



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX , DE 2017

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

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

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

Art. 1º Esta Lei Complementar, denominada Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para os lotes e projeções localizados nos parcelamentos urbanos registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente e nos parcelamentos urbanos implantados e aprovados pelo Poder Público, na Macrozona Urbana do Distrito Federal.

§1º A LUOS é o instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbano do Distrito Federal previsto na Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, instituído pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

§2º Excluem-se das disposições desta Lei Complementar a Macrozona Rural, a Macrozona de Proteção Integral e as áreas abrangidas pela Zona Urbana do Conjunto Tombado.

§3º O disposto no *caput* abrange o Setor Tradicional de Planaltina.

Art. 2º São partes integrantes da LUOS:

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

II – Anexo II – Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa:

- a) Mapa 1A – Região Administrativa de Águas Claras – RA XX;
- b) Mapa 2A – Região Administrativa de Brazlândia – RA IV;
- c) Mapa 3A – Região Administrativa de Ceilândia – RA IX;
- d) Mapa 4A – Região Administrativa do Gama – RA II;
- e) Mapa 5A – Região Administrativa do Guará – RA X;
- f) Mapa 6A – Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII;
- g) Mapa 7A – Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII;
- h) Mapa 8A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;
- i) Mapa 9A – Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII;
- j) Mapa 10A – Região Administrativa do Paranoá – RA VII;
- k) Mapa 11A – Região Administrativa do Park Way – RA XXIV;
- l) Mapa 12A – Região Administrativa de Planaltina – RA VI;
- m) Mapa 13A – Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV;
- n) Mapa 14A – Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII;
- o) Mapa 15A – Região Administrativa do Riacho Fundo II – RA XXI;
- p) Mapa 16A – Região Administrativa de Samambaia – RA XII;

- q) Mapa 17A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
- r) Mapa 18A – Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV;
- s) Mapa 19A – Região Administrativa do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA – RA XXV;
- t) Mapa 20A – Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA – RA XXIX;
- u) Mapa 21A – Região Administrativa de Sobradinho – RA V;
- v) Mapa 22A – Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI;
- w) Mapa 23A – Região Administrativa de Taguatinga – RA III;
- x) Mapa 24A – Região Administrativa do Varjão – RA XXIII;

III – Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa:

- a) Quadro 1A – Região Administrativa de Águas Claras – RA XX;
- b) Quadro 2A – Região Administrativa de Brazlândia – RA IV;
- c) Quadro 3A – Região Administrativa de Ceilândia – RA IX;
- d) Quadro 4A – Região Administrativa do Gama – RA II;
- e) Quadro 5A – Região Administrativa do Guará – RA X;
- f) Quadro 6A – Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII;
- g) Quadro 7A – Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII;
- h) Quadro 8A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;
- i) Quadro 9A – Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII;
- j) Quadro 10A – Região Administrativa do Paranoá – RA VII;
- k) Quadro 11A – Região Administrativa do Park Way – RA XXIV;
- l) Quadro 12A – Região Administrativa de Planaltina – RA VI;
- m) Quadro 13A – Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV;
- n) Quadro 14A – Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII;
- o) Quadro 15A – Região Administrativa do Riacho Fundo II – RA XXI;
- p) Quadro 16A – Região Administrativa de Samambaia – RA XII;
- q) Quadro 17A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
- r) Quadro 18A – Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV;
- s) Quadro 19A – Região Administrativa do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA – RA XXV;
- t) Quadro 20A – Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA – RA XXIX;
- u) Quadro 21A – Região Administrativa de Sobradinho – RA V;
- v) Quadro 22A – Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI;
- w) Quadro 23A – Região Administrativa de Taguatinga – RA III;
- x) Quadro 24A – Região Administrativa do Varjão – RA XXIII;

IV – Anexo IV – 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 Região Administrativa:

- a) Mapa 1 – Região Administrativa de Ceilândia – RA IX;
- b) Mapa 2 – Região Administrativa do Paranoá – RA VII;
- c) Mapa 3 – Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII;
- d) Mapa 4 – Região Administrativa de Samambaia – RA XII;
- e) Mapa 5 – Região Administrativa de Taguatinga – RA III;
- f) Mapa 6 – Região Administrativa do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA – RA XXV;

VIII – Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR.

§ 1º Devem ser integrados na base de dados da LUOS os Mapas de Uso do Solo e os Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo relativos aos lotes e projeções contidos nos projetos urbanísticos oriundos de:

- I – novos parcelamentos urbanos do solo aprovados pelo Poder Executivo e registrados em Cartório de Registros de Imóveis do Distrito Federal;

II – regularização fundiária, realizada pelo Poder Público ou iniciativa privada e aprovada pelo Poder Executivo, conforme disposições do PDOT, e registrados em Cartório de Registros de Imóveis do Distrito Federal.

§ 2º devem ser incluídas, na base de dados da LUOS, as respectivas Regiões Administrativas, atendidas as disposições do § 1º:

I – Região Administrativa da Fercal – RA XXXI;

II – Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII;

III – Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX.

§ 3º A alteração, criação ou extinção de Regiões Administrativas, não implicam a alteração dos Anexos II e III desta Lei Complementar.

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 melhoria da qualidade dos espaços urbanos;

VI – a transparência e equidade no tratamento do solo urbano por meio da simplificação da norma de uso e ocupação do solo;

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;

IX – a flexibilização de usos que favoreça as cadeias econômicas nos núcleos urbanos e os arranjos locais, com observância aos condicionantes ambientais e à capacidade de infraestrutura urbana;

X – a regularização urbanística, considerados os aspectos ambientais e a capacidade da infraestrutura;

XI – o controle do uso e ocupação do solo urbano com vistas a garantir o interesse público;

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

CAPÍTULO III DOS OBJETIVOS

Art. 4º São objetivos da LUOS:

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

II – estabelecer base normativa única e padronizada de uso e ocupação do solo;

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

IV – evitar a segregação de usos, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho no Distrito Federal;

V – estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que observem a relação das edificações e atividades com os espaços públicos;

VI – propiciar a eficácia da fiscalização do uso e da ocupação do solo;

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

VIII – rever os coeficientes de aproveitamento previstos no PDOT, observados os coeficientes máximos definidos por zona urbana, para garantir a coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal;

IX – estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que:

- a) propiciem maior diversidade de usos e atividades para promover a dinâmica urbana e a redução de deslocamentos;
- b) incentivem o desenvolvimento econômico e social, de modo a contribuir para a sustentabilidade das cadeias produtivas;
- c) observem a compatibilidade entre os usos e atividades;
- d) promovam a manutenção de áreas vegetadas internas às propriedades públicas e privadas, com prioridade para a arborização;
- e) permitam soluções de ventilação e iluminação para as edificações;
- f) estabeleçam o controle da altura das edificações, considerando a paisagem urbana, os aspectos do ambiente urbano, a preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e o entorno dos bens tombados individualmente;
- g) estabeleçam o controle da volumetria das edificações no lote e evite interferências negativas na paisagem urbana;
- h) estejam compatíveis com as condicionantes ambientais, decorrentes de instrumentos de políticas públicas;
- i) estejam adequados à estrutura viária, ao sistema de transporte coletivo e à capacidade das redes de infraestrutura;
- j) considerem as especificidades de cada núcleo urbano do Distrito Federal;
- k) estimulem a utilização do transporte coletivo e dos modos não motorizados e não poluentes de deslocamento;
- l) compatibilizem o equilíbrio entre a mobilidade urbana e o adensamento populacional.

CAPÍTULO IV

DAS SIGLAS E DEFINIÇÕES

Art. 5º Para os efeitos desta Lei Complementar são utilizadas as seguintes siglas:

- I – CBMDF – Corpo de Bombeiro Militar do Distrito Federal;
- II – CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas;
- III – COE-DF – Código de Obras e Edificações do Distrito Federal;
- IV – CONPLAN – Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal;
- V – EP – Equipamento Público Urbano e Comunitário;
- VI – FUNDURB - Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal;
- VII – GB – Gabarito e Normas de Edificação;
- VIII – LODF – Lei Orgânica do Distrito Federal;
- IX – LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal;
- X – MDE – Memorial Descritivo;
- XI – MDE-PH – Memorial Descritivo de Programa Habitacional;
- XII – MDE-RP – Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento;
- XIII – NGB – Normas de Edificação, Uso e Gabarito;
- XIV – ODIR – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- XV – ONALT – Outorga Onerosa de Alteração de Uso;
- XVI – PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal;
- XVII – PR – Planta Registrada;
- XVIII – PUR – Planilha de Parâmetros Urbanísticos;
- XIX – RA – Região Administrativa;
- XX – SICAD – Sistema Cartográfico do Distrito Federal;
- XXI – SITURB – Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal;
- XXII – TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília;

XXIII – UOS – Unidade de Uso e Ocupação do Solo;

XXIV – URB – Projeto de Urbanismo.

Art. 6º Para os efeitos desta Lei Complementar ficam estabelecidas as seguintes definições:

I – acesso: local de entrada ou saída do lote ou edificação;

II – afastamento: distância perpendicular entre a edificação e as divisas laterais, frontais e de fundos do lote;

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

IV – área computável: área de construção coberta e situada no interior do lote ou projeção, desconsideradas as áreas que não são computadas no coeficiente de aproveitamento, nos termos desta Lei Complementar e do COE-DF;

V – beiral: prolongamento da cobertura, em balanço, que sobressai dos limites externos da edificação;

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

VII – campus universitário: área onde instituição ou conjunto de instituições de ensino superior ou de investigação científica ou tecnológica têm uma parte ou a totalidade de seus serviços instalados, como salas de aula, laboratórios e serviços administrativos, residências de estudantes e professores e outros serviços complementares às atividades acadêmicas;

VIII – coeficiente de aproveitamento: índice de construção que multiplicado pela área do lote ou projeção, define o seu potencial construtivo;

IX – coeficiente de aproveitamento básico: potencial construtivo dos lotes ou projeções, autorizado de forma não onerosa;

X – coeficiente de aproveitamento máximo: potencial construtivo máximo dos lotes ou projeções, em que a utilização da diferença entre os coeficientes básico e máximo é autorizada de forma onerosa;

XI – condomínio urbanístico: forma de ocupação do solo composta por unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns condominiais;

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

XIII – cota de soleira: cota ou nível altimétrico do lote ou projeção, medida no perfil natural do terreno, a partir da qual se mede a altura máxima da edificação e abaixo da qual se considera subsolo;

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

XV – edifício-garagem: edificação destinada, predominantemente, a estacionamento de veículos;

XVI – equipamento público: equipamento público urbano e equipamento público comunitário que são destinados ao atendimento e execução das políticas públicas de saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, segurança, saúde, educação, cultura, esporte e lazer e demais serviços públicos;

XVII – fachada ativa: fachada de edificação com permeabilidade física e visual, voltada para o logradouro público com acesso direto, no nível da circulação do pedestre, a fim de possibilitar melhor relação entre o espaço público e privado;

XVIII – galeria: espaço situado dentro dos limites do lote ou projeção, destinado à livre circulação de pedestres, nas divisas voltadas para o logradouro público no pavimento com acesso direto, no nível da circulação do pedestre, sob o pavimento superior;

XIX – garagem: local destinado a acesso, guarda, circulação e permanência de veículos motorizados e não motorizados;

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

XXI – habitação multifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de mais de uma unidade habitacional, nas tipologias de casas e de apartamentos;

XXII – habitação unifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de uma única unidade

habitacional;

XXIII – instalações técnicas: são as áreas nas edificações destinadas a instalações prediais e equipamentos técnicos úteis e vinculadas ao seu funcionamento;

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

XXV –

XXVI – lote isolado: lote com todas as divisas voltadas para logradouro público ou servidão de passagem;

XXVII – marquise: estrutura em balanço com função arquitetônica de cobertura a ser implantada junto às divisas do lote, em espaço ou logradouro público, para proteção da fachada e abrigo de pedestres;

XXVIII – mobiliário urbano: elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados em espaços públicos e privados;

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

XXX – pavimento: espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o piso e a cobertura respectiva;

XXXI – pilotis: espaço térreo de uso público das projeções que objetivam a passagem livre de pedestres, a visibilidade e a permeabilidade urbana;

XXXII – Plano de Ocupação: instrumento que tem por finalidade estabelecer os parâmetros de uso e ocupação para determinada área;

XXXIII – projeção: unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal, quando assim registrada em Cartório de Registro de Imóveis, com taxa de ocupação obrigatória de 100% de sua área com, no mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública;

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

XXXV – subsolo: qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira;

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

XXXVII – taxa de permeabilidade: percentual da área do lote que deve ser mantido permeável e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração, para permitir a absorção e infiltração de águas pluviais;

XXXVIII – testada: limite entre o lote ou a projeção e a área pública;

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

XL – uso não residencial: uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial;

XLI – via de atividades: via que proporciona alta acessibilidade urbana em áreas com diversidade de usos, servida de transporte coletivo, onde o tráfego de pedestres e de ciclistas é incentivado.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – UOS

Art. 7º O uso do solo, nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar, é indicado por UOS no Anexo II – Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa.

Parágrafo único. São categorias de UOS:

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

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

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 e a veiculação de publicidade nas fachadas ou limites do lote;

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 térreo, neste caso é permitido o acesso diretamente aberto para a rua 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;

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 CSIInd – 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) CSIInd 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) CSIInd 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;

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.

Art. 8º As atividades permitidas para cada UOS estão definidas no Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS 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 Poder Executivo, sempre que a CNAE for alterada.

§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 – Tabela de Usos e Atividades da LUOS.

§4º Para a utilização do Anexo I – Tabela Geral de Usos e Atividades da LUOS aplica-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 Nas UOS RE 1, RE 2 e RE 3 podem ser licenciadas as atividades econômicas de profissão, arte e ofício, listadas no Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS, desde que:~~

~~I – exercidas pelo próprio morador, no âmbito da residência, sem entrada independente;~~

~~II – não comprometa a segurança da vizinhança;~~

~~III – não tenha movimento de carga e descarga;~~

~~IV – não gere poluição atmosférica, sonora ou visual;~~

~~V – não descaracterize o uso e a tipologia residencial;~~

~~VI – não instale elemento de publicidade, propaganda ou engenho publicitário no local voltado para logradouro público;~~

~~VII – não realize as atividades em área pública;~~

~~VIII – não gere impacto na via com aumento de fluxo e estacionamento de veículos.~~

~~§7º Nas UOS RE 2 e RE 3 somente são toleradas as atividades econômicas previstas no §6º nas unidades autônomas desde que previamente autorizadas pelos respectivos condomínios.~~

~~§8º O licenciamento previsto no §6º deve ser cassado, quando constatado o não cumprimento de qualquer dos requisitos previstos.~~

~~§9º~~§6º Podem ser instalados consulados e embaixadas, bem como escritórios de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1, e são admitidos na UOS RE 2, desde que previamente autorizada pelo respectivo condomínio, quando houver.

Art. 9º Nas UOS RE 1, RE 2, RE 3, RO 1 e RO 2, as atividades econômicas estão sujeitas ao controle da vizinhança, que pode, a qualquer tempo, solicitar a cassação do licenciamento quando comprovado o seu incômodo ou impacto relacionado a qualquer um dos seguintes aspectos:

- I – segurança da vizinhança;
- II – logística da atividade;
- III – poluição ambiental, atmosférica, sonora ou visual;
- IV – sistema viário.

§1º Para instauração do processo de cassação de que trata o *caput* deve ser apresentada manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local e apontados as incomodidades e impactos relacionados ao desenvolvimento da atividade.

§2º Considera-se vizinhança para efeitos do disposto neste artigo os moradores confrontantes ou não, os situados na mesma quadra ou conjunto e os demais atingidos pelo incômodo ou impacto onde funciona a atividade econômica.

§3º A manifestação deve ser submetida ao respectivo Conselho Local de Planejamento para auxiliar a Administração Regional na análise e decisão.

§4º Este artigo deve ser objeto de regulamentação específica.

Art. 10. Em lotes ou projeções definidos como UOS Inst e UOS Inst EP são permitidas atividades complementares, desde que simultâneas às atividades previstas nas UOS.

§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 principal prevista no §1º e §2º é a permitida nas UOS Inst.

§4º 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.

§5º A Carta de Habite-se para as edificações que contemplem exclusivamente atividades complementares somente pode ser emitida em conjunto ou após aquela da atividade principal.

Art. 11. 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.

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

Parágrafo único. A alteração de uso do lote das UOS RE e RO para fins de regularização urbanística efetuada nos termos da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, deve ser precedida de realização de estudos urbanísticos e de audiência pública da população interessada, conforme regulamentação específica.

Comentado [SLMF1]: Tirar daqui ou verificar se tem pertinência de continuar aqui para compatibilizar com a proposta do art. 90.

Art. 13. Os lotes ou projeções que estejam sobrepostos a sistemas viários, infraestrutura, unidades de conservação ou parques ecológicos ou urbanos ou, ainda, a outros lotes ou projeções, devem ser objeto de estudos específicos com vistas à correção das desconformidades.

Art. 14. Os lotes ou projeções objeto de doação ou concessão de uso pelo Poder Público devem obedecer às disposições de uso e ocupação definidos no respectivo contrato.

§ 1º É permitida a alteração contratual para os usos previstos na respectiva UOS, respeitado interesse público e legislação pertinente.

§ 2º São admitidas atividades complementares ao uso institucional nos lotes previstos no *caput*, conforme dispõe o art. 10.

§ 3º Não se aplicam as disposições contidas no § 1º deste artigo aos imóveis objeto da Lei Complementar 806/2009 e sua regulamentação.

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 15. Os critérios de implantação da edificação no lote ou projeção são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação do solo:

- I – coeficiente de aproveitamento básico – CFA B;
- II – coeficiente de aproveitamento máximo – CFA M;
- III – altura máxima da edificação – ALT MAX;
- IV – taxa de permeabilidade mínima – TX PERM;
- V – taxa de ocupação máxima – TX OCUP;
- VI – afastamentos mínimos frontais – AFR, de fundos – AFU e laterais – AF LAT;
- VII – subsolos;
- VIII – marquises;
- IX – galerias;
- X – vagas para veículos;
- XI – tratamento das divisas.

§1º Os parâmetros de ocupação do solo previstos nos incisos I a IX são estabelecidos no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa, mediante o agrupamento de lotes ou projeções por faixas com características semelhantes quanto às dimensões, localização e tipologia, segundo cada UOS.

§2º Podem existir condicionantes decorrentes de legislações específicas que impossibilitem o atendimento dos limites máximos dos parâmetros de ocupação do solo definido para lote ou projeção.

§3º Os bens tombados individualmente podem não atender aos parâmetros de ocupação do solo definidos para o lote ou projeção em decorrência dos atributos e características relacionadas à sua preservação, devendo ser consultado o órgão gestor do patrimônio histórico e cultural competente.

Art. 16. Para a UOS Inst EP não são definidos parâmetros de ocupação do solo no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

§1º O projeto arquitetônico para edificações em lote ou projeção da UOS Inst EP deve obedecer:

- I – à legislação ambiental, quando couber;
- II – ao afastamento mínimo obrigatório, conforme previsto [Erro! Fonte de referência não encontrada.art. 25;](#)
- III – ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;
- IV – à maior altura estabelecida para as UOS do Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa onde se localiza;
- V – à taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000m²;
- VI – às normas federais referentes às restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam

afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas

VII – às delimitações e diretrizes estabelecidas nas normas distritais e federais para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília.

§2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por dois ou mais equipamentos urbanos ou comunitários, observados os critérios de ocupação relacionados no §1º.

Seção I

Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art. 17. O coeficiente de aproveitamento é classificado em:

I – coeficiente de aproveitamento básico;

II – coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 1º Coeficiente de aproveitamento é o índice de construção que multiplicado pela área do lote ou projeção, define o seu potencial construtivo.

§ 2º Coeficiente de aproveitamento básico é o potencial construtivo dos lotes ou projeções, autorizado de forma não onerosa.

§ 3º Coeficiente de aproveitamento máximo é o potencial construtivo máximo dos lotes ou projeções, sendo que a utilização da diferença entre os coeficientes básico e máximo é autorizada de forma onerosa.

Art. 18. As áreas de construção cobertas e situadas no interior do lote ou projeção são computadas no coeficiente de aproveitamento.

§ 1º Excetua-se do *caput* as áreas destinadas:

I – exclusivamente para vagas de veículos, na forma disciplinada no art. 32;

II – a galeria obrigatória voltada para logradouro público;

III – a elementos de proteção de fachadas e instalações técnicas reguladas pelo COE-DF;

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 no subsolo, sendo facultada a utilização de até 12,00m acima da cota de soleira, desde que:

I – utilizem a fachada ativa para as UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO, nos termos do art. 43;

II – não utilizem a fachada cega 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 nos termos do art. 42.

§ 4º É vedada a oferta de vagas acima da cota de soleira em projeção com exigência de pilotis.

Seção II

Das alturas máximas das edificações

Art. 19. As edificações devem respeitar as alturas máximas definidas para o lote ou projeção.

§ 1º A altura máxima da edificação é a medida vertical entre a cota de soleira e o ponto mais alto da edificação, excluídos os seguintes elementos:

I – caixas d'água e barriletes;

II – castelos d'água;

III – casas de máquinas destinadas a infraestrutura predial;

IV – antenas para televisão;

V – para-raios;

VI – infraestruturas para redes de telecomunicações;

VII – chaminés;

VIII – campanários;

IX – silos;

X – exaustores e condensadoras de ar-condicionado;

XI – placas solares.

§ 2º Para aplicação do disposto no inciso I do § 1º o limite superior da caixa d'água não pode

exceder 4,50m em relação à face superior da laje de cobertura do último pavimento.

§ 3º A altura máxima da infraestrutura para redes de telecomunicações é definida em legislação específica.

§ 4º As edificações de uso industrial nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 podem ultrapassar o limite máximo da altura estabelecido para o lote no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa, desde que comprovada a necessidade técnica para o funcionamento da atividade, pelo autor do projeto.

Art. 20. A altura máxima da edificação e dos elementos definidos no art. 19 devem obedecer:

I – às normas federais referentes às restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas;

II – as delimitações e diretrizes estabelecidas nas normas distritais e federais para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Art. 21. Os critérios que devem ser utilizados para definição da cota de soleira dos lotes e projeções estão estabelecidos no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa, 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 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.

§1º 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, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível das plantas SICAD em escala cadastral.

§2º Pode ser utilizado levantamento topográfico ou outro método para obtenção da medida do perfil natural do terreno nas áreas não contempladas pelas plantas SICAD em escala cadastral.

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Art. 22. A taxa de permeabilidade mínima é o percentual mínimo da área do lote registrada em cartório que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração, com as seguintes funções:

I – absorção 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;

IV – qualidade do espaço urbano, associada à permanência de áreas com cobertura vegetal, que favoreçam o conforto ambiental urbano.

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 legislação específica.

Seção IV

Da Taxa de Ocupação Máxima

Art. 23. A Taxa de Ocupação Máxima é o percentual máximo da área do lote registrada em cartório que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

Art. 24. A Taxa de Ocupação Máxima não inclui os elementos de composição, proteção de fachadas, com largura máxima de 1,50m.

Seção V

Dos Afastamentos Mínimos Obrigatórios

Art. 25. Os Afastamentos Mínimos Obrigatórios para o lote são as distâncias mínimas entre a edificação e as divisas laterais, frontais e de fundos, definidas para garantir adequada insolação e ventilação dos logradouros públicos e das edificações, restrições ambientais, passagens de redes, entre outros.

§ 1º São exigidos afastamentos mínimos obrigatórios nas seguintes situações:

I – por exigência do parcelamento, quando previstos no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa;

II – sempre que houver abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações voltadas para às divisas de lotes vizinhos, na forma definida no Anexo IV – Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos;

III – edificação com altura superior a 12,00m situadas em lotes com área superior a 600m², independentemente da abertura de vãos de aeração ou iluminação voltados para as divisas de lotes vizinhos, na forma definida no Anexo IV – Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos.

§ 2º O afastamento de que trata o inciso **Erro! Fonte de referência não encontrada.¶** do **Erro! Fonte de referência não encontrada.¶** § 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 – Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos.

§ 3º O previsto no Anexo IV – Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos não se aplica para os lotes das UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2, que deve garantir o afastamento mínimo 1,50m em relação a divisa do lote, quando houver abertura, respeitado o inciso **Erro! Fonte de referência não encontrada.¶** do **Erro! Fonte de referência não encontrada.¶** § 1º.

§ 4º Os afastamentos exigidos nos incisos **Erro! Fonte de referência não encontrada.¶** e **Erro! Fonte de referência não encontrada.¶** do **Erro! Fonte de referência não encontrada.¶** § 1º não se aplicam aos lotes isolados.

§ 5º Quando houver diferença entre o afastamento mínimo estabelecido no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa e no Anexo IV – Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos, deve ser adotado o afastamento de maior valor.

Art. 26. Podem ser construídos nas áreas de afastamentos obrigatórios os seguintes elementos:

I – guaritas;

II – castelos d'água;

III – piscinas descobertas;

IV – instalações técnicas enterradas;

V – elementos de composição e proteção de fachadas reguladas pelo COE-DF;

VI – áreas pavimentadas descobertas;

VII – centrais de gás liquefeito de petróleo – GLP, respeitadas as normas definidas pelo CBMDF;

VIII relógios e medidores de serviços públicos das respectivas concessionárias.

§ 6º As guaritas devem observar as seguintes dimensões:

I – área máxima de 12,00m², quando composta de uma única edificação, incluído sanitário;

II – área máxima de 10,00m², cada guarita, quando composta por 2 edificações, incluído sanitário.

§ 7º As construções permitidas em áreas de afastamento obrigatório não podem desprezitar a taxa de permeabilidade fixada para o lote, observadas as disposições previstas no parágrafo único do art. 22.

Seção VI

Da Utilização dos Subsolos

Art. 27. Considera-se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira.

Art. 28. O subsolo nos lotes ou projeções é definido da seguinte forma:

I – proibido;

II – permitido – tipo 1, respeitados todos os parâmetros definidos para o lote ou projeção;

III – permitido – tipo 2, respeitados os parâmetros definidos para o lote ou projeção, exceto a taxa de ocupação e os afastamentos mínimos obrigatórios.

§1º A ocupação do subsolo previsto no inciso III é permitida apenas nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno.

§2º A construção de subsolo, quando permitida, pode ocorrer em mais de um pavimento.

§3º Nas hipóteses previstas nos incisos II e III, o subsolo pode seguir a solução de atendimento parcial da taxa de permeabilidade fixada para o lote, nos termos do parágrafo único do art. 22.

Seção VII

Das Galerias Obrigatórias e Marquises

Art. 29. A galeria obrigatória é o espaço coberto da edificação, situado dentro dos limites do lote ou projeção, destinado à livre circulação de pedestres, a ser implantado nas divisas voltadas para o logradouro público no pavimento com acesso direto, no nível da circulação do pedestre.

§1º A construção de galeria obrigatória, sua dimensão mínima e localização são definidas no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

Art. 30. 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 no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa como:

I – proibida;

II – obrigatória;

III – não exigida.

§2º As dimensões da marquise definida como obrigatória estão estabelecidas no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

§3º A marquise de que trata o inciso III do §1º é opcional e quando construída deve ter largura máxima de 3,00m.

§4º A marquise em área pública contígua à edificação 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 voltadas para o logradouro público.

Seção VIII

Das Vagas para Veículos Internas ao Lote ou Projeção

Art. 31. A exigência e o cálculo de vagas são definidos em função da atividade e da localização do lote ou projeção em relação ao transporte público de média e alta capacidade, que qualifica o seu grau de acessibilidade.

§ 1º Considera-se transporte público de média e alta capacidade as linhas de trem, metrô, Veículos Leves sobre Trilhos – VLT, Veículos Leves sobre Pneus – VLP, corredores de ônibus e vias servidas com alta densidade de linhas de transporte público coletivo por ônibus.

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

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;

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 O eixo das linhas e o centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade estão representados no Anexo VI – Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas.

§ 4º O mapa de que trata o § 3º deve ser atualizado por ato do Poder Executivo em razão da implantação e funcionamento de novas linhas do sistema de transporte público de média e alta capacidade.

Art. 32. A área destinada para vagas de veículos de modo não oneroso no interior do lote é estabelecida pela fórmula: $A_{VAGAS} = A_{LOTE} \times CA_{MÁXIMO} \times I_{VAGAS}$, onde:

I – A_{VAGAS} corresponde à área destinadas às vagas de veículos e respectivas áreas de circulação e manobra no interior do lote ou projeção de modo não oneroso;

II – A_{LOTE} corresponde a área do lote;

III – $CA_{MÁXIMO}$ corresponde ao coeficiente máximo do lote;

IV – I_{VAGAS} corresponde ao índice de vagas definido de acordo com o grau de acessibilidade do lote ou projeção, da seguinte forma:

a) 0,3 para lotes ou projeções situados em áreas de alta acessibilidade;

b) 0,6 para lotes ou projeções não situados em áreas de alta acessibilidade.

§ 1º Em lotes ou projeções inseridos em área de alta acessibilidade, é permitida a oferta de vagas em área superior ao disposto no *caput* com desconto no potencial construtivo

§ 2º Em lotes ou projeções não inseridos em área de alta acessibilidade, é permitida a oferta de vagas em área superior ao disposto no *caput* com desconto no potencial construtivo ou pagamento em pecúnia, mediante contrapartida de vagas.

§ 3º A contrapartida de vagas de que trata o § 2º é calculada pela fórmula $CV = AE * CUB-DF/2$, onde:

I – CV é o valor a ser pago pela contrapartida de vagas;

II – AE corresponde a área total excedente destinada a vaga de veículos na edificação, além da concedida de forma não onerosa nos termos do *caput*;

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

Comentado [SLMF2]: Pegar a redação no site

§ 4º Aplica-se o redutor de 50% na cobrança da contrapartida de vagas de que trata o §3º deste artigo quando destinadas a estacionamento rotativo inserido no raio de 400,00m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade.

§ 5º O estacionamento rotativo de que trata o §4º deste artigo deve ser gravado no memorial de incorporação do empreendimento, vedadas a sua alteração para qualquer outro uso e sua vinculação a unidade imobiliária.

§ 6º Os recursos decorrentes da contrapartida de vagas devem ser destinados ao FUNDURB.

Art. 33. A exigência mínima de vagas de veículos -no interior dos lotes ou projeções não se aplica:

- I – aos lotes ou projeções classificados como de alta acessibilidade;
- II – aos lotes, únicos ou remembrados, com testada inferior ou igual a 16,00m ou com área menor ou igual a 400,00m²;
- III – às edificações tombadas e preservadas pela legislação de bens culturais, quando comprovada a impossibilidade de criação de vagas sem descaracterizar a edificação;
- IV – às edificações inseridas na Política Habitacional de Interesse Social do Distrito Federal.

Art. 34. Para o cálculo da quantidade mínima de vagas de veículos exigida, aplica-se a fórmula: $Q_{VAGAS} = A_{COMP} \times P_{VAGAS}$, onde:

- I – Q_{VAGAS} corresponde à quantidade de vagas exigidas para o lote ou projeção;
- II – A_{COMP} corresponde à área computável efetivamente licenciada;
- III – P_{VAGAS} corresponde ao parâmetro de exigência de vagas por uso e atividade, previsto no Anexo IV – Quadro de Exigência de Vagas de Veículos.

§1º Nos casos em que houver diferentes usos ou atividades num mesmo lote, o cálculo das vagas deve ser proporcional à área computável dos respectivos usos e atividades.

§2º Nos casos de reforma de edificação com acréscimo de área, A_{COMP} corresponde à área de acréscimo, respeitada a proporcionalidade referida no §1º deste artigo.

Art. 35. As vagas de bicicleta exigidas devem estar localizadas em pavimentos de acesso.

Parágrafo único. No mínimo, 10% das vagas exigidas para bicicleta devem ser providos em paraciclos no pavimento de acesso principal de pedestres.

Art. 36. A exigência de vestiário para usuários de bicicletas é obrigatória para os empreendimentos cujos usos e atividades estejam indicadas no Anexo IV – Quadro de Vagas de Veículos.

Parágrafo único. Os empreendimentos que apresentarem vestiários de acesso público geral com infraestrutura adequada e compatível com as necessidades dos usuários de bicicletas estão isentos de destinar o vestiário exigido nos moldes desta Lei Complementar.

Art. 37. É facultada a instalação de, no máximo, 1 vaga de motocicleta para cada 20 vagas destinadas a automóvel no interior do lote ou projeção para atender à exigência mínima de vagas de veículos.

Art. 38. É facultado o cumprimento parcial ou integral das vagas de veículos exigidas no interior do lote ou projeção, mediante averbação de vagas em edifício-garagem, contido em um raio de 400,00m do entorno da edificação.

Art. 39. As vagas destinadas a veículos de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, idosos e vagas de bicicletas devem estar localizadas no interior do lote ou projeção, nos termos de legislação específica.

Art. 40. As exigências para vagas especiais, vagas de carga e descarga, vagas de ambulâncias, segurança e vagas para ônibus devem seguir regulamentação específica.

Seção IX

Do Tratamento das Divisas dos Lotes

Art. 41. É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que respeitadas as seguintes condicionantes:

- I – altura máxima de 2,50m;
- II – divisas voltadas para logradouros públicos devem manter, no mínimo, 70% de transparência visual;
- III – divisas com lotes vizinhos podem ser cercadas com qualquer elemento construtivo ou vegetal.

§1º É facultado o atendimento das condicionantes previstas:

- I – nos incisos I e II do *caput*, para os lotes destinados a uso institucional, justificada pela

característica da atividade ou quando exigida em norma específica das Secretarias de Estado do Distrito Federal competente;

II – no inciso II do *caput* para os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2, nas divisas de fundo e laterais voltada para logradouros públicos desde que o cercamento seja como cerca-viva.

§2º É proibido o cercamento de:

- I – projeções;
- II – galerias;
- III – fachadas ativas.

Art. 42. É vedada a fachada cega voltada para o logradouro público e localizada no nível da circulação dos pedestres:

- I – nas UOS CSIIR 1 e CSII 2;
 - II – quando houver apenas uso não residencial na UOS CSIIR 2, CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO.
- § 1º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, a fachada cega corresponde às fachadas com até 50% de permeabilidade física ou visual de qualquer natureza.
- § 2º Não se aplica a exigência estabelecida no *caput* para as fachadas afastadas, no mínimo, 5,00m da divisa do lote com o logradouro público quando este recuo for ajardinado.
- § 3º O disposto no *caput* não se aplica a lotes isolados e edificações do uso institucional.

Art. 43. É obrigatória a fachada ativa:

- I – quando houver o uso residencial na UOS CSIIR 2;
- II – quando houver áreas destinadas para vagas de veículos acima do subsolo nas UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO, conforme previsto no **inciso I, § 3º, art. 18.**

Parágrafo único. A fachada ativa deve estar localizada no pavimento do nível da circulação dos pedestres voltado para o logradouro público e observar os seguintes critérios:

- I – ter, no mínimo, 50% de permeabilidade visual até a altura de 3,00m;
- II – ter, no mínimo, 40% da soma das testadas do lote constituídas por unidades imobiliárias de uso não residencial com acesso direto ao logradouro público, sendo facultado o recuo;
- III – não ter cercamento entre a fachada da edificação e o logradouro público;
- IV – não ter vagas para veículos motorizados ao longo de toda a sua extensão, permitidos o embarque e desembarque e os acessos de veículos ao interior do lote.

Parágrafo único. A saída de emergência e os acessos a depósitos e estacionamento de veículos motorizados não são considerados permeabilidade visual ou acesso direto ao logradouro público.

Seção X

Dos Pilotis Obrigatórios

Art. 44. É obrigatória a construção de edificação sobre pilotis quando exigido no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

§ 1º O pilotis deve ser situado no nível térreo e pode ter ocupação com compartimentos fechados de no máximo 40% de sua área.

§ 2º Os compartimentos fechados previstos no § 1º compreendem as portarias, casa de zeladoria, vestiário para funcionários, guarita, medidores, área de lazer, guarda de bicicletas e depósito.

CAPÍTULO III

DAS UNIDADES ESPECIAIS

Art. 45. São estabelecidas Unidades Especiais – UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 7º 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 – necrópole;
- VI – UE 6 – Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;
- VII – UE 7 – Presídio ou Penitenciária;
- VIII – UE 8 – Centrais Elétricas FURNAS;
- 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 – Mapas de Uso do Solo por Regiões Administrativas.

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

§3º As UE dos incisos III e V a IX também são denominadas Área de Gestão Específica.

Art. 46. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para as UE previstas nos incisos III e V a IX do art. 45 devem ser definidos em Plano de Ocupação aprovado pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

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

§2º O Termo de Referência previsto no §2º deve apresentar as diretrizes urbanísticas para uso e ocupação da UE, a serem seguidas na elaboração do Plano de Ocupação.

§3º Os parâmetros de usos previstos no *caput* devem ser estabelecidos com referência na Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

§4º Os parâmetros de ocupação previstos no *caput* são os listados no art. 15.

§5º Os Planos de Ocupação previstos no *caput* devem ser submetidos à aprovação do CONPLAN.

Art. 47. 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.

Art. 48. Os parâmetros de uso e ocupação do solo da UE 10 são os constantes nos respectivos instrumentos urbanísticos aprovados, admitidos os usos e as atividades previstas para a UOS CSII 2.

Parágrafo único. É obrigatória a atividade de estação do sistema de transporte metroviário do Distrito Federal;

CAPÍTULO IV DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL

Art. 49. 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, de forma simultânea com:

- I – supermercado;
- II – hipermercado;
- III – *shopping center*;

- IV – indústrias;
- V – concessionária de veículos;
- VI – terminal de transporte;
- VII – garagem de ônibus;
- VIII – clube;
- IX – serviço de armazenamento.

§ 1º A previsão do *caput* não se aplica às exceções discriminadas por UOS no Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS.

§ 2º A implantação de atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes prevista no *caput* é condicionada:

I – ao pagamento da ONALT;

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

§ 3º Na situação admitida no *caput* devem ser obedecidos os parâmetros de ocupação estabelecidos para a UOS referente ao lote.

Art. 50. As atividades da UOS PAC 2 podem substituir os parâmetros de uso e ocupação originais do lote nas seguintes UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3.

§ 1º A admissibilidade das atividades da UOS PAC 2 prevista no *caput* não constitui alteração de categoria de UOS.

§ 2º A admissibilidade das atividades da UOS PAC 2 nas UOS citadas no *caput* é sujeita às seguintes condicionantes:

I – pagamento da ONALT relativo à atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes;

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

§ 3º As disposições do § 2º não se aplicam aos postos de abastecimento de combustível regularmente licenciados até a data da publicação desta Lei Complementar.

Art. 51. As unidades imobiliárias das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 que alterarem suas atividades para as constantes da UOS PAC 2, nos termos do art. 49, devem adotar 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 soleira no ponto médio da testada frontal;
- e) taxa de ocupação de 50%, excluída a cobertura;
- f) afastamentos obrigatórios AFR, AFU, AF ESQ e AF DIR de 1,50m;
- g) subsolo permitido – tipo 1.

Art. 52. Para os lotes da UOS PAC 1, situados no canteiro central da Estrada Parque Dom Bosco – EPDB, na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, registrados em Cartório de Registro de Imóveis com base no Projeto de Urbanismo – URB 156/92, é permitido o avanço da cobertura em área pública com 2,70m na maior dimensão e 5,00m na menor dimensão do lote.

CAPÍTULO V

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

Art. 53. Os parâmetros de uso e ocupação para os lotes e projeções decorrentes de novos projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária devem ser definidos de

acordo com a metodologia estabelecida nesta Lei Complementar.

§ 1º Os parâmetros de uso, previstos no *caput*, devem ser classificados em conformidade com as categorias de UOS previstas no parágrafo único do **Erro! Fonte de referência não encontrada.art. 7º** e constar em Mapa de Uso do Solo.

§ 2º Os parâmetros de ocupação, previstos no *caput*, devem ser definidos em Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo:

I – com base nas faixas de áreas previstas no Anexo III – Quadro de Parâmetro de Ocupação do Solo da respectiva Região Administrativa; ou

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

§ 3º A possibilidade de remembramento de lotes de UOS diferentes nos novos projetos de parcelamentos urbano do solo ou nos decorrentes de regularização fundiária deve ser prevista em Mapa de Remembramento de UOS Diferentes e condicionado aos critérios estabelecidos no art. 59.

§ 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 integrados na base de dados da LUOS, nos termos definidos no § 1º do art. 2º desta Lei Complementar.

§ 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. 54. As diretrizes urbanísticas, emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e no PDOT, após a publicação desta Lei Complementar, devem indicar as UOS e os parâmetros gerais de ocupação definidas para o parcelamento urbano do solo e de projeto de regularização fundiária.

Art. 55. As alterações de parcelamento, incluído o desdobro, promovidas pelo Poder Público em projetos urbanísticos registrados em Cartório de Registro de Imóveis localizados nas Regiões Administrativas 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, nos termos do art. 54 desta Lei Complementar;

II – observar os mesmos critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação aplicados aos novos parcelamentos urbanos do solo, conforme art. 53 desta Lei Complementar;

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

IV – ser precedida de participação popular;

V – ser precedida dos procedimentos de afetação e desafetação quando envolver bens públicos, nos termos do art. 51 da LODF;

VI – ser aprovada pelo CONPLAN, **ouvidos os respectivos Conselhos Locais de Planejamento – CLPs;**

VII – ser aprovada por ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO VI

REMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 56. O remembramento é a fusão ou unificação de 2 ou mais lotes contíguos para a formação de um único lote, com dimensão maior, resultando na modificação das confrontações e limites dos lotes originais.

Art. 57. É permitido desfazer o remembramento de lotes, desde que retorne exatamente às dimensões, confrontações e limites dos lotes originais.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação dos lotes previstos no *caput* -retornam aos definidos nesta Lei Complementar para os lotes na condição anterior ao remembramento.

Art. 58. É permitido o remembramento de lotes de mesma UOS, sendo que lotes remembrados:

- I – de uma mesma faixa seguem os parâmetros de ocupação da faixa original;
- II – de faixas distintas seguem os parâmetros de ocupação do lote que tem maior área;
- III – da UOS CSIIIndR é proibido abrigar o uso residencial.

Art. 59. Somente é permitido o remembramento de lotes com UOS diferentes quando previsto no Anexo VII – Mapas de Remembramento entre UOS Diferentes por Região Administrativa, condicionado aos seguintes critérios:

- I – os parâmetros de uso e ocupação para o lote resultante de remembramento de lotes de UOS diferentes são os da UOS que admite mais atividades econômicas;
- II – é obrigatório o uso não residencial voltado para acesso do lote da UOS que admite mais atividades econômicas.

Art. 60. O remembramento é aprovado no ato do licenciamento da construção da edificação no qual deve constar a indicação das características e confrontações, localização, área e endereçamento do lote advindo do remembramento.

§1º O órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve se manifestar, previamente ao ato do licenciamento da edificação, sobre os acessos, cota de soleira do lote resultante e fachadas no limite do lote, quando o remembramento dos lotes resultar em:

- I – área de lote superior a 2.500m²;
- II – testada igual ou maior que 100m; ou
- III – testadas voltadas para mais de uma via ou logradouro público.

§2º É facultada ao proprietário o remembramento sem solicitação de licenciamento da construção da edificação, que deve ser realizada por ato próprio do órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

§3º Os atos de aprovação do remembramento previstos no *caput* e no §2º de que trata este artigo constituem documentos hábeis para fins de encerramento das matrículas originais e a abertura de nova matrícula.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 61. Para aplicação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definidos por esta Lei Complementar, podem ser utilizados os instrumentos jurídicos previstos no Capítulo III do Título IV do PDOT, bem como outros instrumentos definidos em legislação específica.

CAPÍTULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 62. A Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR constitui autorização pela utilização do potencial construtivo exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo para a unidade imobiliária, mediante contrapartida.

§1º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo são definidos conforme Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

§2º A fórmula de cálculo da contrapartida financeira e os procedimentos administrativos para aplicação da ODIR são estabelecidos pela Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, e legislação superveniente.

Art. 63. A ODIR aplica-se à todas as unidades imobiliárias das Regiões Administrativas – RA

abrangidas por esta Lei Complementar, excetuando-se:

I – aquelas destinadas à Habitação de Interesse Social, no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal, conforme regulamentação;

II – aquelas localizadas nas UOS Inst EP ou imóvel de propriedade do Poder Público.

Parágrafo único. Nas áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, definidas nos termos do PDOT, a ODIR deve ser regida exclusivamente pelas disposições de suas leis específicas, inclusive quanto às regras de contrapartida.

Art. 64. Para fins de aplicação da fórmula de cálculo da contrapartida financeira, ficam definidos o Coeficiente de Ajuste Y, previstos no Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR que entra em vigor 3 anos após a publicação desta Lei Complementar.

§1º O Coeficiente de Ajuste Y aplica-se a todas as unidades imobiliárias das Regiões Administrativas abrangidas por esta Lei Complementar inclusive os parcelamentos previstos nos § 1º e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** § 2º do art. 2º.

§2º Até a entrada em vigor do Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR mencionada no *caput* é aplicado o Coeficiente de Ajuste Y vigente até a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 65. A utilização dos potenciais construtivos concedidos deve ser monitorada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano, nos termos da regulamentação específica.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 66. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT constitui autorização de alteração ou extensão dos usos ou atividades em relação ao definido na norma original que venham a acarretar a valorização de unidades imobiliárias, mediante contrapartida.

§1º Alteração ou extensão de grupo, classe ou subclasse dentro da atividade prevista na norma original, não configura alteração ou extensão dos usos ou atividades para aplicação da ONALT.

§2º Excetua-se do §1º 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, ou para as edificações de *shopping center* ou centro comercial.

§3º A forma de cálculo da contrapartida financeira e os procedimentos administrativos para aplicação da ONALT são estabelecidos pela Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, e sua regulamentação.

§4º Considera-se norma original, para fins de cálculo da ONALT:

I – a norma vigente para a unidade imobiliária na data da publicação da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997;

II – a primeira norma estabelecida para a unidade imobiliária, sem normativo preexistente, quando publicada após 28 de janeiro de 1997.

§5º Nos casos onde já houver sido paga a ONALT em decorrência de alteração ou extensão de uso, a cobrança por nova alteração tomará por referência o uso outorgado.

Art. 67. A ONALT não é aplicada para as 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:

Comentado [SLMF3]: Melhorar redação, dizer que é relativa a tabela da LUOS – o uso e atividade original esteja em grupo diferentes na tabelas da LUOS.

- a) de educação constantes nos grupos 85.1, 85.9;
 - b) de atenção à saúde humana, constantes nos grupos 86.5, 86.9;
 - 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 ou imóvel de propriedade do Poder Público;
- VI – destinadas à produção de Habitação de Interesse Social no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal, conforme regulamentação.

Art. 68. O valor a ser pago pela ONALT deve ser feito com base em laudo de avaliação correspondendo ao valor da efetiva valorização, elaborado por profissional:

- I – habilitado do quadro de pessoal da TERRACAP, nos termos da Lei Complementar nº 294, de 2000;
- II – especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no conselho profissional correspondente e cadastrado na Administração Pública, nos termos da regulamentação específica.

CAPÍTULO III DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 69. Nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar o instrumento da concessão de direito real de uso para a ocupação de área pública é aplicado em projeções ou em lotes isolados com taxa de ocupação de 100%, nos termos das disposições da Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008.

§1º Para a aplicação das ocupações previstas no *caput*, os lotes isolados devem estar afastados no mínimo 10,00m dos lotes ou projeções vizinhos.

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

§3º A ocupação de área pública disposta no *caput* é admitida nas seguintes situações:

I – em espaço aéreo, para:

- a) varanda em balanço, vinculadas à habitação multifamiliar e hospedagem, com largura máxima de 1,50m, medida a partir dos limites do lote ou da projeção;
- b) passagem de pedestres vinculadas à edificação;
- c) compensação de área em projeções destinadas à habitação multifamiliar e hospedagem, com avanço máximo de 1,00m, medido a partir do limite da projeção registrada em cartório;

II – em subsolo para:

a) garagem vinculada à edificação, limitada ao atendimento da exigência mínima de vagas de veículos estabelecida nesta Lei Complementar, desde que a ocupação com esse uso utilize toda a área contida nos limites do lote ou projeção;

b) instalações técnicas;

III – no nível do solo para:

a) escada de emergência, apenas na hipótese de adequação para edificações existentes para atender as normas do CBMDF;

b) torre de circulação vertical, em projeção destinada a habitação coletiva ou hospedagem;

c) instalações técnicas.

§4º A compensação de área prevista na alínea “c” do inciso **I do §2º** é permitida mediante a permuta entre avanços e reentrâncias situados nas fachadas externas da edificação acima do pavimento térreo, mantida a equivalência de área do pavimento.

§5º No trecho da fachada onde for aplicado o instrumento da compensação de área em conjunto com a ocupação de espaço aéreo para varanda, a ocupação total do espaço aéreo não poderá, em nenhuma hipótese, ultrapassar 1,50m da projeção registrada em cartório.

§6º A ocupação de subsolo para garagem de que trata o inciso I do §2º deve obedecer ao disposto na Lei Complementar nº 755, de 2008, e cumulativamente às seguintes disposições:

I – a laje de cobertura deve estar situada a no mínimo 0,60m abaixo da cota de soleira e não afloradas em relação ao perfil natural do terreno;

II – situar-se prioritariamente abaixo de áreas já pavimentadas;

III – obedecer à fórmula $Lc = (Dep/2) \times 0,8$ onde:

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

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

Art. 70. É admitida a ocupação de área pública para instalações técnicas, em subsolo e ao nível do solo, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos, nos termos das disposições da Lei Complementar nº 755, de 2008, em lotes com taxa de ocupação de 100%, quando:

I – geminados; ou

II – isolados com afastamento menor que 10,00m dos lotes ou projeções vizinhos.

Art. 71. É permitida a ocupação de área pública não onerosa para instalação de poço inglês, vinculadas as edificações de usos residencial com atividade de habitação multifamiliar e aos usos comerciais, prestação de serviços, institucionais e industrial, em projeções ou em lotes isolados com taxa de ocupação de 100%.

§ 1º A ocupação de que trata o caput deve ter largura máxima de 1,00m, medidos a partir dos limites do lote ou da projeção.

§ 2º O poço inglês deve ter a finalidade única de iluminação e ventilação do subsolo.

CAPÍTULO IV DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 72. A Compensação Urbanística é o instrumento previsto no art. 199 do PDOT que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos edificados, em lote ou projeção registrado no cartório de registro de imóveis competente, em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística, mediante indenização pecuniária ao Poder Público.

Parágrafo único. A fórmula de cálculo da indenização pecuniária e os procedimentos para aplicação da Compensação Urbanística são disciplinados por lei específica.

Art. 73. São considerados de interesse público, para fins de regularização mediante Compensação Urbanística, nos termos do §2º do art. 199 do PDOT, as edificações que **estiverem comprovadamente construídas até a data estabelecida pelo PDOT** e ainda

;

I – não comprometam a capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;

II – o coeficiente de aproveitamento correspondente à edificação construída não ultrapasse em 50% ou mais o coeficiente de aproveitamento máximo definido para o lote ou projeção.

III – a altura da edificação ou o número de pavimentos, para edificações construídas com mais de cinco pavimentos, não ultrapassem em 50% ou mais a altura ou o número de pavimentos definidos para o lote ou projeção.

TÍTULO IV CAPÍTULO ÚNICO DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 74. A pessoa física ou jurídica que infringir quaisquer dispositivos desta Lei Complementar, regulamentos e demais normas delas decorrentes fica sujeita a penalidades administrativas, independentemente da obrigação de cessar a infração e de outras sanções cíveis e penais.

Art. 75. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, proprietário do imóvel objeto da ação fiscal, que se omitir ou praticar ato em desacordo com esta Lei Complementar, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

§ 1º A omissão caracteriza infração quando o omitente devia e podia agir para evitar a ocorrência da infração.

§ 2º O dever de agir incumbe a quem tenha esta obrigação expressa em lei, ou tenha assumido a responsabilidade de evitar a ocorrência da infração.

§ 3º Na impossibilidade de identificação do proprietário do imóvel objeto da ação fiscal, responde o ocupante do imóvel.

§ 4º O infrator será considerado reincidente se for autuado mais de uma vez em um período de 12 meses, em qualquer local do Distrito Federal e por qualquer infração ao disposto nesta Lei Complementar.

Art. 76. Considera-se infração:

- I – toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos desta Lei Complementar;
- II – impedir ou criar embaraço à atividade de fiscalização;
- III – apresentar documentos e declarações falsas.

Parágrafo único. A infração será considerada continuada quando os fatos que geraram a autuação perdurarem por período superior a 30 dias, após a lavratura do Auto de Infração inicial.

Art. 77. Toda obra e edificação podem ser vistoriados pelo Poder Público e, para esse fim, o servidor ou a equipe do órgão de fiscalização do Distrito Federal deve ter imediato ingresso no local, mediante apresentação de identificação funcional.

Parágrafo único. Para a aplicação do disposto no *caput*, o Poder Executivo deve adotar ações integradas de fiscalização, podendo contar com a participação de órgãos federais, por meio da efetivação de termos de cooperação.

Art. 78. São autoridades competentes para lavrar autos os servidores integrantes das carreiras específicas de fiscalização do Distrito Federal, respeitadas suas respectivas áreas de atuação.

Parágrafo único. Qualquer pessoa, constatando infração a esta Lei Complementar pode dirigir representação às autoridades competentes, para efeito do exercício do seu poder de polícia.

Art. 79. No caso de inexistência ou do descumprimento do licenciamento de obras, de edificações e dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar, aplicam-se as sanções previstas no COE/DF, regulamentações e legislação superveniente.

Art. 80. No caso do exercício de atividades econômicas em desacordo com o previsto no licenciamento das atividades e nesta Lei Complementar, aplicam-se as sanções previstas na Lei 5.547, de 06 de outubro de 2015, regulamentações e legislação superveniente.

Art. 81. Aplicam-se as seguintes sanções às infrações relativas ao uso residencial nas UOS onde este uso não é permitido ou onde for constatado número de unidades residenciais maior que o permitido nesta Lei Complementar:

- I – advertência;
- II – multa.

§ 1º As ações ou as omissões que importem desobediência às disposições especificadas no *caput* ficam sujeitas à imposição de multa no valor de R\$ 2.500,00.

§ 2º O valor de que trata o **Erro! Fonte de referência não encontrada.** § 1º deve ser multiplicado pelo índice k, proporcional à área total da unidade imobiliária objeto da infração, de acordo com o seguinte:

- I – até 50,00 m², k = 3;
- II – acima de 50,00 m² até 100,00 m², k = 5;
- III – acima de 100,00 m² até 200,00 m², k = 7;
- IV – acima de 200 m², k = 10.

§ 3º A área da unidade imobiliária a que se refere este artigo corresponde à área residencial irregular constatada no local.

§ 4º No caso de infração em lote ou projeção, a área da unidade imobiliária a que se refere este artigo corresponde à área da fração ideal irregular constatada no local.

Art. 82. As infrações decorrentes da necessidade da aplicação de ONALT, ODIR e Concessão do Direito Real de Uso, previstos nesta Lei Complementar, sem prejuízo das sanções dispostas na legislação específica de cada instrumento, aplicam-se as seguintes penalidades:

- I – advertência;
- II – multa.

§ 1º Devem ser aplicadas ao infrator multas mensais no valor de R\$ 2.500,00, decorrentes das infrações previstas no *caput*, multiplicado pelo índice k, proporcional à área da unidade imobiliária objeto da infração, de acordo com o seguinte:

- I – até 500,00 m², k = 3;
- II – acima de 500,00 m² até 1.000,00 m², k = 5;
- III – acima de 1.000,00 m² até 5.000,00 m², k = 7;
- IV – acima de 5.000,00 m², k = 10.

§ 2º A área da unidade imobiliária a que se refere o **Erro! Fonte de referência não encontrada.** § 1º corresponde à área objeto da infração constatada no local.

Art. 83. Caso constatada que a edificação está acima do coeficiente máximo do lote, devem ser cominadas multas mensais no valor de R\$ 5.000,00, a título de penalidade pela utilização indevida, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente.

§ 1º O valor de que trata o *caput* deve ser multiplicado pelo índice “K”, proporcional a área da unidade imobiliária objeto da infração, de acordo com o seguinte:

- I – até 500,00 m², k = 3;
- II – acima de 500,00 m² até 1.000,00 m², k = 5;
- III – acima de 1.000,00 m² até 5.000,00 m², k = 7;
- IV – acima de 5.000,00 m², k = 10.

§ 2º A área da unidade imobiliária a que se refere o § 1º corresponde à área objeto da infração constatada no local.

Art. 84. A advertência deve ser aplicada pelo responsável pela fiscalização por meio de notificação ao infrator, que será instado a regularizar a situação que gerou a advertência no prazo de até 30 dias, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período.

Art. 85. As sanções administrativas de que tratam esta Lei Complementar devem ser aplicadas concomitantemente no caso da ausência ou descumprimento de licenciamento para obras e edificações, usos e atividades das edificações, e ausência da devida aplicação dos instrumentos jurídicos de política urbana.

Art. 86. Expirado o prazo estabelecido na advertência e não sanada a irregularidade apontada, fica o infrator sujeito ao pagamento de multas mensais sucessivas.

§ 1º A aplicação e pagamento da multa não desobriga o infrator do cumprimento das exigências cabíveis, nem o isenta das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

§2º Os valores das multas por infrações previstas nesta Lei Complementar devem ser calculados:

I – em dobro, no caso de reincidência;

II – cumulativamente, no caso de infração continuada, com valor em dobro sobre o valor da multa imediatamente anterior.

Art. 87. Os valores das multas de que tratam esta Lei Complementar devem ser atualizados anualmente, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001, ou legislação superveniente.

Art. 88. As multas não pagas nos prazos fixados devem ser inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 89. Este capítulo pode ser objeto de regulamentação específica.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 90. É facultado ao Poder Executivo emitir autorização de funcionamento de atividade econômica em lotes da UOS RE 1 e RE 2, para estabelecimento comprovadamente instalado, na data de publicação desta Lei Complementar, que atenda, cumulativamente, aos seguintes critérios:

I – as atividades nele exercidas estejam previstas nas UOS RO 1, RO 2 ou CSIIR 1;

II – esteja instalado e funcionando continuamente pelo prazo mínimo de 5 anos no mesmo endereço;

III – a atividade econômica tenha sido licenciada no respectivo endereço, de forma regular, entre o período de 1996 e 2013;

IV – tenha tido anuência dos vizinhos, nos termos da legislação vigente à época;

§ 1º – não tenha tido o seu licenciamento de atividades econômicas cassado individualmente, Para a emissão da autorização de funcionamento de atividade econômica de que trata o *caput* devem ser atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I – não execute 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 – a edificação esteja regular, respeitada a excepcionalidade da atividade exercida;

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

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

V – não ocupe área pública.

§ 2º A autorização prevista no *caput* deve ser requerida no prazo máximo de 1 ano a contar da publicação desta Lei Complementar.

§ 3º A autorização prevista no *caput* não caracteriza alteração de uso do lote e é admitida exclusivamente para a atividade exercida na data de publicação desta Lei Complementar.

§ 4º É vedada a transferência a terceiros da autorização de licenciamento de atividade econômica prevista no *caput*.

§ 5º No ato do requerimento da autorização de funcionamento, de que trata o *caput*, deve ser protocolada declaração de que o imóvel é utilizado para desenvolvimento de atividade econômica e que opta pela alíquota de IPTU para imóvel comercial.

§ 6º O órgão responsável pela emissão da autorização de funcionamento deve encaminhar a declaração, prevista no § 5º, para a Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal.

§ 7º A autorização de funcionamento deve ser cassada caso seja comprovado que o estabelecimento gere incômodo ou impacto na vizinhança, com relação ao fluxo de veículos e estacionamento ao longo da via pública, a segurança, a poluição atmosférica, sonora e visual, nos termos de regulamentação específica.

Art. 91. 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.

Art. 92. É garantida a instalação e funcionamento do uso ou atividade que tenham sido permitidos para o lote ou projeção com base em legislação anterior à publicação desta Lei Complementar e que tenham se tornado não permitidos, nos casos de solicitação de:

I – licenciamento de atividade econômica protocolada anteriormente à publicação desta Lei Complementar.

II – novo licenciamento de atividades econômicas para edificação que tenha obtido licença de obra até a data de publicação desta Lei Complementar **ou nos termos do art. 93**~~art. 97~~ para o uso ou atividade requerida;

Art. 93. Os interessados podem optar pela legislação que estabeleça os parâmetros de uso e ocupação do solo do lote ou projeção vigente até a data de publicação desta Lei Complementar, nas seguintes hipóteses:

I – licenciamento de edificações em trâmite antes da vigência desta Lei Complementar, no prazo improrrogável de até 2 anos

II – novas solicitações de licenciamento, protocolados no prazo máximo de 180 dias a contar da data da publicação desta Lei Complementar.

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

Art. 94. Na solicitação de licenciamento de edificações protocolada até 3 anos a contar da data da publicação desta Lei Complementar, o interessado pode optar pela utilização dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo, definidos na legislação de uso e ocupação do solo anteriormente vigente.

§1º Para aplicação do *caput* entende-se como legislação anteriormente vigente o Anexo V da Lei Complementar nº 803 de 2009, que aprova o PDOT.

§2º Aplicam-se os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos nas normas específicas, vigentes até a data da publicação desta Lei Complementar, para os lotes ou projeções não contemplados no disposto no §1º e para aqueles situados em parcelamentos do solo urbano aprovados após a publicação do PDOT.

§3º O licenciamento de edificações com base na opção prevista neste artigo deve respeitar os demais parâmetros estabelecidos por esta Lei Complementar.

Art. 95. O órgão gestor do planejamento territorial e urbano deve compatibilizar os parâmetros de uso e ocupação do solo constantes dos projetos de parcelamentos urbanos do solo e dos decorrentes de regularização fundiária aos princípios e à metodologia desta LUOS, que estejam na seguinte condição:

I – aprovados por ato do Poder Executivo e não registrado em cartório de registro de imóveis até a data de publicação desta Lei Complementar;

II – registrados em cartório de registro de imóveis que não tenham sido contemplados por esta Lei Complementar.

§ 1º A compatibilização a que se refere o *caput* deve ser submetida a audiência pública e ao CONPLAN e aprovada por ato do Poder Executivo.

§ 2º Até a compatibilização prevista neste artigo os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nas normas urbanísticas dos projetos citados nos incisos **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do *caput* continuam válidos.

§ 3º Após a aprovação da compatibilização por ato do Poder Executivo os parâmetros de uso e ocupação devem ser integrados a base de dados da LUOS, nos termos do § 1º do art. 2º.

Art. 96. Ficam autorizadas a desafetação e a alteração de UOS para fins de regularização urbanística e fundiária, de ocupação existente na data de publicação desta Lei Complementar, nos lotes que estão classificados como UOS Inst EP situados nos seguintes endereços:

- I – Setor Norte AE 4N lote A, Brazlândia;
- II – QS 11 Conjunto A Lote 94, Areal, Águas Claras;
- III – QS 11 Conjunto F Lote 49, Areal, Águas Claras;
- IV – QS 11 Conjunto K Lote 33, Areal, Águas Claras;
- V – QS 11 Conjunto P Lote 58, Areal, Águas Claras;
- VI – QS 11 Conjunto V Lote 45, Areal, Águas Claras;
- VII – QS 11 Conjunto W Lote 33, Areal, Águas Claras.

Parágrafo único. A alteração de parcelamento de que trata o *caput* deve ser elaborada nos termos do parágrafo único do art. 55 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 97. Devem constar, nos Editais de Licitações de Imóveis da TERRACAP, os usos e os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos imóveis a serem alienados, de acordo com o constante nesta Lei Complementar e o indicativo de cobrança de ODIR e ONALT, a ser paga pelo adquirente do imóvel.

Art. 98. 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. O Poder Executivo deve atualizar o Decreto nº 38.247, de 1º de junho 2017 quanto aos procedimentos para apresentação dos parâmetros de uso e ocupação do solo dos Projetos de Urbanismo conforme requisitos estabelecidos no art. 53 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A atualização prevista no *caput* deve ser realizada no prazo máximo de 180 dias a contar da data da publicação desta Lei Complementar.

Art. 99. Nos endereços dos lotes compartilhados previstos na Lei Complementar nº 875, de 24 de dezembro de 2013, é admitida a edificação de 2 habitações unifamiliares.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis para as 2 edificações são os definidos para o lote no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo da Região Administrativa para o respectivo lote.

Art. 100. O Poder Executivo deve promover controle, monitoramento e fiscalização do uso e ocupação do solo definidos por esta LUOS, nos termos do art. 245 do PDOT.

Parágrafo único. Os programas, planos de ação e procedimentos para a implementação do *caput* devem ser definidos pelos órgãos do Distrito Federal, no âmbito de suas competências.

Art. 101. A participação da sociedade no acompanhamento da aplicação desta Lei Complementar é garantida por meio dos Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano, dos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial do Distrito Federal, do CONPLAN e da Conferência das Cidades.

Art. 102. Fica criada, no âmbito do CONPLAN, a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo para acompanhamento da aplicação desta LUOS, conforme regulamentação específica. Ficam revogadas todas as disposições em contrário à presente Lei Complementar, inclusive legislação especial que trate do uso e ocupação do solo na área de abrangência desta LUOS.

§1º Ficam expressamente revogados:

- I – os Planos Diretores Locais e as respectivas PUR exceto nas matérias e áreas que são definidas no PDOT como objeto de Plano de Desenvolvimento Local;
- II – o Código de Edificações de Brasília, aprovado pelo Decreto “N” nº 596, de 08 de março de

1967, naquilo que conflita com o disposto nesta LUOS e no concernente às normas de zoneamento, setorização, uso ou ocupação do solo;

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

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

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

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

VII – o Anexo V – Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo da Lei Complementar n° 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o PDOT;

VIII - o conteúdo das PR, dos MDE e respectivas URB que se refira a uso do solo e índices urbanísticos.

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

I – as seguintes normas referentes às diretrizes e procedimentos relativos à instituição de Condomínio Urbanístico, até a regulamentação da matéria:

- c) NGB 161/98, (incluir as localidades a que se referem)
- d) NGB 119/97,
- e) NGB 98/2000,
- f) NGB 26/2008,
- g) NGB 83/2010,
- h) NGB 047/2012,
- i) PUR 154/98,
- j) PUR 27/2007
- k) PUR 071/10,
- l) notas explicativas no Anexo VI da Lei Complementar n° 370/2001
- m) MDE – PH 015/09;

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

§3º As normas urbanísticas citadas no inciso II do §2º permanecem em vigor até a compatibilização prevista no art. 95art-100.

Art. 103. São objeto de correção mediante decreto do Poder Executivo, as hipóteses de erro material e em decorrência de divergência na representação gráfica, dos lotes e projeções, entre os mapas do Anexo II desta Lei Complementar e o projeto de parcelamento urbano registrado em cartório:

§ 1º Nas divergências mencionadas no *caput*, prevalece o registrado em cartório.

§ 2º É permitido o licenciamento de obras e edificações e de atividades com base na representação gráfica do projeto de parcelamento urbano registrado em cartório, anteriormente à correção por meio de Decreto.

Art. 104. A LUOS pode ser revisada a cada 5 anos, a contar da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 1º Somente são admitidas modificações nesta Lei Complementar, em prazo diferente ao estabelecido no *caput*, para adequação ao zoneamento ecológico-econômico ou para incorporar as disposições decorrentes das revisões do PDOT.

As modificações previstas neste artigo devem ser previamente aprovadas pelo CONPLAN, nos termos do que determina o inciso III do art. 219 do PDOT.

Art. 105. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

MINUTA