



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 41 /2018 – CAF

(Autoria: Poder Executivo)

Ao Projeto de Lei Complementar nº 132/17 que, 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.

Dê-se ao Projeto de Lei Complementar em epígrafe a seguinte redação:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 132, DE 2017

(Autoria: 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, estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para os lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal nos parcelamentos urbanos:

- I – registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II – implantados e aprovados pelo Poder Público.

§ 1º A LUOS é o instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

§ 2º Excluem-se das disposições desta Lei Complementar:

- I – a Macrozona Rural;
- II – a Macrozona de Proteção Integral.]



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 3º As áreas abrangidas pela Zona Urbana do Conjunto Tombado têm os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecido pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbano – PPCUB.

§ 4º O disposto no *caput* abrange o Setor Tradicional de Planaltina.

Art. 2º Integram a LUOS:

I – Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS;

II – Anexo II – Mapas de Uso do Solo por localidade urbana:

a) Mapa 1A – Águas Claras;

b) Mapa 2A – Brazlândia;

c) Mapa 3A – Ceilândia;

d) Mapa 4A – Gama;

e) Mapa 5A – Guará;

f) Mapa 6A – Jardim Botânico;

g) Mapa 7A – Lago Norte;

h) Mapa 8A – Lago Sul;

i) Mapa 9A – Núcleo Bandeirante;

j) Mapa 10A – Paranoá;

k) Mapa 11A – Park Way;

l) Mapa 12A – Planaltina;

m) Mapa 13A – Recanto das Emas;

n) Mapa 14A – Riacho Fundo;

o) Mapa 15A – Riacho Fundo II;

p) Mapa 16A – Samambaia;

q) Mapa 17A – Santa Maria;

r) Mapa 18A – São Sebastião;

s) Mapa 19A – Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA;

t) Mapa 20A – Setor de Indústria e Abastecimento – SIA;

u) Mapa 21A – Sobradinho;

v) Mapa 22A – Sobradinho II;

w) Mapa 23A – Taguatinga II;

x) Mapa 24A – Varjão;

III – Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por localidade urbana:

a) Quadro 1A – Águas Claras;

b) Quadro 2A – Brazlândia;

c) Quadro 3A – Ceilândia;

d) Quadro 4A – Gama;

e) Quadro 5A – Guará;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- f) Quadro 6A – Jardim Botânico;
- g) Quadro 7A – Lago Norte;
- h) Quadro 8A – Lago Sul;
- i) Quadro 9A – Núcleo Bandeirante;
- j) Quadro 10A – Paranoá;
- k) Quadro 11A – Park Way;
- l) Quadro 12A – Planaltina;
- m) Quadro 13A – Recanto das Emas;
- n) Quadro 14A – Riacho Fundo;
- o) Quadro 15A – Riacho Fundo II;
- p) Quadro 16A – Samambaia;
- q) Quadro 17A – Santa Maria;
- r) Quadro 18A – São Sebastião;
- s) Quadro 19A – Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA;
- t) Quadro 20A – Setor de Indústria e Abastecimento – SIA;
- u) Quadro 21A – Sobradinho;
- v) Quadro 22A – Sobradinho II;
- w) Quadro 23A – Taguatinga;
- x) Quadro 24A – Varjão;
- IV – Anexo IV – Quadro de Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos;
- V – Anexo V – Quadro de Exigência de Vagas de Veículos;
- VI – Anexo VI – Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas;
- VII – Anexo VII – Mapas de Remembramento entre UOS diferentes por localidade urbana:
 - a) Mapa 1 – Ceilândia;
 - b) Mapa 2 – Paranoá;
 - c) Mapa 3 – Riacho Fundo;
 - d) Mapa 4 – Samambaia;
 - e) Mapa 5 – Taguatinga;
 - f) Mapa 6 – Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA;
- VIII – Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR;
- IX – Anexo IX – Quadro de Atividades Agregadas para ONALT;
- X – Anexo X – Siglário;
- XI – Anexo XI – Glossário.

§ 1º O Poder Executivo deve disponibilizar em sistema de informação geográfica, integrados ao Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito

✓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Federal – SITURB, as informações e os parâmetros de uso e ocupação do solo relativos aos lotes e projeções na área de abrangência desta LUOS constantes do:

- I – Anexo II – Mapas de Uso do Solo;
- II – Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo;
- III – Anexo VI – Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas;
- IV – Anexo VII – Mapas de Remembramento entre UOS diferentes por localidade.

§ 2º A disponibilização no SITURB prevista no § 1º se aplica também aos projetos urbanísticos de parcelamentos urbanos do solo registrados em Cartório de Registros de Imóveis do Distrito Federal após a publicação desta Lei Complementar ou não incorporados nesta LUOS.

CAPÍTULO II **DOS PRINCÍPIOS**

Art. 3º São princípios estruturadores da LUOS:

- I – a garantia da função social da propriedade urbana;
- II – a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- III – a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente das ações do Poder Público;
- IV – o desenvolvimento urbano sustentável, a partir da convergência das dimensões social, econômica e ambiental, com reconhecimento do direito à cidade para todos;
- V – a garantia da boa relação entre os espaços públicos e privados;
- VI – a transparência e equidade no tratamento do solo urbano;
- VII – o respeito às características urbanas e morfológicas que conferem identidade a cada núcleo urbano do Distrito Federal;
- VIII – a otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana, considerada a infraestrutura ecológica como parte integrante desta;
- IX – o controle eficaz do uso e ocupação do solo urbano;
- X – a prevalência do interesse coletivo sobre o individual;
- XI – a gestão democrática da cidade com inclusão e participação social.

CAPÍTULO III **DOS OBJETIVOS**

Art. 4º São objetivos da LUOS:

- I – propiciar a descentralização da oferta de emprego e serviços, de habitação e dos equipamentos de educação, saúde e lazer;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

II – aumentar a diversidade de usos e atividades para promover a dinâmica urbana e a redução de deslocamentos;

III – proporcionar melhor integração do espaço público com o privado;

IV – propiciar a implementação das estratégias de ordenamento territorial expressas no PDOT, pertinentes a esta Lei Complementar;

V – promover a manutenção de áreas vegetadas internas às propriedades públicas e privadas, com prioridade para a arborização;

VI – preservar os aspectos da paisagem urbana, do Conjunto Urbanístico de Brasília e do entorno dos bens tombados individualmente;

VII – estimular a utilização do transporte coletivo e dos modos não motorizados e não poluentes de deslocamento;

VIII - estabelecer metodologia e critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação do solo de projetos de novos parcelamentos do solo, compatíveis com a LUOS.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – UOS

Art. 5º O uso do solo, nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar, é indicado por UOS no Anexo II.

§ 1º São categorias de UOS:

I – UOS RE – Residencial Exclusivo, onde é permitido o uso exclusivamente residencial e que apresenta 3 subcategorias:

a) RE 1 – onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar;

b) RE 2 – onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas;

c) RE 3 – onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos;

II – UOS RO – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo e que apresenta 2 subcategorias:

a) RO 1 – onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;

✓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

b) RO 2 – localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;

III – UOS CSIIR – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação do pedestre, e que apresenta 3 subcategorias:

a) CSIIR 1 – localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximo a áreas habitacionais e possuem abrangência local;

b) CSIIR 2 – localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

c) CSIIR 3 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próximo a áreas industriais e ocorrem em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

IV– UOS CSIIR NO – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:

a) CSIIR 1 NO – localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximo a áreas habitacionais e possuem abrangência local;

b) CSIIR 2 NO – localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

V – UOS CSII – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, e que apresenta 3 subcategorias:

a) CSII 1 – localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próximos a áreas habitacionais, com características de abrangência local;

b) CSII 2 – localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

✓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

c) CSII 3 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próximas a áreas industriais, situadas em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

VI– UOS CSIIInd – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial, e apresenta 3 subcategorias:

a) CSIIInd 1 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e que abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial;

b) CSIIInd 2 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e que abriga atividades com maior incomodidade ao uso residencial;

c) CSIIInd 3 – localiza-se em áreas segregadas dos núcleos urbanos, e que abriga atividades de abrangência regional, de maior risco e incomodidade ao uso residencial;

VII – UOS CSIIIndR – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado a existência de uso não residencial;

VIII – UOS Inst – Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;

IX – UOS Inst EP – Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do Poder Público que abriguem, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

X – UOS PAC – Posto de Abastecimento de Combustíveis, onde são obrigatórias as atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes e são permitidas outras atividades comerciais e de prestação de serviços na forma de 3 subcategorias:

a) PAC 1 – onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências;





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

b) PAC 2 – onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências e de prestação de serviço de restaurantes e lanchonetes;

c) PAC 3 – onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultado o uso de prestação de serviço e comércio.

§ 2º É vedada a veiculação de publicidade e propaganda nas fachadas ou limites do lote da UOS RO 1.

Art. 6º As atividades permitidas para cada UOS estão definidas no Anexo I e especificada por usos Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial.

§ 1º Na tabela referida no *caput*, as atividades são detalhadas até o nível de subclasse, em conformidade com a hierarquia estabelecida na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

§ 2º A tabela referida no *caput* deve ser atualizada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano, apreciada pelo CONPLAN e aprovada por Decreto do Executivo quando se tratar de alteração ou criação de subclasse na CNAE.

§ 3º A atualização de que trata o §2º deve considerar a similaridade das atividades alteradas ou incluídas pela CNAE com as definidas no Anexo I.

§ 4º Para a utilização do Anexo I aplicam-se subsidiariamente as Notas Explicativas da CNAE Subclasses – versão 2.2, oficialmente editada pela Comissão Nacional de Classificação – CONCLA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ou versão superveniente, no caso de atualização.

§ 5º O disposto no *caput* não se aplica na UOS Inst EP, na qual são desenvolvidas atividades pelo Poder Público, inerentes ao desenvolvimento de suas políticas públicas setoriais à exceção da política habitacional.

§ 6º Podem ser instalados consulados e embaixadas, bem como escritórios de representação de Estados e dos municípios nas UOS RE 1, e são admitidos na UOS RE 2, desde que previamente autorizada pelo respectivo condomínio, quando houver.

Art. 7º As atividades econômicas permitidas nas UOS RO 1 e RO 2 estão sujeitas ao controle da vizinhança, que pode, a qualquer tempo, solicitar a revogação do licenciamento quando o exercício da atividade no local gerar reiterado incômodo ou impacto relacionado:

I – à segurança da vizinhança;

II – à logística da atividade;

III – à poluição ambiental, atmosférica, sonora ou visual; ou



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

IV– ao sistema viário.

§ 1º Considera-se vizinhança para efeitos deste artigo os moradores situados na mesma quadra ou nas confrontantes atingidos pelo incômodo ou impacto onde funciona a atividade econômica.

§ 2º Para instauração do processo de revogação de que trata o *caput* deve ser apresentada manifestação expressa da vizinhança acompanhada de comprovação das incomodidades e impactos relacionados ao desenvolvimento da atividade.

§ 3º A manifestação da vizinhança deve ser encaminhada à Administração Regional para análise e decisão da revogação, obedecido o devido processo legal.

§ 4º A decisão da Administração Regional deve ser precedida de análise e deliberação do respectivo Conselho Local de Planejamento.

§ 5º O Poder Executivo do Distrito Federal fica isento de responsabilidade por indenização de qualquer espécie em caso de revogação do licenciamento.

Art. 8º Em lotes ou projeções definidos como UOS Inst e UOS Inst EP são permitidas como atividades complementares aquelas do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIIR 1, desde que a atividade do uso institucional seja a principal.

§ 1º As atividades complementares devem integrar o projeto arquitetônico da atividade principal.

§ 2º O licenciamento das atividades complementares fica condicionado ao licenciamento da atividade principal.

§ 3º A atividade complementar prevista neste artigo é aquela de caráter secundário exercida no mesmo lote ou projeção da atividade principal e deve demonstrar o vínculo, compatibilidade ou apoio à atividade principal.

§ 4º Em caso de campus universitário, as atividades complementares de que trata o § 3º são aquelas do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIIR 2.

Art. 9º É permitida a construção de casa de zeladoria desde que vinculada aos usos industrial, institucional ou residencial na categoria de habitação multifamiliar.

Parágrafo único. A casa de zeladoria não constitui unidade residencial autônoma e deve ter área máxima de 60,00 m².

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 10. Os critérios de implantação da edificação no lote ou projeção são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação do solo:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- I – coeficiente de aproveitamento básico;
- II – coeficiente de aproveitamento máximo;
- III – altura máxima;
- IV – taxa de permeabilidade mínima;
- V – taxa de ocupação máxima;
- VI – afastamento mínimo de frente, de fundo e lateral;
- VII – subsolo;
- VIII – marquise;
- IX – galeria;
- X – vaga para veículo;
- XI – tratamento das divisas.

§ 1º Os parâmetros de ocupação do solo previstos nos incisos I a IX são estabelecidos no Anexo III por Código, UOS e faixas de área.

§ 2º Excetua-se do § 1º os lotes da UOS Inst EP.

Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:

- I – afastamento mínimo previsto no Anexo IV;
- II – coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para Zona Urbana onde se localiza;
- III – altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para respectiva localidade urbana;
- IV – taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000m².

Parágrafo único. Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.

Art. 12. A utilização dos parâmetros de ocupação do solo está condicionada ao atendimento de restrições estabelecidas:

- I – nas normas federais que estabelecem os planos básicos de zona de proteção de aeródromos, de Heliportos, de Auxílios a Navegação Aérea, de Procedimentos de Navegação Aérea, bem como do Gerenciamento de Risco Aviário;
- II – nas normas distritais e federais para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília;
- III – na legislação de bens tombados individualmente;
- IV – na legislação ambiental.

Seção I

Dos Coeficientes de Aproveitamento





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 13. O coeficiente de aproveitamento é o índice de construção que multiplicado pela área do lote ou projeção, define o seu potencial construtivo, definido como básico e máximo.

§ 1º Coeficiente de aproveitamento básico é o potencial construtivo do lote ou projeção, autorizado de forma não onerosa.

§ 2º Coeficiente de aproveitamento máximo é o potencial construtivo máximo do lote ou projeção, sendo que a utilização da diferença entre os coeficientes básico e máximo é autorizada de forma onerosa.

Art. 14. São computadas no coeficiente de aproveitamento as áreas de construção cobertas e situadas no interior do lote ou projeção.

§ 1º Excetua-se do cômputo no coeficiente de aproveitamento as áreas destinadas:

I – exclusivamente para vagas, circulação e manobra de veículos no limite estabelecido no art. 31;

II – a galeria de construção obrigatória voltada para logradouro público;

III – a elementos de proteção de fachadas e instalações técnicas previstas no COE;

IV – ao pilotis de projeção, quando obrigatório.

§ 2º A exceção prevista no inciso I do § 1º não se aplica a edifício-garagem e a habitações unifamiliares e multifamiliares, em tipologia de casas.

§ 3º As áreas previstas no inciso I do § 1º devem estar localizadas abaixo da cota de soleira.

§ 4º É facultada a utilização de até 12,00m acima da cota de soleira para as áreas previstas no inciso I do § 1º, desde que:

I – utilizem a fachada ativa para as UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO, nos termos do art. 34, § 2º;

II – a fachada tenha percentual de permeabilidade física ou visual de, no mínimo, 50%, no pavimento localizado no nível da circulação dos pedestres nas UOS RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1, CSII 2 e CSIIR 3.

§ 5º É vedada a oferta de vagas acima da cota de soleira em projeção com exigência de pilotis.

Seção II

Da Altura Máxima

Art. 15. A altura máxima é a medida vertical entre a cota de soleira e o ponto mais alto da edificação, excluídos os seguintes elementos:

I – caixa d'água e barrilete;

II – castelo d'água;





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

III – casa de máquina destinada a infraestrutura predial;

IV – antena para televisão;

V – para-raio;

VI – infraestrutura para redes de telecomunicações;

VII – chaminé;

VIII – campanário;

IX – silo;

X – exaustor e condensadora de ar-condicionado;

XI – placa solar.

§ 1º Para aplicação do disposto no inciso I o limite superior da caixa d'água não pode exceder 4,50m em relação à face superior da laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º A altura máxima da infraestrutura para redes de telecomunicações é definida em legislação específica.

§ 3º As edificações de uso industrial nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 podem ultrapassar o limite máximo da altura estabelecido no Anexo III, desde que comprovada pelo autor do projeto a necessidade técnica para o funcionamento da atividade.

§ 4º O disposto no § 3º deve ser devidamente aprovada no âmbito do processo de licenciamento do projeto de edificação.

Art. 16. Os critérios para definição da cota de soleira dos lotes e projeções são estabelecidos no Anexo III, como:

I – ponto médio da edificação, correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação;

II – cota altimétrica média do lote, resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices ou pontos notáveis 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, correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção.

Parágrafo único. O órgão responsável pela aprovação de projeto de arquitetura deve fornecer a cota altimétrica do ponto definido como cota de soleira para cada lote ou projeção.

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade Mínima

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

✓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração, com o objetivo de garantir:

- I – absorção, retardo natural e infiltração de águas pluviais;
- II – manutenção da disponibilidade e da qualidade de recursos hídricos na bacia hidrográfica;
- III – eficiência do sistema de drenagem pluvial, considerando o atendimento a taxa de escoamento natural do cerrado;
- IV – qualidade do espaço urbano, associada à permanência de áreas com cobertura vegetal, que favoreçam o conforto ambiental urbano, particularmente o conforto higrotérmico, a redução de ilhas de calor e a melhoria da qualidade do ar.

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

Seção IV

Da Taxa de Ocupação Máxima

Art. 18. A Taxa de Ocupação é o percentual máximo da área do lote registrada em cartório que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

Parágrafo único. Os elementos de composição e proteção de fachadas com largura máxima de 1,50m não computam na Taxa de Ocupação.

Seção V

Dos Afastamentos Mínimos

Art. 19. Os Afastamentos Mínimos para o lote são as distâncias perpendiculares entre a edificação e as divisas de frente, fundo e laterais.

§ 1º Os Afastamentos Mínimos estabelecidos no Anexo III devem ser aplicados cumulativamente com o Anexo IV para edificação com:

I – abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações voltadas para às divisas de lotes vizinhos; ou

II – altura superior a 12,00m em lotes com área superior a 600m².

§ 2º O afastamento de que trata o inciso I do § 1º deve permitir, ao longo de toda a extensão das aberturas, a inscrição de um círculo com o diâmetro de dimensão definida no Anexo IV.

§ 3º O Anexo IV não se aplica para os lotes das UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2, que deve garantir o afastamento mínimo de 1,50m em relação a divisa do lote, quando houver abertura.





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 4º Não se aplica o Afastamento Mínimo definido no Anexo IV aos lotes isolados.

§ 5º Quando houver diferença entre o Afastamento Mínimo estabelecido no Anexo III e no Anexo IV, deve ser adotado o afastamento de maior valor.

Art. 20. Na área dos Afastamentos Mínimos podem ser construídos apenas os seguintes elementos:

I – 2 guaritas de, no máximo, 12,00m² cada;

II – castelo d'água;

III – piscina descoberta;

IV – instalação técnica enterrada;

V – elemento de composição e proteção de fachadas conforme definido no COE;

VI – área pavimentada descoberta;

VII – central de gás liquefeito de petróleo – GLP, respeitada as normas definidas pelo CBMDF;

VIII – relógio e medidor de serviços públicos das respectivas concessionárias.

Seção VI

Dos Subsolos

Art. 21. É considerado como subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo do pavimento térreo.

Art. 22. O uso e ocupação do subsolo nos lotes ou projeções é definido como:

I – proibido;

II – permitido – tipo 1;

III – permitido – tipo 2.

§ 1º No subsolo permitido – tipo 1 devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou projeção.

§ 2º O subsolo permitido – tipo 2 deve obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do lote ou projeção, excetuado o atendimento da taxa de ocupação e os afastamentos mínimos nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno.

§ 3º A construção de subsolo, quando permitida, pode ocorrer em mais de 1 pavimento.

§ 4º Nas hipóteses previstas nos incisos II e III, a taxa de permeabilidade pode ser atendida parcialmente por meio da instalação de sistema de infiltração artificial de águas pluviais, conforme lei específica.

↓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Seção VII

Das Galerias e Marquises

Art. 23. A galeria é o espaço destinado à livre circulação de pedestres com acesso voltado e ligado diretamente para logradouro público situado dentro dos limites do lote ou projeção.

§ 1º A construção de galeria é definida como:

I – obrigatória;

II – não exigida.

§ 2º A galeria obrigatória deve ser construída nas dimensões e localizações definidas nas notas do Anexo III.

Art. 24. A marquise é a estrutura em balanço com função arquitetônica de cobertura a ser implantada junto às divisas do lote, em logradouro público, para proteção da fachada e abrigo de pedestres.

§ 1º A construção de marquise é definida como:

I – proibida;

II – obrigatória;

III – não exigida.

§ 2º As dimensões da marquise definida como obrigatória estão estabelecidas no Anexo III.

§ 3º A marquise definida como não exigida pode ser construída com largura máxima de 3,00m.

§ 4º A marquise prevista nos § 2º e § 3º deve respeitar a distância mínima de 0,70m do meio-fio e pé-direito de, no mínimo, 2,50m.

§ 5º Nos lotes em que for obrigatória a construção de marquise, essa deve ser construída de forma contínua ao longo do alinhamento das divisas do lote.

Seção VIII

Das Vagas para Veículos

Art. 25. O parâmetro de vagas de veículos no interior do lote ou projeção define:

I – a quantidade mínima de vagas;

II – o limite de área destinada para vagas, não computável no coeficiente de aproveitamento.

Art. 26. O parâmetro de vagas de veículos no interior do lote ou projeção é estabelecido em função do uso e da atividade, do porte do empreendimento e do grau de acessibilidade em relação ao transporte público de média e alta capacidade.

✓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 1º O transporte público de média e alta capacidade é composto pelos modais e infraestruturas do tipo trem, metrô, Veículos Leves sobre Trilhos – VLT, Veículos Leves sobre Pneus – VLP, corredores de ônibus e vias servidas com alta densidade de viagens de transporte público coletivo por ônibus.

§ 2º São classificados com alto grau de acessibilidade os lotes e projeções:

I – inteiramente contidos a uma distância de 150,00m paralelo ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade;

II – parcialmente contidos na área definida no inciso I, desde que não ultrapassem a distância de 300,00m medida paralelamente ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade;

III – inteiramente contidos numa circunferência de raio de 400,00m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade; ou

IV – parcialmente contidos na área definida no inciso III, desde que não ultrapassem uma circunferência de raio de 600,00m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade.

§ 3º Excetua-se do disposto nos incisos I e II do § 2º os trechos da linha de transporte de VLP, corredor de ônibus ou vias servidas com alta frequência de ônibus que estejam em rodovias fora dos núcleos urbanos.

§ 4º Para fins de aplicação deste artigo é considerada vias servidas com alta frequência de ônibus as que possuem densidade de viagens igual ou superior a 255 no horário de entropico diurno, das 9h às 17h30.

§ 5º O eixo das linhas e o centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade estão representados no Anexo VI.

§ 6º O mapa de que trata o § 5º deve ser atualizado por Decreto do Executivo quando estação, terminal ou linha de transporte público de média e alta capacidade entrar em operação.

Art. 27. A quantidade mínima de vagas de veículos que deve ser ofertada no interior dos lotes ou projeções é definida na fórmula: $QV = AC \times PV$, onde:

I – QV corresponde à quantidade mínima de vagas de veículos;

II – AC corresponde à área computável da edificação;

III – PV corresponde ao parâmetro de exigência de vagas no Anexo V por uso e atividade.

§ 1º Para a aplicação da fórmula do *caput* em projetos arquitetônicos de modificação com acréscimo de AC corresponde a área computável acrescida.

§ 2º Quando a edificação tiver mais de um uso ou atividade o QV deve ser o somatório do quantitativo exigido para cada uso ou atividade.

§



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 3º Deve ser previsto o mínimo de 0,5% da quantidade mínima de vagas de automóveis com ponto de recarga para automóveis elétricos e híbridos nos estacionamentos e garagens privados com mais de 200 vagas.

§ 4º O atendimento da quantidade mínima de vagas de bicicleta deve estar localizado em pavimento com acesso direto à edificação.

§ 5º No mínimo 10% da quantidade mínima de vagas de bicicleta devem ser providas em paraciclos localizados no pavimento de acesso principal de pedestres.

§ 6º Para atendimento da quantidade mínima de vagas de automóveis é permitida a oferta de, no máximo, 1 vaga de motocicleta para cada 20 vagas destinadas a automóvel.

Art. 28. O vestiário para usuários de bicicletas é obrigatório para os empreendimentos cujos usos e atividades estejam indicadas no Anexo V.

Parágrafo único. O disposto no *caput* pode ser atendido com vestiários de acesso público.

Art. 29. É permitido o cumprimento parcial ou integral da quantidade mínima de vagas de automóveis prevista no art. 27, mediante averbação de vagas constituídas como unidades autônomas em edifício-garagem, contido em um raio de 400,00m do entorno da edificação.

Parágrafo único. Excetua-se do *caput* a oferta de vagas reservadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos.

Art. 30. Não é exigida a oferta de vagas para automóvel prevista no art. 27 nos lotes ou projeções:

I – classificados com alto grau de acessibilidade;

II – com testada inferior ou igual a 16,00m ou com área menor ou igual a 400,00m², incluindo os casos de remembramento;

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

IV – da Política Habitacional de Interesse Social do Distrito Federal.

Art. 31. O limite de área destinada para vagas de veículos, não computável no coeficiente de aproveitamento, é estabelecido na fórmula: $AV = AL \times CFA \times M \times I$, onde:

I – *AV* corresponde ao limite de área exclusiva para vagas, circulação e manobra de veículos, não computável no coeficiente de aproveitamento;

II – *AL* corresponde a área do lote ou projeção;

III – *CFA M* corresponde ao coeficiente de aproveitamento máximo do lote ou projeção;

IV – *I* corresponde ao índice de vagas definido da seguinte forma:

§



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- a) 0,4 para lotes ou projeções com alto grau de acessibilidade;
- b) 0,6 para lotes ou projeções não classificado como alto grau de acessibilidade.

§ 1º A área para vagas de veículos ofertada acima do limite estabelecido no *caput* deve ser computada no coeficiente de aproveitamento.

§ 2º O cômputo no coeficiente de aproveitamento que trata o § 1º pode ser substituído por pagamento de Contrapartida de Vagas:

I – em lotes ou projeções não classificados com alto grau de acessibilidade;

II – para vagas destinadas a estacionamento rotativo localizados inteiramente numa circunferência de raio de 400,00m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade.

§ 3º O estacionamento rotativo previsto no § 2º, inciso II deve ser gravado no memorial de incorporação do empreendimento, vedada a sua utilização para qualquer outro uso e vinculação a unidade imobiliária.

§ 4º É dispensado o pagamento da Contrapartida de Vagas quando a área necessária para o atendimento do *QV* constante no art. 25, exceder *AV* de que trata o *caput*, demonstrada a inviabilidade técnica de atendimento dentro dos parâmetros.

§ 5º Para aplicação do § 4º as dimensões, as circulações e os tipos de vagas e de rampas devem ter as dimensões mínimas estabelecidas no COE.

Art. 32. A Contrapartida de Vagas é calculada pela fórmula $CV = AE * CUB-DF/3$, onde:

I – *CV* é o valor da Contrapartida de Vagas;

II – *AE* corresponde a área acima do limite estabelecido no art. 31;

III – *CUB-DF* corresponde ao Custo Unitário Básico de Construção do Distrito Federal por metro quadrado.

§ 1º É aplicado o redutor de 50% sobre o valor da Contrapartida de Vagas na situação prevista no art. 31, § 2º, inciso II.

§ 2º Os recursos decorrentes da Contrapartida de Vagas devem ser destinados ao FUNDURB.

Seção IX

Do Tratamento das Divisas dos Lotes

Art. 33. O tratamento das divisas dos lotes com logradouros públicos define formas de interação entre o espaço privado e público, mediante:

I – permeabilidade de fachada da edificação;

II – cercamento.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 34. A fachada da edificação na divisa com logradouro público no pavimento localizado no nível da circulação dos pedestres, deve ter o seguinte tratamento:

I – fachada com percentual de permeabilidade física ou visual de, no mínimo, 50%, nas UOS:

- a) CSIIR 2 NO e CSII 2;
- b) CSIIR 2, quando utilizado uso não residencial;
- c) RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e CSIIR 3, quando o pavimento acima da cota de soleira for utilizado para ofertar vagas de veículos;

II – fachada ativa nas UOS:

- a) CSIIR 2, quando utilizado uso residencial;
- b) CSIIR 2 e CSIIR 2 NO, quando para ofertar vagas de veículos acima da cota de soleira.

§ 1º É dispensado de atendimento do inciso I quando o afastamento entre a fachada e o logradouro público for maior que 5,00m.

§ 2º Considera-se fachada ativa aquela localizada no pavimento do nível da circulação de pedestre voltada para o logradouro público com permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos:

I – permeabilidade visual de, no mínimo, 50%;

II – ocupação mínima de 40% com uso não residencial, garantido o acesso direto de pedestre ao logradouro público.

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

I – integração física da fachada com o passeio público;

II – acessibilidade irrestrita de pedestre;

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

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

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

§ 5º A porção da fachada ocupada por saída de emergência, acessos a depósitos e estacionamento de veículos motorizados não são considerados para fins do cálculo permeabilidade física e visual.

Art. 35. É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que nas divisas voltadas para logradouros públicos seja obedecido:

I – altura máxima de 2,70m;

II – no mínimo, 70% de transparência visual.

5



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 1º Os lotes destinados ao uso institucional estão dispensados do atendimento das condicionantes previstas nos incisos I e II do *caput*, desde que justificado pela característica da atividade ou por exigência em norma específica das Secretarias de Estado do Distrito Federal competente.

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

§ 3º É proibido o cercamento da:

- I – projeção;
- II – galeria obrigatória;
- III – fachada ativa.

Seção X

Dos Pilotis Obrigatórios

Art. 36. Pilotis é o espaço de uso público das projeções que objetivam a passagem livre de pedestres, a visibilidade e a permeabilidade urbana situado no pavimento da cota de soleira.

Art. 37. É obrigatória a construção de edificação sobre pilotis quando exigido no Anexo III.

Parágrafo único. O pilotis deve ser situado no nível da cota de soleira e pode ter ocupação com compartimentos fechados de, no máximo, 40% de sua área, vedado o uso residencial.

CAPÍTULO III

DAS UNIDADES ESPECIAIS

Art. 38. Ficam estabelecidas Unidades Especiais – UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º assim designadas:

- I – UE 1 – mobiliário urbano;
- II – UE 2 – praça e parque infantil;
- III – UE 3 – Aeroporto, polo ou parque tecnológico, e campus universitário;
- IV – UE 4 – Polo 1 da Região Administrativa do Lago Norte e Polo 11 da Região Administrativa do Lago Sul;
- V – UE 5 – cemitério e crematório;
- VI – UE 6 – Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;
- VII – UE 7 – Presídio ou Penitenciária;

✓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

VIII – UE 8 – Centrais Elétricas FURNAS e Unidades de Triagem, Tratamento, Transbordo e Destinação Final de Resíduos;

IX – UE 9 – Ponto de Atração da Região Administrativa do Lago Norte;

X – UE 10 – Estação do Metrô.

§ 1º As UE constam no Anexo II.

§ 2º Para a implantação de novos mobiliários urbanos, praças e parques infantis, não é exigida a constituição de unidades imobiliárias.

Art. 39. As UE dos incisos III e V a X, denominadas Área de Gestão Específica, tem sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em Plano de Ocupação.

§ 1º Os Planos de Ocupação previsto no *caput* devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no Termo de Referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades previstos no Plano de Ocupação devem ser compatíveis com o desenvolvimento de sua função precípua.

§ 3º Na UE 10 é obrigatória a atividade de estação do sistema de transporte metroviário do Distrito Federal e admitidos os usos e as atividades previstas para a UOS CSII 2.

§ 4º Os Planos de Ocupação previstos no *caput* devem ser submetidos à aprovação do CONPLAN.

Art. 40. Os parâmetros de uso e ocupação do Polo 11 da Região Administrativa do Lago Sul são os estabelecidos no contrato de concessão de uso firmado com a TERRACAP, passível de revisão, motivada por interesse público.

CAPÍTULO IV

DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL

Art. 41. É admitida a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes em lote das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, desde que em funcionamento simultâneo com:

- I – supermercados;
- II – hipermercados;
- III – *shopping center*;
- IV – uso industrial;
- V – concessionária de veículos;
- VI – terminal de transporte;
- VII – garagem de ônibus;
- VIII – clubes sociais e esportivos;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

IX – armazenamento.

§ 1º A implantação de atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes prevista no *caput* é condicionada à aplicação:

I – da ONALT;

II – de outros instrumentos urbanísticos, ambientais, de trânsito e segurança, exigidos em legislação específica.

§ 2º Na situação admitida no *caput* devem ser obedecidos os parâmetros de ocupação estabelecidos para a UOS referente ao lote.

Art. 42. Nos lotes das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 é admitido o desenvolvimento exclusivo das atividades da UOS PAC 2, desde que:

I – utilizado os seguintes parâmetros de ocupação:

- a) coeficiente de aproveitamento básico de 0,50;
- b) coeficiente de aproveitamento máximo de 0,50;
- c) altura máxima de 8,50m, incluída a cobertura;
- d) cota de soleira no ponto médio da testada frontal;
- e) taxa de ocupação máxima de 50%;
- f) afastamentos obrigatórios de 1,50m em todas as divisas;
- g) subsolo permitido – tipo 1;

II – submetido à aplicação da ONALT e de outros instrumentos urbanísticos e ambientais, exigidos em legislação específica.

CAPÍTULO V

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

Art. 43. A elaboração e aprovação de novos projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária devem obedecer aos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 1º Os parâmetros de uso devem ser classificados em conformidade com as categorias de UOS previstas no parágrafo único do art. 5º e indicados em Mapa de Uso do Solo.

§ 2º Os parâmetros de ocupação devem ser definidos em Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo:

I – com base nas faixas de áreas previstas no Anexo III; ou

II – mediante a criação de nova faixa de área com agrupamento de lotes ou projeções com características semelhantes, quanto às dimensões, localizações e tipologias.

✓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 3º A possibilidade de remembramento de lotes de UOS diferentes deve ser prevista em Mapa de Remembramento de UOS Diferentes e condicionado aos critérios estabelecidos no art. 49.

§ 4º Os Mapas de Uso do Solo, os Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo e os Mapas de Remembramento de UOS Diferentes previstos neste artigo devem ser disponibilizados em sistema de informação geográfica integrados ao SITURB, nos termos definidos no art. 2º, § 1º.

§ 5º As áreas definidas como a parcelar ou de parcelamento futuro nos projetos urbanísticos registrados em Cartório de Registro de Imóveis enquadram-se neste artigo.

Art. 44. As alterações de parcelamento do solo promovidas pelo Poder Público em projetos urbanísticos registrados em Cartório de Registro de Imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar, que não se enquadrem em remembramento, devem:

I – observar as diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;

II – observar os mesmos critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação aplicados aos novos parcelamentos urbanos do solo;

III – ser precedida de estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração;

IV – ser precedida de participação popular;

V – ser aprovada pelo CONPLAN, ouvidos os respectivos Conselhos Locais de Planejamento – CLPs, quando instalados;

VI – ser aprovada por Decreto.

Art. 45. Os dispositivos desta Lei Complementar aplicam-se aos lotes e projeções de projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária aprovados e registrados após a sua publicação.

CAPÍTULO VI

REMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 46. O remembramento é a unificação de 2 ou mais lotes contíguos para a formação de um único lote.

Art. 47. É permitido o remembramento de lotes:

I – de mesma UOS;

II – de UOS diferentes, quando previsto no Anexo VII.

Art. 48. O remembramento de lotes de mesma UOS deve observar as seguintes regras:





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

I – de uma mesma faixa de área permanecem os parâmetros de ocupação desta faixa indicada no Anexo III;

II – de faixas de área distintas seguem os parâmetros de ocupação do lote que tem maior área;

III – proibido o uso residencial em lotes da UOS CSIIIndR.

Parágrafo único. O aumento do potencial construtivo em lote resultante de remembramento é sujeito a aplicação de ODIR.

Art. 49. O remembramento entre UOS diferentes é condicionado aos seguintes critérios:

I – os parâmetros de uso e ocupação para o lote lembrado são os da UOS que admite mais atividades econômicas;

II – obrigatório o uso não residencial voltado para acesso do lote da UOS que admite mais atividades econômicas.

Parágrafo único. A alteração ou extensão de uso ou atividades e o aumento do potencial construtivo em lote resultante de remembramento é sujeito a aplicação de ONALT e ODIR.

Art. 50. No caso de reversão do remembramento, os lotes ou projeções devem retornar às características anteriores ao ato, conforme projeto urbanístico do parcelamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação dos lotes previstos no *caput* retornam aos definidos nesta Lei Complementar.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 51. A aplicação dos instrumentos jurídicos previstos nesta Lei Complementar rege-se por lei específica e pelas disposições previstas neste título.

CAPÍTULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 52. A utilização do potencial construtivo exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo para a unidade imobiliária no Anexo III é autorizada mediante contrapartida definida no instrumento jurídico de Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR.

Parágrafo único. O Coeficiente de Ajuste Y da fórmula de cálculo da contrapartida financeira prevista na lei específica é definido no Anexo VIII.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 53. A utilização dos usos e atividades permitidos nesta Lei Complementar para unidades imobiliárias, não previstos na norma original, depende de prévia aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, mediante contrapartida.

§ 1º Considera-se norma original, para fins de aplicação da ONALT:

I – a norma vigente para a unidade imobiliária em 29 de janeiro de 1997, data da publicação da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997 que instituiu a ONALT no Distrito Federal;

II – a primeira norma estabelecida para a unidade imobiliária, quando publicada após 29 de janeiro de 1997.

§ 2º Nos casos onde já houver sido paga a ONALT, o novo cálculo tomará por referência o uso ou atividade objeto do último pagamento efetivado.

Art. 54. Não configura alteração ou extensão de usos ou atividades para aplicação da ONALT as seguintes situações:

I – mudança de grupo, classe ou subclasse em uma mesma atividade, permitida para a respectiva UOS no Anexo I;

II – mudança entre as atividades agregadas no mesmo conjunto vinculado ao mesmo uso, nos termos do Anexo IX.

§ 1º Excetuam-se do *caput* as mudanças:

I – do grupo habitação unifamiliar para a habitação multifamiliar;

II – de qualquer grupo da atividade comércio varejista para o grupo comércio varejista de combustível;

III – de qualquer grupo da atividade de alojamento para o grupo hotéis e similares.

§ 2º Quando o arranjo resultante dos usos ou atividades configurar *shopping center* é devida a ONALT.

Art. 55. Não é aplicada a cobrança de contrapartida de ONALT para a utilização dos usos e atividades permitidos no Anexo I para a respectiva UOS nas unidades imobiliárias:

I – localizadas nas UOS RO 1 e RO 2;

II – localizadas nas UOS CSII 1, CSIIR 1 e CSIIR 1 NO, quando houver alteração ou extensão de uso original para o uso comercial, prestação de serviços, institucional ou industrial;

III – localizadas nas UOS não contempladas nos incisos I e II, quando houver alteração ou extensão de uso ou atividade original para o uso institucional, das seguintes atividades:

a) de educação constantes nos grupos 85.1, 85.9;

b) de atenção à saúde humana, constantes nos grupos 86.5, 86.9;

✓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

c) de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares constantes nos grupos 87.1, 87.3;

d) ligadas ao patrimônio cultural e ambiental constantes no grupo 91.0;

IV – localizadas nas UOS CSIIInd e UOS CSIIIndR para as atividades do uso industrial;

V – localizadas nas UOS Inst EP;

VI – de imóvel de propriedade do Poder Público para o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais;

VII – destinadas à produção de Habitação de Interesse Social no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal.

CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 56. Na área de abrangência desta Lei Complementar aplica-se a lei específica da concessão de direito real de uso para a ocupação das áreas públicas vinculadas as edificações em projeções ou em lotes isolados com taxa de ocupação de 100% e afastados no mínimo 10,00m dos lotes ou projeções vizinhos.

Parágrafo único. É vedada a aplicação do instrumento previsto no *caput* para os lotes da UOS RO 1 e RO 2.

TÍTULO IV

CAPÍTULO ÚNICO

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 57. Aplica-se o disposto neste capítulo ao descumprimento dos parâmetros de uso e ocupação do solo e dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei Complementar, ressalvadas as infrações e sanções disciplinadas no COE e na lei específica de licenciamento de atividades econômicas e auxiliares.

Art. 58. Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

Art. 59. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que comete uma infração.

Parágrafo único. Diante de indícios de infração penal o órgão de fiscalização deve comunicar o fato à autoridade competente.

Art. 60. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator se sujeita às seguintes sanções, aplicáveis:





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

I – advertência;

II – multa.

Art. 61. A advertência é a sanção pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada, em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.

§ 1º O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogáveis por iguais períodos, desde que justificadamente.

§ 2º Aplica-se a advertência nos casos passíveis de regularização.

Art. 62. As infrações classificam-se para efeitos de multa como leves, médias, graves e gravíssimas.

§ 1º É infração leve, manter uso residencial nas UOS onde não é permitido.

§ 2º É infração média, causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização, ressalvada a inviolabilidade do domicílio.

§ 3º É infração grave:

I – utilizar uso ou atividade sem autorização por meio do instrumento urbanístico ONALT, quando aplicável;

II – manter uso ou atividade não residencial incompatível com o disposto nesta Lei Complementar para a respectiva UOS;

III – exceder o número de unidades residenciais permitidos nesta Lei Complementar para a respectiva UOS.

§ 4º É infração gravíssima:

I – utilizar de potencial construtivo acima do coeficiente de aproveitamento básico sem autorização por meio do instrumento urbanístico ODIR;

II – descumprir os parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei Complementar;

III – apresentar documentos sabidamente falsos.

Art. 63. As infrações estabelecidas no art. 62 são sujeitas à sanção de advertência.

Art. 64. As multas são aplicadas com base nos seguintes valores de referência:

I – infração leve: R\$ 300,00;

II – infração média: R\$ 1.000,00;

III – infração grave: R\$ 2.000,00;

IV – infração gravíssima: R\$ 5.000,00.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Parágrafo único. O valor da multa é reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que a multa seja paga no prazo legal.

Art. 65. As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores estabelecidos no art. 63, multiplicados pelo índice "k" relativo à área objeto da infração, de acordo com o seguinte:

I – $k = 1$, quando a área da irregularidade for de até 500m²;

II – $k = 3$, quando a área da irregularidade for acima de 500m² até 1.000m²;

III – $k = 5$, quando a área da irregularidade for acima de 1.000m² até 5.000m²;

IV – $k = 10$, quando a área da irregularidade for maior acima de 5.000m².

Parágrafo único. No caso de infração de uso considera-se área objeto de infração a efetivamente utilizada de forma irregular.

Art. 66. No caso de reincidência ou de infração continuada as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.

§ 1º Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração nos 12 meses seguintes após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.

§ 2º Verifica-se infração continuada, quando o infrator descumpre os termos da advertência.

§ 3º Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa a cada 30 dias.

Art. 67. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

Art. 68. Nas edificações tombadas individualmente, as multas são aplicadas em dobro.

Art. 69. O valor das multas é reduzido pela metade e os prazos previstos neste capítulo são computados em dobro nos casos de:

I – edificações cujo infrator seja o Poder Público;

II – habitações que integrem programas habitacionais de interesse social.

Art. 70. O processo administrativo referente às infrações e aplicação de sanções previstas nesta Lei Complementar deve ser definido no regulamento, observados, de forma estrita, os princípios e regras da lei geral do processo administrativo adotado pelo Distrito Federal.

Art. 71. Os valores previstos neste capítulo devem ser atualizados anualmente pelo mesmo índice que atualizar os valores expressos em moeda corrente na legislação do Distrito Federal.

§



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Parágrafo único. O não pagamento dos valores referentes às multas é inscrito em dívida ativa.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 72. Para os efeitos desta Lei Complementar ficam estabelecidas as definições constantes do Anexo XI.

Art. 73. Os lotes ou projeções que estejam comprovadamente sobrepostos a unidades de conservação, parques ecológicos ou urbanos, sistema viário ou infraestrutura estão vedados de utilização dos critérios e parâmetros de uso e ocupação desta LUOS.

Parágrafo único. O Poder Executivo deve realizar estudo específico para realocação ou supressão de lotes ou projeções que se enquadre no *caput*.

Art. 74. Os usos e as atividades dos lotes ou projeções objeto de doação ou concessão de uso pelo Poder Público são os permitidos na respectiva UOS, respeitada a restrição definida no contrato ou na averbação da matrícula do imóvel em cartório de imóveis.

Art. 75. O indicativo de cobrança de ODIR e ONALT deve constar dos editais de licitação para alienação de imóveis da Administração Pública.

Art. 76. O Poder Executivo deve implantar, no prazo máximo de 3 anos, a contar da data da publicação desta Lei Complementar, a política de cobrança pelo uso de vagas em estacionamentos públicos no Distrito Federal.

Art. 77. O Poder Executivo pode estudar medidas de incentivo para estimular a arborização no interior dos lotes, com o objetivo de garantir a melhoria da qualidade do espaço urbano, a diminuição de ilhas de calor, a retenção de umidade e o aumento da permeabilidade do solo.

Art. 78. As restrições previstas na legislação específica que trata de proteção de Aeródromos, de Heliportos, de Auxílios a Navegação Aérea, de Procedimentos de Navegação Aérea, bem como do Gerenciamento de Risco Aviário, de meio ambiente, de preservação do entorno do Conjunto Urbano de Brasília e de bens tombados individualmente prevalecem sobre os parâmetros de uso e ocupação desta Lei Complementar.

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

Art. 80. No caso de divergências entre a representação gráfica dos lotes e projeções indicados no Anexo II e no projeto de parcelamento urbano registrado em cartório prevalece o registrado.

↓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 81. Na área de abrangência desta Lei Complementar não são válidos os dispositivos definidos no art. 145, art. 146 e art. 148 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018 que institui o COE.

Art. 82. Nos lotes das UOS RE 1 e RE 2 é permitida, de forma excepcional, a continuidade do funcionamento de atividade econômica, no mesmo endereço, desde que comprovadamente instalada e em funcionamento contínuo pelo prazo mínimo de 2 anos na data de publicação desta Lei Complementar, e atenda, de forma cumulativa, as seguintes condicionantes:

I – não executar nova construção ou ampliação da área utilizada para o funcionamento da atividade existente, exceto para implementar adequações exigidas pelas autoridades competentes no que se refere à segurança da edificação e à saúde pública;

II – estar instalado em edificação com licenciamento edilício para o uso residencial;

III – obter anuência dos moradores dos lotes confrontantes e do lote em frente;

IV – não instalar elemento de publicidade, propaganda ou engenho publicitário no local voltado para logradouro público;

V – não desenvolver a atividade em área pública.

§ 1º A autorização para o exercício da excepcionalidade prevista no *caput* deve ser requerida no prazo máximo de 1 ano a contar da publicação desta Lei Complementar e respeitar a legislação específica de licenciamento de atividade econômica e auxiliares.

§ 2º Os condicionantes previstos nos incisos I, IV e V podem ser atendidos mediante declaração do responsável pelas atividades econômicas e auxiliares.

§ 3º A excepcionalidade prevista neste artigo não caracteriza alteração de uso do lote e são admitidas exclusivamente para a atividade exercida na data de publicação desta Lei Complementar.

§ 4º É vedada a transferência da autorização a terceiros.

§ 5º Para o exercício das atividades econômicas e auxiliares previstas no *caput* aplica-se alíquota de IPTU estabelecida para imóvel comercial.

§ 6º No ato do requerimento da Licença de Funcionamento o proprietário do imóvel deve protocolar declaração de que o imóvel é utilizado para desenvolvimento de atividade econômica e que opta pela alíquota de IPTU estabelecida para imóvel comercial.

Art. 83. É admitida de forma excepcional a continuidade do funcionamento de estabelecimento de ensino da atividade de educação infantil,

✓



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

ensino fundamental e ensino médio em todas UOS, desde que comprovadamente instalado, em funcionamento e credenciado pela Secretaria de Educação do Distrito Federal na data de publicação desta Lei Complementar.

§ 1º Para usufruir a excepcionalidade prevista neste artigo a edificação deve respeitar os parâmetros de ocupação previstos para o lote, proibida a ampliação do estabelecimento em lotes vizinhos após a publicação desta Lei Complementar.

§ 2º Nos casos previstos no *caput* é admitida nos lotes das UOS RO 1 e RO 2:

I – a dispensa do uso residencial obrigatório;

II – a veiculação de identificação do estabelecimento educacional na fachada, no interior ou limites do lote.

Art. 84. As atividades econômicas e auxiliares excepcionalizadas no art. 82 e art. 83 estão sujeitas ao controle da vizinhança, que pode, a qualquer tempo, solicitar a revogação do licenciamento quando o exercício da atividade no local gerar reiterado incômodo ou impacto relacionado:

I – segurança da vizinhança;

II – logística da atividade;

III – poluição ambiental, atmosférica, sonora ou visual;

IV – sistema viário;

V – descumprimento das condicionantes previstas do art. 82 e art. 83.

§ 1º Considera-se vizinhança para efeitos deste artigo os moradores situados na mesma quadra ou nas confrontantes atingidos pelo incômodo ou impacto onde funciona a atividade econômica.

§ 2º Para instauração do processo de revogação de que trata o *caput* deve ser apresentada manifestação expressa da vizinhança acompanhada de comprovação das incomodidades e impactos relacionados ao desenvolvimento da atividade.

§ 3º A manifestação da vizinhança deve ser encaminhada à Administração Regional para análise e decisão da revogação, obedecido o devido processo legal.

§ 4º A decisão da Administração Regional deve ser precedida de análise e deliberação do respectivo Conselho Local de Planejamento.

§ 5º O Poder Executivo do Distrito Federal fica isento de responsabilidade por indenização de qualquer espécie em caso de revogação do licenciamento.

Art. 85. É garantida a renovação do licenciamento de atividades econômicas que tenham licença válida na data da publicação desta Lei Complementar, cujo uso ou atividades tenham se tornado não permitidos.

↓

