



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

PARECER Nº 1, DE 2014 – CAF

Comissão de Assuntos Fundiários	
Nº	/
Folha Nº	
Assinatura	Matrícula
<i>A.</i>	20153

Da **COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS** sobre o **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 79, de 2013, 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.**

AUTORIA: Poder Executivo

RELATOR: Deputado WELLINGTON LUIZ

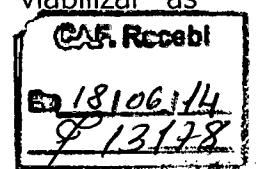
I – RELATÓRIO

Submete-se à apreciação desta Comissão de Assuntos Fundiários o Projeto de Lei Complementar nº 79, de 2013, apresentado pelo Governador do Distrito Federal por meio da Mensagem nº 338/2013-GAG, de 26 de setembro de 2013.

A proposição visa a aprovar a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, instrumento complementar ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica. A LUOS estabelece os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para os parcelamentos consolidados de iniciativa pública ou aprovados pelo Poder Público, excluídas as áreas abrangidas pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB.

São princípios estruturadores da LUOS: garantia da função social da propriedade; justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; recuperação dos investimentos do Poder Público que resultem na valorização de imóveis urbanos; promoção do desenvolvimento urbano, a partir da convergência das dimensões social, econômica e ambiental; promoção da melhoria da qualidade do espaço urbano; transparência e equidade no tratamento das cidades; respeito às características urbanas e morfológicas que conferem identidade a cada cidade; otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana; flexibilização de usos que favoreça as cadeias econômicas e os arranjos locais; promoção da regularização fundiária das cidades; controle do uso e ocupação do solo urbano; promoção da gestão democrática da cidade.

São objetivos da LUOS: regulamentar o uso e ocupação do solo para ordenar o desenvolvimento urbano sustentável; estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que observem a relação das edificações e atividades com os espaços públicos; propiciar a fiscalização das ocupações e do uso do solo com legislação clara e precisa; propiciar a descentralização das oportunidades de emprego e serviços, a oferta de habitação, equipamentos de educação, saúde e lazer; viabilizar as





estratégias expressas no PDOT, por meio da utilização dos instrumentos urbanísticos de ordenamento e de desenvolvimento urbano; estabelecer os potenciais construtivos adicionais resultantes da outorga onerosa do direito de construir – ODIR de acordo com a capacidade de infraestrutura urbana instalada ou prevista; incentivar soluções ecológicas e tecnológicas nas unidades imobiliárias e suas edificações.

São ainda objetivos da proposta: estabelecer parâmetros de ocupação do solo urbano que promovam a manutenção de áreas vegetadas, permitam soluções de ventilação e iluminação, estabeleçam o controle da altura das edificações, contribuam para a melhoria das condições de acessibilidade e considerem as especificidades de cada cidade; estabelecer parâmetros de uso do solo urbano que propiciem maior diversidade de usos e atividades, incentivem o estabelecimento de empreendimentos orientados para o desenvolvimento econômico, promovam economia de deslocamentos, observem a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, estejam fundamentados por condicionantes ambientais e estejam adequados à estrutura viária, ao sistema de transporte coletivo e à capacidade das redes de infraestrutura.

A LUOS indica em seus Anexos, para cada Região Administrativa, Mapas de Zoneamento de Usos e Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo, segundo Unidades de Usos e Ocupação do Solo – UOS. A Tabela Geral e as Tabelas Parciais de Uso e Atividades estabelecem os usos e atividades permitidos em cada UOS, baseadas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Na aprovação dos projetos urbanísticos de novos parcelamentos urbanos e de parcelamentos decorrentes de projetos de regularização fundiária, os usos e parâmetros de ocupação devem ser apresentados segundo o mesmo formato.

São parâmetros de ocupação do solo, estabelecidos por meio de agrupamento de lotes ou projeções com características semelhantes quanto ao tamanho e morfotipologia: coeficiente de aproveitamento básico; coeficiente de aproveitamento máximo; altura máxima da edificação; número de pavimentos; taxa de ocupação máxima; taxa de permeabilidade mínima; afastamentos mínimos; solos; número mínimo de vagas para veículos internas aos lotes ou projeções; critérios para definição da cota de soleira

Para situações específicas, que não se enquadram nas definições das UOS, são estabelecidas Unidades Especiais – UE para as quais o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano deverá emitir termo de referência específico, para a ocupação ou elaboração de planos diretores.

A proposição dispõe sobre os instrumentos de política urbana: Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR; Estoque de Potencial Construtivo; Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT; Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV; Concessão de Direito Real de Uso; Concessão de Uso de Área Pública Contígua a Lotes Residenciais em Nível do Solo; Compensação Urbanística; Operação Urbana Consorciada – OU;

LA



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

A proposta trata ainda da gestão e licenciamento do uso e ocupação do solo, do sistema de controle do uso e ocupação do solo e das infrações e penalidades, além apresentar as disposições finais e transitórias.

A justificação, apresentada por meio da Exposição de Motivos do Secretário de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano, argumenta que a LUOS foi elaborada em decorrência do contido na Emenda à Lei Orgânica nº 49, de 2007, que determinou a elaboração de um único Plano Diretor de Ordenamento Territorial para todo o Distrito Federal e de uma Lei de Uso e Ocupação do Solo para estabelecer as categorias de uso dos lotes e o conjunto de índices para o controle urbanístico em toda zona urbana, com exceção da área tombada (objeto do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB), eliminando a necessidade dos Planos Diretores Locais.

A Exposição de Motivos afirma ser a LUOS instrumento de notável valor para o ordenamento urbano e para consolidação da sustentabilidade do Distrito Federal, e que facilitará a consulta e o entendimento dos usos e parâmetros de ocupação pela população.

O Projeto de Lei Complementar foi distribuído à Comissão de Assuntos Fundiários, à Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo e à Comissão de Constituição e Justiça.

Encaminhada a esta Comissão para exame, a ~~proposição não recebeu~~ emendas.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 68, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal, compete a esta Comissão de Assuntos Fundiários analisar e emitir parecer de mérito sobre matérias que tratem de *plano diretor de ordenamento territorial e planos diretores locais*.

A proposição em análise trata da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, instrumento das políticas de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano do Distrito Federal, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica. A LUOS estabelece normas destinadas a regular características de uso, definindo zonas e setores segundo as indicações de atividades permitidas, e estabelece o conjunto de índices para o controle urbanístico dos parcelamentos consolidados de iniciativa pública ou aprovados pelo Poder Público, excluídas as áreas abrangidas pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB.

A LUOS, complementar ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, representa a consolidação das normas urbanísticas do Distrito Federal, atualmente fragmentadas e de difícil compreensão. Enquanto em sete Regiões Administrativas os parâmetros de uso e ocupação encontram-se reunidos em Planos Diretores Locais,

Comissão de Assuntos Fundiários	
Nº	1
Folha Nº	
Assinatura	20153
	Matrícula



cada qual com sistemática própria, nas outras estão dispersas em normas diversas, nos memoriais descritivos ou mesmo nas plantas de urbanismo.

A LUOS indica, para cada Região Administrativa, Mapas de Zoneamento de Usos e Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo, segundo Unidades de Usos e Ocupação do Solo – UOS, determinando os parâmetros e os usos e atividades permitidos de maneira uniforme, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. A proposta tornará a consulta das normas mais acessível aos interessados, permitindo maior controle e fiscalização por parte do Poder Público.

A garantia da função social da propriedade e da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização são princípios estruturadores da LUOS, assim como a promoção da melhoria da qualidade do espaço urbano, a regularização fundiária das cidades, a otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana e a flexibilização de usos, para favorecimento das cadeias econômicas.

O Projeto de Lei Complementar busca a promoção do desenvolvimento urbano e a descentralização das oportunidades de emprego, da oferta de habitação e dos equipamentos públicos. Foram observadas as características urbanas e morfológicas que conferem identidade a cada cidade e a relação das edificações e atividades com os espaços públicos.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo propostos busca a manutenção de áreas vegetadas, a melhoria das condições de acessibilidade e a economia de deslocamentos, observadas a proximidade de usos incompatíveis e a adequação à estrutura viária, ao sistema de transporte coletivo e à capacidade das redes de infraestrutura. Na maior parte dos casos, diante das limitações, foram mantidos os potenciais construtivos atualmente vigentes para as unidades imobiliárias, para que o processo mais intenso de dinamização ocorra numa próxima revisão da norma.

Os instrumentos de política urbana apresentados pela proposição (Outorga Onerosa do Direito de Construir, Estoque de Potencial Construtivo, Outorga Onerosa de Alteração de Uso, Estudo de Impacto de Vizinhança, Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso de Área Pública Contígua a Lotes Residenciais em Nível do Solo, Compensação Urbanística e Operação Urbana Consorcia) são ferramentas fundamentais para consolidação da sustentabilidade preconizada pelo Estatuto da Cidade, Lei federal nº 10.257, de 2001, e para viabilização das estratégias expressas no PDOT. A Compensação Urbanística destaca-se como instrumento inovador, de aplicação excepcional, para regularização de situações consolidadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos, mediante contrapartida ao Estado.

A construção da proposta contou com amplo processo de participação popular, iniciado com a realização da Conferência Distrital das Cidades Extraordinária, seguida de uma série de reuniões setoriais envolvendo órgãos públicos e entidades representativas. A Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB promoveu Consulta Pública por



meio de site eletrônico, buscando divulgar a matéria e colher contribuições da população.

A minuta de anteprojeto da LUOS, juntamente com seus anexos, foi disponibilizada, a partir de agosto de 2012, no site eletrônico da Secretaria, e apresentada em Audiência Pública realizada em 29 de setembro de 2012. A proposição foi analisada e aprimorada pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, que aprovou o texto em sua 26ª Reunião Extraordinária, realizada em 20 de novembro de 2012.

Durante o ano de 2013, a Câmara Legislativa realizou 17 Audiências Públicas nas diversas regiões administrativas do Distrito Federal: 17 de outubro no Lago Sul; 19 de outubro no Recanto das Emas e Riacho Fundo II; 22 de outubro no Riacho Fundo; 24 de outubro em Brazlândia; 26 de outubro em São Sebastião e Jardim Botânico; 29 de outubro em Taguatinga e Vicente Pires; 31 de outubro no Paranoá e Itapoã; 5 de novembro no Lago Norte e Varjão; 7 de novembro no SIA, SCIA e Estrutural; 9 de novembro em Samambaia; 12 de novembro em Sobradinho, Sobradinho II e Fercal; 14 de novembro em Águas Claras; 19 de novembro no Gama e Santa Maria; 21 de novembro no Park Way e Núcleo Bandeirante; 23 de novembro no Guará; 26 de novembro em Planaltina e Arapoanga; e 28 de novembro em Ceilândia.

Nas Audiências Públicas, a população teve a oportunidade de se manifestar acerca da proposta e apresentar sugestões específicas sobre cada localidade, o que resultou em 173 solicitações. Além disso, as Comissões que analisam o mérito do Projeto de Lei receberam 122 documentos, contendo 331 demandas.

Entre os dias 5 e 16 de maio de 2014, esta Casa promoveu reuniões entre assessores dos parlamentares, consultores da Assessoria Legislativa e técnicos da SEDHAB para discussão a respeito do conjunto de solicitações, incluindo as emendas apresentadas pelos deputados. Os representantes da Secretaria justificaram a possibilidade ou impossibilidade de acolhimento das propostas, após debate com os servidores do Legislativo.

Diante das demandas da população, e buscando corrigir os equívocos verificados, a SEDHAB elaborou uma série de sugestões de emendas aos Anexos, alterando os quadros, tabelas e mapas. Contudo, devido à vigente suspensão judicial das atividades deliberativas do CONPLAN, o Poder Executivo ficou impossibilitado de apresentar as propostas ao Legislativo, uma vez que seriam obrigatoriamente objeto de análise do Conselho, segundo o disposto no art. 219 da Lei Complementar nº 803, de 2009 – PDOT.

Por fim, como resultado de todo processo de participação e discussão, apresentamos ao Projeto de Lei Complementar 079/2013 emendas, de nº 01 a 172, que buscam aprimorar a proposição e atender as solicitações colhidas, na medida das possibilidades técnicas. Informo também que foram retiradas pelos autores as emendas nº 9, 56, 58 e 78.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Diante do exposto no âmbito desta Comissão de Assuntoa Fundiários manifestamos voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 79, 2013, na seguinte forma:

1 - Pela aprovação das Emendas nº. 1,5,15,16,17,22,28,37,38,43,44,46,47,48,49,53,59,60,62,68,70,72,73,79,80,84,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,169,170,171,173,174, 175, 176 e 177 apresentadas nesta Comissão.

2 - Pela aprovação das emendas nº 8,11,24,25,40,41 e 76, apresentadas na CDESCTMAT;

3 - Pela Aprovação das emendas nº 14,20,27,31 e 50 apresentadas nesta Comissão na forma das subemendas nº 161,168,167,164 e 162, respectivamente.

0

4 - Pela aprovação das emendas nº 29,30,74 e 77 apresentadas na CDESCTMAT, na forma das subemendas nº. 163,172,165 e 166, respectivamente;

Pela rejeição das emendas nºs

2,3,4,6,7,10,12,13,18,19,21,23,26,32,33,34,35,36,39,42,45,51,52,54,55,57,61,63,64,65,66,67,69,71,81,82,83,85,86 e 87 apresentadas nesta Comissão;

emendas nº 56 e 58 retiradas através do requerimento nº 01/ 2014, emendas nº 09 e 78 anuladas, erro de digitalização .

Pela Rejeição da Emenda nº. 75, apresentada na CDESCTMAT

Sala das Comissões, de

de 2014.

Comissão de Assuntos Fundiários	
Nº	1
Folha Nº	
Assinatura	20153
Matricula	

Deputado

CRISTIANO ARAÚJO

Presidente

Deputado

WELLINGTON LUIZ

Relator