



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Gestão
do Território e Habitação



Lei Complementar de
Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal

Consulta pública
São Sebastião 20/junho/2017

O QUE É A LUOS

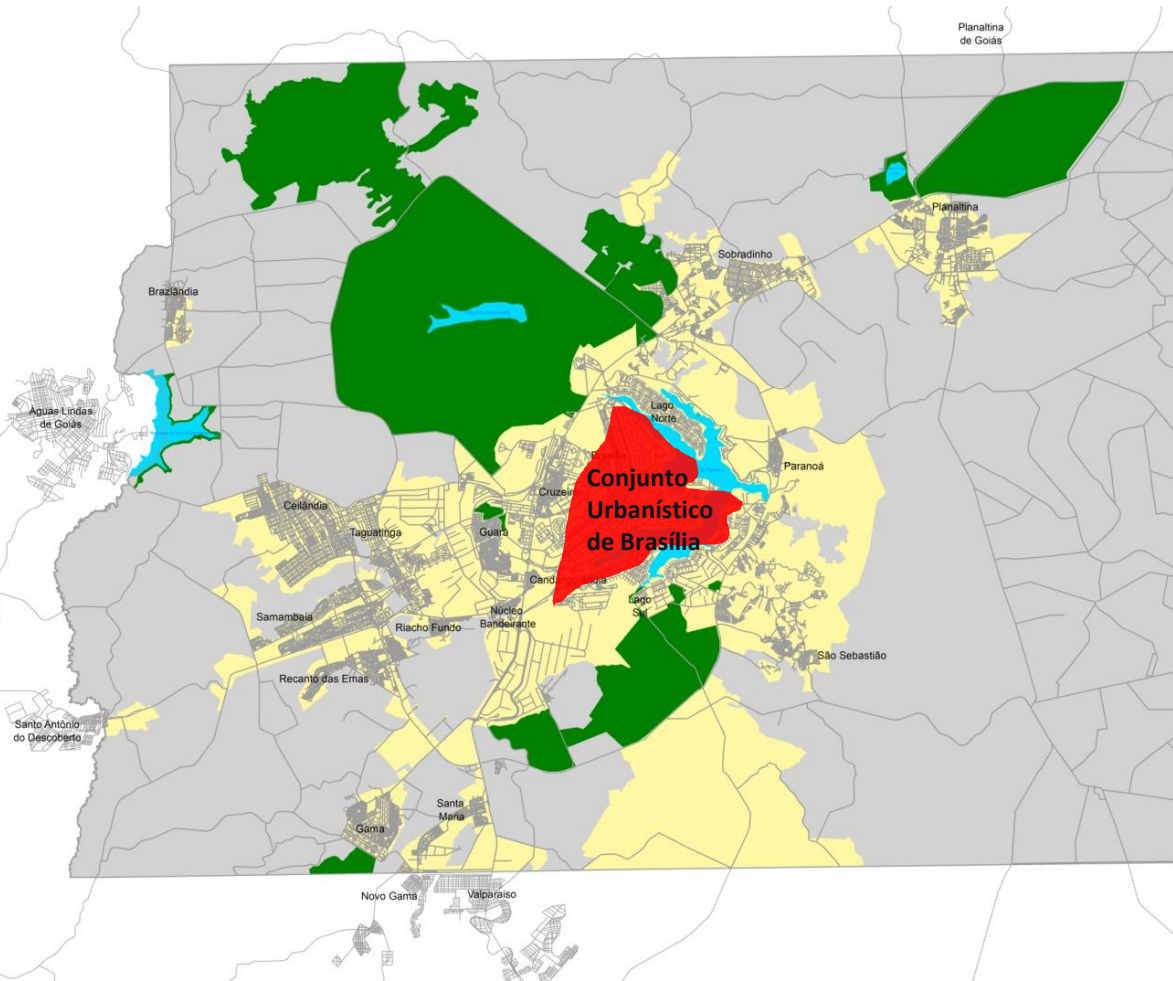
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Estabelece os critérios e os parâmetros de uso e a ocupação do solo para os lotes e projeções localizados nos parcelamentos urbanos registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente e nos parcelamentos urbanos consolidados, implantados e aprovados pelo Poder Público, na Macrozona Urbana do Distrito Federal.

ONDE NÃO SE APLICA

NÃO FAZEM PARTE DA LUOS:

- Macrozona Rural
- Macrozona de Proteção Integral
- Conjunto Urbano Tombado de Brasília
- Áreas de Regularização Fundiária

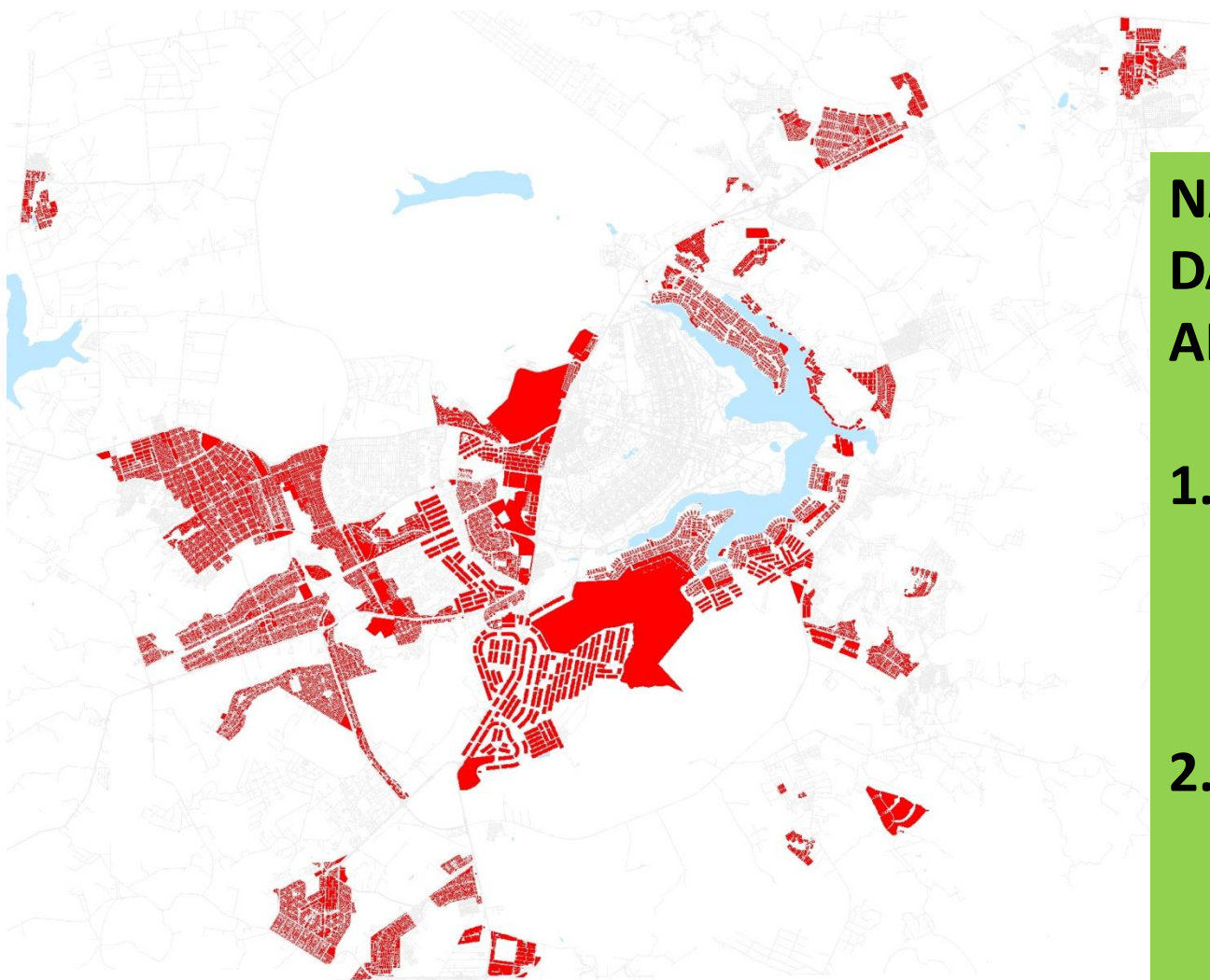


Macrozonas
Macrozona de Proteção Integral
Macrozona Rural
Macrozona Urbana


Sistema Viário
Lagos

MAPA 1 - Macrozoneamento do Distrito Federal

ONDE SE APLICA



Legenda

 Lotes LUOS

**NAS ÁREAS URBANAS
DAS REGIÕES
ADMINISTRATIVAS**

- 1. Nos parcelamentos urbanos registrados em cartório e**
- 2. Nos núcleos urbanos consolidados, implantados e aprovados pelo Poder Público**

Hoje temos:

**Aproximadamente 400
NORMAS URBANÍSTICAS**

**6 PLANOS
DIRETORES LOCAIS**

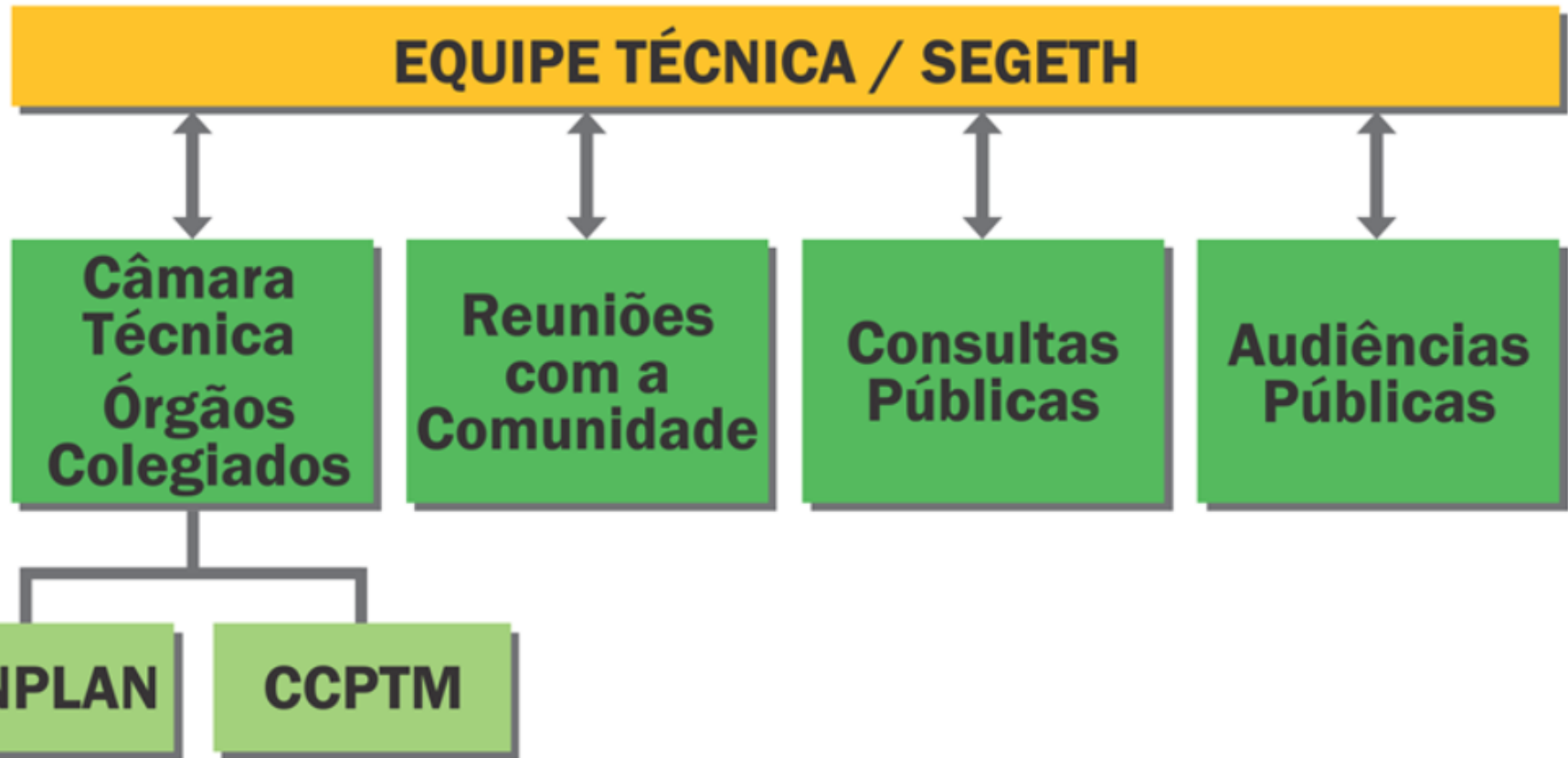
**Aproximadamente
350.000 LOTES**

O QUE MUDA COM A LUOS

- **SIMPLIFICA NORMATIZAÇÃO**
- **CELERIDADE NO LICENCIAMENTO**
- **CLAREZA DOS PARÂMETROS**
- **ISONOMIA DOS CRITÉRIOS**
- **SISTEMATIZA OS PARÂMETROS**
- **FACILITA A FISCALIZAÇÃO**

COMO É ELABORADA

Processo Participativo da LUOS



USO DO SOLO

COMÉRCIO

SERVIÇOS

INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

RESIDENCIAL

RESIDENCIAL EXCLUSIVO - RE 1



RESIDENCIAL EXCLUSIVO - RE 2



HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E MULTIFAMILIAR TIPOLOGIA CASAS

RE 3

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR (Tipologia apartamentos ou casas combinadas com apartamentos)



RESIDENCIAL OBRIGATÓRIO - RO 1



RESIDENCIAL OBRIGATÓRIO - RO 2



CSIIR

COMÉRCIO

SERVIÇOS

INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

RESIDENCIAL

obrigatório

**permitido nos
pavimentos superiores**

CSIIR 1, 2 e 3



CSIIR NO

COMÉRCIO

SERVIÇOS

INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

RESIDENCIAL

NO

Nenhum obrigatório

CSIIR NO



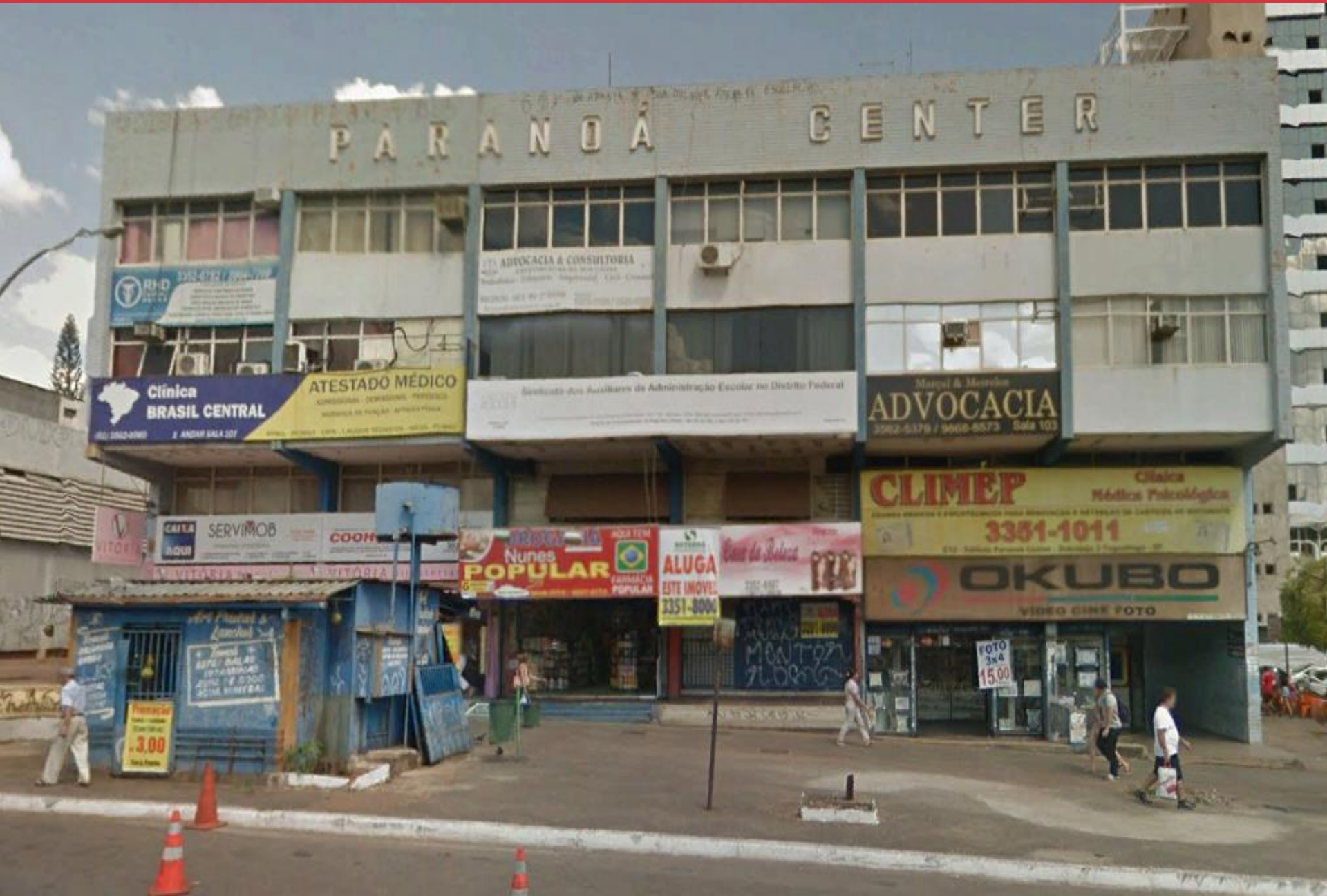
COMÉRCIO

SERVIÇOS

INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

CSII 1, 2, 3



PARANOÁ CENTER

RS-D
3352-0722 / 3352-0723

ADVOCACIA & CONSULTORIA
PROFESSOR - DOUTOR - MAGISTRO - LÍDR - CIENTISTA

Clinica
BRASIL CENTRAL
ATESTADO MÉDICO
ADMNISTRADOR - DEPENDENTE - PEREGRINO
MUNICÍPIO DE PARANÓÁ - ATIVIDADE PROFISSIONAL

Beneficiária dos Auxílios de Administração Escolar no Distrito Federal

Manoel & Mourão
ADVOCACIA
3352-0378 / 9066-8573 Sala 103

GETTA SERVIMOB
COOH

POPULAR
FARMACIA POPULAR

ALUGA
ESTE IMÓVEL
3351-8006

CLIMEP
Clínica
Médica Psicológica
3351-1011

OKUBO
VIDEO CINE FOTO

3.00

FOTO
3x4
15.00

COMÉRCIO

SERVIÇOS

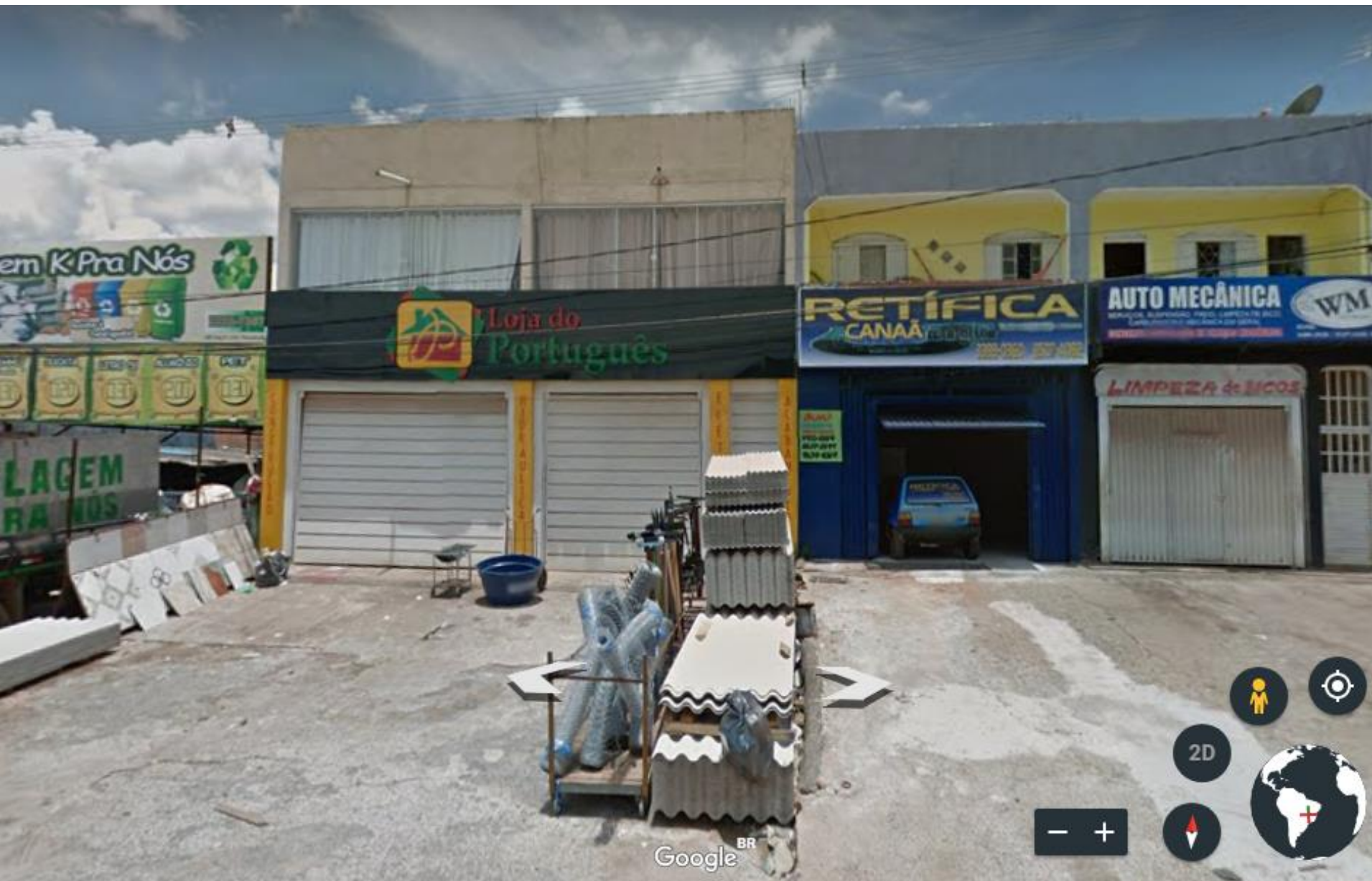
INSTITUCIONAL

INDUSTRIAL

CSIInd 1, 2, 3

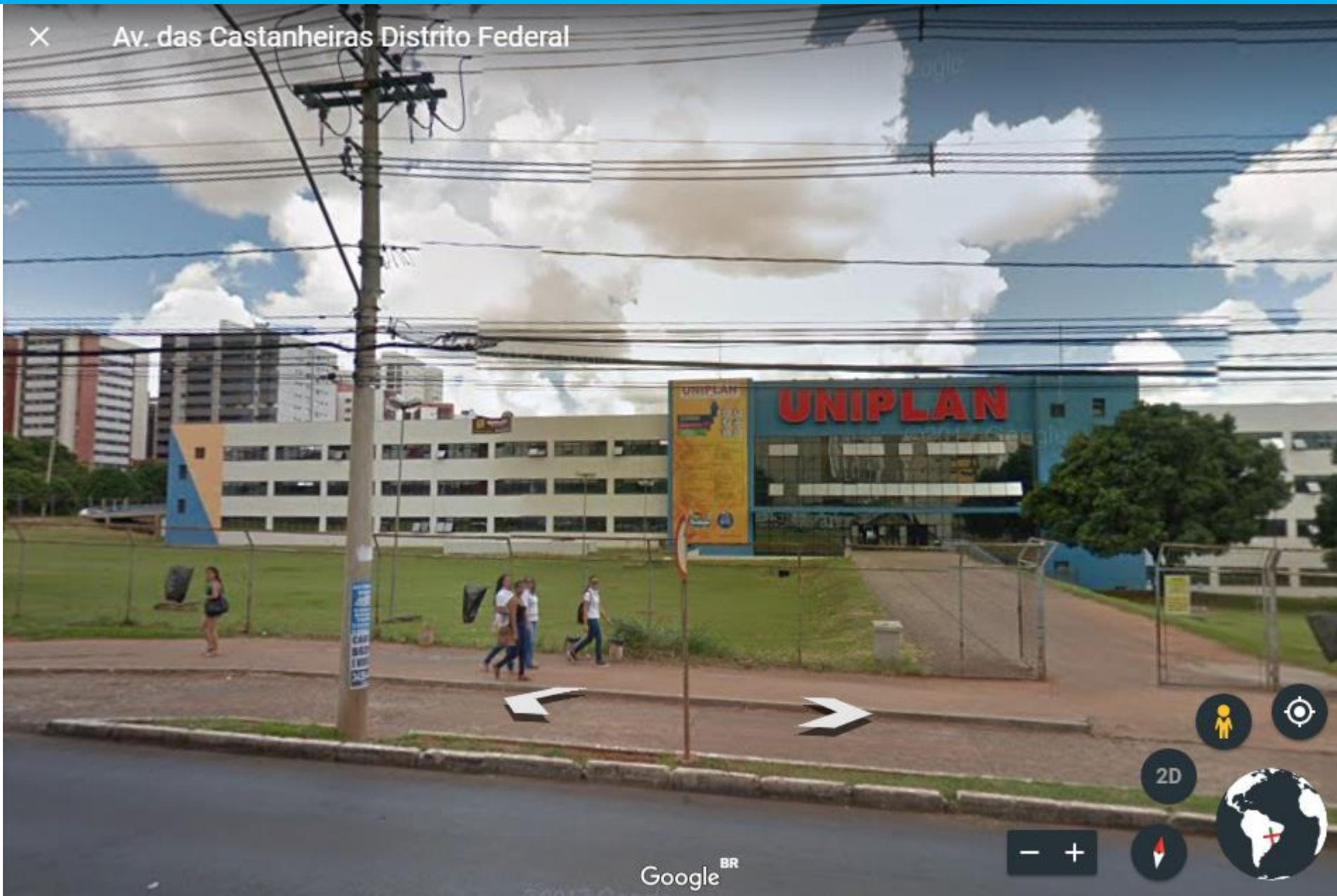


CSIIndR



Inst

× Av. das Castanheiras Distrito Federal



Google^{BR}

Inst EP



POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL - PAC 1, 2, 3

Obrigatório

comércio varejista de
combustíveis e lubrificantes

Permitido

PAC 1 – comércio do tipo loja de conveniências.

PAC 2 - comércio de produtos alimentícios do tipo lanchonete e restaurante.

PAC 3 - alojamento tipo motel, restaurante e atividades comerciais diversificadas.

PAC 1, 2, 3



OCUPAÇÃO DO SOLO

PARÂMETROS:

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

ALTURA MÁXIMA

AFASTAMENTOS

MARQUISE

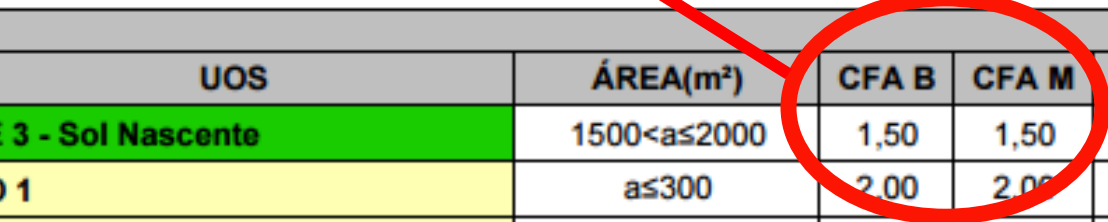
GALERIA

SUBSOLO

VAGAS DE VEÍCULOS

OCUPAÇÃO DO SOLO

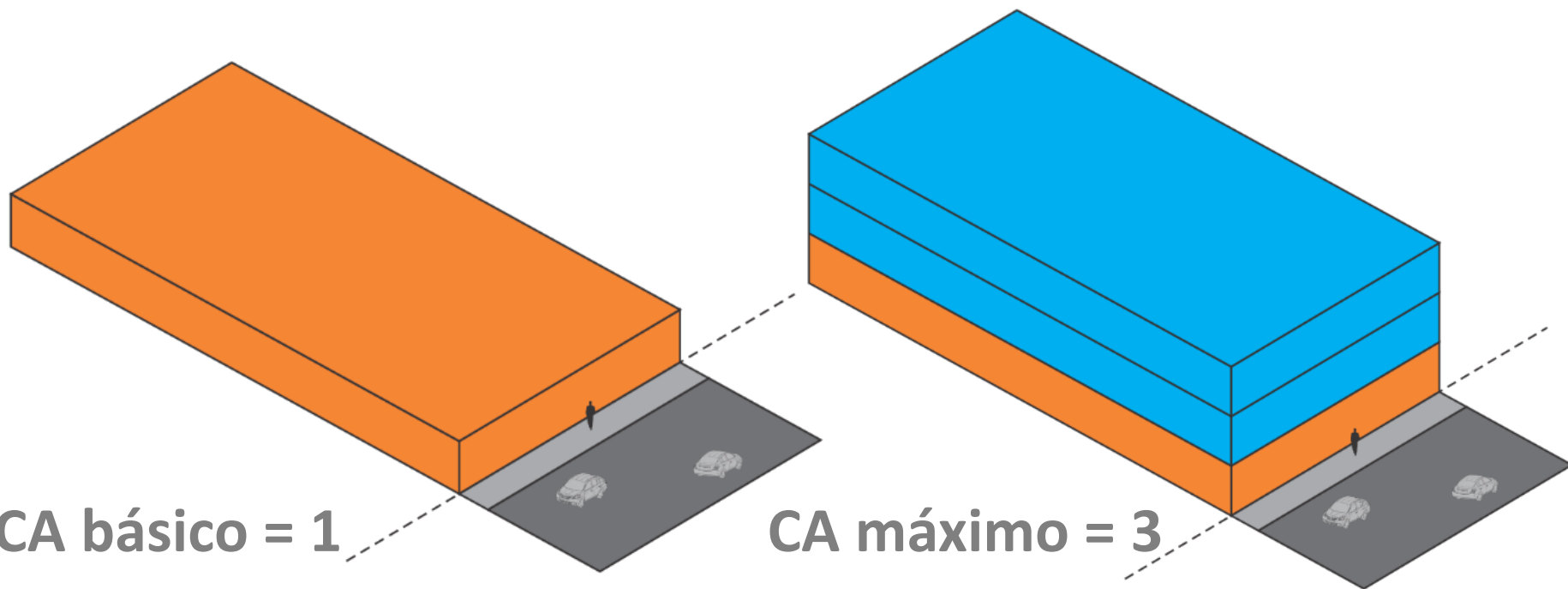
Coeficiente de aproveitamento



QUADRO DE PARÂMETROS - C								
UOS	ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP	TX PERM	ALT MAX		
RE 3 - Sol Nascente	1500<a≤2000	1,50	1,50	60%	30%	15,50		
RO 1	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50		
RO 1	500<a≤2200	2,00	2,00	80%	10%	9,50		
RO 1 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	70%	20%	9,50		
RO 1 - Sol Nascente	200<a≤3700	2,00	2,00	60%	30%	9,50		
RO 2	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50		
RO 2 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	100%	-	9,50		
RO 2 - Sol Nascente	200<a≤1000	2,00	2,00	70%	20%	9,50		
CSIIR 1 NO	a≤300	2,00	3,00	100%	-	9,50		
CSIIR 1 NO - Expansão do Setor O	125<a≤2000	2,00	3,00	100%	-	9,50		
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	a≤550	2,00	2,00	100%	-	8,50		
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	2000<a≤2500	1,20	1,20	60%	30%	12,00		

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

índice de construção que multiplicado pela área do lote ou projeção, define o seu potencial construtivo



Coeficiente básico – outorgado gratuitamente

Coeficiente máximo – diferença é outorgada onerosamente

OCUPAÇÃO DO SOLO

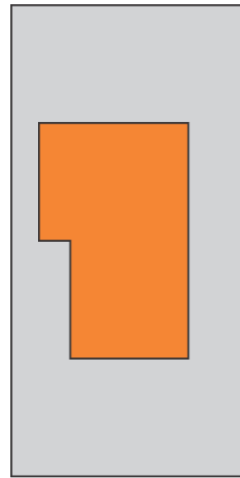
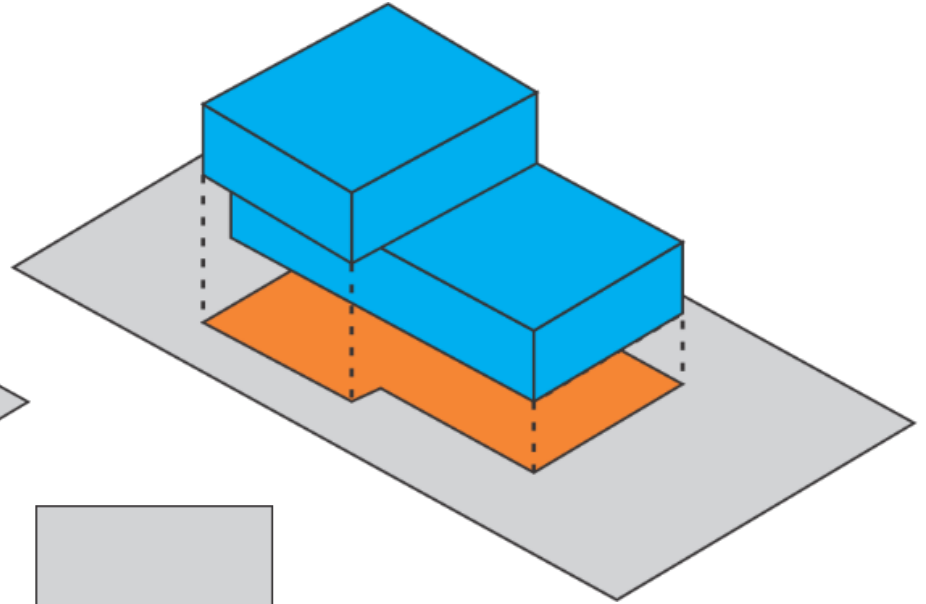
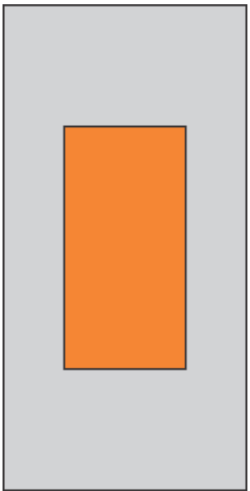
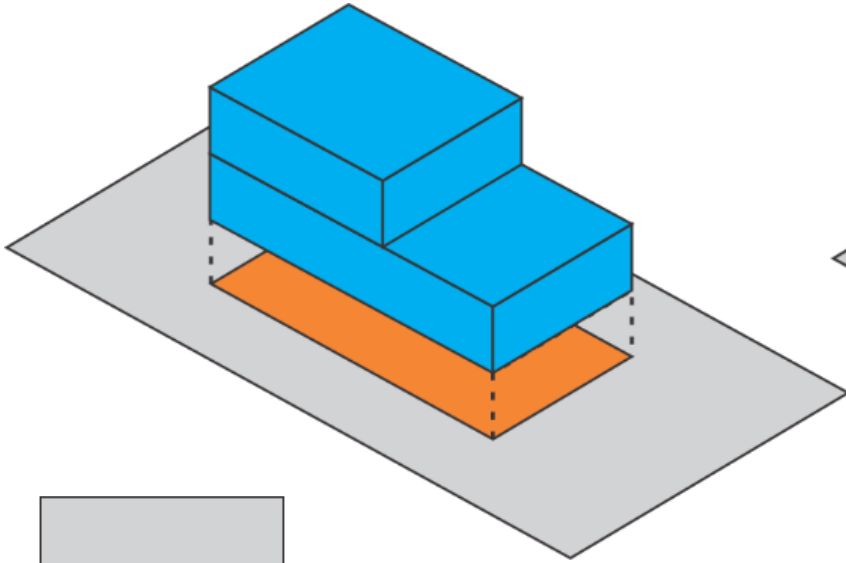
Taxa de Ocupação

QUADRO DE PARÂMETROS - C

UOS	ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP	TX PERM	ALT MAX
RE 3 - Sol Nascente	1500<a≤2000	1,50	1,50	60%	30%	15,50
RO 1	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50
RO 1	500<a≤2200	2,00	2,00	80%	10%	9,50
RO 1 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	70%	20%	9,50
RO 1 - Sol Nascente	200<a≤3700	2,00	2,00	60%	30%	9,50
RO 2	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50
RO 2 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	100%	-	9,50
RO 2 - Sol Nascente	200<a≤1000	2,00	2,00	70%	20%	9,50
CSIIR 1 NO	a≤300	2,00	3,00	100%	-	9,50
CSIIR 1 NO - Expansão do Setor O	125<a≤2000	2,00	3,00	100%	-	9,50
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	a≤550	2,00	2,00	100%	-	8,50
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	2000<a≤2500	1,20	1,20	60%	30%	12,00

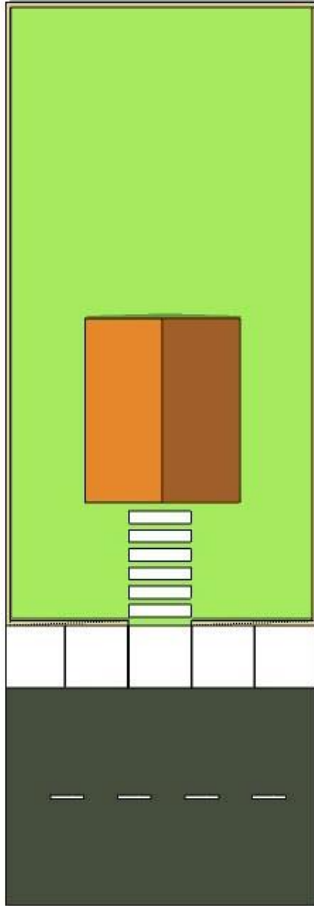
TAXA DE OCUPAÇÃO

É a projeção da edificação no lote.

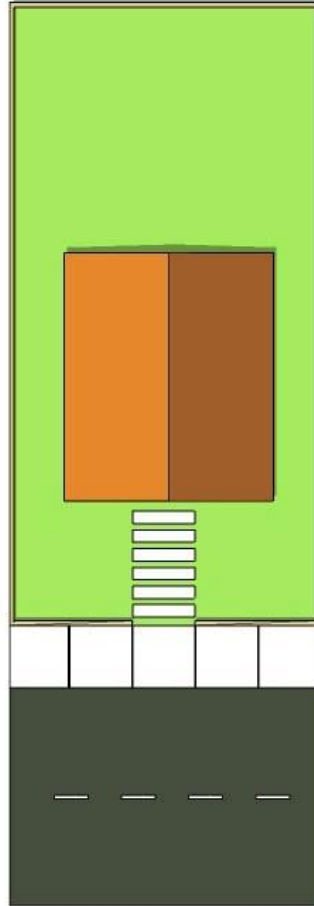


TAXA DE OCUPAÇÃO

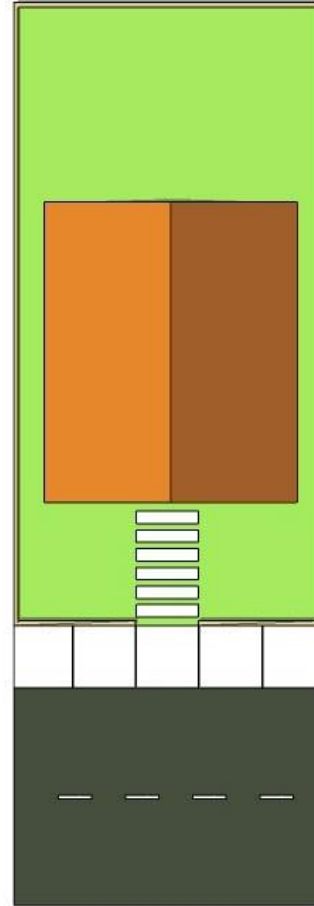
15%



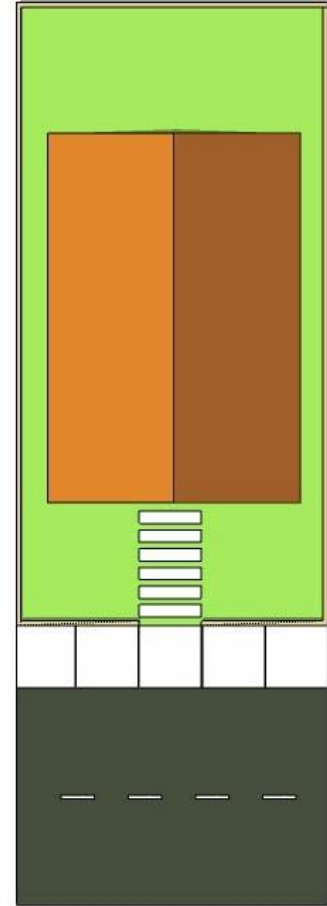
30%



45%



60%

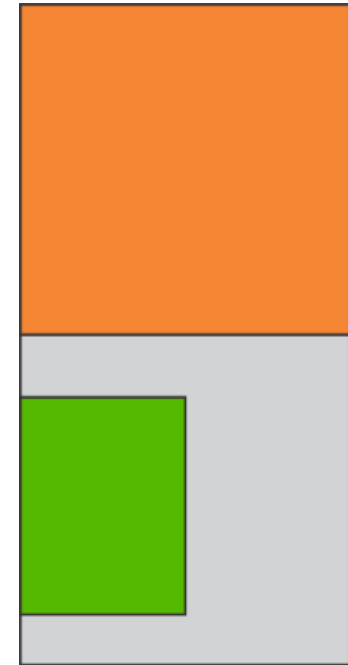
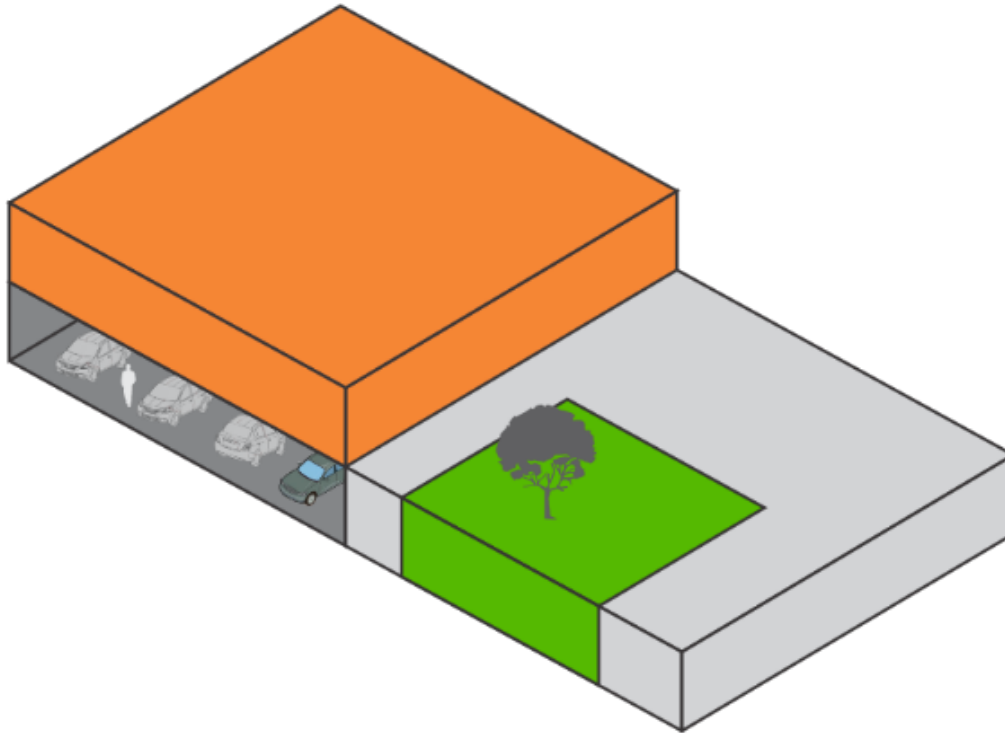


OCUPAÇÃO DO SOLO

Taxa de Permeabilidade

QUADRO DE PARÂMETROS - C							
UOS	ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP	TX PERM	ALT MAX	
RE 3 - Sol Nascente	1500<a≤2000	1,50	1,50	60%	30%	15,50	
RO 1	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 1	500<a≤2200	2,00	2,00	80%	100%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	70%	20%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	200<a≤3700	2,00	2,00	60%	30%	9,50	
RO 2	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 2 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 2 - Sol Nascente	200<a≤1000	2,00	2,00	70%	20%	9,50	
CSIIR 1 NO	a≤300	2,00	3,00	100%	-	9,50	
CSIIR 1 NO - Expansão do Setor O	125<a≤2000	2,00	3,00	100%	-	9,50	
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	a≤550	2,00	2,00	100%	-	8,50	
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	2000<a≤2500	1,20	1,20	60%	30%	12,00	

TAXA DE PERMEABILIDADE



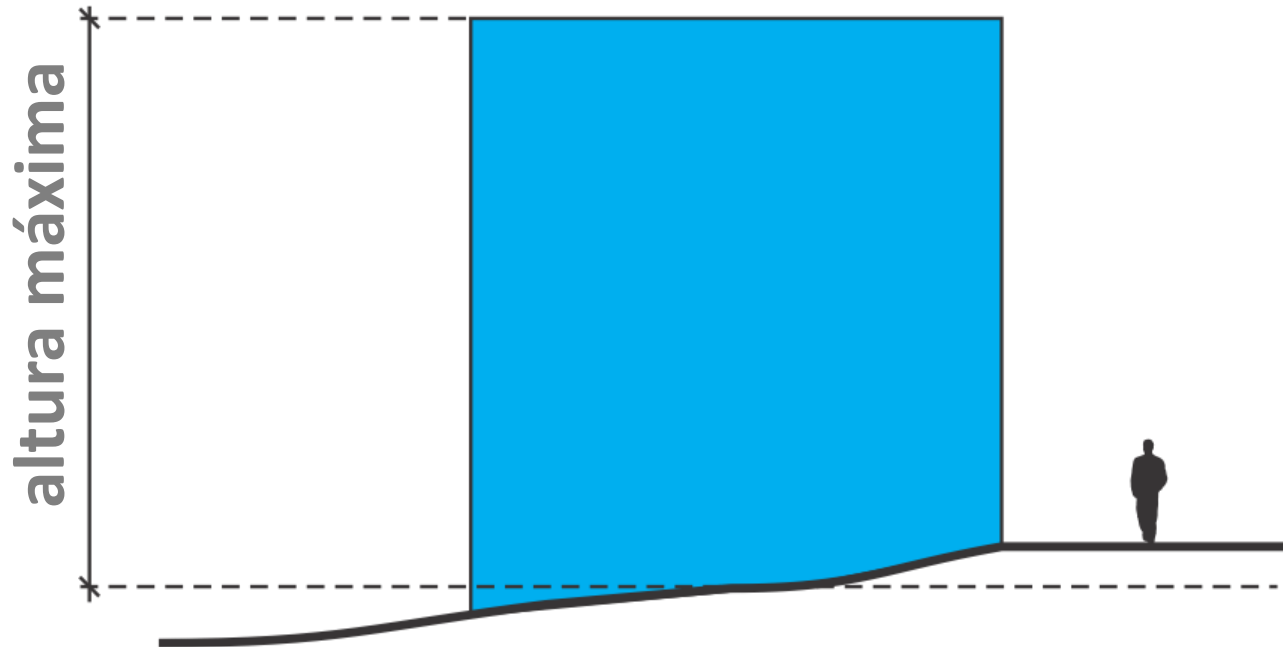
percentual mínimo da área do lote permeável e com cobertura vegetal

OCUPAÇÃO DO SOLO

Altura máxima

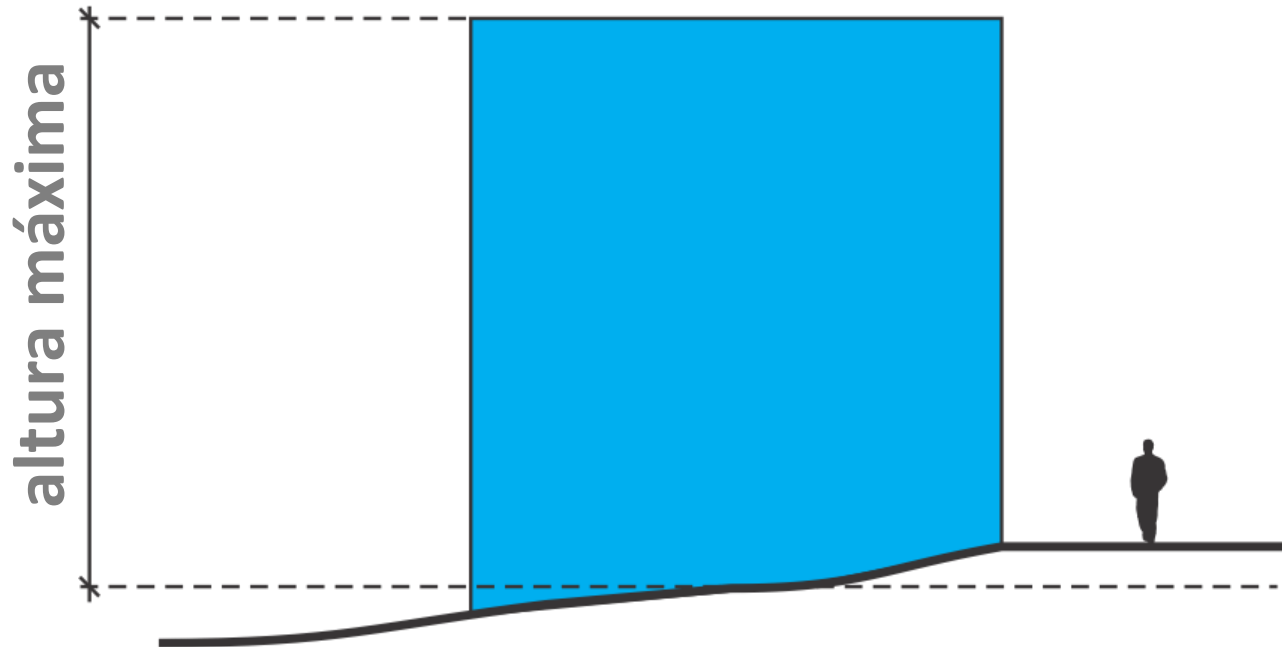
QUADRO DE PARÂMETROS - C							
UOS	ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP	TX PERM	ALT MAX	
RE 3 - Sol Nascente	1500<a≤2000	1,50	1,50	60%	30%	15,50	
RO 1	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 1	500<a≤2200	2,00	2,00	80%	10%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	70%	20%	9,50	
RO 1 - Sol Nascente	200<a≤3700	2,00	2,00	60%	30%	9,50	
RO 2	a≤300	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 2 - Sol Nascente	a≤200	2,00	2,00	100%	-	9,50	
RO 2 - Sol Nascente	200<a≤1000	2,00	2,00	70%	20%	9,50	
CSIIR 1 NO	a≤300	2,00	3,00	100%	-	9,50	
CSIIR 1 NO - Expansão do Setor O	125<a≤2000	2,00	3,00	100%	-	9,50	
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	a≤550	2,00	2,00	100%	-	8,50	
CSIIR 1 NO - Sol Nascente	2000<a≤2500	1,20	1,20	60%	30%	12,00	

ALTURA MÁXIMA



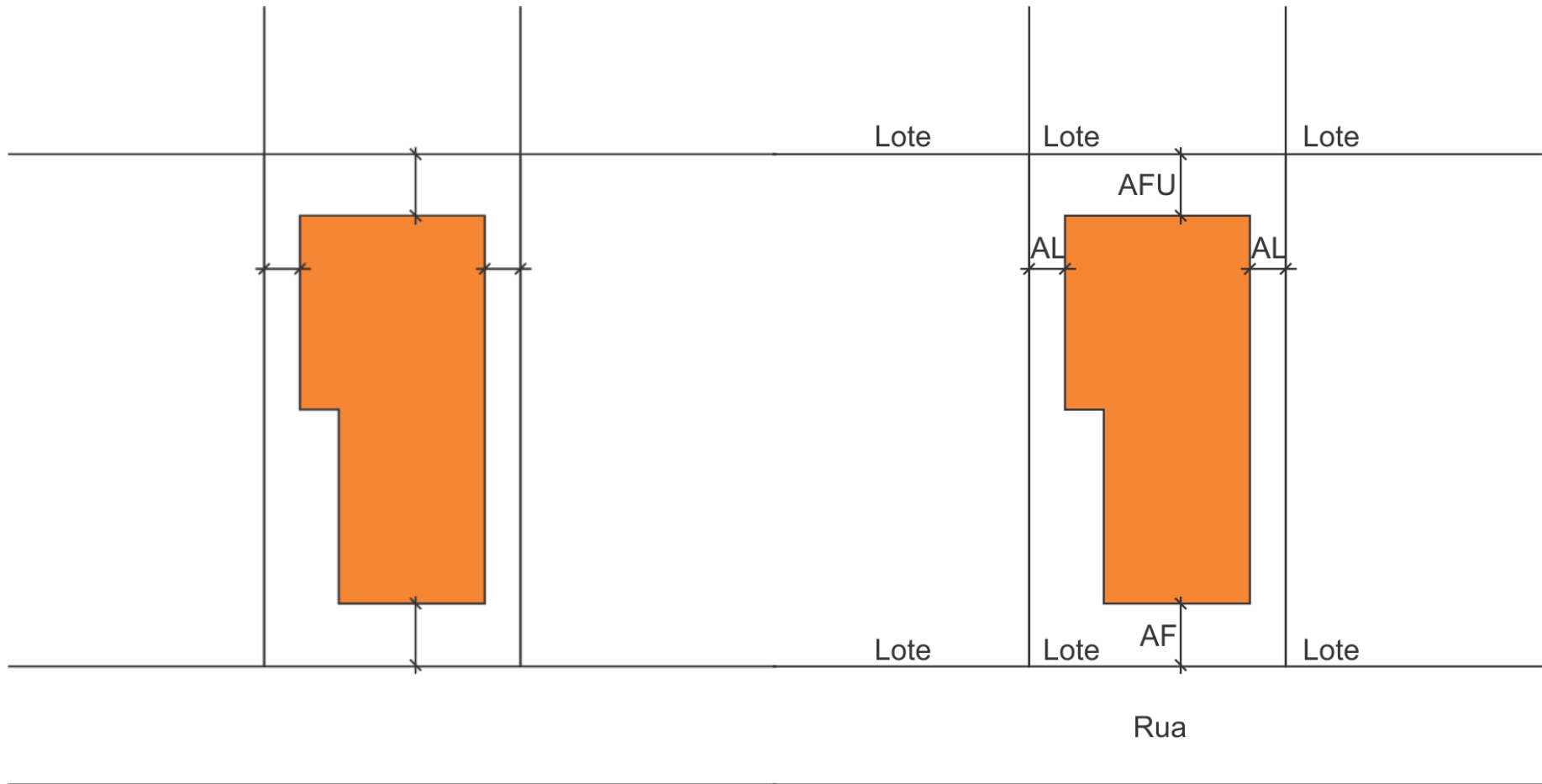
altura máxima que a edificação pode ter, contada a partir do nível da cota de soleira.

ALTURA MÁXIMA



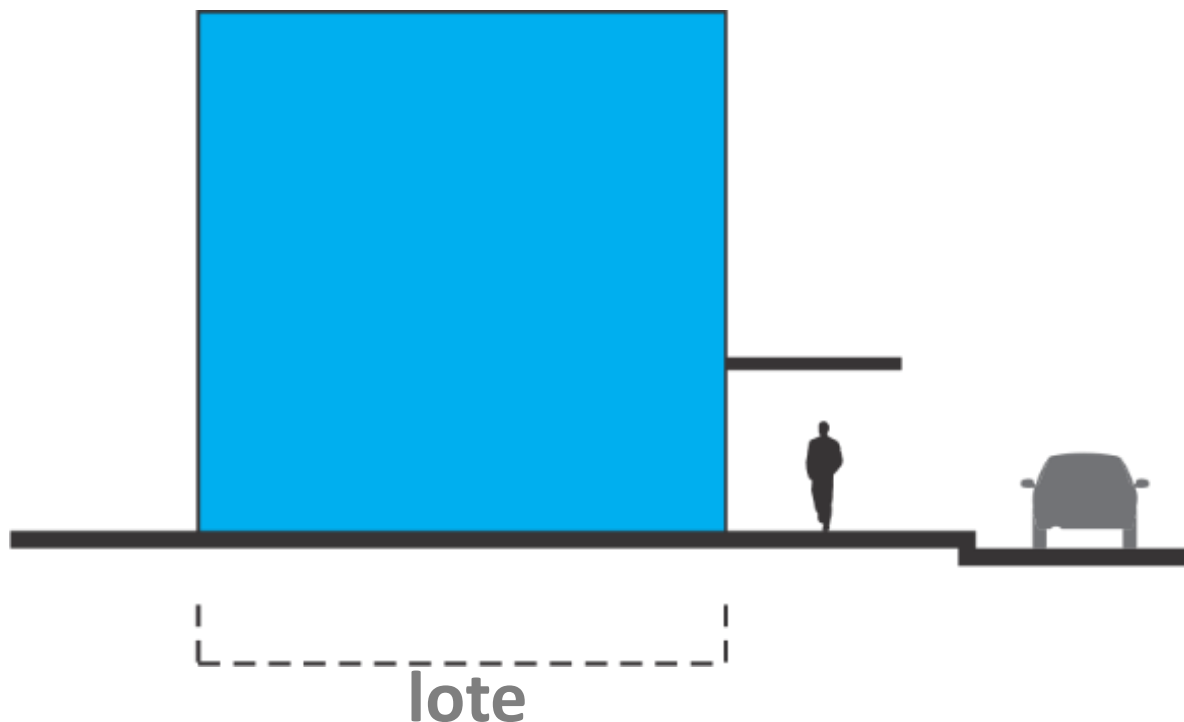
**Elementos que podem ultrapassar a altura máxima:
caixas d'água; castelos d'água; casas de máquinas;
antenas para televisão e telecomunicações; para-raios;
chaminés; campanários; silos; exaustores; placas
solares**

AFASTAMENTOS



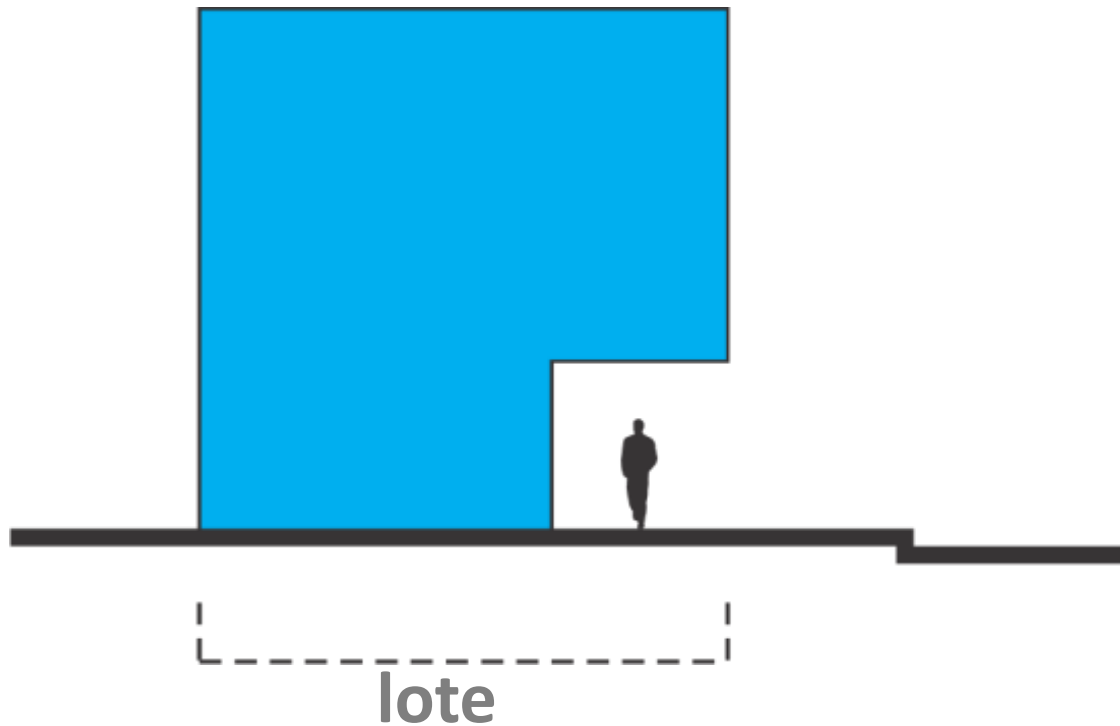
**Espaços entre a divisa do lote e a construção –
podem ser frontal, laterais e de fundo**

MARQUISE



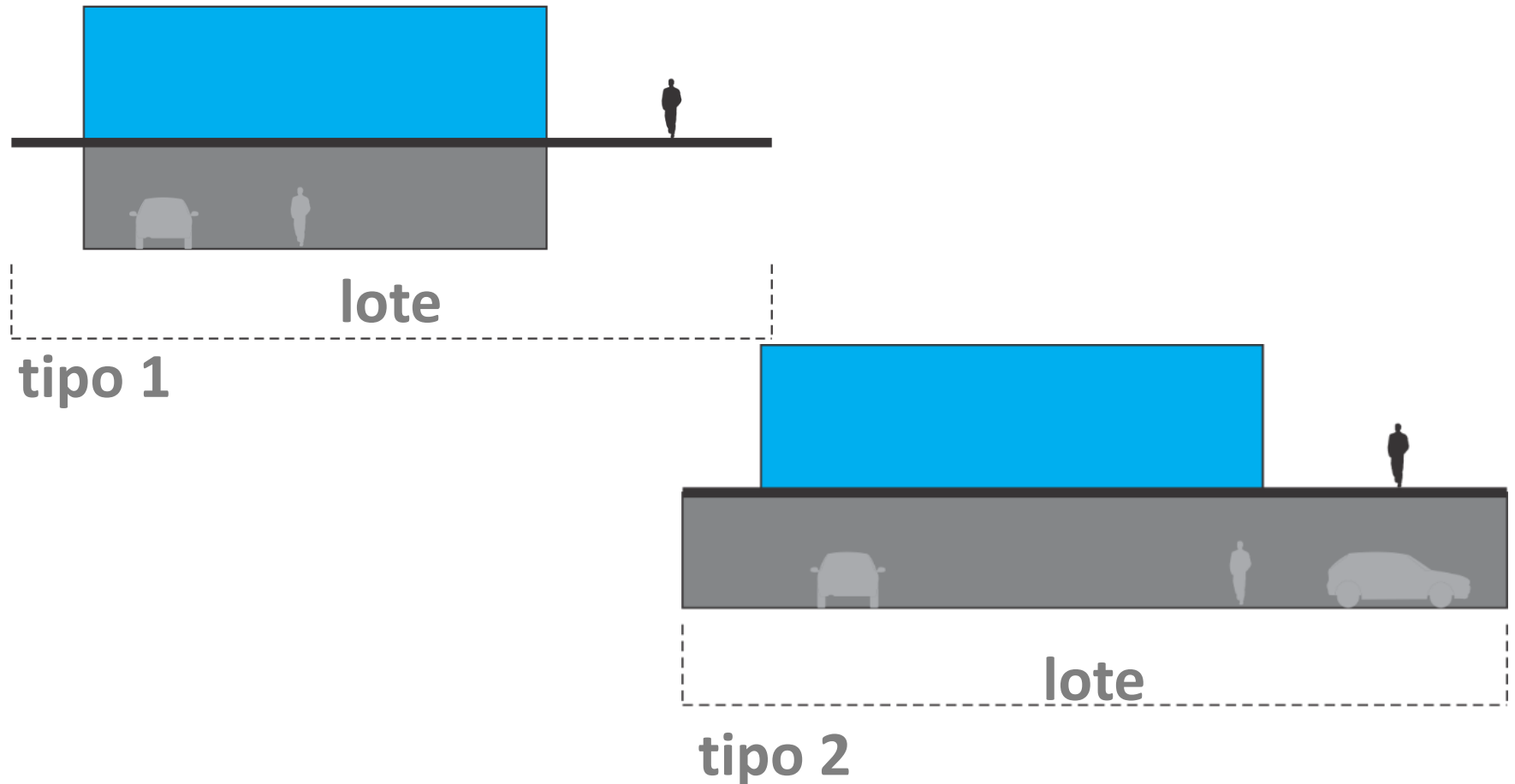
Estrutura em balanço com função de cobertura, junto às divisas do lote, em espaço público ou logradouro, para proteção da fachada e abrigo de pedestres

GALERIA



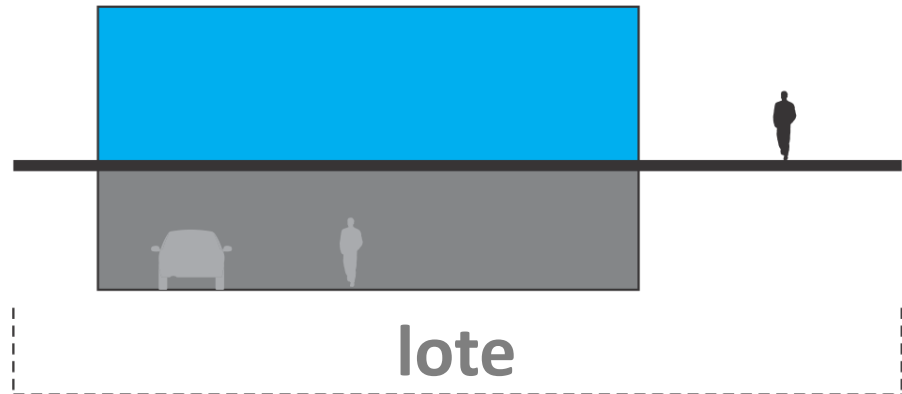
Espaço da edificação, dentro dos limites do lote ou projeção, destinado à livre circulação de pedestres

SUBSOLO



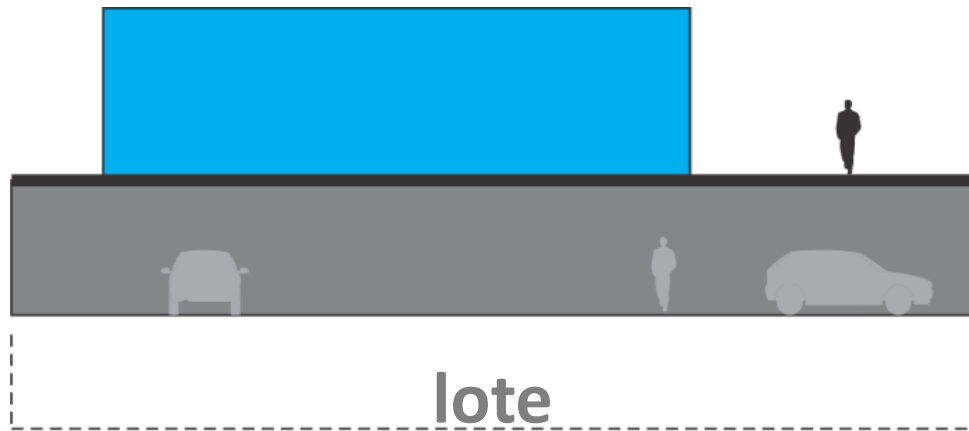
Subsolo é qualquer pavimento situado abaixo da cota de soleira

SUBSOLO



tipo 1

tipo 1 - respeitados todos os parâmetros do lote ou projeção



tipo 2

tipo 2 – permite ocupar áreas de afastamentos mínimos obrigatórios e a taxa de ocupação, respeitada a taxa de permeabilidade.

VAGAS

O número de vagas exigido depende:

- **da localização em relação à oferta de transporte coletivo;**
- **do uso ou atividade;**
- **da área construída da edificação.**