



PARECER Nº 02 , DE 2018.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL, CIÊNCIA, TECNOLOGIA, MEIO AMBIENTE E TURISMO sobre o Projeto de Lei Complementar nº 132, de 2017, 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.*

Autor: Poder Executivo

Relator: Deputado Bispo Renato Andrade

I – RELATÓRIO

Chega a esta Comissão, para exame e parecer, o Projeto de Lei Complementar (PLC) nº 132, de 2017, de iniciativa do Poder Executivo, que trata da aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, *norma complementar ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT*, prevista no art. 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF.

A proposição está estruturada em cinco títulos e acompanhada por uma série de anexos referentes aos parâmetros estabelecidos para as localidades urbanas do DF, com exceção daquelas que compõem o perímetro de tombamento – Plano Piloto, Sudoeste/Octogonal, Cruzeiro e Candangolândia.

O conteúdo de cada uma das partes que integram o PLC são:



TÍTULO I - Das Disposições Preliminares: contém a abrangência, os princípios e os objetivos que nortearam a elaboração da lei, bem como a listagem dos anexos, as siglas e as definições concernentes.

TÍTULO II - Do Uso e Ocupação do Solo: neste título são definidos as **Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS**, os usos permitidos para cada UOS, a Tabela de Usos e Atividades e os Parâmetros de Ocupação do Solo (coeficientes de aproveitamento, alturas máximas das edificações, taxas de permeabilidade mínima, taxas de ocupação máxima, afastamentos mínimos obrigatórios, utilização dos subsolos, galerias obrigatórias e marquises, definição de vagas para veículos internas ao lote ou projeção, tratamento das divisas dos lotes, definição de vagas para veículos internos ao lote ou projeção).

Também são estabelecidos parâmetros de ocupação para casos específicos, como:

- Unidades Especiais: lotes que não se enquadraram nas definições das UOS, tais como praça e parque infantil, mobiliário urbano, aeroporto, estação do metrô, entre outros;
- Postos de abastecimento de combustível;
- Novos parcelamentos urbanos;
- Parcelamentos decorrentes de projeto de regularização fundiária e os decorrentes de rememoração de lotes.

TÍTULO III - Dos Instrumentos de Política Urbana: Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, Concessão de Direito Real de Uso e Compensação Urbanística.

TÍTULO IV - Das Infrações e Penalidades.

TÍTULO V - Das Disposições Finais e Transitórias, incluindo as cláusulas de revogação e de vigência.

A proposta vem, ainda, acompanhada dos seguintes anexos:



ANEXO I – Tabela de Usos e Atividades, contendo seus grupos, classes e subclasses, classificada a partir dos seguintes usos:

- Comercial;
- Industrial;
- Institucional;
- Prestação de Serviços;
- Residencial.

ANEXO II – Mapas de Uso do Solo para as localidades urbanas, apresentados na seguinte ordem:

- Águas Claras – RA XX;
- Brazlândia – RA IV;
- Ceilândia – RA IX;
- Gama – RA II;
- Guará – RA X;
- Jardim Botânico – RA XXVII;
- Lago Norte – RA XVIII;
- Lago Sul – RA XVI;
- Núcleo Bandeirante – RA VIII;
- Paranoá – RA VII;
- Park Way – RA XXIV;
- Planaltina – RA VI;
- Recanto das Emas – RA XV;
- Riacho Fundo – RA XVII;
- Riacho Fundo II – RA XXI;



- Samambaia – RA XII;
- Santa Maria – RA XIII;
- São Sebastião – RA XIV;
- Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA – RA XXV;
- Setor de Indústria e Abastecimento – SIA – RA XXIX;
- Sobradinho – RA V;
- Sobradinho II – RA XXVI;
- Taguatinga – RA III;
- Varjão – RA XXIII.

ANEXO III - Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo para as localidades urbanas contendo, como parâmetros urbanísticos para cada Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico (CFA B);
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CFA M);
- Taxa de Ocupação (TX OCUP);
- Taxa de Permeabilidade (TX PERM);
- Altura Máxima (ALT MAX);
- Afastamento Mínimo de Frente (AFR);
- Afastamento Mínimo de Fundo (AFU);
- Afastamento Mínimo Lateral (AF LAT);
- Marquise (possibilidade de construção);
- Galeria (possibilidade de construção);
- Cota de soleira;
- Subsolo (possibilidade de construção).



ANEXO IV – Quadro de afastamentos mínimos laterais e de fundos;

ANEXO V – Quadro de exigência de vagas de veículos;

ANEXO VI – Mapa da rede de transporte para exigência de vagas;

ANEXO VII – Mapas de remembramento entre UOS diferentes, para as seguintes Regiões Administrativas: Ceilândia (RA IX), Paranoá (RA VII), Riacho Fundo (RA XVII), Samambaia (RA XII), Taguatinga (RA III) e SCIA (RA XXV);

ANEXO VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR;

ANEXO IX – Quadro de Atividades Agregadas para ONALT.

Por meio da Mensagem/GAG nº 295, o PLC foi encaminhado a esta Casa em 29 de novembro de 2017, com justificaco contida na Exposição de Motivos do Senhor Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação (SEGETH), que esclarece as fundamentações e os parâmetros da proposição.

O Poder Executivo ressalta que a aprovação da LUOS pode propiciar os seguintes benefícios ao Distrito Federal:

- Simplificação da normatização de uso e ocupação do solo, que passa a ter uma única lei como referência, com parâmetros definidos com base em critérios semelhantes;
- Celeridade na expedição de atos administrativos relativos a normas urbanísticas de uso e ocupação do solo;
- Redução da discricionariedade na interpretação da norma;
- Redução das incorreções na aplicação da legislação;
- Melhoria das ações de fiscalização de usos e parâmetros das ocupações;
- Isonomia de critérios para definição de índices urbanísticos.

Devido à complexidade da matéria, o Presidente desta Casa instituiu Grupo de Trabalho – GT, coordenado pela Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e Meio Ambiente - UDA, da Assessoria Legislativa, para análise e elaboração de minuta de



parecer sobre o PLC. No âmbito do GT, foram realizadas 15 reuniões técnicas internas, além de uma reunião com técnicos da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, em 30 de maio de 2018, que teve por objetivo o esclarecimento de vinte questionamentos, encaminhados previamente, a respeito de aspectos específicos do texto e seus anexos.

O processo de discussão e aperfeiçoamento da proposta, entre os técnicos desta Câmara e os da SEGETH, resultou na apresentação de novo texto do Poder Executivo, consubstanciado no texto numerado como Emenda Substitutiva nº 41, ao PLC nº 132, de 2017.

O Projeto de Lei Complementar nº 132, de 2017, tramita em regime de urgência e foi distribuído às seguintes comissões: Assuntos Fundiários – CAF, Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo – CDESCTMAT, Economia, Orçamento e Finanças – CEOF e Constituição e Justiça – CCJ.

Foram apresentadas, no âmbito desta CDESCTMAT, as emendas de nº 1 a 4, e de nº 120 a 126, tendo sido retirada a de número 2, deste relator. No âmbito da Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, foram apresentadas mais 100 emendas, das quais 17 foram posteriormente retiradas por seus próprios autores.

O PLC foi aprovado na Comissão de Assuntos Fundiários no dia 05 de dezembro último, com a Emenda Substitutiva nº 41 – Poder Executivo e com 15 subemendas de relator. Foram aprovadas, ainda, as seguintes subemendas de iniciativa parlamentar: modificativas nºs **43, 46 e 51**; aditivas nºs **48 e 49**; supressivas nºs **44 e 83**. Os quadros, tabelas e mapas, alterados em decorrência da Emenda Substitutiva, também foram aprovados.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR



A proposição em análise foi distribuída a esta Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo, com base no art. 69-B, *j*, do Regimento Interno desta Casa, que trata da competência desta Comissão para analisar o mérito de matérias relativas a *conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente, controle da poluição e desenvolvimento econômico sustentável*.

Conforme explicitado em nosso Relatório, o objetivo principal da LUOS é realizar a transição da base normativa do uso e ocupação do solo atual, fragmentada e sem uniformidade, composta por inúmeras normas, para uma base normativa de tipos de uso e parâmetros de ocupação do solo única e padronizada.

Entre as mudanças e avanços propostos estão: a simplificação da normatização; a celeridade nos atos administrativos relativos às normas urbanísticas; a redução na discricionariedade na interpretação e aplicação da norma; e a isonomia de critérios para definição de índices e normas urbanísticas.

A LUOS define regras apenas para os lotes registrados na área urbana do Distrito Federal, respeitadas as especificidades de cada cidade, e não se aplica ao conjunto tombado, às áreas passíveis de regularização, às áreas públicas e às áreas de proteção ambiental. Podemos afirmar, portanto, que o presente PLC em quase nada afeta o meio ambiente.

De acordo com o Estatuto da Cidade, a qualidade de vida da população deve ser uma das prioridades buscadas pela administração pública no desenvolvimento das novas fronteiras de expansão das áreas urbanas. Esta qualidade de vida, porém, é altamente dependente das variáveis relacionadas à ocupação do meio físico, principalmente a densidade populacional. Quando essa ocupação ocorre de forma desordenada, diversos impactos são causados, dentre eles a impermeabilização sistêmica, que se reflete sobre o saneamento ambiental e sobre as águas urbanas, notadamente os sistemas de drenagem urbana. A impermeabilização não planejada das áreas urbanas é responsável por alterações significativas na hidrologia local, visto que ocorre a redução em demasia na infiltração da água da chuva, o aumento



exacerbado do pico de vazão de cheia, a antecipação no tempo desta vazão máxima até uma seção de destino e o aumento do volume escoado sobre a superfície, levando ao aumento na frequência de inundações.

Maior número de domicílios significa maior uso do solo, de água, esgoto e energia, recursos essenciais especialmente nas cidades. Domicílios com menos moradores são, em geral, menos eficientes que aqueles onde mais pessoas partilham recursos. Uma residência, independentemente de haver um, dois ou quatro moradores, demanda os mesmos serviços públicos. Uma geladeira, por exemplo, consome a mesma potência, independentemente de quantas pessoas vivam na casa. O mesmo acontece com os aparelhos de televisão e outros equipamentos domésticos.

Assim, considerando-se que o PLC da LUOS prevê o aumento dos coeficientes máximos em diversos lotes, além da alteração de seus usos, acreditamos que a proposta seja meritória. Ao dinamizar as cidades e permitir um leve adensamento, reduzem-se as demandas por novas áreas habitacionais e se racionaliza o uso dos lotes já existentes, mitigando-se, portanto, os nocivos efeitos sobre o meio ambiente.

Ressalte-se que, com a aprovação da LUOS, poderão ser padronizadas as ações de cobrança das outorgas onerosas de Alteração de Uso (ONALT) e do Direito de Construir (ODIR). A ONALT é a taxa cobrada quando um terreno destinado a uma escola, por exemplo, recebe a permissão para receber outra atividade mais rentável, como um posto de gasolina. Já a ODIR, refere-se à taxa cobrada quando a área construída é ampliada, como um prédio de três andares que passa a ter seis - o que também valoriza o terreno.

Os recursos arrecadados pela cobrança da ODIR e da ONALT constituem recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB, que viabiliza programas e projetos voltados para o desenvolvimento urbano, institucional e para a preservação do patrimônio histórico-arquitetônico do Distrito Federal. Desse modo, acreditamos que possíveis aumentos por demanda de serviços públicos gerados pela LUOS possam ser compensados com ações financiadas por recursos também gerados pelas alterações propostas no PLC.



Merece destaque, também, a recomendação da 1ª Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural – PRODEMA à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação (SEGETH), no sentido de suprimir, do Projeto de Lei da LUOS, a previsão da existência de dois lotes dentro da área do Parque Ecológico das Garças, uma vez que a área prevista para a constituição desses lotes está localizada na Subzona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) do Zoneamento da APA do Lago Paranoá, conforme dispõe o Decreto nº 33.537, de 2012.

Tal recomendação foi atendida e a matéria foi tratada em projeto específico, o PLC nº 86, de 2016, que visa à criação do Parque Ecológico das Garças, no Trecho 15, Pontão do Lago Norte – Projeto Orla – Polo 1, na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, ainda em tramitação nesta Casa.

Destacamos que o PLC não prevê a criação de novas unidades imobiliárias, lotes ou parques urbanos, mantendo as atuais áreas verdes e todas as áreas tipificadas como áreas de proteção ou conservação ambiental já existentes. A LUOS respeita, ainda, as regras estabelecidas nos licenciamentos ambientais dos parcelamentos e as restrições ambientais. Lotes que interferirem em parques ou outras unidades de conservação deverão ser desconstituídos.

Do ponto de vista do desenvolvimento econômico das cidades do Distrito Federal, a LUOS é fundamental. Apesar de apenas uma, das cinco categorias de uso propostas, admitir o uso comercial em residências (Residencial Obrigatório 1 e 2 - RO), acreditamos que essa simples medida terá grande repercussão sobre a regularização de diversas atividades pendentes de licenciamento. Essa categoria não está prevista para Lago Norte, Lago Sul, Park Way e Taquari. Além disso, as atividades previstas são de baixo impacto de incomodidade e devem contar com anuência da vizinhança, além de serem constantemente fiscalizadas.

Feitos os devidos esclarecimentos sobre as diversas áreas objeto deste PLC, entendemos não haver impacto negativo para o meio ambiente, uma vez que se tratam de lotes constituídos e registrados, em parcelamentos do solo antigos, com ocupação



definida em diversos instrumentos legais, submetidos a consulta popular e apreciados por esta Casa de Leis, há longa data.

Deixamos de nos manifestar sobre as subemendas de nº 120 a 125, apresentadas a esta Comissão na data de 06 de dezembro de 2018, visto que as alterações propostas estão estritamente relacionadas aos aspectos urbanísticos da proposição (uso do solo, índices urbanísticos, controle de vizinhança para fins de licenciamento urbanístico de atividades comerciais em zona residencial), que são, notoriamente, de competência da CAF.

Conforme disposto no Regimento Interno desta Casa, é vedado a uma comissão manifestar-se sobre matérias que não sejam de sua competência ou exercer atribuições reservadas a outra comissão.

Art. 62. As comissões permanentes exercerão as atribuições que lhes caibam em razão da matéria, sendo vedado a uma comissão:

- I – exercer atribuições de outra comissão;
- II – manifestar-se sobre matéria que não seja de sua competência.

Por todo o exposto, julgados os critérios de necessidade, relevância e oportunidade, votamos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 132, de 2017, com a Emenda Substitutiva nº 41 – Poder Executivo, e com as 15 subemendas de relator da CAF, considerados os estritos aspectos de competência desta Comissão. Ficam aprovadas, ainda, as seguintes subemendas de iniciativa parlamentar: modificativas nºs **01, 43, 46, e 51**; aditivas nºs **121, 122, 123, 124, 125, 126, 48 e 49**; supressivas nºs **44 e 83**. Os quadros, tabelas e mapas, alterados em decorrência da Emenda Substitutiva, também ficam aprovados. Deixamos de nos manifestar sobre as Subemendas nº 120, 127, 128 e 129, por não se tratar de matéria de competência temática desta CDESCTMAT.

Sala das Comissões, em

Deputado _____
PRESIDENTE


Deputado Bispo Renato Andrade
RELATOR