

Projeto de Urbanismo de Regularização SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA



SEDUH | SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO



Unidade de Planejamento Territorial Norte

UPT NORTE

PLANALTINA

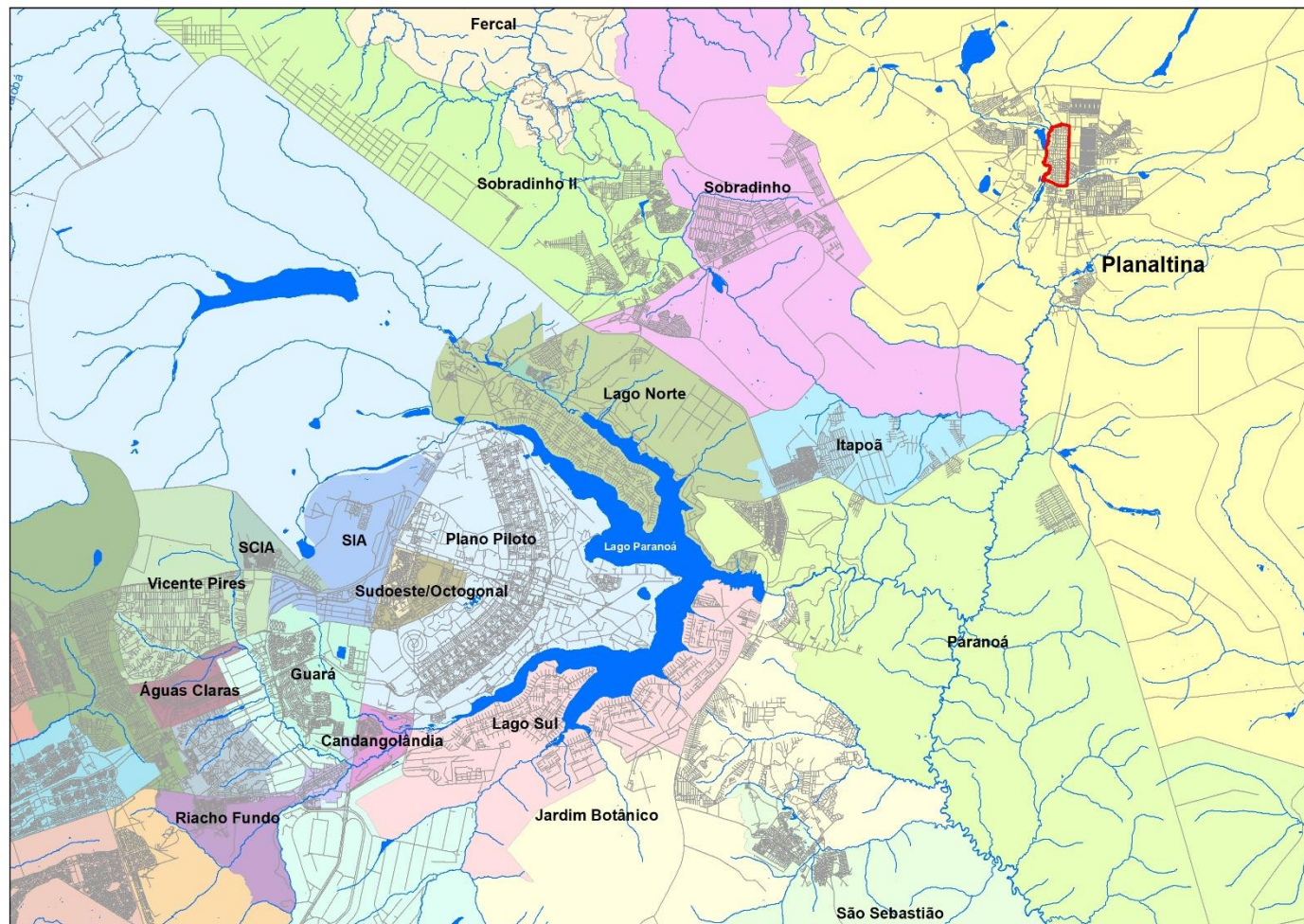
Sobradinho

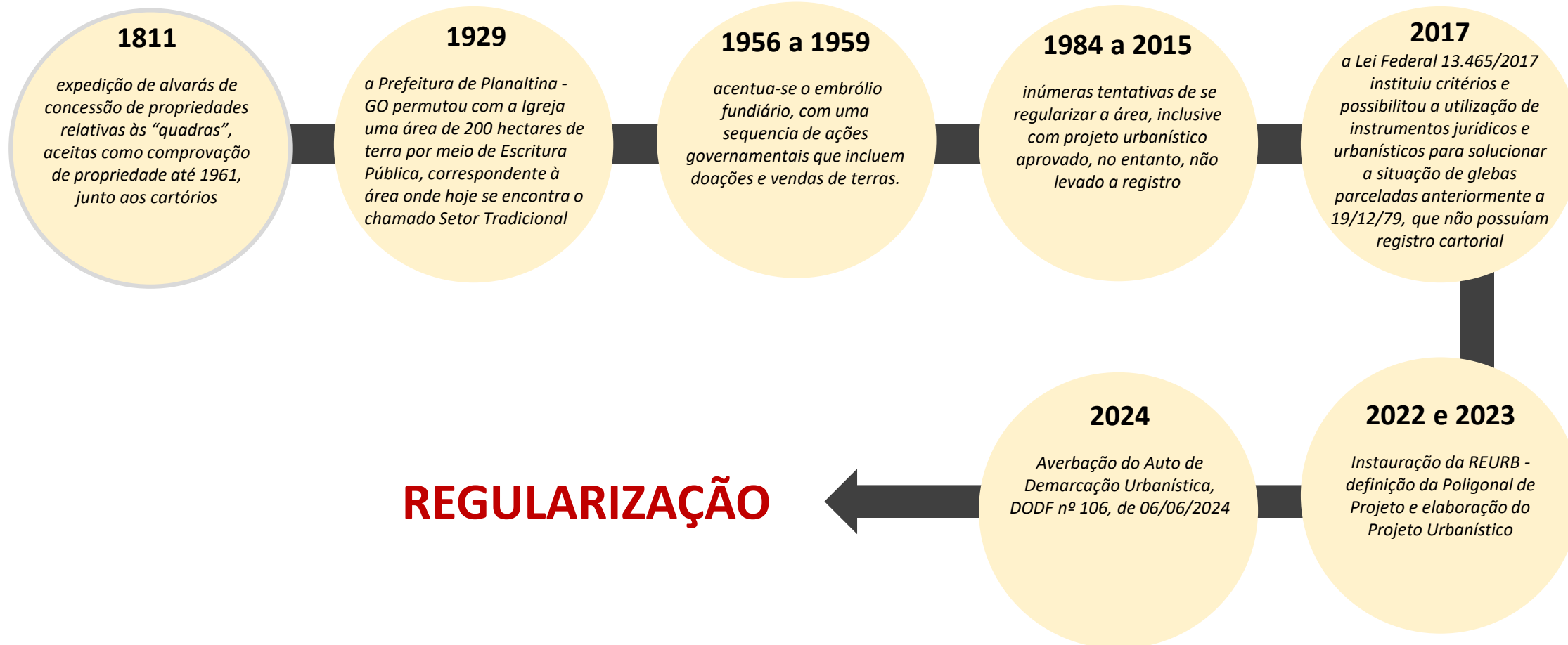
Sobradinho II

Fercal

OBJETIVO

regularizar o Setor Tradicional de Planaltina, núcleo urbano informal originário de parcelamento implantado em 1811, identificado como passivo histórico





2017

a Lei Federal 13.465/2017 instituiu critérios e possibilitou a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos para solucionar a situação de glebas parceladas anteriormente a 19/12/79, que não possuíam registro cartorial

REURB - Lei Complementar n.º 986/2021

dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Distrito Federal

Decreto nº 42.269/2021

CAPÍTULO VI DAS OCUPAÇÕES HISTÓRICAS

(...)

“Art. 66. O processo de regularização fundiária de que trata este capítulo é dispensado do cumprimento das etapas:

I - aprovação do levantamento topográfico georreferenciado;

II - anuências das concessionárias de serviços públicos e demais órgãos competentes;

III - cumprimento das diretrizes para regularização da área;

IV - aprovação do estudo preliminar; e

V - aprovação do órgão ambiental no âmbito do processo de licenciamento.

Parágrafo único. O processo de regularização fundiária de que trata este capítulo é condicionado apenas à aprovação técnica do projeto urbanístico de regularização, no formato de memorial descritivo, plantas geral e parciais, norma de edificação, uso e gabarito, bem como aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan.”

LUOS – Lei Complementar nº948/2019, alterada pela Lei Complementar 1007/2022

estabeleceu critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo para o Setor Tradicional de Planaltina

PDOT – Lei Complementar 803/2009, alterada pela Lei Complementar nº 854/2012

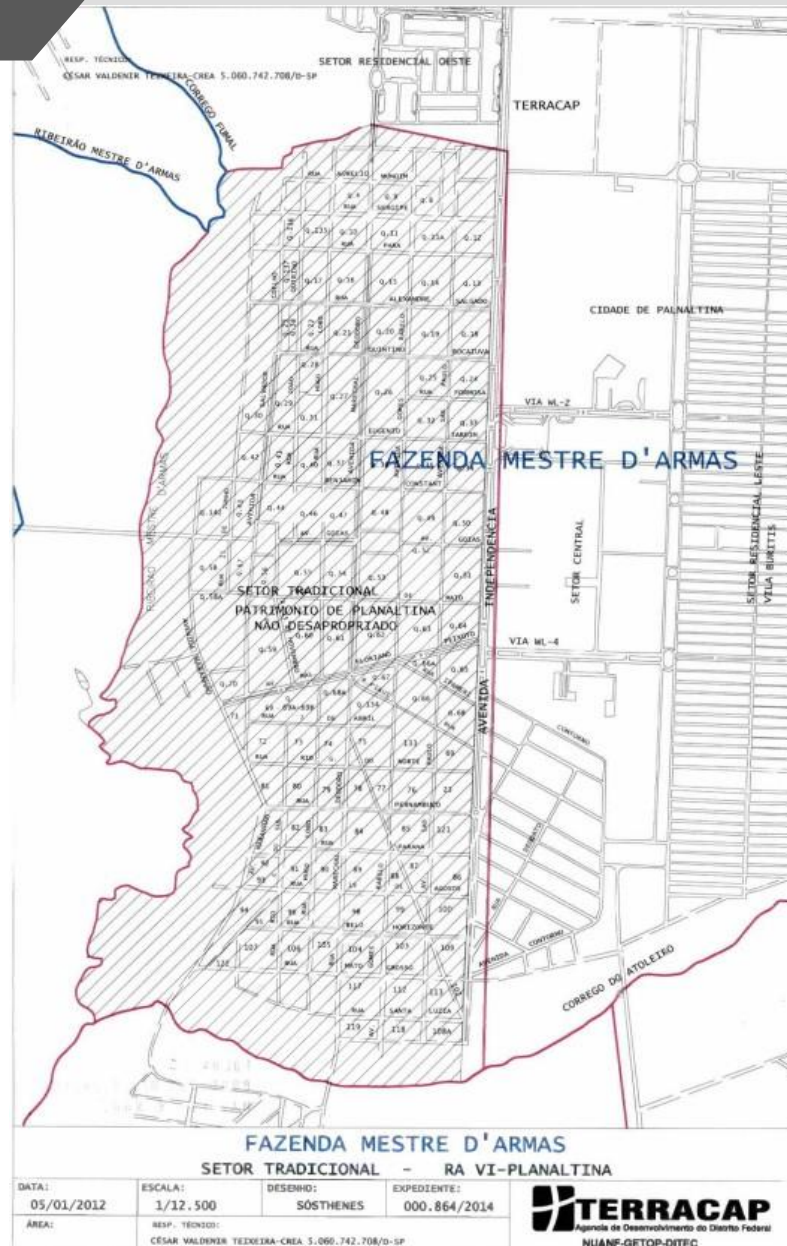
Zona Urbana Consolidada - ZUC 1

Projeto de Urbanismo de Regularização SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

2005

a Decisão do Superior Tribunal de Justiça pacificou os questionamentos sobre a propriedade do Setor Tradicional, esclarecendo que o mesmo pertence a Planaltina de Goiás



2024

Averbação do Auto de
Demarcação
Urbanística, DODF nº
106, de 06/06/2024



SITUAÇÃO FÁTICA

Quanto aos Índices Urbanísticos, percentual mínimo de área públicas e densidade máxima, o projeto de urbanismo de regularização está respaldado pelas normas :

1. PDOT/DF

“Art. 131. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a **situação fática da ocupação**, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, (...)”


2. REURB/DF

“Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados áreas de regularização, conforme indicado no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2009.









(...)

§ 9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana e as diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observado o disposto no PDOT.”

LEGENDA

 Poligonal - Setor Tradicional

USOS - LUOS

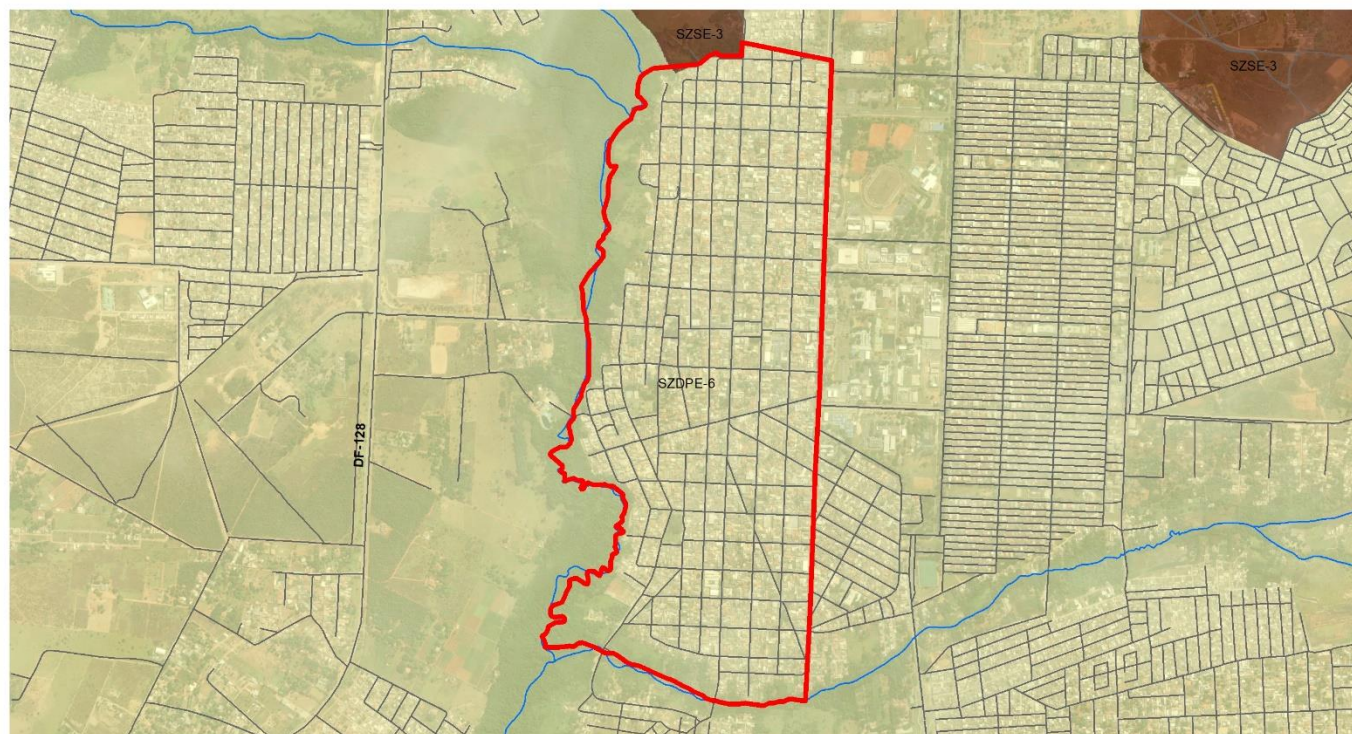
 RO 1	 CSIR 2	 PAC 1
 CSIR 1 NO	 Inst EP	 PAC 2
 CSIR 2 NO	 Inst	


Escala 1:20.000



Zoneamento Ecológico-Econômico-ZEE

CROQUI DO ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO - ZEE-DF
SETOR TRADICIONAL - PLANALTINA



LEGENDA

 Poligonal - Setor Tradicional

ZONEAMENTO

 SZDPE-6

 SZSE-3



Escala 1:20.000

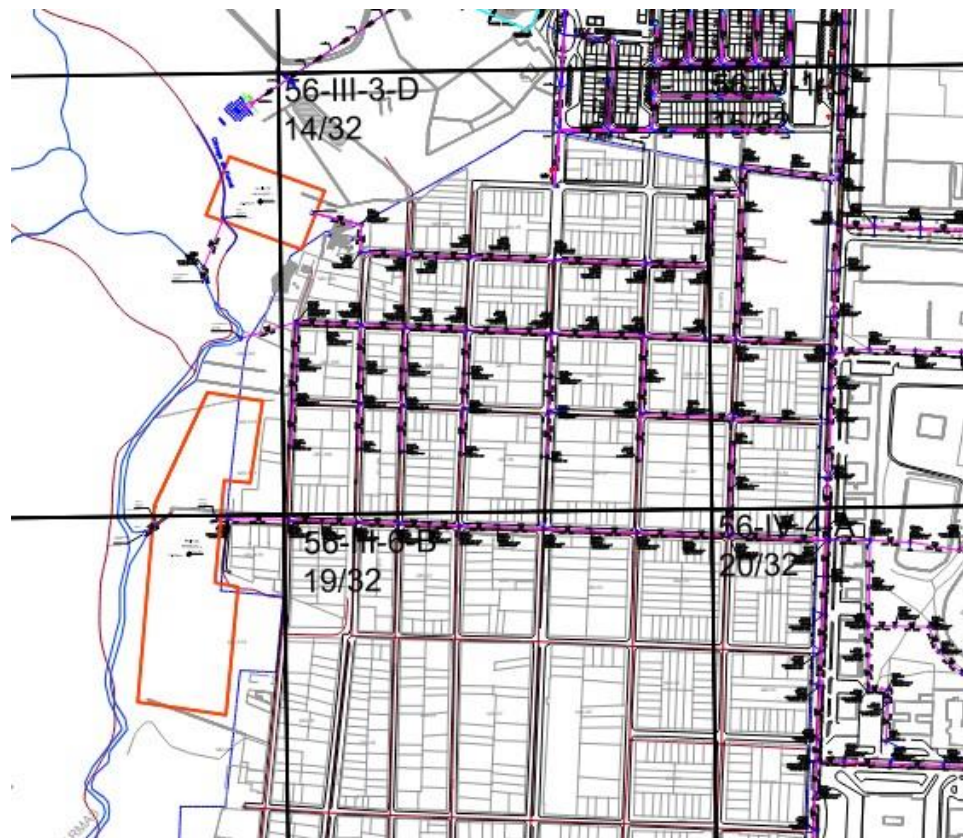
- Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE
- Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE-6:
diversificar as bases produtivas do DF, com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos

As considerações ambientais foram emitidas no processo SEI 00391-00016597/2021-54, autuado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM

CEB

NOVACAP

CAESB



Fonte: NOVACAP

A área do projeto é urbanizada com infraestrutura implantada e com possibilidade de expansão das redes ou sistemas

- As estruturas de amortecimento de vazão de águas pluviais estão contempladas no Projeto, para ampliação do sistema de drenagem;
- A água é fornecida pelo Sistema de Abastecimento de Água Sobradinho/Planaltina e a ETE Planaltina atende parcialmente a área;
- A Área 2 do mapa da CAESB corresponde a área em que há previsão de implantação da rede de esgoto.



Fonte: CAESB

O PROJETO - AS 8 ETAPAS

1. levantamento topográfico
2. parâmetros urbanísticos estabelecidos na LUOS
3. informações de cadastros dos imóveis – IPTU, fornecidas pela Secretaria de Economia do DF
4. informações de cadastros dos imóveis, fornecidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina/DF
5. complementações com vistorias *'in loco'*

justificativa

dividir a área total do Setor, de maneira que as características específicas identificadas em algumas porções, não se tornassem impedimentos para o registro do projeto e a titulação dos imóveis

ETAPA 1: URB-MDE 017/2023

ETAPA 2: URB-MDE 018/2023

ETAPA 3: URB-MDE 019/2023

ETAPA 4: URB-MDE 041/2023

ETAPA 5: URB-MDE 042/2023

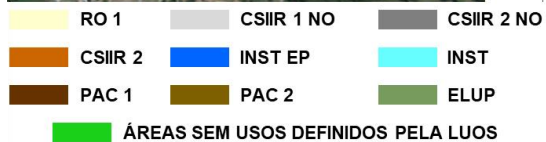
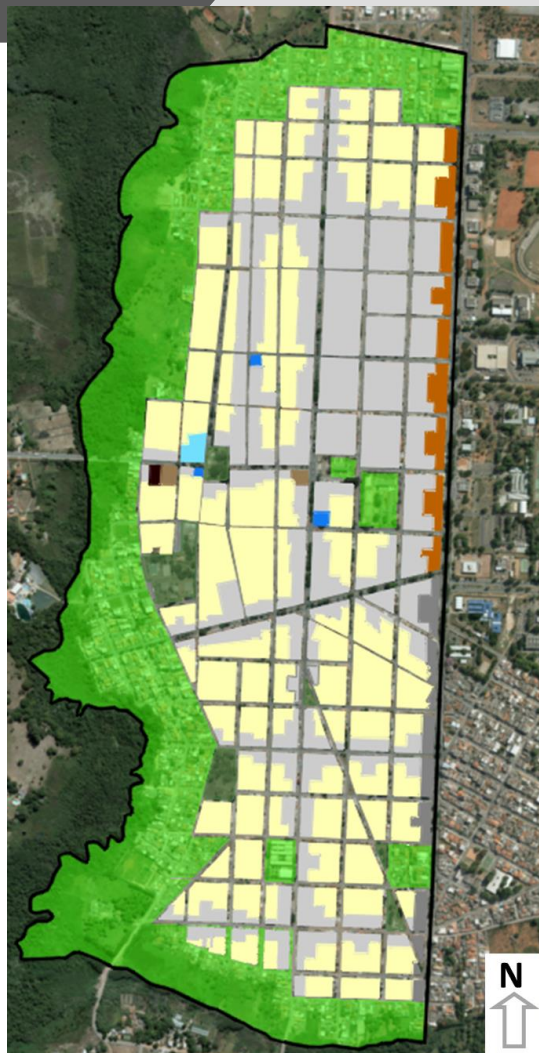
ETAPA 6: URB-MDE 047/2023

ETAPA 7: URB-MDE 048/2023

ETAPA 8: URB-MDE 049/2023



USOS DEFINIDOS PELA LEI
ATUAL



Fonte: SUPROJ/SEDUH

USOS PROPOSTOS PARA
LOTES NÃO CATEGORIZADOS
PELA LUOS



Fonte: SUPROJ/SEDUH



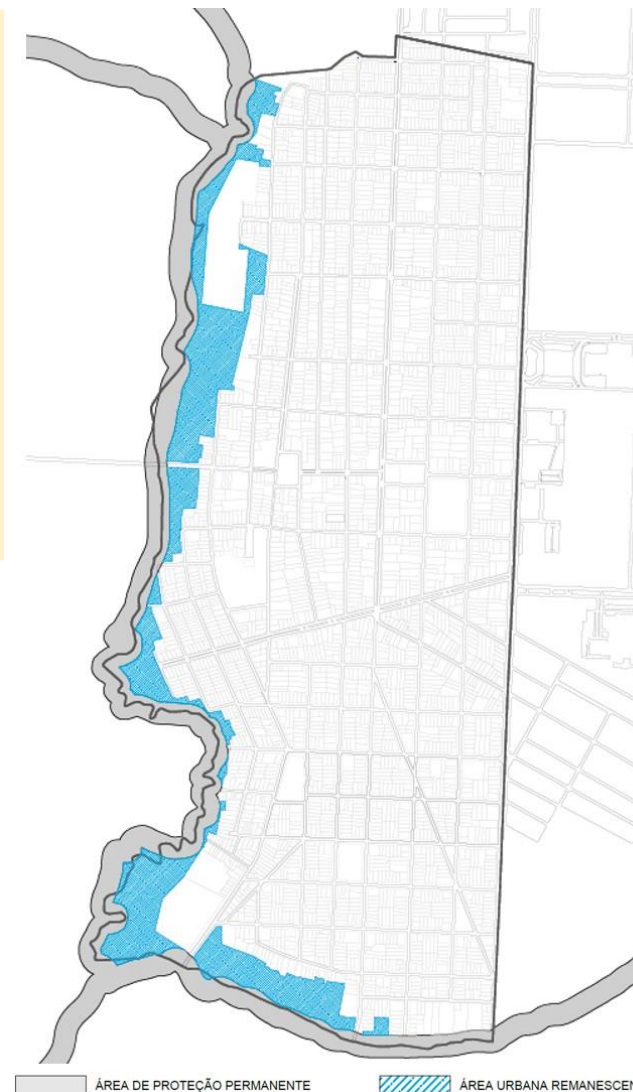
ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE ÁREA DE PARCELAMENTO CONDICIONADO

Área de Parcelamento Condicionado

- estão indicadas no projeto e constam como Área de Parcelamento Condicionado
- sua regularização depende de projeto de urbanismo específico para a área, com obtenção do licenciamento ambiental. As diretrizes ambientais foram emitidas no processo SEI 00391-00016597/2021-54, autuado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM

ÁREAS URBANAS REMANESCENTES

- foram identificadas no levantamento topográfico
- constituem áreas destinadas a parcelamento futuro
- implica em atender a legislação ambiental e urbanística



ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE ÁREA URBANA REMANESCENTE

HIERARQUIA VIÁRIA

A hierarquia viária seguiu a norma vigente - os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS.

Para as unidades imobiliárias que não haviam sido contempladas pela LUOS e que estão inseridas na Poligonal de Projeto, como é o caso dos lotes situados nas Etapas 6, 7 e 8, manteve-se a mesma lógica da categorização viária, respeitando-se as respectivas aptidões.

Como continuidade ao adotado pela norma vigente, temos:

- ✓ vias locais com o uso Residencial Obrigatório - RO 1;
- ✓ vias coletoras com o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial - CSIR NO;
- ✓ via arterial, única do Setor, com o uso CSIR 2. A Avenida Independência é um dos principais acessos à cidade e emoldura o centro urbano de Planaltina



— LIMITE DAS ETAPAS — VIA ARTERIAL
- - - VIA COLETORA - - - VIA LOCAL

REURB PLANALTINA - QUANTIDADE DE LOTES/USOS											
	UOS RO1	UOS CSIIR2	UOS CSIIR1NO	UOS CSIIR2NO	INST EP	INST	PAC 1	PAC 2	UE5	ELUP	TOTAL DE LOTES
ETAPA 1	406	29	103								538
ETAPA 2	196	33	402		1						632
ETAPA 3	143	15	150		5		3	2		2	318
ETAPA 4	430	3	191	27	1					2	652
ETAPA 5	487	163	42			1			1	2	694
ETAPA 6	184	24			1						209
ETAPA 7	223	36									259
ETAPA 8	120	3	1		1					1	125
	2189	306	889	27	9	1	3	2	1		3427

A área está localizada no contexto de um tecido urbano onde predominam os usos: residencial, comercial, prestação de serviços e pequenas indústrias:

- UOS RO 1 – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo;
- UOS CSIIR NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.
- UOS CSIIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.
- UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.
- UOS PAC - Posto de Abastecimento de Combustíveis, onde são obrigatórias as atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes e são permitidas outras atividades comerciais e de prestação de serviços.
- UE - Ficam estabelecidas Unidades Especiais – UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes ou áreas públicas que não se enquadram nas definições das UOS.

REURB PLANALTINA - SÍNTESE DO QUADRO DE ÁREAS

	ÁREA POLIGONAL (m ²)	ÁREA PARCELADA (m ²)	ÁREA UNIDADES IMOBILIÁRIAS (m ²)	ÁREAS PÚBLICAS (m ²)	ÁREA REMANESCENTE (m ²)	OCUPAÇÃO EM APP (m ²)	APP (m ²)
ETAPA 1 URB/MDE -017/2023	285.340,35	285.340,35	199.859,96	85.480,39			
ETAPA 2 URB/MDE - 018/2023	371.314,54	371.314,54	272.046,35	99.268,19			
ETAPA 3 URB/MDE - 019/2023	268.351,37	268.351,37	190.705,42	77.645,95			
ETAPA 4 URB/MDE - 041/2023	441.946,29	441.946,29	287.643,86	154.302,38			
ETAPA 5 URB/MDE - 042/2023	405.785,87	405.785,87	261.500,71	144.285,16			
ETAPA 6 URB/MDE - 047/2023	270.517,00	143.113,84	114.570,09	28.543,75	84.162,30	3.399,10	39.841,76
ETAPA 7 URB/MDE - 048/2023	174.911,92	117.866,26	76.767,48	41.098,78	34.175,11		22.870,55
ETAPA 8 URB/MDE - 049/2023	231.415,06	122.946,03	55.879,89	67.066,14	78.862,92		29.606,11
TOTAL (%)	100%	87,96%	59,51%	28,44%	8,04%	0,13%	3,76%

OBRIGADA

EQUIPE TÉCNICA

SUBSECRETARIA DE PROJETOS E LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA
COORDENAÇÃO DE PROJETOS
DIRETORIA DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Vitor Recondo Freire
Juliana Braga de S. Manganelli Antunes
Thais Waldow de Souza Barros
Raquel Carneiro Rolim
Adrielle Cavalcante da Silva
Hadália Katarini O. de Sousa
Fabio Silva

SEDUH | SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

