



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE 2012

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

Art. 1º Esta Lei Complementar, denominada Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, atende ao disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal, e se constitui instrumento complementar ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

Parágrafo único. Excluem-se das disposições desta Lei Complementar as áreas abrangidas pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB.

Art. 2º A LUOS estabelece os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para os parcelamentos consolidados de iniciativa pública ou aprovados pelo Poder Público.

§1º As Unidades de Planejamento Territorial abrangidas por esta Lei Complementar são aquelas descritas nos incisos II a VII do art. 103 do PDOT, incluídos, também, os seguintes setores:

- I – Setor de Oficinas Norte – SOF Norte;
- II – Setor de Abastecimento e Armazenamento Norte – SAAN;
- III – Parque Ferroviário de Brasília – PFB; e
- IV – Setor Militar Complementar – SMC.

§ 2º Os novos parcelamentos e aqueles decorrentes de projeto de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

regularização fundiária, aprovados conforme estabelecido no PDOT, devem ter os respectivos usos e parâmetros de ocupação definidos nos termos dos Art. 57 a Art. 63.

§ 3º A criação de novas Regiões Administrativas decorrentes da subdivisão das atuais, não implica em alteração dos índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 3º São partes integrantes da LUOS:

I – Anexo I – para o Distrito Federal, nas áreas de abrangência da LUOS, Tabela de Usos e Atividades, composta de :

- a) Anexo I A – Tabela Geral de Uso e Atividade LUOS DF;
- b) Anexo I B – Tabelas Parciais de Uso e Atividade por UOS.

II – Anexo II – para a Região Administrativa de Águas Claras – RA XX, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo II A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo II B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

III – Anexo III – para a Região Administrativa de Brazlândia – RA IV, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de :

- a) Anexo III A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo III B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

IV – Anexo IV – para a Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo IV A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo IV B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

V – Anexo V – para a Região Administrativa do Gama – RA II, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo V A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo V B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

VI – Anexo VI – para a Região Administrativa do Guará – RA X, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo VI A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo VI B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

VII – Anexo VII – para a Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo VII A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo VII B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

VIII – Anexo VIII – para a Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo VIII A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo VIII B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

IX – Anexo IX – para a Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo IX A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo IX B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

X – Anexo X – para a Região Administrativa do Paranoá – RA VII, Usos



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo X A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo X B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XI – Anexo XI – para a Região Administrativa do Park Way – RA XXIV,

Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XI A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XI B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XII – Anexo XII – para a Região Administrativa de Planaltina – RA VI,

Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XII A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XII B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XIII – Anexo XIII – para a Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- c) Anexo XIII A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- d) Anexo XIII B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XIV – Anexo XIV - para a Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- e) Anexo XIV A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- f) Anexo XIV B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XV – Anexo XV – para a Região Administrativa do Riacho Fundo II – RA XXI, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- g) Anexo XV A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- h) Anexo XV B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XVI – Anexo XVI – para a Região Administrativa de Samambaia – RA XII

- a) Anexo XVI A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XVI B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XVII – Anexo XVII – para a Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XVII A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XVII B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XVIII – Anexo XVIII – para a Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XVIII A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XVIII B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XIX – Anexos XIX – para a Região Administrativa do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA – RA XXV, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XIX A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XIX B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XX – Anexo XX – para a Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA – RA XXIX, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XX A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XX B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

XXI – Anexo XXI – para a Região Administrativa de Sobradinho – RA V, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XXI A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XXI B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XXII – Anexo XXII – para a Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XXII A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XXII B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XXIII – Anexo XXIII – para a Região Administrativa de Taguatinga – RA III, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XXIII A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XXIII B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

XXIV – Anexo XXIV – para a Região Administrativa do Varjão – RA XXIII, Usos e Parâmetros Urbanísticos compostos de:

- a) Anexo XXIV A – Mapa de Zoneamento de Usos;
- b) Anexo XXIV B – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS

Art. 4º São princípios estruturadores da LUOS:

- I – garantia da função social da propriedade urbana;
- II – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- III – recuperação dos investimentos do Poder Público que resultem na valorização de imóveis urbanos;
- IV – promoção do desenvolvimento urbano, a partir da convergência das dimensões social, econômica e ambiental, com reconhecimento do direito de todos à cidade sustentável;
- V – promoção da melhoria da qualidade do espaço urbano, entendido como elemento fundamental para melhoria da qualidade de vida da população e de todos aqueles que se utilizam da cidade, de forma permanente ou transitória;
- VI – transparência e equidade no tratamento das cidades por meio da simplificação da norma de uso e ocupação do solo;
- VII – respeito às características urbanas e morfológicas que conferem identidade a cada cidade do Distrito Federal;
- VIII – otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana;
- IX – flexibilização de usos que favoreça as cadeias econômicas nas cidades e os arranjos locais, com observância aos condicionantes ambientais e à capacidade de infraestrutura urbana;
- X – promoção da regularização fundiária das cidades, considerados os aspectos ambientais e a capacidade de infraestrutura;
- XI – controle do uso e ocupação do solo urbano com vistas a garantir o



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

interesse público; e

XII – promoção da gestão democrática da cidade com inclusão e participação social.

Art. 5º A continuidade do processo de planejamento deve buscar maior padronização do coeficiente de aproveitamento básico, com perspectiva de estabelecimento de coeficientes básicos únicos por Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS, observadas as especificidades locais, nos termos do art. 28, § 2º da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2011.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 6º São objetivos da LUOS:

I – regulamentar o uso e ocupação do solo para ordenar o desenvolvimento urbano sustentável, concebido como parte do processo contínuo de planejamento territorial e urbano;

II – estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que observem a relação das edificações e atividades com os espaços públicos, os quais devem ser valorizados como domínio máximo dos cidadãos;

III – propiciar a fiscalização das ocupações e do uso do solo com legislação clara e precisa;

IV – propiciar a descentralização das oportunidades de emprego e serviços, a oferta de habitação, equipamentos de educação, saúde e lazer, com vistas a diminuir as pressões sobre o Conjunto Urbanístico Tombado e garantir a sustentabilidade do território como um todo;

V – viabilizar as estratégias expressas no PDOT, por meio da utilização dos instrumentos urbanísticos de ordenamento e de desenvolvimento urbano pertinentes;

VI – estabelecer instrumentos de controle do estoque de potencial construtivo adicional resultante da outorga de direito de construir – ODIR de acordo com a capacidade de infraestrutura urbana instalada ou prevista;

VII – incentivar soluções ecológicas e tecnológicas nas unidades imobiliárias e suas edificações; e

VIII – estabelecer parâmetros de ocupação do solo urbano que:

a) promovam a manutenção de áreas vegetadas internas às propriedades públicas e privadas, com prioridade para a arborização;

b) permitam soluções de ventilação e iluminação para as edificações;

c) estabeleçam o controle da altura das edificações, as quais devem observar as diversas perspectivas do ambiente urbano e de Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade;

d) contribuam para a melhoria das condições de acessibilidade;

e) considerem as especificidades de cada cidade do Distrito Federal.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- IX – estabelecer parâmetros de uso do solo urbano que:
- a) propiciem maior diversidade de usos e atividades considerando a dinâmica urbana das cidades;
 - b) incentivem o estabelecimento de empreendimentos orientados para o desenvolvimento econômico, contribuindo para a sustentabilidade das cadeias econômicas das cidades;
 - c) promovam economia de deslocamentos;
 - d) observem a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - e) estejam fundamentados por condicionantes ambientais, decorrentes de instrumentos de políticas públicas, e
 - f) estejam adequados à estrutura viária, ao sistema de transporte coletivo e à capacidade das redes de infraestrutura.

CAPÍTULO III DAS SIGLAS E DEFINIÇÕES

Art. 7º Para os efeitos desta Lei Complementar são utilizadas as seguintes siglas:

- I – ADASA – Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal;
- II – AGEFIS – Agência de Fiscalização do Distrito Federal;
- III – CEPAC – Certificados de Potencial Adicional de Construção;
- IV – CONPLAN – Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal;
- V – CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- VI – CAUMA – Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente;
- VII – CDRU – Concessão de Direito Real de Uso;
- VIII – CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas;
- IX – COE – Código de Edificações do Distrito Federal;
- X – CUEM – Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- XI – EIA – Estudo Prévio de Impacto Ambiental;
- XII – EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XIII – ELUP – Espaço Livre de Uso Público;
- XIV – EPC – Equipamento Público Comunitário;
- XV – EPU – Equipamento Público Urbano;
- XVI – GB – Gabarito;
- XVII – IBRAM – Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental;
- XVIII – LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal;
- XIX – MDE – Memorial Descritivo
- XX – NGB – Norma de Edificação, Uso e Gabarito;
- XXI – ODIR – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- XXII – ONALT – Outorga Onerosa de Alteração de Uso;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- XXIII – OUC – Operação Urbana Consorciada;
- XXIV – PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal;
- XXV – PR – Planta Registrada;
- XXVI – PUR – Planilha de Parâmetros Urbanísticos;
- XXVII – RA – Região Administrativa;
- XXVIII – RIMA – Relatório de Impacto Ambiental;
- XXIX – RIT – Relatório de Impacto de Trânsito;
- XXX – SICAD – Sistema Cartográfico do Distrito Federal;
- XXXI – SITURB – Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal;
- XXXII – TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília;
- XXXIII – UOS – Unidade de Uso e Ocupação do Solo; e
- XXXIV – UPT – Unidade de Planejamento Territorial.

Art. 8º Para os efeitos desta Lei Complementar ficam estabelecidas as seguintes definições:

I – acesso: ligação que permite ingresso à edificação, ao lote, à projeção ou ao logradouro público;

II – afastamento: distância exigida para a localização da edificação dentro do lote, em relação à sua frente, às divisas laterais e/ou de fundo, medida perpendicularmente;

III – altura máxima: medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira;

IV – alvará de construção: documento expedido que autoriza a execução de obras, nos termos do COE;

V – área computável: área total de construção subtraídas as áreas excluídas do cálculo do coeficiente de aproveitamento;

VI – área total de construção: somatório das áreas de construção de todos os pavimentos da edificação, inclusive das áreas desconsideradas para o cálculo da taxa máxima de construção ou do coeficiente de aproveitamento;

VII – áreas de dinamização: áreas integrantes da estratégia de dinamização, de acordo com o PDOT;

VIII – áreas de regularização de interesse específico: áreas integrantes da estratégia de regularização fundiária, de acordo com o PDOT, constituídas de assentamentos informais ocupados predominantemente por população de média ou alta renda;

IX – atividade: detalhamento dos usos que podem ser desenvolvidos no interior do lote ou projeção;

X – audiência pública: instrumento de promoção da participação popular;

XI – beiral: prolongamento da cobertura, em balanço, que extrapola os limites externos da edificação, utilizado exclusivamente para proteção das fachadas;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

XII – brise: elemento construtivo, móvel ou fixo, instalado em fachadas, para proteção solar;

XIII – campanário: torre onde se instalam os sinos de templos;

XIV – casa de zelador: edificação que não se constitui em unidade residencial autônoma, com no máximo 68 m², que deve obedecer integralmente às regras do Código de Edificações para unidades residenciais;

XV – coeficiente de aproveitamento: relação entre a área edificável e a área do lote ou projeção;

XVI – coeficiente de aproveitamento básico: potencial construtivo definido dos lotes ou projeções, outorgado gratuitamente;

XVII – coeficiente de aproveitamento máximo: potencial construtivo máximo dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente;

XVIII – condomínio urbanístico: forma de ocupação do solo admitida nos termos do art. 45 do PDOT, composto por unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns condominiais;

XIX – cota de soleira: cota ou nível altimétrico do lote ou projeção que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível do SICAD em escala 1:2000, a partir da qual se define a altura máxima e o número de pavimentos;

XX – diretrizes urbanísticas: documento técnico elaborado pelo poder público, para determinada área a ser parcelada, que contém as diretrizes: para o uso e ocupação do solo; traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário; aos quais deverão constar no respectivo projeto urbanístico;

XXI – densidade demográfica ou populacional: relação entre o número de habitantes e a área total de uma porção do território;

XXII – desdobro: subdivisão de unidades imobiliárias para constituição de duas ou mais unidades menores, importando na modificação das confrontações e limites da unidade original.

XXIII – desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XXIV – edifício garagem: edificação destinada, exclusivamente, a estacionamento de veículos;

XXV – equipamento público: equipamentos públicos urbanos e equipamento públicos comunitários que são destinados ao atendimento e execução das políticas públicas de saneamento ambiental, infraestrutura, segurança, saúde, educação, cultura e lazer e demais serviços públicos;

XXVI – estacionamento: área descoberta para circulação e permanência de veículos, podendo ser interna ao lote ou externa, em via pública;

XXVII – Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumento de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do Poder Público para aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco, causar dano ou exercer impacto na qualidade de vida da população, na ordenação urbanística do solo e no meio ambiente.;

XXVIII – galeria: espaço térreo destinado à livre circulação de pedestres, situado na parte externa de uma edificação, sob o pavimento superior;

XXIX – galeria comercial: agrupamento de lojas ou boxes situados num mesmo conjunto arquitetônico e voltados para circulação de uso comum;

XXX – garagem: área coberta para circulação e permanência de veículos, interna ao lote e no subsolo de projeções ;

XXXI – gleba: porção de terra não parcelada;

XXXII – guarita: edificação destinada ao controle de acesso e vigilância do imóvel;

XXXIII – habitação multifamiliar: edificação ou edificações localizadas em um mesmo lote ou projeção, destinada à moradia, constituída de mais de uma unidade habitacional, em tipologia de casas ou apartamentos;

XXXIV – habitação unifamiliar: edificação destinada à moradia, constituída de uma única unidade habitacional;

XXXV – habite-se: certificado de conclusão de obras, objeto do alvará de construção;

XXXVI – instalações técnicas: conjunto de aparelhos e peças indispensáveis ao funcionamento da edificação e aqueles destinados ao conforto térmico, segurança e salubridade;

XXXVII – licenciamento de atividades econômicas: processo de avaliação para permissão da instalação e funcionamento de usos e atividades;

XXXVIII – licenciamento urbanístico: licença emitida pelo órgão de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, nos casos de parcelamento do solo para fins urbanos, de projetos de regularização, de requalificação urbana e de implantação de infraestrutura;

XXXIX – lote: unidade imobiliária resultante do parcelamento do solo para fins urbanos, devidamente registrada no ofício de registro de imóveis, com limites definidos e pelo menos uma das divisas voltadas para logradouro público ou servidão de passagem;

XL – marquise: estruturas com função arquitetônica de cobertura e proteção da fachada e ao abrigo de pedestres;

XLI – meios de hospedagem: locais destinados ao acolhimento temporário de pessoas, constituídos de edificações que dispõem de unidades habitacionais hoteleiras e serviços comuns;

XLII – mobiliário urbano: elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados, que



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

não constituem unidades imobiliárias;

XLIII – morfotipologia: resultado da interação entre os diversos elementos que compõem o espaço urbano, promovida, principalmente, a partir da volumetria das edificações e sua interrelação com os espaços não edificados públicos e privados;

XLIV – nível ou cota altimétrica: valor numérico que representa a altitude de uma dada localização geográfica em relação ao nível médio do mar;

XLV – parâmetros urbanísticos: regras e variáveis que definem o uso e a forma de ocupação de um lote ou projeção;

XLVI – pavimento: espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre planos de dois pisos sucessivos;

XLVII – polo gerador de tráfego: edificação ou conjunto de edificações cujo porte ou oferta de bens ou serviços gere interferências no tráfego, em seu entorno, e demanda por vagas para veículos, conforme definido em regulamentação específica;

XLVIII – Projeção: unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal, quando assim registrada em cartório, com taxa de ocupação de 100% de sua área com, no mínimo, três de suas divisa voltadas para área pública;

XLIX – Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias: quadro integrante do Memorial Descritivo – MDE do projeto de urbanismo que apresenta endereçamento, dimensões, confrontações e usos de cada unidade imobiliária do parcelamento;

L – remembramento: agrupamento de unidades imobiliárias contíguas para constituição de uma única unidade maior, importando na modificação das confrontações e limites das unidades originais;

LI – subsolo: pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira, inferior ao pavimento térreo, que apresenta sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno;

LII – subsolo aflorado: pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo da cota de soleira, imediatamente inferior ao pavimento térreo, que apresenta menos de sessenta por cento de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno;

LIII – Tabela de Usos e Atividades da LUOS: instrumento utilizado para classificar os usos e atividades permitidos nos lotes ou projeções, segundo sua localização no tecido urbano;

LIV – taxa de ocupação: percentual da superfície do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;

LV – taxa de permeabilidade mínima: percentual da área do lote sem edificação e impermeabilização, que se destina à absorção das águas pluviais diretamente pelo solo;

LVI – térreo: pavimento no nível da cota de soleira;

LVII – testada ou frente do lote ou projeção: divisa definida como tal no projeto de urbanismo;

LVIII – Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS: conjunto de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

atividades agregadas a partir de categorias de usos permitidos, de acordo com critérios de exclusividade, obrigatoriedade e simultaneidade, para a qual são definidos os parâmetros de ocupação do solo urbano;

LIX – uso: conjunto de atividades que podem ser desenvolvidas no interior do lote ou projeção;

LX – Unidade de Planejamento Territorial – UPT: agrupamento de regiões administrativas instituído para fins de ordenamento e gestão do território, como definido no PDOT.

LXI – Unidade habitacional – unidade imobiliária destinada à moradia de uma ou mais pessoas.

LXII – Unidade imobiliária – imóvel resultante do loteamento ou desmembramento solo, representado pelo lote ou projeção, ou por aquele criado por incorporação imobiliária;

LXIII – Uso desconforme: aquele que não se enquadra nas categorias de uso estabelecidas na Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

LXIV – Vaga presa: vaga para veículo com acesso por meio de outra vaga vinculada à mesma unidade imobiliária, e não pela circulação de veículos;

LXV – Vaga solta: vaga para veículo com acesso direto por meio da circulação de veículos;

LXVI – zona urbana: área definida como macrozona urbana pelo PDOT.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – UOS

Art. 9º O uso e ocupação do solo, nas áreas abrangidas por esta LUOS, são indicados UOS.

Art. 10. São categorias de UOS:

I – UOS RE – Residencial Exclusivo, onde é permitido o uso exclusivamente residencial, e que apresenta três subcategorias:

a) RE 1 – onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, definida no Anexo I e Anexo I B RE 1;

b) RE 2 – onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas, definida na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B RE 2;

c) RE 3 – onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos e em tipologia de casas combinada com a tipologia de apartamentos, definida na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS - Anexo I B RE 3.

II – UOS RO – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta três subcategorias:

a) RO 1 – onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, com atividade realizada no âmbito doméstico, sem acesso independente, definida na Tabela de Usos e Atividades Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B RO 1;

b) RO 2 – onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, diferenciando-se da RO1 por permitir um número maior de atividades não residenciais e por autorizar acesso independente, para favorecer atividades com um fluxo maior de pessoas, sendo que nas construções com mais de um pavimento, o uso não residencial fica limitado ao pavimento térreo, definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B RO 2;

c) RO 3 – onde é obrigatório o uso residencial, permitidas as categorias habitação unifamiliar ou multifamiliar em tipologia de apartamentos, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, limitado ao térreo da edificação, definida na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Uso e Atividade específica da UOS – Anexo I B RO 3.

III – UOS CSIIR – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde o uso não residencial é obrigatório, não se admitindo o uso residencial no térreo, e que apresenta três subcategorias:

a) CSIIR 1 – de âmbito local, estabelecidas conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B CSIIR 1;

b) CSIIR 2 – de âmbito intermediário, estabelecidas conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Uso e Atividade específica da UOS - Anexo I B CSIIR 2;

c) CSIIR 3 – de âmbito regional, estabelecidas conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Uso e Atividade específica da UOS – Anexo I B CSIIR 3.

IV – UOS CSIIR NO – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos os usos Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou multifamiliar em tipologia de casas e apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta duas subcategorias:

a) CSIIR 1 NO – de âmbito local, onde podem ocorrer qualquer um dos usos permitidos, isolada ou simultaneamente, conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B CSIIR 1 NO;

b) CSIIR 2 NO – de âmbito intermediário, onde podem ocorrer qualquer um dos usos permitidos, isolada ou simultaneamente, conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Uso e Atividade específica da UOS – Anexo I B CSIIR 2 NO.

V – UOS CSII – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde o uso residencial é proibido, e que apresenta três subcategorias:

a) CSII 1 – de âmbito local, estabelecidas conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B CSII 1;

b) CSII 2 – de âmbito intermediário, estabelecidas conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Uso e Atividade específica da UOS – Anexo I B CSII 2;

c) CSII 3 – de âmbito regional, estabelecidas conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Uso e Atividade específica da UOS – Anexo I B CSII 3.

VI – UOS CSIIInd – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial prevista principalmente para as áreas industriais e de oficinas, onde é permitida a ocorrência das outras atividades não residenciais, vinculadas, ou não, ao uso industrial, e apresenta três subcategorias:

a) CSIIInd 1 – estabelecida conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B CSIIInd 1;

b) CSIIInd 2 – estabelecida conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B CSIIInd 2;

c) CSIIInd 3 – estabelecida conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

– Anexo I B CSIIInd 3.

VII – UOS INST – Institucional, onde é permitido o uso Institucional, caracterizada por lotes dispersos na malha urbana que abrigam atividades de natureza institucional, simultâneas ou não, públicas ou privadas, que apresenta duas subcategorias:

a) INST 1 – estabelecida conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B Inst 1;

b) INST 2 – estabelecida conforme atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B Inst 2.

VIII – UOS EP – Equipamento Público: caracterizada por lotes dispersos na malha urbana, que constituem bens de propriedade do poder público e que abrigam de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários, conforme estabelecido no parágrafo único do art. 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, definidos na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B EP.

IX – UOS PAC – Posto de Abastecimento de Combustíveis, onde são obrigatórios os usos de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes e permitidas outras atividades comerciais e de prestação de serviços, e que apresenta três subcategorias:

a) PAC 1 – onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes associadas a comércio do tipo loja de conveniências, definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS - Anexo I B PAC 1;

b) PAC 2 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio de produtos alimentícios do tipo lanchonete, definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS – Anexo I B PAC 2;

c) PAC 3 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de abrigar também alojamento tipo motel, restaurante e atividades comerciais diversificadas, definidas na Tabela de Usos e Atividades – Anexo I e na Tabela de Usos e Atividades específica da UOS - Anexo I B PAC 3.

§1º As UOS e suas subcategorias referem-se aos usos e atividades constantes da Tabela de Classificação de Usos e Atividades, que constitui o Anexo I e nas Tabelas Parciais de Usos e Atividades específicas de cada UOS – Anexo I B.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§2º A localização das UOS está indicada nos Mapas de Zoneamentos de Uso das regiões administrativas do Distrito Federal abrangidas por esta Lei Complementar, integrantes dos Anexos II A a XXIV A, aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas “a”.

§3º A UOS CSIIR e suas subcategorias objetivam a dinamização do comércio e outros usos, permitindo as atividades definidas na Tabela de Usos e Atividades do Distrito Federal – Anexo I.

§4º As atividades do uso industrial, previstas para a UOS RO 1, somente poderão ocorrer nesta UOS se forem caracterizadas como micro empreendimentos individuais, nos termos do Anexo XIII da Resolução do Comitê Gestor do Simples Nacional CGSN nº 94, de 29 de novembro de 2011 e que constam na Tabela de Usos e Atividades.

§5º É facultada a implantação de postos de abastecimento e combustíveis, exclusivamente ou de forma concomitante às atividades identificadas no §9º da seguinte forma:

- I – Na UOS CSII 2 - PAC 1 e PAC 2;
- II – Na UOS CSII 3 - PAC 1 e PAC 2;
- III – Na UOS CSIIND 1 - PAC 1, PAC 2 e PAC 3;
- IV – Na UOS CSIIND 2 - PAC 1, PAC 2 e PAC 3; e
- V – Na UOS CSIIND 3 - PAC 1, PAC 2 e PAC 3.

§6º Os postos de abastecimento de combustíveis admitidos nas UOS citadas no §5º devem adotar os parâmetros estabelecidos para a mesma categoria da UOS PAC da Região Administrativa em que se insere.

§7º As alterações previstas no §5º estão sujeitas a:

- I – Pagamento da ONALT;
- II – Elaboração de EIV ou RIT, nos termos da legislação específica;
- III – Licenciamento ambiental e urbanístico; e
- IV – Outros instrumentos que o órgão gestor de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal julgar necessários.

§8º As exceções relativas ao contido no §5º estão identificadas nas tabelas parciais de uso e atividade por UOS, integrantes do Anexo I B, ao qual se refere o Art. 3º, inciso I, alínea “b”.

§9º As atividades que podem ocorrer concomitantes aos postos de abastecimento e combustíveis, na forma do §5º são as seguintes:

- I – Comércio de veículos automotores – grupo 45.1
- II – Comércio varejista não especializado – grupo 47.1 – subclasse 4711-3/01 – hipermercado e subclasse 4711-3/02 – supermercado.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 11. As UOS são definidas de acordo com as funções urbanas identificadas, que obedecem a uma ordem crescente e cumulativa de possibilidades, e conforme seu nível de abrangência: local, intermediário, regional e especial, da seguinte forma:

I – local: RE, RO, CSIIR 1, CSIIR 1 NO e CSII 1.

II – intermediário: CSIIR 2, CSIIR 2 NO e CSII 2.

III – regional: CSIIR 3 e CSII 3.

IV – especial: CSInd 1, CSInd 2 e CSInd 3; Inst 1 e Inst 2; EP; PAC 1, PAC 2 e PAC 3.

Art. 12. Nas UOS, os usos e atividades estabelecidos obedecem a critérios de exclusividade, obrigatoriedade e simultaneidade, da seguinte forma:

I – de exclusividade são aquelas que garantem a exclusividade do uso estabelecido: RE 1, RE 2, RE 3, Inst 1 e Inst 2;

II – de obrigatoriedade são aquelas que garantem a obrigatoriedade de algum dos usos estabelecidos e são: RO 1, RO 2, RO 3, CSIIR 1, CSIIR 2, CSII R 3, EP, PAC 1, PAC 2 e PAC 3;

III – de simultaneidade são aquelas onde pode ocorrer qualquer uso estabelecido isolado ou simultaneamente: CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSInd 1, CSInd 2 e CSInd 3.

Art. 13. As UOS definem e organizam os usos e atividades permitidos em cada cidade, bem como os parâmetros de ocupação do solo urbano.

§1º A lista de exceções de atividades permitidas ou proibidas por UOS, para cada RA, consta nas Tabelas de Usos e Atividades de cada UOS, conforme Anexos I B RE 1, 2 e 3; I B RO 1, 2 e 3; I B CSIIR 1, 2 e 3; I B CSIIR 1 NO e I B CSIIR 2 NO; I B CSII 1, 2 e 3; I B CSIInd 1, 2 e 3; I B Inst 1 e 2; I B EP, I B PAC 1, 2 e 3.

§2º Os parâmetros de ocupação do solo são estabelecidos para cada RA por meio de agrupamento de lotes ou projeções com características semelhantes quanto ao tamanho e morfotipologia, segundo cada UOS.

§3º Os parâmetros de ocupação do solo são indicados nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas “b”.

Art. 14. É permitida a construção de casa de zelador nas seguintes UOS:

I – UOS INST 1 e 2;

II – UOS CSIInd 1, 2 e 3, desde que vinculada aos usos industrial e institucional; e



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

III – UOS CSII 2 e 3, desde que vinculada aos usos industrial e institucional.

Art. 15. São permitidas, como atividades complementares e simultâneas às atividades definidas para a UOS INST e EP, as subclasses:

- I – 5611-2/01 – restaurantes e similares; e
- II – 5611-2/03 – lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares.

CAPÍTULO II DO USO DO SOLO

Art. 16. O uso do solo, nas áreas abrangidas por esta LUOS, é estabelecido por UOS, constante dos Mapas de Zoneamento de Usos referentes a cada Região Administrativa, integrantes dos Anexos II A a XXIV A, aos quais se refere o Art. 3º incisos II a XXIV, alíneas “a”.

Art. 17. Os lotes ou projeções que estejam sobrepostos a sistemas viários, unidades de conservação ou parques ecológicos ou urbanos ou, ainda, a outros lotes ou projeções, deverão ser objeto de estudos específicos com vistas à correção das desconformidades.

Art. 18. Pode ser realizado o desdobro de unidade imobiliária e o remembramento de unidades imobiliárias contíguas pertencentes à mesma UOS e entre UOS diferentes, conforme critérios estabelecidas em regulamentação específica.

Art. 19. São estabelecidas Unidades Especiais – UE que se aplicam a situações específicas, que não se enquadram nas definições das UOS descritas no Capítulo:

- I – UE 1 - mobiliário urbano;
- II – UE 2 - praça e parque infantil;
- III – UE 3 - Aeroporto Internacional de Brasília Presidente Juscelino Kubitschek, campi da Universidade de Brasília;
- IV – UE 4-Pontão do Lago Sul;
- V – UE 5 - necrópoles; e
- VI – UE 6 - Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília.

§1º As Unidades Especiais constam dos Mapas de Zoneamento de Uso das respectivas RAs.

§2º As UEs 1 e 2, estabelecidas para as unidades imobiliárias já constituídas e destinadas à instalação de mobiliário urbano, praça e parque infantil, deverão ser objeto de estudo, visando desconstituição das unidades imobiliárias.

§3º A desconstituição de que trata o parágrafo anterior deve



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

preservar o uso de mobiliário urbano, praça e parque infantil.

§4º Para a implantação de novos mobiliários urbanos, praças e parques infantis, não é exigida a constituição de unidades imobiliárias.

§5º Para as UEs 3, 4, 5 e 6, citadas no caput, devem ser apresentados planos diretores ou de ocupação, conforme o caso.

§6º Os planos de que trata o §5º devem especificar os usos e parâmetros urbanísticos admitidos para a área, definidos de acordo com as categorias de UOS estabelecidas no Art. 10, submetidos ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, no prazo máximo de um ano contados da publicação desta Lei Complementar.

§7º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano emitirá termo de referência específico, para a elaboração de planos diretores ou de ocupação para as Unidades Especiais referidas neste artigo.

Art. 20. A área ocupada pelo Pontão do Lago Sul, objeto de contrato de concessão de uso firmado com a TERRACAP, localizada na RA XVI, é identificada como Unidade Especial 4, e consta do Mapa de Zoneamento de Uso da respectiva RA.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação da UE 4 são os estabelecidos no contrato de concessão de uso, durante sua vigência.

Art. 21. Após a promulgação desta Lei Complementar, a Terracap e o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal terão o prazo máximo de seis meses para apresentar novo plano de ocupação para a Unidade Especial 4 – Pontão do Lago Sul.

Parágrafo único. Não elaborado o plano referido no caput, o órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal deve especificar os usos e parâmetros urbanísticos admitidos para a área, a serem definidos de acordo com as categorias de UOS estabelecidas no Art. 10 e que servirão de base para a revisão do plano.

Art. 22. Os lotes e áreas públicas ocupados por entidades religiosas de qualquer culto e por entidades de assistência social, passíveis de regularização, nos termos do constante na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009 estão sujeitos à destinação específica indicada em razão da autorização legal e ficam impedidas de alteração ou extensão da atividade de culto ou assistência social, independentemente da UOS em que se inserem.

Parágrafo único. Para os lotes referidos no caput aplicam-se os parâmetros de ocupação da UOS em que se inserem.

Art. 23. Os lotes ou projeções destinados a usos institucionais, objeto de doação pelo Poder Público com atividades indicadas nas escrituras não poderão ter suas atividades originais alteradas.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 24. Os meios de hospedagem, constituídos por hotéis e similares, devem atender às exigências da Política Nacional de Turismo, e demais atos normativos expedidos pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. O Poder Executivo expedirá regulamentação específica para o tratamento dos meios de hospedagem no âmbito do Distrito Federal.

CAPÍTULO III

DA TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES DO DISTRITO FEDERAL

Art. 25. A Tabela Geral de Uso e Atividades LUOS DF e as Tabelas Parciais de Uso e Atividades por UOS específicas das Unidades de Uso e Ocupação do Solo estabelecem os usos e atividades permitidos em cada UOS e são integrantes do Anexo I A e I B aos quais se refere o Art. 3º inciso I, alíneas "a" e "b".

§1º As Tabelas referidas no caput deste artigo têm como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE – 2.1.

§2º As notas explicativas da CNAE complementam a Tabela de Atividades da LUOS.

§3º As tabelas de que trata o caput serão atualizadas por lei, no que se refere às subclasses.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 26. O conjunto de parâmetros de ocupação a que estão sujeitas as edificações em relação às respectivas UOS são estabelecidos nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por RA Solo integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas "b".

Art. 27. Os coeficientes de aproveitamento definidos nesta Lei Complementar substituem aqueles indicados no Anexo V do PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, nos termos do inciso II do art. 3º da Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012.

Art. 28. Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo são os seguintes:

- I – coeficiente de aproveitamento básico;
- II – coeficiente de aproveitamento máximo;
- III – altura máxima da edificação e indicação do número de pavimentos, quando couber, prevalecendo a altura máxima e respeitados os demais parâmetros;
- IV – taxa de ocupação máxima;
- V – taxa de permeabilidade mínima;
- VI – afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos, quando



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

couber;

VII – subsolos, quando couber;

VIII – tratamento das divisas;

IX – definição do número mínimo de vagas para veículos internas aos lotes ou projeções, quando couber; e

X – critérios para definição da cota de soleira.

Parágrafo único. A aplicação dos parâmetros mencionados nos incisos I a X pode resultar na impossibilidade de alcance do limite máximo permitido para um dos índices em face dos demais.

Art. 29. A unidade imobiliária com uso exclusivamente de habitação multifamiliar, nas tipologias de casas e de casas combinadas com apartamentos, na forma de condomínio urbanístico, prevista na UOS RE2 e RE3, deve dispor de Planos de Ocupação, que especifiquem os parâmetros de ocupação para as unidades autônomas e áreas comuns condominiais, compatíveis com os parâmetros estabelecidos no Art. 28.

Parágrafo único. Os Planos de Ocupação de que trata o caput deste artigo devem ser aprovados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, de acordo com regulamentação específica.

Art. 30. Para os lotes de PAC 1, situados no canteiro central da Estrada Parque Dom Bosco – EPDB, na Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI, registrados em cartório com base no Projeto de Urbanismo – URB 156/92, é permitido o avanço da cobertura em área pública com 2,70m na maior dimensão e 5m na menor dimensão do lote.

Seção I

Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art. 31. O coeficiente de aproveitamento é constituído por:

I – coeficiente de aproveitamento básico, e

II – coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estão indicados nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas “b”.

Art. 32. Incluem-se no coeficiente de aproveitamento, no que se refere às garagens:

III – as áreas destinadas à garagem em edifícios-garagem;

IV – as áreas destinadas à garagem em habitações unifamiliares, em qualquer pavimento, inclusive em subsolo;

V – as áreas destinadas à garagem em habitações multifamiliares, em tipologia de casas, em qualquer pavimento; inclusive em subsolo; e,

VI – as áreas em subsolo quando não utilizadas para garagem.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 33. O coeficiente de aproveitamento não inclui os seguintes elementos:

- I – garagem em subsolos;
- II – garagem em subsolos aflorados, no pavimento térreo e em até dois pavimentos imediatamente superiores a este, respeitado os afastamentos obrigatórios;
- III – piscina descoberta;
- IV – muro ou grades de proteção;
- V – áreas pavimentadas descobertas;
- VI – brises, com largura máxima de um metro, desde que projetados exclusivamente para proteção solar e que não configurem prolongamento de lajes;
- VII – beiral com largura máxima correspondente a um metro e cinquenta centímetros;
- VIII – espaços livres do pilotis, situado no nível térreo;
- IX – áreas descobertas da cobertura;
- X – instalações técnicas limitadas a 3% da área total de construção ou 5% nas edificações especiais a serem indicadas em regulamentação específica;
- XI – reservatórios e caixas d'água;
- XII – os prismas de aeração e iluminação ou só de aeração.

Parágrafo único. Para estabelecimentos de ensino deverão ser observadas as disposições contidas na Lei Complementar 851, de 19 de setembro de 2012.

Seção II

Das alturas máximas das edificações

Art. 34. As alturas máximas das edificações são definidas nos Quadros de Parâmetros de Ocupação por RA integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas “b”. são consideradas a partir da cota de soleira.

§ 1º A cota de soleira é definida de acordo com um dos seguintes métodos:

- I – ponto médio da edificação: cota altimétrica correspondente ao ponto médio da projeção da área da edificação no lote ou projeção;
- II – cota altimétrica média do lote: resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos em que não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou projeção;
- III – ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção;
- IV – ponto mais alto do terreno: corresponde a mais alta cota altimétrica do lote ou projeção.

§ 2º Os métodos para definição da cota de soleira em cada RA são



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

estabelecidos nos Quadros de Parâmetros de Ocupação por RA são integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas "b".

§ 3º A Administração Regional deve fornecer a cota altimétrica do ponto definido como cota de soleira para cada lote ou projeção.

Art. 35. Ficam excluídos do cômputo da altura máxima fixada, os seguintes elementos:

- I – caixas d'água;
- II – casas de máquinas;
- III – antenas e para-raios;
- IV – chaminés; e
- V – campanários.

Art. 36. Os limites máximos de altura estabelecidos nesta Lei Complementar podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem, se houver anuência do órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal.

Art. 37. A altura máxima da edificação e os elementos definidos no Art. 35 devem obedecer ao Plano da Zona de Proteção dos Aeródromos, conforme as normas federais, e as normas da Agência Nacional de Telecomunicações – ANATEL, referentes à Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações.

Art. 38. O número máximo de pavimentos permitidos, considerados somente aqueles construídos acima da cota de soleira, consta nos Quadros de Parâmetros de Ocupação por RA, integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas "b".

Art. 39. Para estabelecimentos de ensino deverão ser observadas as disposições contidas na Lei Complementar 851, de 19 de setembro de 2012.

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Art. 40. As taxas de permeabilidade mínima estão indicadas nos Quadros de Parâmetros de Ocupação por RA, integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas "b".

Parágrafo único. A Taxa de Permeabilidade Mínima, definida para os lotes, visa contribuir para:

- I – a manutenção da disponibilidade e da qualidade de recursos hídricos na bacia hidrográfica;
- II – a eficiência do sistema de drenagem pluvial; e
- III – a qualidade do espaço urbano, associada à permanência de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

áreas com cobertura vegetal, que favoreçam o conforto ambiental urbano.

Art. 41. A área do lote permeável deve ser mantida, obrigatoriamente, com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração.

Art. 42. Para as unidades imobiliárias com Taxa de Permeabilidade Mínima igual ou superior a 20% é admitida a adoção de tecnologias de captação e infiltração de águas pluviais para o cumprimento de até a metade da taxa, mantidas as condições de absorção de água diretamente pelo solo e a cobertura vegetal no percentual restante.

§1º A adoção de tecnologias de captação e infiltração de águas pluviais de que trata o caput deste artigo deve atender regulamentação específica estabelecida pela ADASA.

§2º A unidade imobiliária que adotar tecnologias de captação e infiltração de águas pluviais nos termos do caput deste artigo deve dispor de área descoberta dotada de cobertura vegetal equivalente ao percentual da Taxa de Permeabilidade Mínima exigida para a unidade.

§3º Os casos em que não se aplica a adoção de tecnologias de captação e infiltração de águas pluviais de que trata o caput constam indicados nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo.

Art. 43. A área permeável, livre e vegetada, implantada no afastamento frontal de edificação e inteiramente visível do logradouro público, poderá ser convertida em desconto na Outorga Onerosa do Direito de Construir quando solicitada, conforme disposto em lei específica.

Seção IV

Dos Afastamentos Obrigatórios

Art. 44. Os afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos dos lotes ou projeção estão indicados nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por RA integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas "b".

Art. 45. Poderão ser construídos nas áreas de afastamentos obrigatórios os seguintes elementos:

- I – guaritas;
- II – piscinas descobertas e áreas de lazer, para preparo de alimentos, sem fins comerciais, implantadas em habitações unifamiliares situadas nas UOS RE 1, RO 1 e RO 2, observando, para piscinas, o afastamento mínimo de 0,50m da divisa do lote;
- III – casa de máquina enterrada e reservatórios enterrados;
- IV – brises, desde que não ultrapassem 1,0m de largura, limitados a 50% da largura do afastamento;
- V – marquises e beirais, desde que não ultrapassem 1,50m de largura e nos afastamentos laterais e de fundo se limitem a 50% da largura do



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

afastamento;

VI – áreas pavimentadas descobertas;

VII – estacionamento para veículos no pavimento térreo, desde que descoberto.

§1º As guaritas devem observar as seguintes dimensões:

I – área máxima de 6m², quando composta de uma única edificação, incluído sanitário; e

II – área máxima de 4m², cada guarita, quando composta por duas edificações, incluído sanitário.

§2º As áreas de lazer citadas no inciso II terão área máxima de 25 m².

§3º As construções permitidas em áreas de afastamento obrigatório, nos termos deste artigo, não podem desrespeitar a taxa de permeabilidade fixada para o lote.

Art. 46. Em relação aos afastamentos constantes dos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo, integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas “b”, haverá prevalência da legislação ambiental incidente, no que se refere às áreas de preservação permanente.

Seção V

Da Utilização dos Subsolos

Art. 47. Considera-se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira, inferior ao pavimento térreo, que apresente sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

Art. 48. Considera-se subsolo aflorado o pavimento da edificação aflorado do solo e situado abaixo da cota de soleira, imediatamente inferior ao pavimento térreo, que apresente menos de 60% de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno

Art. 49. A construção de subsolo, quando permitida, poderá ocorrer em mais de um pavimento.

Art. 50. Nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por RA integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas “b” é definida a utilização do subsolo, observados os seguintes critérios:

I - subsolo não permitido;

II - subsolo permitido, respeitados todos os parâmetros definidos para o lote ou projeção;

III - subsolo permitido, respeitado todos os parâmetros definidos para



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

o lote ou projeção, exceto os afastamentos mínimos obrigatórios e a taxa de ocupação;

§1º As exceções previstas nos incisos II e III são permitidas apenas nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno.

§2º O uso do subsolo permitido, conforme estabelecido nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas "b", está subordinado às restrições ambientais, que são prevalentes sobre a permissão estabelecida nesta Lei Complementar.

Seção VI

Do Tratamento das Divisas dos Lotes

Art. 51. É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que respeitadas as seguintes condicionantes:

- I – altura máxima de 2,50m;
- II – divisas voltadas para logradouros públicos devem manter 70%;
- III – divisas com lotes vizinhos podem ser cercadas com qualquer elemento construtivo, tais como muro, alambrado, cerca viva ou outro.

Parágrafo único. Não será admitido cercamento de projeções ou de lotes com 100% de ocupação.

Seção VII

Das Vagas para Veículos Internas ao Lote ou Projeção

Art. 52. A quantidade de vagas para veículos, definida como obrigatória nas áreas internas ao lote ou projeção, deverá ser fixada mediante decreto.

§1º Até que seja editado o decreto de que trata este artigo será utilizada a quantidade de vagas definida no Decreto nº 33.740, de 28 de junho de 2012.

§2º As vagas devem situar-se dentro dos limites do lote ou projeção.

Art. 53. Devem ser destinadas, no mínimo, 2% do total de vagas exigidas internas ao lote ou projeção para veículos que transportem ou sejam conduzidos por pessoas com deficiência física ou visual, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, exceto nos casos de habitação unifamiliar em consonância com legislação específica.

Parágrafo único. No caso de habitação multifamiliar fica dispensada a exigência de vagas para idosos.

Seção VIII



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Das Taxas de Ocupação dos Lotes

Art. 54. A taxa de ocupação corresponde ao percentual relativo à superfície do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

Art. 55. A taxa de ocupação do lote é a indicada nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por RA integrantes dos Anexos II B a XXIV B aos quais se refere o Art. 3º, incisos II a XXIV, alíneas "b".

Art. 56. A taxa de ocupação não inclui os seguintes elementos:

I – os beirais de cobertura, com largura máxima de 1,5m;

II – piscina descoberta;

III – áreas pavimentadas descobertas.

Parágrafo único. Para estabelecimentos de ensino deverão ser observadas as disposições contidas na Lei Complementar 851, de 19 de setembro de 2012.

CAPÍTULO V

DO USO E OCUPAÇÃO NOS PARCELAMENTOS URBANOS NOVOS E DECORRENTES DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 57. Os projetos urbanísticos de parcelamentos novos e decorrentes de projeto de regularização fundiária, aprovados nos termos do PDOT, devem ser acompanhados de documentação que defina os respectivos usos e parâmetros de ocupação do solo.

Parágrafo único. Na aprovação dos projetos urbanísticos de novos parcelamentos urbanos e de parcelamentos decorrentes de projetos de regularização fundiária, as UOS definidas para os lotes ou projeções devem constar do Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias e, quando couber, de mapa de zoneamento de uso.

Art. 58. Na aprovação dos projetos urbanísticos de novos parcelamentos urbanos e de parcelamentos decorrentes de projetos de regularização fundiária, os parâmetros de ocupação devem ser apresentados no formato de Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo constantes desta Lei Complementar.

Art. 59. Os usos do solo para novos parcelamentos urbanos e decorrentes de projetos de regularização fundiária devem ser estabelecidos por categorias de UOS definidas no Art. 10.

Art. 60. Os novos parcelamentos urbanos devem obedecer aos seguintes critérios para a definição dos seus parâmetros urbanísticos:

I – respeitar os parâmetros de ocupação do solo urbano estabelecidos no PDOT quanto:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- a) à dimensão mínima e máxima de lote ou projeção;
- b) ao percentual mínimo de áreas destinadas a espaços livres de uso público e equipamentos urbanos e comunitários;
- c) aos coeficientes de aproveitamento máximo, estabelecidos por zona urbana, observada a possibilidade de estabelecimento de limites inferiores, conforme definido em diretrizes urbanísticas; e
- d) à densidade demográfica ou populacional.

II – Respeitar as disposições gerais relacionadas aos demais parâmetros urbanísticos constantes nos Art. 26 a Art. 55.

Art. 61. O Coeficiente de Aproveitamento Básico das unidades imobiliárias dos novos parcelamentos urbanos é igual a 1 para todas as UOS.

§1º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, na emissão de diretrizes urbanísticas, pode definir Coeficiente de Aproveitamento Básico inferior a 1 para os lotes ou projeções maiores que 1.000 m² e nos lotes a serem destinados a UOS PAC.

§2º No caso de condomínio em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino, respeitado o estabelecido no § 1º.

Art. 62. Os parcelamentos urbanos decorrentes de regularização fundiária, regulados pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e por legislação específica do Distrito Federal, devem atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as Áreas de Regularização definidas na Estratégia de Regularização Fundiária urbana do PDOT.

Art. 63. Para os novos parcelamentos, devem ser emitidas diretrizes urbanísticas, pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos do PDOT e do art. 6º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. As diretrizes urbanísticas devem indicar as UOS que podem ser aplicadas, e os parâmetros gerais de ocupação para a elaboração de projeto urbanístico dos novos parcelamentos, considerando o estabelecido no PDOT e nos as Art. 10 e Art. 28.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 64. Para aplicação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definidos por esta Lei Complementar, podem ser utilizados os instrumentos jurídicos previstos no Capítulo III do Título IV do PDOT, bem como outros instrumentos definidos em lei.

§1º Os instrumentos jurídicos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, de imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

desapropriação com pagamentos mediante títulos da dívida pública, serão utilizados nos termos do que determina o PDOT em seus artigos 156 a 160 e implementados mediante leis específicas.

§2º Os instrumentos referentes ao direito de superfície, direito de preempção, transferência do direito de construir, consórcio imobiliário, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, usucapião urbana individual ou coletiva obedecerão ao contido no PDOT.

CAPÍTULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 65. A ODIR constitui autorização para o aumento do potencial construtivo de lotes ou projeções onde o direito de construir possa ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira.

§1º Não será aplicada ODIR quando, no Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, os coeficientes básico e máximo forem iguais.

Art. 66. As Áreas de Dinamização, as áreas objeto de operações urbanas consorciadas e as Áreas de Regularização de Interesse Específico, referidas no PDOT, devem ser objeto de outorga onerosa do direito de construir para utilização do coeficiente máximo permitido.

Parágrafo único. Na hipótese de haver áreas de interesse social inseridas nas Áreas de Dinamização, nas áreas de operações urbanas consorciadas e nas Áreas de Regularização de Interesse Específico, será aplicado o Fator de Interesse Social.

Art. 67. Nas áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a ODIR deve ser regida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, inclusive quanto às regras de contrapartida.

Art. 68. A ODIR é aplicada aos lotes criados nos novos parcelamentos sempre que houver diferença entre os coeficientes básico e máximo, respeitadas as disposições contidas nesta Lei Complementar.

Art. 69. A ODIR é regulamentada por lei específica, na qual é redefinida a fórmula de cálculo da contrapartida financeira, e os procedimentos administrativos para a sua aplicação.

Art. 70. A lei específica deve considerar, para a fórmula de cálculo da contrapartida financeira para fins de cobrança da outorga onerosa do direito de construir, fatores de ajustes diferenciados por setores urbanos:

I – Fator de Planejamento – FPLAN: variável que visa incentivar ou desestimular o adensamento urbano, de acordo com a disponibilidade de infraestrutura em cada região onde incide a aplicação da ODIR, condicionada ao



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

controle de estoque de potencial construtivo adicional e ao uso permitido para cada lote ou projeção;

II – Fator de Interesse Social – FINTS: variável que estabelece isenções ou reduções do valor final da ODIR para as áreas de interesse social, e também está condicionado ao uso permitido para cada lote ou projeção;

III – Fator de Interesse Ambiental – FIAMB: variável que estabelece reduções no valor final da ODIR e visa a incentivar a implantação de área permeável, livre e vegetada, no afastamento frontal de edificação.

Seção I

Do Estoque de Potencial Construtivo

Art. 71. Estoque é o limite de potencial construtivo passível de ser adquirido mediante outorga onerosa do direito de construir – ODIR, definido por setor urbano em cada Região Administrativa, correspondente à diferença entre os coeficientes de aproveitamento máximo e básico

§1º O estoque de potencial construtivo deve ser monitorado permanentemente pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que deve tornar públicos relatórios destacando as áreas críticas próximas da saturação de infraestrutura e meio ambiente.

§2º Sempre que o relatório de monitoramento indicar, em determinado setor, a saturação de que trata o §1º, o Poder Executivo pode propor a suspensão da concessão de estoque de potencial construtivo,

§3º Os coeficientes de aproveitamento máximo podem ser redefinidos de acordo com o controle de estoque de potencial construtivo a ser exercido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§4º O controle dos estoques de potencial construtivo deve considerar o impacto dos potenciais permitidos e outorgados na infraestrutura urbana, no sistema viário e no meio ambiente causado pela concessão de outorga onerosa do direito de construir.

§5º O Poder Executivo deve, no prazo de um ano, a contar da publicação desta Lei complementar, editar regulamento que defina os critérios para estabelecimento dos estoques de potencial construtivo adicional por setor urbano em cada Região Administrativa.

§6º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve adaptar sua base de dados de modo a possibilitar o controle do estoque de potencial construtivo adicional.

Art. 72. O controle da outorga onerosa do direito de construir – ODIR é exercido por meio de sistema de estoque de potencial construtivo, constante da lei específica da ODIR.

Art. 73. As concessionárias de serviços públicos e os órgãos setoriais



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

devem encaminhar, periodicamente, ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, os dados necessários ao monitoramento do estoque de potencial construtivo adicional, nos termos da lei específica.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 74. A ONALT configura cobrança mediante contrapartida financeira pela alteração ou extensão dos usos e atividades originais que venham a acarretar a valorização de unidades imobiliárias, considerando-se o disposto no Art. 75.

§1º Considera-se alteração ou extensão de uso:

I – a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daquele originalmente indicado nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária na data de publicação da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997;

II – a mudança da proporção do uso ou do tipo de atividade para outra diferente daquela originalmente indicada nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária na data de publicação da Lei Complementar nº 17, de 1997; e

III – a inclusão, ao uso original indicado, de novo tipo de uso ou atividade não previstos nas normas vigentes para a respectiva unidade, na data de publicação da Lei Complementar nº 17, de 1997.

IV – transformação de uso rural em urbano, a ser considerada quando da aprovação do projeto de parcelamento, nos termos do PDOT.

§2º Para as unidades imobiliárias com normas publicadas após 28 de janeiro de 1997, deve-se adotar como uso original o primeiro uso e atividade determinados para a unidade.

§3º Os usos e atividades previstos nas normas vigentes na data de publicação da Lei Complementar nº 17, de 1997, devem constar da base de dados do SITURB.

§4º Nos casos onde já houver sido paga a ONALT, a cobrança por nova alteração se dará a partir do uso já outorgado.

Art. 75. Até a edição da lei específica, a ONALT incide nas unidades imobiliárias onde houver a alteração de qualquer uso ou atividade, constantes da Tabela de Usos e Atividades integrante do Anexo I desta Lei Complementar, para aqueles indicados a seguir:

I – centro comercial e shopping center;

II – posto de abastecimento de combustível;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

III – comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – hipermercado;

IV – uso institucional.

Parágrafo único. A ONALT incide na extensão de uso residencial unifamiliar para o uso residencial multifamiliar.

Art. 76. É isenta a cobrança da ONALT para Equipamento Público Comunitário.

Art. 77. Para o uso institucional particular incide a ONALT para as alterações ou extensões de uso, atividade, grupo ou classe de unidades imobiliárias.

Art. 78. A ONALT é regulamentada por lei específica, na qual pode ser redefinida a fórmula de cálculo da contrapartida financeira e os procedimentos administrativos para a sua aplicação.

Art. 79. Até publicação da lei específica, o cálculo da contrapartida financeira para fins de cobrança da ONALT deve ser feito com base na seguinte fórmula:

$VO = A (VUP - VUA)$, onde:

I – VO: o valor a ser pago pela outorga onerosa da alteração de uso;

II – A: área da unidade imobiliária expressa em metros quadrados ou área da gleba, em hectares;

III – VUP: valor do metro quadrado da unidade imobiliária ou valor do hectare da gleba com o uso pretendido, obtido por laudo de avaliação;

IV – VUA: é o valor do metro quadrado da unidade imobiliária ou valor do hectare da gleba com o uso atual, obtido por laudo de avaliação.

§1º O valor do metro quadrado da unidade imobiliária com os usos pretendidos e atual é calculado de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e deve tomar por referencial o valor praticado no mercado imobiliário do Distrito Federal.

§2º O cálculo do valor referido no caput deve ser feito por profissional especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado em conselho profissional correspondente e cadastrado no órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º A avaliação deve considerar o valor de mercado do imóvel em face do novo uso ou atividade a serem desenvolvidos, por força dos efeitos da ONALT sobre a unidade imobiliária.

§4º Não se aplica a fórmula constante do caput para o cálculo no caso de transformação do uso rural para urbano, que é estabelecido por regulamentação específica, nos termos do PDOT.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CAPÍTULO III

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV E DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÁFEGO – RIT

Art. 80. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV constitui instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do Poder Público para avaliar, previamente, os impactos da implantação de empreendimentos e atividades, adicionalmente ao cumprimento da legislação urbanística.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deve ser elaborado anteriormente à aprovação do projeto, nos termos da legislação específica.

Art. 81. São obrigatoriamente objeto de EIV as situações previstas no PDOT e em lei específica que trata do instrumento.

CAPÍTULO IV

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E DA CONCESSÃO DE USO

Seção I

Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 82. Até a edição de Lei Complementar que estabeleça parâmetros específicos para a concessão de uso de área pública de acordo com a sua localização, a Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008 é aplicada no território de atuação desta Lei Complementar com as seguintes restrições adicionais:

I – a ocupação por concessão de direito real de uso onerosa de que trata o art. 3º da Lei Complementar nº 755, de 2008, se aplica somente nas projeções ou nos lotes isolados com taxa de 100% de ocupação e apenas nos seguintes casos:

a) ocupação em subsolo, para garagens com laje de cobertura situada a no mínimo 0,6m abaixo da cota de soleira e não afloradas em relação ao perfil natural do terreno, vinculadas a edificações comerciais, institucionais ou industriais;

b) ocupação em espaço aéreo para passagens de pedestres.

II – a ocupação por concessão de direito real de uso não onerosa de que trata o art. 4º da Lei Complementar nº 755/2008 se aplica somente nas projeções e lotes isolados com taxa de 100% (cem por cento) de ocupação e apenas nos seguintes casos:

a) em subsolo, para garagens com laje de cobertura situada a no mínimo 0,6m abaixo da cota de soleira e não afloradas em relação ao perfil natural do terreno, vinculadas a edificações residenciais;

b) no nível do solo, para escadas exclusivamente de emergência, apenas na hipótese de alteração de projeto, para edificações existentes na data de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

publicação desta Lei Complementar e sem escada de emergência que atenda as normas do Corpo de Bombeiros Militar;

c) em espaço aéreo, para varandas em balanço com largura máxima de um metro e trinta centímetros, com perímetro total limitado a 50% da extensão da fachada, excluída a possibilidade de expansão de compartimento;

d) no nível do solo e em subsolo, para instalações técnicas definidas em sua regulamentação, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos.

Parágrafo único. A ocupação por concessão de direito real de uso não onerosa de que trata o art. 4º da Lei Complementar nº 755/2008 se aplica também aos lotes geminados com taxa de 100% de ocupação, apenas para passagem de pedestres em subsolo e em espaço aéreo e instalações técnicas em subsolo e ao nível do solo definidas em sua regulamentação, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos.

Art. 83. Fica permitida a ocupação de área pública para instalação de poço inglês, com largura máxima de 1,0m e finalidade única de iluminação e ventilação do subsolo.

Parágrafo único. A ocupação de que trata o caput é não onerosa.

Art. 84. A ocupação de subsolo de que tratam as alíneas "a" dos incisos I e II do Art. 82 obedecerão aos seguintes parâmetros:

I – a ocupação somente pode alcançar área verde definida no projeto urbanístico, comprovada a impossibilidade de situar-se abaixo de áreas já pavimentadas.

II – não ocupação de faixa superior a 8,0m de largura contados do limite do lote ou projeção;

III – no caso de lotes ou projeções situados a menos que 20m de outros lotes ou projeções, deve ser respeitada faixa com largura a ser contada do limite do lote ou projeção obtida pela fórmula $Lc = (Dep - 5)/2$, onde:

a) Lc é a largura da área de concessão de área pública no subsolo;

b) Dep é a distância entre o lote ou projeção e os lotes ou projeções vizinhos.

Art. 85. No caso de concessão de área pública não será permitido afloramento de subsolo decorrente de alteração do perfil natural do terreno, por movimento de terra.

Seção II

Da Concessão de Uso de Área Pública Contígua a Lotes Residenciais em Nível do Solo

Art. 86. Fica permitido o cercamento de área pública por meio de concessão de uso onerosa, caso não haja impedimento de natureza urbanística ou ambiental, estritamente nos casos em que for contígua a lotes de habitação



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

uni ou multifamiliar.

§1º Não identificado impedimento para concessão de uso onerosa de área pública, cabe ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal analisar na área objeto de concessão, em conjunto com o IBRAM, a ocorrência de área de preservação permanente assim definida na legislação ambiental, as restrições e condicionantes decorrentes, o que deve constar do respectivo contrato de concessão.

§2º O disposto neste artigo é objeto de regulamento, que define:

- I – as áreas passíveis de aplicação da concessão de uso onerosa;
- II – os valores referentes à concessão;
- III – os critérios para cercamento de área pública.

§3º Os critérios de que trata o inciso III do parágrafo anterior, deverão obedecer cumulativamente às seguintes condicionantes:

- I – disponibilidade de área;
- II – limitações urbanísticas e ambientais;
- III – segurança da edificação, dos equipamentos e das redes de serviços públicos;
- IV – não obstrução de calçadas, ciclovias ou de faixas de servidão pública.

§4º Para a concessão de área pública, nos termos deste artigo, a Terracap deverá ser consultada sobre a dominialidade da área pleiteada para concessão.

Art. 87. É vedado ao concessionário:

- I – impermeabilizar o solo em área concedida;
- II – explorar comercialmente área concedida; e
- III – cobrir ou edificar em área concedida.

Art. 88. São deveres do concessionário:

- I – manter a área concedida em bom estado;
- II – promover ajardinamento e plantio de árvores, preferencialmente com espécies nativas.

Art. 89. O Poder Público pode, a qualquer tempo, retomar a área objeto de concessão, de forma total ou parcial, permanente ou transitória.

Parágrafo único. A retomada de que trata o caput deste artigo não implica pagamento de indenização.

Art. 90. As áreas consideradas passíveis de utilização para parcelamentos futuros não serão objeto de concessão.

Art. 91. Os concessionários terão o prazo de 6 meses, contados a partir da regulamentação de que trata o Art. 86 desta Lei Complementar, para



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

iniciar o processo de regularização da ocupação.

Parágrafo único. O não cumprimento das disposições contidas no Art. 86 e no caput deste artigo enseja cancelamento da concessão, cumulado com multa, conforme definido no art. 259 do PDOT.

CAPÍTULO V DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 92. A Compensação Urbanística, para efeitos desta Lei Complementar constitui instrumento de aplicação excepcional, que possibilita a regularização de edificações e licenciamento de usos e atividades implantadas em desacordo com os usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação, mediante indenização financeira ao Estado.

§1º É considerada conforme a edificação licenciada segundo as normas vigentes até a data de publicação desta Lei Complementar cujos usos e parâmetros urbanísticos hajam sido alterados por esta Lei Complementar.

§2º Nos termos do que preceitua o PDOT, a utilização da Compensação Urbanística será regulamentada por lei específica, que definirá a sua aplicação e os valores de indenização financeira.

§3º A compensação urbanística pode ser:

- I – edilícia;
- II – de uso e atividades.

§4º A compensação urbanística edilícia e de uso e atividades pode ser outorgada onerosamente para ocupações e usos desconformes separadamente ou em conjunto.

§5º As Compensações Urbanísticas Edilícia e de Uso e Atividades podem ser aplicadas, exclusivamente, para regularização de edificações desconformes e atividade licenciada pré-existentes à data de publicação da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

Art. 93. A licença de funcionamento expedida mediante aplicação da Compensação Urbanística tem prazo máximo de vigência até a revisão desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O licenciamento decorrente de Compensação Urbanística de Uso e Atividade é intransferível e deve preservar o porte e a atividade anteriormente licenciados.

CAPÍTULO VI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 94. A Operação Urbana Consorciada – OUC é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Governo do Distrito Federal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, que tem como objetivo alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em determinado perímetro, contínuo ou descontínuo.

§1º Cada OUC dependerá de lei específica que deverá conter, no mínimo, os itens previstos no art. 184 do PDOT.

§2º Caberá ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a iniciativa, a coordenação, o acompanhamento e o monitoramento de todo o projeto da OUC, que poderá ser proposta por outro órgão do Governo do Distrito Federal ou pela iniciativa privada, sendo permitida a contratação de serviços decorrentes.

§3º Todas as OUC devem ser previamente aprovadas pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

Art. 95. Nas OUC poderão ser previstas entre outras medidas:

I – modificações de parâmetros e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo e normas edilícias, considerado o impacto ambiental e de vizinhança delas decorrentes;

II – regularização de construções, reformas ou ampliações de edificações executadas em desconformidade com a legislação vigente.

Parágrafo único. As modificações de parâmetros de que trata o inciso I, no que se refere aos coeficientes de aproveitamento, deve respeitar o limite máximo por zona estabelecido no art. 42 do PDOT.

Art. 96. A lei específica da OUC poderá prever a emissão, pelo Distrito Federal, de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, nos termos dos §§1º, 2º e 3º do art. 185 do PDOT.

Parágrafo único. O Poder Executivo deve viabilizar as operações com os CEPAC no prazo de 1 ano.

Art. 97. As OUC devem ser aplicadas, prioritariamente:

I – nas áreas integrantes da Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos;

II – nas áreas integrantes da Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos;

III – nas áreas integrantes da Estratégia de Implantação de Polos Multifuncionais;

IV – nos Anéis de Atividades e Eixos da Estratégia de Estruturação Viária e áreas lindeiras.

Art. 98. A utilização de quaisquer dos instrumentos previstos no



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PDOT em áreas abrangidas pela OUC deve observar a legislação específica.

§1º Os perímetros das Operações Urbanas Consorciadas podem ultrapassar os limites superiores das áreas das Estratégias delimitadas no PDOT 2009 e indicadas no Anexo II, Mapa 3, Tabelas 3B, 3C e 3D do PDOT.

§2º Os perímetros das Operações Urbanas Consorciadas podem abranger uma ou mais áreas indicadas nos incisos de I a IV do Art. 97 desta Lei Complementar.

§3º Podem ser incluídas no perímetro da Operação Urbana Consorciada as áreas da Estratégia de Regularização Fundiária estabelecida no PDOT ou outras áreas de ocupações irregulares existentes, reconhecidas pelo Poder Público como de interesse social ou destinadas a Programa Habitacional.

§4º As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser propostas em outras áreas urbanas abrangidas por essa Lei, desde que observado o teor dos §§1º, 2º e 3º do Art. 94 desta Lei Complementar.

Art. 99. A lei específica de cada OUC estabelecerá a criação de grupo gestor para coordenação das intervenções e a aplicação dos recursos.

§1º O grupo gestor deve ser composto, entre outros, por representantes do Poder Público e da sociedade civil, sendo coordenado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§2º O grupo gestor garantirá:

- I – a participação popular por meio de audiências públicas;
- II – a implementação de programa de investimentos e de intervenções voltados ao interesse coletivo;
- III – a implantação de programas sociais.

TÍTULO IV DA GESTÃO E DO LICENCIAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 100. O licenciamento urbanístico é emitido pelo órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal nas hipóteses de:

- I – parcelamento do solo urbano;
- II – Projetos de regularização de parcelamentos urbanos, para a requalificação urbana e implantação de infraestrutura, em relação às áreas abrangidas pela presente LUOS;

Art. 101. O licenciamento urbanístico é concedido após a apresentação e aprovação dos projetos urbanísticos e estudos que se fizerem necessários, inclusive do EIV quando pertinente, e não exclui a necessidade do licenciamento



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

ambiental definido em legislação específica.

Art. 102. O licenciamento urbanístico é objeto de regulamento pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO II

DO LICENCIAMENTO EDILÍCIO

Art. 103. O licenciamento edilício é emitido pelas Administrações Regionais competentes, nos termos do Código de Edificações do Distrito Federal, para as áreas abrangidas por esta LUOS, observados os parâmetros urbanísticos constantes do Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo da respectiva RA.

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO PARA USO DA EDIFICAÇÃO

Art. 104. O licenciamento de atividades econômicas, para uso da edificação, será emitido mediante a expedição de Licença de Funcionamento.

§1º A Licença de Funcionamento é expedida pela respectiva Administração Regional mediante enquadramento do uso e atividade previstos no Mapa de Zoneamento de Usos, de acordo com a respectiva UOS onde se insere a edificação a ser licenciada.

§2º Nos casos de potencial poluidor, é obrigatória a consulta ao órgão ambiental executivo competente, previamente à expedição da Licença de Funcionamento pelas Administrações Regionais.

Art. 105. O licenciamento de atividades econômicas, nos diversos núcleos urbanos abrangidos por esta LUOS, pressupõe consulta prévia, na qual é verificada se a localização e a atividade pretendida estão em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar.

TÍTULO V

CAPÍTULO ÚNICO

DO CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 106. O Sistema de Controle do Uso e Ocupação do Solo tem por objetivo criar uma política de controle do uso e ocupação do solo que vise a integração das ações dos diversos órgãos setoriais, voltadas ao efetivo controle, monitoramento e fiscalização do uso e ocupação do solo definidos por esta LUOS, nos termos do art. 245 do PDOT.

Art. 107. O Sistema de Controle de Uso e Ocupação do Solo é composto:

I – pelo órgão executivo central, representado pelo órgão gestor da política territorial e urbana do Distrito Federal, responsável pela formulação e implementação da política de gestão do uso e ocupação do solo;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

II – pelos órgãos ou entidades públicas responsáveis pelas políticas setoriais diretamente vinculadas ao controle do uso e ocupação do solo em áreas públicas e privadas.

Art. 108. Cabe ao órgão executivo central:

I – estruturar, promover e implantar o controle, o monitoramento e a avaliação da gestão urbana;

II – monitorar e fiscalizar o cumprimento das normas referentes ao ordenamento territorial e urbano do Distrito Federal;

III – articular as políticas dos órgãos setoriais responsáveis pelas políticas setoriais diretamente vinculadas ao controle do uso e ocupação do solo;

IV – coordenar, elaborar, apreciar e encaminhar propostas ao Chefe do Poder Executivo relativas à legislação urbanística, no que se refere ao uso e ocupação do solo, ao planejamento urbano e à legislação edilícia, inclusive propostas de proposições relativas às revisões do Código de Edificações e da Lei de Parcelamento do Solo e propostas de proposições relativas ao Código de Posturas, ao sistema viário, à ocupação de áreas públicas e à legislação específica indicada nesta LUOS;

V – coordenar e elaborar estudos relativos à proposta de revisão desta LUOS;

VI – dirimir dúvidas relativas à interpretação técnica das normas de uso e ocupação do solo, em especial aquelas oriundas das Administrações Regionais quando da emissão de licenças edilícias e de alvarás de funcionamento;

VII – monitorar e avaliar, quando couber, a aplicação dos instrumentos de política urbana referentes a densidades, coeficientes de aproveitamento, concessão de uso e concessão de direito real de uso, outorga onerosa do direito de construir e outorga onerosa de alteração de uso, transferência do direito de construir, estudos de impacto de vizinhança, operações urbanas consorciadas, entre outros;

VIII – sistematizar as informações recebidas dos órgãos executores setoriais, no que se refere ao uso e ocupação do solo, e divulga-las de forma integrada para consulta de todos os órgãos governamentais;

IX – divulgar, em meio digital, dados que permitam consultas facilitadas e rápidas pela população quanto à possibilidade de sobre o uso e ocupação permitidos para os de imóveis, considerada sua localização, e indicar a documentação e formulários os procedimentos necessários à obtenção de licenciamentos edilícios e urbanísticos.

TÍTULO VI CAPÍTULO ÚNICO DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 109. Toda ação ou omissão que viole as normas previstas nesta Lei Complementar, praticadas por pessoas físicas ou jurídicas impulsiona a ação fiscalizadora do Poder Público, mediante a aplicação das seguintes sanções administrativas, sem prejuízo das sanções penais e cíveis previstas na legislação federal:

- I – multas;
- II – embargo;
- III – interdição;
- IV – suspensão parcial ou total de atividades; e
- V – demolição.

§1º Diante da constatação de infração às normas previstas nesta Lei Complementar, além das sanções constantes dos incisos I a V, o responsável deve ser notificado para proceder à adequação legal em prazo estabelecido de acordo com as medidas necessárias, sob pena de se caracterizar a reincidência e aplicação das medidas cabíveis.

§2º Legislação específica deve disciplinar a aplicação das sanções previstas no caput.

Art. 110. É assegurado ingresso a obras, construções, estabelecimentos e parcelamentos urbanos aos servidores responsáveis pela fiscalização, mediante apresentação de identidade funcional, observado o art. 5º, inciso X da Constituição Federal.

Art. 111. Os usos residenciais são considerados em situação irregular quando incluírem usos não residenciais não previstos na Tabela de Usos e Atividades do Anexo I, para a respectiva UOS.

Art. 112. As multas não pagas nos prazos fixados na legislação específica são inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 113. São autoridades competentes para lavrar autos os servidores integrantes das carreiras de fiscalização do Distrito Federal, respeitadas suas respectivas áreas de atuação.

Art. 114. Para a promoção do disposto nesta Lei Complementar, o Poder Executivo deve adotar ações integradas de fiscalização, podendo contar com a participação de órgãos federais, por meio da efetivação de termos de cooperação.

Art. 115. Constituem infrações administrativas:

I – iniciar, dar continuidade ou efetuar ocupação do solo, parcelamento ou atividade no solo do Distrito Federal em desacordo com o determinado por esta Lei Complementar;

II – promover obra ou ocupação em solo não edificável sem



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

autorização da autoridade competente ou em desacordo com a autorização concedida; e

III – executar obras em desacordo com as licenças e projetos aprovados.

§1º Incidem na mesma sanção administrativa os corresponsáveis, os profissionais, o eventual comprador, o vendedor e todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no Distrito Federal sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças expedidas.

§2º Em caso de reincidência, é cominada ao infrator multa de 10% a 15% do valor venal do imóvel.

§3º Além da pena de multa, os infratores ficam impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com órgãos ou entidades da administração pública do Distrito Federal pelo prazo de dois anos.

§4º Qualquer pessoa, constatando infração às normas desta Lei Complementar, pode dirigir representação aos órgãos competentes, para efeito do exercício do poder de polícia.

§5º Legislação específica deve disciplinar a aplicação das sanções constantes deste artigo.

Art. 116. No caso de inexistência ou descumprimento do licenciamento para atividades econômicas e atividades sem fins lucrativos, aplicam-se as sanções previstas na legislação específica. .

Parágrafo único. É considerado em situação irregular o uso em desacordo com as atividades previstas no Anexo I para a respectiva UOS.

Art. 117. No caso do descumprimento do licenciamento edilício aplicam-se as sanções previstas na legislação específica.

Parágrafo único. O valor das multas deve ser adequado ao estabelecido no art. 259 do PDOT.

Art. 118. É facultada a concessão de desconto de 50% nas multas aplicadas em áreas de interesse social, conforme legislação específica.

TÍTULO VII CAPÍTULO ÚNICO DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 119. Na delimitação ou alteração das poligonais das RAS, a localização dos lotes ou projeções constantes dos mapas de zoneamento integrantes desta Lei Complementar obedecerá à alteração realizada, mantendo os parâmetros fixados na LUOS.

Art. 120. Devem constar, nos Editais de Licitações de Imóveis da TERRACAP, os usos e os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos imóveis a serem



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

alienados, de acordo com o constante nesta Lei Complementar e o indicativo de cobrança de ODIR e ONALT, a ser paga pelo adquirente do imóvel.

§1º Nos editais da Terracap deve constar que todo o teor desta Lei Complementar é aplicável às unidades imobiliárias por ela licitadas.

§2º Os imóveis a serem licitados pela Terracap devem ser informados ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que se manifestará sobre os usos e parâmetros incidentes sobre esses imóveis, para posterior inserção nos editais de licitação, em conformidade com a manifestação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º A manifestação do órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, referida no caput, deve ocorrer em até 30 dias após recebimento da informação da Terracap.

§4º A não manifestação do órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, no prazo estipulado no parágrafo anterior, significa aprovação tácita das definições estabelecidas pela Terracap nos editais de licitação.

§5º É assegurada, ao adquirente de imóveis da TERRACAP, licitados anteriormente à publicação desta Lei Complementar, a destinação constante do edital quando da alienação do imóvel.

§6º As disposições contidas no §5º deste artigo aplicam-se exclusivamente àquelas unidades imobiliárias em que não ocorreu alteração de uso ou alteração de parâmetros indicados no edital de licitação.

Art. 121. A TERRACAP deve repassar ao patrimônio do Distrito Federal as unidades imobiliárias necessárias para recompor o estoque de lotes destinados a Equipamentos Públicos, a partir de indicação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para os parcelamentos urbanos registrados.

Art. 122. Nos novos parcelamentos do solo, as unidades imobiliárias destinadas a Equipamentos Públicos – EP deverão ser repassadas, pela Terracap, ao patrimônio do Distrito Federal no momento do seu registro.

Art. 123. Compete ao CONPLAN aprovar propostas de proposições que visem a alterar esta Lei Complementar e deliberar sobre os casos omissos, nos termos do que determina o inciso III e XI do art. 219 do PDOT.

Parágrafo único. A participação da sociedade é garantida no acompanhamento desta Lei Complementar por intermédio dos Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano, dos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial do Distrito Federal e do CONPLAN.

Art. 124. É assegurada a utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes na data imediatamente anterior a publicação desta Lei Complementar, mediante solicitação, realizada no prazo improrrogável de 3



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

anos a partir da publicação desta Lei Complementar, de emissão de visto ou de análise visando a aprovação de projeto de arquitetura.

§1º O protocolo da solicitação a que se refere o caput deste artigo constitui manifestação de opção pelo uso das regras e parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo vigentes anteriormente a publicação desta Lei Complementar e renúncia a qualquer outro direito ou benefício decorrente desta Lei Complementar.

§2º A não manifestação de opção pelo uso das regras e parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo vigentes anteriormente a publicação desta Lei Complementar constitui concordância tácita sobre a aplicação das regras e parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§3º A solicitação de emissão de visto ou análise visando a aprovação de projeto de arquitetura referida no caput pode ser realizada uma única vez, sendo permitida, no prazo de 1 ano a partir da solicitação, a realização de alterações ou substituição de projeto.

§4º A análise e aprovação de projetos na forma prevista no caput é realizada de forma centralizada e é objeto de regulamentação específica.

§5º Para o disposto no caput, o pagamento da ODIR e ONALT, quando couber, é calculado com base na legislação anterior à publicação desta Lei Complementar.

§6º As disposições deste artigo não se aplicam aos imóveis licitado pela Terracap a partir de 1º de dezembro de 2012.

Art. 125. As edificações passíveis de regularização a partir do disposto nesta Lei Complementar, irregulares na forma da legislação anterior e que extrapolaram o coeficiente de aproveitamento, ficam sujeitas ao pagamento de ODIR para regularização.

Art. 126. Devem ser comunicados, ao Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal – SITURB, no prazo máximo de 30 dias, após aprovação pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal:

- I – a constituição de novos lotes ou projeções;
- II – o remembramento ou o desdobro de lotes e sua respectiva UOS.

§1º A comunicação deve ser feita pelo órgão responsável pela aprovação do projeto.

§2º O SITURB tem o prazo máximo de 60 dias, a partir do recebimento da comunicação, para atualizar a base cartográfica do Distrito Federal.

Art. 127. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal tem prazo de um ano para adaptar sua base de dados de modo a possibilitar o controle do estoque de potencial construtivo adicional.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 128. A norma técnica de apresentação de projetos deverá ser revista para a incorporação das UOS e tabela de parâmetros para aprovação dos novos projetos.

Parágrafo único. O órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal terá o prazo de 6 meses para a elaboração da norma, contados a partir da publicação desta Lei.

Art. 129. Fica admitida a edificação de duas habitações unifamiliares em um único lote, nas UOS RO1 e RO2, decorrentes de disposições de Planos Diretores Locais ou que sejam autorizadas por Decreto do Poder Executivo.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis para o conjunto das duas habitações são os constantes das tabelas de Usos e Parâmetros Urbanísticos da Região Administrativa onde se localizam as UOS referidas.

Art. 130. Até a aprovação da Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Distrito Federal poderá ser realizado o desdobro de unidade imobiliária e o remembramento de unidades imobiliárias contíguas, desde que respeitados os seguintes critérios e procedimentos:

I – as unidades imobiliárias devem pertencer à mesma categoria de UOS;

II – os parâmetros de ocupação, definidos para a unidade imobiliária original de maior dimensão, devem ser aplicados para o conjunto de unidades lembradas;

III – o desdobro é admitido nas unidades imobiliárias previamente lembradas.

IV – quando do desdobro de imóveis previamente lembrados, os lotes deverão retornar exatamente às mesmas dimensões e condições originalmente registradas em cartório, reincorporando os mesmos parâmetros definidos nesta Lei Complementar para os lotes originais;

V – a solicitação para remembramento e desdobro deve ser submetida à análise do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que pode solicitar, caso necessário, estudo urbanístico específico;

VI – com a solicitação do remembramento e do desdobro, o interessado deve apresentar:

a) Certidão de Ônus Reais das unidades imobiliárias, emitida pelo cartório competente;

b) instrumento público específico que comprove a anuência dos proprietários, quando houver mais de um proprietário;

c) planta de situação das unidades imobiliárias inserida na folha SICAD correspondente.

VII – O remembramento e o desdobro são aprovados por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, no qual deve constar a indicação das características e confrontações, localização,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

área e endereçamento do lote advindo do remembramento ou desdobro;

VIII – o ato de aprovação tratado no inciso anterior é o instrumento que autoriza o encerramento das matrículas originais e a abertura de nova matrícula ou o desdobro da matrícula em novas matrículas, nos termos da legislação federal;

IX – para a aprovação de projeto de arquitetura, o interessado deve apresentar certidão do cartório competente da qual conste matrícula resultante do remembramento ou desdobro efetuado.

Art. 131. A LUOS deve incorporar as disposições decorrentes das revisões do PDOT, no que couber.

Art. 132. Ficam revogadas todas as disposições em contrário à presente Lei Complementar, inclusive a legislação de caráter específico e, em especial, todas as normas que tratem do uso e ocupação do solo na área de abrangência desta LUOS.

§ 1º Ficam expressamente revogados:

I – os Planos Diretores Locais, exceto nas matérias e áreas que são objeto de Plano de Desenvolvimento Local;

II – as Planilhas de Parâmetros Urbanísticos – PUR, utilizadas nos locais que já dispunham de Planos Diretores Locais;

III – o Código de Edificações de Brasília, aprovado pelo Decreto “N” nº 596, de 08 de março de 1967, naquilo que conflita com o disposto nesta LUOS e no concernente às normas de zoneamento, setorização, uso ou ocupação do solo;

IV – o Código de Edificações das Cidades Satélites, aprovado pelo Decreto nº 944, de 14 de fevereiro de 1969, naquilo que conflita com o disposto nesta LUOS e no concernente às normas de zoneamento, uso ou ocupação do solo;

V – o Código de Edificações de Brasília, aprovado pelo Decreto nº 13.059, de 08 de março de 1991 e ratificado pelo Decreto nº 16.677, de 24 de julho de 1996, naquilo que conflita com o disposto nesta LUOS e no concernente às normas de zoneamento, setorização, uso ou ocupação do solo, em especial à Tabela de Classificação de Atividades constante do mesmo;

VI – as normas e dispositivos contidos no Código de Edificações do Distrito Federal, aprovado pela Lei nº 2.105 de 02 de julho de 1998, e em sua regulamentação, que abrangem temas de competência desta LUOS;

VII – As Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB, bem como quaisquer outras normas que tratem do uso e ocupação do solo que se refiram às áreas de abrangência da LUOS.

VIII – A Lei Distrital nº 440 de 7 de janeiro de 2002.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

IX – O art. 5 da Lei 4671, de 10 de novembro de 2011.

§ 2º Excetuam-se do disposto no caput deste artigo:

I – as Normas de Edificação Uso e Gabarito – NGB 161/98 e NGB 119/97 no que se refere às diretrizes e procedimentos relativos à instituição de Condomínio Urbanístico, até a regulamentação da matéria;

II – As Normas de Edificação Uso e Gabarito – NGB, as Plantas de Urbanismo – URB e Memoriais Descritivos – MDE dos parcelamentos aprovados e registrados que não constam dos Anexos desta Lei Complementar.

§ 3º Continua em vigor o constante nas Plantas de Urbanismo – URB e Memoriais Descritivos – MDE que não se refira a uso do solo e índices urbanísticos, os quais passam a ser definidos por esta Lei Complementar.

§ 4º Os instrumentos urbanísticos denominados Plantas de Urbanismo – URB e Memoriais Descritivos – MDE são objeto de regulamentação a cerca de sua formatação em face do disposto na presente Lei Complementar.

Art. 133. As hipóteses de erro material, em decorrência da falta de indicação, no Mapa de Zoneamento de Usos da Região Administrativa, de lotes ou projeções registrados no Cartório de Imóveis anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar, são objeto de correção mediante decreto do Poder Executivo.

Art. 134. Para a orla do Lago Paranoá devem ser desenvolvidos planos e projetos para:

I – desocupação de todas as áreas públicas obstruídas por construções ou por cercas, no prazo de cento e oitenta dias, que estejam em desacordo com a legislação urbanística e ambiental, respeitados os dispositivos constantes no Art. 86 a Art. 91 desta Lei Complementar;

II – qualificação dos espaços públicos e das áreas de uso comum do povo para franquear o livre acesso da população à orla do Lago Paranoá;

III – restauração e preservação do caráter bucólico da orla do Lago Paranoá.

Art. 135. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.