



REVISÃO DO
**PLANO
DIRETOR**
PALMAS - TOCANTINS

LEITURA TÉCNICA CONDÔMINIOS FECHADOS

ANEXO 83

EIXO – DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Instituto Municipal de
**Planejamento Urbano
de Palmas**



CONDOMÍNIOS FECHADOS

ITEM/SUB-ITEM: PARCELAMENTO DO SOLO	
TÍTULO DO DADO: Aprovação de Condomínios Fechados no Município	
TÉCNICO/TÉCNICOS: Vanessa Mitt Silva	EIXO TEMÁTICO: Desenvolvimento Territorial

INTRODUÇÃO DO DADO:

As informações em tela foram recolhidas em conversa com arquiteto da Gerência de Ordenamento Urbano da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e Serviços Regionais.

Verificou-se que a legislação municipal vigente não abarca o parcelamento de unidades autônomas em condomínios fechados. Os exemplos existentes foram aprovados como grandes lotes multifamiliares, resultantes de um loteamento comum em que as áreas públicas e o sistema viário são separados da área onde serão criadas as unidades autônomas, geralmente em um único lote.

Assim, a análise do empreendimento começa no Instituto de Planejamento Urbano onde serão definidas as diretrizes que nortearão o projeto urbanístico, principalmente no sentido de definir o local das áreas públicas e a hierarquia do sistema viário. Em sequência, o processo é encaminhado para a Secretaria de Desenvolvimento Urbano onde a análise do projeto urbanístico é feita conforme determinado nas diretrizes aprovadas pelo IPUP. Sendo aprovado previamente, o processo é enviado à Fundação de Meio Ambiente que verificará se não existe interferência do desenho urbano, previamente aprovado, no meio ambiente. Com a concordância da FMA, é emitida a Licença Municipal Prévia - LMP e a Licença Municipal de

Instalação - LMI, que autoriza a execução do empreendimento, retornando-se o Processo à SEDUH para aprovação definitiva do projeto urbanístico.

Aprovado o projeto urbanístico, o processo é encaminhado à Secretaria de Infraestrutura que analisa os projetos de pavimentação, drenagem, energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e iluminação pública, que após aprovados, é feito os cálculos de sua implantação para subsidiar a Procuradoria Geral do Município no valor do custo correspondente em lotes a serem caucionados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para, por fim, ser emitido o Decreto de Aprovação.

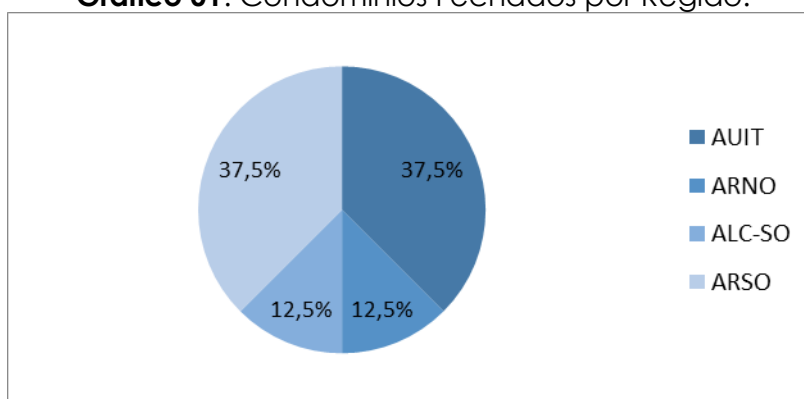
DADOS:

Tabela 01: Condomínios aprovados, por data e região.

CONDOMÍNIO	DATA	REGIÃO
Polinésia	2003	AUIT
Privilège	2006	ARNO
Mirante do Lago	2008	ALC-SO
Aldeia do Sol	2008	ARSO
Caribe I	2012	AUIT
Alphaville 1	2015	ARSO
Alphaville 2	2015	ARSO
Caribe II	2016	AUIT

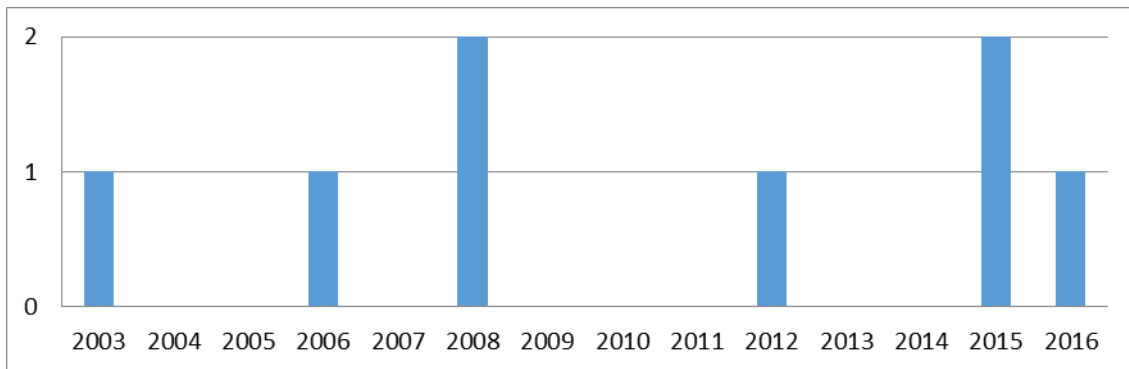
Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e serviços Regionais, 2017.

Gráfico 01: Condomínios Fechados por Região.



Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e serviços Regionais, 2017.

Gráfico 02: Condomínios Fechados por Data de Aprovação.



Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e serviços Regionais, 2017.

CONTRIBUIÇÕES TÉCNICAS

01	Todos os condomínios aprovados estão na região oeste da cidade, sendo que seis deles encontram-se próximo ao Lago da UHE-Lajeado.
Referências Bibliográficas: Gerência de Ordenamento Urbano, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e serviços Regionais, 2017.	
02	O Condomínio Residencial Polinésia foi aprovado como um loteamento comum, com base na Lei Complementar no 203/2010, que regulamenta os usos admitidos e índices urbanísticos da Área de Urbanização de Interesse Turístico - AUIT do município de Palmas, no entanto, foi irregularmente fechado.
Referências Bibliográficas: Gerência de Ordenamento Urbano, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e Serviços Regionais, 2017.	

Palmas, 26 de abril de 2017.

Vanessa Mitt Silva
Arquiteta e Urbanista