorga onerosa do direito de construir – ODIR, considerando o coeficiente básico vigente na data anterior à publicação desta Lei Complementar.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial:

I – O Art. 11, V;

II - O Art. 30, II;

III - O Art. 34, II, §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º e seus incisos;

Observando a legislação em vigor e a minuta do PLC apresentada neste texto, em especial com relação ao art. 19, entende-se que os incisos I e II do parágrafo 1º foram revogados. Caso esse não seja o caso, é necessário que se complemente a proposta de texto conforme redação a seguir:

"§ 1º No caso de abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações voltadas para as divisas de lotes vizinhos, os afastamentos mínimos são estabelecidos nos Anexos III e IV, devendo ser aplicado o de maior valor, sendo definidos para edificações com:"

Com relação ao acréscimo da UE XVI no art. 38, resta pendente a alteração do art. 39, que a ele corresponde. Para tal, sugere-se a seguinte alteração de redação:

"Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI, XII, XIII, XIV e XVI, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação."

.....

III - VOTO

Considerando todo o exposto, votamos favorável à proposta do PLC, com alterações na LUOS vigente, conforme apresentada neste Relato, com as seguintes recomendações:

1) alterar o parágrafo 1º do art. 19, conforme proposto à linha 649 deste Relato;

2) alterar o caput do art. 39, conforme proposto à linha 655 deste Relato;

3) detalhar o inciso XII do art. 5º (UOS COL) de forma a eliminar insegurança jurídica relativa aos usos permitidos, ainda indefinidos, de forma a melhor orientar os proponentes dos loteamentos quanto à imperiosa necessidade de resguardar a população, o meio ambiente, a mobilidade urbana e demais políticas públicas da geração de inconvenientes oriundos da imprecisão dessa norma; e

4) alterar o art. 79 da LUOS de forma a compatibilizar o nome da CT LUOS ao que dispõe o inciso IV do art. 5º do regimento interno do Conplan, bem como ajustar sua competência para um melhor acompanhamento da implementação da respectiva Lei, como segue:

> "Art. 79. Fica criada, no âmbito do Conplan, a Câmara Temática de Uso e Ocupação do Solo, de caráter permanente, para acompanhamento da avaliação, revisão e aplicação desta Lei Complementar."

5) incluir neste processo os documentos citados às linhas 15, 16 e 471, atualmente sem número.

Adicionalmente, mas não menos importante, recomendamos:

6) realizar audiência pública específica para as alterações propostas na LUOS e que não foram originárias dos Planos de Intervenção Urbana do Lago Sul e de Santa Maria, com convocação geral à população do DF, de forma a dar atendimento pleno à Lei 5081, de 2013, ou seja, garantindo a efetiva participação de toda a população, conforme justificado no corpo deste Relato;

7) regulamentar a elaboração dos PIUs, compatibilizando-o com a legislação prevalente para o Plano Diretor Local, inserindo-o como elemento estruturador da política de planejamento e gestão das regiões administrativas do DF;

8) garantir que os PIUs sejam objeto do acompanhamento das Comissões Locais de Planejamento, previstas em Lei, para que, além das audiências públicas obrigatórias, seja ampliada a participação social local nas discussões durante as diferentes etapas de sua elaboração; e

9) programar estudos imediatos para a inclusão de intervenções urbanas do PIU de Santa Maria para a área denominada “Porto Seco”, localizada à margem leste da BR 040, sobretudo para dotá-la de infraestrutura adequada para a drenagem urbana, requalificação de ruas, calçadas, estacionamentos, ciclovias e infraestrutura para o transporte coletivo, inclusive prevendo sua interligação à área central de Santa Maria e às cidades vizinhas do Estado de Goiás.

gov.br Documento assinado digitalmente
WILDE CARDOSO GONTIJO JUNIOR
Data: 06/12/2024 14:36:59-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Wilde Cardoso Gontijo Júnior - Conselheiro RODAS DA PAZ (suplente)

Considerações ao VOTO de Henrique do Vale Andrade – Conselheiro Fecomércio (titular)

Quanto às Recomendações supra temos as seguintes considerações, conforme respectivos números:

3) entendemos que o artigo será devidamente regulamentado e caso seja necessário, entendemos que a redação pode ser aprimorada após análise jurídica para melhor entendimento, sem alteração de mérito, apenas de forma;

6) a audiência pública foi convocada para toda a população do Distrito Federal - DF para participar da audiência pública com vistas à apresentação dos estudos dos PIUs e da Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2024/01/1a-Aviso-de-convocacao-PIU-Lago-Sul_DODF_16.09.24.pdf e https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2024/01/1a-Aviso-de-Convocacao-PIU-Sta.-Maria_-DODF-16.09.24.pdf;

7) conforme explicado pela Seduh, essa regulamentação está em estudo e pode vir a previsão por acompanhamento dos CLPs;

8) a participação popular foi efetivada, além da audiência pública, por meio de questionários aplicados presencialmente e virtualmente, bem como foram levadas à SEDUH em reuniões com as Administrações Regionais as demandas da população, tendo em vista o Art. 35., Inciso VII do Regimento Interno das Administrações Regionais (https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/621943de42e747a19b47ada15d782dcd/Decreto_38094_28_03_2017.html): "À Diretoria de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, unidade orgânica de direção, diretamente subordinada à Coordenação de Desenvolvimento ou à Coordenação Executiva, conforme definido na estrutura administrativa da Administração Regional, compete: VII - subsidiar e opinar junto aos Órgãos Centrais de Planejamento Urbano

e Territorial na definição das prioridades para elaboração de projetos, planos e programas de interesse regional, em articulação com a Secretaria de Estado das Cidades. Ademais, conforme explicado pela SEDUH, essa regulamentação está em estudo e pode vir a previsão por acompanhamento dos CLPs".

Documento assinado digitalmente
gov.br
HENRIQUE DO VALE ANDRADE
Data: 17/12/2024 11:32:59-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Henrique do Vale Andrade – Conselheiro Fecomércio (titular)

PIU

Plano de Intervenção Urbana

PIU - PLANO DE INTERVENÇÃO URBANA

O **PIU - Plano de Intervenção Urbana** é um estudo de competência da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEDUH) alinhado às demandas da população e das Administrações Regionais, que **tem por finalidade produzir análises técnicas a fim de garantir a boa relação entre os espaços públicos e privados, promover a transparência e a equidade no tratamento do solo urbano e promover a mobilidade ativa e conexões intermodais.**

O **PIU objetiva melhorias, requalificação e dinamização de espaços urbanos, a partir de proposições de intervenção**, relacionadas principalmente ao **sistema viário**, aos **espaços livres de uso público**, à **caracterização da ocupação de área pública** e à **dinamização de parâmetros de uso e ocupação do solo**.

PRINCIPAIS TEMAS

SISTEMA VIÁRIO E ESTACIONAMENTOS

+

PRAÇAS E ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO - ELUP

+

LEVANTAMENTO DAS OCUPAÇÕES DE ÁREAS PÚBLICAS

+

DINAMIZAÇÃO DA LUOS

PIU
Plano de Intervenção Urbana

PIU - PLANO DE INTERVENÇÃO URBANA

O **PIU objetiva melhorias, requalificação e dinamização de espaços urbanos, a partir de proposições de intervenção**, relacionadas principalmente ao **sistema viário**, aos **espaços livres de uso público**, à **caracterização da ocupação de área pública** e à **dinamização de parâmetros de uso e ocupação do solo**.

EXEMPLO DE PROPOSTA DE INTERVENÇÃO DO PIU

RESUMO DAS ETAPAS

1 LEVANTAMENTO E SISTEMATIZAÇÃO DE DADOS

2 VISTORIAS TÉCNICAS

3 REUNIÕES COM AS ADM E CONSULTA AOS ÓRGÃOS

4 QUESTIONÁRIO

5 DIAGNÓSTICO

6 CONSOLIDAÇÃO DOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

7 ELABORAÇÃO DAS PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO URBANA

8 PARTICIPAÇÃO POPULAR: CONSULTA E/OU AUDIÊNCIA PÚBLICA

9 PUBLICAÇÃO DOS DOCUMENTOS TÉCNICOS COM AS PROPOSTAS

PIU
Plano de Intervenção Urbana

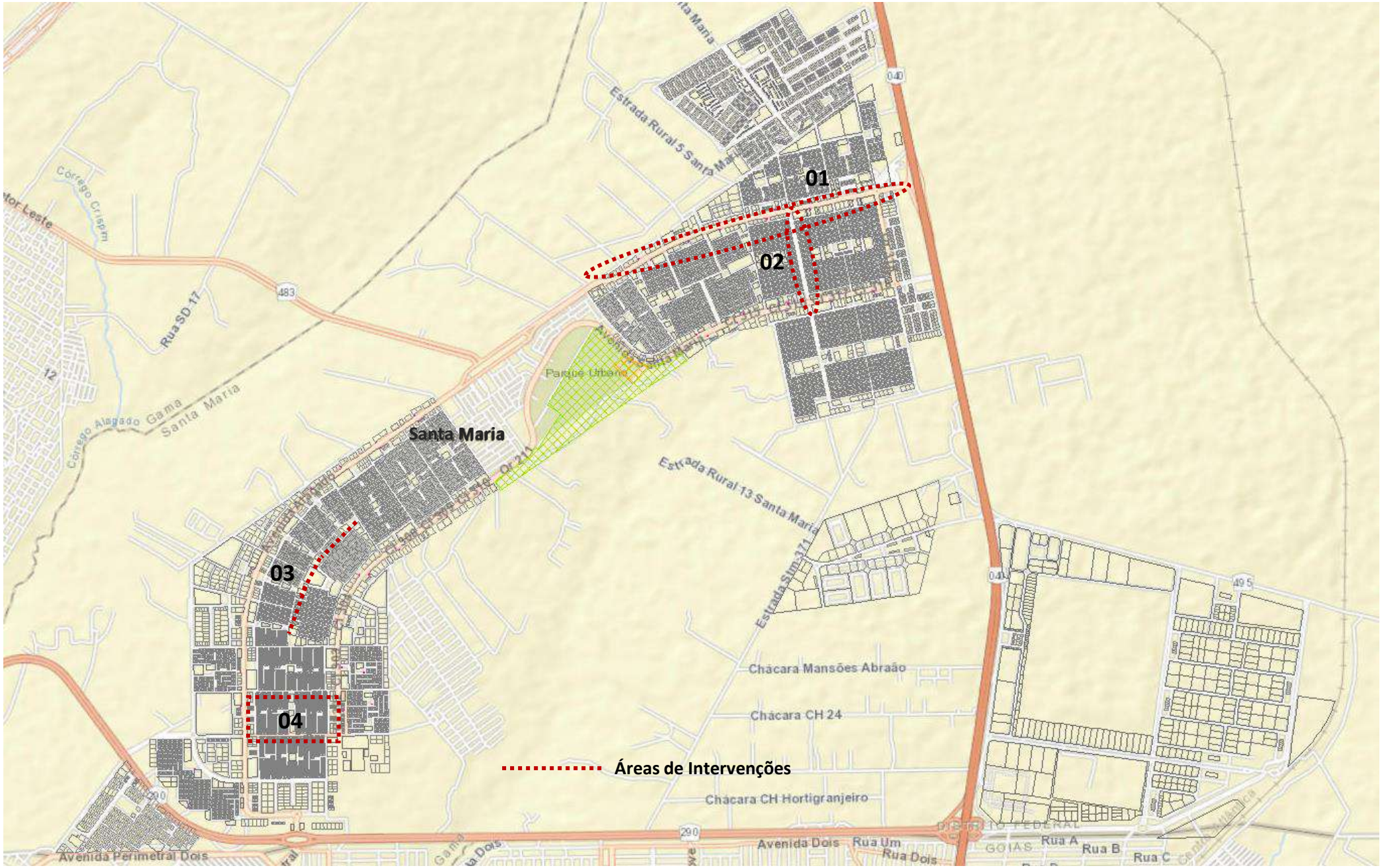
JUSTIFICATIVA/ OBJETIVOS

O **Plano de Intervenção Urbana – PIU de Santa Maria** visa estudos de:

- Sistema Viário, Praças e ELUP - com indicação de áreas de intervenções urbanas
- Dinamização e Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

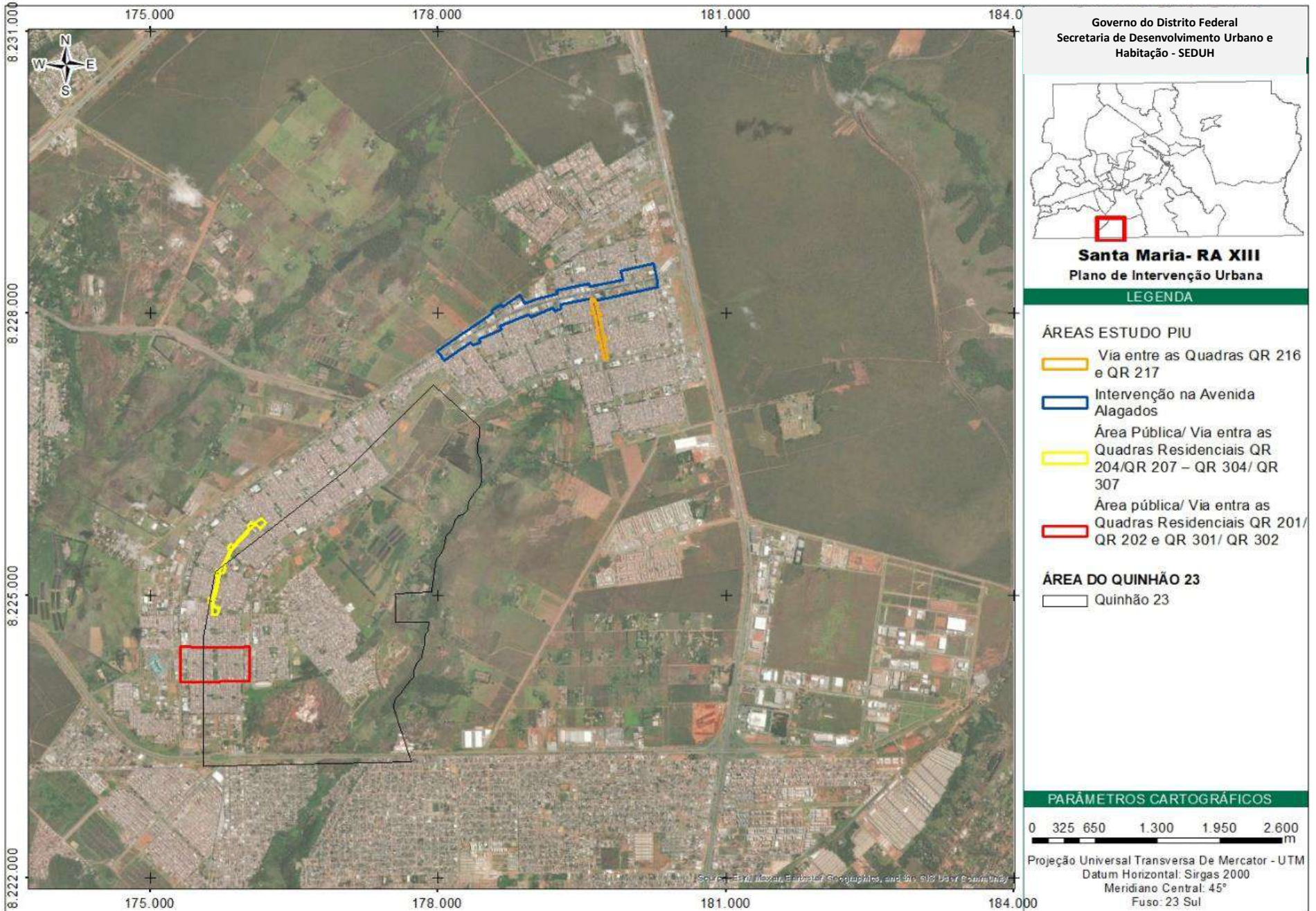
PIU
Plano de Intervenção Urbana

PROPOSTAS - INTERVENÇÕES



PIU
Plano de Intervenção Urbana

PROPOSTAS - INTERVENÇÕES



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

Santa Maria- RA XIII

Plano de Intervenção Urbana

LEGENDA

ÁREAS ESTUDO PIU

- Via entre as Quadras QR 216 e QR 217
- Intervenção na Avenida Alagados
- Área Pública/ Via entra as Quadras Residenciais QR 204/QR 207 – QR 304/ QR 307
- Área pública/ Via entra as Quadras Residenciais QR 201/ QR 202 e QR 301/ QR 302

ÁREA DO QUINHÃO 23

- Quinhão 23

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

0 325 650 1.300 1.950 2.600 m

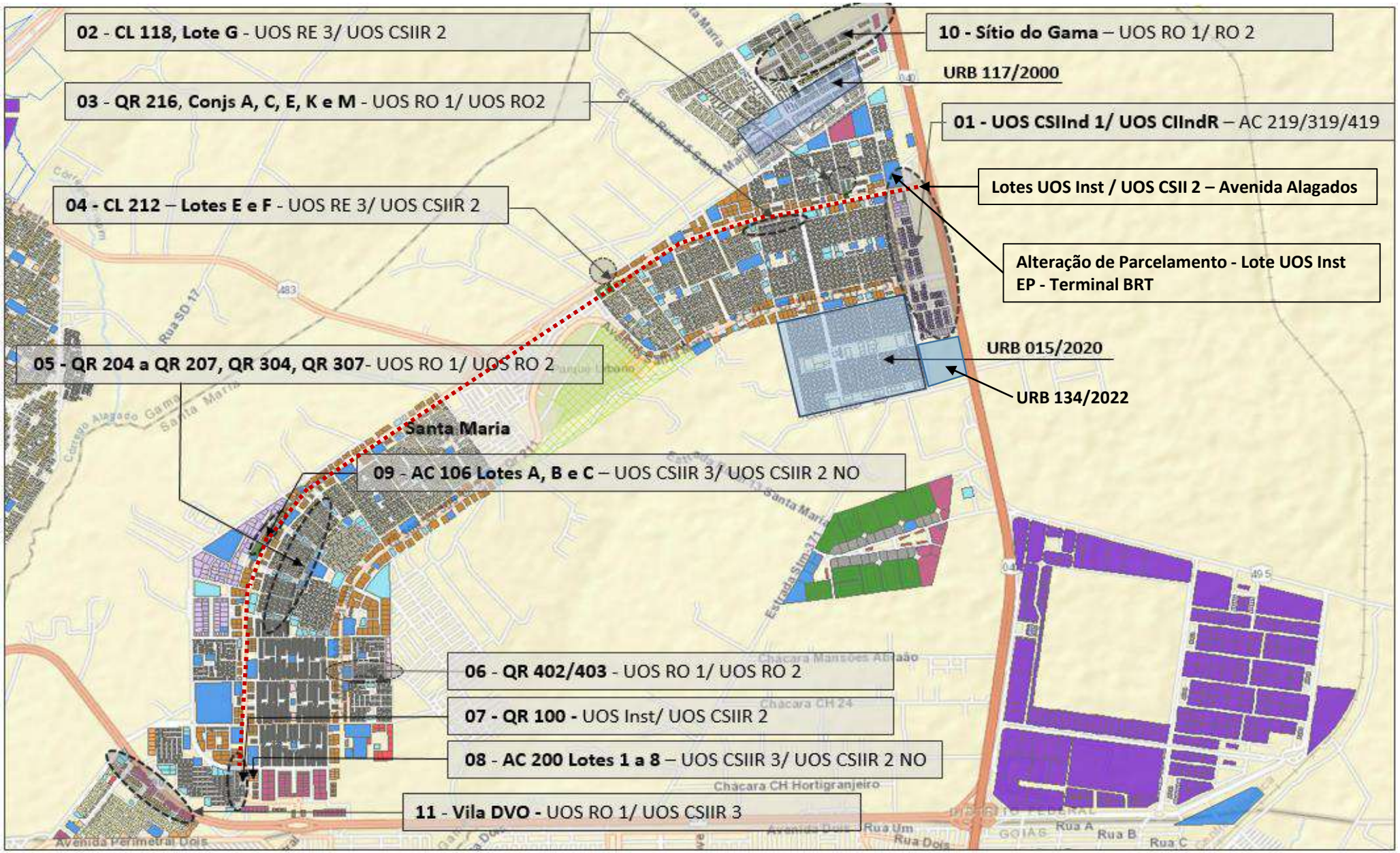
Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
Datum Horizontal: Sirgas 2000
Meridiano Central: 45°
Fuso: 23 Sul

PIU
Plano de Intervenção Urbana

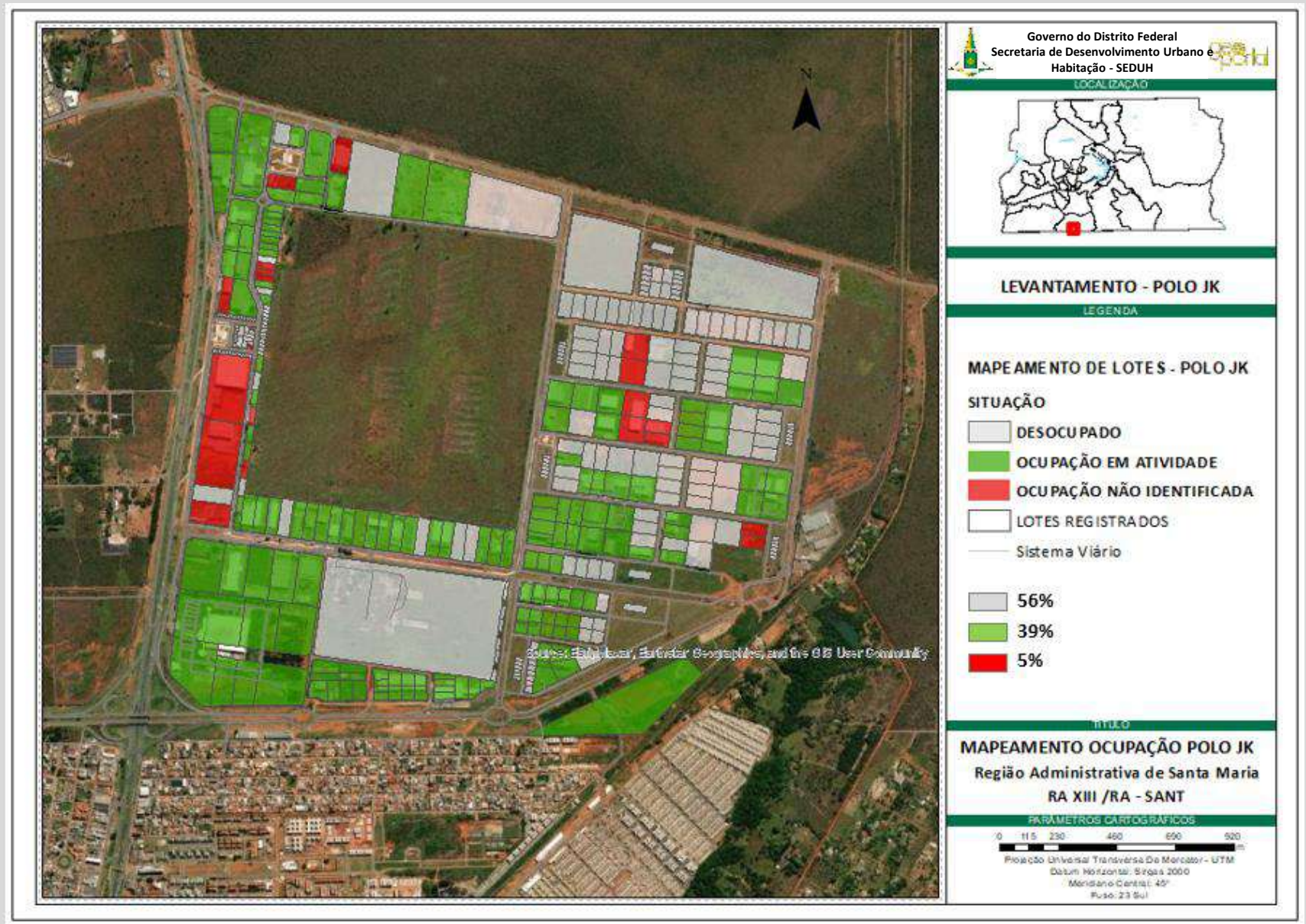
LUOS/ OCUPAÇÃO ATUAL

PIU
Plano de Intervenção Urbana

INDICAÇÕES DE AJUSTES - LUOS



PIU Plano de Intervenção Urbana



Foi analisada a possibilidade de alteração de UOS *Polo de Desenvolvimento Juscelino Kubitschek – Polo JK*, Projeto de Urbanismo – URB 022/2001.

Após levantamentos e estudos, constatou-se:

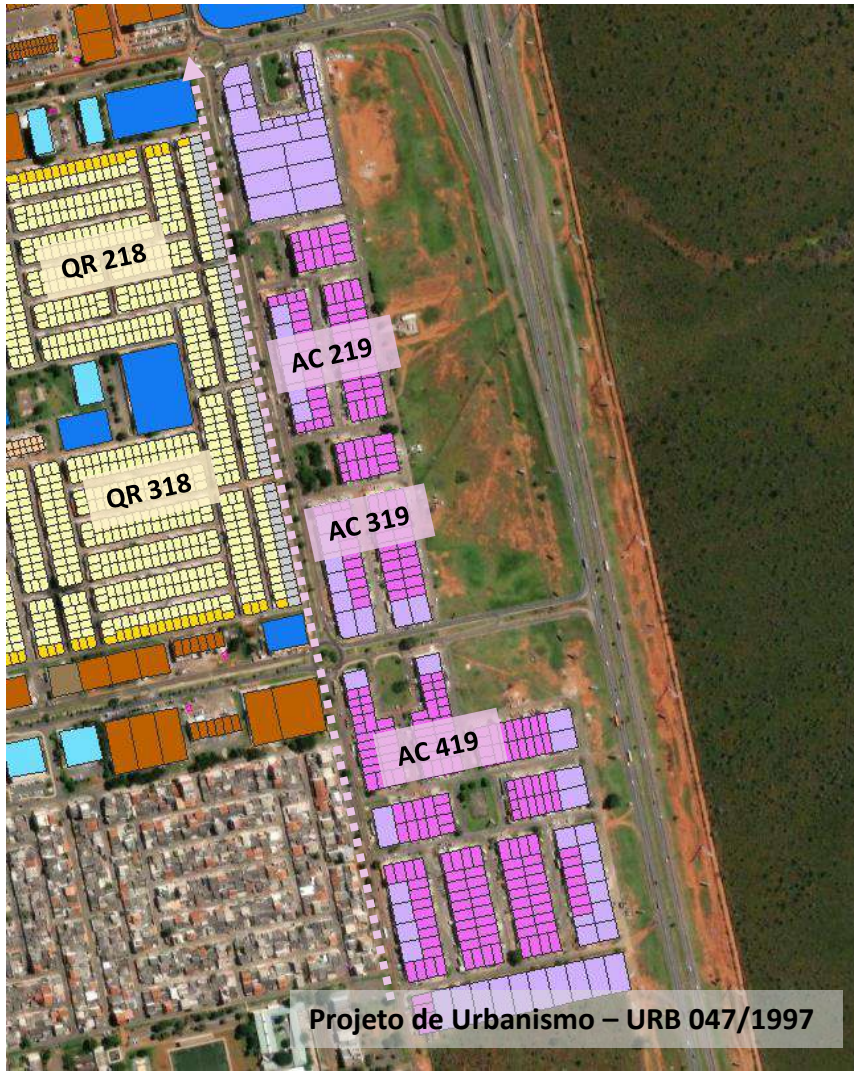
1. A maioria dos Lotes não se encontram ocupados;
2. Considerável número de lotes com ocupações não identificadas, em situação de abandono;
3. As atividades são compatíveis àquelas indicadas na LUOS.

Concluiu-se pela manutenção da UOS CSIInd 1 e UOS CSIInd 2 e indicar a extensão de Atividades/Classes e Subclasses no Decreto nº 43.374/2022 de forma a dinamizar o Polo JK.

PROPOSTAS - INTERVENÇÕES

PIU Plano de Intervenção Urbana

INDICAÇÃO 01 - LUOS



JUSTIFICATIVA TÉCNICA

De forma a dinamizar a ocupação das Quadras AC 219, AC 319 e AC 419, indica-se a flexibilização de UOS dos Lotes assinalados de *UOS CSIInd 1* para *UOS CSIIndR* que dar-se- á em função:

- Da proximidade desses às Quadras Residenciais - QR 218 e QR 318;
- Da indicação de que nas áreas industriais sejam disponibilizados a opção de moradia;
- Infraestrutura implantada ociosa;
- Área de expansão com previsão de Lotes *UOS CSIIndR.*

Indicação para alteração futura, sugere-se a alteração da UOS, mantidos os parâmetros de ocupação estabelecidas para CSIInd 1.

Os Lotes com maiores dimensões assinalados, que abrigam atividades industriais de porte médio, serão mantidas na UOS CSIInd 1.

Essa flexibilização está condicionada às Consultas à Concessionárias quanto ao abastecimento de água e esgotamento sanitário, providenciadas por meio do *SEI nº 00390-00005570/2022-45*.

UOS CSIInd 1 – UOS Original

UOS CSIIndR – Indicação 01

LUOS/ 2019

Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1338	CSIInd 1	a≤400	1,00	1,80	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

INDICAÇÃO 01

	CSIIndR	a≤400	1,00	1,80	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

PIU Plano de Intervenção Urbana

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Foram constatados lotes UOS Inst vazios, subutilizados e com ocupação desconforme à UOS, ao longo da Avenida Alagados. Considerando a demanda por comércio e prestação de serviços ao longo da Avenida, e a grande disponibilidade de lotes UOS Inst, propõe-se a dinamização da Avenida por meio da extensão de usos indicados na UOS CSII 2, mantidos os parâmetros de ocupação anteriores.

A UOS CSII 2 compreende os usos *Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, indicado áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros*.

INDICAÇÃO 07 - SITUAÇÃO ATUAL- LUOS

PIU
Plano de Intervenção Urbana

TEMAS PRINCIPAIS

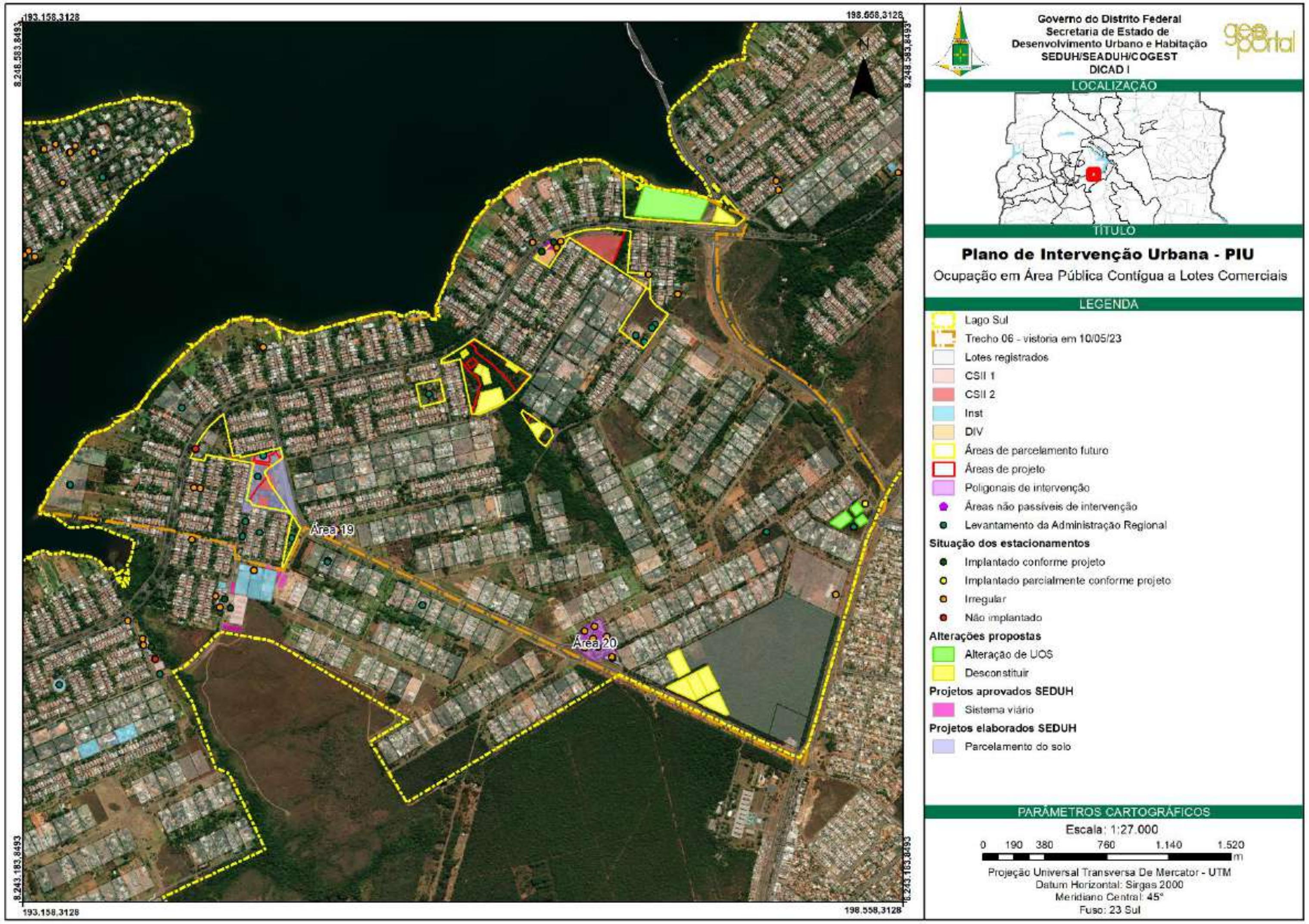
Os estudos do **Plano de Intervenção Urbana - PIU** foram realizados em conjunto, divididos por temas:

1. **Ocupação de áreas públicas contíguas aos lotes residenciais;**
2. **Ocupação de áreas públicas contíguas aos lotes comerciais;**
3. **Interferências com Unidades de Conservação - UC;**
4. **Sistema viário, estacionamentos, praças e Espaços Livres de Uso Público - ELUP;**
5. **Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF - LUOS.**

Fonte: Agência Brasília, 2016.

ÁREAS DE INTERVENÇÃO

TRECHO 06



Foram identificados: grande número de lotes desocupados, que deram espaço para avanços em área pública.

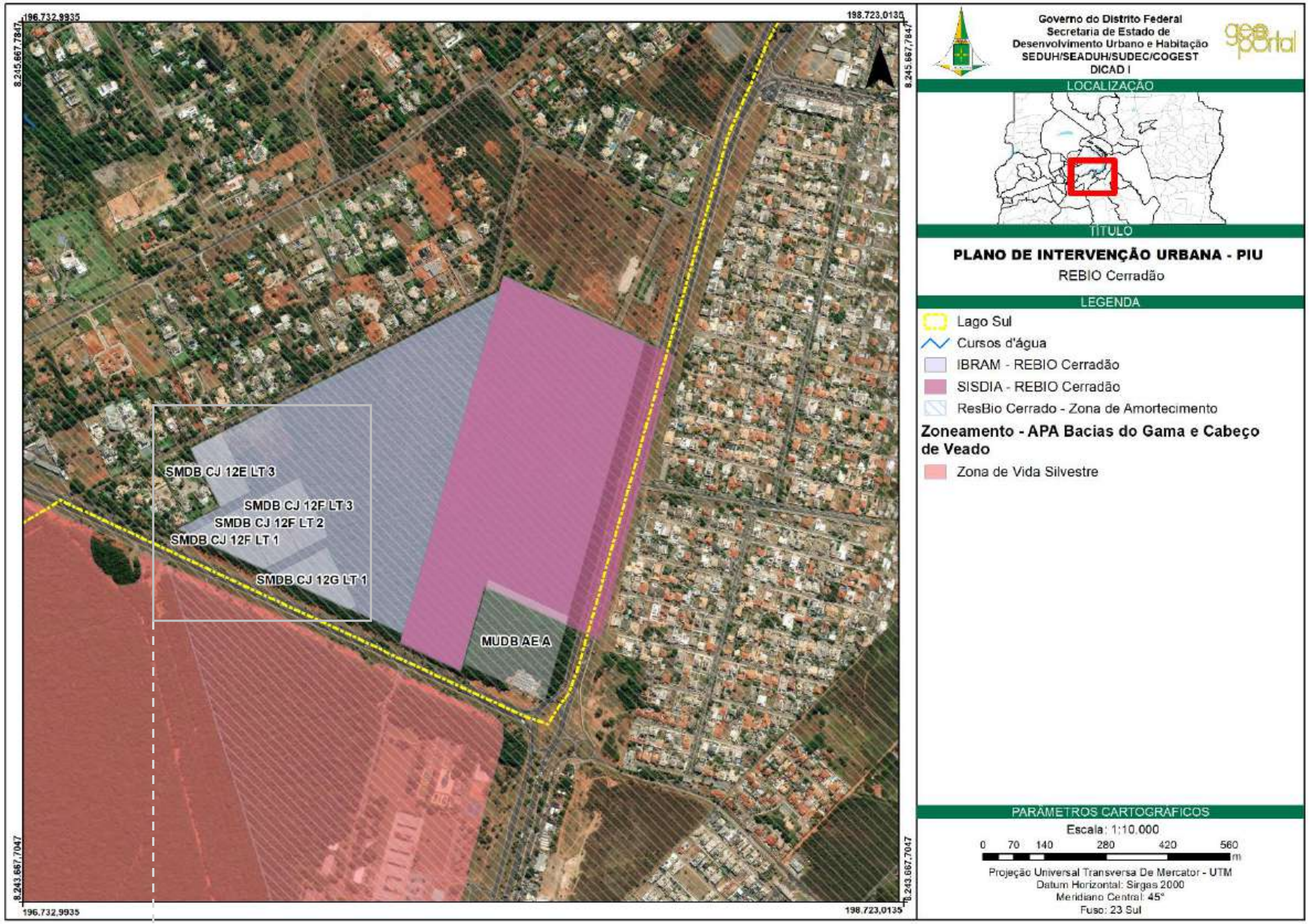
Objeto de Diretrizes de Intervenção Viária – DIV:

Área 19 – comércio local da QI 8;

Área 20 – comércio local do SMDB.

Apresentação 2ª Reunião Ordinária Conplan_19/12/2024 (158837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 42

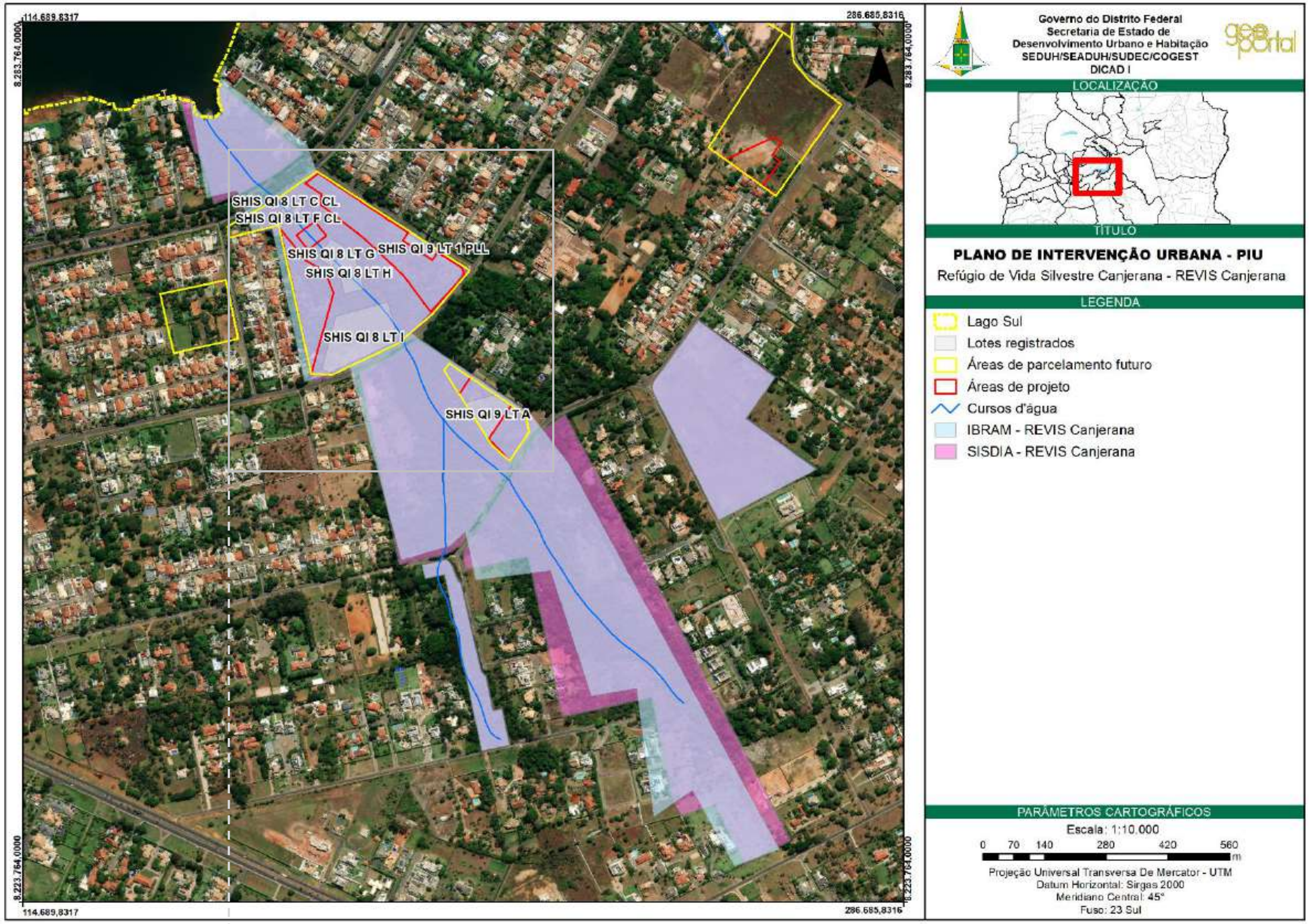
REBIO Cerradão



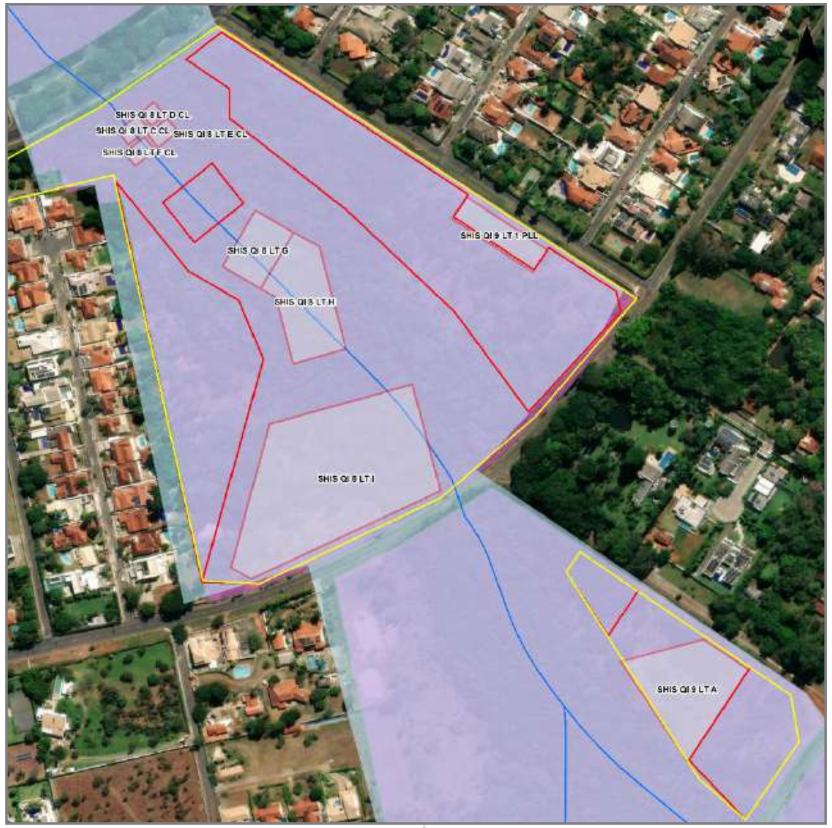
1. A desconstituição das unidades imobiliárias desocupadas: SMDB CJ 12E LT 3, SMDB CJ 12F LT 1, SMDB CJ 12F LT 2, SMDB CJ 12F LT 3 e SMDB CJ 12G LT 1, **que incidem sobre a poligonal “precisa” da REBIO Cerradão**;

Apresentação 22ª Reunião Ordinária Conplan_1_2/12/2024 (138837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 43

REVIS Canjerana

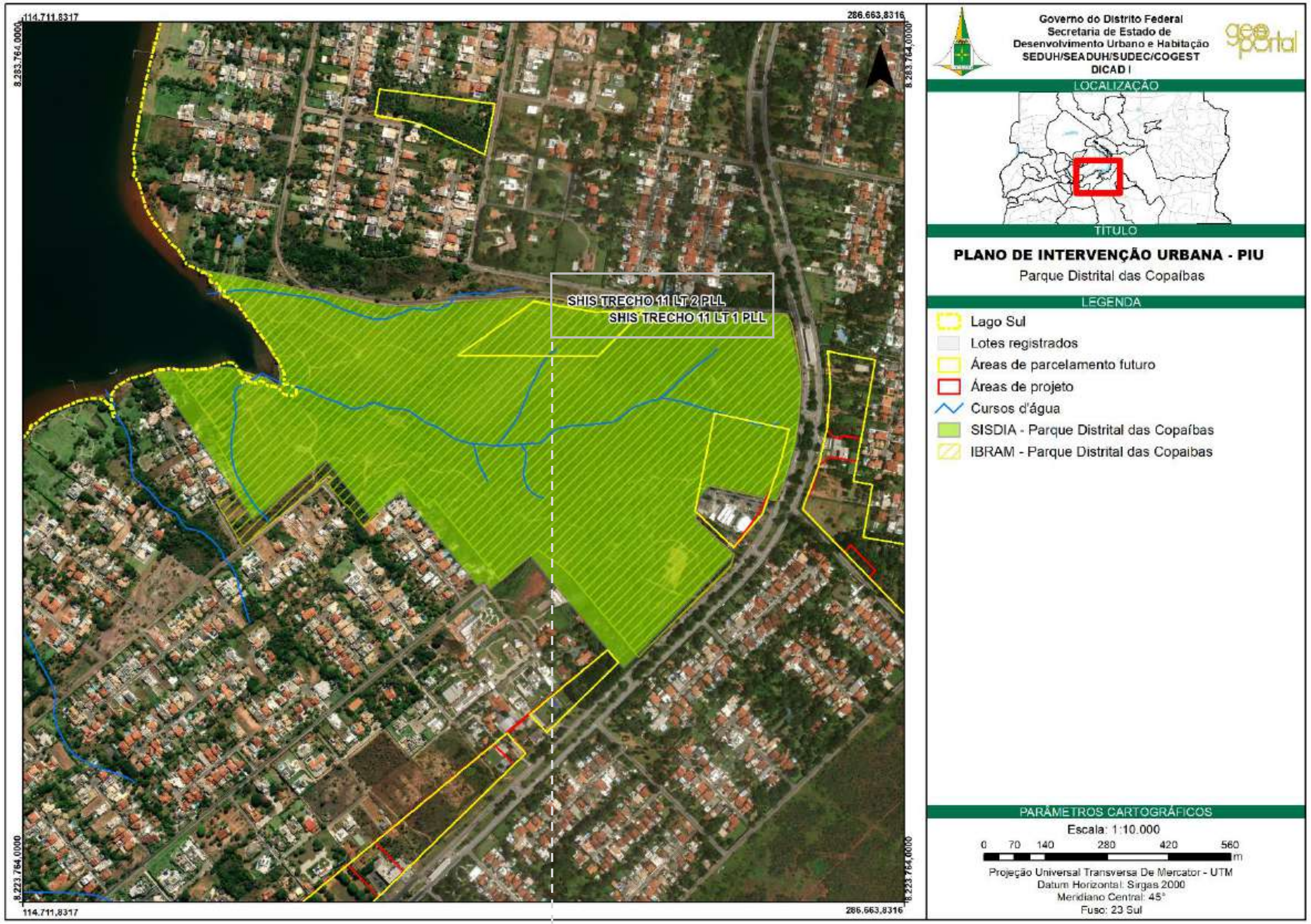


2. A desconstituição de todas as unidades imobiliárias **sobrepostas ao REVIS Canjerana, exceto UOS RE 1 e RE 2**: SHIS QI 9 LT A (CSII 1), SHIS QI 8 LT C CL, SHIS QI 8 LT D CL, SHIS QI 8 LT E CL, SHIS QI 8 LT F CL (CSII 2), SHIS QI 8 LT G, SHIS QI 8 LT I (Inst EP), SHIS QI 8 LT H (Inst) e SHIS QI 9 LT 1 PLL (PAC 2);



Apresentação 228ª Reunião Ordinária Conplan_12/12/2024 (158837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 44

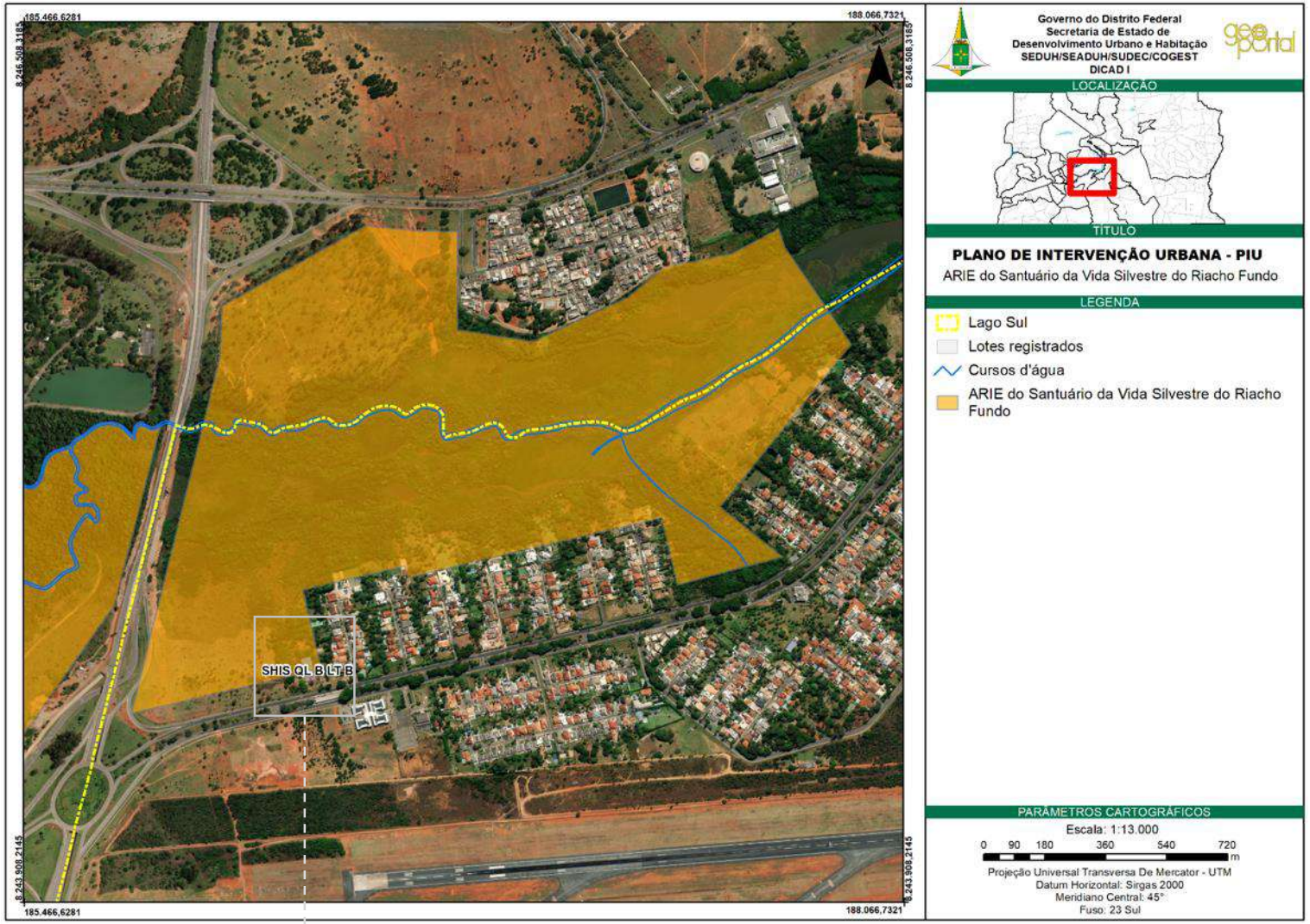
Parque Distrital das Copaíbas



3. A desconstituição dos lotes: SHIS TRECHO 11 LT 1 PLL e SHIS TRECHO 11 LT 2 PLL (PAC 2), **sobrepostas ao Parque Distrital das Copaíbas**.

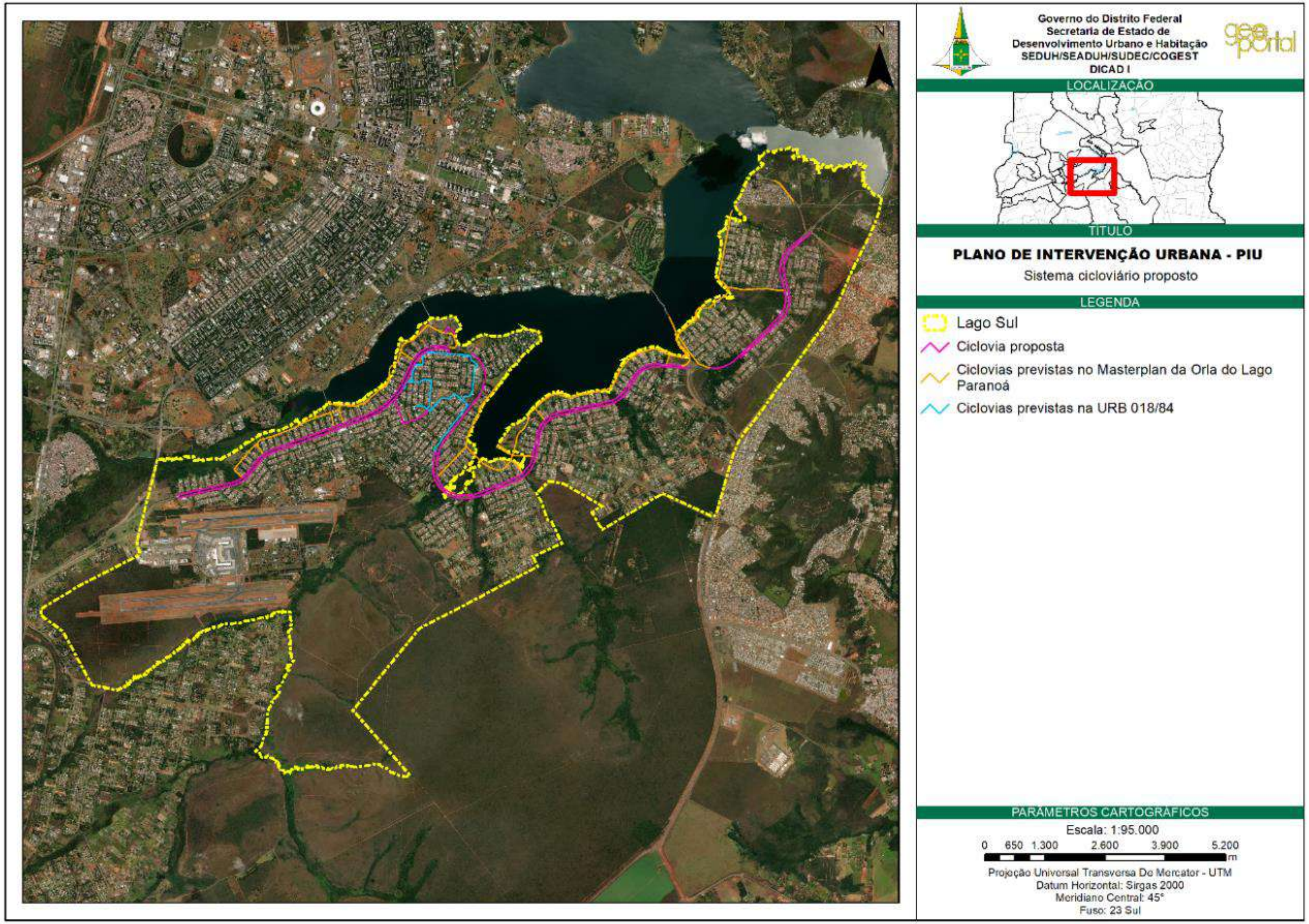
Apresentação 22ª Reunião Ordinária Conplan_19.12.2024 (158837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 45

ARIE Riacho Fundo



4. A desconstituição do lote SHIS QL B LT B (Inst), **sobreposto à ARIE Riacho Fundo**.

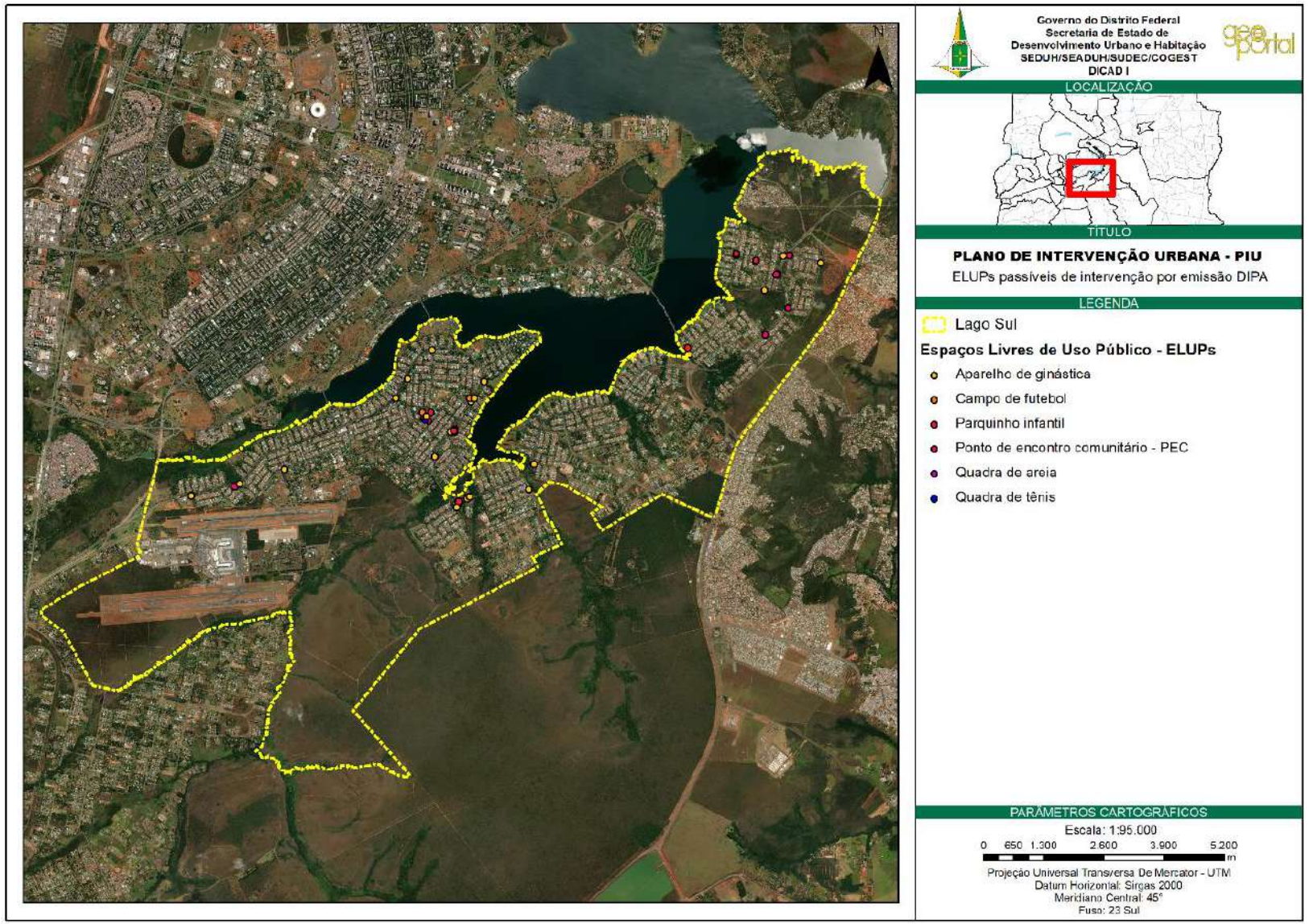
PROPOSTAS



Para o sistema cicloviário do Lago Sul, propomos ciclofaixa ao longo da EPDB, conectada às ciclovias e ciclofaixas existentes, devendo o projeto prever também passeio acessível, arborização e mobiliário de apoio, de acordo com as necessidades da população.

Apresentação 22ª Reunião Ordinária Conplan_1.2.2024 (138837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 47

PROPOSTA - ELUP



O levantamento dos Espaços Livres de Uso Público - ELUPs buscou identificar os locais onde essas áreas geram algum tipo de ponto de atração da população.

Durante o processo de levantamento, identificamos que áreas consideráveis de ELUPs encontram-se cercadas irregularmente. Não somente, o parcelamento do Lago Sul é formado por grandes superfícies verdes, o que torna complexo o levantamento de todos os espaços livres destinados ao uso público.

Sugerimos que os ELUPs identificados devem ter sua função reforçada como pontos de encontros, constituindo um referencial urbano com mobiliário diversificado que atendam questões relacionadas ao lazer e convívio da comunidade local, visando integração urbanística com o seu entorno. Para isso, propomos a elaboração de Diretrizes de Paisagismo que busquem possibilitar a reabilitação das características de lazer ao ar livre desses espaços para a população.

PROPOSTA - ELUP

A **Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022** institui os procedimentos para elaboração de Diretrizes Urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório.

As **Diretrizes de Paisagismo (DIPA)** tem por objetivo orientar a elaboração de projetos de paisagismo de praças e Espaços Livres de Uso Público – ELUPs, com a indicação de calçadas, vegetação, acessibilidade e mobiliários, sem alteração ou criação de unidades imobiliárias ou alteração de sistema viário.

Setorização proposta na DIPA 11/2023, elaborada para complexo cicloviário da QI 3.

Apresentação 22ª Reunião Ordinária Conplan_19.12.2024 (158837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 49

5. DINAMIZAÇÃO DA LUOS

Processo SEI GDF nº **00111-00000190/2023-58** – referente ao endereço QL 9 Lote B (atual QL 24), Terracap propõe a **alteração** de **UOS Institucional – Inst** para o **UE – Unidade Especial.**

O lote possui grande relevância e potencial para a configuração urbana do espaço público nas margens do Lago Paranoá.

A partir dos estudos do PIU, **considera-se viável urbanisticamente atender o pedido de alteração de classificação UOS Inst (Institucional) para UE (Unidade Especial)**, devendo ser observados os critérios para tanto:

I. Manutenção dos parâmetros urbanísticos previstos para o lote;

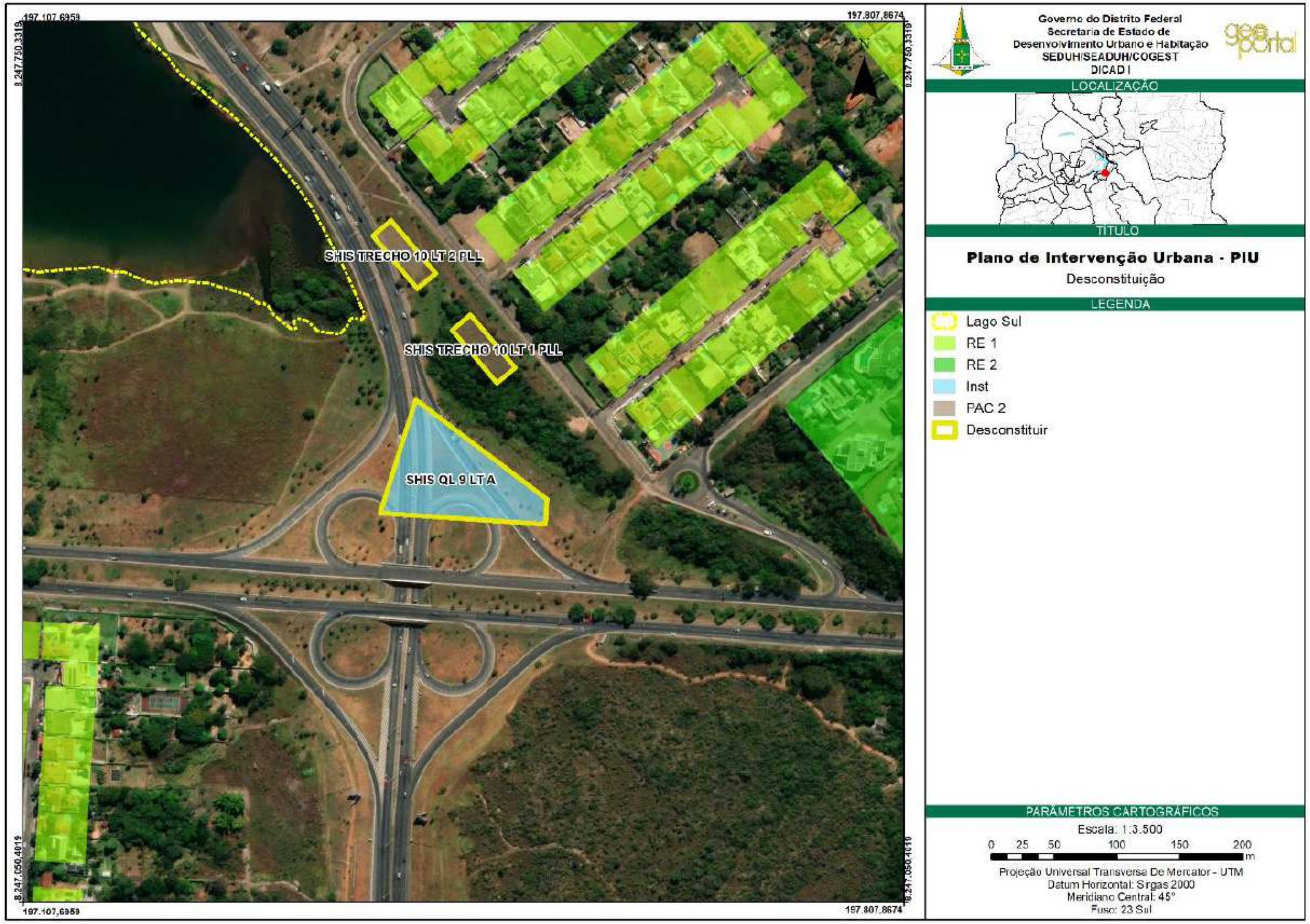
II. Manutenção da destinação e característica principal de equipamento cultural, de modo a promover o convívio social de um dos principais pontos turísticos do Distrito Federal;

III. Definir diretrizes de recuperação ambiental e implantação de vegetação adequada, calçamento e conexão com o sistema cicloviário já existente.

Alterada a classificação para Unidade Especial - UE, exige proposta de alteração da LUOS, Lei Complementar nº 948/2019, com o objetivo de estabelecer a **“UE 16 - Equipamento Cultural QL 9 Lote B da Região Administrativa do Lago Sul”**. A criação da UE prevê emissão de Diretrizes de uso e ocupação do solo – DIEPO, que orientarão a elaboração do respectivo Plano de Ocupação.

Apresentação 22ª Reunião Ordinária Conplan_5.12.2024 (158837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 50

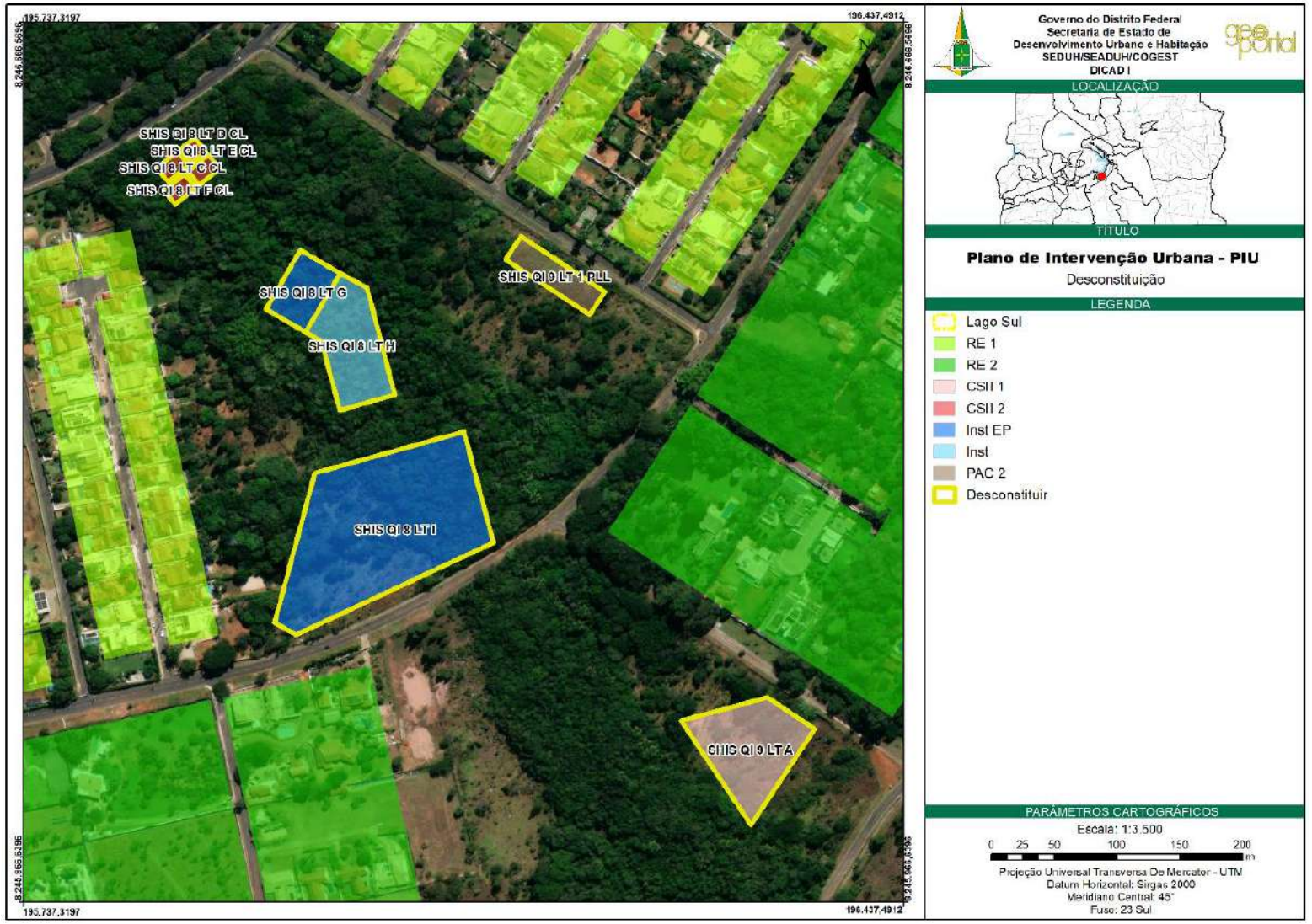
5. DINAMIZAÇÃO DA LUOS
DESCONSTITUIÇÃO



- SHIS QL 9 LT B (Inst), SHIS TRECHO 10 LT 1 PLL e SHIS TRECHO 10 LT 2 PLL (PAC 2): sobrepostos ao sistema viário da EPJK e EPDB.

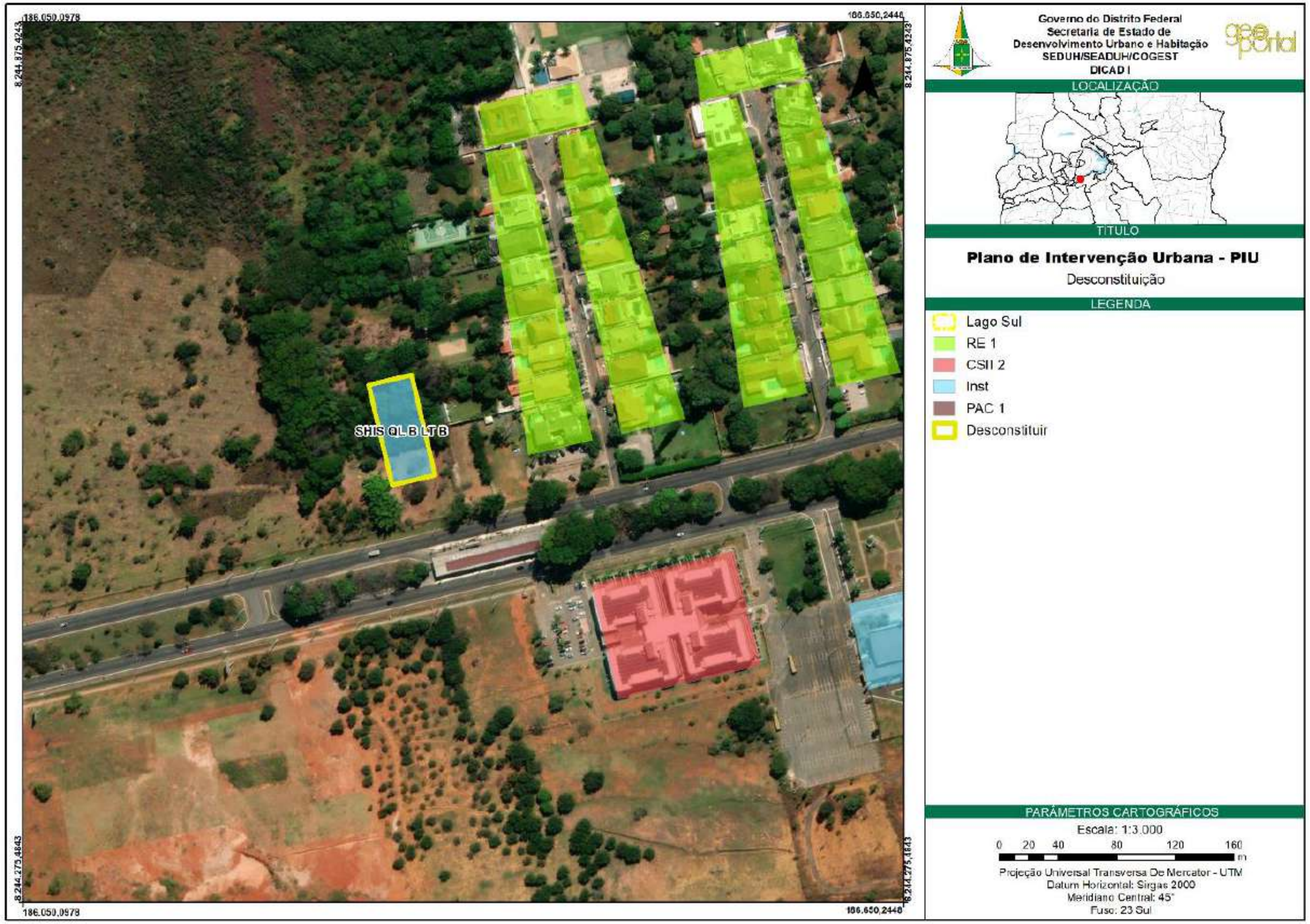
Apresentação 224ª Reunião Ordinária Conplan_12/12/2024 (158837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 51

5. DINAMIZAÇÃO DA LUOS
DESCONSTITUIÇÃO



- SHIS QI 9 LT A, SHIS QI 8 LT C CL, SHIS QI 8 LT D CL, SHIS QI 8 LT E CL, SHIS QI 8 LT F CL, SHIS QI 8 LT G, SHIS QI 8 LT I, SHIS QI 8 LT H e SHIS QI 9 LT 1 PLL: sobrepostos à REVIS Canjerana.

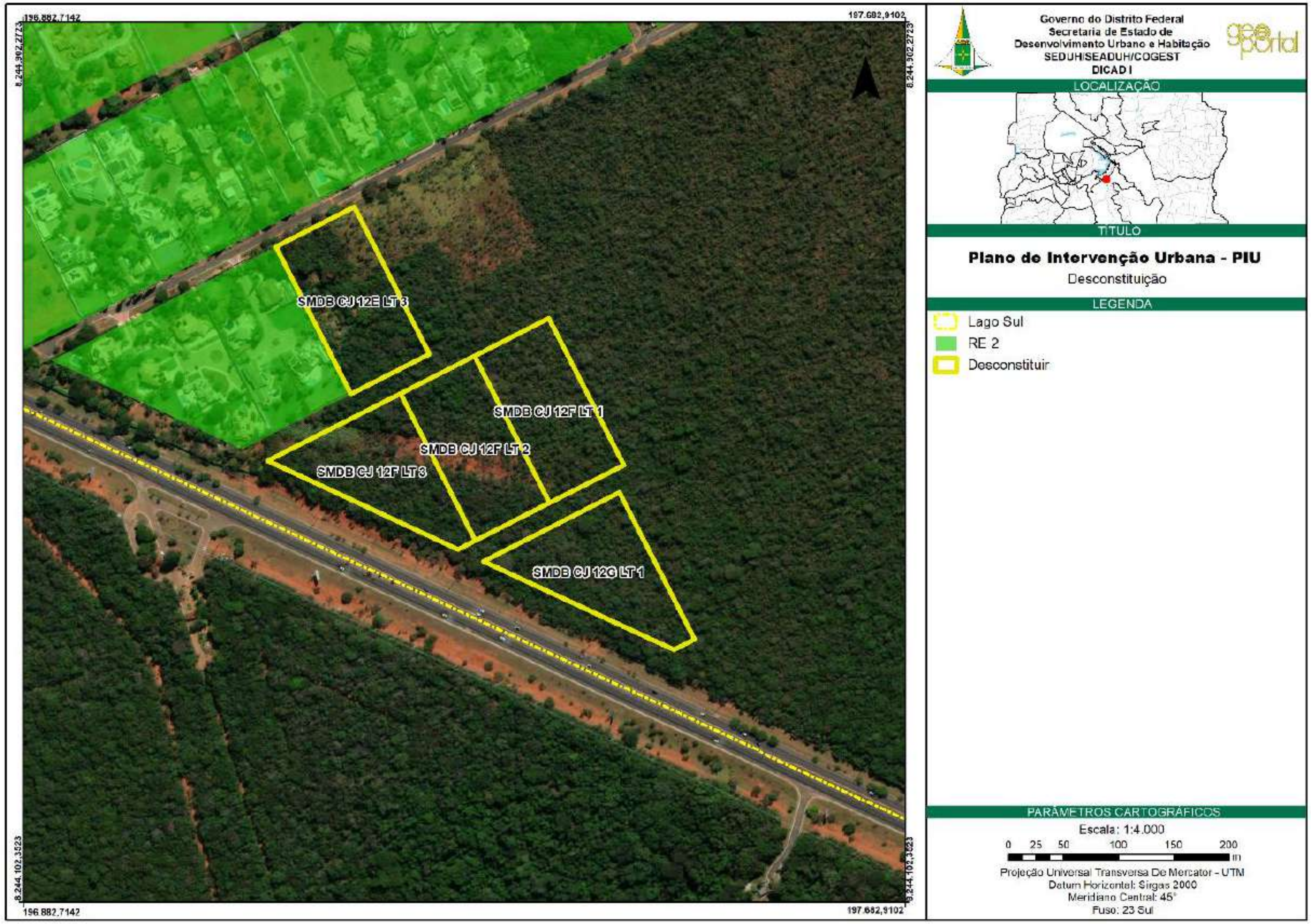
DESCONSTITUIÇÃO



- SHIS QL B LT B: sobreposto à Área de Relevante Interesse Ecológico do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo.

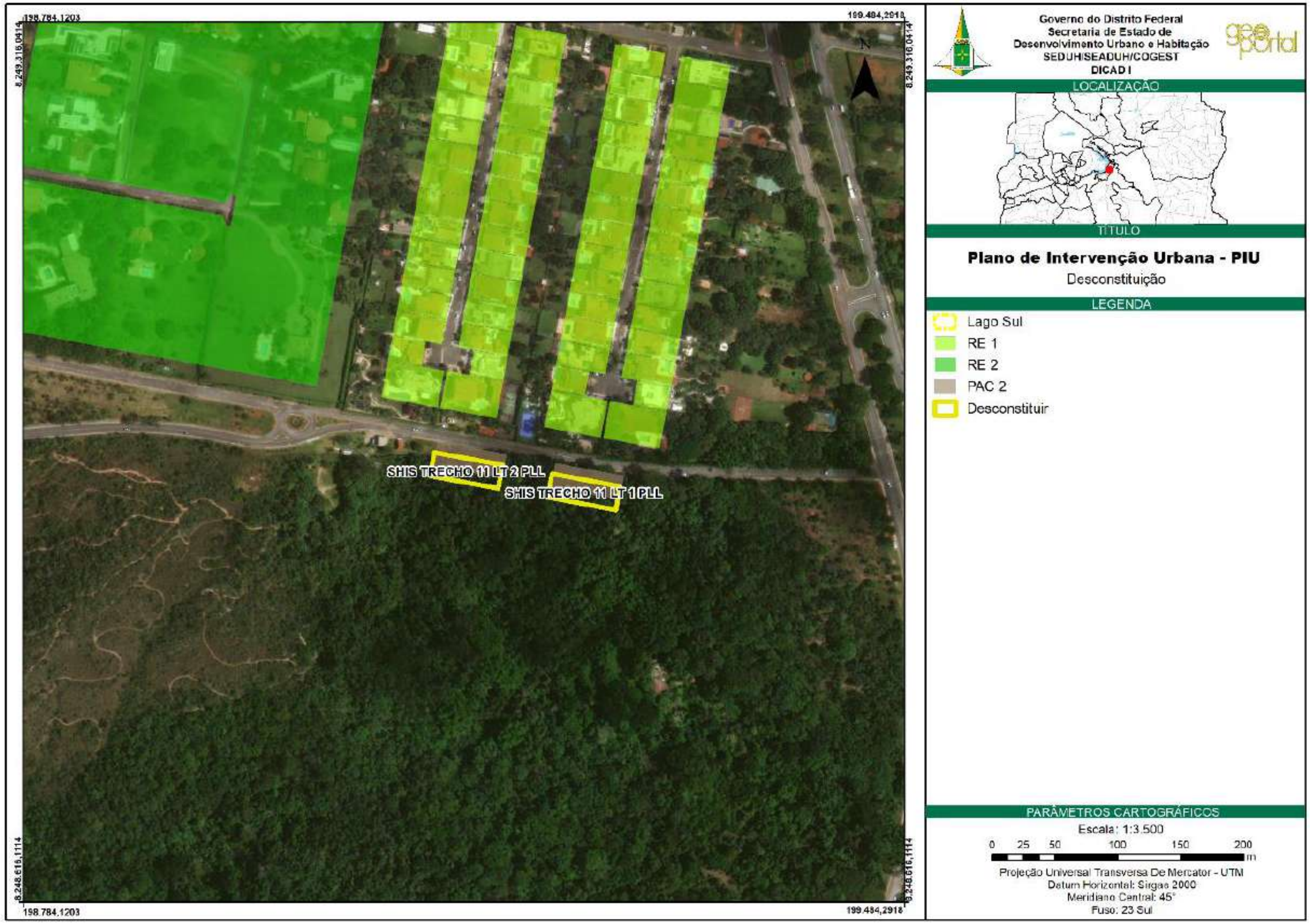
Apresentação 224ª Reunião Ordinária Conplan_19.12.2024 (158837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 53

DESCONSTITUIÇÃO



- SMDB 12E LT 3, SMDB CJ 12F LT 1, SMDB CJ 12F LT 2, SMDB CJ 12F LT 3 e SMDB CJ 12G LT 1: sobrepostos à poligonal do REBIO Cerradão.

Apresentação 224ª Reunião Ordinária Conplan_19.12.2024 (158837819) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 54



- SHIS TRECHO 11 LT 1 PLL e SHIS TRECHO 11 LT 2 PLL: sobrepostos à Parque Distrital das Copaíbas.

REVISÃO DA LUOS

Minuta do Projeto de Lei Complementar

Proposta de alteração da **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**
Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS

ETAPAS DE REVISÃO

1. LEVANTAMENTO DE DEMANDAS DA ADMINISTRAÇÃO E PROCESSOS SEI

2. CORREÇÕES DE TEXTO E VERIFICAÇÕES DE ENTENDIMENTOS

3. ANÁLISE DAS DIFICULDADES DE APLICAÇÃO E ENTRAVES RELACIOANADOS AO TEXTO

4. PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO RESULTANTES DOS PLANOS DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU
RA DE SANTA MARIA E RA DO LAGO SUL

5. INCLUSÃO DE NOVOS PARCELAMENTOS - RA DE SANTA MARIA

ALTERAÇÕES

Inclusão de novos parcelamentos consolidados ou já aprovados - Artigo 1º

ATUAL

Art. 1º Esta Lei Complementar, denominada Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal nos parcelamentos urbanos registrados em cartório de registro de imóveis competente.
(...)
§ 4º O disposto no caput abrange os seguintes parcelamentos consolidados ou já aprovados pelo poder público:
(...)
VIII – Região Administrativa de Santa Maria: AC 300, QR 301, CL 301, AC 401, QR 402, CL 303, CL 304, QR 303, AC 407, CL 308, CL 408, QR 310, CL 310, CL 410, QR 302, QR 304, EQ 304/307, CL 307, CL 307, CL 407, QR 309, CL 309, CL 409 e parte da AC 200, QR 201, QR 202, QR 203, QR 307, QR 308;
(...)

PROPOSTA

Art. 1º Esta Lei Complementar, denominada Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal nos parcelamentos urbanos registrados em cartório de registro de imóveis competente.
(...)
§ 4º O disposto no caput abrange os seguintes parcelamentos consolidados ou já aprovados pelo poder público:
(...)
VIII – Região Administrativa de Santa Maria: AC 300, QR 301, AC 401, QR 402, CL 303, CL 304, QR 303, AC 407, CL 308, CL 408, QR 310, CL 310, CL 410, QR 302, QR 304, EQ 304/307, CL 307, CL 407, QR 309, CL 309, CL 409 e parte da AC 200, QR 201, QR 202, QR 203, QR 307, QR 308, **QR 120, QR 121 e QR 122**;
(...)

ALTERAÇÕES

Acréscimo do inciso XII ao Artigo 5º

ATUAL

Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.
§ 1º São categorias de UOS:
(...)

§ 2º É vedada a veiculação de publicidade e propaganda nas fachadas ou limites do lote da UOS RO 1.
§ 3º A UOS RRur é permitida apenas em projeto de regularização fundiária no qual haja atividade rural remanescente, consideradas as especificidades ambientais e sociais.

PROPOSTA

Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.
§ 1º São categorias de UOS:
(...)
XII - UOS COL - Condomínio de lotes, onde são permitidos os condomínios de lotes conforme legislação específica do parcelamento do solo.

§ 2º É vedada a veiculação de publicidade e propaganda nas fachadas ou limites do lote da UOS RO 1.
§ 3º A UOS RRur é permitida apenas em projeto de regularização fundiária no qual haja atividade rural remanescente, consideradas as especificidades ambientais e sociais.

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação do Artigo 6º

ATUAL

Art. 6º As atividades permitidas para cada UOS estão definidas na tabela do Anexo I e especificadas por usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial e residencial-rural.
(...)
§ 6º Podem ser instalados consulados e embaixadas, bem como escritórios de advocacia e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1, e são admitidos nas UOS RE 2, desde que previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver.

PROPOSTA

Art. 6º As atividades permitidas para cada UOS estão definidas na tabela do Anexo I e especificadas por usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial e residencial-rural.
(...)
§ 6º Após o licenciamento da obra para uso residencial unifamiliar, nos termos do Código de Obras e Edificações, é admitido o licenciamento e exercício da atividade de consulado e embaixadas, bem como da atividade de escritório de advocacia e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1, sendo também admitidas nas UOS RE 2, desde que previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver.

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação e alterações do Artigo 11

ATUAL

Art. 11 Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:
(...)
IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.
V – para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade mínima é de 20%;
VI – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico.
§ 2° Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.
§ 3° Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar.
§ 4° Quando se trata de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso IV pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público.

PROPOSTA

Art. 11 Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:
(...)
IV - taxa de permeabilidade mínima de 20%;
V – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico.
§ 2° Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.
§ 3° Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar.
§ 4° Quando se trata de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso IV pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público.

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação do Artigo 17

ATUAL

Art. 17. A taxa de permeabilidade mínima é o percentual da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração.

Parágrafo único. A taxa de permeabilidade definida para o lote pode ser atendida parcialmente por meio da instalação de sistema de infiltração artificial de águas pluviais, conforme lei específica.

PROPOSTA

Art. 17. **A taxa de permeabilidade mínima é o percentual da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água.**

Parágrafo único. A taxa de permeabilidade definida para o lote pode ser atendida parcialmente por meio da instalação de sistema de infiltração artificial de águas pluviais, conforme lei específica.

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação e acréscimo dos § 7° e 8° do Artigo 19

ATUAL

Art. 19 Os afastamentos mínimos para o lote são as distâncias perpendiculares entre a edificação e as divisas de frente, fundo e laterais.
(...)
§ 1° No caso de abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações voltadas para as divisas de lotes vizinhos, os afastamentos mínimos estabelecidos no Anexo IV devem ser aplicados cumulativamente com o Anexo III e são definidos para edificações com:
(...)
§ 3° O Anexo IV não se aplica aos lotes das UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2 e RO 3, onde se deve garantir o afastamento mínimo de 1,50 metro em relação às divisas com lotes vizinhos, quando há abertura.
(...)

PROPOSTA

Art. 19 Os afastamentos mínimos para o lote são as distâncias perpendiculares entre a edificação e as divisas de frente, fundo e laterais.
(...)
§ 1° **No caso de abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações voltadas para as divisas de lotes vizinhos, os afastamentos mínimos são estabelecidos nos Anexos III e IV.**
(...)
§ 3° O Anexo IV não se aplica aos lotes das UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2 e RO 3, onde se deve garantir o afastamento mínimo de 1,50 metro em relação às divisas com lotes vizinhos, quando há **qualquer** abertura.
(...)
§ 7° O diâmetro de que trata o parágrafo segundo é considerado a partir do ponto médio da abertura do vão de iluminação e ventilação até o limite do lote.
§ 8° Se o lote possuir testada menor ou igual a 20m e área maior a 600m², aplica-se a tabela para lotes com área maior a 600 m².

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação e inclusão de inciso do Artigo 30

ATUAL

Art. 30 Não é exigida a oferta de vagas para automóvel prevista no art. 27 em lotes ou projeções:
(...)
II – únicos ou remembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro público seja superior a 16 metros e com área de até 400 metros quadrados, cumulativamente;
III - com edificações tombadas quando comprovada a impossibilidade de criação de vagas sem descaracterizar a edificação ou o seu entorno;
IV – destinadas às unidades habitacionais de interesse social no âmbito da política habitacional do Distrito Federal;
V – quando todas as divisas possuem galeria obrigatória, excetuando-se os casos de subsolo aflorado

PROPOSTA

Art. 30 Não é exigida a oferta de vagas para automóvel prevista no art. 27 em lotes ou projeções:
(...)
II – únicos ou remembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro público **possua testada inferior ou igual a 16 metros;**
III – únicos ou remembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro público possua área menor ou igual a 400 metros quadrados;
IV - com edificações tombadas quando comprovada a impossibilidade de criação de vagas sem descaracterizar a edificação ou o seu entorno;
V – destinadas às unidades habitacionais de interesse social no âmbito da política habitacional do Distrito Federal;
VI – quando todas as divisas possuem galeria obrigatória, excetuando-se os casos de subsolo aflorado.

ALTERAÇÕES

Acréscimo dos § 3° e 4° do Artigo 32

ATUAL

Art. 32. A contrapartida de vagas é calculada pela fórmula CV = AE * CUB-DF/3, onde:
I - CV é o valor da contrapartida de vagas;
II - AE corresponde à área acima do limite estabelecido no art. 31;
III - CUB-DF corresponde ao custo unitário básico de construção do Distrito Federal por metro quadrado.
§ 1° É aplicado o redutor de 50% sobre o valor da contrapartida de vagas na situação prevista no art. 31, § 2°, II.
§ 2° Os recursos decorrentes da contrapartida de vagas devem ser destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - Fundurb.

PROPOSTA

Art. 32 A contrapartida de vagas é calculada pela fórmula CV = AE * CUB-DF/3, onde:
I - CV é o valor da contrapartida de vagas;
II - AE corresponde à área acima do limite estabelecido no art. 31;
III - CUB-DF corresponde ao custo unitário básico de construção do Distrito Federal por metro quadrado.
§ 1° É aplicado o redutor de 50% sobre o valor da contrapartida de vagas na situação prevista no art. 31, § 2°, II.
§ 2° Os recursos decorrentes da contrapartida de vagas devem ser destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - Fundurb.
§3° É permitido o parcelamento do valor da contrapartida de vagas, nos termos da regulamentação desta Lei Complementar, mediante requerimento do interessado.
§ 4° A cobrança e o pagamento de que trata o § 3° se dará em momento anterior à emissão do alvará de construção.

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação do Artigo 34 e acréscimo dos Artigos 34-A e 34-B

ATUAL

SEÇÃO X
DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DOS LOTES

Art. 34. A fachada da edificação na divisa com logradouro público no pavimento localizado no nível da circulação de pedestres deve ter o seguinte tratamento:
I - fachada com percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50% nas UOS:
a) CSIIR 2 NO e CSII 2;
b) CSIIR 2, quando ocorra uso não residencial;
c) RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e CSIIR 3, quando o pavimento acima da cota de soleira é utilizado para ofertar vagas de veículos;
(...)

PROPOSTA

SEÇÃO X
DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DO LOTE **E FACHADA ATIVA**

Art. 34 A fachada da edificação na divisa com logradouro público no pavimento localizado no nível da circulação de pedestres deve ter **percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50% nas UOS:**
I - CSIIR 2 NO e CSII 2;
II - CSIIR 2, quando ocorra uso não residencial;
III - RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e CSIIR 3, quando há oferta de vaga de veículos no interior do lote.

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação do Artigo 34 e acréscimo dos Artigos 34-A e 34-B

ATUAL

SEÇÃO X
DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DOS LOTES

Art. 34. (...)
(...)
II – fachada ativa obrigatória, nas seguintes UOS e condições:
a) CSIIR 2, quando ocorre uso residencial;
b) CSIIR 2 e CSIIR 2 NO, quando para ofertar vagas de veículos acima da cota de soleira.
§ 1º Caso o lote possua mais de 1 fachada para logradouro público, o empreendedor deve identificar qual fachada será considerada fachada ativa de sua edificação quando da habilitação do projeto arquitetônico, obedecendo à seguinte ordem de prioridade:
I – fachada voltada para via de atividades, conforme MDE do projeto urbanístico;
II – fachada de maior dimensão.
(...)

PROPOSTA

SEÇÃO X
DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DO LOTE **E FACHADA ATIVA**

Art. 34-A. A fachada ativa da edificação é aquela localizada no pavimento do nível da circulação de pedestres, voltada para o logradouro público e com permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos básicos:
I - fachada da edificação localizada obrigatoriamente no(s) limite(s) da(s) divisa(s) do lote;
II - permeabilidade visual de no mínimo 50%;
III - ocupação mínima de 40% da dimensão linear do somatório de todas as divisas voltadas para o logradouro público, garantido o acesso direto de pedestres;
IV - a ocupação de 40% do Inciso III deve ser de uso não residencial;
§ 1º É obrigatória a fachada ativa nas UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO quando ocorre uso residencial.
§ 2º Caso o lote em que a fachada ativa é obrigatória possua mais de uma divisa voltada para o logradouro público:
I - a maior extensão de fachada ativa prioritariamente será aquela voltada para a via de atividades definida expressamente em Memorial Descritivo - MDE do projeto urbanístico;
II - caso não haja a via de atividades de que trata o inciso I, a maior extensão de fachada ativa será definida pelo interessado quando da habilitação do projeto de arquitetura, respeitado o conceito definido no caput deste artigo e os seus requisitos básicos.
(...)

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação do Artigo 34 e acréscimo dos Artigos 34-A e 34-B

ATUAL

SEÇÃO X
DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DOS LOTES

Art. 34. (...)
(...)
II – fachada ativa obrigatória, nas seguintes UOS e condições:
(...)
§ 2° Considera-se fachada ativa aquela localizada no pavimento do nível da circulação de pedestres voltada para o logradouro público com permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos:
I - permeabilidade visual de no mínimo 50%;
II – ocupação mínima de 40% de sua dimensão linear, com uso não residencial, garantido o acesso direto de pedestres ao logradouro público.
III – para o cálculo da ocupação mínima, é considerado o somatório das divisas em metro linear voltadas para logradouro público.
§ 3° É permitido o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público, condicionado a:
I - integração física da fachada com o passeio público;
II - acessibilidade irrestrita de pedestres;
III - manutenção de toda a sua extensão livre de cercas, muros ou grades;
IV - não implantação de vagas para veículos motorizados ao longo de toda a sua extensão.
(...)

PROPOSTA

SEÇÃO X
DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DO LOTE **E FACHADA ATIVA**

Art. 34-A. A fachada ativa da edificação é aquela localizada no pavimento do nível da circulação de pedestres, voltada para o logradouro público e com permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos básicos:
(...)
§ 3° É permitido o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público, condicionado a:
I - integração física da fachada com o passeio público;
II - acessibilidade irrestrita de pedestres;
III - manutenção de toda a sua extensão livre de cercas, muros ou grades;
IV - não implantação de vagas para veículos motorizados ao longo de toda a sua extensão.
§ 4° É permitida a utilização do recuo de que trata o §3° para manobra e acesso de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros.

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação do Artigo 34 e acréscimo dos Artigos 34-A e 34-B

ATUAL

SEÇÃO X
DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DOS LOTES

Art. 34. (...)
(...)
II – fachada ativa obrigatória, nas seguintes UOS e condições:
(...)
§ 4º É permitida a utilização do recuo de que trata o § 3º para manobra e acesso de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros.
§ 5º A porção da fachada ocupada por saída de emergência, acessos a depósitos e guarda e permanência de veículos motorizados não é considerada para fins do cálculo da permeabilidade física e visual.
§ 6º Caso o percentual de 40% do somatório das divisas seja superior à dimensão da divisa identificada no § 1º, o excedente deve ser aplicado na outra fachada.
§ 7º Caso o lote possua mais de 2 fachadas voltadas para logradouro público, devem ser garantidas no mínimo 2 fachadas ativas

PROPOSTA

SEÇÃO X
DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DO LOTE **E FACHADA ATIVA**

Art. 34-A. A fachada ativa da edificação é aquela localizada no pavimento do nível da circulação de pedestres, voltada para o logradouro público e com permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos básicos:
(...)
§ 4º É permitida a utilização do recuo de que trata o §3º para manobra e acesso de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros.

Art. 34-B Para fins de aplicação do disposto nos arts. 34 e 34-A, considera-se que a porção da fachada ocupada por saída de emergência, acessos a depósitos e guarda e permanência de veículos motorizados não é considerada para fins de cálculo da permeabilidade física e visual.

ALTERAÇÕES

Acréscimo dos Artigos 34-A e 34-B

PROPOSTA

Art. 34-A. A fachada ativa da edificação é aquela localizada no pavimento do nível da circulação de pedestres, voltada para o logradouro público e com permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos básicos:
I - fachada da edificação localizada obrigatoriamente no(s) limite(s) da(s) divisa(s) do lote;
II - permeabilidade visual de no mínimo 50%;
III - ocupação mínima de 40% da dimensão linear do somatório de todas as divisas voltadas para o logradouro público, garantido o acesso direto de pedestres;
IV - a ocupação de 40% do Inciso III deve ser de uso não residencial;
§ 1º É obrigatória a fachada ativa nas UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO quando ocorre uso residencial.
§ 2º Caso o lote em que a fachada ativa é obrigatória possua mais de uma divisa voltada para o logradouro público:
I - a maior extensão de fachada ativa prioritariamente será aquela voltada para a via de atividades definida expressamente em Memorial Descritivo - MDE do projeto urbanístico;
II - caso não haja a via de atividades de que trata o inciso I, a maior extensão de fachada ativa será definida pelo interessado quando da habilitação do projeto de arquitetura, respeitado o conceito definido no caput deste artigo e os seus requisitos básicos.
§ 3º É permitido o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público, condicionado a:
I - integração física da fachada com o passeio público;
II - acessibilidade irrestrita de pedestres;
III - manutenção de toda a sua extensão livre de cercas, muros ou grades;
IV - não implantação de vagas para veículos motorizados ao longo de toda a sua extensão.
§ 4º É permitida a utilização do recuo de que trata o §3º para manobra e acesso de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros.

Art. 34-B Para fins de aplicação do disposto nos arts. 34 e 34-A, considera-se que a porção da fachada ocupada por saída de emergência, acessos a depósitos e guarda e permanência de veículos motorizados não é considerada para fins de cálculo da permeabilidade física e visual.

ALTERAÇÕES

Acréscimo ao Anexo XI - Glossário

PROPOSTA

Anexo XI – Glossário
(...)
dois domicílios: se refere a duas unidades imobiliárias distintas, não sobrepostas, e com entradas independentes às edificações, ressaltando-se que no lote pode haver a entrada única.

ALTERAÇÕES

Aprimoramento da redação do Artigo 35

ATUAL

Art. 35 É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para logradouros públicos, seja obedecido:
I - altura máxima de 2,70 metros;
II - no mínimo 70% de transparência visual.
§ 1º Os lotes destinados ao uso institucional estão dispensados do atendimento das condicionantes previstas nos incisos I e II do caput, desde que justificado pela característica da atividade ou por exigência em norma específica das secretarias de estado do Distrito Federal competentes.
§ 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2 estão dispensados do atendimento da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas para logradouros públicos desde que o cercamento seja com elemento vegetal.
§ 3º É proibido o cercamento da:
I - projeção;
II - galeria obrigatória;
III - fachada ativa.

PROPOSTA

Art. 35 É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para logradouros públicos, seja obedecido:
I - altura máxima de 2,70 metros;
II - no mínimo 70% de transparência visual.
§ 1º Os lotes destinados ao uso institucional estão dispensados do atendimento das condicionantes previstas nos incisos I e II do caput, desde que justificado pela característica da atividade ou por exigência em norma específica das secretarias de estado do Distrito Federal competentes.
§ 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2 estão dispensados do atendimento da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas para logradouros públicos desde que o cercamento seja **de** elemento vegetal.
§ 3º É proibido o cercamento da:
I - projeção;
II - galeria obrigatória;
III - fachada ativa.

ALTERAÇÕES

Alteração do Anexo II - Mapa de Uso do Solo e Anexo III - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo

ATUAL

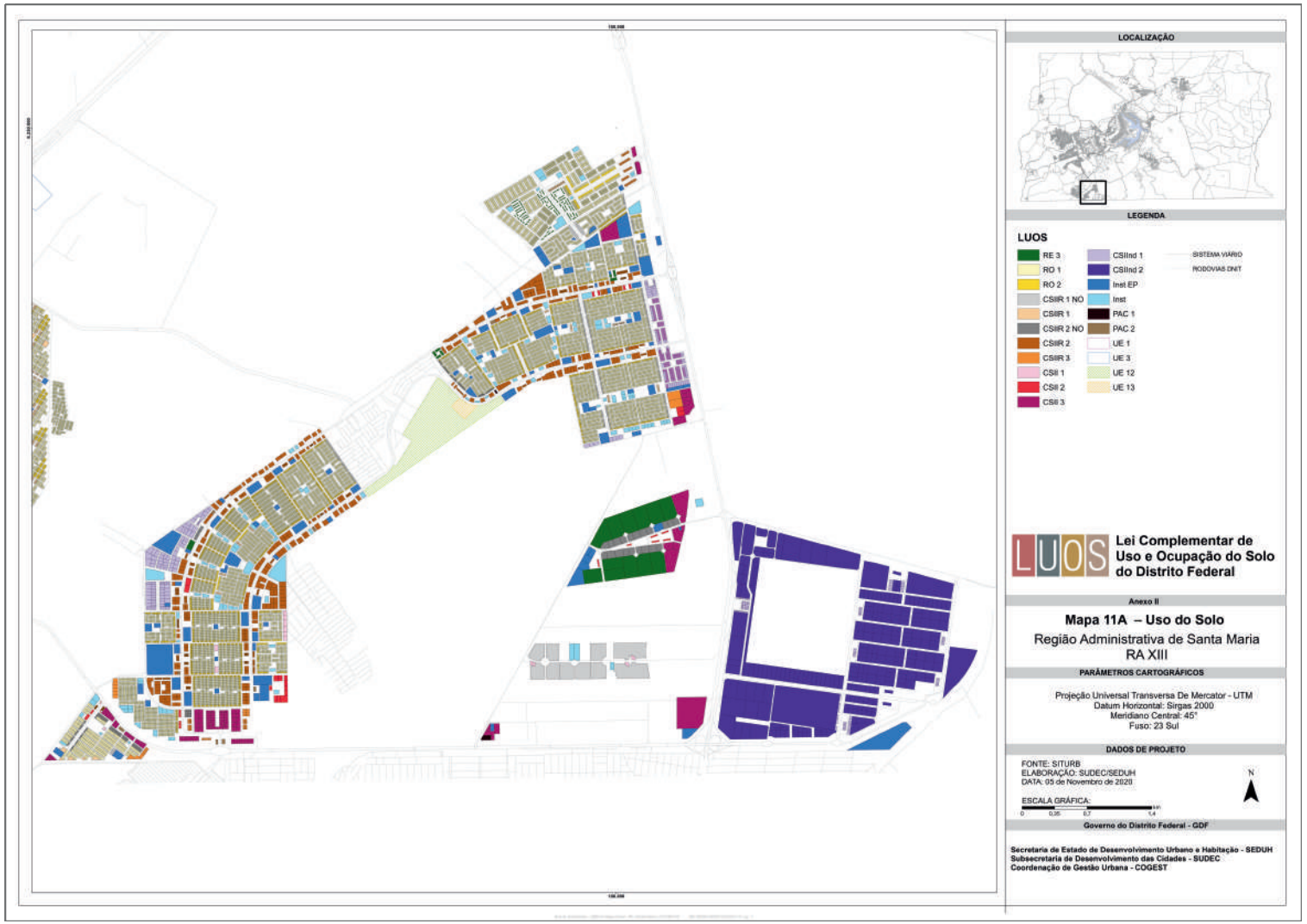
Art. 2° Integram a LUOS:
(...)
II – Anexo II – Mapas de uso do solo por região administrativa:
(...)
k) Mapa 11A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
(...)
n) Mapa 14A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;
(...)
III – Anexo III – Quadros de parâmetros de ocupação do solo por região administrativa:
(...)
k) Quadro 11A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
(...)
n) Quadro 14A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;
(...)

PROPOSTA

Ficam substituídos no Anexo II os mapas e quadros 11A e 14A:

Art. 2° (...)
(...)
II – Anexo II – Mapas de uso do solo por região administrativa:
(...)
k) Mapa 11A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
(...)
n) Mapa 14A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;
(...)
III – Anexo III – Quadros de parâmetros de ocupação do solo por região administrativa:
(...)
k) Quadro 11A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
(...)
n) Quadro 14A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;
(...)

PROPOSTA: ANEXO II - MAPA 11A - SANTA MARIA



PROPOSTA: ANEXO III - QUADRO 11A - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO SANTA MARIA

Anexo III - Quadro 11A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1301	RE 3[1] [2]	150<a≤400	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1302	RE 3	700<a≤2500	1,40	4,00	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1303	RE 3	26000<a≤37000	0,60	0,60	50	30	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1304	RO 1	a≤350	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1305	RO 1	350<a≤900	2,00	2,00	80	10,00	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1306	RO 1 - Santos Dumont	a≤160	0,84	0,84	40	20	9,50	5,50	9,00	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1307	RO 1 - Santos Dumont	160<a≤300	0,80	0,80	40	20	9,50	5,50	3,65	1,50	bilateral	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1308	RO 2	a≤200	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	RO 2 - Santos Dumont	a≤160	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	RO 2 - Santos Dumont	160<a≤300	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1309	CSIIR 1 NO	a≤200	1,40	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1310	CSIIR 1 NO	500<a≤650	2,00	2,00	80	10,00	12,00			-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIIR 1 NO	20000<a≤30000	1,00	1,24	80	20,00	24,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSIIR 1 NO	54000<a≤55000	-	1,44	47	20	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSIIR 1 NO	55000<a≤56000	-	1,38	46	20,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1311	CSIIR 1 - Vila DVO[3]	a≤350	2,00	4,00	100	-	15,50			-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1312	CSIIR 1	a≤400	1,40	2,70	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1313	CSIIR 1[3]	700<a≤850	2,50	3,00	100	-	15,50			-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1314	CSIIR 1[3]	850<a≤3500	2,00	4,00	70	20,00	22,50			-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1315	CSIIR 2 NO	a≤250	1,40	1,40	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1316	CSIIR 2 NO	400<a≤900	2,00	2,50	80	10,00	15,50			-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIIR 2 NO	450<a≤5500	1,40	4,00	70	20	43,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1317	CSIIR 2 NO	4500<a≤7200	1,00	1,00	70	20	15,50	6,00	6,00	6,00	bilateral	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1318	CSIIR 2	a≤450	1,40	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1319	CSIIR 2	450<a≤5500	1,40	4,00	70	20	43,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1320	CSIIR 2 - Vila DVO[3]	a≤500	2,00	4,00	100	-	15,50			-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1321	CSIIR 3	a≤300	1,40	2,50	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1322	CSIIR 3 - Santos Dumont[4]	a≤350	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	obrigatória	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1323	CSIIR 3	500<a≤600	2,00	2,00	100	-	12,00			-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1324	CSIIR 3	600<a≤2000	1,40	4,00	60	30	36,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIIR 3	700<a≤2500	1,40	4,00	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1325	CSIIR 3 - Vila DVO	1000<a≤3000	2,00	2,00	80	10	12,00			-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIIR 3	a > 12278	1,00	2	60	30	25	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1326	CSII 1	750<a≤1000	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSII 1	1000<a≤2000	1,00	4,00	80	10	24,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1327	CSII 1	1500<a≤3000	1,40	1,40	70	20	12,00	2,00	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1328	CSII 2	a≤250	2,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1329	CSII 2	800<a≤1300	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1330	CSII 2 - Vila DVO[3]	900<a≤2500	2,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSII 2	a > 3827	1	4	70	20	24	3	5	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1331	CSII 2	1300<a≤6000	1,40	2,00	70	20	12,00	2,00	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSII 2 - Avenida Alagados	a≤10000	1,40	2,60	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1332	CSII 3	a≤450	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

LUOS Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal

PROPOSTA: ANEXO III - QUADRO 11A - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO SANTA MARIA

Anexo III - Quadro 11A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1333	CSII 3	700<a≤3000	1,40	2,00	70	20	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1334	CSII 3 - Vila DVO	850<a≤2500	2,00	3,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1335	CSII 3 - Porto Pilar	2000<a≤37000	1,00	1,00	70	20	12,00	5,00	5,00	5,00	bilateral	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1336	CSII 3	4000<a≤6000	3,20	3,20	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSII 3	6000<a≤7000	2,00	2,00	70	20	15,50	2,00	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSII 3	5160 <a< 9364	1	4	60	30	24,00	-	5,00	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1337	CSII 3	30000<a≤30500	1,40	2,00	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
	CSII 3	30500<a≤100000	1	4	70	20	24,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	CSIInd R - AC 219, 319 E 419	a≤400	1,00	1,80	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1338	CSIInd 1	a≤400	1,00	1,80	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1339	CSIInd 1	400<a≤1000	1,40	2,40	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1340	CSIInd 1	1000<a≤4600	1,40	2,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1341	CSIInd 2	a≤400	1,00	3,60	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1342	CSIInd 2	1400<a≤9800	1,00	3,20	80	10	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1343	CSIInd 2	9800<a≤71000	1,00	3,00	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1344	CSIInd 2	71000<a≤277000	1,00	2,40	40	30	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1345	Inst - Vila DVO	250<a≤950	2,00	2,00	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1346	Inst - Vila DVO	950<a≤3500	2,00	2,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1347	Inst - Vila DVO	3500<a≤5000	2,00	2,00	50	30	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1348	Inst	a≤10000	1,40	2,60	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1349	Inst	10000<a≤35000	1,40	2,00	40	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1350	PAC 1 (5) (6)	a<1000	0,25	0,25	25	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1351	PAC 2 (6)	1000≤a<1900	0,25	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1352	PAC 2 (6)	1900≤a<6600	0,50	0,50	50	-	8,50	4,00	-	4,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS / SANTA MARIA:

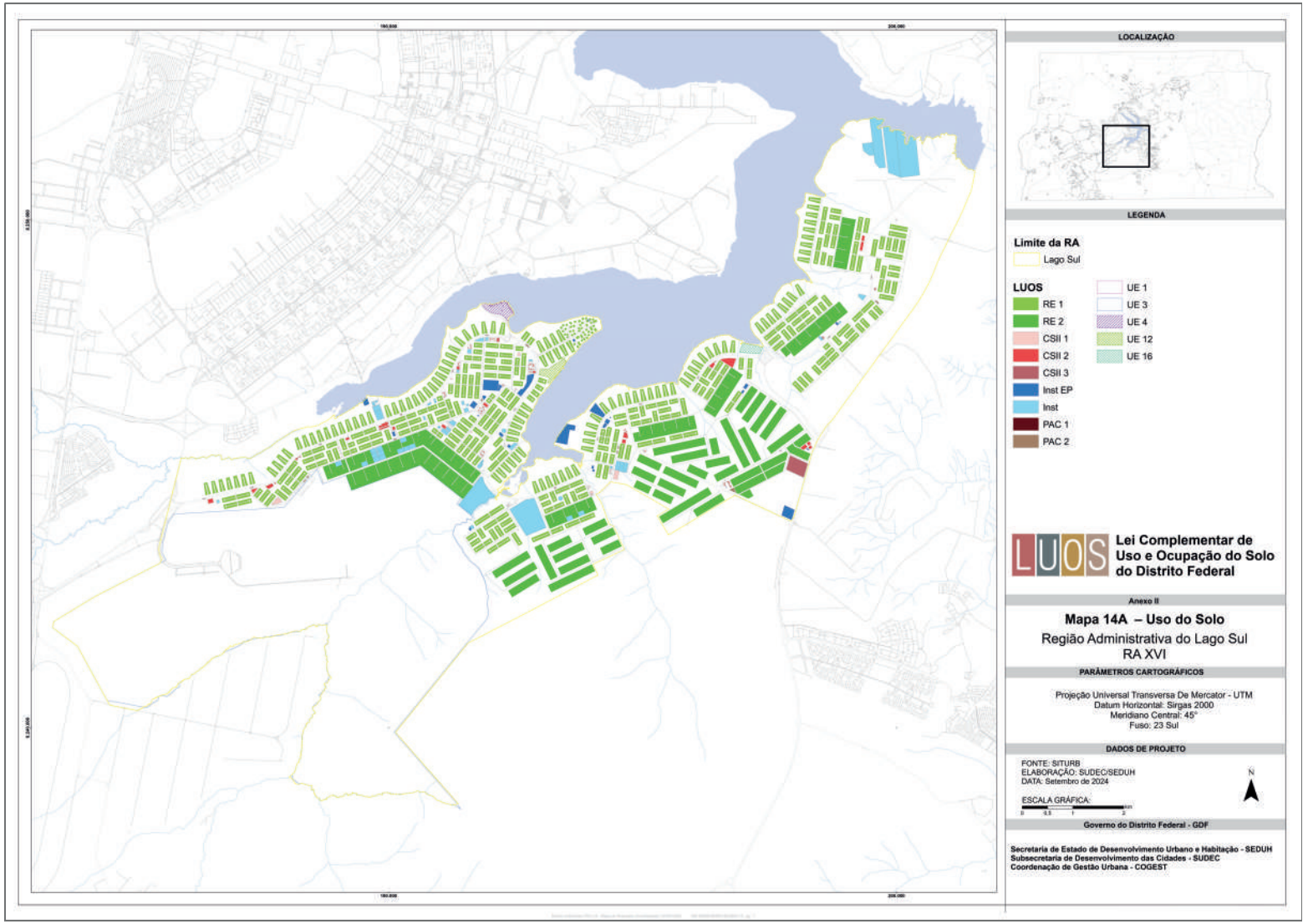
(1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.
(2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.
(3) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.
(4) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.
(5) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
(6) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

LUOS Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal

PROPOSTA: ANEXO II - MAPA 14A - LAGO SUL



PROPOSTA: ANEXO III - QUADRO 14A - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO LAGO SUL

Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1601	RE 1 (1) (2) (17)	500<a≤4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1602	RE 1 - SHIS QL 12 Cj 11 ao 18	1300<a≤2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1603	RE 2	5000<a≤16000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000<a≤25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	5,00	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1605	CSII 1 (3)	a≤150	1,00	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1606	CSII 1 (4) (18)	150<a≤750	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1607	CSII 1 (19)	1600<a≤3500	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1608	CSII 1 (20)	3500<a≤15000	1,00	1,40	60	20	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1609	CSII 2 (4)	150<a≤600	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1610	CSII 2 (21)	600<a≤32000	1,25	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1611	CSII 2 - Tipo A (5)	850<a≤6000	1,00	1,40	60	-	9,50	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1612	CSII 2 - Tipo B (6)	2000<a≤8500	1,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1613	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 1 e 2 (7)	2000<a≤5500	2,35	2,35	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1614	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Pj 3 (8)	1500<a≤2000	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1615	CSII 2 - QI 5 Centro Comercial/Lt 3	7500<a≤8000	1,49	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1616	CSII 2 - QI 28 Lt 1 e 2	5000<a≤9000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1617	CSII 3	100000<a≤110000	0,70	0,70	50	30	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1618	Inst	650<a≤9500	0,70	0,70	70	20	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1619	Inst	10500<a≤70000	0,65	0,65	40	20	9,50	5,00	-	5,00	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1620	Inst	40000<a≤200000	0,20	0,20	10	70	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1621	Inst	200000<a≤300000	0,06	0,06	6	70	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1622	Inst - Tipo A (9)	650<a≤9500	1,00	1,40	70	20	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1623	Inst - Tipo B (10)	2500<a≤4000	2,25	2,25	80	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1624	Inst - Tipo C (11)	2500<a≤11000	1,20	2,25	80	10	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1625	Inst - Tipo D (12)	200000<a≤350000	0,55	0,55	20	40	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

PROPOSTA: ANEXO III - QUADRO 14A - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO LAGO SUL

Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1626	PAC 1[13][14][15]	250<a≤1800	0,17	0,25	25	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1627	PAC 2[15]	4500<a≤5000	0,50	0,50	50	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1628	PAC 2 - Tipo A[15][16]	1000≤a≤2000	0,17	0,50	50	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

LEGENDA:

a	ÁREA	**ALT MAX**	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	**AFR**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	**AFU**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	**AF LAT**	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	**AF OBS**	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	**COTA SOLEIRA**	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS / LAGO SUL:

(1) AFR e AF LAT: Ver croqui de afastamentos no órgão competente
(2) AFR: O afastamento frontal não será exigido para os lotes menores que formam o alargamento para retorno de veículos, no final da via de acesso da Quadras Internas (QI)
(3) MARQUISE: Marquise obrigatória com 2,50m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º
(4) MARQUISE: Marquise obrigatória com 3,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º
(5) UOS: Tipo A - SHIS QI 3 Lt A; SHIS EQI 9/11 Lt K, L ,M e N
(6) UOS: Tipo B - SHIS QI 1 Lt B, SHIS QI 15 Lt E, SHIS QI 21 Lt K, L, M; **SHIS QI 3 LT D**
(7) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,50m na divisa frontal
(8) TX OCUP, CFA B e CFA M: O pavimento da galeria da Pj 3 deve ser considerado como parte integrante do Lt 3 para efeitos de taxa de ocupação e coeficientes de aproveitamento
(9) UOS: Tipo A - SHIS QI 1 Lt A; SHIS QL 2 Lt B; SHIS QI 9 Lt C e L; SHIS EQL 6/8 Lt E; SHIS EQI 7/9 Lt C; SHIS QI 15 Lt B, I, J, K, L, M e SHIS QI 16 Lt N; **SHIS QI 10 LT F; SHIS QI 6 LT J; SHIS QL 1 LT B; SHIS QI 5 LT D; SHIS TRECHO 2 LT E; SHIS QI 4 LT P; SHIS TRECHO 7 LT G; SHIS QI 6 LT L; SHIS TRECHO 10 LT A**.
(10) UOS: Tipo B - SHIS QI 7 Lt E e F, SHIS QI 9 Lt D e E; **SHIS TRECHO LT A**
(11) UOS: Tipo C - SHIS EQI 7/9 Lt F, SHIS QI 11 AE K, SHIS QI 15 Lt F, G e O
(12) UOS: Tipo D - SHIS QI 15 Lt Dom Orione e SHIS EQI 17/19 Lt Seminário
(13) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura
(14) UOS: Nos lotes registrados pela URB 156/92, é permitido o avanço da cobertura em área pública com 2,70m na maior dimensão e 5,00m na menor dimensão do lote
(15) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura
(16) UOS: Tipo A - SHIS QI 3 Lt 1 e 2 PLL, SHIS QI 5 Lt 1 PLL, SHIS EPDB QI 11/QL 12 Lt 1 PAG, SHIS QI 13 Lt 1 PLL, SHIS QI 21 Lt 1 e 2 PLL, SHIS QI 23 Lt 1 PLL, SHIS QI 26 Lt 1 e 2 PLL, SHIS QI 28 Lt 1 e 2 PLL, SHIS QI 29 Lt 1 PLL
(17) UOS: SHIS QL 4/9 LT 9
(18) UOS: SHIS QI 5 LT B
(19) UOS: SHIS TRECHO 4 LT A e G
(20) UOS: SHIS QI A LT E
(21) UOS: SHIS QI A LT B; SMDB CJ 28 AE 2, 3 e 4

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.
- Na UOS RE 2 - SMDB o AFU foi estabelecido obedecendo a NBR 119/97 no item 4.

Solicitou esclarecimentos à senhora Alba Grilo com relação ao lote externo ao condomínio, que poderia ter até sete andares, questionando se seria um prédio de serviços e perguntando sobre a fachada ativa. Em resposta, a senhora Alba Grilo afirmou que a fachada ativa estava prevista na LUOS e que o lote em questão estava aberto para a via de circulação da vizinhança e ofereceria serviços à população. Em seguida, a senhora Clarissa Sapori Avelar, IAB/DF, fez coro à fala da senhora Maria do Carmo de Lima Bezerra e insistiu que o Conplan precisava debater as diretrizes e aumentar suas precisões, inclusive para evitar problemas futuros de infraestrutura. Pontuou que os parcelamentos já aprovados na região da DF-140 não têm uma solução sistêmica de esgotamento sanitário, são todos aprovados com fossas sépticas. Não é ambientalmente e urbanisticamente razoável, na sua opinião, que não haja previsão de tubulações e Estações de Tratamento de Esgoto para atender a região. A Conselheira também expôs que isso só é possível se houver previsão, por parte da SEDUH, da configuração viária mais detalhada do que atualmente propõe as Diretrizes Urbanísticas, caso contrário, o DF continuará evoluindo como uma colcha de retalhos: tanto pela configuração dos parcelamentos ilegais quando pelas dos devidamente aprovados. Os muros dos condomínios individuais impedem o fluxo dinâmico de veículos e pedestres, e o custo para a mobilidade da cidade, como um todo, é muito alto. O senhor Marcelo Vaz Meira da Silva concordou que o tema era recorrente nas reuniões e afirmou que seria aprofundado, com destaque para as questões de conexão do sistema viário. Então, o senhor João Gilberto de Carvalho Accioly, SINDUSCON/DF, comentou o modelo de ocupação urbana de condomínios horizontais, que estava em alta demanda no mercado. Concordou que a articulação da cidade precisaria ser aprimorada e que os impactos gerados prejudicavam os próprios moradores. Destacou que os condomínios horizontais fechados eram mais valorizados no mercado, tanto pela segurança quanto pela manutenção das áreas comuns. A senhora Clarissa Sapori Avelar, IAB/DF, apontou que o ideal de vida nos condomínios privados foi algo socialmente construído ao longo do tempo, não é uma resposta única para a cidade. Ela concorda que há demanda do mercado por condomínios horizontais, mas que há consequências graves nesse modelo de cidade, o que é demonstrado largamente por estudiosos das cidades. Impedir o acesso amplo a equipamentos públicos não é bom para a cidade. A conselheira ainda argumentou que várias cidades de países europeus, ou norte-americanos, reconhecidas no senso comum do brasileiro por sua qualidade urbana não são cidades com muros. As qualidades que, em geral, são reconhecidas em cidades grandes e famosas não estão sendo replicadas no modelo de condomínios que é privatista. Na sequência, ingressou-se em regime de votação acerca do processo. A Conselheira Roxane Delgado Almeida (CODHAB) manifestou oralmente voto favorável. A Conselheira Julia Borges Jeveaux (SEMOB), e os Conselheiros Rôney Tanios Nemer (IBRAM/DF), Francisco Dorion de Morais (PRECOMOR), Luís Antônio Almeida Reis (CAESB), Fernando Rodrigues Ferreira Leite (NOVACAP), Manoel Clementino Barros Neto (IPEDF-CODEPLAN), Francisco Claudio de Abrantes (SECEC) e Guilherme Amâncio Louly Campos (CREA/DF) registraram seus votos favoráveis por escrito. Encerrada a votação, o senhor Marcelo Vaz Meira da Silva proclamou o resultado da APROVAÇÃO referente ao Processo: 00390-00008508/2022-13. Interessado: Capri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Assunto: Parcelamento urbano do solo em gleba de matrícula nº 30.525 (2º ORI), com área de 02ha 08a00ca, em área desmembrada da Fazenda Santa Bárbara, na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII. Relatoria: Ricardo Reis Meira (CAU/DF), por 21 votos favoráveis registrados eletronicamente, um voto favorável registrado oralmente, oito votos registrados por escrito, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção, totalizando-se 30 votos favoráveis, na forma do relato e voto do Conselheiro Relator do CAU/DF. Ato seguinte, passou-se ao item 4. Assuntos Gerais: Com a palavra, o senhor Eleuzito da Silva Rezende discorreu sobre a eleição da sociedade civil para composição do Conplan, elogiando o processo, apesar dos casos que necessitaram de liminar. Insistiu na questão do uso responsável do solo e reiterou o espírito de contribuição e colaboração da sociedade civil. A seguir, o senhor Wilde Cardoso Gontijo Júnior cobrou resposta da NOVACAP quanto ao mapeamento das bacias de detenção e das estratégias de operação e manutenção delas, pedindo ajuda dos demais Conselheiros no pleito. Convidou para a comemoração dos cinco anos da Rede Urbanidade, no dia 28 de novembro, às 18h30. A senhora Maria do Carmo de Lima Bezerra concordou com a necessidade de respostas provenientes da NOVACAP, mesmo que ainda não fosse possível apresentar a solução para a demanda. Reafirmou que o urbanismo geral da cidade permitido pelas diretrizes era péssimo e explicou que os condomínios de lotes poderiam ser articulados, o que não acontecia. Na sequência, o senhor Marcelo Vaz Meira da Silva demonstrou o apoio da SEDUH quanto à demanda à NOVACAP. Então, a senhora Maíra de Sousa Silva Torquato Cedraz, ASMIG, agradeceu os votos na AMOVING, que assumiria uma vaga no Conplan em 2025. A senhora Júnia Maria Bittencourt Alves de Lima também agradeceu a oportunidade da ÚNICA/DF continuar no Conplan, valorizando o aprendizado adquirido. Concordou com o senhor Wilde Cardoso Gontijo Júnior e relatou a nova visão a respeito da drenagem em que a NOVACAP estava trabalhando, com alternativas às grandes bacias. Não havendo mais assuntos gerais, passou-se ao item 5. Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem abordados, o Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, declarou encerrada a 222ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN) agradecendo e desejando um bom dia a todos.

JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA – 1ª Suplente – SEDUH; TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER – 2ª Suplente – SEDUH; FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES – Titular – SECEC; THALES MENDES FERREIRA – Titular – SEDET; LEDAMAR SOUSA RESENDE – Suplente – SEEC; MAGALI TOLEDO KNUPP MIRANDA – Suplente – SODF; FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE – Titular – NOVACAP; JULIA BORGES JEVEAUX – Suplente – SEMOB; ANTÔNIO GUTEMBERG GOMES DE SOUZA – Titular – SEMA; RÔNEY TANIOS NEMER – Titular – IBRAM; MARCELO SAYEGH – Suplente – DF Legal; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO – Titular – IPEDF CODEPLAN; HAMILTON LOURENÇO FILHO – Suplente – TERRACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA – Suplente – CODHAB; JAIRO LOPES CORDEIRO OLIVEIRA – Suplente – SEGOV; LUÍS ANTÔNIO ALMEIDA REIS – Titular – CAESB; WILDE CARDOSO GONTIJO JÚNIOR – Suplente – ASSOCIAÇÃO CIVIL RODAS DA PAZ; ELEUZITO DA SILVA REZENDE – Titular – HABITECT; MARIA DO CARMO DE LIMA BEZERRA – Titular – FAU/UnB; RICARDO REIS MEIRA – Titular – CAU/DF; GUILHERME AMÂNCIO LOULY CAMPOS – Titular – CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY – Titular – SINDUSCON/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA – Titular – ADEMI/DF; HENRIQUE DO VALE ANDRADE – Titular – FECOMÉRCIO/DF; JULIA EMRICH BRENNER – Titular – SRDF; FRANCISCO DORION DE MORAIS – Titular – PRECOMOR; JUNIA MARIA BITTENCOURT ALVES DE LIMA – Titular – ÚNICA/DF; CLARISSA SAPORI AVELAR – Titular – IAB/DF; MAÍRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ – Titular – ASMIG; LEONARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA – Titular – OAB/DF; JOSÉ LUIZ DINIZ JUNIOR – Suplente – FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário de Estado

DECISÃO Nº 22/2024 - 223ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, alterada pela Lei Complementar nº 975, de 20 de outubro de 2020, o Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, a Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, e a Portaria nº 48, de 22 de julho de 2015, concomitante ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e à Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, em sua 223ª Reunião Ordinária, realizada em 12 de dezembro de 2024, decide:

Processo nº: 00390-00005725/2024-13

Interessado: Distrito Federal

Assunto: Planos de Intervenção Urbana de Santa Maria e Lago Sul

Relatoria: Wilde Cardoso Gontijo Junior (Rodas da Paz) e Henrique do Vale Andrade (Fecomércio/DF)

1. APROVAR relato e voto consignados no processo nº 00390-00005725/2024-13, que trata dos Planos de Intervenção Urbana de Santa Maria e Lago Sul, com a exclusão da recomendação nº 6, rejeitada pelo colegiado com 21 votos, computados 4 votos favoráveis à manutenção e 1 abstenção.

2. Dessa forma, por unanimidade, registra-se a votação do colegiado com 33 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção.

JANAINA DOMINGOS VIEIRA, Suplente - SEDUH; FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES, Titular - SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular - SEDET; RAFAEL BORGES BUENO, Titular - SEAGRI; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente - SEEC; VALTER CASIMIRO SILVEIRA, Titular - SODF; FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE, Titular - NOVACAP; ZENO JOSÉ ANDRADE GONÇALVES, Titular - SEMOB; ANTONIO GUTEMBERG GOMES DE SOUZA, Titular - SEMA; RENATO OLIVEIRA RAMOS, Suplente - CACI; RÔNEY TANIOS NEMER, Titular - IBRAM; MARCELLO SAYEGH, Suplente - DF LEGAL; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular - IPEDF; HAMILTON LOURENÇO FILHO, Suplente - TERRACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente - CODHAB; JAIRO LOPES CORDEIRO OLIVEIRA, Suplente - SEGOV; LUIS ANTÔNIO ALMEIDA REIS, Titular - CAESB; WILDE CARDOSO GONTIJO JÚNIOR, Suplente - RODAS DA PAZ; ELEUZITO DA SILVA REZENDE, Titular - HABITECT; MARIA DO CARMO DE LIMA BEZERRA, Titular - FAU/UnB; GUILHERME AMANCIO LOULY CAMPOS, Titular - CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Titular - SINDUSCON/DF; CELESTINO FRACON JUNIOR, Suplente - ADEMI/DF; HENRIQUE DO VALE ANDRADE, Titular - FECOMÉRCIO/DF; JULIA EMRICH BRENNER, Titular - SRDF; FRANCISCO DORION DE MORAIS, Titular - PRECOMOR; DANIEL BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Suplente - UNICA/DF; ANDRÉ JUNIO TAVARES BARBOSA, Suplente - IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUZA, Titular - FNE; MAÍRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ, Titular - ASMIG; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Suplente - CODESE; LEONARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA, Titular - OAB/DF; JOSÉ LUIZ DINIZ JUNIOR, Suplente - FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário de Estado

TRIBUNAL DE CONTAS

PORTARIA Nº 470, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2024

Altera a Portaria nº 155, de 22 de maio de 2024, que dispõe sobre as competências e áreas de atuação das Divisões das Secretarias de Controle Externo e dá outras providências.

O PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL, no uso da competência que lhe confere o art. 16, LI, do Regimento Interno e considerando o disposto no processo nº 00600-00011205/2024-28-e, resolve:

Art. 1º Alterar a redação do art. 2º da Portaria nº 155, de 22 de maio de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Decisão 22/2024 223ª RO Conplan_12/12/2024 (158839141) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 80

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA

SECRETARIA EXECUTIVA

PORTARIA Nº 126, DE 04 DE FEVEREIRO DE 2025

O SECRETÁRIO EXECUTIVO, DA SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo artigo 114, do seu Regimento Interno, aprovado pelo Decreto nº 34.320, de 26 de abril de 2013, publicado no DODF nº 87, de 29 de abril de 2013, e delegadas pelo art. 1º, incisos I, VII, e XXII, da Portaria nº 141, de 05 de julho de 2019, publicada no DODF nº 127, de 09 de julho de 2019, resolve:

Art. 1º Prorrogar o prazo para conclusão dos trabalhos da Comissão de Levantamento e Instrução de Reconhecimento de Dívidas de exercícios anteriores no âmbito da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, por mais 180 (cento e oitenta) dias, a contar de 03 de fevereiro de 2025, nos termos do art. 4º da Portaria nº 189, de 1º de março de 2023, DODF nº 44, 06 de março de 2023.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JAIME SANTANA DE SOUSA

CONSELHO DISTRITAL DE PROMOÇÃO E DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS

RESOLUÇÃO Nº 02, DE 04 DE FEVEREIRO DE 2025

Dispõe sobre a publicação do calendário anual do Conselho Distrital de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos.

O PRESIDENTE DO CONSELHO DISTRITAL DE PROMOÇÃO E DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS, no uso de suas atribuições legais, com fundamento no art. 8º do Regimento Interno do Conselho, aprovado pela Resolução nº 04, de 19 dezembro de 2006, e decisão plenária da 158° Reunião Ordinária do CDPDDH, ocorrida no dia 23 de janeiro de 2025, resolve:

Art. 1° Tornar público o calendário anual das Reuniões Ordinárias do Conselho Distrital de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos- CDPDDH, a serem realizadas por este Conselho no exercício de 2025: 06 de fevereiro; 06 de março; 03 de abril; 01 de maio; 05 de junho; 03 de julho; 07 de agosto; 04 de setembro; 02 de outubro; 06 de novembro; 04 de dezembro.

Art.2° Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação

JUVENAL ARAÚJO JÚNIOR

SECRETARIA DE ESTADO DE PROTEÇÃO DA ORDEM URBANÍSTICA - DF LEGAL

SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO GERAL
DIRETORIA DE GESTÃO DE PESSOAS

RETIFICAÇÃO

Na Ordem Serviço nº 01, de 02 de janeiro de 2025, publicado no DODF nº 24, de 04 de fevereiro de 2025, página 47, o ato que concede LICENÇA-SERVIDOR, ONDE SE LÊ: "...Ordem Serviço nº 01, de 02 de janeiro de 2025...", LEIA-SE: "...Ordem de serviço nº 07, de 03 de fevereiro de 2025...".

SECRETARIA DE ESTADO DA FAMÍLIA E JUVENTUDE

DESPACHO DO SECRETÁRIO

Em 03 de fevereiro de 2025

PROCESSO: 04036-00000786/2024-58. INTERESSADA: Assembléia de Deus - ADEG. ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE TEMPLO RELIGIOSO/ ENTIDADE DE ASSISTÊNCIA SOCIAL/ENTIDADE SEM FINS LUCRATIVOS.

DETERMINO, com alicerce no despacho da Assessoria Acompanhamento de Projetos, e com fulcro no inciso II, do §6º, do art. 3º da Portaria Conjunta nº 10, de 5 de abril de 2024, o SOBRESTAMENTO dos autos por até 30 (trinta) dias, a contar a data de publicação deste despacho. Após, restituem-se os autos à Assessoria Acompanhamento de Projetos para conhecimento.

RODRIGO DELMASSO

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

SECRETARIA ADJUNTA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
CENTRAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

ORDEM DE SERVIÇO Nº 10, DE 03 DE FEVEREIRO DE 2025

A SUBSECRETÁRIA DA CENTRAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS, DA SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições conferidas pelo art. 49, III, da Portaria nº 227, de 11 de julho de 2022, bem como com base no Princípio da Publicidade disposto no artigo 37 da Constituição Federal e no artigo 19 da Lei Orgânica do Distrito Federal, resolve:

REVOGAR A PEDIDO o ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 984/2023, emitido em 27 de julho de 2023, para o endereço: SETOR HABITACIONAL ALTO DA BOA VISTA, QUADRA 105/106, COMÉRCIO LOCAL, BLOCO A, LOTE 09 - SOBRADINHO/DF, tendo como proprietário: JOSÉ ORLANDO DE OLIVEIRA PIMENTEL, autor do projeto: JACIRA MACIEL, processo nº 00390-00005728/2021-04, expedido por esta Central de Aprovação de Projetos, em atendimento à solicitação do interessado, via requerimento (doc. SEI nº 161516145).

MARIANA ALVES DE PAULA

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

ATA DA 223ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Às nove horas do décimo segundo dia do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, no Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A – Edifício Number One – Asa Norte Brasília/DF – 18º andar, foi iniciada a Ducentésima Vigésima Terceira Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, pelo Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva, contando com a presença dos conselheiros relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do Dia. 1.1. Verificação do quórum. 1.2. Abertura dos trabalhos. 1.3. Informes do Presidente. 1.4. Apreciação e aprovação da Ata da 222ª Reunião Ordinária, realizada no dia 28 de novembro de 2024. 2. Processos para apreciação: 2.1. Processo: 00390-00005725/2024-13. Interessado: SEDUH. Assunto: Planos de Intervenção Urbana de Santa Maria e Lago Sul. Relatoria Conjunta CT-LUOS: Wilde Cardoso Gontijo Junior (Rodas da Paz) e Henrique do Vale Andrade (Fecomércio). 3. Assuntos Gerais. 3.1. Entrega dos Certificados às Entidades e aos Conselheiros(as) - Biênio 2023-2024. 3.2. Apresentação do Calendário exercício – 2025. 4. Encerramento. Iniciando os trabalhos pelo item 1.1. Verificação do quórum: Verificou-se como suficiente tanto para a instalação dos trabalhos quanto para deliberação. Imediatamente, passou-se ao item 1.2. Abertura dos trabalhos: O Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva, Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), declarou abertos os trabalhos relativos à 223ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan) cumprimentando a todos e lembrando que seria a última reunião da composição atual. Seguiu-se ao item 1.3. Informes do Presidente. O Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva informou que a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil (Novacap) faria a apresentação sobre as bacias de detenção e o Sr. Rafael Borges Bueno, Seagri, comunicou que o Distrito Federal tinha sido reconhecido pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MDR) como mais um polo de irrigação e passa a integrar o plano nacional de irrigação e que Brasília tinha sido eleita pela Revista Exame a melhor cidade para se fazer negócios no ambiente agropecuário. Ato contínuo, passou-se ao Item 1.4. Apreciação e aprovação da Ata da 222ª Reunião Ordinária, realizada no dia 28 de novembro de 2024: Não havendo manifestações, a Ata da 222ª Reunião Ordinária foi aprovada conforme apresentada. Após, instaurou-se o item 2. Processos para apreciação: 2.1. Processo: 00390-00005725/2024-13. Interessado: Distrito Federal. Assunto: Planos de Intervenção Urbana de Santa Maria e Lago Sul. Relatoria Conjunta CT-LUOS: Wilde Cardoso Gontijo Junior (Rodas da Paz) e Henrique do Vale Andrade (Fecomércio). Com a palavra, a Sra. Letícia Luzardo, Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (Sudec), dedicou a apresentação à memória da querida colega de trabalho, Maria Cristina, que faleceu essa semana. Foi ela quem desenvolveu a metodologia deste trabalho, resultado de um edforço técnico intenso que temos a honra de apresentar hoje. Explicou o conceito e a metodologia do Plano de Intervenção Urbana (PIU) e seus objetivos, resumindo as etapas desenvolvidas em parceria entre a Seduh e as administrações regionais. Sobre o PIU de Santa Maria, destacou os estudos do sistema viário, praças e Espaços Livres de Uso Público (ELUPs), com indicação de áreas de intervenções urbanas, e a dinamização e revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Detalhou que, no Polo de Desenvolvimento Juscelino Kubitschek, foram mantidos os Usos e Ocupações do Solo (UOS) CSIInd 1 e CSIInd 2 e indicadas as extensões de atividades, classes e subclasses no Decreto nº 43.374/2022 de forma a dinamizar a região. Justificou a dinamização do uso de lotes que estavam desocupados para permitir a utilização comercial apontando que a vasta maioria dos lotes da região eram residenciais ou institucionais. A seguir, listou os principais temas do PIU do Lago

Ata 223ª Reunião Ordinária_Conplan_12/12/2024 (162393105) SEI 00390-00005725/2024-13 / pg. 81

Sul, a saber: ocupação de áreas públicas contíguas aos lotes residenciais; ocupação de áreas públicas contíguas aos lotes comerciais; interferências com Unidades de Conservação (UC); sistema viário, estacionamentos, praças e ELUPs; e dinamização da LUOS. Apontou na região um grande número de lotes institucionais desocupados e apresentou a proposta de uma ciclofaixa ao longo da Estrada Parque Dom Bosco (EPDB), conectada às ciclovias e ciclofaixas existentes. Citou a necessidade de projetos de paisagismo e, quanto à dinamização da LUOS, declarou ser viável urbanisticamente a alteração de lote institucional para Unidade Especial (UE) às margens do Lago Paranoá. Relatou a reunião técnica entre a Seduh e a Central de Aprovação de Projetos a fim de alinhar os entendimentos de artigos da LUOS e aprimorar a redação da Lei, promovendo a aplicação efetiva das normas. Apresentou resumidamente as propostas de mudanças feitas ao texto no decorrer da revisão da LUOS. A seguir, o Sr. Wilde Cardoso Gontijo Junior, Rodas da Paz, relator da matéria, destacou a relevância e a aplicação do PIU, recomendando sua regulamentação, dado seu caráter prático e a participação social promovida. Falou sobre a tentativa de instalação dos Conselhos Locais de Planejamento e indicou a necessidade de determinação da sua relevância local, sugerindo que atuem como a primeira instância para discussão dos PIUs. Explicou a fundamentação do voto, com destaque para as análises das propostas de alteração. Apontou que todas as propostas feitas pela população de Santa Maria tinham sido relativas aos planos de intervenção, não sobre o UOS. Sobre o Lago Sul, elogiou a desconstituição de lotes que interferiam com áreas de preservação ambiental e citou a alteração da altura dos lotes comerciais de 8,5 m para 9,5 m. Fez a leitura do voto, conforme segue: "Considerando todo o exposto, votamos favorável à proposta do PLC, com alterações na LUOS vigente, conforme apresentada neste Relato, com as seguintes recomendações: 1) alterar o parágrafo 1º do art. 19, conforme proposto à linha 649 deste Relato; 2) alterar o caput do art. 39, conforme proposto à linha 655 deste Relato; 3) detalhar o inciso XII do art. 5º (UOS COL) de forma a eliminar insegurança jurídica relativa aos usos permitidos, ainda indefinidos, de forma a melhor orientar os proponentes dos loteamentos quanto à imperiosa necessidade de resguardar a população, o meio ambiente, a mobilidade urbana e demais políticas públicas da geração de inconvenientes oriundos da imprecisão dessa norma; e 4) alterar o art. 79 da LUOS de forma a compatibilizar o nome da CT LUOS ao que dispõe o inciso IV do art. 5º do regimento interno do CONPLAN, bem como ajustar sua competência para um melhor acompanhamento da implementação da respectiva Lei, como segue: 'Art. 79. Fica criada, no âmbito do CONPLAN, a Câmara Temática de Uso e Ocupação do Solo, de caráter permanente, para acompanhamento da 673 avaliação, revisão e aplicação desta Lei Complementar'; 5) incluir neste processo os documentos citados às linhas 15, 16 e 471, atualmente sem número. Adicionalmente, mas não menos importante, recomendamos: 6) realizar audiência pública específica para as alterações propostas na LUOS e que não foram originárias dos Planos de Intervenção Urbana do Lago Sul e de Santa Maria, com convocação geral à população do DF, de forma a dar atendimento pleno à Lei 5081, de 2013, ou seja, garantindo a efetiva participação de toda a população, conforme justificado no corpo deste Relato; 7) regulamentar a elaboração dos PIUs, compatibilizando-o com a legislação prevalente para o Plano Diretor Local, inserindo-o como elemento estruturador da política de planejamento e gestão das regiões administrativas do DF; 8) garantir que os PIUs sejam objeto do acompanhamento das Comissões Locais de Planejamento, previstas em Lei, para que, além das audiências públicas obrigatórias, seja ampliada a participação social local nas discussões durante as diferentes etapas de sua elaboração; e 9) programar estudos imediatos para a inclusão de intervenções urbanas do PIU de Santa Maria para a área denominada "Porto Seco", localizada à margem leste da BR 040, sobretudo para dotá-la de infraestrutura adequada para a drenagem urbana, requalificação de ruas, calçadas, estacionamentos, ciclovias e infraestrutura para o transporte coletivo, inclusive prevendo sua interligação à área central de Santa Maria e às cidades vizinhas do Estado de Goiás". Destacou que as discussões não relativas aos problemas locais, como aquelas de revisão da LUOS, precisavam de maior legitimidade, solicitando que a LUOS fosse discutida de maneira generalizada no Distrito Federal e não somente nas RA objeto dos PIUS, devendo essas alterações serem abordadas em audiência pública exclusiva sobre o tema. Pediu também a revitalização da região do Polo JK, a fim de aprimorar-se o PIU de Santa Maria. Ato seguinte, o Sr. Henrique do Vale Andrade, Fecomércio/DF, também relator da matéria, parabenizou o trabalho da Seduh e seguiu com a leitura das suas considerações quanto ao voto supracitado: "Quanto às Recomendações supra temos as seguintes considerações, conforme respectivos números: 3) entendemos que o artigo será devidamente regulamentado e caso seja necessário, entendemos que a redação pode ser aprimorada após análise jurídica para melhor entendimento, sem alteração de mérito, apenas de forma; 6) a audiência pública foi convocada para toda a população do Distrito Federal - DF para participar da audiência pública com vistas à apresentação dos estudos dos PIUs e da Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; 7) conforme explicado pela SEDUH, essa regulamentação está em estudo e pode vir a previsão por acompanhamento dos CLPs; 8) a participação popular foi efetivada, além da audiência pública, por meio de questionários aplicados presencialmente e virtualmente, bem como foram levadas à SEDUH em reuniões com as Administrações Regionais as demandas da população, tendo em vista o Art. 35., Inciso VII do Regimento Interno das Administrações Regionais: 'À Diretoria de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, unidade orgânica de direção, diretamente subordinada à Coordenação de Desenvolvimento ou à Coordenação Executiva, conforme definido na estrutura administrativa da Administração Regional, compete: VII - subsidiar e opinar junto aos Órgãos Centrais de Planejamento Urbano e Territorial na definição das prioridades para elaboração de projetos, planos e programas de interesse regional, em articulação com a Secretaria de Estado das Cidades. Ademais, conforme explicado pela SEDUH, essa regulamentação está em estudo e pode vir a previsão por acompanhamento dos CLPs'." Resumiu que seu ponto de divergência com o Sr. Wilde Cardoso Gontijo Junior deu-se com relação à necessidade de uma nova audiência pública para abordar-se a revisão do texto da LUOS, o que julgou desnecessário, uma vez que a audiência realizada era suficiente juridicamente. Continuamente, o Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva confirmou que a Seduh acolheria as seis primeiras recomendações, à exceção do Item 1, uma vez que os incisos não estavam sendo revogados. Aprofundou-se na questão da legitimidade do processo concedido através das audiências públicas, indicando não haver dúvidas quanto à legalidade. Declarou que o pleno deveria decidir qual voto seguir e se seria necessária uma nova audiência pública, caso a opção fosse por acompanhar o voto do Sr. Wilde Cardoso Gontijo Junior. Iniciando as manifestações, o Sr. Leonardo Serra Rossigneux Vieira, OAB/DF, refletiu que os processos com relatoria conjunta precisariam atingir o consenso ou, se necessário, ter um dos relatores substituídos. Concordou não ser necessária uma nova audiência. O Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva disse que a questão da relatoria conjunta seria abordada na revisão do regimento interno do Conplan. A seguir, a Sra. Maria do Carmo de Lima Bezerra, FAU/UnB, arrazoou favoravelmente quanto à flexibilidade apresentada no PIU, pedindo a definição exata do instrumento, seu alcance e competência. Indicou a falta de parâmetros e normas para o uso de áreas públicas não abrangidas pela LUOS, mas que poderiam ser de escopo do PIU, e insistiu na importância de se regularizar áreas ainda não ocupadas. O Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva afirmou que o PIU abrangia também as áreas públicas. Na sequência, a Sra. Ivelise Longhi Pereira da Silva, Codese/DF, parabenizou a equipe da Seduh, destacando a relevância de se pensar a cidade tanto na sua totalidade, como no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), como quanto às suas particularidades, o que estava sendo apresentado no PIU, que também facilitava a participação da população. Concordou com a implementação dos Conselhos Locais de Planejamento, elogiou a abrangência dos PIUs apresentados e opinou que não seria necessária uma nova audiência pública. O Sr. Francisco Dorion de Morais, Precomor, apontou que as divergências eram processos saudáveis e discorreu acerca da dinâmica das audiências públicas, resumindo que as audiências realizadas tinham sido suficientes. Continuamente, o Sr. Eleuzito da Silva Rezende, Habitect, pediu que as relatorias fossem sempre compartilhadas e chamou a atenção aos itens 6 e 8 do voto do Sr. Wilde Cardoso Gontijo Júnior. Em seguida, o Sr. João Gilberto de Carvalho Acciolly, Sinduscon/DF, elogiou a proposta dos PIUs, uma vez que as legislações precisavam de revisões constantes, e enfatizou a importância dos Conselhos Locais de Planejamento. Ponderou quanto ao mérito das revisões, apontando as diferenças conceituais quanto às alterações propostas, que foram aperfeiçoadas para melhorar seu funcionamento, porém seu mérito foi mantido. Apontou a audiência realizada como suficiente, dado o dinamismo necessário no processo de revisão para início breve da vigência da revisão. Então, o Sr. André Júnio Tavares Barbosa, IAB/DF, também apoiou os Conselhos Locais e questionou sobre as questões ambientais das áreas de escopo dos PIUs. Falou sobre a participação social qualificada, uma vez que a população precisava entender o que estava sendo proposto, e endossou o posicionamento do Sr. Wilde Cardoso Gontijo Junior quanto às audiências, reafirmando que um evento local não deveria abordar temas gerais da LUOS. Já o Sr. Rôney Tanios Nemer, Ibram, relatou o processo de desenvolvimento do projeto da região do Recanto das Emas, demonstrando preocupação com as decisões tomadas durante as análises dos projetos. Relatou que, à data da aprovação do projeto para a região, a população votou pela instalação de uma estação de saneamento, que causa transtornos e desvalorização ao seu entorno. Defendeu a participação social democrática, mas indicou a necessidade de consulta aos órgãos técnicos, e arrazoou que os Planos Diretores demoravam tanto para serem aprovados que, quando a aprovação acontecia, já estavam obsoletos. Então, a Sra. Maria do Carmo de Lima Bezerra apontou o PIU como um instrumento de gestão, perguntando se passaria ou não pelo crivo da Câmara Legislativa. Indagou também se as audiências públicas ocorriam apenas quando da mudança de Leis e se os Conselhos Locais poderiam substituir as audiências, tendo em vista a proposta de que trabalhassem com a escuta da população, ao que o Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva apontou que a Lei n° 5.081 /2013 especificava os ritos de realização de uma audiência pública. Respondeu que as alterações das legislações vigentes precisariam ser deliberadas pela Câmara Legislativa. Ainda, o Sr. Eleuzito da Silva Rezende endossou a fala do Sr. Rôney Tanios Nemer, questionando a possibilidade de aplicação de uma ação mitigadora na região do Recanto das Emas. Por fim, o Sr. Wilde Cardoso Gontijo Júnior reafirmou não ser contrário à representatividade, legalidade e legitimidade das audiências públicas realizadas, mas que o apontamento foi no sentido de que questões gerais do território deveriam passar por audiência pública específica. Na sequência, ingressou-se em regime de votação acerca do processo. O Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva explicou que, entre os votos dos relatores, apenas um ponto apresentava divergência, quanto à necessidade de realização de nova audiência pública para apreciação das alterações do texto da LUOS, e que todas as demais recomendações apresentadas, ou seja, 1,2,3,4,5,7,8 e 9, seriam acatadas. Instaurou a votação das sugestões dos relatores, à exceção do item 6, que seria votado separadamente. Os Conselheiros Eleuzito da Silva Rezende (HABITECT), Rôney Tanios Nemer (IBRAM), Francisco Dorion e Morais (PRECOMOR), André Júnio Tavares Barbosa (IAB/DF), Francisco Claudio de Abrantes (SECEC), Fernando Rodrigues Ferreira Leite (NOVACAP) e Henrique do Vale Andrade (FECOMÉRCIO/DF) manifestaram os seus votos favoráveis oralmente. Os Conselheiros Thales Mendes Ferreira (SEDET), Luis Antônio Almeida Reis (CAESB), Rafael Borges Bueno (SEAGRI), Gutemberg Gomes de Souza (SEMA), Manoel Clementino Barros Neto (IPEDF CODEPLAN), Zeno José Andrade Gonçalves (SEMOB) e Guilherme Amâncio Louly Campos (CREA/DF) manifestaram seu voto por escrito. Encerrada a votação, o Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva proclamou o resultado da APROVAÇÃO do Processo: 00390-00005725/2024-13. Interessado: SEDUH. Assunto:

Documento assinado digitalmente, original em https://www.dodf.df.gov.br

Planos de Intervenção Urbans de Santa Maria e Lago Sul. Relatoria Conjunta CT-LUOS: Wilde Cardoso Gontijo Junior (Rodas da Paz) e Henrique do Vale Andrade (Fecomércio), por 19 votos favoráveis registrados eletronicamente, sete votos favoráveis oralmente, sete votos escritos, nenhum voto contrário e uma abstenção, totalizando-se 33 votos favoráveis, na forma do relato e voto dos Conselheiros Relatores da Rodas da Paz e da Fecomércio/DF. Ato seguinte, procedeu-se à votação do Item 6, sobre a recomendação do Sr. Wilde Cardoso Gontijo Júnior de realização de nova audiência pública para abordar-se o texto da LUOS. Os Conselheiros Wilde Cardoso Gontijo Júnior (RODAS DA PAZ), André Júnio Tavares Barbosa (IAB/DF), Eleuzito da Silva Rezende (HABITECT) e Maíra de Sousa Silva Torquato Cedraz (ASMIG) foram favoráveis à aprovação da recomendação 6, que teve 21 votos contrários e uma abstenção, sendo o item REJEITADO e a recomendação excluída do voto. Ato seguinte, passou-se ao Item 3. Assuntos Gerais: O Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva avisou sobre o recebimento da Recomendação do Ministério Público n° 4/2024, referente ao cronograma e à participação do Comitê de Gestão Participativa (CGP) no processo de revisão do PDOT. Pediu a Assessoria Técnica de Órgaõs Colegiados – Ascol/Seduh encaminhasse aos Conselheiros, o inteiro teor da referida Recomendação.3.1. Entrega dos Certificados às Entidades e aos Conselheiros(as) - Biênio 2023-2024: O Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva fez a entrega dos certificados às entidades: Sociedade Civil Rodas da Paz, Associação Pro Moradia dos Trabalhadores dos Correios (HABITECT), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Fundação Universidade de Brasília (FAU/UnB), Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal (SINDUSCON/DF), Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI/DF), Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal (Fecomércio/DF), Sindicato Rural do Distrito Federal (SRDF), Prefeitura Comunitária dos Moradores da Colônia Agrícola Sucupira (PRECOMOR), União dos Condomínios Horizontais e Associações de Moradores do Distrito Federal (Única/DF), Instituto de Arquitetos do Brasil/Departamento do Distrito Federal (IAB/DF), Federação Nacional dos Engenheiros (FNE), Associação dos Moradores e Inquilinos do Guará II (ASMIG), Conselho de Desenvolvimento Econômico Sustentável e Estratégico do Distrito Federal (CODESE/DF), Ordem dos Advogados do Brasil/Seccional do Distrito Federal (OAB/DF) e Federação das Indústrias do Distrito Federal (FIBRA). O Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva agradeceu a colaboração de todas as entidades e anunciou que a Ascol entregaria os certificados nominais dos conselheiros. 3.2. Apresentação do Calendário exercício – 2025. O Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva comunicou que a primeira reunião do Conplan de 2025 seria no dia 30 de janeiro. Ato contínuo, não havendo manifestações, aprovado o calendário exercício 2025, conforme apresentado. O Sr. Francisco Dorion de Morais cobrou a entrega à Câmara da revisão do PDOT ainda no primeiro semestre de 2025, ao que o Sr. Marcelo Vaz Meira da Silva concordou e pediu licença para ausentar-se. Prosseguindo com a reunião, a Sra. Janaína Domingos Vieira, Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEADUH), deu início à apresentação sobre a Gestão das Bacias de Detenção no Distrito Federal. Em posse da palavra, o Sr. Hilton Antônio Moreira, Assessor de Diretoria da Novacap, cumprimentou a todos e ilustrou a obra da Bacia de Detenção de Itapoã. Listou como principais funções das bacias de detenção: amortecer o pico de vazão, de modo a equalizar o lançamento das águas pluviais; melhorar a qualidade das águas pluviais; reestabelecer o cenário de pré-desenvolvimento da bacia hidrográfica, frente às impermeabilizações das cidades; e aumentar a disponibilidade hídrica da bacia hidrográfica. Citou os aspectos legais envolvendo as bacias e os aspectos dos projetos, com destaque para a preocupação com as questões ambientais. Tratou das vantagens da implantação de bacias de detenção, como a concentração da manutenção em um único ponto e a redução da onerosidade. Apresentou a disposição das bacias no DF, indicando que das 120 existentes, 23 estavam na região do Jardim Botânico, a área com mais bacias, embora todas as áreas do DF tivessem bacias. Discorreu acerca da aprovação de projetos pela NOVACAP, informando que, nos últimos quatro anos, tinham sido aprovados 191 projetos de parcelamento e, de agosto de 2017 a março de 2024, 2.484 reservatórios de lotes. Falou sobre as ações preventivas e de manutenção das bacias, a saber: obras de escavação e bota-fora; limpeza e reconstrução dos dissipadores, dispositivos de ligação entre bacias e dispositivo de saída das bacias; cercamento e implantação de portões de acesso e placas de advertência quanto ao uso inadequado; obras de aterro; e plantio de grama para evitar processos erosivos. Listou também as ações de manutenção auxiliares relacionadas às bacias e as dificuldades relacionadas à implantação, como ausência de ações prévias para destinar locais de implantação das bacias no PDOT; dificuldades orçamentárias para enquadrar as bacias de detenção no contexto de parque urbano; e dificuldades na destinação de recursos para implantação de sistemas de drenagem. Iniciando as manifestações, a Sra. Maria do Carmo de Lima Bezerra pediu explicações sobre os números apresentados, ao que o Sr. Hilton Antônio Moreira diferenciou as bacias dos projetos de parcelamento e reservatórios de lotes. A Sra. Maria do Carmo de Lima Bezerra questionou quem fiscalizava os projetos nos lotes particulares e o Sr. Hilton Antônio Moreira disse que a Novacap cuidava do projeto, mas que a limpeza e manutenção deveria ser feita pelo proprietário do lote e a Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal (ADASA) poderia fazer as fiscalizações. Ainda, a Sra. Maria do Carmo de Lima Bezerra discorreu acerca da inserção urbanística das bacias. Já o Sr. Wilde Cardoso Gontijo Júnior pediu que a apresentação fosse disponibilizada para todos os conselheiros e demonstrou preocupação com possíveis problemas decorrentes do mal gerenciamento das instalações. Solicitou o mapeamento das bacias e abordou a escassez de recursos para gerenciamento das bacias, mencionando a previsão de uma tarifa pelo serviço de drenagem urbana no Plano Diretor de Drenagem Urbana, incorporado ao Plano Distrital de Saneamento Básico. Indicou que o Governo do Distrito Federal precisaria propor uma solução de sustentabilidade financeira para o sistema de drenagem e questionou os planos da Novacap com relação ao financiamento. Em resposta, o Sr. Hilton Antônio Moreira reiterou que a NOVACAP apenas executava as obras, não as regulava nem impunha taxas, funções da ADASA. Afirmou que o mapeamento das bacias estava disponibilizado no GeoPortal em acesso restrito. A seguir, o Sr. Fernando Antônio Rodrigues, Novacap, desejou aprofundar o debate futuramente junto ao Conplan, inclusive abordando os desafios de manutenção das bacias, e falou que a busca por recursos era de escopo da ADASA, que estava trabalhando na questão. A Sra. Maria do Carmo de Lima Bezerra destacou a distinção do nível de inserção urbano das bacias como um requisito que diferenciava a dificuldade e as particularidades da manutenção. Concordou que o zoneamento do PDOT precisava prever as áreas para instalação das bacias, assim como para aterros sanitários. Em seguida, o Sr. Hilton Antônio Moreira agradeceu as falas, destacando sua relevância, e colocou-se à disposição para fornecer mais informações. Por fim, a Sra. Janaína Domingos Vieira, sugeriu a possibilidade de criar, no GeoPortal um item sobre as bacias, para que o público consiga identificar onde ficam. O representante da Novacap concordou e em sequência a Sra. Janaína informou que iria entrar em contato com a responsável do portal para providenciar o item. Não havendo assuntos gerais, passou-se ao item 4. Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem abordados, a Sra. Janaína Domingos Vieira, Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seaduh), declarou encerrada a 223ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan) agradecendo e desejando boas festas a todos.

JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA – 1ª Suplente – SEDUH; FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES – Titular – SECEC; THALES MENDES FERREIRA – Titular – SEDET; RAFAEL BORGES BUENO – Suplente – SEAGRI; LEDAMAR SOUSA RESENDE – Suplente – SEEC; VALTER CASIMIRO SILVEIRA – Titular – SODF; FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE – Titular – NOVACAP; ZENO JOSÉ ANDRADE GONÇALVES – Titular – SEMOB; ANTÔNIO GUTEMBERG GOMES DE SOUZA – Titular – SEMA; RENATO OLIVEIRA RAMOS – Suplente – CACI; RÔNEY TANIOS NEMER – Titular – IBRAM; MARCELO SAYEGH – Suplente – DF Legal; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO – Titular – IPEDF CODEPLAN; HAMILTON LOURENÇO FILHO – Suplente – TERRACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA – Suplente – CODHAB; JAIRO LOPES CORDEIRO OLIVEIRA – Suplente – SEGOV; LUIS ANTÔNIO ALMEIDA REIS – Titular – CAESB; PERSIO MARCO ANTÔNIO DAVISON – Titular – ASSOCIAÇÃO CIVIL RODAS DA PAZ; WILDE CARDOSO GONTIJO JÚNIOR – Suplente – ASSOCIAÇÃO CIVIL RODAS DA PAZ; ELEUZITO DA SILVA REZENDE – Titular – HABITECT; MARIA DO CARMO DE LIMA BEZERRA – Titular – FAU/UnB; GUILHERME AMÂNCIO LOULY CAMPOS – Titular – CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLLY – Titular – SINDUSCON/DF; CELESTINO FRANCON JÚNIOR – Titular – ADEMI/DF; HENRIQUE DO VALE ANDRADE – Titular – FECOMÉRCIO/DF; JULIA EMRICH BRENNER – Titular – SRDF; EDUARDO ALVES FAYET – Suplente – SRDF; FRANCISCO DORION DE MORAIS – Titular – PRECOMOR; MÁRIO BLANCO NUNES NETO – Suplente – PRECOMOR; DANIEL BITTENCOURT ALVES DE LIMA – Suplente – ÚNICA-DF; CLARISSA SAPORI AVELAR – Titular – IAB/DF; ANDRÉ JÚNIO TAVARES BARBOSA – Suplente – IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUSA – Titular – FNE; MAÍRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ – Titular – ASMIG; IVELISE MARIA LONGUI PEREIRA DA SILVA – Suplente – CODESE/DF; LEONARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA – Titular – OAB/DF; JOSÉ LUIZ DINIZ JUNIOR – Suplente – FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário de Estado

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE

FUNDAÇÃO JARDIM ZOOLÓGICO DE BRASÍLIA
CONSELHO DELIBERATIVO

RESOLUÇÃO Nº 66, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (*)

O CONSELHO DELIBERATIVO, DA FUNDAÇÃO JARDIM ZOOLÓGICO DE BRASÍLIA, no uso das atribuições que lhe confere o art.7º, inciso II da Lei nº 1.813, de 30 de dezembro de 1997 c/c o artigo 22, inciso V, do Estatuto desta Fundação, resolve:

Art. 1º Aprovar por unanimidade o parecer do Conselheiro ELTON CARDOSO, referente ao Processo nº 00196-00001699/2024-70, acerca da definição do novo valor de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) para a edição da "Colônia de Feras" de janeiro de 2025, da Fundação Jardim Zoológico de Brasília, conforme previsto no anexo II, da Instrução nº 116, de 26 de junho de 2024. (Sessão decorrente da Trecentésima Quinta Ata Ordinária do Conselho Deliberativo, ocorrida na reunião de 18 de dezembro de 2024).

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

ALESSANDRO DA LUZ SANTOS JULYANNA KAROLINE DE SOUZA BARRETO LINCOLN OLIVEIRA ELTON SANTOS CARDOSO MARCELO MARINHO NATÁLIA CRISTINA CHAGAS MENDES TEIXEIRA AMADEU CECÍLIO CECILIANO JUNIOR DANIELLA DOS SANTOS CAMPOS GUIMARÃES.

(*) Republicado por ter sido encaminhado com incorreção no original, publicado no DODF n° 10, de 15 de janeiro de 2025, página 57.

Documento assinado digitalmente, original em https://www.dodf.df.gov.br