

LEI COMPLEMENTAR Nº....., DE .... DE ..... DE 2020

(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.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

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 lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal nos parcelamentos urbanos registrados em cartório de registro de imóveis competente.

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

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

I - a Macrozona Rural;

II - a Macrozona de Proteção Integral.

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

§ 4º O disposto no caput abrange as seguintes áreas inseridas na Lei Complementar 948 de 16 de janeiro de 2019:

I – Região Administrativa do Gama: ARIS Vila Roriz do Gama;

II – Região Administrativa de Taguatinga: parte da QNN 12 de Ceilândia, QNM 14 lote A, Centro esportivo do Centro Metropolitano de Taguatinga, parte das Quadras 1, 2 e 3, Área Especial 2, quadra 04 lote 24 da QNB, lote 8 da CNG 8, escola do Setor D Sul;

III – Região Administrativa de Brazlândia: Lote 01 Quadra 29 do Setor Tradicional;

IV – Região Administrativa de Planaltina: Setor Tradicional de Planaltina;

V – Região Administrativa do Paranoá: todo o Paranoá, exceto o Paranoá Parque;

VI – Região Administrativa de Ceilândia: QNP 22 e 24;

VII – Região Administrativa de Samambaia: lote 03 conjunto 12 QR 413 e lote 13 conjunto 7 QR 603;

VIII – Região Administrativa de Santa Maria: AC 300, QR 301, CL 301, AC 401, QR 402, CL 303, CL 304, QR 303, AC 407, CL 308, CL 408, QR 310, CL 310, CL 410, QR 302, QR 304, EQ 304/307, CL 307, CL 307, CL 407, QR 309, CL 309, CL 409 e parte da AC 200, QR 201, QR 202, QR 203, QR 307, QR 308;

IX – Região Administrativa do Riacho Fundo II: conjuntos 1, 5 e 6 da QN 4A, conjuntos 1, 4, 5, 8 e 9 e conjuntos 1 e 10 da QN 14E.

§ 5º Os parâmetros definidos para os lotes constantes das áreas mencionadas no § 4º constam desta Lei Complementar para fins de licenciamento de atividades econômicas conforme lei específica e licenciamento de edificações na forma do Decreto 40.254, de 11 de novembro de 2019, art. 52.

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

- v) Mapa 22A - Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI;
- w) Mapa 23A - Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII;
- x) Mapa 24A - Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII;
- y) Mapa 25A - Região Administrativa do SAI – RA XXIX;
- z) Mapa 26A - Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX;
- aa) Mapa 27ª – Região Administrativa da Fercal – RA XXXI
- ab) Mapa 28A - Região Administrativa de Por do Sol/Sol Nascente - RA XXXII.
- ac) Mapa 29A - Região Administrativa de Arniqueira - RA XXXIII

III - Anexo III - Quadros de parâmetros de ocupação do solo por Região Administrativa:

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

- w) Quadro 23A - Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII;
  - x) Quadro 24A - Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII;
  - y) Quadro 25A - Região Administrativa do SIA – RA XXIX;
  - z) Quadro 26A - Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX;
  - aa) Quadro 27A – Região Administrativa da Fercal – RA XXXI
  - ab) Quadro 28A - Região Administrativa de Sol Nascente/Pôr do Sol – RA XXXII
  - ac) Quadro 29A - Região Administrativa de Arniqueira – RA XXXIII.
- IV - Anexo IV - quadro de afastamentos mínimos laterais e de fundos para lotes adjacentes.
- V - Anexo V - quadro de exigência de vagas de veículos;
- VI - Anexo VI - mapa da rede de transporte para exigência de vagas;
- X - Anexo X - siglário;
- XI - Anexo XI - glossário

§ 1º O Poder Executivo deve disponibilizar, em sistema de informação geográfica, integrados ao Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal - Siturb, as informações e os parâmetros de uso e ocupação do solo relativos a lotes e projeções na área de abrangência desta LUOS constantes do:

- I - Anexo II - mapas de uso do solo;
- II - Anexo III - quadros de parâmetros de ocupação do solo;
- III - Anexo VI - mapa da rede de transporte para exigência de vagas;

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

## CAPÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS

Art. 3º São princípios estruturadores da LUOS:

- I - a garantia da função social da propriedade urbana;
- II - a justa distribuição de benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- III - a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária decorrente das ações do poder público;
- IV - o desenvolvimento urbano sustentável, a partir da convergência das dimensões social, econômica e ambiental, com reconhecimento do direito à cidade para todos;
- V - a garantia da boa relação entre os espaços públicos e privados;
- VI - a transparência e a equidade no tratamento do solo urbano;

VII - o respeito às características urbanas e morfológicas que conferem identidade a cada núcleo urbano do Distrito Federal;

VIII - a otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana, considerada a infraestrutura ecológica como parte integrante dela;

IX - o controle eficaz do uso e da ocupação do solo urbano;

X - a prevalência do interesse coletivo sobre o individual;

XI - a gestão democrática da cidade com inclusão e participação social.

### CAPÍTULO III

#### DOS OBJETIVOS

Art. 4º São objetivos da LUOS:

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

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

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

IV - propiciar a implementação das estratégias de ordenamento territorial expressas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT pertinentes a esta Lei Complementar;

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

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

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

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

### TÍTULO II

#### DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

#### CAPÍTULO I

#### DAS UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS

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

§ 1º São categorias de UOS:

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

- a) RE 1 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar;
- b) RE 2 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas;
- c) RE 3 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos;

II - UOS RO - Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta 3 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;
- b) RO 2 - localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;
- c) RO 3 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar de casas ou bifamiliar na tipologia de casas sobrepostas, em lotes criados por Programas Habitacionais ou projetos de urbanismo de regularização de ARIS, ARINE ou PUI, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente, para a atividade comercial.

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 de pedestres, e que apresenta 3 subcategorias:

- a) CSIIR 1 - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui 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 próxima a áreas industriais e ocorre 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, próxima a áreas habitacionais, e possui 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, próxima 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 próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

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

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

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

c) CSIIInd 3 - localiza-se em áreas segregadas dos núcleos urbanos e 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 à 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 abrigue, 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 e lanchonete;

b) PAC 2 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias e de prestação de serviço.

c) PAC 3 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias e de prestação de serviço e que localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

XI - UOS RRur – Residencial e Rural, onde são obrigatórios os usos residencial unifamiliar e rural em lotes urbanos, considerada a situação fática da ocupação em casos de projeto de regularização fundiária.

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

§ 3º A UOS RRur é permitida apenas em projeto de regularização fundiária no qual haja atividade rural remanescente, consideradas as especificidades ambientais e sociais.

Art. 6º As atividades permitidas para cada UOS estão definidas na tabela do Anexo I e especificadas por usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial e rural.

§ 1º Na tabela do Anexo I, os usos foram estabelecidos em conformidade com a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

§ 2º As restrições aplicáveis ao Anexo I, serão definidas em regulamento com base em avaliação técnica.

§ 3º As atualizações realizadas pelo IBGE na Tabela da CNAE, serão incorporadas à Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, e posteriormente ao Anexo I pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano e aprovadas por decreto governamental.

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

§ 6º Podem ser instalados consulados e embaixadas, bem como as atividades de desempenhadas por profissionais autônomos, e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1 e nas UOS RE 2, conforme previsto no Anexo I desde que:

I - previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver;

II – observem as disposições da Lei 4.092, de 30 de janeiro de 2008, que dispõe...;

III - não seja instalada placa de identificação de estabelecimento comercial;

§ 7º É permitida a construção de até 3 unidades residenciais unifamiliares na UOS RE2, para os lotes originais inseridos no Setor de Mansões Dom Bosco, Setor de Mansões Park Way, Setor de Mansões do Lago Norte e Setor de Chácaras do Setor de Habitação Individuais Sul, conforme previsto no Decreto N, de 8 de março de 1967, permanecendo os demais parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar.



§ 8º Podem ser licenciadas atividades auxiliares e complementares juntamente com as atividades principais em um mesmo lote.

§ 9º Considera-se atividades auxiliares, as atividades de apoio, exercidas dentro da empresa, voltadas à criação de condições necessárias para a execução de suas atividades principal e complementares, desde que desenvolvidas, exclusivamente para insumo ou uso interno da própria atividade econômica.

§ 10º Considera-se atividades complementares ou secundárias aquelas exercidas no mesmo lote ou projeção da atividade principal, cuja produção é destinada a terceiros, mas cujo valor adicionado é menor do que o da atividade principal e deve demonstrar vínculo, compatibilidade ou apoio à atividade principal.

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

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

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

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

§ 5º Em lotes definidos como UOS RRur, são permitidas como atividades complementares, desde que inseridas em empresas caracterizadas como Microempreendedor Individual – MEI, conforme regulamentação.

Art. 9º É permitida a construção de casa de zeladoria, desde que vinculada aos usos industrial, institucional ou residencial na categoria de habitação multifamiliar, com mais de 20 unidades residenciais.

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

## CAPÍTULO II

### DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

#### SEÇÃO I

##### DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 10. Os critérios de implantação da edificação em lote ou projeção são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento básico;

II - coeficiente de aproveitamento máximo;

III - altura máxima;

- IV - taxa de permeabilidade mínima;
- V - taxa de ocupação máxima;
- VI - afastamento mínimo de frente, de fundo e lateral;
- VII - subsolo;
- VIII - marquise;
- IX - galeria;
- X - vaga para veículo;
- XI - tratamento das divisas.

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

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

§ 3º Será permitida a construção de dois domicílios nos lotes de uso residencial obrigatório UOS RO 1 e 2, desde que atendidos os parâmetros de ocupação do solo previstos nesta Lei Complementar, para os casos previstos nos Planos Diretores Locais.

§ 4º O projeto urbanístico pode incluir parâmetros urbanísticos específicos além dos estipulados por esta Lei Complementar, desde que não contrariem ao estabelecido no PDOT.

§ 5º Os parâmetros urbanísticos a que se refere o § 4º deverão constar do Memorial Descritivo do respectivo projeto urbanístico, e serem aprovados pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal.

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

- I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;
- II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;
- III - altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva Região Administrativa;
- IV - taxa de permeabilidade é de no mínimo 20% e de no máximo 50% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.
- V – não há exigência de taxa de permeabilidade para lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados.
- VI – os demais parâmetros serão definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico.

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

§ 2º Quando não se tratar de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade, prevista no inciso II, pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público.

§ 3º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst-EP, a norma estabelecerá os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 4º Para fins de cálculo de permeabilidade do solo em novos parcelamentos do solo, deve ser utilizado o percentual de 20% da taxa de permeabilidade prevista no inciso IV.

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

I - nas normas federais que estabelecem os planos básicos de zona de proteção de aeródromos, de heliportos, de auxílios a navegação aérea, de procedimentos de navegação aérea, bem como do gerenciamento de risco aviário;

II - nas normas distritais e federais para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília;

III - na legislação de bens tombados individualmente;

IV - na legislação ambiental.

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

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

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

I – a guarda de veículos, circulação e manobra de veículos e circulação de pedestres, no limite estabelecido no art. 31;

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

III - a elementos de proteção ou composição de fachadas e instalações técnicas previstas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE;

IV - ao piloti de projeção, quando obrigatório

V – Subestações de energia elétrica;

VI – Centrais de gás.

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO III  
DA ALTURA MÁXIMA

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

- I - caixa d'água e barrilete;
- II - castelo d'água;
- III - casa de máquina destinada a infraestrutura predial;
- IV - antena para televisão;
- V - para-raios;
- VI - infraestrutura para redes de telecomunicações;
- VII - chaminé;
- VIII - campanário;
- IX - silo;
- X - exaustor e condensadora de ar-condicionado;
- XI - placa solar.

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

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

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

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

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

- I - ponto médio da edificação, correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação;
- II - cota altimétrica média do lote, resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices ou pontos notáveis do lote ou da 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 da projeção;
- III - ponto médio da testada frontal, correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

Parágrafo único. O órgão gestor de planejamento territorial e urbano deve indicar a cota altimétrica do ponto definido como cota de soleira para cada lote ou projeção, conforme o caso, ressalvadas as hipóteses previstas na legislação.

#### SEÇÃO IV

##### DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

Art. 17. A taxa de permeabilidade mínima é o percentual da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água, conforme definido nos quadros de parâmetros no Anexo III e pode ser atendida por meio de:

- I. cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e herbáceos ou;
- II. dispositivos de captação de águas pluviais para fins de retenção, aproveitamento e recarga artificial de aquíferos em unidades imobiliárias, conforme limites estabelecidos por lei específica.

#### SEÇÃO V

##### DA TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

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

Parágrafo único. Os elementos de proteção de fachadas com largura máxima de 1,50 metro não são computados na taxa de ocupação.

#### SEÇÃO VI

##### DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS

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

§ 1º No caso de abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações voltadas para as divisas de lotes vizinhos os afastamentos mínimos estabelecidos no Anexo IV devem ser aplicados cumulativamente com o Anexo III e são definidos para edificações com:

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

II - altura superior a 12,00 metros em lotes com área superior a 600,00 metros quadrados.

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

§ 3º O Anexo IV não se aplica aos lotes das UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2 e RO 3, onde se deve garantir o afastamento mínimo de 1,50 metro em relação às divisas com lotes vizinhos, quando há abertura.

§ 4º Não se aplica o afastamento mínimo definido no Anexo IV, às divisas com logradouro público, aos lotes isolados e projeções.

§ 5º As alturas das fachadas definidas no Anexo IV, podem ser utilizadas de forma escalonada e correspondem ao segmento vertical medido a partir da cota de soleira e uma linha horizontal passando pela parte mais alta da mesma fachada.

§ 6º Quando há diferença entre o afastamento mínimo estabelecido no Anexo III e no Anexo IV, deve ser adotado o afastamento de maior valor.

Art. 20 Na área dos afastamentos mínimos, podem ser construídos apenas os seguintes elementos:

I – guarita com área máxima de construção de 15 metros quadrados, contendo área fechada máxima de 6 metros quadrados;

II - castelo d'água;

III - piscina descoberta;

IV - instalação técnica enterrada;

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

VI - área pavimentada descoberta;

VII - central de gás liquefeito de petróleo - GLP, respeitadas as normas definidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF;

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

IX - áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgotos;

X - piscina descoberta;

XI - instalação técnica enterrada ou em solo, esta última, quando possuir justificativa técnica;

XII - centrais de ar condicionado e torres de resfriamento de água, subestações elétricas, grupos geradores, bombas, casas de máquinas, lixeiras, tanques de gases.

## SEÇÃO VII

### DOS SUBSOLOS

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

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

I - proibido;

II - permitido - tipo 1;

III - permitido - tipo 2.

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

§ 2º No subsolo permitido - tipo 2, devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção, excetuado o atendimento da taxa de ocupação e os afastamentos mínimos nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno.

§ 3º A construção de subsolo, quando permitida, pode ocorrer em mais de 1 pavimento. § 4º Nas hipóteses previstas nos incisos II e III, a taxa de permeabilidade pode ser atendida parcialmente por meio da instalação de sistema de infiltração artificial de águas pluviais, conforme lei específica.

## SEÇÃO VIII

### DAS GALERIAS E MARQUISES

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

§ 1º A construção de galeria é definida como:

I - obrigatória;

II - facultativa.

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

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

§ 1º A construção de marquise é definida como:

I - proibida;

II - obrigatória;

III - facultativa

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

§ 3º A marquise definida como facultativa pode ser construída com largura máxima de 3,00 metros.

§ 4º A marquise prevista nos incisos II e III do §1º deve respeitar a distância mínima de 0,70 metro do meio-fio e o pé-direito de no mínimo 2,50 metros.

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

§ 6º As dimensões estabelecidas nos § 2º, podem ser alteradas caso seja verificada interferência com redes de serviços públicos.

§ 7º Em lotes isolados, a marquise é obrigatória na divisa em que constar o local do acesso de pedestres, salvo quando sua taxa de ocupação for 100%, quando a marquise é obrigatória em todas as divisas.

## SEÇÃO IX

### DAS VAGAS PARA VEÍCULOS

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

I - a quantidade mínima de vagas;

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

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

§ 1º O transporte público de média e alta capacidade é composto pelos modais e infraestruturas do tipo trem, metrô, veículos leves sobre trilhos - VLT, veículos leves sobre pneus - VLP, corredores de ônibus e vias servidas com alta densidade de viagens de transporte público coletivo por ônibus.

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

I - inteiramente contidos a uma distância de 150,00 metros paralelos 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 300,00 metros medida paralelamente ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade;

III - inteiramente contidos numa circunferência de raio de 400,00 metros do centro de 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 600,00 metros do centro de estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade.

§ 3º Excetuam-se do disposto no § 2º, I e II, os trechos da linha de transporte de VLP, corredores de ônibus ou vias servidas com alta frequência de ônibus que estejam em rodovias fora dos núcleos urbanos.

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

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

§ 6º A representação de que trata o § 5º deve ser atualizada pelo órgão gestor de planejamento territorial e urbano e aprovada por decreto governamental.

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

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

II - AC corresponde à área computável da edificação;

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

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

§ 2º Quando a edificação tiver mais de 1 uso ou atividade, o QV deve ser o somatório do quantitativo exigido para cada uso ou atividade.



§ 3º A quantidade mínima de vagas de bicicleta, conforme estabelecido no Anexo V, deve estar localizada em pavimento com acesso direto à edificação ou em pavimento destinado a garagem com fácil acesso e adequada sinalização indicativa a partir do logradouro público.

§ 4º No mínimo 10% da quantidade mínima de vagas de bicicleta deve ser provida em paraciclos localizados no pavimento de acesso principal de pedestres.

§ 5º Para atendimento da quantidade mínima de vagas de automóveis, a cada 20 vagas destinadas a automóvel é permitida a substituição de uma vaga de automóvel por uma vaga de motocicleta.

§ 6º Os lotes caracterizados na UOS Inst-EP devem ofertar vagas no interior do lote, conforme a atividade exercida e na quantidade definida no Anexo V desta Lei Complementar, exceto na hipótese de regularização de Equipamentos Públicos consolidados.

§ 7º Para estacionamentos e garagens privados com mais de 200 vagas, deve ser previsto 0,5% do total de vagas com ponto de recarga exclusivo para automóveis elétricos.

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

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

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

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

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

I - classificados com alto grau de acessibilidade;

II – únicos ou lembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro público seja superior a 16 metros e com área até 400 metros quadrados, cumulativamente.

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

IV – destinadas às unidades habitacionais de interesse social no âmbito da política habitacional do Distrito Federal;

V – quando todas as divisas possuem galeria obrigatória, excetuando-se os casos de subsolo aflorado.

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

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

II - AL corresponde à área do lote ou da projeção;

III - CFA M corresponde ao coeficiente de aproveitamento máximo do lote ou da projeção;

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

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

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

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

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

II - para vagas destinadas a estacionamento rotativo localizadas inteiramente numa circunferência de raio de 400,00 metros do centro de estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade.

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

§ 4º É dispensado o pagamento da contrapartida de vagas quando a área necessária para o atendimento do QV constante no art. 27 exceder o AV de que trata o caput, demonstrada a inviabilidade técnica de atendimento dentro dos parâmetros.

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

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

I - CV é o valor da contrapartida de vagas;

II - AE corresponde à área acima do limite estabelecido no art. 31;

III - CUB-DF corresponde ao custo unitário básico de construção do Distrito Federal por metro quadrado.

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

§ 2º Os recursos decorrentes da contrapartida de vagas devem ser destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - Fundurb.

## SEÇÃO X

### DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DOS LOTES

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

I – fachada da edificação

II cercamento.

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

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

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

II - fachada ativa obrigatória, nas seguintes UOS e condições:

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

§1º Caso o lote possua mais de uma fachada para logradouro público, o empreendedor deve identificar qual fachada será considerada fachada ativa de sua edificação quando da habilitação do projeto arquitetônico, obedecendo a seguinte ordem de prioridade:

I - fachada voltada para via de atividades, conforme MDE do projeto urbanístico;

II - fachada de maior dimensão.

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

I - permeabilidade visual de no mínimo 50%;

II - ocupação mínima de 40% de sua dimensão linear, com uso não residencial, garantido o acesso direto de pedestres ao logradouro público.

III - para o cálculo da ocupação mínima é considerado o somatório das divisas em metro linear voltadas para logradouro público.

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

I - integração física da fachada com o passeio público;

II - acessibilidade irrestrita de pedestres;

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

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

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

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

§ 6º Caso o percentual de 40% do somatório das divisas for superior a dimensão da divisa identificada no § 1º do art. 34, o excedente deve ser aplicado na outra fachada.

§ 7º Caso o lote possua mais de duas fachadas voltadas para logradouro público, devem ser garantidas no mínimo duas fachadas ativas.

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

I - altura máxima de 2,70 metros;

II - no mínimo 70% de transparência visual.

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

§ 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2 e RO 3 estão dispensados do atendimento da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas para logradouros públicos desde que o cercamento seja com elemento vegetal.

§ 3º É proibido o cercamento da:

I - projeção;

II - galeria obrigatória;

III - fachada ativa.

## SEÇÃO XI

### DOS PILOTIS OBRIGATÓRIOS

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

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

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

## CAPÍTULO III

### DAS UNIDADES ESPECIAIS

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

I - UE 1 - mobiliário urbano;

II - UE 2 - praça e parque infantil;

III - UE 3 - aeroporto, polo ou parque tecnológico, e campus universitário;

IV - UE 4 - Polo 1 da Região Administrativa do Lago Norte e Polo 11 da Região Administrativa do Lago Sul;

V - UE 5 - cemitério e crematório;

VI - UE 6 - Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;

VII - UE 7 - presídio ou penitenciária;

VIII - UE 8 - centrais elétricas Furnas e unidades de triagem, tratamento, transbordo e destinação final de resíduos;

IX - UE 9 - ponto de atração da Região Administrativa do Lago Norte;

X - UE 10 - estação do metrô.

XI – UE 11 - CEASA;

XII – UE 12 – parques urbanos;

XIII – UE 13 – estádios, instalações esportivas e Vilas Olímpicas;

XIV – UE 14 – Parque de Exposição Granja do Torto;

XV – UE 15 - viveiros

§ 1º As UE constam no Anexo II.

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

§ 3º As poligonais constantes do Anexo II, poderão ser alteradas quando da elaboração de seus respectivos planos de ocupação.

§ 4º Os parâmetros para mobiliários urbanos e praças criados como unidades imobiliárias devem seguir os parâmetros urbanísticos definidos em Memorial Descritivo ou Normas de Edificação, Uso e Gabarito do Projeto Urbanístico.

§ 5º Cabe ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano a emissão das diretrizes de uso e ocupação do solo para cada UE.

Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII e IX a XI a XIV denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação.

§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.

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

§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do Conplan.

§ 5º O órgão gestor do planejamento territorial e urbano pode dispensar a necessidade de elaboração de Planos de Ocupação para as UEs 12.

§ 6º Os planos de ocupação das UEs 12 devem definir suas poligonais e as parcelas dos Parques Urbanos a serem utilizadas para o desenvolvimento de atividades recreativas, culturais,

esportivas, educacionais, artísticas e comerciais a fim de subsidiar a elaboração do projeto de paisagismo, nos termos da Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019.

§ 7º A aprovação das edificações previstas nos Planos de Ocupação pode ensejar a aplicação dos instrumentos urbanísticos vigentes.

Art. 40. Os parâmetros de uso e ocupação do Polo 11 da Região Administrativa do Lago Sul são os estabelecidos no plano de ocupação e contrato de concessão de uso firmado com a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - Terracap, passível de revisão.

#### CAPÍTULO IV

##### DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL

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

- I - supermercados;
- II - hipermercados;
- III - shopping centers,
- IV - uso industrial;
- V - concessionária de veículos;
- VI - terminal de transporte;
- VII - garagem de ônibus;
- VIII - clubes sociais e esportivos;
- IX - armazenamento.

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

- I - da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - Onalt;
- II - de outros instrumentos urbanísticos, ambientais, de trânsito e de segurança, exigidos em legislação específica.

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

§ 3º Não é devida a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, no caso da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes caracterizar-se como atividade auxiliar à atividade principal licenciada, nos termos definidos nesta Lei, exclusivamente para as atividades IV, V, VI, VII, VIII e IX listadas no caput.

Art. 42. Nos lotes com área superior a 1000 m<sup>2</sup> das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, é admitido o desenvolvimento exclusivo das atividades da UOS PAC 2, desde que:

- I - utilizados 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 8,50 metros, incluída a cobertura;
- d) cota de soleira no ponto médio da testada frontal;
- e) taxa de ocupação máxima de 50%;
- f) afastamentos obrigatórios de 1,50 metros em todas as divisas;
- g) subsolo permitido - tipo 1;

II - submetido à aplicação da Onalt e de outros instrumentos urbanísticos, ambientais, de trânsito e de segurança exigidos em legislação específica.

## CAPÍTULO V

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

Art. 43. A alteração de projetos de parcelamento urbano registrados em cartório, elaboração e a aprovação de novos projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária devem obedecer aos critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei Complementar.

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

§ 2º Os parâmetros de ocupação devem ser definidos em quadro de parâmetros de ocupação do solo:

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

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

§ 4º Os mapas de uso do solo e os quadros de parâmetros de ocupação do solo neste artigo devem ser disponibilizados em sistema de informação geográfica integrados ao Siturb, nos termos definidos no art. 2º, § 1º.

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

§ 6º As novas faixas de área mencionadas no Inciso II do § 2º, devem ser incorporadas aos quadros de parâmetros definidas no Anexo III, quando da revisão periódica dessa Lei.

§ 7º Os parâmetros referentes a novos parcelamentos, regularização e alterações de parcelamento são definidos em diretrizes específicas conforme rito definido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

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

## CAPÍTULO VI

## DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

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

Art. 47. É permitido o remembramento de lotes:

I - de mesma UOS;

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

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

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

II – de faixas de área distintas e coeficientes de aproveitamento diferentes, o coeficiente de aproveitamento resultante será correspondente à média ponderada entre os coeficientes de aproveitamento e as áreas de cada lote, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$caR = \frac{(ca1 \times A1) + (ca2 \times A2) + \dots + (can \times An)}{A1 + A2 + \dots + Na}$$

onde:

a – caR = coeficiente de aproveitamento resultante;

b – can = coeficiente de aproveitamento de cada lote a ser lembrado;

c – An = área de cada lote a ser lembrado.

§ 1º Os demais parâmetros de ocupação do solo permanecem os estabelecidos para o lote de maior área.

§ 2º Os casos omissos são definidos pelo órgão de planejamento urbano.

§ 3º Será cobrada ODIR referente à área de construção acrescida ao somatório da área dos lotes anterior ao remembramento.

§ 4º No caso de remembramento de lotes da UOS CSIIIndR, é proibido o uso residencial.

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

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

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

Parágrafo único. A alteração ou a extensão de uso ou atividades em lote resultante de remembramento é sujeito a aplicação de ONALT de forma proporcional à parte que tiver sido alterado ou estendido o uso.

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



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

Art. 50-A. É admitido o desdobro de lotes registrados nos termos do Art. 3º da Lei Complementar nº 950, de 7 de março de 2019.

§ 1º Considera-se desdobro ou desdobramento a subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado em cartório de registro de imóveis que não impliquem em abertura de novas vias.

§ 2º É vedado o desdobro nos casos de lote destinado a UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2, RO 3 e RRur.

§ 3º Nos casos de desdobro devem ser mantidos os parâmetros urbanísticos do lote original, definidos no Anexo III.

§ 4º Quando a área do lote resultante não se enquadrar na faixa de área definida para o lote original, deve ser criada faixa de área mantendo os parâmetros do lote original que serão incorporados ao Anexo III, quando da revisão periódica desta Lei Complementar.

### TÍTULO III

#### DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

##### CAPÍTULO I

##### DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

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

Art. 52. (VETADO).

Art. 53. (VETADO).

##### CAPÍTULO II

##### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 54. A utilização do potencial construtivo exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo para a unidade imobiliária no Anexo III é autorizada mediante contrapartida definida na legislação específica que dispõe sobre o instrumento jurídico de Outorga Onerosa do Direito de Construir - Odir.

§1º Os critérios de cálculo e o Coeficiente de Ajuste Y da fórmula de cálculo da contrapartida financeira são definidos em lei específica.

§2º Até a revisão da lei específica, o valor do Coeficiente de Ajuste Y é igual a 0,2.

§3º O indicativo de cobrança de Odir deve constar dos editais de licitação para alienação de imóveis da administração pública.

##### CAPÍTULO III

##### DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 55 A utilização dos usos e das atividades permitidos nesta Lei Complementar para unidades imobiliárias não previstos na norma original depende de prévia aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - Onalt, mediante contrapartida.

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

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

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

§ 2º A forma de cálculo da contrapartida financeira e os procedimentos administrativos para a aplicação e cobrança da Onalt são os estabelecidos na legislação vigente, em especial na Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, e suas regulamentações.

§ 3º Há incidência de Onalt nos casos descritos no caput quando o interessado licenciar a edificação, uso ou atividade permitida nesta Lei Complementar, e que não tenha sido objeto de pagamento quando da vigência da norma anterior.

§ 4º Nos casos em que já tenha sido paga a Onalt, conforme disposto no §3º, o novo cálculo deve adotar como referência o uso ou a atividade objeto do último pagamento efetivado.

§ 5º Os casos previstos nos artigos 82 a 86 e §1º do art. 107 desta Lei Complementar, não caracterizam alteração de uso da unidade imobiliária, para fins de incidência da Onalt.

Art. 56. Não é devida Onalt, nos casos de mudança de grupo, dentre os permitidos, para a respectiva UOS no Anexo I.

§ 1º Excetuam-se do caput as mudanças:

I - do grupo habitação unifamiliar para a habitação multifamiliar;

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

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

IV – da UOS RRur para qualquer grupo de atividade.

V – do uso residencial para o uso institucional, industrial, comercial e de prestação de serviços

VI – do grupo multifamiliar tipologia de casas para o grupo multifamiliar na tipologia de apartamentos;

VII - do uso institucional, incluindo-se as unidades imobiliárias destinadas à UOS Inst EP, para industrial, comercial e de prestação de serviços e uso residencial do grupo habitação multifamiliar;

VIII – do uso comercial ou prestação de serviços para o uso residencial multifamiliar, exceto o grupo comércio varejista de combustível.

§ 2º Quando o arranjo resultante dos usos ou das atividades configurar shopping center, é devida a Onalt.

Art. 57. Não é aplicada a cobrança de contrapartida de Onalt à utilização dos usos e das atividades permitidos no Anexo I para a respectiva UOS nas unidades imobiliárias:

I - localizadas nas UOS RO 1, RO 2 e RO 3;

II - localizadas nas UOS CSII 1, CSIIR 1 e CSIIR 1 NO, quando houver alteração ou extensão de uso original para 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 uso institucional das seguintes atividades:

a) de educação constantes nos grupos 85.1 e 85.9;

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

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

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

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

V - localizadas nas UOS Inst EP;

VI - de imóvel de propriedade do poder público para o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais;

VII - destinadas à produção de habitação de interesse social no âmbito da política habitacional do Distrito Federal.

#### CAPÍTULO IV

##### A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 58. Na área de abrangência desta Lei Complementar, aplica-se a lei específica da concessão de direito real de uso para ocupação das áreas públicas vinculadas a edificações em projeções ou em lotes isolados com taxa de ocupação de 100% e afastados no mínimo 10,00 metros dos lotes ou das projeções vizinhos.

[Parágrafo único. É vedada a aplicação do instrumento previsto no caput para os lotes da UOS RO 1, RO 2 e RO 3.](#)

#### TÍTULO IV

##### DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 59. Aplica-se o disposto neste capítulo ao descumprimento dos parâmetros de uso e ocupação do solo e dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei Complementar, ressalvadas as infrações e as sanções disciplinadas no COE e na lei específica de licenciamento de atividades econômicas e auxiliares.

Art. 60. Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

[Parágrafo único. Cabe ao órgão de fiscalização do Distrito Federal a aplicação das sanções previstas nessa Lei Complementar.](#)

Art. 61. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica de direito público ou privado que comete uma infração.

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

Art. 62. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator se sujeita às seguintes sanções aplicáveis:

I - advertência;

II - multa.

Art. 63. A advertência é a sanção pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada, em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.

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

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

Art. 64. As infrações classificam-se, para efeitos de multa, como leves, médias, graves e gravíssimas.

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

§ 2º É infração média:

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

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

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

§ 3º É infração grave:

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

II - descumprir os parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 4º É infração gravíssima: apresentar documentos sabidamente falsos.

Art. 65. As infrações estabelecidas no art. 64 são sujeitas à sanção de advertência.

Art. 66. As multas são aplicadas com base nos seguintes valores de referência:

I - infração leve: R\$300,00;

II - infração média: R\$1.000,00;

III - infração grave: R\$2.000,00;

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

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

Art. 67. As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores estabelecidos no art. 66, multiplicados pelo índice k relativo à área objeto da infração, de acordo com o seguinte:

I -  $k = 1$ , quando a área da irregularidade for de até 500 metros quadrados;

II -  $k = 3$ , quando a área da irregularidade for superior a 500 metros quadrados e de até 1.000 metros quadrados;

III -  $k = 5$ , quando a área da irregularidade for superior a 1.000 metros quadrados e de até 5.000 metros quadrados;

IV -  $k = 10$ , quando a área da irregularidade for superior a 5.000 metros quadrados.

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

Art. 68. No caso de reincidência ou de infração continuada, as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.

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

§ 2º [Constitui infração continuada quando o infrator descumpre os termos da infração aplicada anteriormente.](#)

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

Art. 69. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

Art. 70. Nas edificações tombadas individualmente, as multas são aplicadas em dobro.

Art. 71. O valor das multas é reduzido pela metade e os prazos previstos neste capítulo são computados em dobro nos casos de:

I - edificações cujo infrator seja o poder público;

II - habitações que integrem programas habitacionais de interesse social.

Art. 72. Ao processo administrativo referente a infrações e aplicação de sanções previstas nesta Lei Complementar é assegurado recurso com efeito suspensivo, contraditório e ampla defesa, observados, de forma estrita, os princípios e as regras da lei geral do processo administrativo adotado pelo Distrito Federal.

Art. 73. Os valores previstos neste capítulo devem ser atualizados anualmente pelo mesmo índice que atualize os valores expressos em moeda corrente na legislação do Distrito Federal.

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

## TÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 74. Para os efeitos desta Lei Complementar, ficam estabelecidas as definições constantes do Anexo XI.

Art. 75. Os lotes ou as projeções que estejam comprovadamente sobrepostos a unidades de conservação, parques ecológicos ou urbanos, sistema viário ou infraestrutura estão vedados de utilização dos critérios e dos parâmetros de uso e ocupação desta LUOS.

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

Art. 76. Os usos e as atividades de lotes ou projeções objeto de doação ou concessão de uso pelo poder público são os permitidos na respectiva UOS, respeitada a restrição definida no contrato ou na averbação da matrícula do imóvel em cartório de imóveis.

Art. 77. O indicativo de cobrança de Odir e Onalt deve constar dos editais de licitação para alienação de imóveis da administração pública.

Art. 78. As restrições previstas na legislação específica que trata de proteção de aeródromos e heliportos, de auxílios a navegação aérea, de procedimentos de navegação aérea, bem como do gerenciamento de risco aviário, de meio ambiente, de preservação do entorno do Conjunto Urbano de Brasília e de bens tombados individualmente prevalecem sobre os parâmetros de uso e ocupação desta Lei Complementar.

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

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

Art. 81. Na área de abrangência desta Lei Complementar, não se aplicam os dispositivos definidos nos [arts. 145 e 146 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018](#), que instituiu o COE.

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

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

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

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

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

V - não desenvolver a atividade em área pública.

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

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

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

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

§ 5º Para o exercício das atividades econômicas e auxiliares previstas no caput, aplica-se alíquota de Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana - IPTU estabelecida para imóvel comercial.

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

Art. 83 É admitida, de forma excepcional, a continuidade do funcionamento de estabelecimento de ensino da atividade de educação infantil, ensino fundamental e ensino médio em todas as UOS, desde que comprovadamente instalado, em funcionamento e credenciado pela Secretaria de Educação do Distrito Federal na data de publicação desta Lei Complementar.

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

§ 2º Nos casos previstos no caput, é admitida, nos lotes das UOS RO 1, RO 2 e RO 3:

I - a dispensa do uso residencial obrigatório;

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

Art. 84. As atividades econômicas e auxiliares excepcionadas nos arts. 82 e 83 estão sujeitas ao controle da vizinhança previsto no art. 7º.

Parágrafo único. O descumprimento das condicionantes pode acarretar a revogação do licenciamento.

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

§1º. A renovação do licenciamento prevista no caput pode ser realizada mesmo após a transferência da autorização a terceiros, desde que para o mesmo lote ou projeção.

§2º A renovação prevista no §1º aplica-se exclusivamente em relação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei, sem prejuízo do disposto na legislação de licenciamento de atividades econômicas.

§3º. É permitida a renovação ou emissão de novo licenciamento no caso de transferência, concedida para a instalação de Posto de Abastecimento de Combustível com base em legislação anterior à publicação desta Lei Complementar, nos casos em que tenham se tornado não permitidos, desde que não ocorra concomitantemente com uso residencial e que seja compatível com as UOS PAC definidas nesta Lei Complementar.

Art. 86. É garantida a instalação e o funcionamento de uso ou atividade que tenham sido permitidos para o lote ou a 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. 88 para o uso ou a atividade requerida.

Art. 87. Em caso de edificação licenciada antes da publicação desta Lei Complementar, é permitido o licenciamento de modificação de edificação:

I - sem acréscimo de área, respeitados os parâmetros de ocupação já licenciados;

II - com acréscimo de área, respeitados os parâmetros de ocupação desta Lei Complementar, permitida, na área acrescida, a manutenção do uso ou da atividade com licença vigente, mesmo que tenham se tornado não permitidos.

Art. 88. No processo de licenciamento de edificações, é facultado ao proprietário ou ao titular do direito de construir, no prazo máximo de 2 anos a contar da data de publicação desta Lei Complementar, optar:

I - pelas regras e pelos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação vigente até a data de publicação desta Lei Complementar;

II - pelos coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente até a data de publicação desta Lei Complementar.

§ 1º O licenciamento de edificações com base na opção prevista no inciso II deve respeitar os demais parâmetros estabelecidos por esta Lei Complementar.

§ 2º Manifestada a opção de que trata este artigo, o proprietário ou o titular do direito de construir deve apresentar projeto para licenciamento no prazo máximo de até 3 anos após o prazo previsto no caput.

§ 3º Para os efeitos do disposto no inciso II, compreende-se como legislação vigente, até a data de publicação desta Lei Complementar:

I - o Anexo V da [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), que aprova o PDOT;

II - as normas específicas para lotes ou projeções não contemplados no inciso I deste parágrafo e para aqueles situados em parcelamentos do solo urbano aprovados após a publicação do PDOT.

§ 4º Aplicam-se integralmente os parâmetros de uso e ocupação do solo desta Lei Complementar aos processos de licenciamento de edificação requeridos após o prazo previsto no caput.

Art. 88A Os prazos previstos do Art. 88 ficam alterados para:

§ 1º Fica prorrogado em 1 ano o prazo estabelecido no caput do art. 88 a contar da vigência desta Lei Complementar.



§ 2º O prazo mencionado no caput, para proprietários ou titulares do direito de construir de imóveis que tiveram seus usos ou parâmetros alterados por essa Lei Complementar ou de projetos urbanísticos inseridos após a aprovação da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, é de 2 anos a contar da publicação desta Lei Complementar.

Art. 89. Devem ser compatibilizados aos critérios e à metodologia desta LUOS os parâmetros de uso e ocupação do solo constantes dos projetos de parcelamento urbano do solo e dos decorrentes de regularização fundiária que, até a data de publicação desta Lei Complementar, estejam:

I - em processo de licenciamento em tramitação;

II - aprovados por ato do Poder Executivo e não registrados em cartório de registro de imóveis;

III - registrados em cartório de registro de imóveis e não integrantes desta Lei Complementar.

Art. 90. Os parâmetros de uso e ocupação do solo constantes dos projetos de parcelamento urbano do solo e dos decorrentes de regularização fundiária que não estejam integrados nesta Lei Complementar devem ser compatibilizados aos critérios e à metodologia desta LUOS.

§ 1º É facultativa a compatibilização do caput para os projetos aprovados por ato do Poder Executivo e não registrados em cartório de registro de imóveis até a data de publicação desta Lei Complementar.

§ 2º À compatibilização a que se refere o caput é aplicado o procedimento estabelecido no art. 43.

§ 3º Até a compatibilização prevista neste artigo, permanecem em vigor os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nas normas urbanísticas dos parcelamentos aprovados e registrados que não constam dos anexos desta Lei Complementar.

Art. 91. Para aplicação da Onalt, o órgão gestor do planejamento territorial e urbano deve elaborar, no prazo de 1 ano contado da data de publicação desta Lei Complementar, tabela de correspondência do Anexo I desta Lei Complementar com as tabelas de classificação de usos e atividades do Distrito Federal aprovadas pelo Decreto nº 12.008, de 27 de novembro de 1989, pelo [Decreto nº 16.241, de 28 de dezembro de 1994](#), e pelo [Decreto nº 19.071, de 6 de março de 1998](#).

§ 1º As correspondências devem ser realizadas caso a caso até que seja elaborada a tabela prevista no caput ou quando as normas de uso e ocupação do solo tenham sido elaboradas sem utilizar tabela de classificação de usos e atividades do Distrito Federal.

§ 2º Em caso de dúvida na correspondência prevista no § 1º, o órgão gestor do planejamento territorial e urbano deve se manifestar quanto ao enquadramento da atividade pretendida.

Art. 92. (VETADO).

Art. 93. Fica permitida atividade religiosa nos usos CSIIIndR, CSIIInd1.

Art. 94. As entidades religiosas, de assistência social e de povos e comunidades tradicionais regularizados nos termos da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, têm a continuidade de seu funcionamento admitido em lotes das UOS RE e RO sem alteração dos usos e das atividades permitidos nas respectivas UOS.

Parágrafo único. A aplicação do caput está condicionada aos requisitos, aos critérios e à comprovação de viabilidade urbanística estabelecidos na Lei Complementar nº 806, de 2009.

Art. 95. Até a regularização fundiária prevista na [Lei Complementar nº 875, de 24 de dezembro de 2013](#), é admitida a edificação de 2 habitações unifamiliares nos respectivos lotes.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis para as 2 edificações são os definidos para o lote no Anexo III.

Art. 96. São considerados de interesse público, para fins de aplicação da compensação urbanística, os empreendimentos que atendam os critérios da lei específica e ainda:

I - que não comprometam a capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;

II - cujo coeficiente de aproveitamento correspondente à edificação construída não ultrapasse mais de 50% do coeficiente de aproveitamento máximo definido para o lote ou a projeção;

III - cuja altura da edificação ou o número de pavimentos, para edificações construídas com mais de 5 pavimentos, não ultrapassem mais de 50% da altura ou o número de pavimentos definidos para o lote ou a projeção.

Art. 97. Para os lotes de equipamento público - EP na QL 20 e na QL 20/22, lindeiros ao Lago Paranoá, ambos na Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI, somente é permitido o uso 91.03-1 - atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental.

Art. 98. Os parâmetros de uso e ocupação do solo referentes ao Lote 1 (cinema) da Praça 1 do Setor Leste da Região Administrativa do Gama - RA II devem observar o que dispõe a Lei nº 5.616, de 26 de fevereiro de 2016, que declara o Centro Cultural Itapuã patrimônio cultural material do Distrito Federal.

Art. 99. Os conteúdos relativos a parcelamentos aprovados após a entrada em vigor desta Lei Complementar devem ser compatibilizados aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar e posteriormente incorporados ao texto e aos anexos da LUOS quando de suas revisões periódica desta Lei Complementar.

Art. 100. (VETADO).

Art. 101. É concedido o prazo de até 180 dias para o início da aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar, contados a partir da data de sua publicação

Art. 102. A [Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996](#), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 8º-C:

Art. 8º-C São isentas de outorga onerosa do direito de construir as unidades imobiliárias:

I - destinadas à produção de habitação de interesse social, no âmbito da política habitacional do Distrito Federal;

II - de propriedade do poder público para o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público.

[Art. 102A Revoga-se o art. 103 da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.](#)

[Art. 103 Ficam ripristinados os artigos da Lei Complementar nº 755 de 28 de janeiro de 2008, que haviam sido alterados por ocasião do art. 103 da Lei Complementar nº 948/2019.](#)

Art. 104. O [art. 102 da Lei nº 6.138, de 2018](#), passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

§ 4º A aplicação do inciso VII deve respeitar os limites e as condições da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS para o não cômputo de áreas de garagem no coeficiente de aproveitamento.

Art. 104A. Para elaboração de projeto de requalificação urbana, fica desafetada a área pública, categorizada como bem público e destinada a UOS Inst – EP, localizada na SHIS QI 15 Lt E no Lago Sul, que possui área de 4.500 m<sup>2</sup>, a qual passará a ser destinada à implantação de edifício garagem, código CNAE 5223-1/00, observado que:

I - Fica autorizada a comercialização da área mencionada no caput pelo poder público.

II - A implantação do projeto de requalificação e do edifício garagem dependem de elaboração de estudo prévio de impacto de trânsito.

Art. 104 B. Até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo, as alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar, devem ser precedidas de:

I – justificado interesse público;

II – emissão de Diretrizes Urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;

III - Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral;

IV - Consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo;

V - Aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento - CLP, quando instalados;

V - Aprovação do parcelamento do solo por decreto do Governador do Distrito Federal.

Art. 105. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo máximo de 90 dias.

Art. 106. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 107 Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial os parâmetros de uso e ocupação do solo nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar definidos:

I - na Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997, que dispõe sobre o Plano Diretor Local de Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e as respectivas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos - PUR;

II - na Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998, que aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Taguatinga - RA III, e as respectivas PUR;

III - na [Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000](#), que aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, e as respectivas PUR;

IV - na Lei Complementar nº 370, de 2 de março de 2001, que aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Samambaia - RA XII, e as respectivas PUR;

V - na [Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006](#), que dispõe sobre o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará - RA X, e as respectivas PUR;

VI - na Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006, que aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama - RA II, e as respectivas PUR;

VII - em NGB, GB, PR, MDE-RP, MDE-PH, MDE e demais normas urbanísticas;

VIII - no [Decreto N nº 596, de 8 de março de 1967](#), que aprova o Código de Edificações de Brasília;

IX - no [Decreto nº 944, de 14 de fevereiro de 1969](#), que aprova o Código de Edificações das Cidades Satélites;

X - no [Decreto nº 13.059, de 8 de março de 1991](#), que aprova o Código de Edificações de Brasília;

XI - no Decreto nº 16.677, de 24 de julho de 1995, ratificando o Decreto nº 13.059, de 8 de março de 1991;

XII - no Anexo V - Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo da Lei Complementar nº 803, de 2009, que aprova o PDOT.

XIII - inciso II e o parágrafo único do art. 4º, bem como o art. 6º e seus §§ 1º, 2º e 3º, da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019.

§ 1º Excetuam-se do caput as diretrizes e os procedimentos relativos à instituição de condomínio permitida para a UOS RE 2 das seguintes normas:

I - MDE/NGB 161/98, CH - Chácaras do Setor de Habitações Individuais Sul e SML - Setor de Mansões do Lago - Normas para lotes habitacionais sob o regime de condomínio;

II - MDE/NGB 119/97, SMPW - Setor de Mansões Park Way e SMDB - Setor de Mansões Dom Bosco - Normas para lotes habitacionais sob o regime de condomínio;

IV - NGB 26/2008, Região Administrativa de Santa Maria, RA XIII - Setor Meireles - Residencial Porto Pilar;

V - MDE/NGB 83/2010, Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV - BR 251, Km 8, Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, apenas para as quadras residenciais;

VI - PUR 154/98, CST - Cidade de Taguatinga - RA III - Condomínios Urbanísticos e a coluna que define o número de domicílios, do Anexo VII da Lei Complementar nº 90, de 1998, que aprova o Plano Diretor Local de Taguatinga, no que se refere ao Setor de Mansões de Taguatinga;

VII - PUR 071/10, Região Administrativa de Águas Claras - RA XX - Rua Carnaúbas - lote 12;

VIII - Nota 14 e coluna que define o número de domicílios do Setor de Mansões Sudeste Samambaia - SMSE, do Anexo VI da Lei Complementar nº 370, de 2001, que aprova o Plano Diretor Local de Samambaia - RA XII;

IX - MDE - PH 015/09, Região Administrativa São Sebastião - RA XIV - SHMA - Setor Habitacional Mangueiral.

X - NGB 66/2017, Tororó Oeste Região Administrativa de Santa Maria RA XIII;

XI - NGB 14/2006, Jardins Genebra, Região Administrativa do Paranoá – RA VII;

XII - NGB 57/2013, Itapoã Parque, Região Administrativa do Itapoã - RA XXVIII

XIII NGB 19/2024, Crixá, Região Administrativa de São Sebastião RA XIV.

§ 2º Excetuam-se do caput os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nas normas urbanísticas dos parcelamentos urbanos do solo e dos decorrentes de regularização fundiária que não estejam integrados nesta Lei Complementar, que permanecem vigentes até a compatibilização prevista no art. 90.

§ 3º Os lotes destinados ao uso residencial multifamiliar na tipologia de casas inseridos em novos parcelamentos do solo, os parâmetros de ocupação devem estar definidos em seus respectivos Memoriais Descritivos.

§ 4º Revogam-se os parâmetros urbanísticos a serem utilizados para a elaboração dos projetos especiais integradores PEI 17 e PEI 18 estabelecidos na Lei Complementar nº 733/2006.

Brasília,      de      de      .

131º da República e 59º de Brasília

IBANEIS ROCHA