

PLC DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação





CLASSIFICAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

CATEGORIA A

1

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

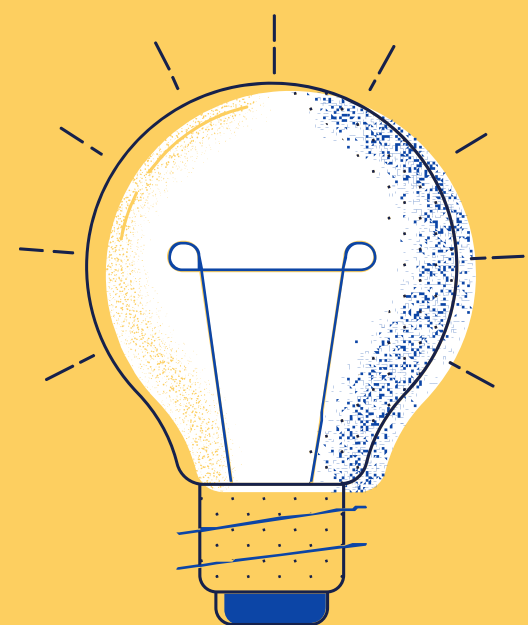
2

LOTEAMENTO FECHADO

CATEGORIA B

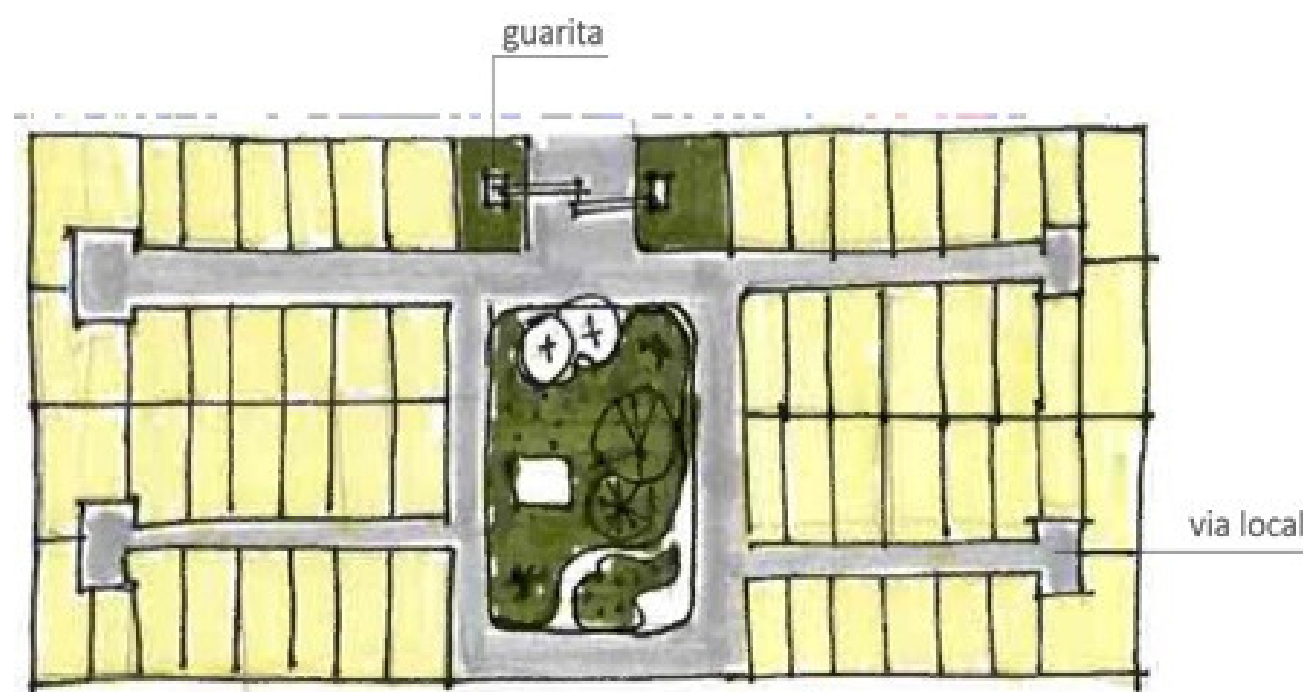
1

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



CLASSIFICAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

CATEGORIA A



-  Residencial Exclusivo - RE
-  Espaço Livre de Uso Público - ELUP

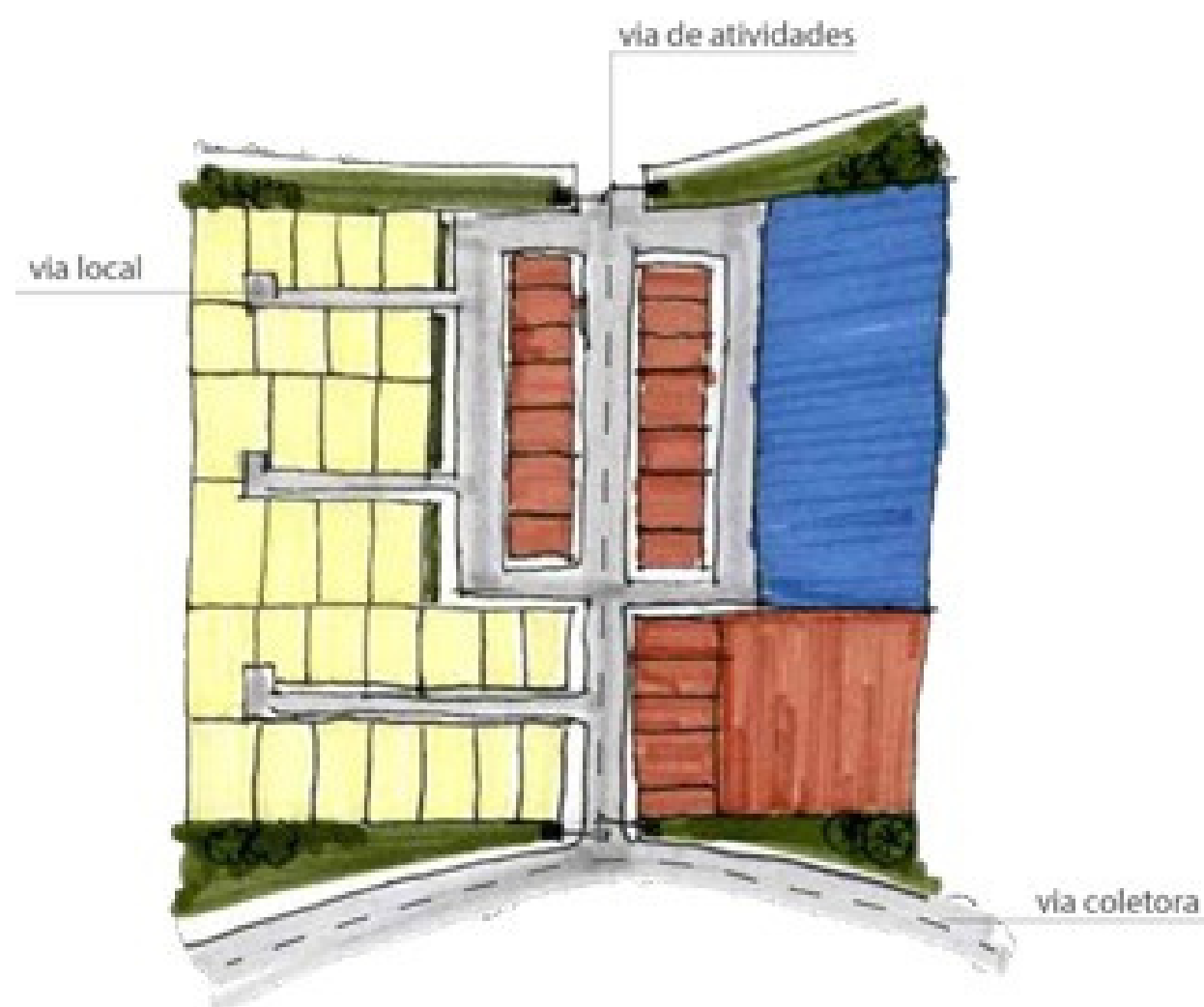
LOTEAMENTO QUE POSSUI:

- APENAS VIAS LOCAIS
- APENAS LOTES DE USO RESIDENCIAL OU USO INSTITUCIONAL PRIVADO (ONDE É PERMITIDO EXCLUSIVAMENTE O USO PRIVADO, COMO POR EXEMPLO, ATIVIDADES ESPORTIVAS DE RECREAÇÃO E LAZER)

MODALIDADES DE LOTEAMENTO



CATEGORIA A - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



- Residencial Exclusivo - RE
- Comércio/ Prestação de serviço/ Atividade econômica 1
- Institucional Público - Inst-EP
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP

CARACTERÍSTICAS

- VEDADO O IMPEDIMENTO DE ACESSO AOS NÃO RESIDENTES, PEDESTRES OU CONDUTORES DE VEÍCULO ÀS ÁREAS PÚBLICAS OU LOTES COM USO DIVERSO DO RESIDENCIAL;
- PERMITIDA A EXIGÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO E CADASTRO.

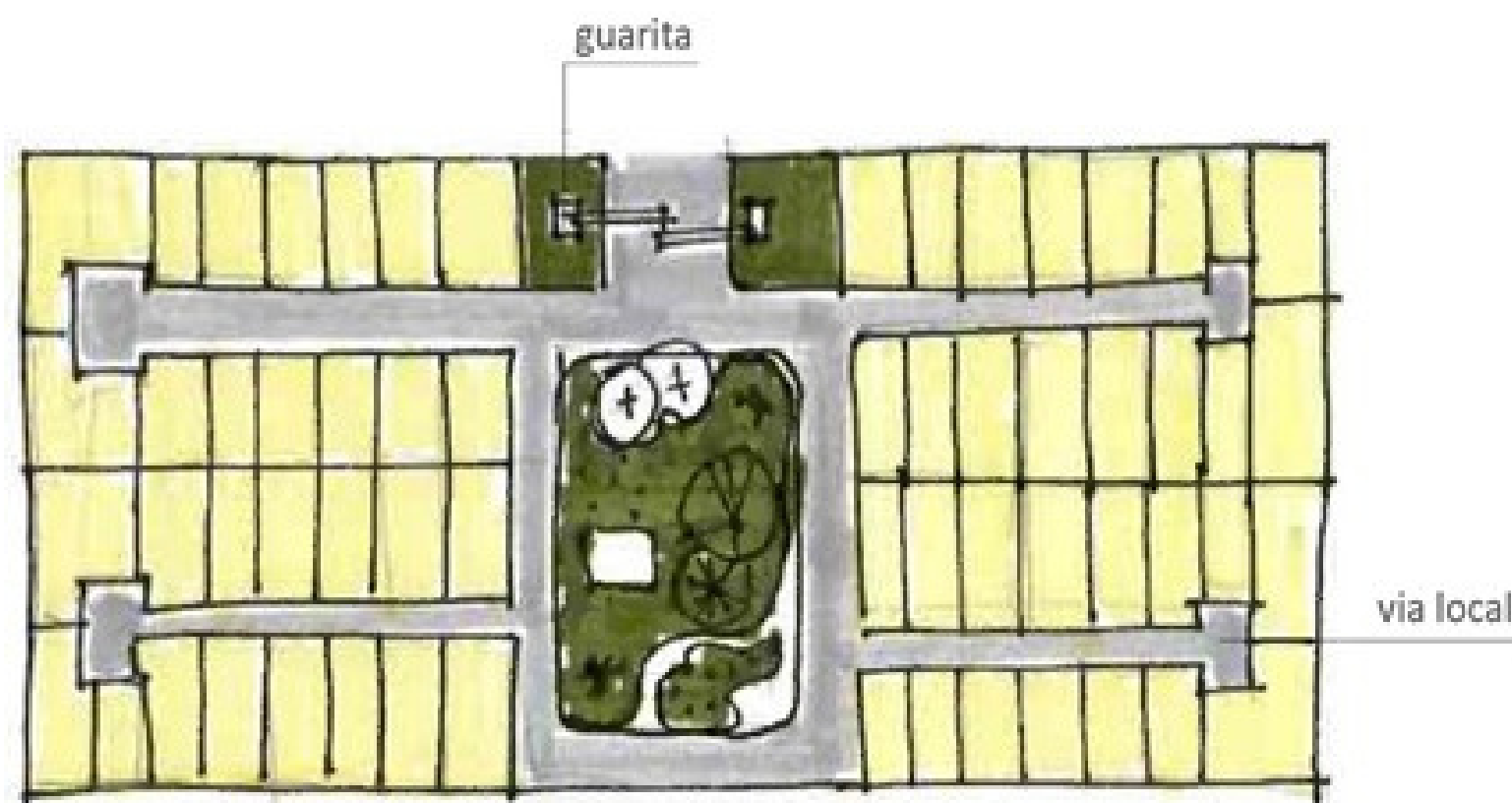


NÃO HÁ COBRANÇA DE
PREÇO PÚBLICO

MODALIDADES DE LOTEAMENTO



CATEGORIA A - LOTEAMENTO FECHADO



-  Residencial Exclusivo - RE
-  Espaço Livre de Uso Público - ELUP

DEFINIÇÃO

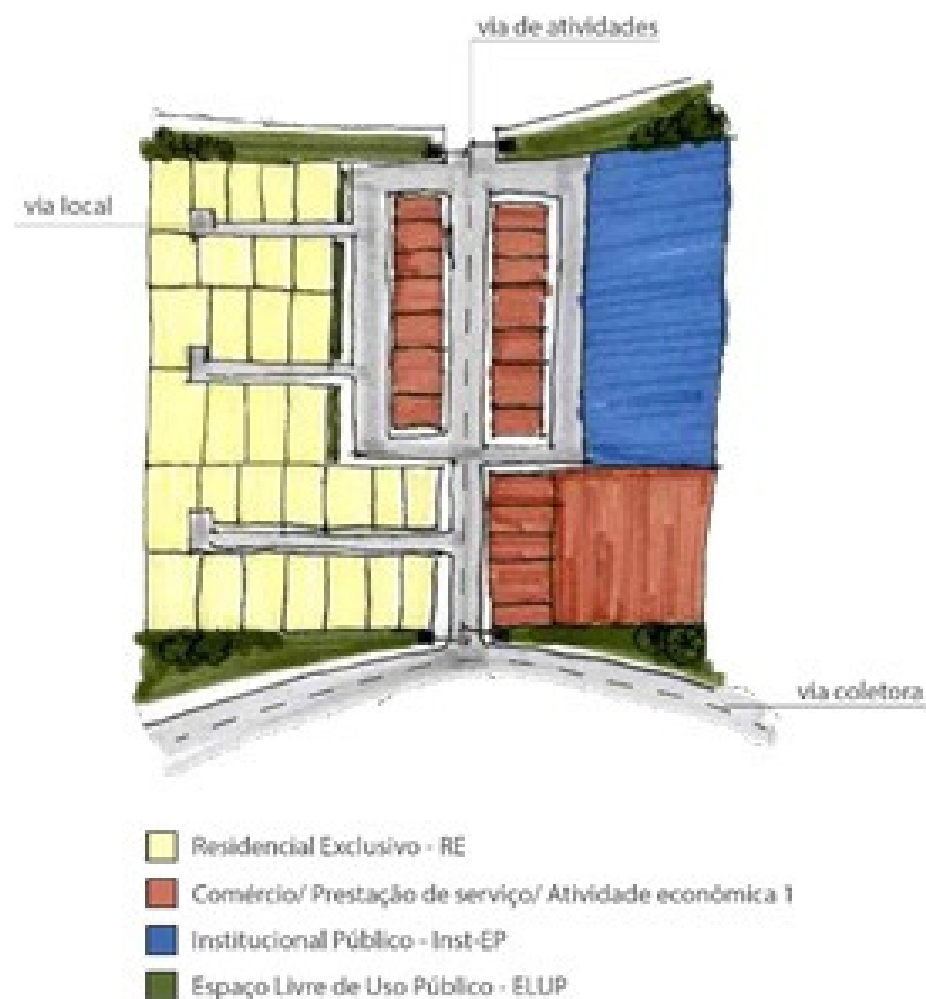
MODALIDADE EM QUE NECESSARIAMENTE DEVE HAVER OUTORGA DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS INTERNAS (ELUP E VIAS LOCAIS) AO EMPREENDIMENTO PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE CONCESSÃO DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS.



OPCIONAL

CATEGORIA B

Exemplo de categoria por Hierarquia Viária



Exemplo de categoria por uso de lote



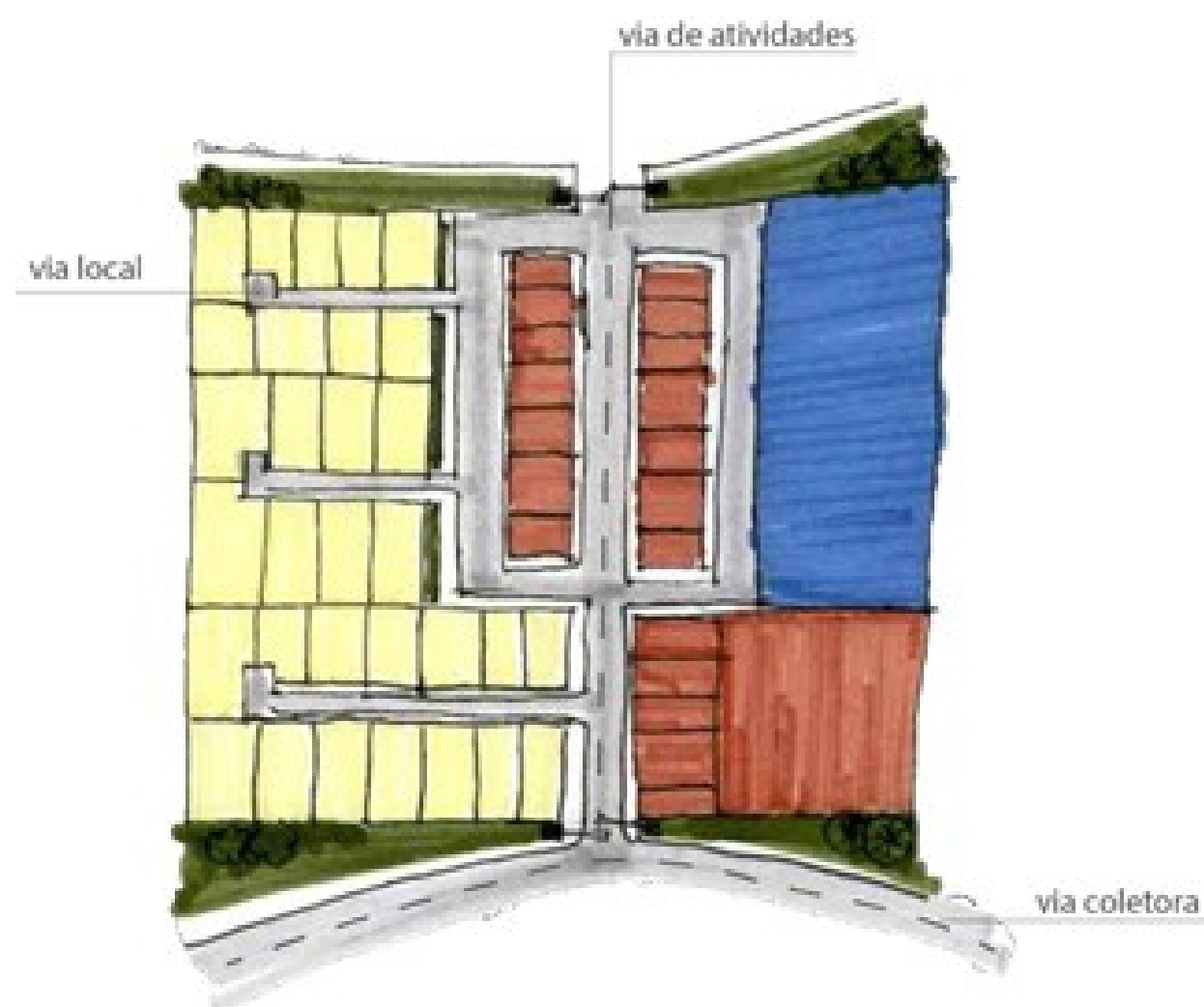
LOTEAMENTO QUE POSSUI:

- VIAS DIVERSAS DA LOCAL E/OU
- LOTES COM USO DIVERSO DO RESIDENCIAL EXCLUSIVO E/OU
- INSTITUCIONAL EQUIPAMENTO PÚBLICO - INST-EP (ESCOLA, POSTO DE SAÚDE, CRECHE)

MODALIDADES DE LOTEAMENTO



CATEGORIA B - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



- Residencial Exclusivo - RE
- Comércio/ Prestação de serviço/ Atividade econômica I
- Institucional Público - Inst-EP
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP

CARACTERÍSTICAS

- VEDADO O IMPEDIMENTO DE ACESSO AOS NÃO RESIDENTES, PEDESTRES OU CONDUTORES DE VEÍCULO ÀS ÁREAS PÚBLICAS OU LOTES COM USO DIVERSO DO RESIDENCIAL;
- PERMITIDA A EXIGÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO E CADASTRO.



NÃO HÁ COBRANÇA DE
PREÇO PÚBLICO

PARÂMETROS



PARA NOVOS FECHAMENTOS

- ALTURA MÁXIMA DO CERCAMENTO: 2,7M CERCAMENTO VOLTADO PARA LOGRADOUROS
- PÚBLICOS: TRANSPARÊNCIA VISUAL 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, PDOT).
- PARA OS FECHAMENTOS EXISTENTES É CONSIDERADA A SITUAÇÃO FÁTICA DA INSTALAÇÃO ATÉ O DIA 13 DE SETEMBRO DE 2018 (ART. 28 DO PLC).

OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA



NÃO HÁ OUTORGA

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

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



HÁ OUTORGA

LOTEAMENTO FECHADO

OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

LOTEAMENTO FECHADO

ADMITE-SE A CONCESSÃO DAS SEGUINTEs ÁREAS

- VIAS LOCAIS
- ELUP
- ÁREAS PÚBLICAS DESTINADAS À CONSTRUÇÃO DE GUARITAS E PORTARIAS

CONCESSÃO ONEROSA

- FIXAÇÃO DE PREÇO PÚBLICO
- O PREÇO PÚBLICO NÃO SE APLICA À CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS PÚBLICAS INSERIDAS EM ÁREA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

ENTIDADES REPRESENTATIVAS



PREVISÃO

- ENTIDADE REPRESENTATIVA, LEGALMENTE CONSTITUÍDA, SEM FINS LUCRATIVOS, PELA MAIORIA DOS MORADORES DO LOTEAMENTO, PARA ADMINISTRAÇÃO, CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, DISCIPLINA DE UTILIZAÇÃO E CONVIVÊNCIA DAS ÁREAS COMUNS QUE COMPÕEM O EMPREENDIMENTO.
- 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.





PRINCIPAIS PONTOS

1

MODALIDADES DE FECHAMENTO

2

DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS PARA
NOVOS FECHAMENTOS

3

POSSIBILIDADE DE OUTORGA DE USO
DE ÁREA PÚBLICA

4

DEFINIÇÃO DE ENTIDADE
REPRESENTATIVA E SUAS ATRIBUIÇÕES

5

GARANTIA DA MANUTENÇÃO DO FECHAMENTO DO
LOTEAMENTO EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO
(existentes em 13/09/2018)

Atendidas as condições dispostas na Lei Complementar, o órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial comunicará ao órgão de fiscalização do Distrito Federal que está assegurada a manutenção do controle de acesso.





PRINCIPAIS VANTAGENS

1

POSSIBILIDADE DE FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS EM ÁREA DE REGULARIZAÇÃO

2

GARANTIA DA MANUTENÇÃO DO FECHAMENTO DO LOTEAMENTO EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO OU REGULARIZADO

3

POSSIBILIDADE DE ESCOLHA PELO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO OU FECHADO

4

PAGAMENTO DO PREÇO PÚBLICO SOMENTE NO CASO DE LOTEAMENTO FECHADO

SEGURANÇA JURÍDICA PARA A MANUTENÇÃO DE MUROS E GUARITAS EM ÁREAS EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Obrigado!

Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

