PLC DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

SEDUHDF

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

GDF
É tempo de ação.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

FORMAS DE LOTEAMENTO

I - loteamento de acesso controlado:

parcelamento com controle de acesso, sendo vedado o impedimento de acesso aos não residentes, pedestres ou condutores de veículos, às áreas públicas ou lotes com uso diverso do residencial, permitida a exigência de identificação e cadastro; e

II - loteamento fechado:

subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, cujo perímetro da gleba resultante é cercado ou murado, havendo outorga de uso das áreas públicas internas ao empreendimento pelo Poder Público, sendo o uso dos lotes exclusivamente residencial.

OBRIGAÇÕES

manutenção, conservação e limpeza das áreas públicas existentes dentro do fechamento pela entidade representativa, incluindo, no mínimo:

I – o tratamento paisagístico da área pública externa, lindeira ao loteamento, de forma a amenizar os impactos decorrentes do fechamento do loteamento e de seus lotes;

II – a preservação e manutenção do meio ambiente, da urbanização local e da infraestrutura instalada;

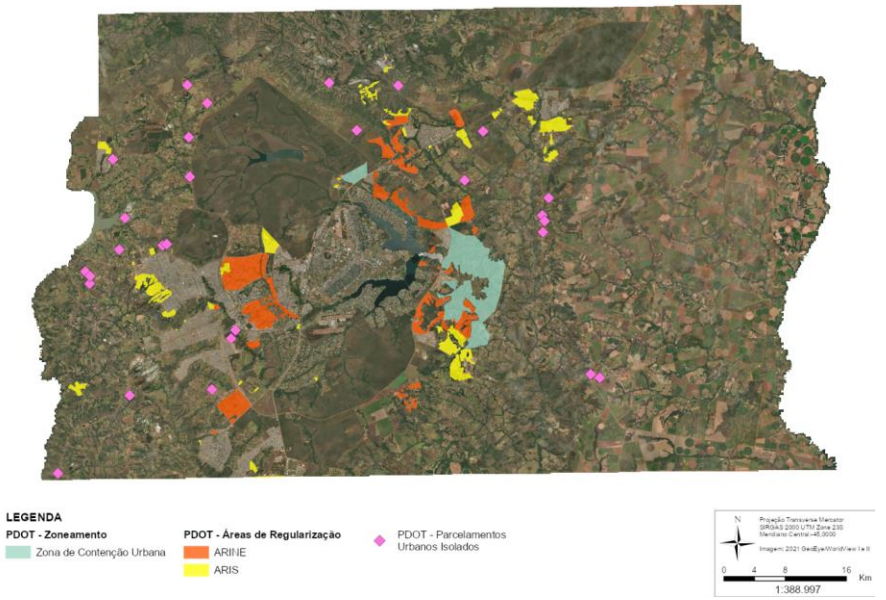
III – a recuperação de quaisquer danos ocorridos na área objeto da outorga de uso; e

IV – a responsabilidade pelo pagamento referente à iluminação e à limpeza da área, inclusive em relação à disposição dos resíduos sólidos.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Se aplica

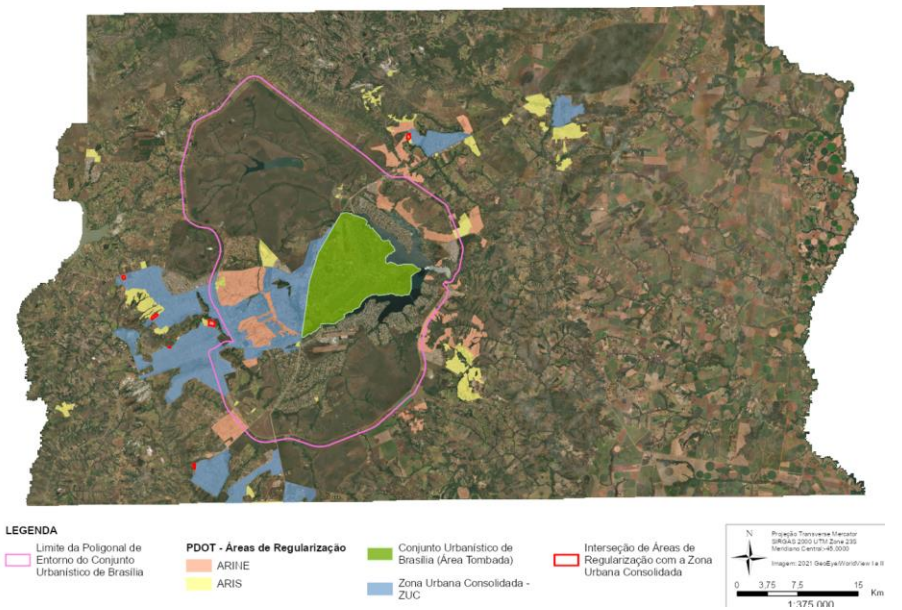
- Núcleos urbanos informais definidos na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021



Não se aplica

- Novos parcelamentos do solo urbano
- Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, às áreas de influência do CUB, nos termos da Portaria nº 68 do IPHAN, de 15 de fevereiro de 2012
- Zona Urbana Consolidada.

* salvo se tratar de área de regularização, assim definida na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.



CAPÍTULO II - DA CLASSIFICAÇÃO E DAS MODALIDADES DE LOTEAMENTO

CATEGORIA A

Hierarquia viária

somente vias locais

Uso dos lotes

- Exclusivamente residencial
- Institucional privado – Inst (Luos)

opcional

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

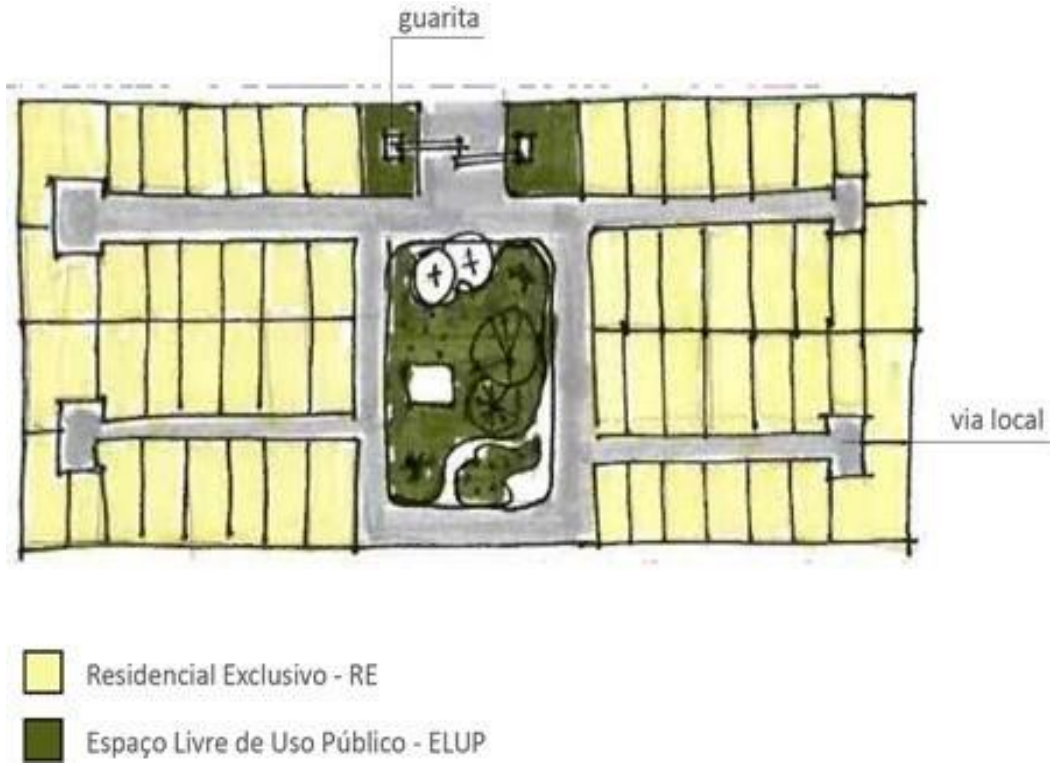
- NÃO HÁ COBRANÇA DE PREÇO PÚBLICO*
- VEDADO O IMPEDIMENTO DO ACESSO AOS NÃO RESIDENTES
- PERMITIDA A EXIGÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO E CADASTRO

*cobrado quando há opção de uso exclusivo interno

OU

LOTEAMENTO FECHADO

MODALIDADE EM QUE NECESSARIAMENTE DEVE HAVER OUTORGA DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS INTERNAS (ELUP E VIAS LOCAIS) MEDIANTE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE CONCESSÃO DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS



CAPÍTULO II - DA CLASSIFICAÇÃO E DAS MODALIDADES DE LOTEAMENTO

CATEGORIA B

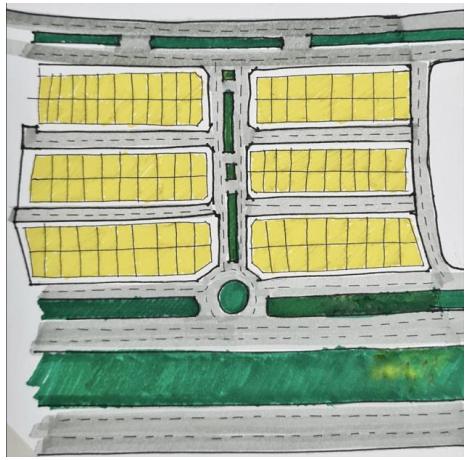
Hierarquia viária

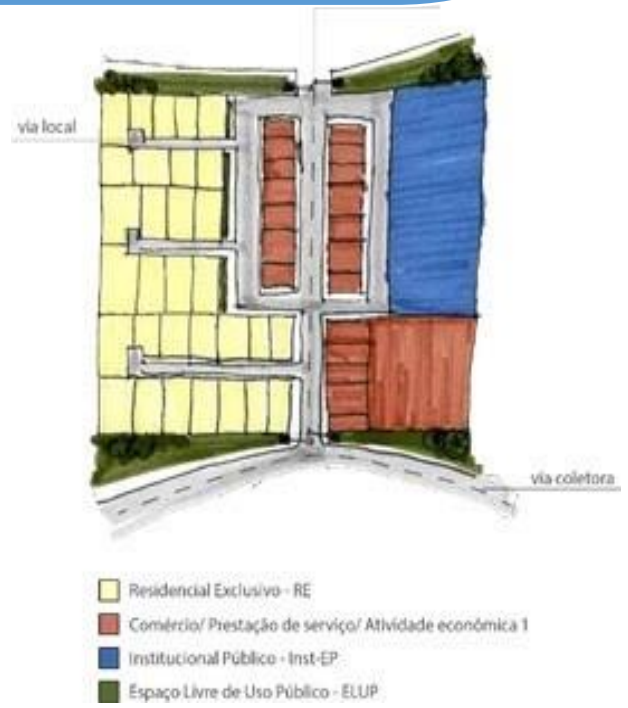
- arterial;
- coletora;
- atividades;
- parque;
- circulação;
- circulação de vizinhança (coletoras) ou
- circulação expressa.

Uso dos lotes

Obrigatório

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO





- NÃO HÁ COBRANÇA DE PREÇO PÚBLICO*
- VEDADO O IMPEDIMENTO DO ACESSO AOS NÃO RESIDENTES
- PERMITIDA A EXIGÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO E CADASTRO

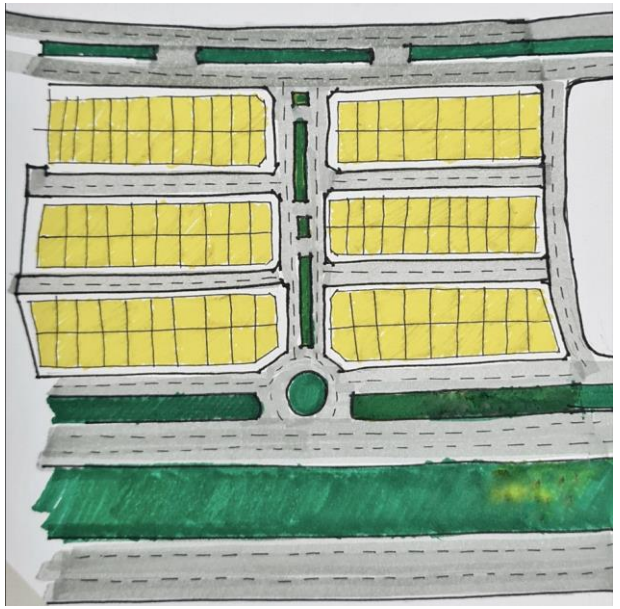
*cobrado quando há opção de uso exclusivo interno

CAPÍTULO II - DA CLASSIFICAÇÃO E DAS MODALIDADES DE LOTEAMENTO

CATEGORIA B

Hierarquia viária

- arterial;
- coletora;
- atividades;
- parque;
- circulação;
- circulação de vizinhança (coletoras) ou
- circulação expressa.



Obrigatório

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

- NÃO HÁ COBRANÇA DE PREÇO PÚBLICO
- VEDADO O IMPEDIMENTO DO ACESSO AOS NÃO RESIDENTES
- PERMITIDA A EXIGÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO E CADASTRO

Opcional

LOTEAMENTO FECHADO
*art. 12

MODALIDADE EM QUE NECESSARIAMENTE DEVE HAVER OUTORGA DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS INTERNAS (ELUP E VIAS LOCAIS) MEDIANTE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE CONCESSÃO DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS

Estudo de Impacto de Vizinhança, incluindo eventuais medidas mitigadoras necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local.

CAPÍTULO III - DOS PARÂMETROS

PARA NOVOS FECHAMENTOS

- ALTURA MÁXIMA DO CERCAMENTO: 2,7M CERCAMENTO VOLTADO PARA LOGRADOUROS PÚBLICOS
- TRANSPARÊNCIAVISUAL 70%
- GUARITA EM ÁREA PÚBLICA:ÁREA MÁXIMA DE 30M²

* A quantidade de guaritas a serem instaladas depende do número de acessos previstos para o loteamento

PARA FECHAMENTOS EXISTENTES

- PARA AS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA É CONSIDERADA A SITUAÇÃO FÁTICA DA OCUPAÇÃO (ART. 131 DO PDOT)
- PARA OS FECHAMENTOS É CONSIDERADA A SITUAÇÃO FÁTICA DA INSTALAÇÃO ATÉ O DIA 13 DE SETEMBRO DE 2018 (ART. 29 DO PLC)

CAPÍTULO IV - DA OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

ADMITE-SE A CONCESSÃO DE USO ONEROSA DAS SEGUINTES ÁREAS EM LOTEAMENTOS FECHADOS

- VIAS LOCAIS
- ÁREAS PÚBLICAS DESTINADAS À CONSTRUÇÃO DE GUARITAS (MÁXIMO 30 M²)
- ELUPs
- HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 12 DO PLC.

ADMITE-SE A CONCESSÃO DE USO ONEROSA DAS SEGUINTES ÁREAS EM LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

- ÁREAS PÚBLICAS DESTINADAS À CONSTRUÇÃO DE GUARITAS (MÁXIMO 30 M²)
- ELUPs COM ACESSO EXCLUSIVO

CAPÍTULO IV - DA OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

OUTORGA DA CONCESSÃO DE USO ONEROSA

- Expedida pelo Poder Público em favor da entidade representativa dos moradores do loteamento
- Realizada por meio de contrato com prazo máximo de 30 anos, podendo ser prorrogado
- O preço público não se aplica à concessão de uso de áreas públicas inseridas em área de regularização fundiária de interesse social
- Deve ser garantido o acesso às áreas públicas que não forem objeto da outorga de uso
- Os valores arrecadados em razão do pagamento do preço público integrarão em 50% (cinquenta por cento) o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e em 50% (cinquenta por cento) o Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – Fundhis.

CAPÍTULO IV - DA OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

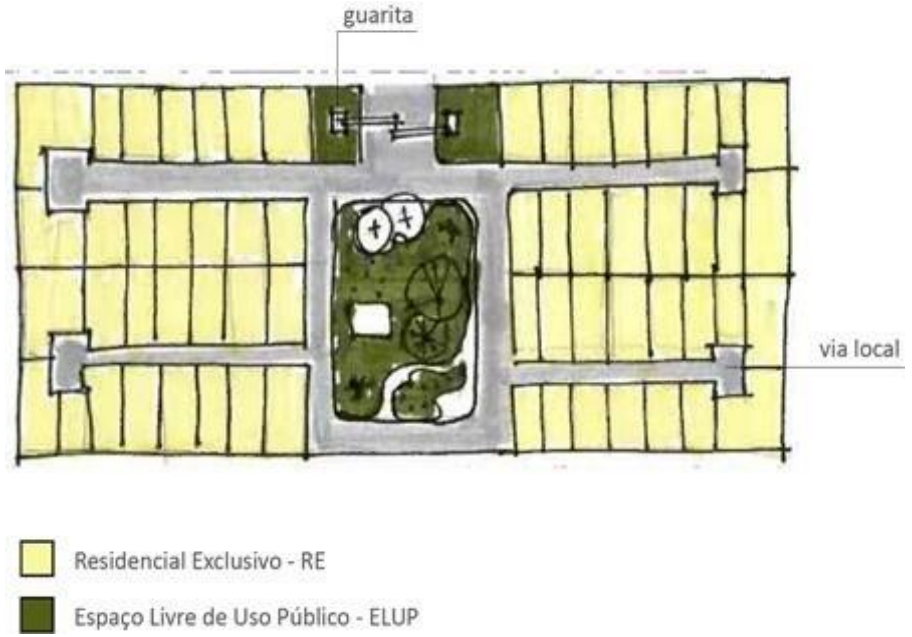
LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

NÃO HÁ COBRANÇA DE OUTORGA

RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE OPÇÃO DE USO EXCLUSIVO DE ELUPS NO LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

LOTEAMENTO FECHADO

HÁ COBRANÇA DE OUTORGA



CAPÍTULO V - DA ENTIDADE REPRESENTATIVA E DA CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO

ENTIDADE REPRESENTATIVA

A entidade representativa dos moradores é aquela legalmente constituída, sem fins lucrativos, pela maioria dos moradores do loteamento, com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, das áreas comuns que compõem o loteamento.

Contribuição de manutenção que se dá pela cotização configurada como contraprestação pelos serviços de manutenção prestados pela entidade representativa em favor do loteamento.

O cálculo da contribuição de manutenção deve considerar os gastos com as áreas comuns e as áreas públicas do loteamento

o morador não é obrigado a associar- se à entidade representativa, qualquer que seja sua modalidade, não se confundindo a **contribuição de manutenção com a taxa associativa.**

Obrigado!

SEDUHDF

Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

GDF
É tempo de ação.