

LUOS Lei Complementar de
Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal

Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal
MEMÓRIA TÉCNICA

Brasília, 2017.

GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL

Rodrigo Sobral Rollemberg

VICE-GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL

Renato Santana da Silva

SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Thiago Teixeira de Andrade

SECRETÁRIO ADJUNTO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Luiz Otávio Alves Rodrigues

SUBSECRETÁRIA DE GESTÃO URBANA

Cláudia Varizo Cavalcanti

SUBSECRETÁRIO DE POLÍTICA E PLANEJAMENTO URBANO

Vicente Correia Lima Neto

CHEFE DA UNIDADE DE TECNOLOGIA - UNTEC

Maurício Pena

Equipe Técnica

Ana Cristina Manchado Vieira

Ana Paula Albuquerque Campos Costalonga Seraphim

Ana Valéria Bueno

Andréia Gomes de Moreira Rocha

Antonio de Oliveira Mello Junior

Bey Aires

Bruna da Cunha Kronenberger

Bruno Ávila Eça de Matos

Camila de Carvalho Pires Lammers

Cynthia Lúcia Soterio Di Oliveira Ramos

Dulce Blanco Barroso

Eneida Aviani Ferreira Araújo

Eni Wilson de Barros Gabriel

Gisele Arrobas Mancini

Giovana de Oliveira Cardoso
Henrique Soares Rabelo Adriano
Helena Ferreira Noronha
Heloisa Pereira Lima Azevedo
Ilza Maria de Araújo Silva
Luciana Barbosa Gomes
Mara Souto Marquez
Marcelo Lembi Martins
Marcilene Nogueira de Faria
Márcio Brito Silva Ferreira
Maria das Graças Medeiros de Oliveira
Maria Del Consuelo Lemos
Maria Olívia Rosa
Marília Teixeira de Campos
Moema Rocha de Sá
Neide Bajo Gonçalves
Renata Marchini Loureiro
Ricardo José Câmara Lima
Sílvia Borges Lázari
Tatianne da Silva Paz Souza

Apoio Técnico

Rafaela Silva Marques – Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

Apoio Administrativo

Débora Cornélio
Eliete Ferreira da Silva Góes
Mauro Sérgio de Paula
Micheline de Araújo Pires
Sandra Luiza Monteiro Figueira
Sandra Sirlene Sauer Flesch
Yula Ferreira de Moura

Divulgação

Agnelo Fernandes Silva Filho
Clara Carvalho de Alencar
Juliana Santos de Oliveira
Lívia Ribeiro de Albuquerque Villela

Programação Visual

Breno Gomes Rodrigues
Danilo Barbosa

Colaboração

Ana Maria Rodamilans
Anne Elise Rabelo Rodrigues
Francisco José Antunes Ferreira
Juliana Coelho
Katiane Mary Ferreira Barbosa
Leonardo de Deus
Luciano dos Santos
Litz Mary Lima Bainy
Roberta Ribeiro

Agradecimentos

Gabriela de Souza Tenório - Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (FAU/UnB)

Valério A. S. Medeiros - Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (FAU/UnB)

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	5
1. INTRODUÇÃO	6
2. FUNDAMENTOS LEGAIS	6
3. ANTECEDENTES	7
4. BASES CONCEITUAIS E METODOLÓGICAS	8
5. PROPOSTA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DA LUOS	12
5.1. Conteúdo Mínimo	12
5.2. Abrangência	13
5.3. Princípios, Objetivos e Estrutura do PLC	15
5.4. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo	18
5.4.1. Metodologia para definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo	20
5.4.2. Parâmetros de Uso	27
5.4.2.1. UOS RE – Residencial Exclusivo	30
5.4.2.2. UOS RO – Residencial Obrigatório	30
5.4.2.3. UOS CSIIR – Um dos usos não residenciais obrigatório – Residencial permitido	32
5.4.2.4. UOS CSIIR NO – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório	32
5.4.2.5. UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial	33
5.4.2.6. UOS CSIIInd – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial	34
5.4.2.7. UOS CSIIIndR – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial	35
5.4.2.8. UOS Inst – Institucional	36
5.4.2.9. UOS Inst EP – Institucional Equipamento Público	36
5.4.2.10. UOS PAC – Posto de Abastecimento de Combustíveis	37
5.4.3. Parâmetros de Ocupação do Solo	38
5.4.3.1. Coeficiente de Aproveitamento	40
5.4.3.2. Altura Máxima da Edificação	41
5.4.3.3. Taxa de Permeabilidade Mínima	43
5.4.3.4. Taxa de Ocupação Máxima	44
5.4.3.5. Afastamentos Mínimos Obrigatórios	45
5.4.3.6. Subsolos	47
5.4.3.7. Galerias e Marquises	48
5.4.3.8. Vagas para Veículos	49
5.4.3.9. Tratamento de Divisas de Lotes	51

5.4.3.10. Pilotis Obrigatório	51
5.4.4. UE – Unidade Especial.....	52
5.4.5. Modelagem dos parâmetros de uso e ocupação do solo	53
5.5. Novos Parcelamentos.....	59
5.6. Remembramento de Lotes	59
5.7. Instrumentos Jurídicos de Política Urbana.....	61
5.7.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	61
5.7.2. Outorga Onerosa de Alteração de Uso	63
5.7.3. Compensação Urbanística.....	65
5.7.4. Concessão de Direito Real de Uso	65
5.8. Infrações e penalidades.....	67
5.9. Disposições Transitórias.....	67
5.10. Disposições finais	68
6. CONCLUSÃO	70
ANEXOS	70
BIBLIOGRAFIA.....	71

Lista de Figuras

Figura 1– Elaboração da LUOS/ Processo técnico e Processo participativo	9
Figura 2 – Processo participativo da LUOS	11
Figura 3 – Áreas não abrangidas pela LUOS.....	13
Figura 4 – Abrangência da LUOS	15
Figura 5 – Partes integrantes da LUOS	19
Figura 6 – Mapas de vistoria.....	21
Figura 7 – Estratégia de Ordenamento Territorial do PDOT.....	23
Figura 8 – Mapa de diretrizes da proposta do ZEE	23
Figura 9 – Sintaxe Espacial e Proposta da LUOS.....	24
Figura 10 – Ilustração da tabela base utilizada para definição dos parâmetros.....	25
Figura 11 – UOS RE – Residencial Exclusivo	30
Figura 12 – UOS CSII R	32
Figura 13 – UOS CSII R NO	33
Figura 14 – UOS CSII	34
Figura 15 – UOS CSII Ind.....	35
Figura 16 – UOS CSII IndR	35
Figura 17 – UOS Inst	36
Figura 18 – UOS Inst EP	37
Figura 19 – UOS PAC.....	38
Figura 20 – Coeficiente de Aproveitamento básico e máximo.....	40
Figura 21 – Altura máxima da edificação	41
Figura 22 – Taxa de Permeabilidade Mínima.....	43
Figura 23 – Taxa de Ocupação Máxima	45
Figura 24 – Afastamentos obrigatórios	46
Figura 25 – Subsolos Permitido Tipo 1 e Tipo 2.....	47
Figura 26 – Subsolo Tipo 2 situado abaixo do perfil / sem impacto na paisagem.....	47
Figura 27 – Subsolo Tipo 2 aflorado / com impacto na paisagem	48
Figura 28 – Galerias	48
Figura 29 – Marquise	48
Figura 30 – Distância referente ao eixo da linha de transporte público	50
Figura 31 – Distância referente ao centro das estações e terminais de transporte público	50
Figura 32 – Modelagem de Águas Claras.....	53
Figura 33 – Modelagem de Brazlândia	53
Figura 34 – Modelagem da Ceilândia	54
Figura 35 – Modelagem do Gama.....	54
Figura 36 – Modelagem do Guará	54
Figura 37 – Modelagem do Jardim Botânico.....	55
Figura 38 – Modelagem do Lago Sul	55
Figura 39 – Modelagem do Núcleo Bandeirante	55
Figura 40 – Modelagem do Paranoá.....	55
Figura 41 – Modelagem do Park Way.....	56
Figura 42 – Modelagem de Planaltina.....	56
Figura 43 – Modelagem do Recanto das Emas	56
Figura 44 – Modelagem do Riacho Fundo	56
Figura 45 – Modelagem do Riacho Fundo 2	57
Figura 46 – Modelagem de Samambaia	57

Figura 47 – Modelagem de Santa Maria	57
Figura 48 – Modelagem de São Sebastião	57
Figura 49 – Modelagem do SCIA.....	58
Figura 50 – Modelagem do SIA	58
Figura 51 – Modelagem de Sobradinho	58
Figura 52 – Modelagem de Sobradinho 2	58
Figura 53 – Modelagem de Taguatinga	59
Figura 54 – Modelagem do Varjão	59
Figura 55 – Remembramento de lotes de mesma UOS e mesma faixa	60
Figura 56 – Remembramento de lotes de mesma UOS e faixas diferentes	60
Figura 57 – Remembramento de lotes de UOS diferentes admitido na LUOS	61

APRESENTAÇÃO

O Governo de Brasília, por meio da Secretaria de Estado de Gestão do Território – SEGETH elaborou a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, importante instrumento de gestão urbana previsto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

O Projeto de Lei Complementar que aprova a LUOS estabelece os parâmetros urbanísticos para lotes e projeções, registrados em cartório ou implantados pelo Poder Público, nas 24 Regiões Administrativas por ela abrangidas.

A LUOS foi desenvolvida com o objetivo de promover a consolidação de uma legislação única de uso e ocupação do solo urbano, de forma a orientar a atuação dos agentes públicos e privados envolvidos na produção do espaço urbano.

Sua aprovação acarretará diversos avanços e benefícios decorrentes da simplificação e padronização da normatização de uso e ocupação do solo tanto para o Governo como para a sociedade do Distrito Federal.

Com regras claras de uso e ocupação, a população contribui de forma mais efetiva com o ordenamento urbano na medida em que conhece seus direitos e também suas obrigações. Por outro lado, facilita o licenciamento, a fiscalização e o controle urbano.

Dessa forma, Governo e sociedade terão um instrumento mais moderno para atender às necessidades de cada localidade e permitir que os núcleos urbanos se desenvolvam de forma ordenada, com controle e planejamento, respeitando suas características específicas e a vontade da comunidade.

Thiago Teixeira de Andrade
Secretário de Gestão do Território e Habitação do DF

1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objetivo apresentar, em linhas gerais, a proposta de Projeto de Lei Complementar da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, assim como destacar seus principais elementos estruturadores.

Ao término dos trabalhos que consubstanciaram a proposta da LUOS aprovada no Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN, esta Memória Técnica busca sistematizar os dados relativos à sua elaboração.

As informações aqui apresentadas estão contidas no Processo Administrativo nº 390.000.538/2016, assim como no sítio eletrônico da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH (http://www.segeth.df.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=469).

O documento encontra-se estruturado em quatro partes principais. Nas duas primeiras, são apresentados os fundamentos legais que determinaram a elaboração da LUOS bem como os antecedentes que culminaram na presente proposta.

Nas partes subsequentes são introduzidas as bases conceituais e metodológicas que balizaram o desenvolvimento dos trabalhos seguida da descrição da proposta da LUOS propriamente dita, em conformidade com a estrutura do texto da Minuta do Projeto de Lei Complementar.

Como anexos, integram os estudos que foram elaborados para auxiliar na definição de temas específicos. Alguns deles foram desenvolvidos em parceria com a Subsecretaria de Planejamento - Suplan e com a Unidade de Tecnologia - Untec e contaram com a colaboração de professores da Universidade de Brasília.

A LUOS foi elaborada sob a coordenação da Subsecretaria de Gestão Urbana – Sugest em articulação com outras unidades setoriais desta Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – Segeth, com outros órgãos setoriais do Governo do Distrito Federal e com a sociedade civil.

2. FUNDAMENTOS LEGAIS

A Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS foi proposta em decorrência a Emenda à Lei Orgânica do Distrito Federal – ELO nº 49/2007, que trouxe um novo direcionamento à Legislação Urbanística do Distrito Federal definindo-a como instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos e parte integrante do processo contínuo de planejamento urbano enquanto que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT como o instrumento básico.

A Emenda nº49/2007, com a nova redação introduzida ao art. 318 da LODF, dispôs que a LUOS deverá estabelecer as categorias de uso dos lotes e o conjunto de índices para o controle urbanístico a que estarão sujeitas as respectivas edificações.

Os fundamentos legais para elaboração da LUOS estão embasados na Constituição Federal – CF de 1988 orientados com o objetivo de ordenar o pleno

desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nas diretrizes gerais para a execução da política urbana estabelecidas no Estatuto da Cidade aprovado pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, na LODF e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

A presente proposta de PLC da LUOS foi elaborado com o objetivo de atender ao conteúdo mínimo previsto no art. 149 do PDOT, observadas as densidades demográficas indicadas no seu Anexo III, Mapa 5 do PDOT.

Art. 149. A Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal complementarará os princípios estabelecidos nesta Lei Complementar, devendo indicar, para os parcelamentos consolidados ou já aprovados pelo Poder Público, no mínimo:

I – os usos dos lotes de acordo com a Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal, assegurando a localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas no Distrito Federal;

II – as alturas máximas das edificações;

III – taxas de permeabilidade, quando couber;

IV – os afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos dos lotes, quando couber;

V – os cones de iluminação e ventilação, quando couber;

VI – a utilização dos subsolos, quando couber;

VII – o tratamento das divisas do lote;

VIII – parâmetros para definição do número mínimo de vagas de estacionamento interno das unidades imobiliárias;

IX – as penalidades correspondentes às infrações decorrentes da inobservância dos preceitos estabelecidos.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo a serem definidos no âmbito da Lei de Uso e Ocupação do Solo deverão observar as densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar.

Nesse ordenamento jurídico, cumpre à LUOS estabelecer as normas urbanísticas destinadas a regular as categorias de usos e atividades, bem como o conjunto dos índices urbanísticos a que estarão sujeitas as edificações.

Ainda, em conformidade com a LODF, a LUOS deve ser aprovada por lei complementar, assegurada a participação popular nas suas fases de elaboração, aprovação, implementação, avaliação e revisão (Parágrafo único do art. 321, LODF).

Art. 321. É atribuição do Poder Executivo conduzir, no âmbito do processo de planejamento do Distrito Federal, as bases de discussão e elaboração do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos Planos de Desenvolvimento Local, bem como sua implementação.

Parágrafo único. É garantida a participação popular nas fases de elaboração, aprovação, implementação, avaliação e revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos Planos de Desenvolvimento Local.

3. ANTECEDENTES

O processo de elaboração da LUOS teve início em 2009 com a contratação da empresa Technum Consultoria, vencedora da Concorrência nº 003/2009 – EC/CPL, conforme Contrato nº 08/2010.

A referida contratação objetivava a realização de análises, discussões na forma de reuniões técnicas e eventos participativos, com vistas a formular propostas para sistematizar os distintos parâmetros urbanísticos, que culminaram na elaboração da minuta do Projeto de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo nº 79/2013.

O referido PLC, encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal pelo Poder Executivo, não chegou a ser aprovado e, em 2015, foi retirado daquela casa legislativa pelo Governador do Distrito Federal, com o intuito de reavaliação, atualização e adequação da proposta.

No segundo semestre de 2015, deu-se início aos trabalhos de elaboração de nova proposta de PLC da LUOS na SEGETH, a partir da redefinição dos marcos conceituais e metodológicos, assim como da atualização dos estudos técnicos realizados, considerando as críticas e debates da sociedade civil acerca do PLC nº 79/2013.

Destaca-se que os estudos técnicos desenvolvidos na ocasião bem como o conjunto de leituras territoriais promovidas anteriormente, contendo os aspectos socioeconômicos e ambientais de cada uma das Unidades de Planejamento Territorial do Distrito Federal, serviram de subsídios relevantes para a concepção atual da proposta.

Apesar de se manter a estrutura utilizada na definição de usos para os lotes e projeções, mediante Unidades de Uso e Ocupação de Solo – UOS, a nova proposição foi refeita em todos os seus elementos: desde os critérios para aplicação das UOS e definição dos parâmetros de ocupação, até a previsão de utilização dos instrumentos urbanísticos na área de abrangência da LUOS.

A elaboração da LUOS, nesse segundo período, durou cerca de dois anos culminando com a aprovação da minuta de projeto de lei complementar pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN, por unanimidade, na 62ª Reunião Extraordinária, que foi realizada no dia 10 de outubro de 2017.

4. BASES CONCEITUAIS E METODOLÓGICAS

A elaboração da LUOS foi desenvolvida com base nas seguintes premissas:

- (i) estabelecer a transição e a sistematização da base normativa de uso e ocupação do solo atual, composta de inúmeras normas, fragmentadas e sem uniformidade, para uma base normativa única e padronizada - a legislação vigente compreende 461 normas urbanísticas, além de 6 Planos Diretores Locais – PDLs.
- (ii) possibilitar a diversificação e flexibilização de usos, que contribui para a distribuição da atividade econômica no território e para a criação de espaços urbanos mais densos ao longo de vias de atividades e em torno de centralidades;
- (iii) buscar o reconhecimento da cidade real, que permite aproximar a norma urbanística da realidade das localidades urbanas;
- (iv) promover a sustentabilidade urbana, no sentido de favorecer um modelo de ocupação mais compacto, com usos urbanos mais diversificados, que contribui para a diminuição das pressões para uso extensivo da terra urbana e das necessidades de deslocamentos da população;
- (v) favorecer a mobilidade urbana, no sentido de privilegiar os modos coletivos de transporte e a mobilidade ativa.

A construção da proposta é também norteada pelas estratégias de ordenamento territorial do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009; pelos princípios dos estudos em elaboração do Zoneamento Ecológico e Econômico e pelos aspectos relativos à preservação do entorno do Conjunto Urbano de Brasília, sobretudo no que tange às alturas das edificações.

O desenvolvimento dos trabalhos envolveu um processo técnico interligado a um processo participativo, que se encontram detalhados no sítio eletrônico da LUOS.



Figura 1– Elaboração da LUOS/ Processo técnico e Processo participativo

O processo técnico consiste basicamente nas atividades da equipe técnica da SEGETH responsável pela elaboração da LUOS e envolveu as seguintes etapas:

- Definição das áreas abrangidas pela LUOS;
- Realização de vistorias – atualização do diagnóstico da ocupação;
- Revisão e complementação da base de dados de projetos urbanísticos;
- Revisão da Tabela de Usos e Atividades da LUOS;
- Definição de parâmetros de uso do solo;
- Elaboração de banco de dados da LUOS via Geoportal;
- Definição de parâmetros de ocupação do solo;
- Realização de simulações com aplicação dos parâmetros constantes da proposta;
- Indicação de áreas onde será admitido o remembramento de lotes;
- Definições com relação a aplicação de instrumentos urbanísticos afetos a LUOS;
- Elaboração e complementação de estudos específicos;
- Elaboração do texto da proposta de projeto de lei complementar;
- Consultas e reuniões com Administrações Regionais, órgãos e concessionárias de serviços públicos.

Os estudos específicos, que foram desenvolvidos no âmbito da elaboração da LUOS com a finalidade de subsidiar a proposta, se encontram disponibilizados no sítio eletrônico da Segeth e anexados ao presente documento, são eles:

- Leitura Territorial – elaborado como subsídio ao PLC 79/2013 (consta apenas no sítio eletrônico da Segeth);
- Taxa de permeabilidade – elaborado como subsídio ao PLC 79/2013 (consta apenas no sítio eletrônico da Segeth);
- Fachada Ativa;
- Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR;
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT;
- Afastamentos Mínimos Obrigatórios;
- Sintaxe Espacial;
- Exigência de Vagas de Veículos;
- Estudo de Densidade Demográfica associada a proposta da LUOS.

O processo participativo, por sua vez, foi estruturado visando assegurar a gestão democrática da cidade, conforme preconizada no Estatuto das Cidades e no PDOT. Nessa perspectiva foram utilizados diversos instrumentos para assegurar a participação da sociedade na construção da proposta em todas as suas etapas, a exemplo de consultas públicas, debates, órgãos colegiados e audiências públicas, conforme detalhado na sequência:

- Consultas públicas no sítio eletrônico da SEGETH:
 - 1ª Consulta pública – avaliação do PLC 79/2013;
 - 2ª Consulta pública – Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa;
 - 3ª Consulta pública – Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa;
 - 4ª Consulta pública – proposta completa do PLC da LUOS;
- Consultas públicas presenciais nas Regiões Administrativas:
 - 24 reuniões com apresentação da proposta do PLC para a comunidade de cada uma das Regiões Administrativas.
- Reuniões e debates específicos com a comunidade:
 - 2 reuniões com entidades representativas de setores de atividades econômicas;
 - 3 reuniões com a comunidade do Lago Sul;
 - 3 reuniões com a comunidade do Lago Norte;
 - 1 reunião com a comunidade do Park Way;
 - 1 reunião com a comunidade de Taguatinga;
 - 1 reunião com a comunidade da Estrutural;
- Órgãos colegiados com representação de diversos segmentos da sociedade:
 - 46 reuniões da Câmara Técnica com representantes do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN e Conselho Consultivo de Preservação e Planejamento Territorial e Metropolitano do Distrito Federal CCPPTM/DF;
 - 5 reuniões da Câmara temática de uso e ocupação do solo do Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social do Distrito Federal;
 - 2 reuniões do Conselho Consultivo de Preservação e Planejamento Territorial e Metropolitano do Distrito Federal – CCPTTM/DF;
- Audiências públicas:

- 1ª Audiência Pública – Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa, que ocorreu simultaneamente em três localidades do Distrito Federal – 17/12/2016 – Regiões Plano Piloto, Sobradinho e Taguatinga;
- 2ª Audiência Pública – Parâmetros de ocupação do solo por Região Administrativa – 06/05/2017 – Museu da República;
- 3ª Audiência Pública – PLC completo – 15/07/2017 – UnB – Campus Ceilândia.

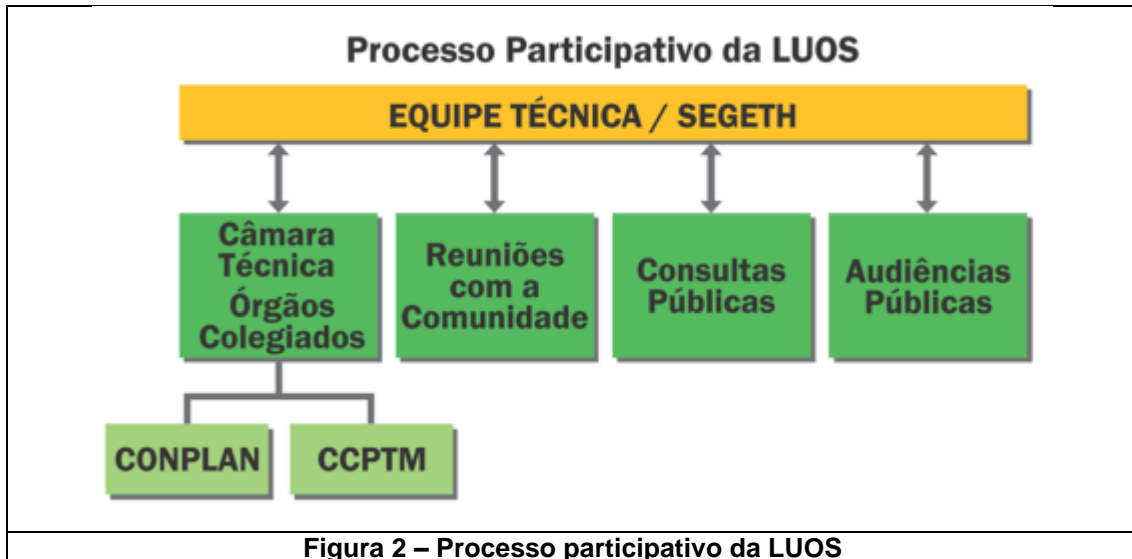


Figura 2 – Processo participativo da LUOS

Ocorreu ainda a apresentação e debate da LUOS em eventos realizados na Câmara Legislativa do Distrito Federal; na Ordem dos Advogados Seccional do Distrito Federal; no Jornal de Brasília; e no Sindicato das Indústrias da Construção Civil - Sinduscon.

A realização de três Audiências Públicas, em momentos distintos do processo de elaboração da proposta de PLC da LUOS e com conteúdo cumulativo (mapa de uso do solo, quadro de parâmetros de ocupação do solo e por fim o projeto de lei completo), teve como finalidade o aprofundamento do debate acerca da proposta em construção e permitir a sua apropriação por parte da sociedade.

A Câmara Técnica da LUOS (CONPLAN/CCPTM), ao longo de 46 reuniões em dois anos de sua constituição, contribuiu para um debate pormenorizado e para a construção coletiva da proposta.

A condução do processo participativo teve como princípio a transparência em todas as suas etapas. Nesse sentido, o material técnico produzido, assim como as atas, os áudios, as apresentações e as respostas às demandas apresentadas no processo participativo foram disponibilizados no sítio eletrônico da SEGETH, na seção específica da LUOS.

Do mesmo modo, a base de dados georeferenciados da LUOS foi disponibilizada em Mapa Dinâmico, o que possibilitou, ao longo de todo o processo de sua elaboração, o acesso franco às informações relativas à proposta, bem como a identificação da norma urbanística atualmente em vigor.

5. PROPOSTA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DA LUOS

5.1. Conteúdo Mínimo

O PDOT/2009 define o conteúdo mínimo da lei de uso e ocupação do solo ao relacionar as seguintes matérias:

Art.149 (...)

I - os usos dos lotes de acordo com a Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal, assegurando a localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas no Distrito Federal;

II— as alturas máximas das edificações;

III — taxas de permeabilidade, quando couber;

IV — os afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos dos lotes, quando couber;

V— os cones de iluminação e ventilação, quando couber;

VI — a utilização dos subsolos, quando couber;

VII — o tratamento das divisas do lote;

VIII — parâmetros para definição do número mínimo de vagas de estacionamento interno das unidades imobiliárias;

IX — as penalidades correspondentes às infrações decorrentes da inobservância dos preceitos estabelecidos.

Como forma de assegurar a coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal o PDOT previu também, no § 6º do art. 42, que a LUOS revisse os coeficientes de aproveitamento por ele definidos, observados o limite dos coeficientes máximos estabelecidos por zona urbana.

Art. 42. (...)

§ 6º A Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá rever os coeficientes de aproveitamento previstos neste Plano Diretor garantindo coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, observados os coeficientes máximos, por zona urbana, estabelecidos no caput. *(Parágrafo originalmente vetado pelo Governador e posteriormente acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

O referido plano diretor confere, ainda, à LUOS a obrigação de indicar as áreas onde deverão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da outorga onerosa de alteração do uso e da compensação urbanística, conforme previsto nos arts. 168 e 199.

Art. 168. O Distrito Federal poderá conceder onerosamente a outorga do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico determinado nas áreas indicadas neste Plano Diretor e a outorga de alteração do uso nas áreas indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

(...)

Art. 199. (...)

§ 2º A compensação urbanística somente pode ser aplicada para os empreendimentos cuja regularização seja declarada de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial. *(Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

O PDOT também estabeleceu no art. 269-A que a LUOS poderia definir os critérios para ocupação de áreas públicas contíguas a lotes setor de uso estritamente residencial, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Entretanto, o Poder Executivo optou por apresentar projeto específico com esse tema.

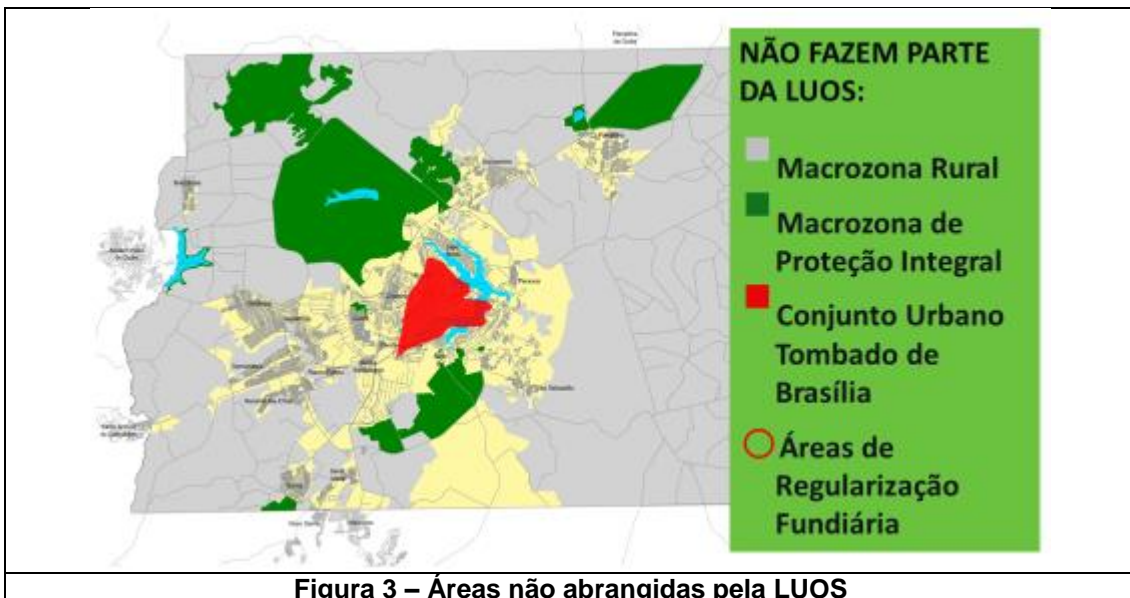
Art. 269-A. A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá definir critérios para ocupação de áreas públicas contíguas a lotes situados em setor de uso estritamente residencial, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. (Artigo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Parágrafo único. É proibido o parcelamento das áreas públicas citadas no *caput*.

5.2. Abrangência

A LUOS abrange os lotes e projeções localizados nos parcelamentos urbanos registrados em cartório de registro de imóveis situados na Macrozona Urbana do Distrito Federal. Os parcelamentos urbanos consolidados, implantados e aprovados pelo Poder Público, também foram incorporados à LUOS, a exemplo do Setor Tradicional de Planaltina e do núcleo urbano do Paranoá.

Destaca-se, ainda, que no âmbito de abrangência da LUOS, não estão contempladas as áreas situadas na Macrozona Rural do PDOT, que devem submeter-se às diretrizes específicas estabelecidas para as diferentes categorias de zonas rurais e tratadas na esfera do Plano de Desenvolvimento Rural; as áreas situadas na Macrozona de Proteção Integral, regida por legislação específica; e as áreas situadas na Zona Urbana do Conjunto Tombado, objeto do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB. A LUOS também não abrange as áreas de regularização fundiária, até que estas tenham seus respectivos projetos de regularização aprovados e registrados.

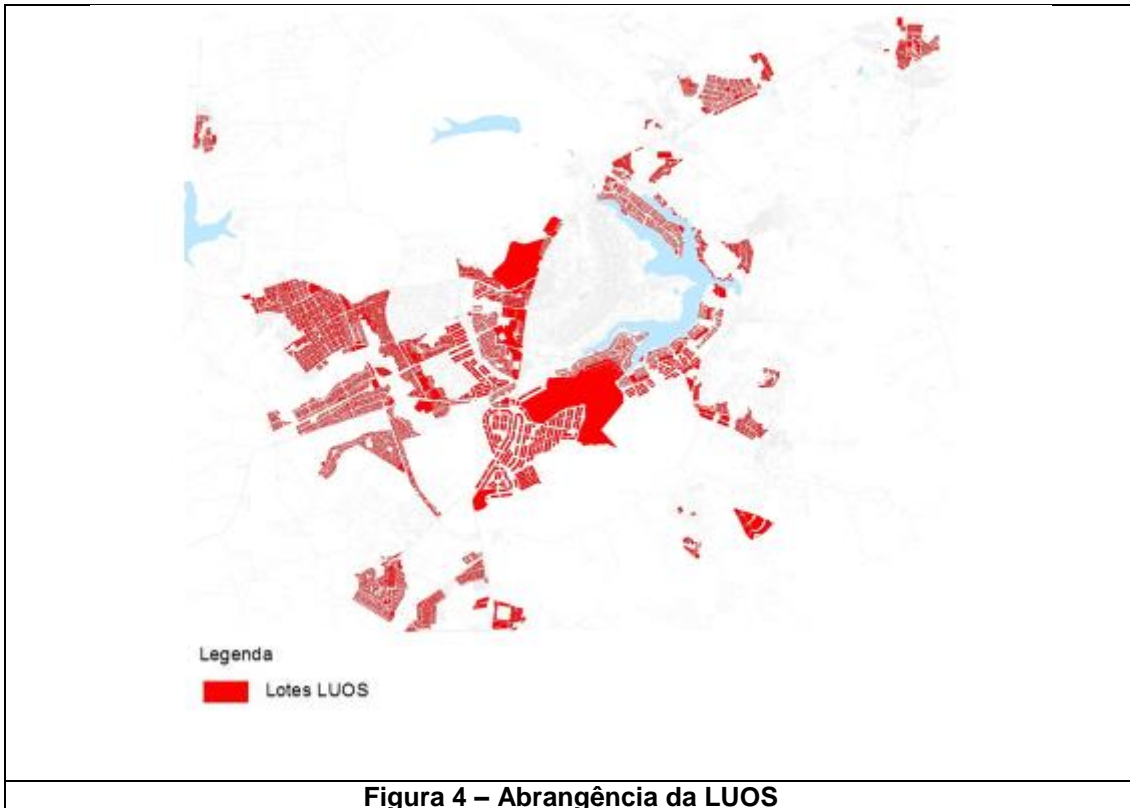


De forma geral, as áreas públicas urbanas, sejam elas áreas verdes, praças, sistema viário e outros tipos de espaços livres de uso público, assim estabelecidos no projeto de parcelamento e registrados em cartório, conforme disposto na Lei Federal nº 6.766/79 também não integram a LUOS. Assim como não faz parte do escopo da LUOS

a criação de novas unidade imobiliárias ou mesmo a desconstituição das existentes. Efetivamente, a LUOS estabelece os usos e ocupação de lotes existentes, e que possuem destinação conforme norma urbanística vigente.

O território de abrangência da LUOS situa-se nas seguintes Regiões Administrativas:

- 1 – Águas Claras – RA XX;
- 2 – Brazlândia – RA IV;
- 3 – Ceilândia – RA IX;
- 4 – Gama – RA II;
- 5 – Guará – RA X;
- 6 – Jardim Botânico – RA XXVII;
- 7 – Lago Norte – RA XVIII;
- 8 – Lago Sul – RA XVI;
- 9 – Núcleo Bandeirante – RA VIII;
- 10 – Paranoá – RA VII;
- 11 – Park Way – RA XXIV;
- 12 – Planaltina – RA VI;
- 13 – Recanto das Emas – RA XV;
- 14 – Riacho Fundo – RA XVII;
- 15 – Riacho Fundo II – RA XXI;
- 16 – Samambaia – RA XII;
- 17 – Santa Maria – RA XIII;
- 18 – São Sebastião – RA XIV;
- 19 – Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA – RA XXV;
- 20 – Setor de Indústria e Abastecimento – SIA – RA XXIX;
- 21 – Sobradinho – RA V;
- 22 – Sobradinho II – RA XXVI;
- 23 – Taguatinga – RA III;
- 24 – Varjão – RA XXIII



Os novos parcelamentos e aqueles decorrentes de projetos de regularização fundiária aprovados pelo Poder Executivo, após o devido registro em cartório das respectivas unidades imobiliárias integrarão a base de dados da LUOS, e deverão para isso seguir a mesma metodologia para definição de parâmetros de uso e ocupação do solo.

As Regiões Administrativas da Itapoã, Vicente Pires e Fercal não estão incluídas na LUOS, no entanto passarão a integrar a sua base de dados assim que registrados os respectivos projetos de regularização fundiária.

5.3. Princípios, Objetivos e Estrutura do PLC

Os princípios estruturadores da LUOS expressam fundamentalmente as diretrizes da LODF, do Estatuto da Cidade e do PDOT, acrescidas de algumas questões específicas relativas ao reconhecimento das peculiaridades dos núcleos urbanos abrangidos pela LUOS, compreendendo:

- a garantia da função social da propriedade urbana;
- a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente das ações do Poder Público;
- o desenvolvimento urbano sustentável;
- a melhoria da qualidade dos espaços urbanos;
- a transparência e equidade;

- o respeito às características urbanas e morfológicas que conferem identidade a cada núcleo urbano do Distrito Federal;
- a otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana;
- a flexibilização de usos;
- a regularização urbanística;
- o controle do uso e ocupação do solo urbano;
- a gestão democrática da cidade com inclusão e participação social.

Esses princípios bem como nos pressupostos que orientam a elaboração da LUOS, mencionados anteriormente, estão refletidos nos objetivos expressos na proposta, que incluem:

- regular o uso e ocupação do solo para ordenar o desenvolvimento urbano sustentável;
- estabelecer base normativa única e padronizada de uso e ocupação do solo;
- propiciar a descentralização da oferta de emprego e serviços, de habitação e de equipamentos públicos;
- evitar a segregação de usos;
- estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que observem a relação das edificações e atividades com os espaços públicos;
- propiciar a eficácia da fiscalização do uso e da ocupação do solo;
- viabilizar a implementação das estratégias de ordenamento territorial expressas no PDOT;
- rever os coeficientes de aproveitamento previstos no PDOT/2009;
- estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que garantam coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

Especificamente no estabelecimento dos parâmetros de uso e ocupação busca-se articular dimensões que compõem a dinâmica urbana – econômica, social, ambiental, territorial, da paisagem – conforme relacionados como parte dos objetivos da LUOS:

- 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.

A proposta de projeto de lei complementar elaborada para a LUOS tem a seguinte estrutura de tópicos:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS

CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS

CAPÍTULO IV – DAS SIGLAS E DEFINIÇÕES

TÍTULO II – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DAS UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – UOS

CAPÍTULO II – DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I – Dos Coeficientes de Aproveitamento

Seção II – Das Alturas Máximas das Edificações

Seção III – Da taxa de Permeabilidade Mínima

Seção IV – Da Taxa de Ocupação Máxima

Seção V – Dos Afastamentos Obrigatórios

Seção VI – Da Utilização dos Subsolos

Seção VII – Das Galerias Obrigatórias e Marquises

Seção VIII – Das Vagas para Veículos Internas ao Lote ou Projeção

Seção IX – Do Tratamento das Divisas dos Lotes

Seção X – Dos Pilotos Obrigatórios

CAPÍTULO III – DAS UNIDADES ESPECIAIS

CAPÍTULO IV – DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL

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

CAPÍTULO VI – DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO II – DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

CAPÍTULO III – DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E DA CONCESSÃO DE USO

CAPÍTULO IV – DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

TÍTULO IV – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO ÚNICO – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

São partes integrantes do PLC:

Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS;

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

Anexo III - Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa;

Anexo IV – Quadro de Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos;

Anexo V – Quadro de Exigência de Vagas de Veículos;

Anexo VI – Mapa de Rede de Transporte para Exigência de Vagas;

Anexo VII – Mapas de Remembramento entre UOS diferentes por Região Administrativa;

Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR;

Anexo IX – Quadro de Atividades Agregadas para ONALT.

5.4. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Os parâmetros de uso e ocupação do solo da LUOS são definidos por Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS, para as quais foram atribuídos os usos e as atividades urbanas permitidas, como também os índices urbanísticos a serem adotados pelas edificações nos lotes e projeções.

O zoneamento de usos por manchas, usual na maioria das cidades, não foi adotado para a LUOS devido à situação peculiar do arcabouço de normas vigentes que trata a cidade quase que lote a lote. A LUOS propõe, em verdade, uma transição da base normativa de uso e ocupação do solo, que consiste no que se denomina UOS – Unidade de Uso e Ocupação do Solo. Uma UOS possibilita a associação dos usos e atividades permitidas em relação à área do lote ou projeção e sua inserção na malha urbana.

A UOS define o conjunto de atividades agregadas a partir de categorias de usos permitidos (residencial, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial), que estão detalhados em tabela de usos e atividades. Para cada localidade, são associadas às UOS os parâmetros de ocupação do solo dos lotes e projeções.

Como resultado, os parâmetros relacionados ao uso e ocupação do solo para os lotes e projeções abrangidos pela LUOS estão referenciados em três componentes da proposta:

- Mapa de Uso do Solo por Região Administrativa, que indica a UOS para cada lote e projeção;
- Tabela de Usos e Atividades, que relaciona os usos e atividades permitidos por UOS;
- Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa, que relaciona para as UOS os índices urbanísticos que se aplicam aos lotes e projeções.

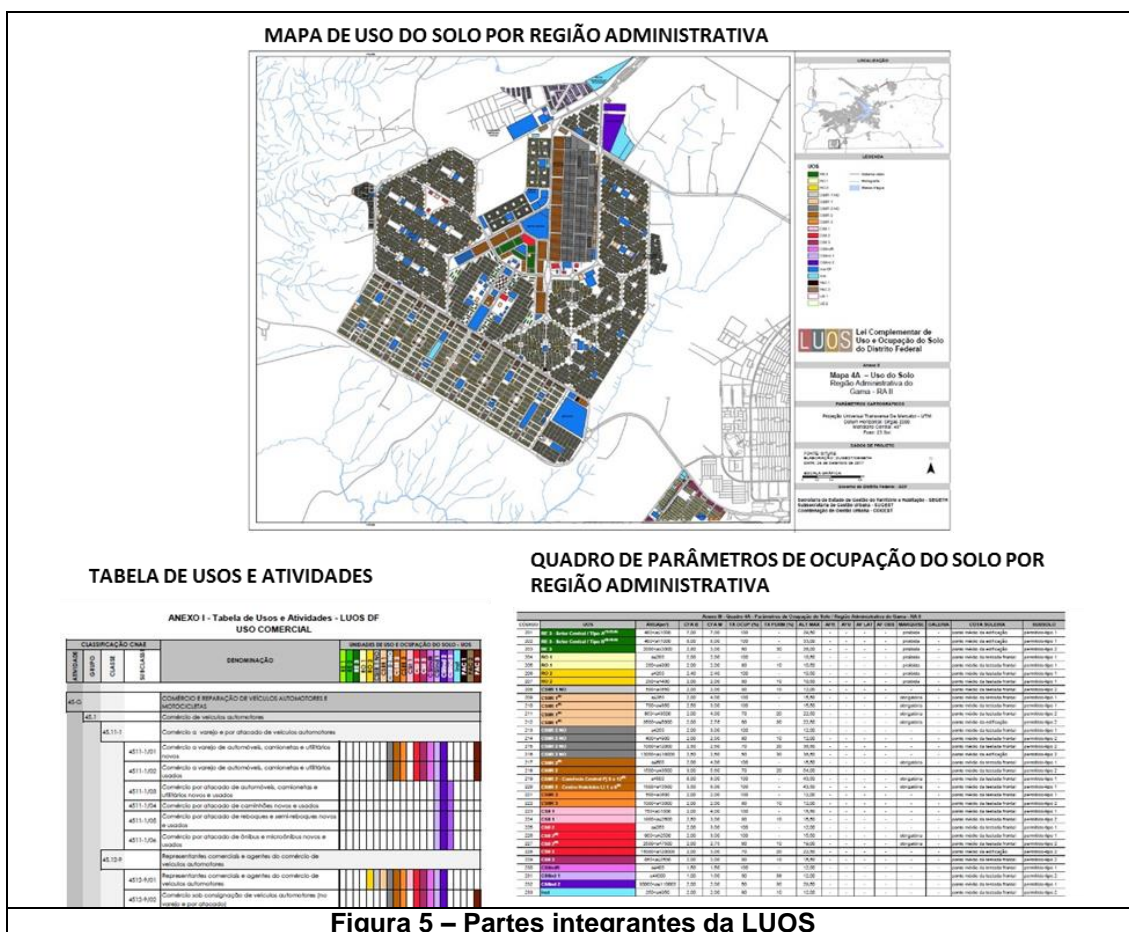


Figura 5 – Partes integrantes da LUOS

A denominação UOS – Unidades de Uso e Ocupação do Solo corresponde, portanto, ao conjunto de atividades agregadas, para a qual são definidos os parâmetros de ocupação do solo, de acordo com a área do lote.

Para subsidiar a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo utilizou-se a base normativa vigente para os lotes e foram realizadas vistorias para verificação da situação fática (real) do uso e ocupação atual nas Regiões Administrativas abrangidas pela LUOS, bem como, foi desenvolvida uma base de dados georeferenciada e realizados estudos de sintaxe espacial, densidade e modelagem da volumetria das edificações no lote, em metodologia a seguir apresentada.

5.4.1. Metodologia para definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo

A definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo da proposta da LUOS segue procedimentos metodológicos próprios que associam a análise técnica com a construção de base de dados georeferenciada, além de processo participativo e de reuniões setoriais.

Como parte da metodologia, as informações e demandas oriundas de requerimentos protocolados na SEGETH, apresentadas em consultas públicas, reuniões e audiências públicas, e debatidas no âmbito da Câmara Técnica da LUOS (CONPLAN/CCPPTM), em meio ao processo participativo de construção da proposta, foram apreciadas pela equipe técnica e, incorporadas quando verificada a pertinência.

A proposta foi elaborada a partir da avaliação da **cidade real**, utilizando os dados levantados em vistorias e da **cidade legal**, utilizando os parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes compostas de Plantas Registradas - PR, Normas de Gabarito – NGB, Planos Diretores Locais – PDL, Planilhas de Parâmetros Urbanísticos - PUR, Anexo V do PDOT, dentre outras. Foram utilizadas diversas ferramentas de avaliação espacial para leitura pormenorizada das Regiões Administrativas abrangidas pela LUOS.

Para identificação da **cidade real**, foram realizadas vistorias em todas as Regiões Administrativas envolvidas, com o objetivo de verificar a conformidade da proposta anterior, contida no PLC 79/2013, com relação ao cenário atual.

Os principais objetos dessas vistorias e sua posterior análise foram a constatação da ocorrência de atividades existentes, o número de pavimentos e a incidência de marquises e galerias. Essa etapa permitiu o ajuste do diagnóstico previamente elaborado, considerando a situação fática observada nessas vistorias.

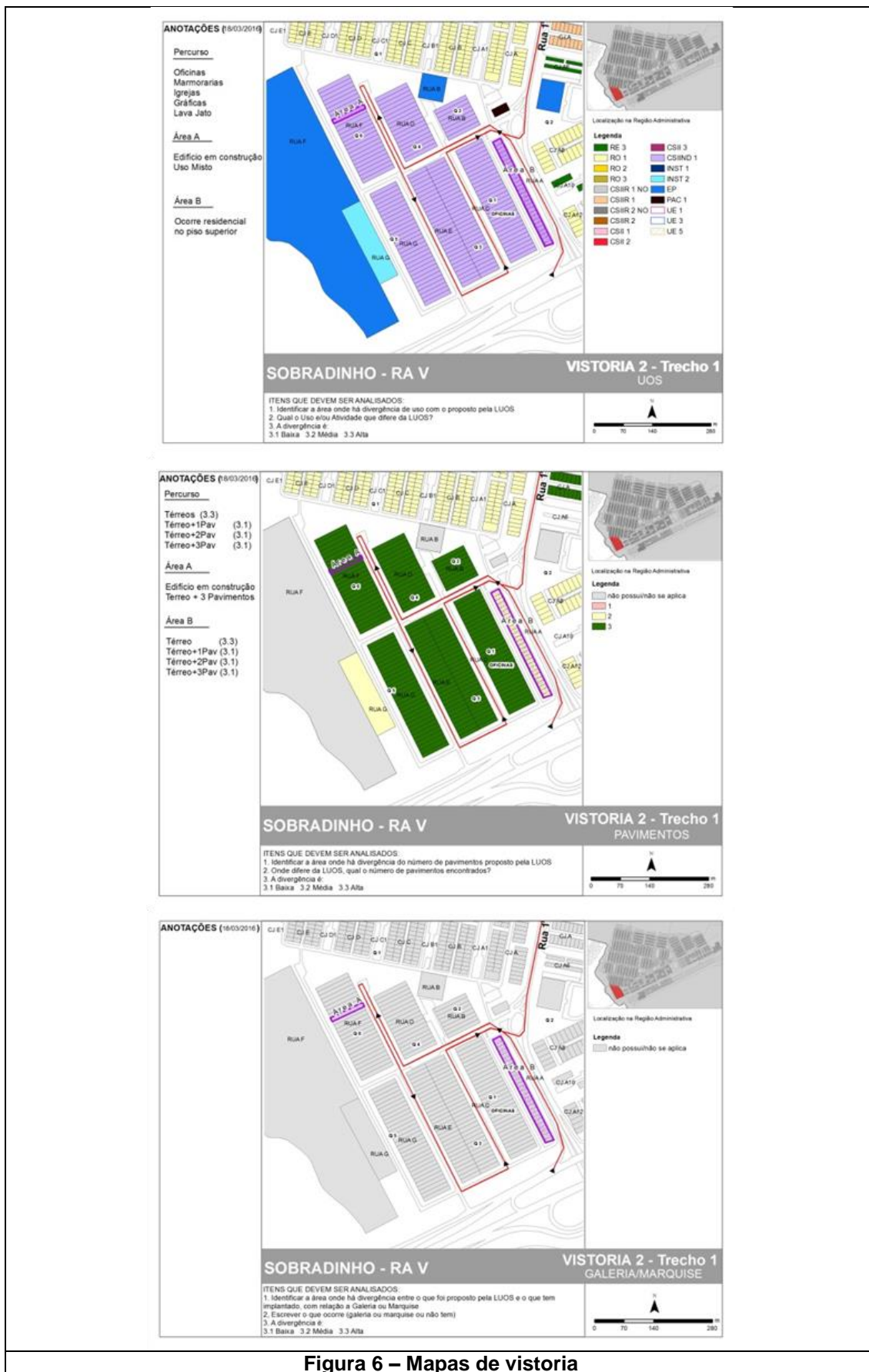


Figura 6 – Mapas de vistoria

Num segundo momento, ainda com o intuito de delinear a **cidade real** e a dinâmica urbana em curso, foram realizadas reuniões com a equipe técnica das Administrações Regionais para identificação das situações de desconformidade de usos e edificações em relação a legislação urbanística aplicável a cada localidade.

Tendo em vista a análise da **cidade legal**, foi feita a atualização da base de dados georeferenciada, referente aos projetos urbanísticos (shape Lotes_PU/SITURB) com o preenchimento dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo constantes do Anexo V do PDOT.

Essa base de dados relativos a situação atual, que envolve lotes e projeções registrados em cartório e respectiva norma vigente, além de subsidiar o processo de análise para a construção da proposta, também fornece os dados espaciais utilizados na estruturação de outra base de dados dos parâmetros urbanísticos definidos na LUOS. De forma que foram sistematizados os dados relativos aos parâmetros tanto da norma vigente, como da proposta em bancos de dados georeferenciados.

No que se refere à definição das atividades urbanas permitidas para as UOS, foi atualizada e ajustada a Tabela de Usos e Atividades da LUOS, elaborada para o PLC 79/2013. Para a sua atualização foi utilizada a versão CNAE 2.2. Levantamento e análise das características da produção industrial, quanto a incomodidade e porte, permitiram adequações na discriminação das atividades relacionadas a esse uso para as UOS onde ele é admitido. Ainda, como parte dos ajustes efetuados, certas subclasses foram reavaliadas e permitidas ou retiradas de determinadas UOS.

Após a atualização do diagnóstico, a **primeira etapa** da elaboração da proposta consistiu nas definições quanto as UOS aplicadas aos lotes e projeções, que culmina nos **Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa** e na estruturação da base de dados georeferenciada da LUOS com as informações da UOS para os lotes e projeções. Assim, as diversas UOS foram selecionadas com a intenção de flexibilização de usos e ampliação de atividades permitidas, observando o fomento econômico e a configuração espacial e, em alguns casos, a regularização das atividades existentes.

Na aplicação das UOS nos lotes e projeções das diversas regiões administrativas foram identificadas áreas urbanas que guardam similaridades de uso e ocupação e que possuem características passíveis de se subordinarem a um padrão urbanístico único. A caracterização das UOS decorreu de leitura da configuração espacial das diversas localidades e teve como base o cruzamento dos seguintes dados:

- normas vigentes para cada núcleo urbano;
- diretrizes e estratégias do PDOT;
- estudos em elaboração no âmbito do ZEE, quanto às áreas para desenvolvimento de atividades econômicas;
- vistorias em campo que permitiram detectar a predominância de usos e atividades instaladas;
- o porte das vias e a sua capacidade de integração;
- as redes de transportes coletivos implantadas;
- os potenciais de centralidade.

Ressaltamos que a percepção da dinâmica da cidade e a aplicação das UOS também foi produto de reuniões técnicas com as equipes das Administrações Regionais.

Os estudos desenvolvidos de Leitura Territorial e de Sintaxe Espacial, especialmente, apoiaram as avaliações territoriais e de articulação e integração espaciais quanto a definição das UOS para lotes e projeções:

- Leitura Territorial – parte do diagnóstico, reúne informações do meio físico e do PDOT para as Unidades de Planejamento Territorial abrangidas pela LUOS, elaborado como subsídio ao PLC 79/2013 (consta apenas no sítio eletrônico da Segeth);
- Sintaxe Espacial, a análise da configuração da malha viária, associada ao movimento (centralidades, vias de atividades, corredores de ônibus e vias servidas com alta densidade de viagens de transporte público e coletivo por ônibus) e uso do solo foi utilizada para a manutenção ou a proposição de novos usos e tipologias. (Nota Técnica anexa ao presente documento).

Na sequência, as Figuras 7 a 9 exemplificam para uma mesma área, localizada na Região Administrativa da Ceilândia, a análise das informações citadas.

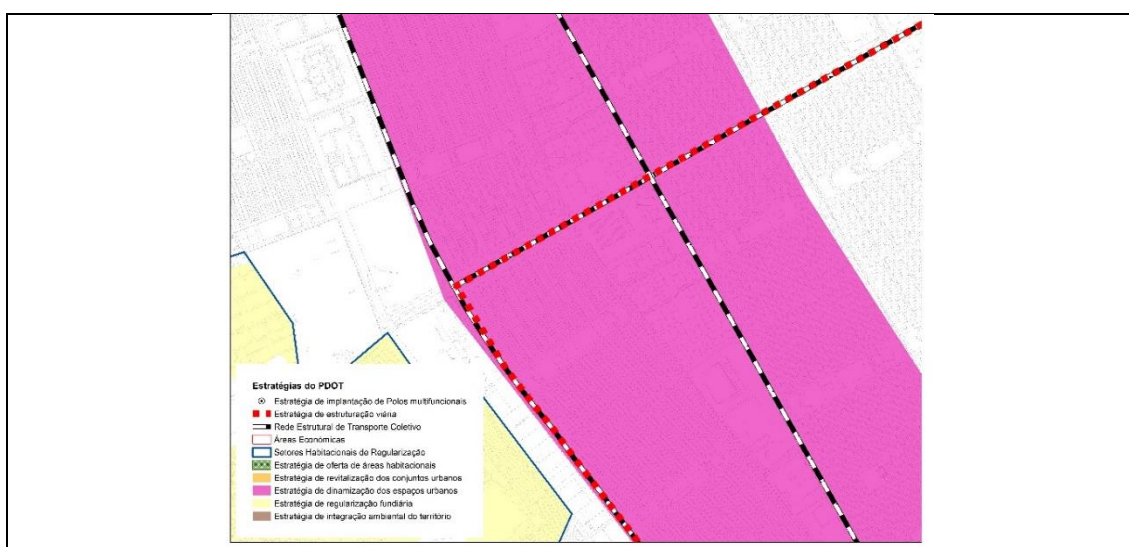


Figura 7 – Estratégia de Ordenamento Territorial do PDOT

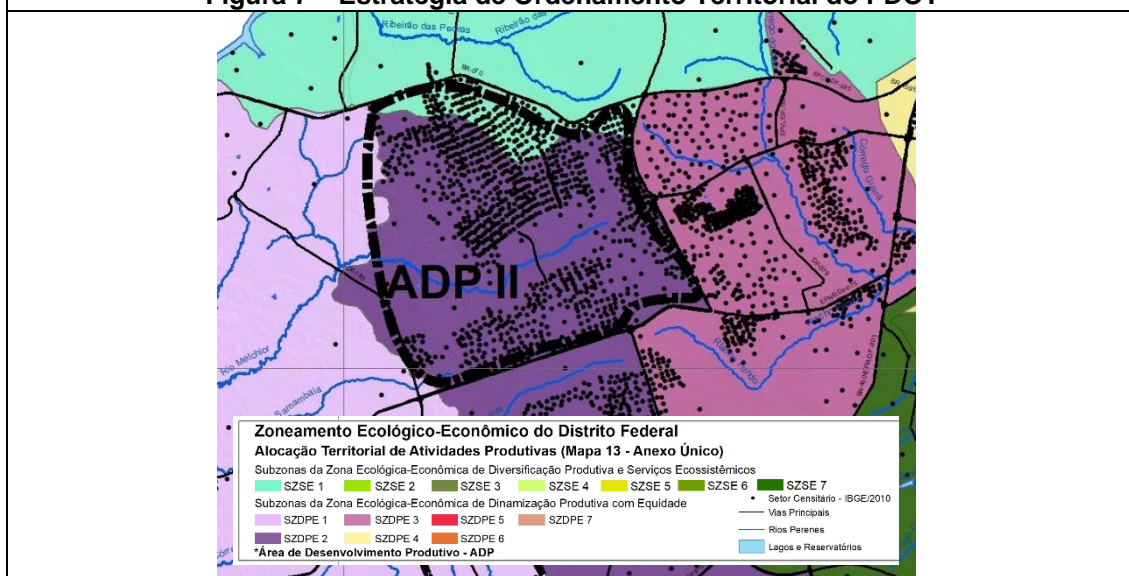


Figura 8 – Mapa de diretrizes da proposta do ZEE



Figura 9 – Sintaxe Espacial e Proposta da LUOS

Para definição da UOS Inst EP foram utilizados os dados relativos aos lotes listados como patrimônio do GDF e/ou os lotes criados como equipamento público em projeto urbanístico. Verificou-se, ainda, se algum desses lotes criados como equipamento público foi objeto de licitação, conforme dados apresentados pela Terracap.

As UOS foram representadas espacialmente por meio de mapas de uso, com cores diferenciadas por categoria o que permite a leitura de sua implantação em todo o território de abrangência da LUOS.

A **segunda etapa** do trabalho de definição dos parâmetros consistiu no estabelecimento dos índices urbanísticos para os lotes e projeções, que tem como resultado a elaboração dos **Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa**, bem como a alimentação da base de dados georeferenciada da LUOS com as informações dos parâmetros de ocupação do solo propostos para os lotes e projeções.

Nas Regiões Administrativas, os lotes de cada UOS foram agrupados por faixa de área, observando a similaridade das informações relacionadas aos atributos da norma urbanística vigente. Para essa análise, foi construída tabela com informações da base de dados georeferenciada relativa a norma vigente.

QUADRO DE PARÂMETROS - MEMÓRIA TÉCNICA - ÁGUAS CLARAS / RA-XX																								
FAIXA_04	CODIGO_UOCP_04	FAIXA_03	FAIXA_02	FAIXA_01	PROF	NOME	USO_04	USO_03	USO_02	USO_01	MIN_ARELA_04	MAX_ARELA_04	MIN_ARELA_03	MAX_ARELA_03	MIN_ARELA_02	MAX_ARELA_02	MIN_ARELA_01	MAX_ARELA_01	ABREVATURA_LIC_04	RE_04	RE_03	RE_02	RE_01	
FAIXA_04	CODIGO_UOCP_04	FAIXA_03	FAIXA_02	FAIXA_01	PROF	NOME	USO_04	USO_03	USO_02	USO_01	MIN_ARELA_04	MAX_ARELA_04	MIN_ARELA_03	MAX_ARELA_03	MIN_ARELA_02	MAX_ARELA_02	MIN_ARELA_01	MAX_ARELA_01	ABREVATURA_LIC_04	RE_04	RE_03	RE_02	RE_01	
10	100	RE 2				10 UOS, 20 UOS e 30 UOS Serão estabelecidas as faixas de 10, 20 e 30 metros de largura em função da permeabilidade dos solos, de acordo com os parâmetros estabelecidos no PDOT para cada uma das faixas de ocupação.	URB 7702	UGS 80702			1460,00	7940,00	607,00	7941,00						RE 3	500	1000	1000 + a ≤ 5000	
		RE 2					URB 7702	UGS 7702			2064,70	5796,00	2064,00	5796,00										
		RE 2					URB 7702	UGS 7702			2064,00	5795,00	2064,00	5795,00										
		RE 2					URB 22402	UGS 14702			2012,20	5021,30	2296,00	5021,30										
		RE 2					URB 22402	UGS 14702			2014,00	5020,00	2295,00	5020,00										
		RE 2					URB 54702	UGS 14702			3000,00	7501,30	3990,00	7501,30										
		RE 2					URB 7702	UGS 76702			3300,00	8381,00	3300,00	8381,00										
		RE 2					URB 224702	UGS 102702			4000,00	7940,70	3907,00	7940,00										
10	100	RE 2				10 UOS, 20 UOS e 30 UOS Serão estabelecidas as faixas de 10, 20 e 30 metros de largura em função da permeabilidade dos solos, de acordo com os parâmetros estabelecidos no PDOT para cada uma das faixas de ocupação.	URB 54702	UGS 80702			3020,77	3020,77	3020,51	3020,51						RE 3	35000	40000	35000 + a ≤ 40000	
10	100	RE 2					URB 54702	UGS 80702			3020,77	3020,77	3020,51	3020,51										
10	100	RE 1				Terreno destinado para a categoria de uso urbano de 1ª ordem, com densidade máxima de 10 UOS por hectare e altura máxima de 10 metros.	URB 114702	PUR 114702			125,70	251,40	121,40	252,07						RO 1	0	300	a ≤ 300	
		RE 1					URB 114702	PUR 114702			125,70	251,40	121,40	252,07										

Figura 10 – Ilustração da tabela base utilizada para definição dos parâmetros

Na definição, por UOS, das faixas de área de lote e dos parâmetros de ocupação do solo foram observados os seguintes critérios gerais:

- normas vigentes para cada núcleo urbano;
- coeficiente de aproveitamento básico e máximo definido no Anexo V PDOT;
- densidades demográficas máximas definidas no PDOT;
- condicionantes estabelecidos no licenciamento ambiental dos parcelamentos, em especial quanto a taxa de permeabilidade;
- estudos em elaboração no âmbito do ZEE;
- vistorias em campo que permitiram detectar desconformidades em relação ao número de pavimentos e a implantação de galerias e marquises;
- o porte das vias e a sua capacidade de integração;
- as redes de transportes coletivos implantadas;
- os potenciais de centralidade;
- composição da paisagem urbana;
- a interdependência entre os parâmetros de ocupação.

No agrupamento realizado, mesmo em lotes com áreas coincidentes, foi necessária a criação de faixa contendo a denominação de endereço para definir parâmetros específicos, visando manter as características peculiares de alguns parcelamentos.

Uma vez estabelecidas as faixas, os coeficientes de aproveitamento foram definidos com base naqueles previstos no Anexo V do PDOT. Para os parcelamentos que não constam nesse Anexo, foram usados como base os coeficientes estabelecidos nas normas vigentes.

Como decorrência do agrupamento de lotes por faixas de área, a definição dos coeficientes de aproveitamento adotou os seguintes critérios: o estabelecimento do

valor de maior frequência entre os lotes constantes da mesma faixa e, no caso de valores muito díspares, a utilização da média dos coeficientes.

A definição do coeficiente, não seguiu a regra de frequência ou média nos casos de regularização das situações encontradas na cidade real. Em outros, foi alterado devido à impossibilidade de utilização desse coeficiente em virtude da interdependência dos parâmetros.

Para validação dos coeficientes definidos foi desenvolvida fórmula de simulação automática considerando como variáveis os parâmetros de taxa de ocupação e altura máxima. De acordo com o resultado da simulação, os coeficientes originalmente previstos eram ajustados. A simulação possibilitou também, sobretudo nas áreas mais verticalizadas, a flexibilização da volumetria das edificações.

Nesse aspecto, ressalta-se que o coeficiente de aproveitamento, juntamente com a possibilidade de uso residencial, tem impacto direto na densidade demográfica. De forma que a manutenção de índices iguais, ou em alguns casos menores, do que o que está hoje estabelecido como potencial construtivo do lote ou projeção, não cria acréscimo populacional e conseqüentemente não gera demanda por infraestrutura urbana na área de abrangência da LUOS.

No estabelecimento das alturas, buscou-se destacar as centralidades e vias de atividades com alturas mais elevadas que áreas do entorno, a fim de marcar esses espaços como referências na paisagem urbana. Observou-se, ainda, as características morfológicas das localidades, respeitando as conformações mais horizontalizadas e as restrições quanto ao entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB.

Ao permitir relação mais flexível entre coeficiente de aproveitamento, altura e taxa de ocupação, pretende-se conferir menor densidade de ocupação e possibilitar maior liberdade para as soluções arquitetônicas das edificações.

Para a definição dos demais parâmetros de ocupação foram observadas, via de regra, o estabelecido em norma vigente e determinações oriundas de condicionantes ambientais do licenciamento do parcelamento, constituindo de fato em sistematização da legislação urbanística.

A base georeferenciada da LUOS foi atualizada com as informações constantes no Quadro de Parâmetros, com a utilização de scripts, regras preestabelecidas elaboradas para o preenchimento automatizado dos dados. Também foram preenchidas informações referentes ao número de habitantes por domicílio, a área das unidades habitacionais, etc.

Com a atualização da base de dados georeferenciada da LUOS foi possível elaborar métodos de trabalho, utilizando procedimentos e fórmulas para obter diversas simulações e análises, tais como:

- Modelagem dos parâmetros de uso e ocupação no terreno:

Para elaboração da modelagem o sistema viário, a hidrografia e os lotes foram projetados sobre o modelo digital do terreno, de acordo com a topografia da Região Administrativa. Foram utilizados os parâmetros de coeficiente de aproveitamento e altura máximos, estabelecidos no Quadro de Parâmetros da LUOS, sendo modelado o polígono da taxa de ocupação definida pelos respectivos parâmetros.

- Cálculo de densidade:

Para os estudos da LUOS foi comparada a densidade definida pelo Anexo III do PDOT para a área urbana abrangida pela LUOS, a densidade definida pelo coeficiente de aproveitamento máximo do Anexo V do PDOT (ou normas, para os parcelamentos que não constam no Anexo V) e a densidade definida pelo coeficiente de aproveitamento máximo da proposta da LUOS.

- Mapas comparativos relativos ao uso residencial e não residencial vigente e o estabelecido na LUOS:

Foram elaborados mapas indicando onde houve extensão ou exclusão do uso residencial na proposta da LUOS quando comparado com as normas vigentes. Esse comparativo foi utilizado para observar os casos de aumento de densidade ocorridos em função da alteração de uso, muitas vezes em decorrência de regularização.

- Diferença dos potenciais construtivos vigentes e os estabelecidos na LUOS:

Foi calculada a diferença entre os coeficientes de aproveitamento definidos pela LUOS e os estabelecidos pelo Anexo V do PDOT, ou nas normas urbanísticas, no caso dos parcelamentos ou lotes que não constam no Anexo V. Essa análise serviu para verificar a aplicação do método utilizado na LUOS para definição do coeficiente e para observar os casos de aumento de densidade ocorridos em função da alteração do coeficiente de aproveitamento máximo.

A sistematização e análise dos dados possibilitou, ao longo de todo o trabalho, a avaliação e a correção de possíveis inconsistências na proposta.

Ainda para subsidiar a proposta da LUOS, com relação a definição de parâmetros de tratamento de divisas, afastamentos mínimos obrigatórios quando considerada a edificação, e a exigência de vagas (que não constam do Quadro de Parâmetros) foram elaborados estudos abaixo listados, que se encontram disponibilizados no sítio eletrônico da Segeth e anexados ao presente documento:

- Fachada Ativa, definidas como aquelas permeáveis e de acesso franqueado aos transeuntes, voltadas para os logradouros públicos;
- Afastamentos Mínimos Obrigatórios;
- Exigência de Vagas de Veículos.

5.4.2. Parâmetros de Uso

Os parâmetros de uso da LUOS são estabelecidos por UOS, definindo para lotes e projeções o conjunto de atividades agregadas a partir de categorias de usos permitidos (residencial, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial), conforme anteriormente mencionado.

Em cada UOS os usos obedecem a critérios de: (i) exclusividade, apenas um uso é permitido; (ii) obrigatoriedade, mais de um uso é permitido, porém um deles é obrigatório; e (iii) simultaneidade, em que são permitidos vários usos e nenhum caráter de obrigatoriedade.

As UOS de uso e atividades com caráter de exclusividade são residenciais ou institucionais. A intenção para essas UOS é garantir uma característica marcante do espaço urbano, evitando que a permissão de outros usos altere significativamente a feição da localidade.

Nas UOS onde há obrigatoriedade de uso e atividades, é permitido o uso misto (exceto PAC, onde não é permitido o uso residencial, mas há obrigatoriedade de atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes), porém um dos usos é obrigatório. Desta maneira, é garantida a predominância de determinadas atividades naquela localidade.

A espacialização das UOS ocorre de acordo com a hierarquização das funções urbanas identificadas e obedece a uma ordem crescente e cumulativa de possibilidades de implantação de atividades conforme seu nível de abrangência: (i) local – atende às necessidades cotidianas da população; (ii) intermediário – atende às necessidades de um número maior de habitantes, a um bairro ou quadra; (iii) regional – atende às necessidades do Distrito Federal; e (iv) especial – atende a necessidades específicas.

Os critérios para a definição das Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS para lotes e projeções remetem a uso, atividade, localização, ocupação do solo, e desenho urbano. Cabe reiterar que o ponto de partida para a categorização dos lotes em UOS foram as normas vigentes (PR, NGB, PDL, PUR, entre outras) e a cidade real.

A nomenclatura das UOS foi definida de forma simples e a partir das letras iniciais das categorias de usos:

- C, para comercial;
- S, para prestação de serviços;
- I ou Inst, para institucional;
- I ou Ind, para industrial;
- R, para residencial.

Com base nessa nomenclatura foram criadas as UOS RE, RO, CSIIR, CSIIR NO, CSII, CSIIInd, CSIIIndR, Inst, Inst EP e PAC. Designadas PAC são as UOS referentes aos postos de abastecimento de combustíveis, que são um caso peculiar do Distrito Federal, uma vez que muitos lotes foram criados especificamente para esta atividade. As UOS designadas Inst e Inst EP, ocorrem apenas nos lotes onde se aplicam os usos institucionais, privados e/ou públicos.

A adição dos numerais 1, 2 ou 3 ao nome das UOS decorre da constatação da diversidade de situações em que as atividades se mesclam e se efetivam na malha urbana: hierarquia viária; situação no contexto na malha urbana – centralidade ou periferia, por exemplo -; e quantidade e intensidade das atividades permitidas.

Existe, também, uma categorização das UOS de uso misto designada pelas letras NO, significando que os usos referidos são admitidos, sem a obrigatoriedade de nenhum deles. Sua adoção visa assegurar a regularidade das atividades já praticadas e estimular o desenvolvimento de áreas urbanas com tendência a maior dinamização, em função de sua localização no espaço urbano.

A UOS referente a cada lote ou projeção é indicada no Anexo II — Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa e o detalhamento das atividades permitidas são as definidas no Anexo I - Tabela de Usos e Atividades da LUOS.

Em atendimento às disposições do PDOT/2009, os usos dos lotes e projeções foram estabelecidos de acordo com a Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal, aprovada mediante o Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2016, baseada na Classificação Nacional de Atividades Econômicas — CNAE — versão 2.2.

A Tabela de Usos e Atividades da LUOS discrimina para cada UOS as atividades permitidas detalhadas no nível de subclasse, conforme a CNAE. A tabela poderá ser atualizada mediante Decreto do Poder Executivo sempre que a CNAE for alterada, admitindo-se dessa forma que novas atividades econômicas, que surjam em decorrência de novos processos produtivos e de inovações tecnológicas, sejam incorporadas a dinâmica da ocupação urbana.

Nessa Tabela também constam notas de exceções, onde determinada atividade relacionada a uma UOS pode ou não ocorrer devido a situações específicas associadas à realidade de cada localidade. Ainda, com o objetivo de restringir o porte de determinadas atividades nas UOS, constam notas que restringem a atividade a ser implantada apenas se corresponder à microempreendedor individual – MEI ou microempresário.

A proposta prevê o estabelecimento de 10 UOS, a partir das categorias de usos permitidos agregadas conforme sua compatibilidade:

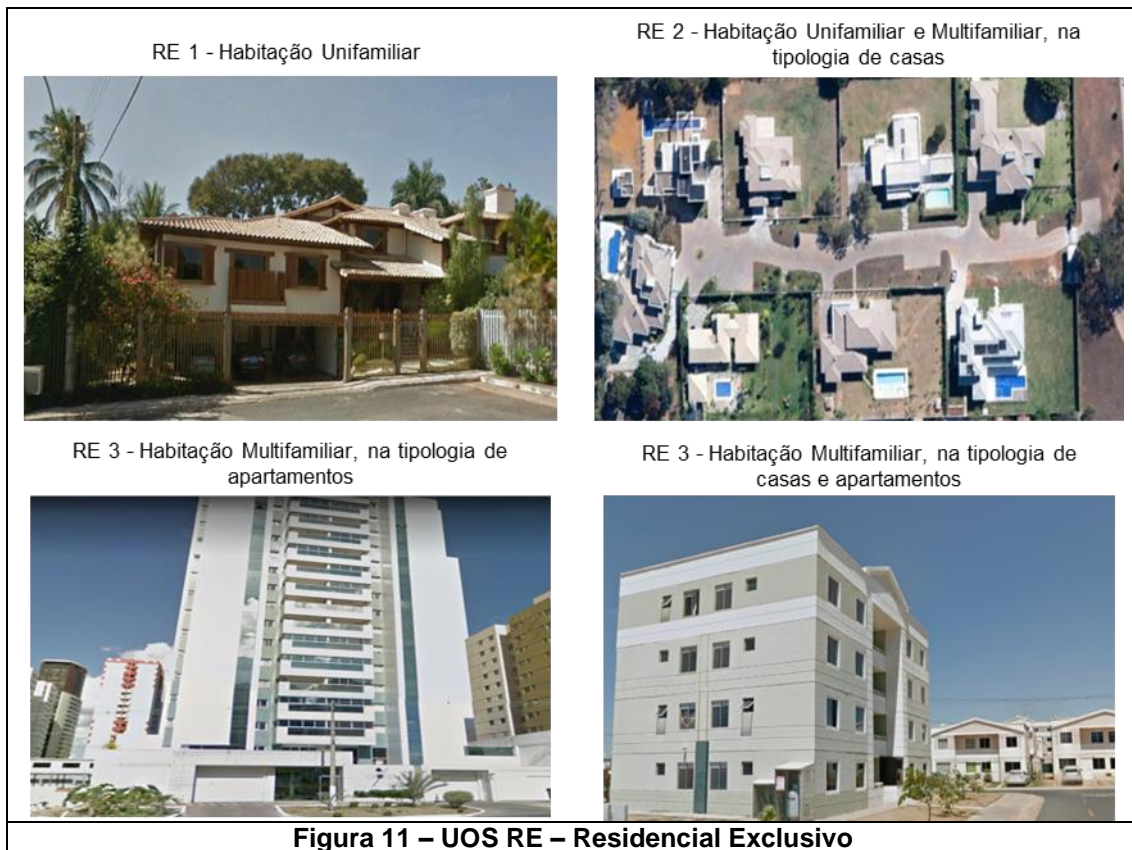
RE	Residencial Exclusivo, onde é admitido apenas o uso residencial
RO	Residencial Obrigatório, onde são admitidos outros usos, desde que ocorram de forma concomitante ao uso residencial
CSIIR	Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial obrigatórios, permitido o uso residencial
CSIIR NO	Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial não obrigatório
CSII	Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, proibido o uso residencial
CSIIInd	Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, com maior ênfase para atividades industriais e proibido o uso residencial
CSIIIndR	Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial obrigatórios, tolerado o uso residencial nos pavimentos superiores
Inst	Institucional
Inst EP	Institucional Equipamento Público
PAC	Postos de Abastecimento de Combustíveis

Estabelecidos os critérios para sua definição no espaço urbano, as UOS são a seguir detalhadas em suas especificidades.

5.4.2.1. UOS RE – Residencial Exclusivo

A UOS RE é aquela que ocorre em áreas específicas da malha urbana e na qual é permitido exclusivamente o uso residencial, sendo definidos três níveis:

- 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 e em tipologia de casas combinada com a tipologia de apartamentos.



5.4.2.2. UOS RO – Residencial Obrigatório

A UOS RO é aquela onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo. É o uso predominante no DF e ocorre nas áreas internas dos núcleos urbanos. Acontece em dois níveis:

- a) RO 1 - É a forma predominante de uso e ocupação do solo da maioria dos núcleos urbanos abrangidos pela LUOS. Consolida a malha urbana, sendo vinculada às vias locais onde há a predominância do uso residencial, na categoria habitação unifamiliar e nas quais ocorrem pequenas atividades econômicas, de âmbito doméstico.

Caracteriza a obrigatoriedade do uso residencial e faculta o uso não residencial simultâneo, com atividade econômica de baixa incomodidade realizada no âmbito doméstico.

São admitidas algumas atividades de prestação de serviços e algumas atividades comerciais, industriais e institucionais, na condição de microempreendedores individuais – MEI.

Não é autorizado o acesso independente para as atividades não residenciais e nem a veiculação de publicidade nas fachadas ou limites do lote.

b) RO 2 - O uso residencial é obrigatório, na categoria habitação unifamiliar. São admitidas algumas atividades dos usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, no térreo, com acesso independente, coexistindo, obrigatoriamente, com o uso residencial.

É aplicada, usualmente, ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, onde foi constatada a ocorrência de atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial.

As atividades poderão ser voltadas para a rua de acesso, com abertura direta para a rua e serem totalmente independentes da habitação.

As atividades permitidas são aquelas com nível baixo de incomodidade em relação ao uso residencial.

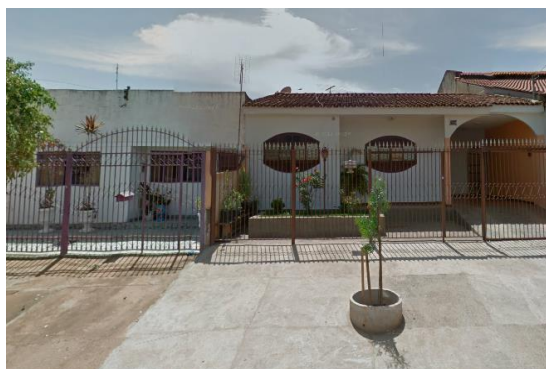


Figura 20 – UOS RO 1 – Residencial Obrigatório



Figura 21 – UOS RO 2 – Residencial Obrigatório

A proposta ainda prevê forma de controle posterior das atividades implantadas nas UOS RO 1 e RO 2, que confere a vizinhança papel proativo na gestão urbana. Os vizinhos poderão pleitear a cassação da licença de funcionamento de atividade incômoda, caso sejam descumpridas as condições que garantam sua não incomodidade. Caberá aos Conselhos Locais de Planejamento auxiliar o Administrador Regional no encaminhamento da questão.

5.4.2.3. UOS CSIIR – Um dos usos não residenciais obrigatório – Residencial permitido

A UOS CSIIR é aquela em que é obrigatório um ou mais dos usos não residenciais - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial – que poderão ocorrer simultaneamente ou não. O uso Residencial é permitido, desde que não ocorra voltado para o logradouro público. São definidas três subcategorias:

- a) CSIIR 1 - Ocupam espaços que complementam a oferta de atividades, em locais específicos da malha urbana, próximo às áreas habitacionais e que possuem abrangência local.
- b) CSIIR 2 - UOS que se aplica, predominantemente, ao longo do sistema viário estruturante. Esta UOS está relacionada aos espaços de centralidade, às vias de atividades, às áreas de maior dinâmica e integração urbana. Nesses casos, o uso não residencial reforça o papel dessas áreas na configuração do espaço urbano.
- c) CSIIR 3 - Localiza-se nas bordas dos núcleos urbanos ou próximos a áreas industriais, ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional. Comporta, portanto, atividades de maior porte.



5.4.2.4. UOS CSIIR NO – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório

Sua adoção visa assegurar a regularidade dos usos já praticados e estimular o desenvolvimento de áreas urbanas com tendência a maior dinamização, em função de sua localização no espaço urbano.

Todos os usos urbanos são admitidos, sem a obrigatoriedade de nenhum deles, ou seja, 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.

Essa UOS é aplicada onde ocorrem usos diversificados e formas distintas de ocupação do espaço urbano, sem predominância de nenhum deles. Não está, ainda, evidenciada a característica dominante de uso da área urbana.

Nesses casos admite-se que poderão ocorrer usos exclusivos em cada lote, assim como o uso misto. Não se estabelecendo exigência quanto a prevalência de usos, permitindo-se a dinâmica da ocupação em curso.

É aplicada onde é desejável o desenvolvimento dos diversos usos urbanos, principalmente aqueles relacionados às atividades econômicas de baixa a média incomodidade para o uso residencial.

Apresenta 2 subcategorias:

- a) CSIIR 1 NO – localizado nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximo as áreas habitacionais e possuem abrangência local.
- b) CSIIR 2 NO – localizado predominantemente em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

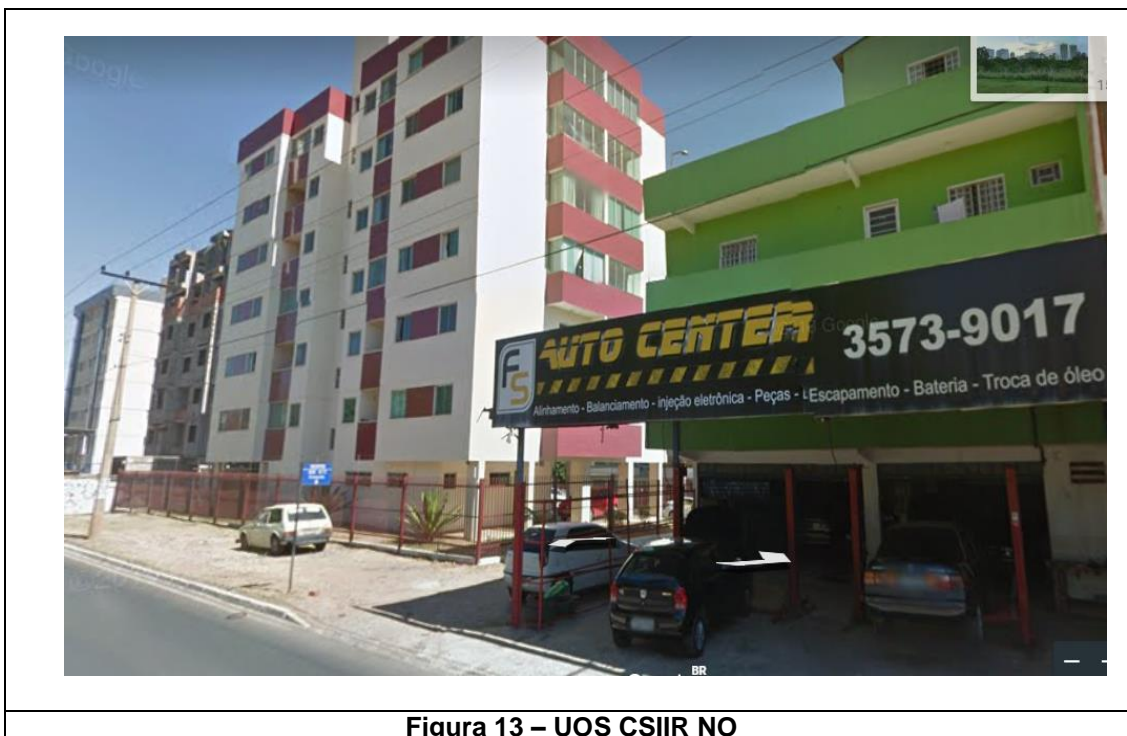


Figura 13 – UOS CSIIR NO

5.4.2.5. UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial

Onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial. Por meio dessa UOS são mantidas áreas destinadas exclusivamente a atividades econômicas, distribuídas em 3 subcategorias:

- a) CSII 1 – localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próximos às 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 às áreas industriais, situados em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional.



5.4.2.6. UOS CSIIInd – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial

Permite, prioritariamente, indústrias de bens de produção ou indústrias de base; indústrias de bens de capital e indústrias de bens de consumo. É prevista para as áreas industriais e de oficinas, onde é permitida a ocorrência de outros usos não residenciais, simultaneamente, ou não, e aplica-se, principalmente, a lotes originalmente destinados a ADEs – Áreas de Desenvolvimento Econômico. Apresenta três subcategorias

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

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

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



Figura 15 – UOS CSIIInd

5.4.2.7. UOS CSIIIndR – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial

Correlata à UOS CSIIInd, 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.

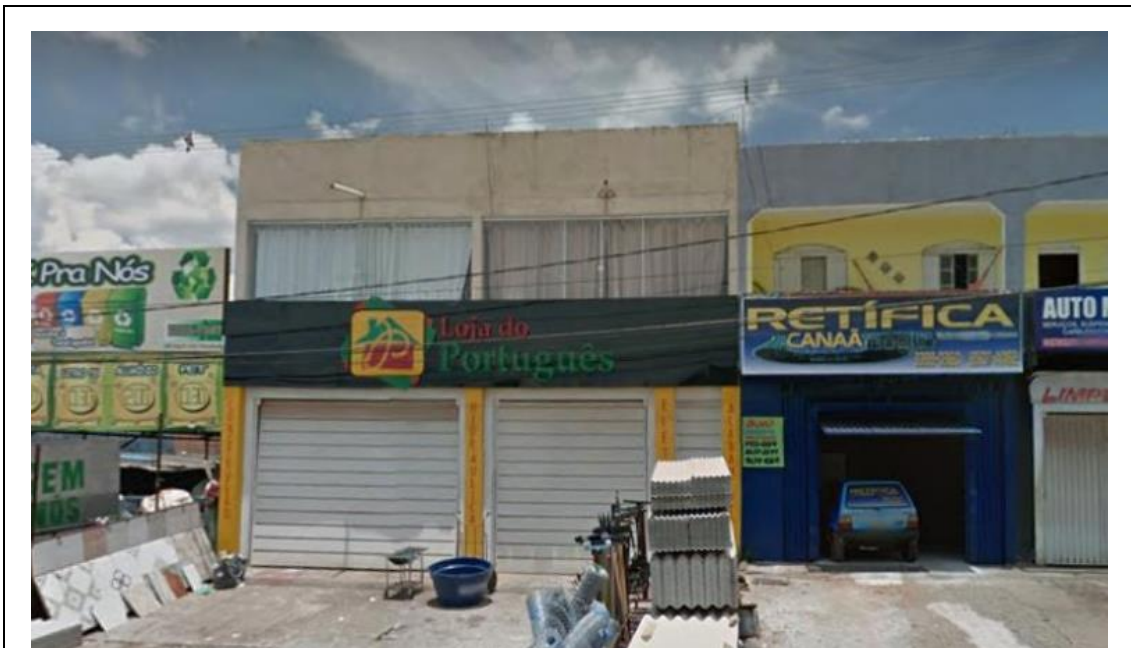


Figura 16 – UOS CSIIIndR

5.4.2.8. UOS Inst – Institucional

É caracterizada por lotes dispersos na malha urbana, onde são desenvolvidas atividades de natureza institucional, simultâneas ou não, públicas ou privadas.

Nesta UOS é permitido o funcionamento de atividades complementares, com caráter secundário e de apoio à atividade principal, desde que sejam compatíveis e simultâneas.

No caso de campus universitário, estas atividades devem estar previstas na UOS CSIIR 2.

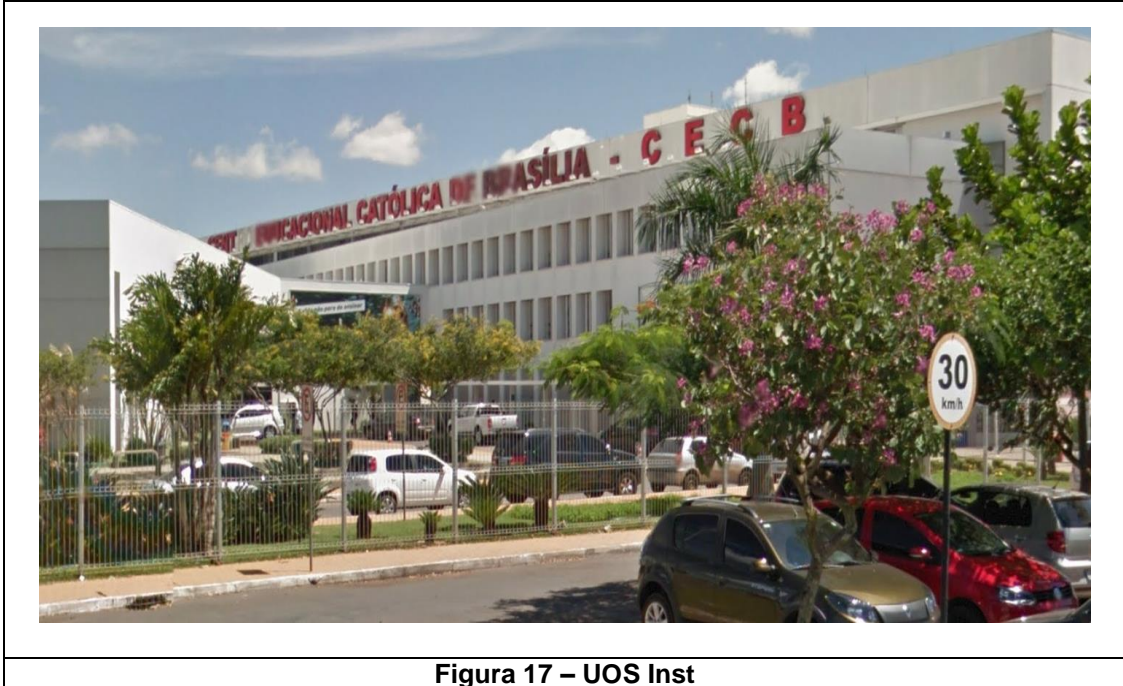


Figura 17 – UOS Inst

5.4.2.9. UOS Inst EP – Institucional Equipamento Público

Na UOS Inst EP não foram definidos usos no Anexo I - Tabela de Usos e Atividades, pois nela são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais.

Essa UOS é constituída por lotes de propriedade do Poder Público que abrigam de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

Na proposta da LUOS a UOS Inst EP ocorre em lotes dispersos na malha urbana ou de forma concentrada nos espaços centrais.

Os lotes designados como Inst EP podem ser compartilhados por mais de um equipamento urbano ou comunitário.

Da mesma forma do que ocorre na UOS Inst, na UOS Inst EP também é permitido o funcionamento de atividades complementares à atividade principal, com caráter secundário e de apoio, desde que compatíveis e simultâneas.



Figura 18 – UOS Inst EP

5.4.2.10. UOS PAC – Posto de Abastecimento de Combustíveis

As UOS PAC aplicam-se aos lotes designados exclusivamente para comércio varejista 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 – localiza-se em canteiros centrais de vias e em pequenos lotes dentro da malha urbana e 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 – situa-se, predominantemente, em lotes maiores do que aqueles destinados ao PAC 1, e está inserido na malha urbana. Ocorre também em vias de atividades e em áreas centrais 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 - geralmente ocorre próximo ou em vias de circulação, principalmente em rodovias, e se relaciona com as UOS CSII R 3, CSII 3, CSII Ind 1, CSII Ind 2, CSII Ind 3 CSII Ind R, onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultado o uso de prestação de serviço e comércio.



Figura 19 – UOS PAC

Nas UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, foi permitida a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, exclusivamente ou de forma simultânea com supermercados, hipermercados, shopping center, dentre outros, desde que condicionado ao pagamento de Onalt; à aplicação dos instrumentos urbanísticos, ambientais, de trânsito e segurança, que couberem, e ao atendimento dos parâmetros de ocupação estabelecidos para a UOS referente ao lote.

5.4.3. Parâmetros de Ocupação do Solo

A definição dos parâmetros de ocupação do solo diz respeito aos critérios para a implantação da edificação no lote. Em linhas gerais, referem-se à relação entre a área do lote e a área nele edificada. Os índices urbanísticos constituem, juntamente com a dimensão dos lotes, os instrumentos normativos definidores da morfologia urbana.

Os parâmetros de uso e ocupação definidos pela LUOS para os lotes e projeções obedeceram às determinações do PDOT/2009 quanto à densidade demográfica definida por porção territorial da macrozona urbana, não acarretando o adensamento populacional.

A proposta busca promover uma distribuição mais equilibrada da população no território, compatibilizada com a infraestrutura urbana e de modo a constituir áreas urbanas mais compactas, conforme descrito no Estudo de Densidade Demográfica, elaborado com base nos parâmetros estabelecidos na proposta da LUOS anexo ao presente documento.

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

I – Quanto a intensidade e a forma de ocupação das edificações:

- a) Taxa máxima de ocupação;
- b) Coeficiente de aproveitamento;
- c) Altura máxima;

Neste aspecto, o tratamento dos parâmetros como variáveis interdependentes, principalmente nas áreas mais verticalizadas, possibilitou a flexibilização da volumetria.

II – Quanto à localização das edificações no sítio de implantação:

- a) afastamento frontal;
- b) afastamento de fundos;
- c) afastamentos laterais;

III – Quanto aos estacionamentos, a relação da área computável de construção e da sua localização em relação ao transporte público:

- a) número de vagas de veículos internas ao lote exigidas.

IV – Quanto à qualificação ambiental da ocupação, a relação da área do lote para permitir a infiltração das águas pluviais e implantação de espécies vegetais:

- a) taxa de permeabilidade.

V – Quanto à qualificação do espaço público, a definição de limites de vedação dos lotes e indicação de elementos que melhorem a interação de pedestres com os pavimentos de acesso às edificações:

- a) Tratamento de divisa;
- b) Galeria;
- c) Marquise.

Os parâmetros de ocupação para lotes e projeções estão estabelecidos no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

Excepcionalmente, para as UOS Inst EP não foram definidos parâmetros de ocupação, não constando, por este motivo, no Anexo III. No entanto, as edificações da UOS Inst EP devem obedecer a parâmetros gerais compatíveis com aqueles definidos para a Região Administrativa onde estão inseridos e parâmetros específicos vinculados as políticas públicas setoriais.

Da mesma forma, não constam no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa, os parâmetros para o uso PAC 2, implantado exclusivamente nas UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. Nesses casos, devem ser obedecidos parâmetros específicos definidos para este uso, a exemplo de: (i) coeficientes de aproveitamento básico e máximo de 0,50; (ii) altura

máxima, incluída a cobertura, de 8,50m; (iii) taxa de ocupação de 50%; (iv) afastamentos mínimos obrigatórios de 1,50m, dentre outros.

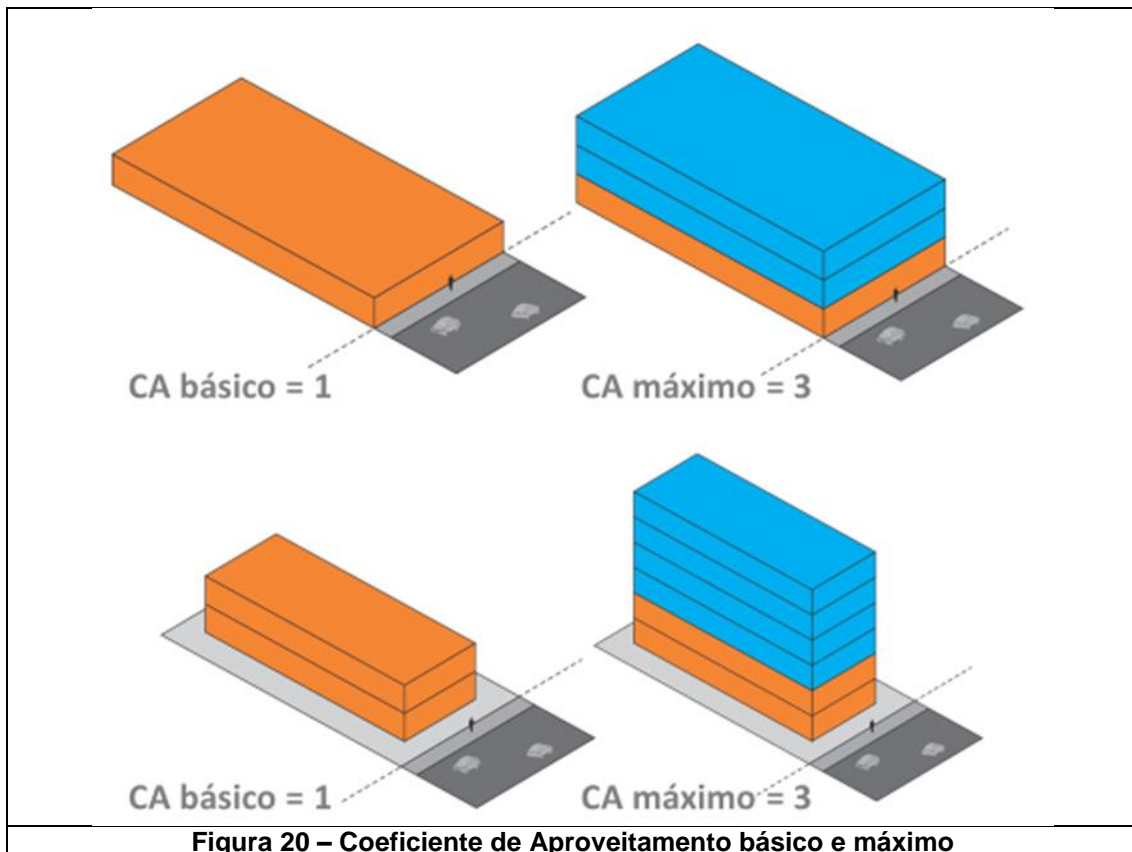
5.4.3.1. Coeficiente de Aproveitamento

O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo do terreno. Pelo coeficiente de aproveitamento é fixada a área edificável, em metros quadrados, no lote.

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

a) O Coeficiente de Aproveitamento Básico é o potencial construtivo dos lotes ou projeções, outorgado gratuitamente.

b) O 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 outorgada onerosamente.



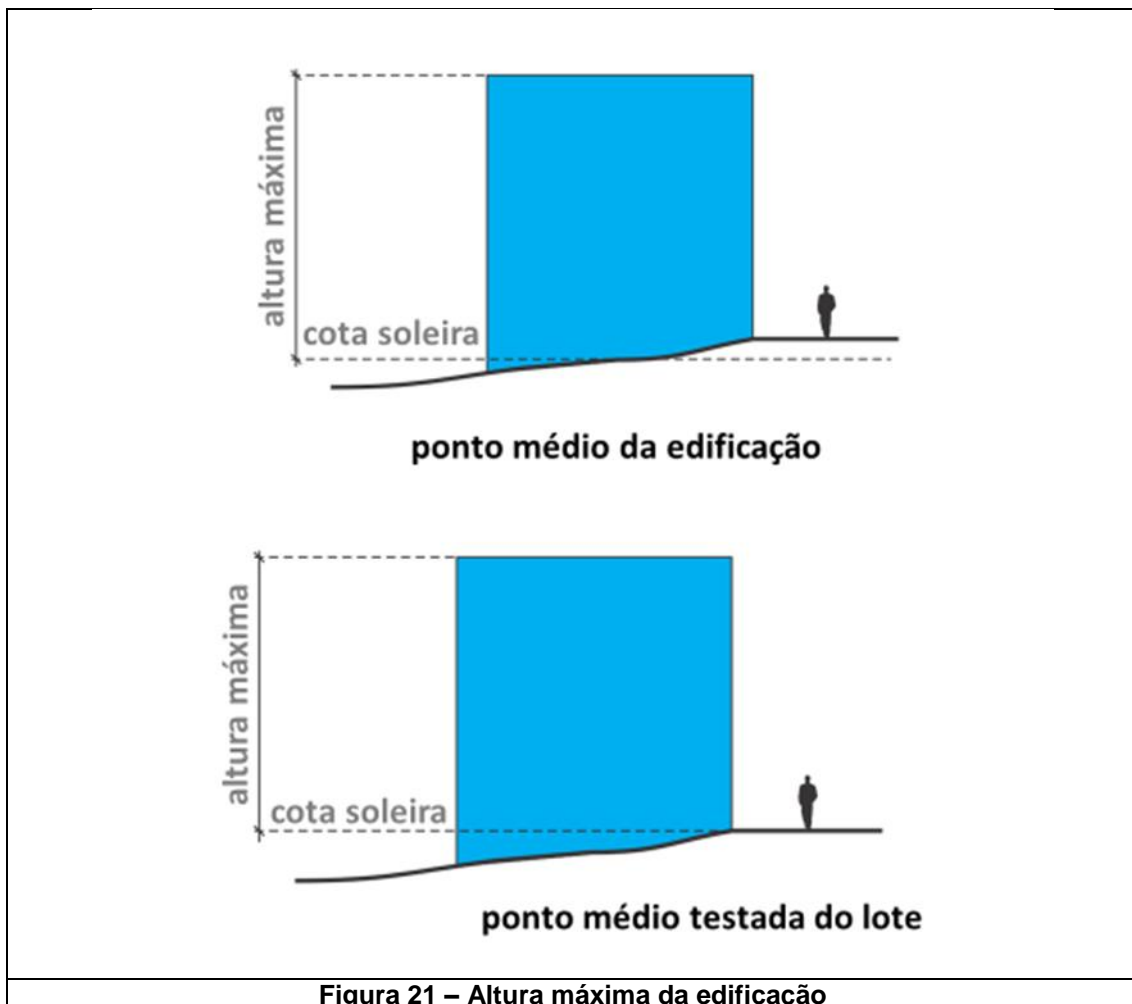
A proposta definiu que todas as áreas cobertas situadas no interior do lote ou projeção serão computadas no coeficiente de aproveitamento, com exceção das galerias obrigatórias, pilotis, elementos de proteção de fachadas, instalações técnicas e vagas na forma disciplinada na lei.

Na definição dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo foram elaboradas simulações considerando os parâmetros de taxa de ocupação, altura máxima e os coeficientes previstos no Anexo V do PDOT, conforme descrito no item 5.4.1. Essa regra não se aplica para as UOS PAC, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, pela natureza de suas atividades.

5.4.3.2. Altura Máxima da Edificação

A Altura Máxima da Edificação define em metros lineares as alturas que a edificação pode atingir segundo a sua localização.

Na proposta da LUOS a Altura Máxima da Edificação é definida como sendo a medida vertical entre a cota de soleira e o ponto mais alto da edificação, não sendo mais a referência para o pavimento térreo da edificação.



O critério para a definição das alturas das edificações nas UOS considerou a relação entre coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos que se pretende estabelecer para a localidade.

Em lugar da limitação usual do número máximo de pavimentos, a LUOS estabeleceu a altura máxima para as edificações, calculada levando-se em consideração, um pé-direito preestabelecido, acrescido de 1,50 m para os elementos de cobertura, a exceção das UOS RO 1, RO 2, RE 1, RE 2, CSIIInd 2, CSIIInd 3, PAC 1, PAC 2 e PAC 3, devido as suas especificidades.

Foi ainda estabelecido que nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 as edificações de uso industrial podem ultrapassar a altura máxima estabelecida em decorrência dos equipamentos e maquinários.

Os elementos construtivos relativos a caixas d'água, barriletes, castelos d'água, casas de máquinas, antenas para televisão, dentre outros, foram excluídos da altura máxima da edificação, desde que não excedam 4,50 em relação à face superior da laje de cobertura do último pavimento.

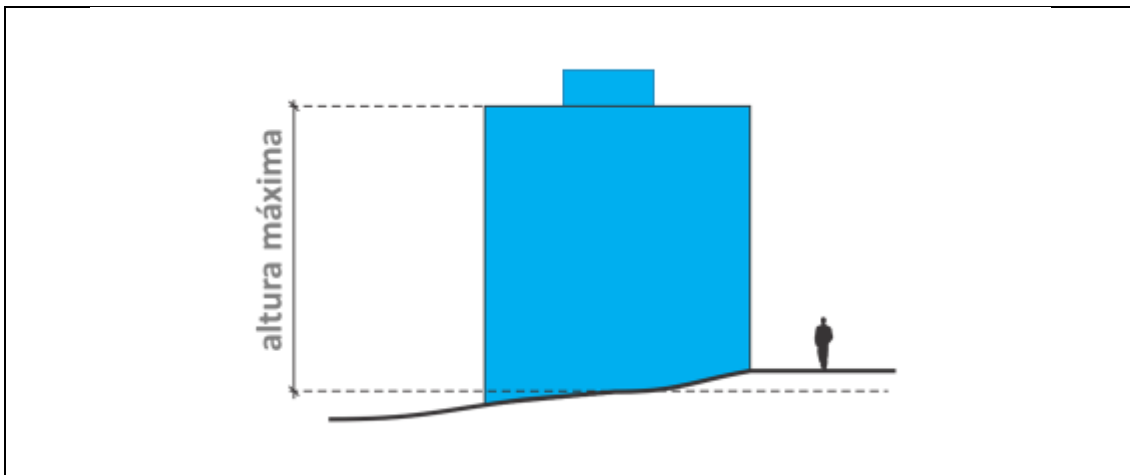


Figura 34 – Elementos construtivos facultados acima da altura máxima da edificação

As alturas mais elevadas foram previstas ao longo das vias de atividades e das áreas de centralidade, como centros e subcentros. Foram observadas as limitações de altura decorrentes da observância das normas federais referentes às restrições dos objetos projetados em espaço aéreo que possam afetar a segurança ou regularidade das operações aéreas bem como as diretrizes para a área do entorno do Conjunto Urbano Tombado de Brasília – CUB.

A cota de soleira está definida em três critérios: (i) ponto médio da edificação; (ii) ponto médio da testada frontal; e (iii) cota altimétrica média do lote. Para a escolha do critério a ser aplicada nos lotes e projeções, foi avaliada a topografia do terreno, a dimensão do lote e nas áreas já consolidadas, buscou-se adotar o estabelecido em norma vigente para evitar impactos na paisagem urbana.

O ponto médio da edificação foi geralmente utilizado em lotes muito grandes e com baixa taxa de ocupação. Esse critério corresponde a cota altimétrica medida no ponto médio da projeção da área da edificação no lote.

O ponto médio da testada frontal corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção. Em geral, esse critério foi utilizado em lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou elevada taxa de ocupação, onde é fundamental a relação da edificação com a via urbana.

Para casos específicos, geralmente quando assim definido na norma vigente, foi adotada a cota altimétrica média do lote, que é a resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices.

5.4.3.3. Taxa de Permeabilidade Mínima

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.

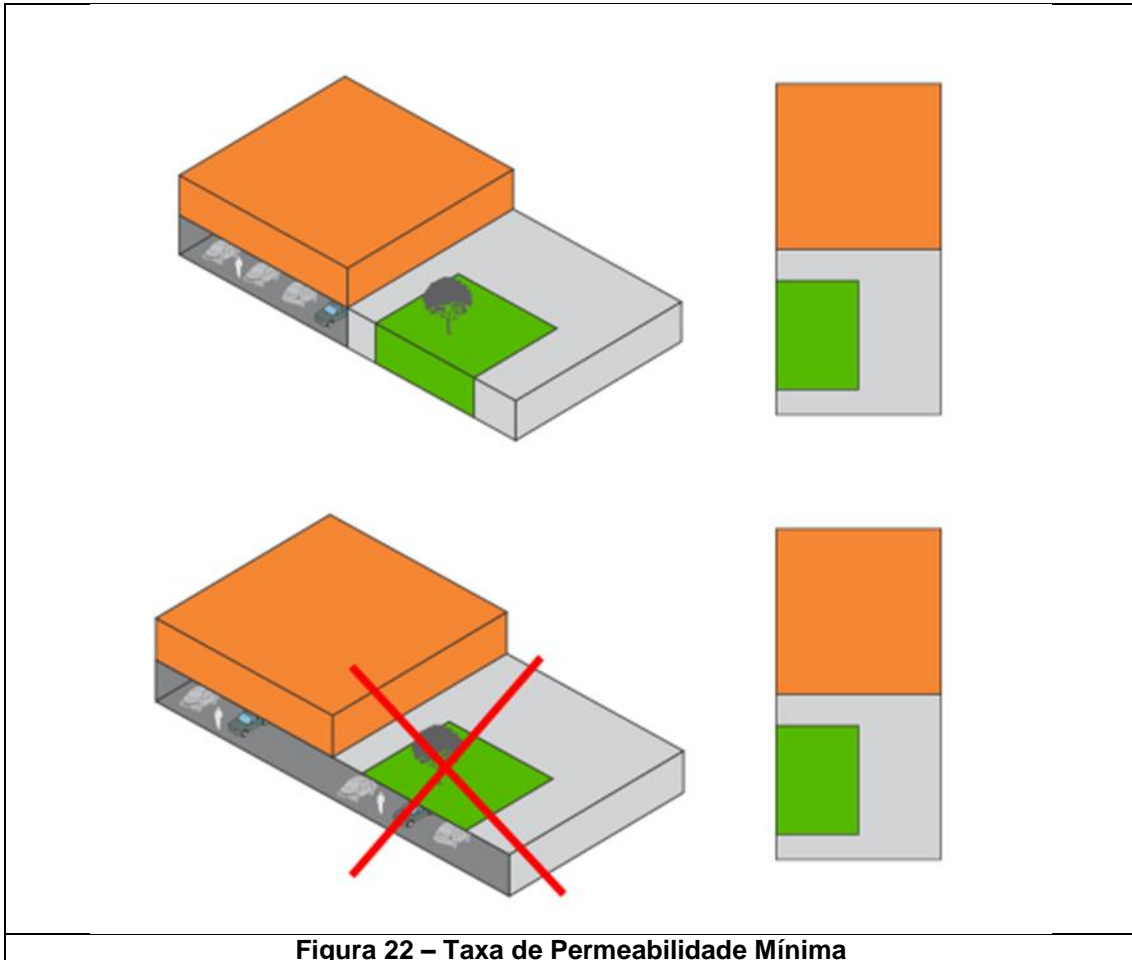


Figura 22 – Taxa de Permeabilidade Mínima

Para subsidiar a proposta da LUOS neste tema foi utilizado estudo técnico, anexo a este documento, elaborado por grupo de trabalho constituído no âmbito desta Secretaria, em 2013.

A definição das Taxas de Permeabilidade Mínima na LUOS tem como objetivo:

- contemplar os aspectos de sensibilidades do meio físico e potencialidades relacionadas a importância hidrogeológica das diferentes bacias hidrográficas;

- contribuir com a manutenção da disponibilidade e da qualidade de recursos hídricos na bacia hidrográfica;
- propiciar a recarga de aquíferos;
- permitir maior eficiência do sistema de drenagem pluvial; e
- contribuir com a qualidade do espaço urbano, associada a permanência de áreas verdes e arborizadas, que favoreçam o conforto ambiental urbano, particularmente o conforto higrotérmico, a redução de ilhas de calor e a melhoria da qualidade do ar.

Os critérios que contribuíram para a definição das Taxas de Permeabilidade Mínima aplicadas às Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS nas áreas urbanas abrangidas pela LUOS, tem como base:

- o estabelecido nas normas de uso e ocupação do solo e nos planos diretores locais existentes;
- os levantamentos da ocupação atual dos lotes;
- os textos e mapas elaborados no âmbito dos trabalhos relativos ao Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE até o fechamento da proposta.

Para a maior parte dos lotes com área de até 200 m², a LUOS não exige a permeabilidade mínima, pois após levantamento da ocupação atual dos lotes constatou-se a predominância de impermeabilização do solo, sendo que este critério não foi utilizado nas áreas com restrição ambiental.

A LUOS também prevê que a taxa de permeabilidade definida para o lote pode ser atendida parcialmente por meio da instalação de sistema de infiltração artificial de águas pluviais, respeitada as condições estabelecidas na legislação específica, Lei Complementar nº 929, de 28 de julho de 2017.

5.4.3.4. Taxa de Ocupação Máxima

A Taxa de Ocupação é o percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

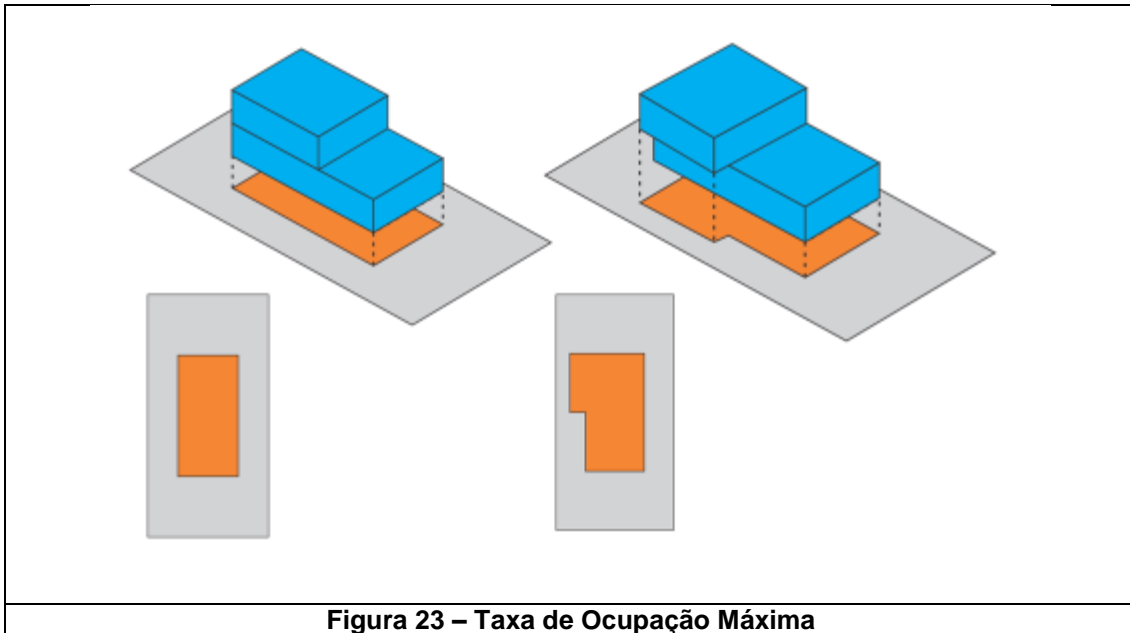


Figura 23 – Taxa de Ocupação Máxima

Na proposta da LUOS os valores definidos para a taxa de ocupação consideraram a permeabilidade intencionada para o lote, ou seja, os valores das taxas de ocupação e de permeabilidade foram estudados conjuntamente. De forma geral, foi considerado um intervalo na porcentagem entre a taxa de permeabilidade e a taxa de ocupação.

A taxa de ocupação foi definida tendo como base a norma vigente, ajustada com o padrão existente na faixa de área, com a taxa de permeabilidade e com o resultado da sua simulação em conjunto com os parâmetros de altura máxima e coeficiente de aproveitamento máximo.

Deste modo, a taxa de ocupação deixa de ser exclusivamente uma resultante da relação entre coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos, critério comumente aplicado em normas urbanísticas vigentes, que conferia pouca liberdade ao projeto arquitetônico.

Buscou-se, também, a relação entre a taxa de ocupação e o tamanho do lote, assim como com as características da UOS. Especialmente em lotes onde se admite maiores alturas, a relação entre taxa de ocupação, altura máxima da edificação e coeficiente aproveitamento máximo foi estabelecida de forma a permite diversidade nos projetos de arquitetura

5.4.3.5. Afastamentos Mínimos Obrigatórios

Os Afastamentos Mínimos Obrigatórios são de duas naturezas: estabelecidos como exigência do parcelamento ou para garantir ventilação e iluminação nas edificações.

Os afastamentos exigidos no parcelamento estão estabelecidos no Anexo III - Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

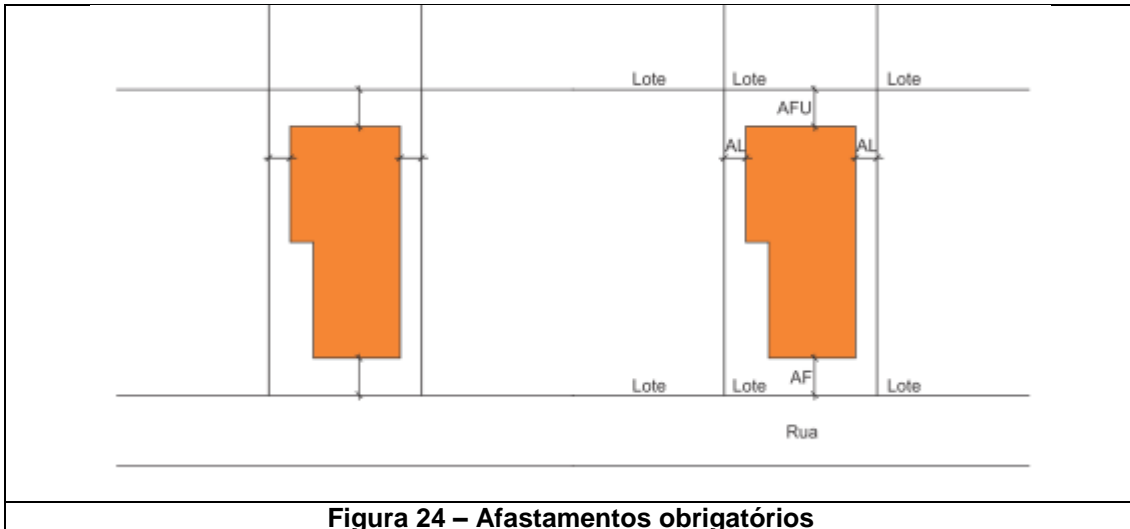


Figura 24 – Afastamentos obrigatórios

Os afastamentos definidos para garantir ventilação e iluminação nas edificações, em função da dimensão do lote e da altura da edificação, constam no Anexo IV – Quadro de Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos.

O Anexo IV também estabelece, independentemente da abertura de vãos de iluminação e ventilação, que as edificações com altura superior a 12,00m, situadas em lotes com área superior a 600m², devem manter afastamentos junto as divisas voltadas para lotes vizinhos.

Os lotes isolados, bem como as projeções estão dispensados da exigência de afastamentos para garantia de ventilação e iluminação, dadas as peculiaridades da sua inserção na malha urbana.

Foi estabelecido o afastamento mínimo de 1,50m entre a edificação e as divisas voltadas para lotes vizinhos nas UOS RE1, RE 2, RO 1 e RO 2, compatível com definição do Código Civil.

A proposta define, ainda, quais elementos construtivos podem ser edificados nos afastamentos mínimos obrigatórios, condicionando-os à observância da taxa de permeabilidade que foi fixada para o lote, que são:

- guaritas;
- castelos d'água;
- piscinas descobertas;
- instalações técnicas enterradas;
- elementos de composição e proteção de fachadas reguladas pelo COE-DF;
- áreas pavimentadas descobertas;
- centrais de gás liquefeito de petróleo – GLP, respeitadas as normas definidas pelo CBMDF;
- relógios e medidores de serviços públicos das respectivas concessionárias.

5.4.3.6. Subsolos

Entende-se por subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira. Na LUOS estão estabelecidas três categorias de subsolos: Proibido, Permitido-Tipo 1 e Permitido-Tipo 2.

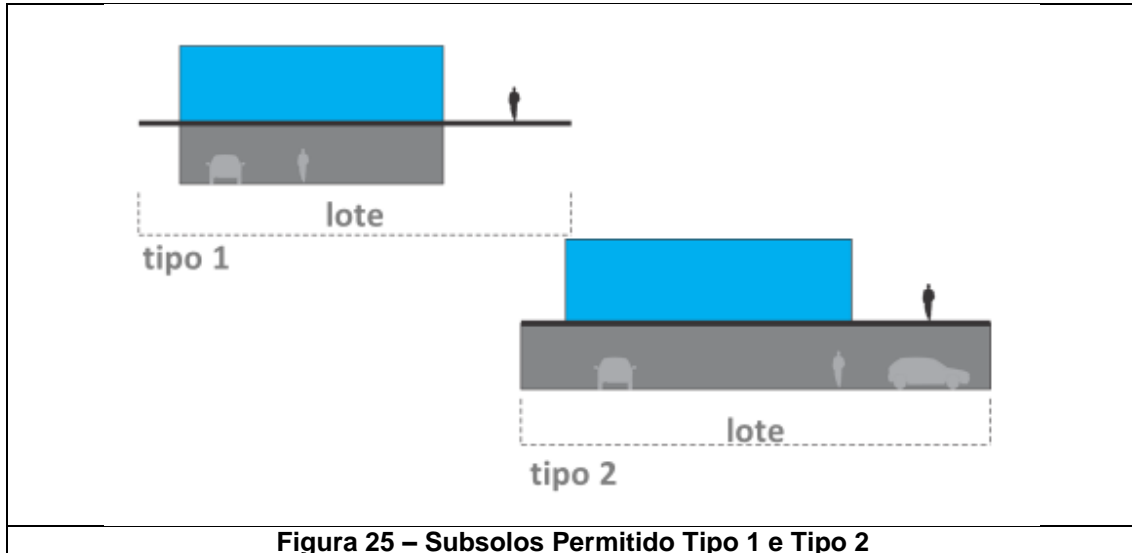


Figura 25 – Subsolos Permitido Tipo 1 e Tipo 2

O subsolo é proibido conforme definido nas normas vigentes, devido a condicionantes ambientais. Quando permitido, poderá ocorrer em mais de um pavimento.

Na categoria Permitido - Tipo 1, todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também no subsolo. Essa categoria foi definida preferencialmente para lotes de grandes dimensões, com superfície superior a 50.000,00 m², e com grande intervalo entre a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade. Essa regra também foi aplicada nas UOS RO 1, RO 2, RE 1 e RE 2.

Na categoria Permitido - Tipo 2 todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados, com exceção dos afastamentos mínimos obrigatórios e da taxa de ocupação. Tal ocupação será permitida apenas nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno a fim de se evitar impactos na paisagem urbana e nos lotes vizinhos, conforme demonstrado nas simulações realizadas para subsidiar a proposta.

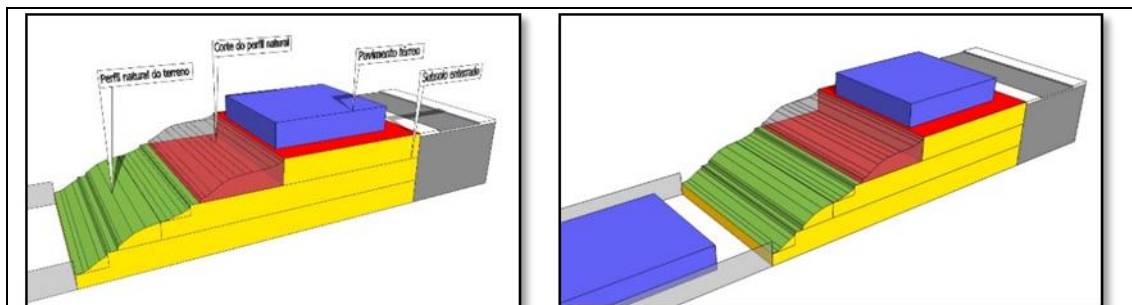
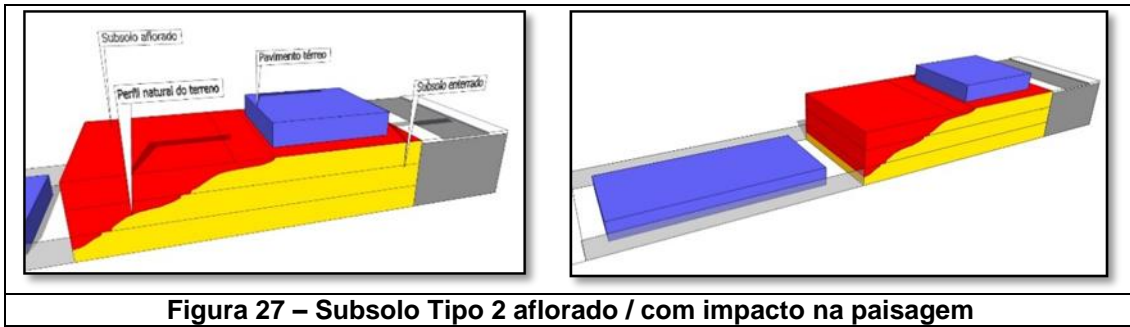
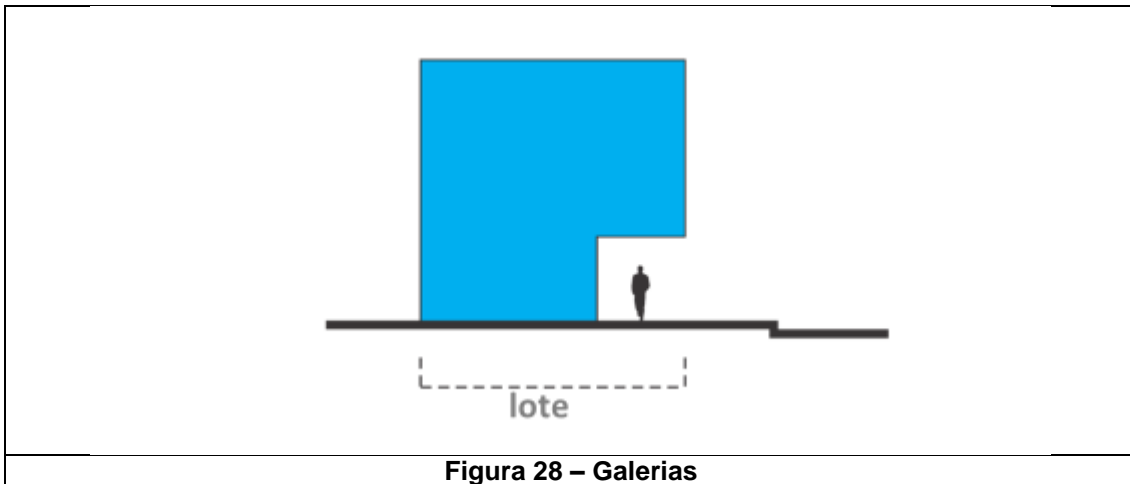


Figura 26 – Subsolo Tipo 2 situado abaixo do perfil / sem impacto na paisagem

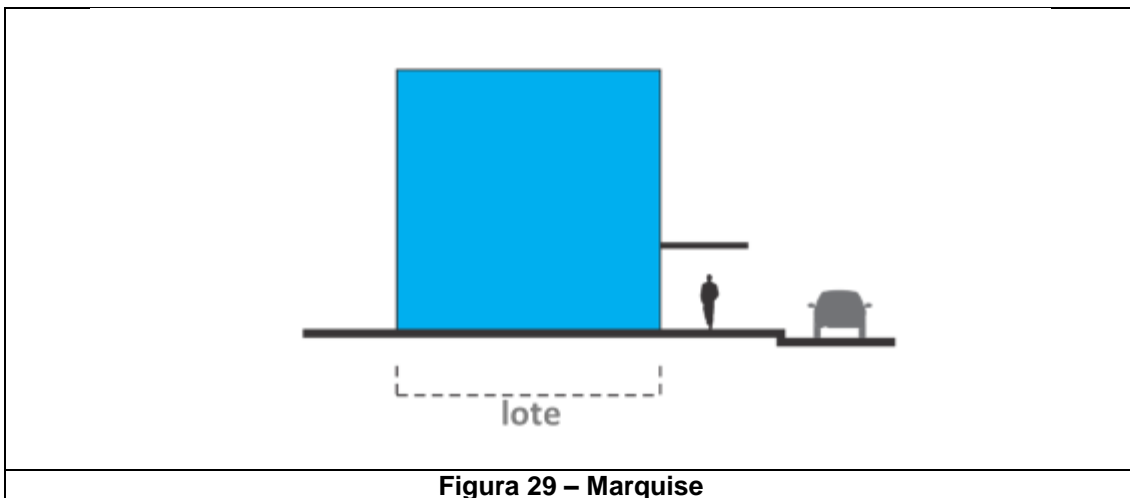


5.4.3.7. Galerias e Marquises

A LUOS estabelece a galeria obrigatória como o espaço 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.



A marquise é um elemento arquitetônico em balanço, situado fora dos limites do lote ou projeção, que se projeta sobre o logradouro público, com a função de proteção da fachada e abrigo de pedestres.



As galerias e marquises obrigatórias qualificam a transição entre os espaços público e privado e as exigências relativas a elas estão definidas no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

A obrigatoriedade de galeria e de marquise considerou tanto a previsão nas normas vigentes, quanto as vistorias realizadas para confirmação da pertinência de sua execução.

Na LUOS foram estabelecidas três categorias de marquise: Proibida, Obrigatória e Não Exigida. Nos lotes ou projeções em que a sua construção for obrigatória, ela deve ser construída de forma contínua ao longo do alinhamento das divisas do lote voltadas para o logradouro público. Quando não exigida, casos em que a sua construção em espaço público não traz prejuízo para a população, fica facultado ao proprietário do lote a sua construção.

5.4.3.8. Vagas para Veículos

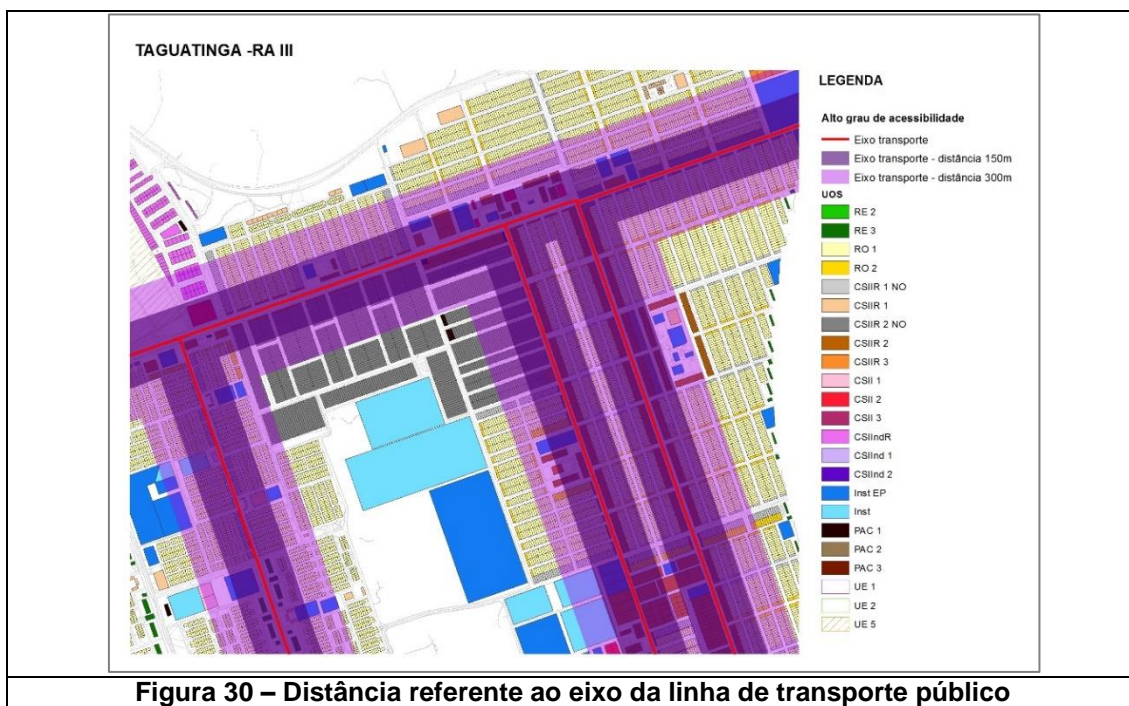
O parâmetro referente à exigência de vagas de veículos no interior do lote prioriza a mobilidade ativa e modos coletivos de transporte no Distrito Federal.

Para todos os lotes e projeções abrangidos pela LUOS, foi estabelecido um limite máximo de área para vagas de veículos. Esse limite varia de acordo com o grau de acessibilidade do lote ou projeção em relação ao transporte público de média e alta capacidade.

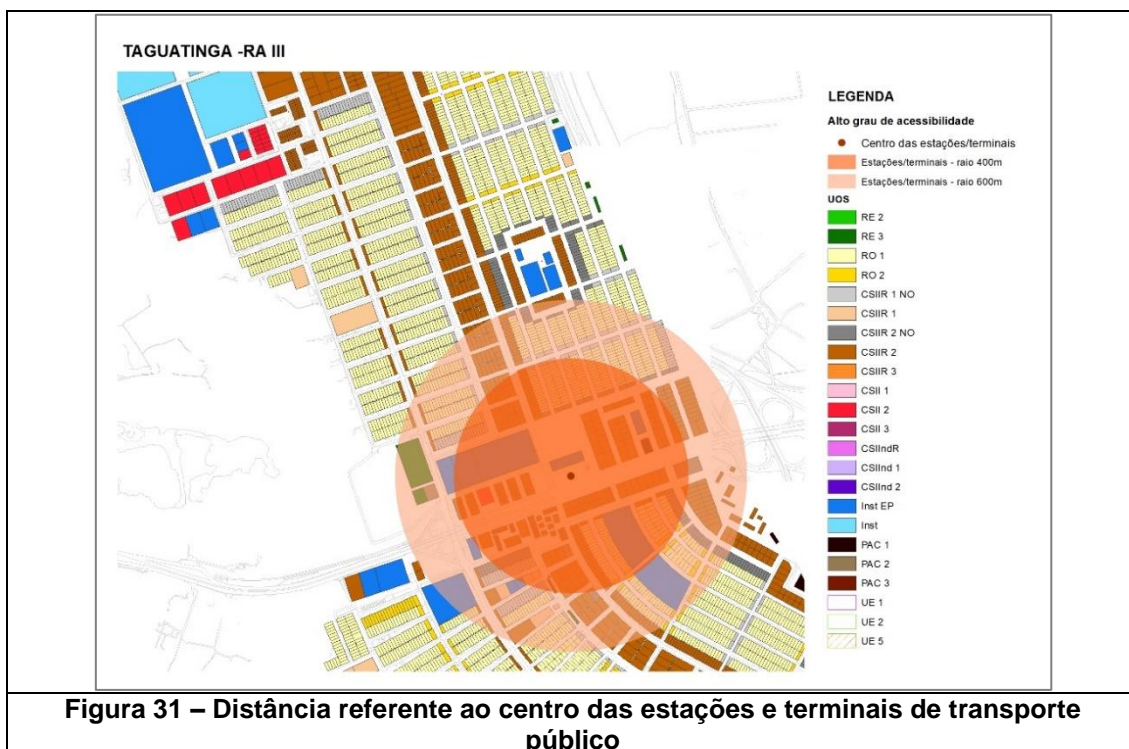
Os eixos das linhas de transporte e o centro das estações e terminais, considerados como de alto grau de acessibilidade, encontram-se representados no Anexo VI – Mapa de Rede de Transporte para Exigência de Vagas, que será atualizado por Ato do Poder Executivo em razão da implantação e do funcionamento de novas linhas de sistema de transporte de média e alta capacidade.

Os lotes e projeções com alto grau de acessibilidade, são aqueles localizados:

- inteiramente contidos a uma distância de 150,00m paralelo ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade ou,
- parcialmente contidos a uma distância de 150,00m paralelo ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade, desde que não ultrapassem a distância de 300,00m medida paralelamente ao referido eixo ou,



- inteiramente contidos numa circunferência de raio de 400,00m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade ou,
- parcialmente contidos numa circunferência de raio de 400,00m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade, desde que não ultrapassem uma circunferência de raio de 600,00m do centro das estações e terminais citadas.



Para os lotes e projeções que não são classificados como de alto grau de acessibilidade, a quantidade mínima de vagas de veículos somente é exigida de acordo com o uso e atividade da edificação, conforme consta no Anexo V – Quadro de Exigência de Vagas de Veículos.

Ficam também excluídos da exigência de vagas:

- os lotes de dimensão inferior a 400m² ou a 16m de testada,
- os lotes de programas habitacionais de interesse social,
- os lotes de equipamentos públicos,
- as edificações tombadas individualmente.

Para todos os lotes e projeções, foi incluída a exigência de vagas de bicicleta, a serem localizadas nos pavimentos de acesso da edificação, sendo que no mínimo 10% dessas vagas devem ser atendidas com paraciclo no pavimento de acesso principal de pedestres.

Outra exigência incluída é a de vestiário para usuários de bicicletas, nos casos especificados no Anexo V da Lei.

5.4.3.9. Tratamento de Divisas de Lotes

A definição de formas de Tratamento de Divisas de Lotes tem a finalidade de qualificação do espaço público, definindo as alturas e tipos de cercamento dos lotes, bem como a atividade e a permeabilidade das fachadas.

Com vistas à interação de pedestres com os pavimentos de acesso às edificações, ficou vedada a construção de fachadas cegas voltadas para o logradouro público nas UOS CSIIR 1 e CSII 2, assim como nas UOS CSIIR 2, CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO, quando houver apenas o uso não residencial.

No sentido de garantir a dinâmica urbana, a proposta da LUOS introduziu, ainda, a ideia de **Fachada Ativa**. Ou seja, a ocupação não residencial do pavimento no nível do logradouro público, com as fachadas voltadas para esses logradouros permeáveis e de acesso franqueado aos transeuntes.

A Fachada Ativa é obrigatória quando houver o uso residencial na UOS CSIIR 2 e quando houver destinação de área para vagas de veículos em pavimentos acima do subsolo, nas UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

A obrigatoriedade da Fachada Ativa nas UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO foi em função de sua localização nos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros, no geral em áreas de maior integração e mobilidade.

5.4.3.10. Pilotis Obrigatório

A LUOS definiu pilotis como sendo o espaço de uso público das projeções que objetiva a passagem livre de pedestre, a visibilidade e a permeabilidade urbana.

Entende-se por projeção a unidade imobiliária com taxa de ocupação obrigatória de 100% de sua área, acima do nível do solo. O pilotis deve ser situado no nível térreo, e pode ter ocupação com compartimentos fechados de no máximo 40% de sua área.

Os compartimentos fechados do pilotis compreendem as portarias, casa de zeladoria, vestiário para funcionários, guarita, medidores, área de lazer, guarda de bicicletas e depósito.

Foram exigidos pilotis apenas nas unidades imobiliárias registradas em cartório como projeção, destinadas ao uso residencial multifamiliar, na tipologia de apartamentos, na UOS RE 3.

5.4.4. UE – Unidade Especial

As Unidades Especiais são categoria diferenciada quanto a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo. São áreas caracterizadas pela peculiaridade de sua destinação, em lotes que não se enquadram nas definições das UOS, abrangendo desde pequenas unidades imobiliárias, criadas como mobiliário urbano, praças e parques infantis até lotes de grande dimensão destinados a equipamentos de grande abrangência, como Aeroporto, Penitenciárias, Centrais Elétricas e outros.

Foram definidos na LUOS 10 tipos de Unidades Especiais:

UE 1— mobiliário urbano;

UE 2 — praça e parque infantil;

UE 3 — Aeroporto, polos e parques tecnológicos, e campus universitário;

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

UE 5 — necrópoles;

UE 6 — Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;

UE 7 — Presídio e Penitenciária;

UE 8 — Centrais Elétricas FURNAS e unidades de triagem, tratamento e transbordo e destinação final de resíduos;

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

UE 10— Estação do Metrô.

Dadas as características dessas ocupações, tanto relacionadas aos usos e atividades como também às formas de ocupação, não foram definidos previamente para os lotes de UE os parâmetros de uso e ocupação do solo. No caso das UE 3 e 5 a 9, denominadas de Áreas de Gestão Específica, requerem a elaboração de planos de ocupação a serem aprovados pelo Poder Público.

5.4.5. Modelagem dos parâmetros de uso e ocupação do solo



A utilização da modelagem dos parâmetros de uso e ocupação do solo foi uma ferramenta fundamental para a simulação e validação da proposta da LUOS, o que possibilitou a avaliação das interferências na paisagem urbana.

Para isto, utilizou-se o coeficiente de aproveitamento e a altura máxima, estabelecidos no Anexo III – Quadros de Parâmetros por Região Administrativa, que foram sendo modelados a partir da sua relação com a taxa de ocupação.

Os volumes resultantes foram projetados sobre o modelo digital do terreno, construído de acordo com o perfil topográfico de cada uma destas localidades, acrescidos da malha viária, da hidrografia e dos lotes e projeções.

É importante destacar que as taxas de ocupação usadas na construção dos modelos não são as taxas máximas e sim aquelas que permitem a melhor relação com o coeficiente de aproveitamento e a altura. Os modelos são teóricos e foram significativos na compreensão dos parâmetros propostos e a inter-relação entre eles.

A leitura da proposta em cada RA, a partir da modelagem, ajudou a estabelecer as similaridades entre as localidades e a avaliar a coerência das UOS propostas, conforme descrito na sequência.

	<p>Em Águas Claras a modelagem revela a verticalização nos centros e subcentros, com a previsão da UOS CSIR2, e ao longo do eixo do metrô, com a UOS CSIIIR2 NO coincidindo com áreas de maior dinamização de usos.</p>
<p>Figura 32 – Modelagem de Águas Claras</p>	
	<p>Em Brazlândia a modelagem mostra como a atribuição das diversas UOS marcou as vias de atividades e a centralidade. Mostra também a importância das limitações ambientais, que restringem a expansão da área ocupada ao mesmo tempo em que impedem a verticalização das edificações.</p>
<p>Figura 33 – Modelagem de Brazlândia</p>	

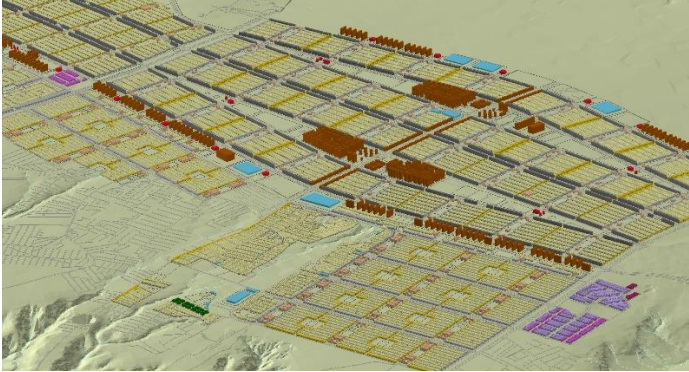
	<p>A modelagem da Ceilândia mostra claramente a proposta de verticalização nas áreas centrais e ao longo das principais avenidas. Mostra também volumes gradativamente mais baixos, até o interior das quadras, com pequenas edificações residenciais. A figura mostra a coerência da distribuição das UOS com o desenho e o uso da cidade.</p>
---	---

Figura 34 – Modelagem da Ceilândia


	<p>A imagem modelada mostra a predominância das quadras de habitação unifamiliar e a verticalização da área central com edificações de habitação multifamiliar. Fica clara a flexibilização ao longo do Setor Sul e o Setor Leste Industrial comparece como uma massa compacta de edificações. A modelagem, nesse caso específico demonstrou a impossibilidade de aplicação dos coeficientes de aproveitamento do PDL, amparando a redução proposta pela LUOS.</p>
--	--

Figura 35 – Modelagem do Gama

	<p>No Guará, as maiores volumetrias estão propostas ao longo da Avenida Central e da Avenida Contorno. O mesmo acontece no SGCV. Os volumes mais baixos predominam nas áreas residenciais.</p>
---	--

Figura 36 – Modelagem do Guará

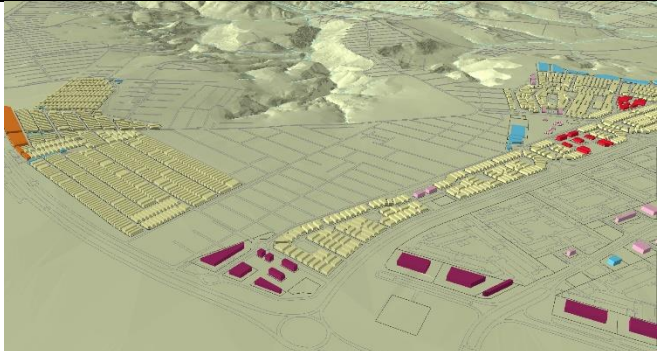




	<p>No Jardim Botânico, a volumetria proposta está de acordo com o Projeto Urbanístico de Regularização da área.</p>
---	---

Figura 53 – Modelagem do Jardim Botânico

	<p>No Lago Norte a modelagem ilustra de forma clara a horizontalidade predominante em consequência do caráter residencial de baixa densidade. As maiores elevações se concentram no Centro de Atividades, área de maior diversidade de uso.</p>
<p>Figura 37 – Modelagem do Jardim Botânico</p>	
	<p>No Lago Sul, a exemplo do que ocorre no Lago Norte, a modelagem ilustra de forma clara a horizontalidade predominante em consequência do caráter residencial de baixa densidade. Destacam-se as pequenas elevações nas áreas classificadas como UOS CSII 1 e CSII 2.</p>
<p>Figura 38 – Modelagem do Lago Sul</p>	
	<p>No Núcleo Bandeirante, a modelagem mostra volumes mais elevados ao longo das principais avenidas e volumes mais baixos nas áreas residenciais.</p>
<p>Figura 39 – Modelagem do Núcleo Bandeirante</p>	
	<p>A modelagem mostra claramente a proposta de verticalização ao longo das principais avenidas e na Quadra 34 (Setor de Oficinas) visando a regularização. Pela declividade do terreno, na parte sudoeste, foi proposta uma altura menor (quadras 1, 3, 5 e 7) propiciando às visuais do Lago Paranoá e do Parque Vivencial.</p>
<p>Figura 40 – Modelagem do Paranoá</p>	

	<p>No Park Way, a modelagem ilustra claramente a horizontalidade decorrente do uso residencial de baixa densidade.</p>
---	--

Figura 41 – Modelagem do Park Way

	<p>A proposta consolida o caráter da avenida Independência como principal via de atividade da cidade e flexibiliza o uso da avenida Águas Emendadas do Setor Residencial Leste.</p>
---	---

Figura 42 – Modelagem de Planaltina

	<p>No Recanto das Emas, o destaque é a consolidação das vias de atividades e das áreas centrais. Constata-se a mancha lilás das atividades industriais ao longo da DF-001.</p>
--	--

Figura 43 – Modelagem do Recanto das Emas

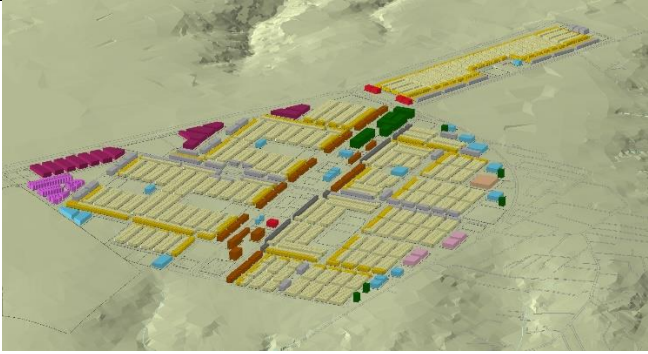
	<p>No Riacho Fundo, observam-se volumes mais elevados nas áreas centrais onde se buscou maior dinamização de usos, considerando a capacidade da via.</p>
---	--

Figura 44 – Modelagem do Riacho Fundo

	<p>Para o Riacho Fundo II, a proposta reforça a consolidação e flexibilização das vias de atividades.</p>
---	---

Figura 45 – Modelagem do Riacho Fundo 2

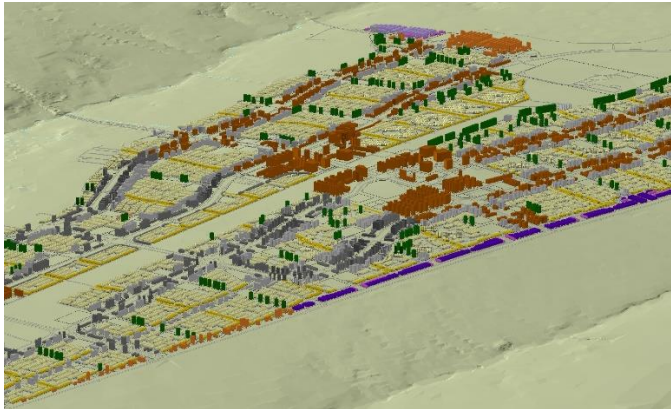
	<p>Em Samambaia, além da gradação das UOS em correspondência com a hierarquia viária, a imagem ilustra bem o critério das UOS CSIR 1 NO e CSIR 2 NO, mostrando sua incidência em lotes que em sua grande maioria estão desocupados, ou seja, não há uma tendência para tal ou qual uso. A flexibilização com o critério “Não Obrigatório” permitirá que, ao longo do tempo, as atividades se implantem de forma não induzida, caracterizando tendências de uso.</p>
--	---

Figura 46 – Modelagem de Samambaia

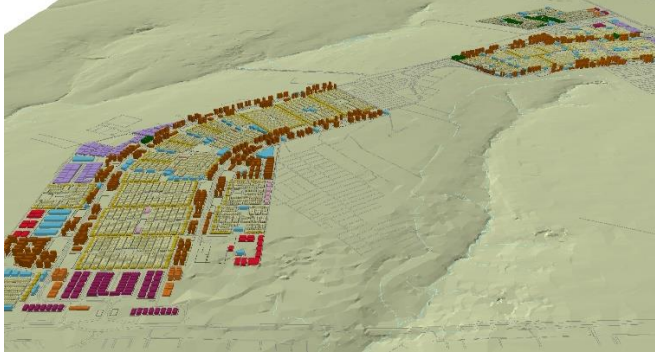
	<p>Em Santa Maria, observam-se volumes mais elevados nas Avenidas Santa Maria e Alagados, a fim de reforçar a consolidação destes eixos como vias de atividades.</p>
---	--

Figura 47 – Modelagem de Santa Maria


	<p>Em São Sebastião, a modelagem demonstra a intenção de demarção das avenidas de circulação mediante a proposição de UOS com uso mais diversificado e ocupação mais densa.</p>
---	---

Figura 48 – Modelagem de São Sebastião


	<p>No SCIA, a modelagem revela duas porções territoriais distintas. De um lado, a Cidade do Automóvel com volumetria uniforme e homogênea e alturas compatíveis com a utilização proposta para o setor. De outro, para a Estrutural, originalmente residencial e oriunda de processo de regularização fundiária, foi proposta a diversificação de usos ao longo das vias cujas dimensões comportavam.</p>
---	---

Figura 49 – Modelagem do SCIA

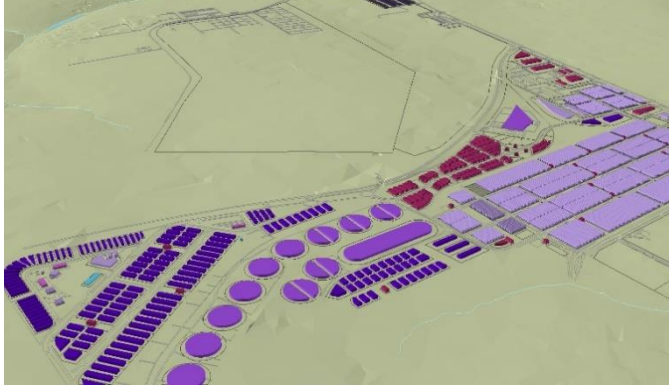
	<p>No SIA a modelagem revela uma volumetria uniforme e homogênea com alturas compatíveis com a utilização proposta para o setor.</p>
--	--



Figura 50 – Modelagem do SIA

	<p>Os parâmetros seguiram os propostos pelo Plano Diretor Local - PDL</p>
---	---

Figura 51 – Modelagem de Sobradinho

	<p>Destaque para verticalização nas vias de atividades e nos lotes CSIIR 2 NO localizados no COER</p>
---	---

Figura 52 – Modelagem de Sobradinho 2

	<p>Em Taguatinga, destaca-se a verticalização das áreas centrais e das Avenidas Comercial e Samdu.</p>
<p>Figura 53 – Modelagem de Taguatinga</p>	
	<p>No Varjão, oriundo de processo de regularização fundiária, foi priorizada a dinamização apenas ao longo da Avenida Principal. As limitações ambientais restringem a expansão da área ocupada ao mesmo tempo em que impedem maior verticalização das edificações.</p>
<p>Figura 54 – Modelagem do Varjão</p>	

5.5. Novos Parcelamentos

A proposta de PLC da LUOS estabelece que os novos parcelamentos e aqueles decorrentes de projetos de regularização fundiária aprovados pelo Poder Executivo, após o devido registro em cartório das respectivas unidades imobiliárias integrarão a base de dados da LUOS, devendo para isso seguir a mesma metodologia para definição de parâmetros de uso e ocupação do solo, quadros de ocupação e mapas de zoneamento.

Com esta proposição os novos parcelamentos terão as normas de uso e ocupação do solo com aplicação equivalente ao dispositivo da LUOS.

5.6. Remembramento de Lotes

O remembramento de lotes definido como 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 é previsto no CAPÍTULO VI do TÍTULO II da proposta.

Quando se tratar de remembramento de lotes de uma mesma UOS, os parâmetros de ocupação dos lotes resultantes são estabelecidos em função da faixa em que o lote se localiza.

De outro modo, o remembramento de lotes de UOS diferentes somente é permitido quando previsto no Anexo VII – Mapas de Remembramento entre UOS Diferentes por Região Administrativa, condicionado à observância de critérios para o lote resultante que visam a promoção da dinâmica urbana desses espaços, quais sejam:

- aplicação dos parâmetros de uso e ocupação do lote cuja UOS admite mais atividades econômicas;
- obrigatoriedade de implantação de uso não residencial voltado para o acesso do lote de UOS que admite mais atividades econômicas .

Assim, a proposição está ancorada no sentido de promover condições para a revitalização ou dinamização de potencialidades das localidades. Foi por esta razão, que na Ceilândia, Paranoá, Riacho Fundo, Samambaia, Taguatinga e Estrutural foi previsto o remembramento entre UOS diferentes, nas áreas constantes do Anexo VII – Mapas de Remembramento entre UOS diferentes por Região Administrativa.

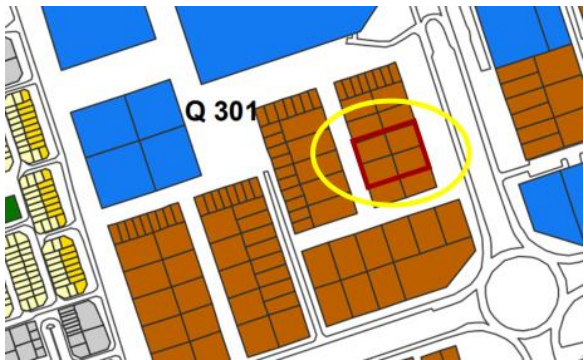
	<p>Remembramento de lotes de mesma UOS e mesma faixa de parâmetros de ocupação.</p> <p>Mantém para o lote remembrado os parâmetros.</p>
--	---

Figura 55 – Remembramento de lotes de mesma UOS e mesma faixa


	<p>Remembramento de lotes de mesma UOS e faixa de parâmetros de ocupação diferentes.</p> <p>O lote remembrado mantém a mesma UOS e os parâmetros de ocupação do lote de maior dimensão.</p>
---	---

Figura 56 – Remembramento de lotes de mesma UOS e faixas diferentes

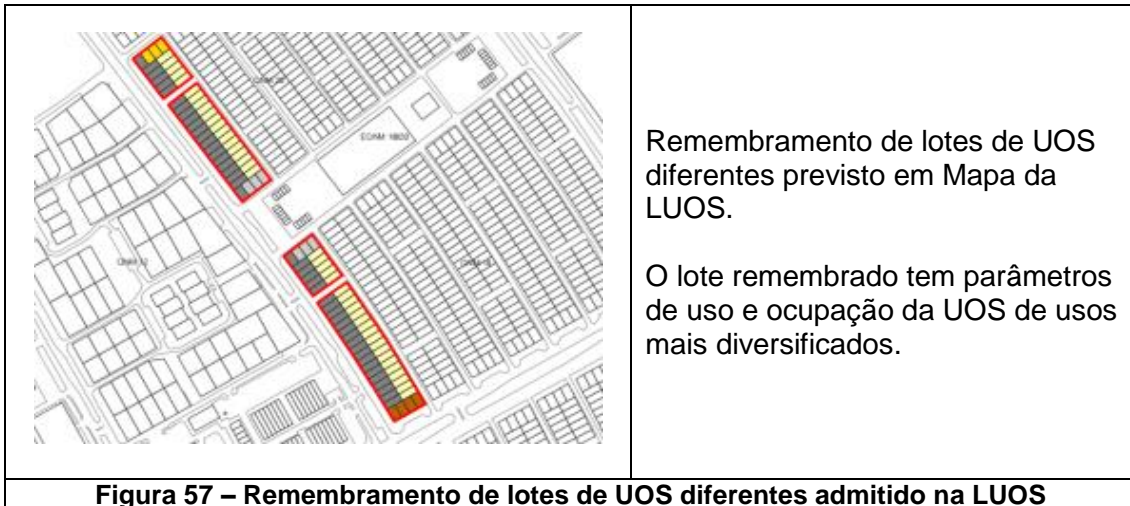


Figura 57 – Rememoração de lotes de UOS diferentes admitido na LUOS

5.7. Instrumentos Jurídicos de Política Urbana

Os instrumentos jurídicos de política urbana Outorga Onerosa do Direito de Construir — ODIR, Outorga Onerosa de Alteração e Uso — ONALT, Concessão de Direito Real de Uso e Compensação Urbanística constam do Título III da proposta, tendo sido previstos em consonância com o disposto na LC nº803/2009 — PDOT.

Os instrumentos ODIR, ONALT e Concessão de Direito Real de Uso são regulamentados por legislação específica, respectivamente, Lei nº1.170, de 24 de julho de 1996, Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000 e Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008, e suas alterações.

A aplicação da ODIR e da ONALT na proposta da LUOS foram elaboradas com base nos estudos que se encontram consubstanciados nas Notas Técnicas elaboradas pela Suplan/Segeth e anexadas ao presente documento.

5.7.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir

A proposta da aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR se fundamenta pela regulação do direito de construir no sentido de possibilitar a recuperação para a coletividade dos efeitos da valorização imobiliária urbana originários da atuação do Poder Público.

A separação entre o direito de propriedade e o direito de construir derivado do princípio constitucional da função social da propriedade constitui a base de estruturação do instrumento.

No campo do planejamento urbano, serviu de base para delimitação do instrumento a noção do Solo Criado que se refere à área de construção que exceder a área do terreno.

Em consonância com o Estatuto da Cidade, a possibilidade de aplicação da ODIR é prevista para a área de construção que estiver acima do coeficiente de aproveitamento básico determinado nas áreas indicadas no PDOT, no entendimento de que a área de construção que excede à uma determinada porção da área do terreno constitui objeto da regulação do direito de construir.

A LUOS como instrumento complementar da política urbana revisou os coeficientes de aproveitamento das unidades imobiliárias na sua área de abrangência e definiu os coeficientes de aproveitamento máximo e básico para a aplicação da ODIR no território de sua abrangência atendendo o comando do art.42, § do PDOT.

Os respectivos coeficientes de aproveitamento básicos e máximos aplicáveis às unidades imobiliárias no território da LUOS estão estabelecidos no Quadro de Parâmetros do Anexo III da Lei Complementar.

Para as unidades imobiliárias que o quadro indica uma igualdade do coeficiente de aproveitamento básico com o máximo não há a aplicação do instrumento da outorga.

Também não se aplica a ODIR nas unidades imobiliárias localizadas na UOS Inst EP ou em imóvel de propriedade do Poder Público e àquelas destinadas à habitação de interesse social, no âmbito da política habitacional do Distrito Federal.

A aplicação onerosa do instrumento incide quando o potencial construtivo for exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo para a unidade imobiliária.

A fórmula do cálculo da contrapartida financeira pela utilização do potencial construtivo sujeito a regulação do direito de construir é desenvolvida na legislação específica do instrumento, Lei nº 1.170/1996 e suas alterações.

Desde a sua edição a fórmula considera um fator de redução do valor da contrapartida denominado por coeficiente de ajuste 'Y'.

A alteração da Lei 1.170/1996, Lei Complementar nº 902/2015, definiu o valor máximo de 0,20 para o coeficiente de ajuste 'Y' até a aprovação Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS e o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB.

Nesse sentido, a LUOS trabalhou a proposição de um coeficiente de ajuste 'Y' como regra para aplicação a todas as unidades imobiliárias na sua área de abrangência.

A definição do coeficiente de ajuste se embasou em critérios locacionais e de vulnerabilidade social.

Dessa forma a proposta foi estruturada a partir da avaliação socioeconômica da vulnerabilidade social do território do Distrito Federal, que utilizou por base os dados da Pesquisa Distrital Amostral de Domicílios – PDAD/2015.

As Regiões Administrativas - RA's abrangidas pela LUOS foram classificadas em cinco grupos segundo o critério da Renda Per Capita Domiciliar Média Mensal auferida na RA. A classificação partiu do agrupamento das RA's de menor vulnerabilidade para as de maior segundo o critério da renda domiciliar per capita média da PDAD.

Assim, as RA's foram agrupadas nos intervalos de renda per capita média, de cinco formas em relação ao salário mínimo: menor que 1 no grupo V, maior ou igual a 1 e menor que 2 no grupo IV, maior ou igual a 2 e menor que 3 no grupo III, maior ou igual a 3 e menor que 5 no grupo II e maior ou igual a 5 no grupo I.

Aos grupos foram atribuídos valores do coeficiente de ajuste 'Y' de redução do valor da outorga começando pelo índice de 0,2 para as RA's de maior vulnerabilidade classificadas no grupo V. Sucessivamente os valores do redutor são aumentados em 0,2 a cada nível de grupo, quando atinge o valor de 1 para as RA's classificadas no grupo I.

Os coeficientes de ajuste 'Y' definidos para a aplicação da fórmula de cálculo da outorga são previstos no Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR.

Para possibilitar condições de adaptações das dinâmicas de mercado ao instrumento foi previsto um interstício de três anos a partir da aprovação da LUOS para que a proposição passe a vigorar integralmente. Assim, no primeiro ano, o coeficiente varia de 0,2 a 0,4 em relação às RA's de maior para menor vulnerabilidade; no segundo ano a variação é de 0,2 para 0,6.

5.7.2. Outorga Onerosa de Alteração de Uso

A LUOS como instrumento complementar da política urbana define as áreas de aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT no território de sua abrangência atendendo o comando do art.177 do PDOT.

A proposição do instrumento alia ao fundamento de recuperação para a sociedade da renda fundiária urbana decorrente da ação do Poder Público relativa a alteração de parâmetros da legislação urbanística uma estratégia de indução do desenvolvimento urbano.

O instrumento é aplicado nas UOS: CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 2, CSII3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3, Inst, PAC 1, PAC 2 e PAC 3.

Nas UOS RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1 e CSIIR 1 NO, o instrumento não se aplica na alteração e extensões para usos não residenciais exclusivos. A medida constitui tentativa de incentivo pela adoção de usos e atividades de maior potencial de dinamização dos espaços urbanos, uma das estratégias de diversificação de usos na Luos.

Nas UOS nas quais não se aplica o instrumento são compostas na sua maioria de lotes pequenos, em geral com área inferior 350 m², com característica de escala local de inserção urbana, o que denotaria uma menor vinculação dessas UOS às dinâmicas de valorização imobiliária, segundo Nota Técnica nº 02/2017 – DIPLAN/COPLAN/SUPLAN.

Ainda na estratégia de indução do desenvolvimento, como estímulo às atividades do uso industrial, também não é prevista a aplicação da Onalt para a alteração ou extensão que resultarem atividades do uso industrial as unidades imobiliárias localizadas nas UOS CSIIInd e UOS CSIIInd R.

No intuito do incentivo para instalação de atividades do uso institucional entendidas de interesse coletivo, frente a diversidade de atividades permitidas e as possibilidades de valorização imobiliária delas decorrentes, a LUOS estabelece que a Onalt não se aplica para as alterações e extensões de uso ou atividade para o uso institucional quando se tratar das atividades de educação constantes dos grupos 85.1 e 85.9; atividades de atenção à saúde humana, constantes dos grupos 86.5 e 86.9; atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares constantes nos grupos 87.1 e 87.3; atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental constantes no grupo 91.0.

O instrumento também não se aplica para as unidades imobiliárias da UOS Inst EP destinados a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários para o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais, e para aquelas destinadas à produção de habitação de interesse social no âmbito da política de habitacional do Distrito Federal.

Sob o aspecto dos procedimentos administrativos e da fórmula de cálculo da contrapartida financeira para a aplicação do instrumento é regulada por legislação específica, Lei Complementar nº 294/2000 e sua regulamentação.

A ONALT constitui autorização de alteração ou extensão de uso ou atividade em relação à norma original e permitidos na LUOS que venham a acarretar a valorização das unidades imobiliárias.

Nesse sentido, a definição do campo de aplicação do instrumento considera a divisão por unidade de uso e ocupação do solo – UOS estabelecida na LUOS, a Tabela de Uso e Atividades da LUOS e o agrupamento de atividades do Quadro de Atividades Agregadas que compõe o Anexo IX do PLC, elaborado a partir da Tabela de Uso e Atividades.

Assim, a Tabela de Uso e Atividades e o Quadro de Atividades Agregadas são a base para as análises sobre as alterações e extensões de uso ou atividade em relação à norma original. Nesse quadro, as atividades de cada uso foram agrupadas em conjuntos. A mudança entre atividades agregadas em um mesmo conjunto e vinculado a um mesmo uso não configura alteração ou extensão de uso para a aplicação da ONALT.

Também não configura alteração que enseje a aplicação da ONALT, a mudança de grupo, classe ou subclasse em mesma atividade, constante do Anexo I, Tabela de Uso e Atividades da LUOS.

No entanto, a LUOS restringe essa regra para algumas atividades que já estavam selecionadas nos Planos Diretores Locais – PDLs e são consideradas como indutoras da valorização imobiliária. Nessa situação configura alteração para efeitos da aplicação da ONALT, a mudança de grupo de habitação unifamiliar habitação multifamiliar, de qualquer grupo da atividade comércio varejista para o grupo comércio varejista de combustível e de qualquer grupo da atividade de alojamento para o grupo de hotéis e similares e quando o arranjo de usos e atividades na edificação caracterizar a constituição de centro comercial ou shopping center.

Os conceitos, fundamentações, regulamentações federal e distrital, estudo e avaliações sobre as potencialidades de geração de mais valia relacionadas aos usos

e atividades que nortearam a construção da proposta da Onalt são apresentados e desenvolvidos na Nota Técnica nº 02/2017 – DIPLAN/COPLAN/SUPLAN.

5.7.3. Compensação Urbanística

O instrumento da Compensação Urbanística foi previsto no art. 199 da Lei Complementar nº 803/2009 – PDOT para possibilitar a regularização e o licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação mediante indenização pecuniária do Estado.

A Compensação Urbanística deverá ser objeto de lei específica e somente pode ser aplicada nos empreendimentos cuja regularização seja declarada de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial (LUOS ou PDLs), desde que comprovadamente edificados até a data de publicação do PDOT.

Neste sentido, o Poder Executivo desenvolveu os estudos para regulamentação do instrumento no Distrito Federal e encaminhou o Projeto de Lei Complementar nº 110/2017 para ser submetido à apreciação da Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF.

5.7.4. Concessão de Direito Real de Uso

A concessão de direito real de uso é um dos instrumentos de ordenamento territorial adotado na LUOS. Por este instrumento é regulamentada a ocupação de área pública diretamente vinculada à edificação para construção de varanda, de passagem de pedestre, de garagem, de escada de emergência, de torre de circulação vertical, de instalações técnicas e a compensação entre avanços e recuos das fachadas.

A concessão de direito real de uso é disciplinada de forma geral pela Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008, e deve ser utilizado cumulativamente com a LUOS, que na categoria de norma especial, define e limita as possibilidades e os parâmetros de utilização de área pública para os fins de edificação.

A concessão de área pública também é condicionada à disponibilidade de área, às limitações urbanísticas, ambientais, de zoneamento e à segurança da edificação, dos equipamentos e das redes de serviços públicos, sempre priorizados os interesses públicos e coletivos no uso da área.

Na abordagem inicial, a LUOS estabelece o campo de aplicação do instrumento quando condiciona a sua aplicação às projeções e aos lotes isolados que guardem em comum a característica de obrigatoriedade de ocupação de 100% de sua área com a construção.

Essa característica peculiar de ocupação e localização de lotes e projeções no espaço urbano fundamentou a construção da proposta de utilização de área pública na LUOS.

A utilização de espaço aéreo público se justifica na intenção de prover condições de melhoria de conforto térmico, de acesso e propiciar possibilidades de

soluções arquitetônicas de projeto mediante a permuta entre avanços e reentrâncias situados nas fachadas externas da edificação acima do pavimento térreo.

Em relação a LC 755/2008, a LUOS restringe a utilização de área pública para a construção de varandas às edificações de habitação multifamiliar e de hospedagem e veda a possibilidade do seu fechamento para constituição da expansão de compartimento. O campo da aplicação da compensação de área entre avanços e recuos das fachadas também é restrito às edificações de habitação multifamiliar e de hospedagem, com o condicionante adicional dessas edificações estarem localizadas em projeções. A possibilidade de construção de passagem de pedestre é mantida em espaço aéreo para as edificações de qualquer destinação e vedada a sua construção no solo e subsolo.

A utilização de área pública em subsolo para a construção de garagem se justifica pela necessidade de prover as condições e espaço para o desenvolvimento do projeto de implantação de vagas de veículos exigidas quando o tamanho e a largura do lote ou projeção não oferecerem as condições que viabilizem a sua implantação.

A utilização de subsolo para garagem em edificações de qualquer uso localizadas em projeções ou lotes isolados com 100% de ocupação tem o limite estabelecido na LC 755/2008 de 155% de suas áreas. A LUOS acrescenta as condições de implantação da laje de cobertura da garagem, prioriza a ocupação abaixo de áreas já pavimentadas e define distância entre o lote ou projeção da edificação a que se vincula e as projeções ou lotes vizinhos. Os novos critérios estabelecidos têm o objetivo de manter as condições de acessibilidade, de permeabilidade e de implantação de infraestrutura no espaço público.

A utilização de área pública em espaço aéreo, em subsolo e no nível do solo para proporcionar condições adequadas de acesso e de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos é mantido na LUOS, porém limita a construção de escada de emergência para as edificações existentes na data de sua publicação, e de torre de circulação vertical às edificações destinadas a habitação multifamiliar ou hospedagem localizadas em projeções.

Os procedimentos de aplicação do instrumento e os enquadramentos de onerosidade ou não onerosidade dos tipos de utilização são regulados pela LC 755/2008.

Assim, a utilização de área pública com escada de emergência, instalação técnica e compensação de área é não onerosa, já a utilização para a construção de passagem de pedestre é onerosa.

Segundo as especificidades das edificações, a utilização de área pública com garagem é onerosa para as edificações de uso comercial, institucional, industrial e para a atividade de hospedagem e não onerosa para as edificações de habitação multifamiliar.

A utilização com torre de circulação vertical e varanda é onerosa para as edificações destinadas a atividade de hospedagem e não onerosa para as edificações de habitação multifamiliar.

A LUOS, em consonância com algumas normas urbanísticas das cidades, acrescenta ao normativo distrital a possibilidade de ocupação de área pública para construção de poço inglês em projeções ou em lotes com taxa de ocupação de 100%.

A permissão tem por finalidade o provimento único de iluminação e ventilação do subsolo de edificações. A utilização é prevista de forma não onerosa em edificações de usos comerciais, prestação de serviços, institucionais, industrial e para a atividade de habitação multifamiliar do uso residencial.

5.8. Infrações e penalidades

As infrações e penalidades administrativas aplicadas a pessoa física ou jurídica que infringir os parâmetros de uso e os índices de ocupação definidos na LUOS estão previstas em legislações específicas: a de licenciamento de atividade econômica e o código de obras e edificações.

Na proposta de PLC, foram incluídas as penalidades a serem aplicadas quando o fato gerador estiver relacionado aos instrumentos jurídicos de que trata a LUOS, bem como quando envolverem o uso residencial em desacordo com a norma, tendo em vista que esses aspectos não são tratados em legislação específica.

5.9. Disposições Transitórias

Nas disposições transitórias são tratadas as situações de caráter especial, com o objetivo de definir condições e prazos para a adaptação ao novo regramento estabelecido na LUOS.

Entre elas, está aquela que prevê a continuidade das atividades econômicas comprovadamente instaladas e em funcionamento ininterrupto, pelo menos há um ano antes da data de publicação da LUOS nas UOS RE 1 e RE 2, que em conformidade com os Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa – Anexo II, encontram-se no Lago Sul, no Lago Norte e no Park Way.

Essas situações de caráter especial estarão asseguradas desde que sejam cumpridas as condicionantes do art. 90, o que não caracteriza alteração de uso do lote dentro das respectivas UOS.

Neste caso, para a Licença de Funcionamento, o proprietário do imóvel deverá declarar a opção pela alíquota de IPTU estabelecida para imóvel comercial, a ser encaminhada para a Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal.

Esta proposta, de continuidade das atividades já existentes nestas áreas classificadas como de uso residencial exclusivo, sintetiza a solução para o conflito dos interesses que foram objeto de debate e manifestações ao longo do processo participativo da elaboração do PLC da LUOS, após o qual, foram estabelecidos critérios e condições para a permanência dessas atividades, cuja regulamentação específica se faz necessária diante de sua peculiaridade.

Dentre as condições e critérios estabelecidos está a exigência de consulta à vizinhança e a possibilidade de cassação do licenciamento então concedido. A cassação ocorrerá no caso de comprovado incômodo ou impacto na vizinhança gerados pelo exercício da atividade no estabelecimento em questão, a fim de preservar a característica estritamente residencial da UOS.

Para as demais UOS, a renovação do licenciamento de atividades econômicas, cuja licença esteja válida na data da publicação desta Lei Complementar, estará garantida ainda que os usos ou atividades tenham se tornado não permitidos na LUOS.

Também 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 estará garantida, ainda que os usos ou atividades tenham se tornado não permitidos, desde que a solicitação para o novo licenciamento tenha sido protocolada ou a licença de obra tenha sido obtida, ambos até a data de publicação da LUOS.

Com relação aos parâmetros de ocupação a LUOS define regra de transição que permite ao proprietário optar pela utilização da norma vigente de maneira integral ou apenas em relação ao potencial construtivo até o prazo de dois anos. Findo este prazo, o proprietário que optar pela norma anterior tem o prazo de até três anos para protocolar o projeto arquitetônico para o lote ou projeção.

Os projetos de parcelamentos urbanos do solo e os decorrentes de regularização fundiária aprovados por ato do Poder Executivo e não registrados em cartório de registro de imóveis até a data de publicação desta Lei Complementar ou aqueles registrados em cartório de registro de imóveis, porém ainda não contemplados na proposta da LUOS, deverão ter seus parâmetros de uso e ocupação do solo compatibilizados aos princípios e à metodologia desta LUOS pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano, e será submetido à audiência pública e ao Conplan.

Também está previsto que o órgão gestor do planejamento territorial e urbano terá o prazo de um ano, após a publicação da LUOS, para elaborar tabela de correspondência entre o Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS e as tabelas de classificação de usos e atividades do Distrito Federal que foram utilizadas nas normas urbanísticas. Esta tabela de correspondência será utilizada para o procedimento de licenciamento com base na legislação urbanística vigente até à publicação da LUOS e para fins da aplicação da ONALT.

Por fim, neste capítulo, especifica o endereço de bens públicos especiais, classificados como UOS Inst EP que terão autorizadas a desafetação e a alteração de UOS para fins de regularização urbanística e fundiária, desde que as ocupações nesses locais existam até a data de publicação da LUOS.

5.10. Disposições finais

Nas disposições finais são propostas interfaces da LUOS com outros importantes instrumentos a serem implementados mediante programas governamentais específicos, a exemplo da cobrança pelo uso de vagas em estacionamentos nas áreas públicas e do incentivo a arborização urbana. Uma vez implementadas, tais medidas são convergentes com os objetivos da LUOS relativos à mobilidade urbana e à sustentabilidade ambiental.

Merece destaque também a previsão de medidas para promover controle, monitoramento e fiscalização do uso e ocupação do solo definidos na LUOS, conforme previsto no art. 245 da LC nº 803/2009 - PDOT.

O princípio da gestão democrática da cidade é materializado na LUOS ao garantir a participação da sociedade no acompanhamento da sua aplicação por meio dos órgãos do Sistema de Planejamento Territorial – SISPLAN: Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano - CLPs, dos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial do Distrito Federal, do CONPLAN e da Conferência das Cidades.

Acrescenta-se, ainda, que também é proposta a criação de Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, de caráter permanente, como órgão auxiliar do CONPLAN, para o acompanhamento da implementação da LUOS.

A proposta prevê a revogação expressa de todos os normativos que disponham sobre parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na área de abrangência da LUOS, à exceção das normas relativas à instituição de condomínio urbanístico e dos parcelamentos aprovados e registrados que não constem dos anexos da minuta.

Acrescenta-se, ainda, que os artigos dos Códigos de Edificações de Brasília e das Cidades Satélites, aprovados pelos Decretos "N" nº 596/67, nº 944/69 e nº 13.059/91, ratificado pelo de nº 16.677/96, que tratavam tanto de aspectos edilícios quanto urbanísticos, já se encontram revogados nos aspectos edilícios, desde a edição da Lei nº 2.105/98 que aprovou o atual Código de Edificações do DF, e com o advento da LUOS, deverão ter revogados os aspectos relativos aos parâmetros de uso e ocupação do solo atinentes à referida lei.

Da mesma forma, o atual Código de Edificações do Distrito Federal — COE/DF, aprovado pela Lei nº 2.105/98, também trata de alguns aspectos atinentes ao uso e ocupação do solo e por esta razão tem previsão de revogação dos dispositivos que conflitem com a LUOS. A revisão dos demais parâmetros edilícios do COE/DF está sendo empreendida por esta SEGETH em processo paralelo, que culminou na elaboração do Projeto de Lei nº 1.621/2017, em tramitação na Câmara Legislativa do Distrito Federal.

A revogação do Anexo V — Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, tem previsão legal no §6º do art. 42.

Consta, ainda, proposta de artigo que prevê procedimento para que erros materiais e de representação em mapas sejam sanados por ato do Poder Executivo, sem importar em alteração da lei.

Por fim, a LUOS prevê sua revisão a cada 5 anos, sendo admitidas modificações em prazo diferente para adequação ao Zoneamento Ecológico Econômico ou para incorporar as disposições decorrentes da revisão do PDOT.

6. CONCLUSÃO

A aprovação da LUOS representa não apenas a simplificação do arcabouço legal que regula o uso e a ocupação do solo nas Regiões Administrativas por ela abrangidas, mas importa ainda em benefícios decorrentes dos avanços associados por ela introduzidos.

Como legislação única de uso e ocupação do solo urbano, a LUOS orientará a atuação das diversas instâncias do poder público e do setor privado na produção do espaço urbano. Por um lado, provê base consistente para a fiscalização e controle urbano, e por outro, cria ambiente claro e seguro para novos empreendimentos e edificações.

A estruturação da base de dados da LUOS vinculada ao Geoportal, disponível no sítio eletrônico da SEGETH, representa um dos avanços da nova proposta que a torna transparente para a população possibilitando acesso franco às informações sobre os parâmetros de uso e ocupação do solo proposta.

Com regras claras de uso e ocupação para os lotes urbanos, a população passa a conhecer seus direitos e também suas obrigações, podendo contribuir de forma mais efetiva com o ordenamento urbano.

Dessa forma, Governo e sociedade terão um instrumento mais moderno para atender às necessidades de cada localidade e permitir que os núcleos urbanos se desenvolvam de forma ordenada, com controle e planejamento, respeitando suas características específicas e a vontade da comunidade.

ANEXOS

Anexo I - Modelagem dos parâmetros de uso e ocupação no terreno.

Anexo II - Nota técnica – Estudo de Densidade.

Anexo III - Mapas comparativos relativos ao uso residencial e não residencial vigente e os estabelecidos na LUOS.

Anexo IV - Diferença dos potenciais construtivos vigentes e os estabelecidos na LUOS

Anexo V - Nota técnica - Fachada Ativa.

Anexo VI - Nota técnica - ODIR.

Anexo VII - Nota técnica - ONALT.

Anexo VIII - Nota técnica - Sintaxe do Espaço e Mapas.

Anexo IX - Nota técnica - Exigência de Vagas de Veículos.

BIBLIOGRAFIA

Companhia de Desenvolvimento do Distrito Federal – Codeplan. Densidades Urbanas nas Regiões Administrativas do Distrito Federal. Texto para Discussão - TD. n. 22. Brasília, 2017.

_____. Pesquisa Distrital Por Amostra de Domicílio – PDAD 2015/2016. Brasília, 2017.

Governo do Distrito Federal - GDF. Documento Técnico do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal. Brasília, 2009.

_____. IPDF. Plano Diretor Local de Sobradinho: Documento de Memória. Brasília, 1995.

_____. IPDF. Plano Diretor Local de Taguatinga: Documento de Memória. Brasília, 1997.

_____. IPDF. Plano Diretor Local da Candangolândia: Documento de Memória. Brasília, 1997.

_____. IPDF. Plano Diretor Local de Ceilândia: Memória Técnica. Brasília, 1997.

_____. IPDF. Plano Diretor Local de Samambaia: Documento de Memória. Brasília, 1999.

_____. IPDF. Plano Diretor Local do Gama: Documento de Memória. Brasília, 1997.

_____. IPDF. Plano Diretor Local do Guará: Documento de Memória. Brasília, 2005.

_____. Leitura Territorial Do Distrito Federal. Aspectos Socioeconômicos e Ambientais Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente 1. Brasília, 2013.

_____. Leitura Territorial Do Distrito Federal. Aspectos Socioeconômicos e Ambientais Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente 2. Brasília, 2013.

_____. Leitura Territorial Do Distrito Federal. Aspectos Socioeconômicos e Ambientais Unidade de Planejamento Territorial Leste. Brasília, 2013.

_____. Leitura Territorial Do Distrito Federal. Aspectos Socioeconômicos e Ambientais Unidade de Planejamento Territorial Norte. Brasília, 2013.

_____. Leitura Territorial Do Distrito Federal. Aspectos Socioeconômicos e Ambientais Unidade de Planejamento Territorial Oeste. Brasília, 2013.

_____. *Leitura Territorial Do Distrito Federal. Aspectos Socioeconômicos e Ambientais* Unidade de Planejamento Territorial Sul. Brasília, 20