



Setor Habitacional de Interesse Social Planaltina Parque



SUMÁRIO

Tema - Política Habitacional do Distrito Federal

Justificativa - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT

Embasamento - Estudo Urbanístico

Proposta - Setor Habitacional de Interesse Social Planaltina Parque

Considerações Finais - Argumentos



Localização e Entorno

Conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, a área está inserida em Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Uso Controlado II, identificada pela poligonal ZUUCII - 02, que visa compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, promover a recuperação ambiental e a proteção dos recursos hídricos.



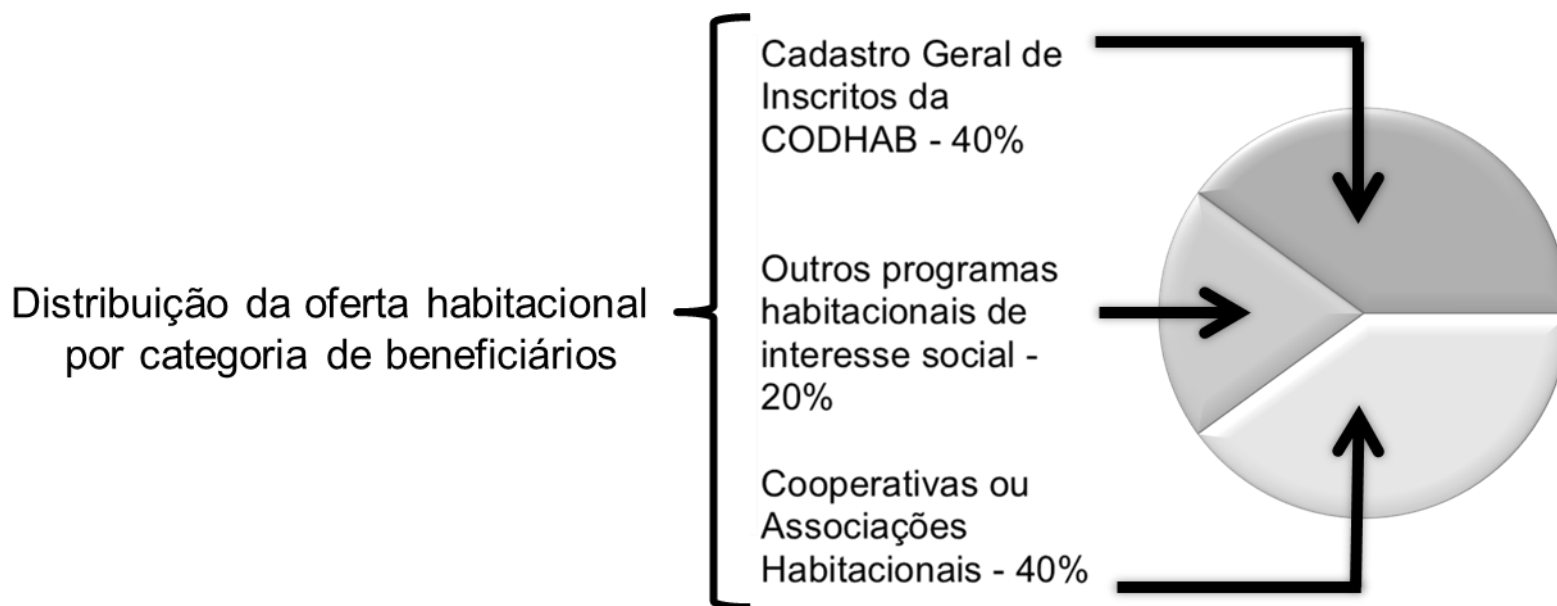
Acessos

Acesso principal pela BR-020 e secundário pela DF-230

Tema - Política de Habitacional do Distrito Federal

Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006

... solução da carência habitacional para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de média e baixa renda.



Decreto nº 29.072, de 20 de maio de 2008

Preferência à execução dos programas habitacionais de interesse social, destinados à população com renda familiar de até 12 (doze) salários mínimos.

Cadastramento da Demanda Habitacional

**Decreto nº 33.177, de 1º de setembro de 2011 - Novo Cadastro da Habitação -
Processo de depuração dos dados.**

Transparência - acompanhamento público com acesso pela internet.

Novo Cadastro da Habitação				
Renda	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Total
	até 1.600,00	de 1.600,00 a 3.275,00	de 3.275,00 a 5.000,00	
Inscritos no cadastro	278.250	72.345	20.405	371.000
	75% dos inscritos	19,5% dos inscritos	5,5% dos inscritos	

Programa Morar Bem Empreendimentos	Local (RA)	UH
Projeções Gama	II - Gama	2.692
Projeções Santa Maria	XIII - Santa Maria	908
Projeções Samambaia	XII - Samambaia	240
Projeções Sobradinho	V - Sobradinho	1.352
Jardins Mangueiral	XIV - São Sebastião	9.502
Riacho Fundo II - 3ª Etapa	XXI - Riacho Fundo II	1.736
Quadras 117 e 118	XV - Recanto das Emas	1.008
Parque do Riacho	XXI - Riacho Fundo II	5.904
Paranoá Parque	VII - Paranoá	6.240
Parque das Bênçãos	XV - Recanto das Emas	24.640
Itapoã Parque	XXVIII - Itapoã	12.112
Bairro Nacional	XIV - São Sebastião	4.096
Bairro Crixá	XIV - São Sebastião	3,120
Planaltina Parque	VI - Planaltina	4.896
Nova Colina	V - Sobradinho	960
Nova Petrópolis	VI - Planaltina	2.496
Mangueiral Parque	XIV - São Sebastião	2.000
Setor Meireles	XIII - Santa Maria	3.800
Região dos Lagos	V - Sobradinho	15.500
Total		100.085

Justificativa - PDOT



Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal



Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
Governo do Distrito Federal

DOCUMENTO TÉCNICO

**Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT:
Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterada pela
Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.**

Seção V

Da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais

Art. 134. A estratégia de oferta de áreas habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;

II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os principais corredores de transporte;

IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

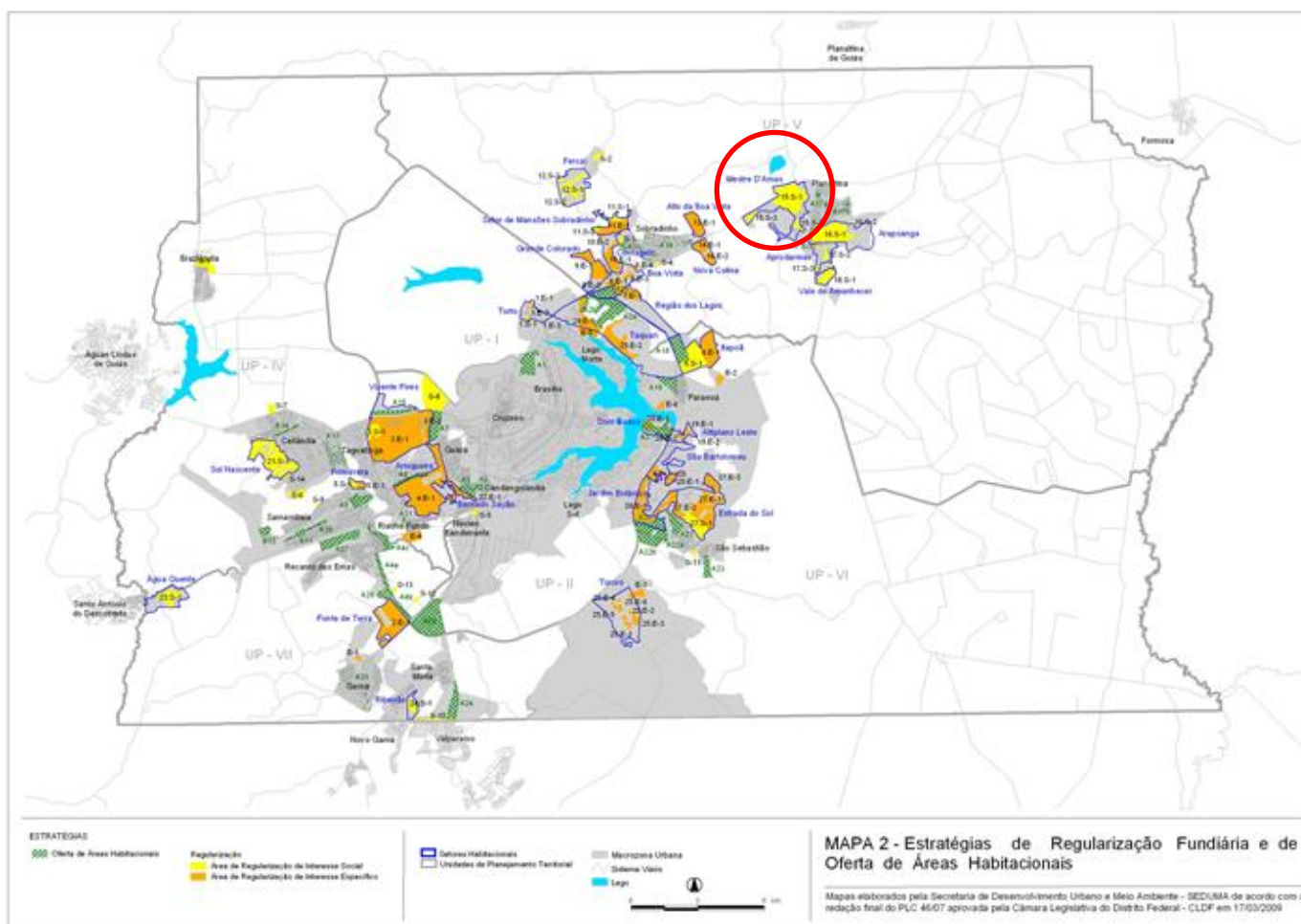
Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.

As indicadas no Anexo II (Mapa 2) desta Lei Complementar, são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade (Art. 126).



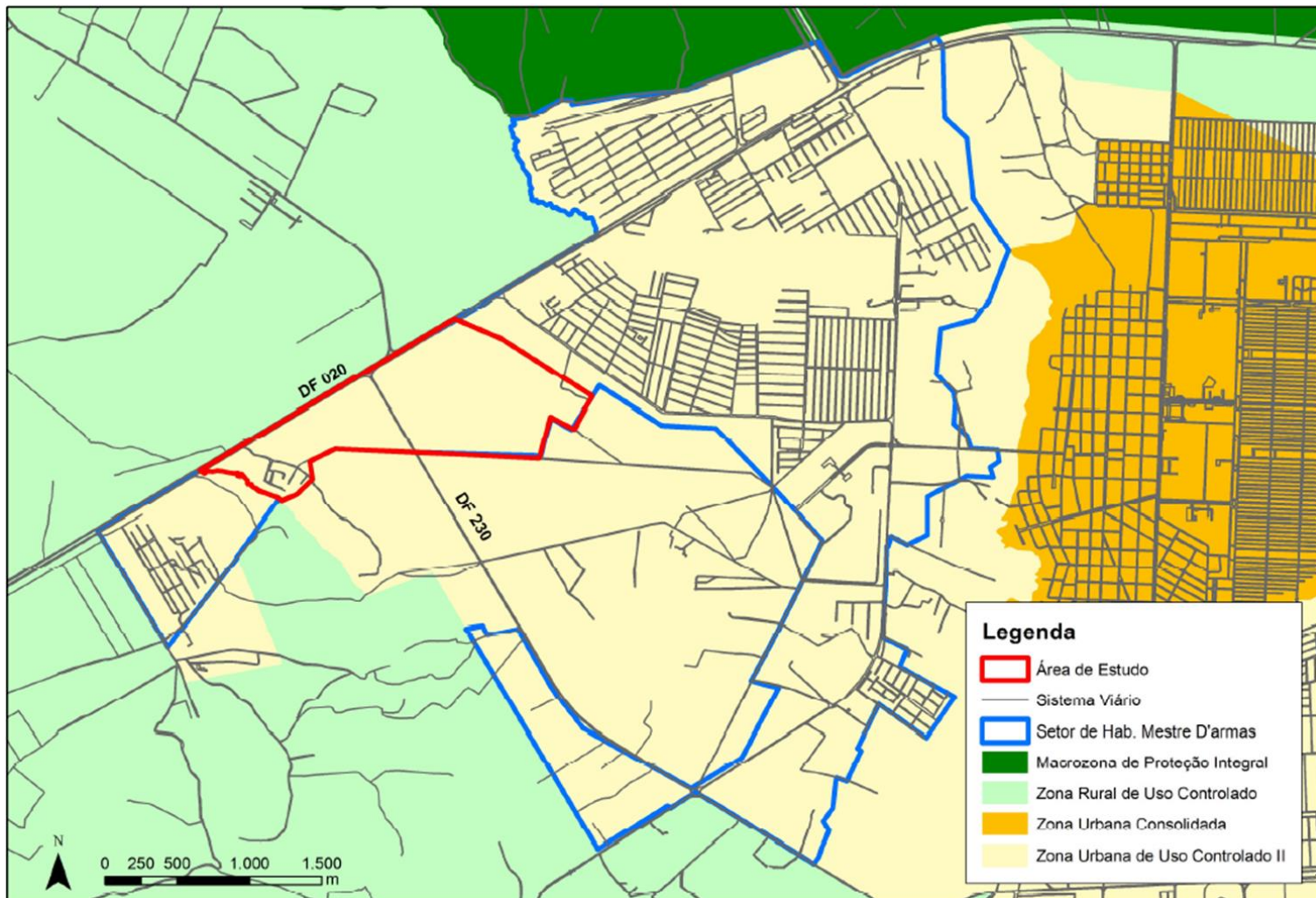
ANEXO II – ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ANEXO II – MAPA 2 – ESTRATÉGIAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS



Embasamento - Estudo Urbanístico

Estudos Urbanísticos nº 01/2012 elaborado pela Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN/SEDHAB.



Proposta - Setor Habitacional de Interesse Social Planaltina Parque



Características do empreendimento

Faixa	Renda Familiar (R\$)	Unidades Habitacionais (UH)	Tipologia nº pav. e nº de qtos./apto.	Área Privativa (m²)	Preço Máximo de Construção da UH (R\$)
1	até 1.600,00	3.920 (80%)	4 pav. c/ 2 qtos.	46,39	79.303,00
2	1.600,01 a 3.275,00	976 (20%)	4 pav. c/ 3 qtos.	56,36	85.332,42

Cronograma de construção

Prazo de Entrega (meses)	Quantidade de UH	Quantidade de UH Acumulada
8	600	600
12	1.200	1.800
18	1.300	3.100
24	1.796	4.896



Área da Poligonal: 127,8 ha

Densidade Habitacional: 150 habitantes por ha

Nº Total de habitantes: 19.170 habitantes

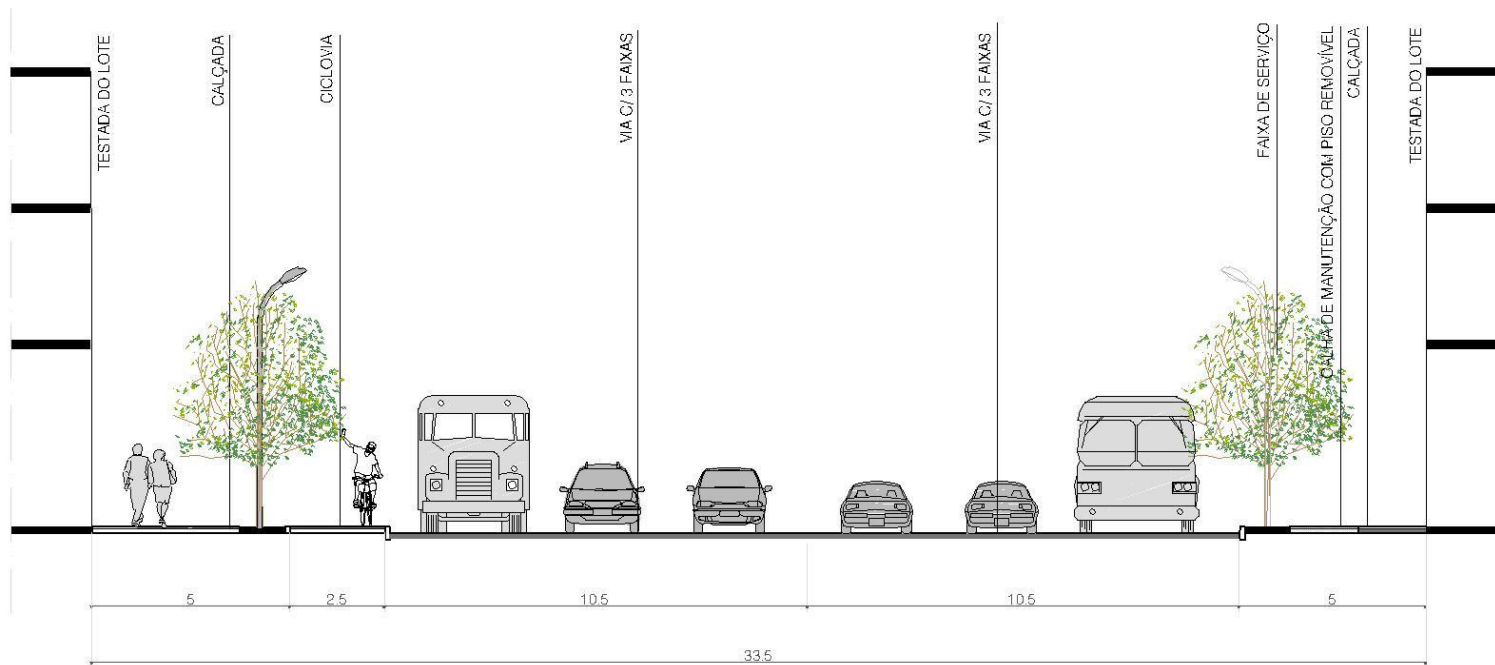
Índice Habitacional: 3,37 habitantes por domicílio

Nº máximo de unidades habitacionais: 5.688, sendo
792 unidades de uso misto e 4.896 unidades de uso
residencial

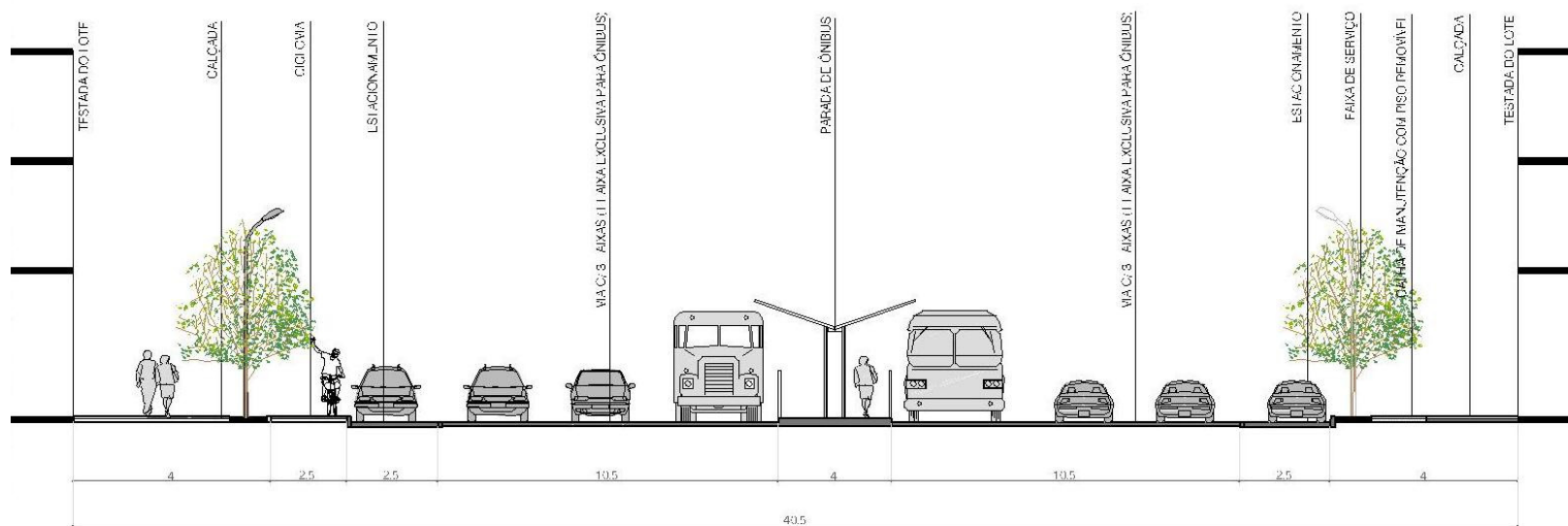
Plano de Ocupação

Usos

SEÇÃO PROPOSTA PARA A VIA DE ATIVIDADES

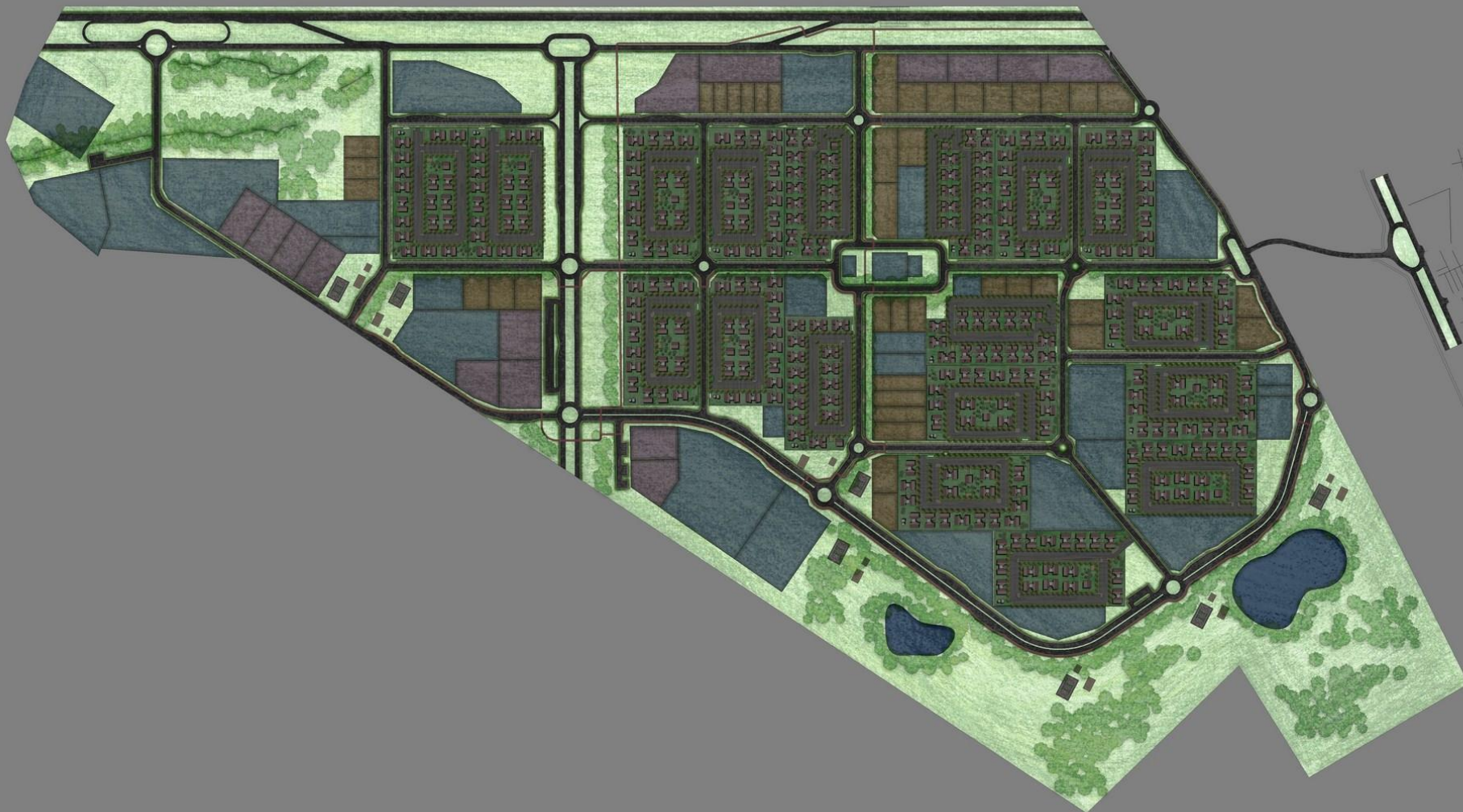


SEÇÃO PROPOSTA PARA A VIA DE CIRCULAÇÃO

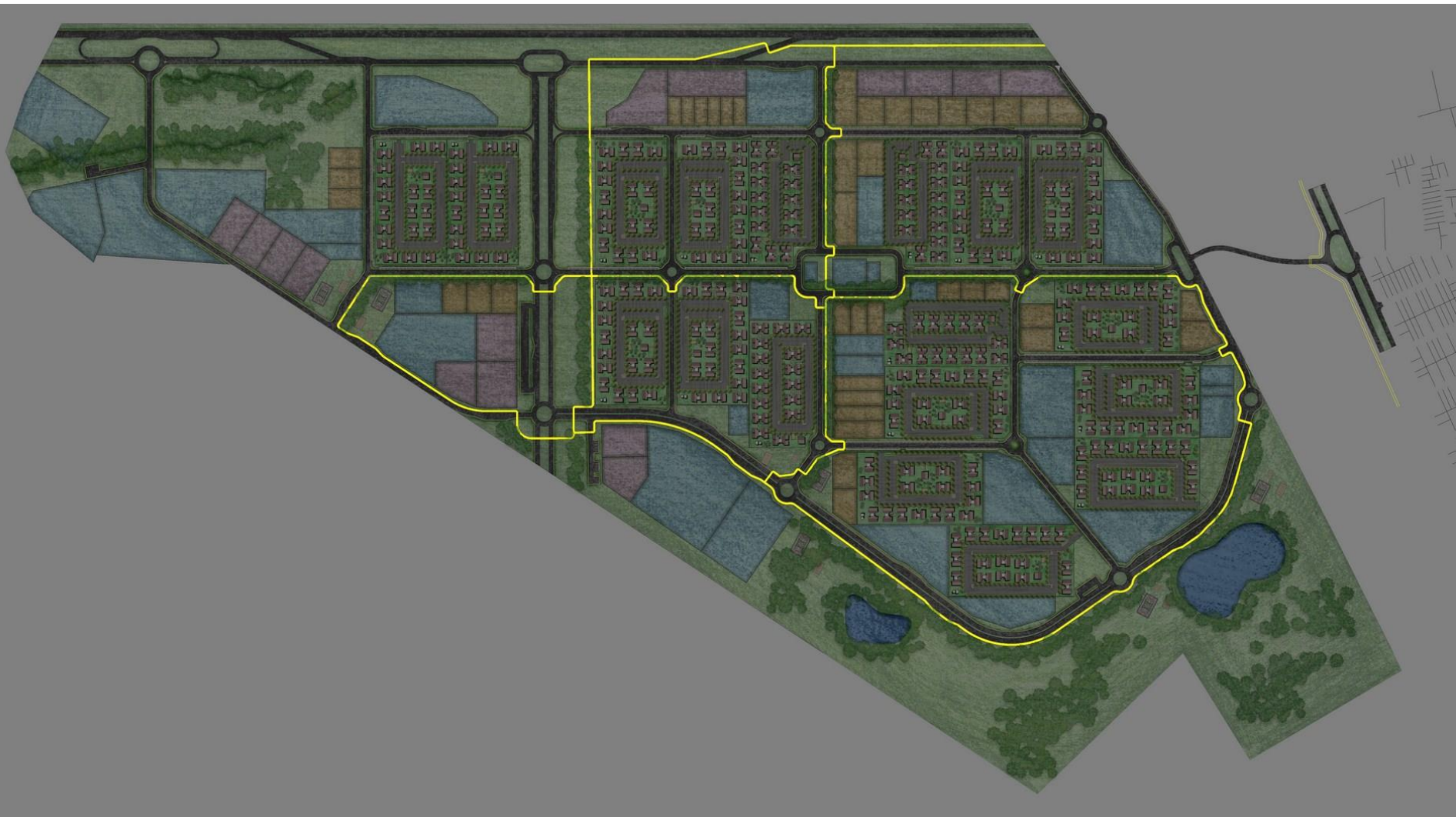




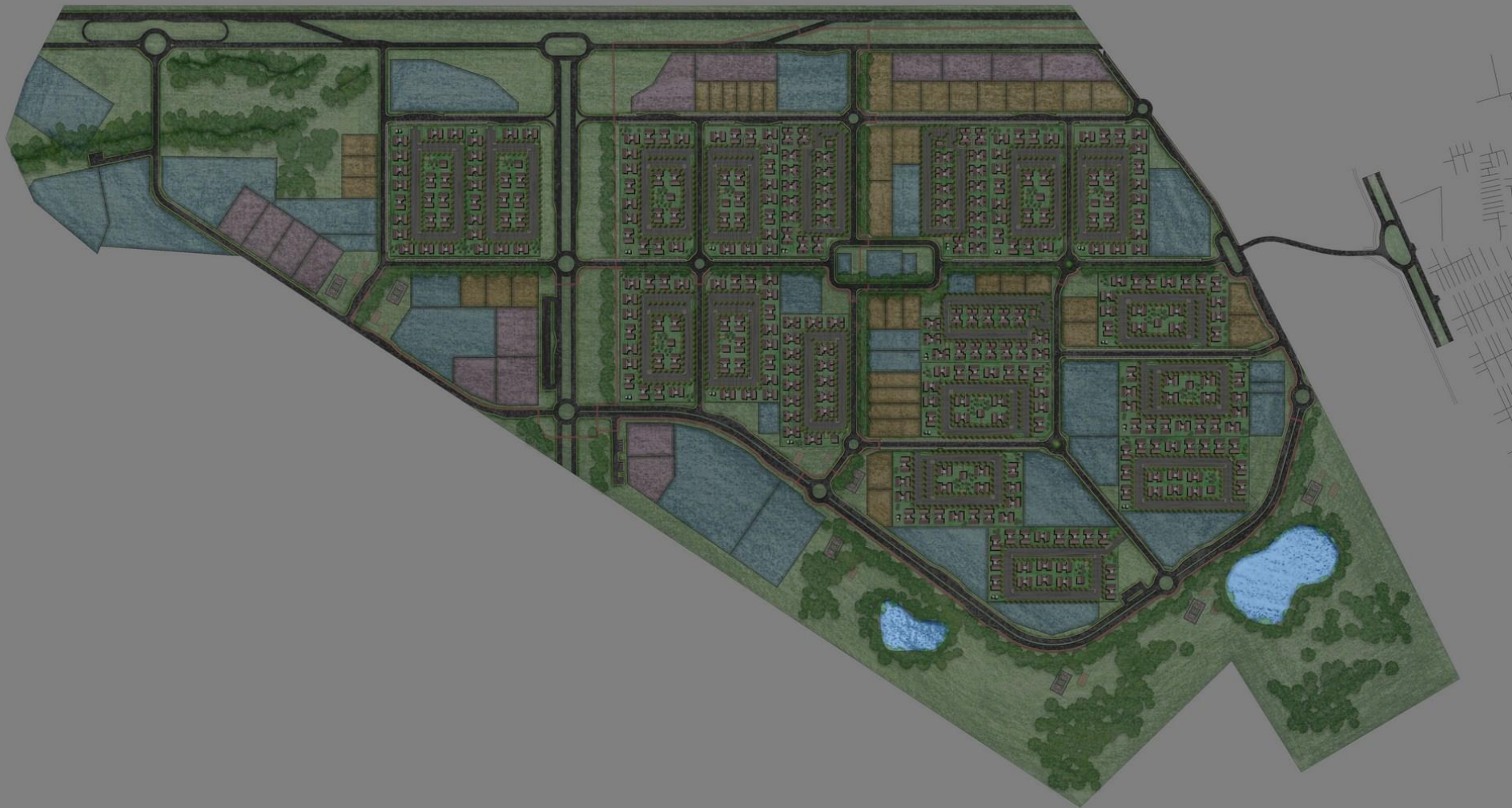
Plano de Ocupação
Sistema Viário



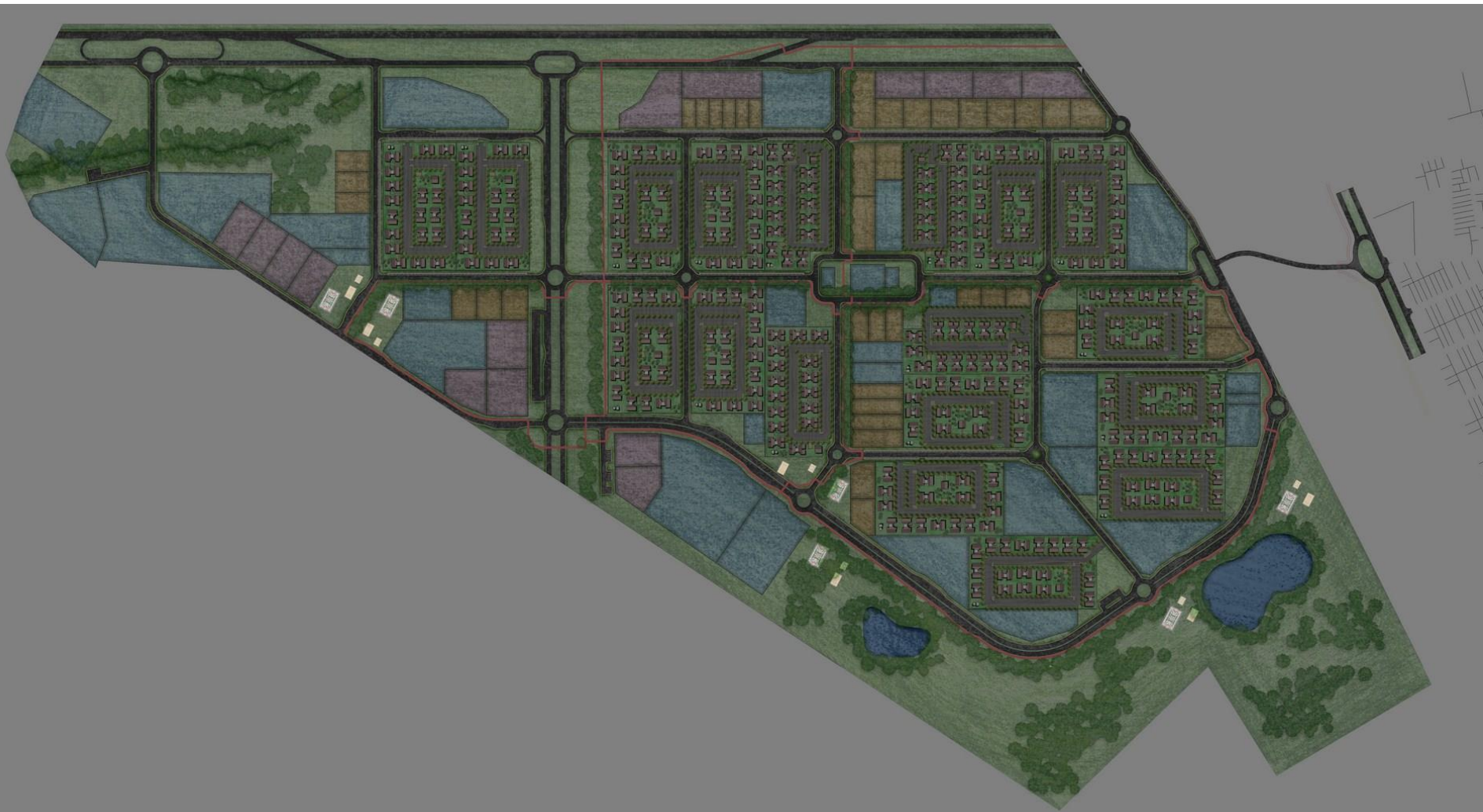
Plano de Ocupação
Áreas Verdes e Praças



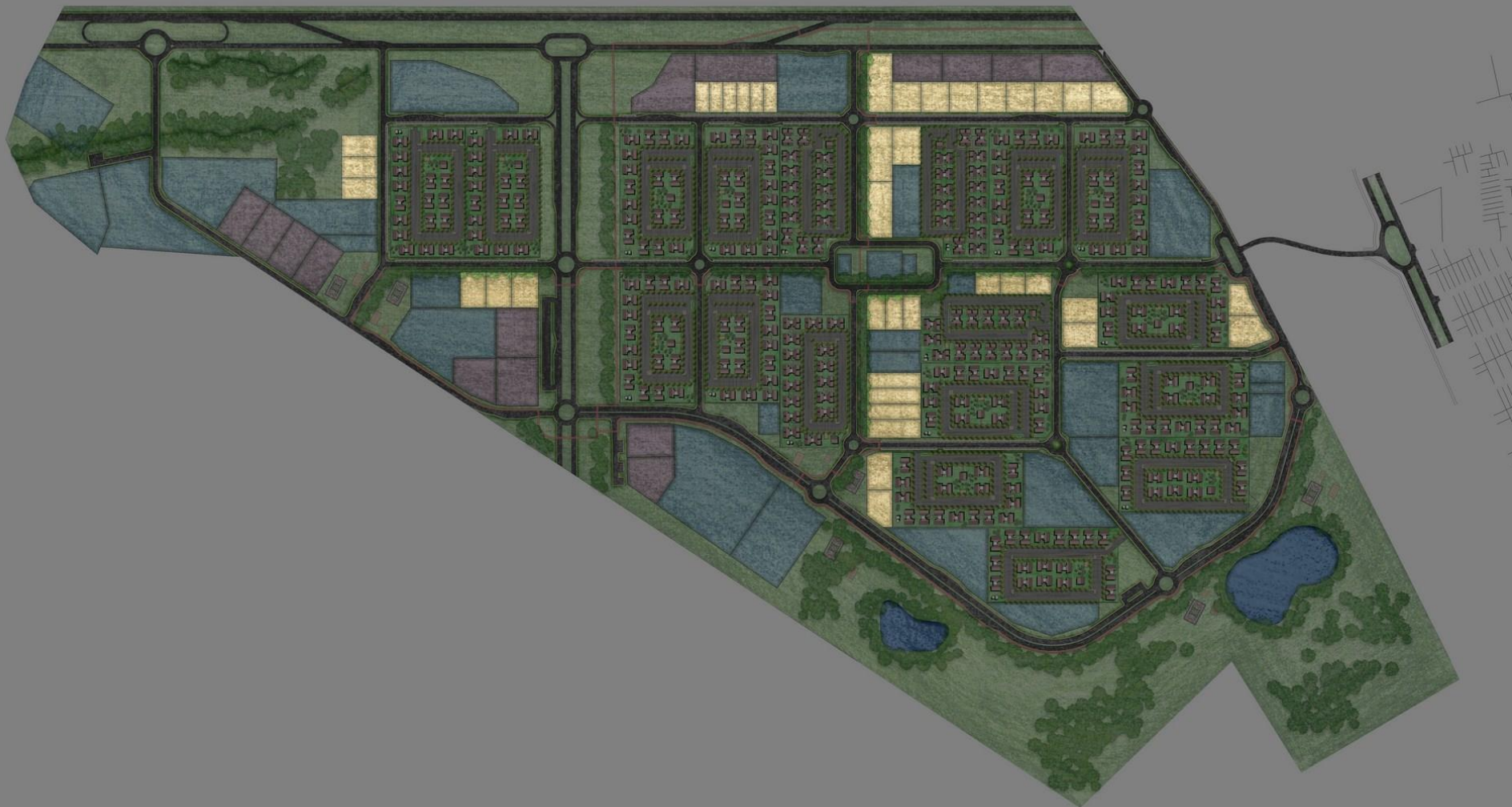
Plano de Ocupação
Ciclovía



Plano de Ocupação
Bacias de Retenção



Plano de Ocupação
Equipamentos Esportivos

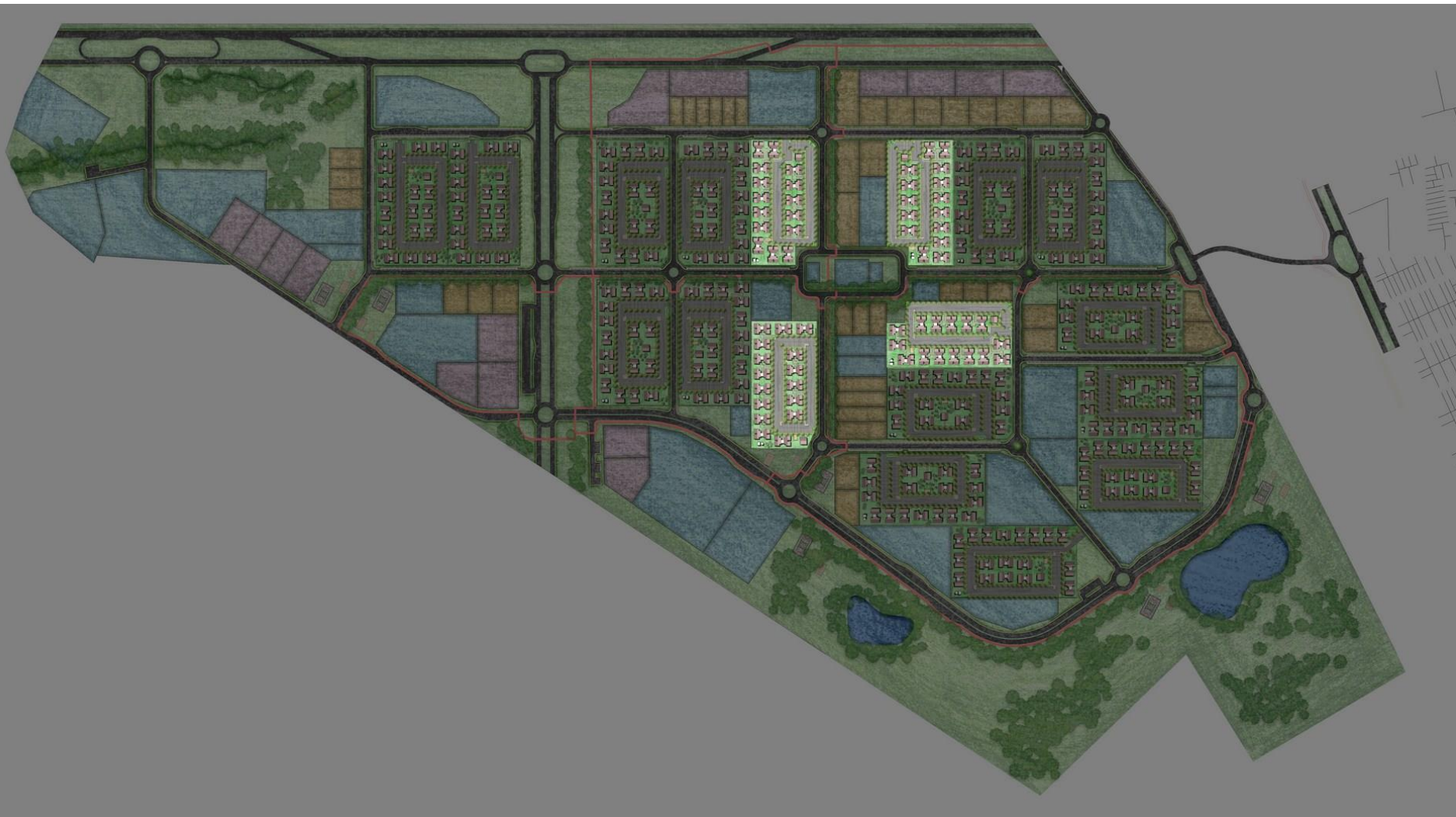


Plano de Ocupação

Uso Misto



Plano de Ocupação
Quadras Residenciais



Plano de Ocupação

Quadras Residenciais

Apartamentos Tipo - 3 Quartos

976 unidades



Plano de Ocupação

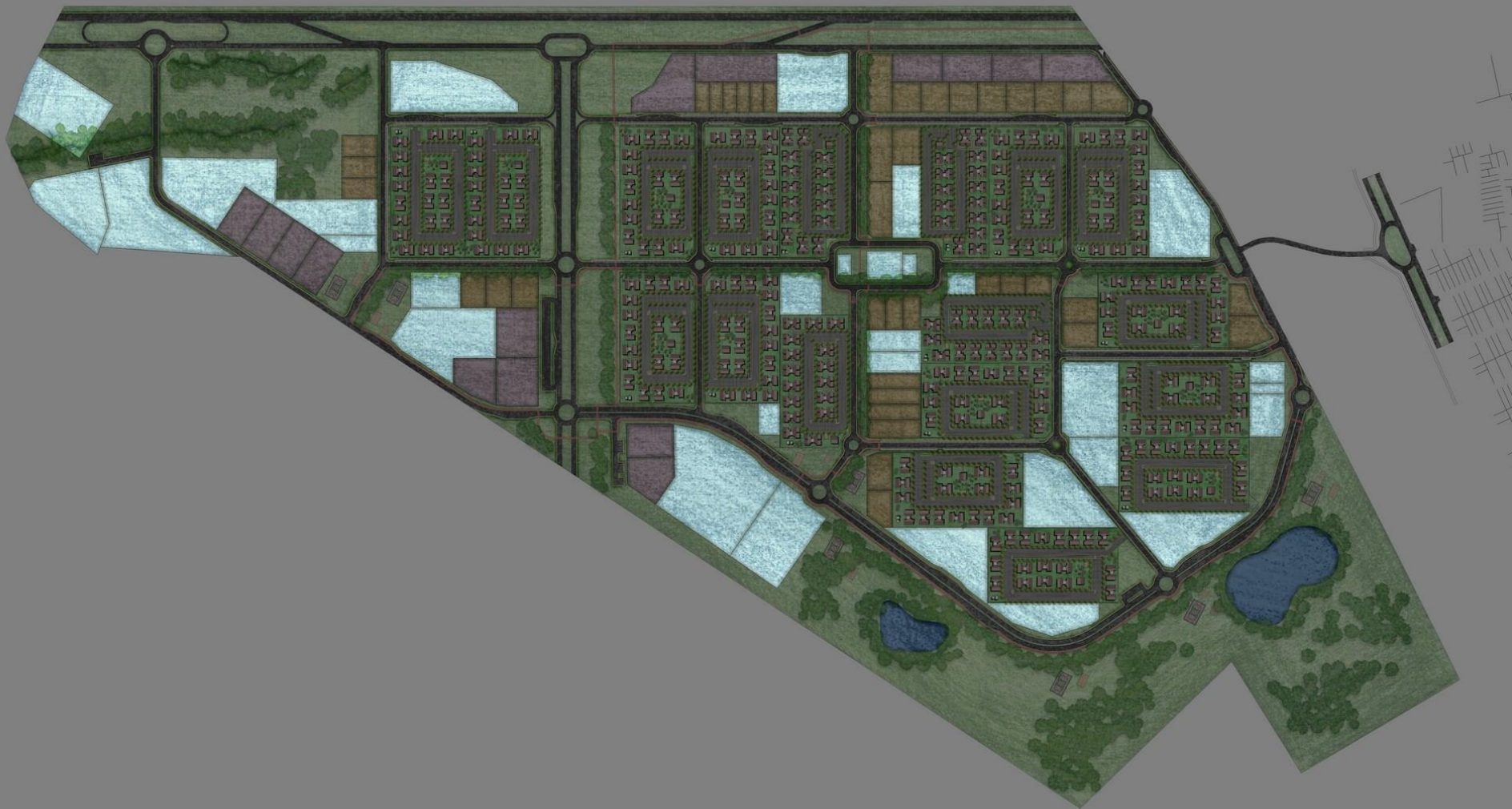
Quadras Residenciais

Apartamentos Tipo - 2 Quartos

3.920 unidades



Plano de Ocupação
Comércio Regional



Plano de Ocupação
Equipamentos Públicos Comunitários

Decreto nº 34.465, de 18 de junho de 2013 (DODF nº 126, 19/06/13, Pag. 5)

Cria o Grupo de Análise de Empreendimentos (GAE), para atuar no âmbito do Programa Morar Bem.

Atribuição:

Elaboração do Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos, nos termos da alínea “b” do item 3, do anexo IV, da Portaria do Ministério das Cidades nº465, de 03 de outubro de 2011, e suas atualizações.

Elaboração da Matriz de Responsabilidades (encaminhada ao Ministério das Cidades/Caixa), que apresenta as medidas apontadas no Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos.

TIPOLOGIA		QUANTITATIVO
Sesecretaria Setorial	EPC	Demanda Total
TRANSPORTES	Terminal	1
	Total	1
SEDEST	CREAS	1
	CRAS	1
	COSE	1
	Casa-Lar	4
	Total	7
SEGURANÇA PÚBLICA	Unidade de Segurança Integrada - USI (DETRAN, CBMDF, PCDF, PMDF)	1
	DETRAN - Unidade de Atendimento e Depósito de Veículos Apreendidos (DVA)	1
	Total	2
EDUCAÇÃO	Centro de Educação Infantil - CEI	2
	Escola Classe	2
	Centro de Ensino Fundamental	2
	Centro Educacional	3
	Centro de Ensino Médio	2
	Total	11
SAÚDE	CAPS ad infância e adolescência e Unidade de Acolhimento infanto-juvenil	1
	Complexo da Saúde: Clínica da Família para 7 Equipes e Academia da Saúde (SAPS) - UPA, CAPS i, CAPS II e CEO (SAS) - DIVAL E DIVISA (SVS)	1
	Total	2
CRIANÇA	Unidade de Atendimento Meio-Aberto - UAMA	1
	Conselho Tutelar	1
	Total	2
IDOSO	Centro de Convivência do Idoso - CCI	1
	Total	1
CULTURA	Centros de Artes e Esportes Unificados - CEUs - 3.000m2	1
	Total	1
ESPORTES	Ginásio Multiuso	1
	5km de pista de cooper e ciclovia	
	Total	1

Plano de Ocupação

Equipamentos Públicos Comunitários - 33 Lotes

Quadro Resumo

QUADRO RESUMO - PLANALTINA PARQUE			
USOS	Quantidade de lotes	Área proposta (%)	Área proposta (m²)
Uso residencial multifamiliar	18	26,535	339.130,000
Uso institucional (EPC e EPU)	33	16,881%	215.750,100
Uso misto	40	4,940	63.140,000
Uso comercial regional	15	4,024	51.428,000
Subtotal em lotes	106	52,380	669.448,100
Áreas Públicas			
ELUPs (Praças, Parques e ELUPS)	--	25,174	321.730,897
Sistema viário	--	14,33	183.253,612
Área Non-Aedificandi DF-230 e BR-020	--	8,106	103.602,000
TOTAL (poligonal de projeto)		100,000	1.278.034,609

Plano de Ocupação

Usos



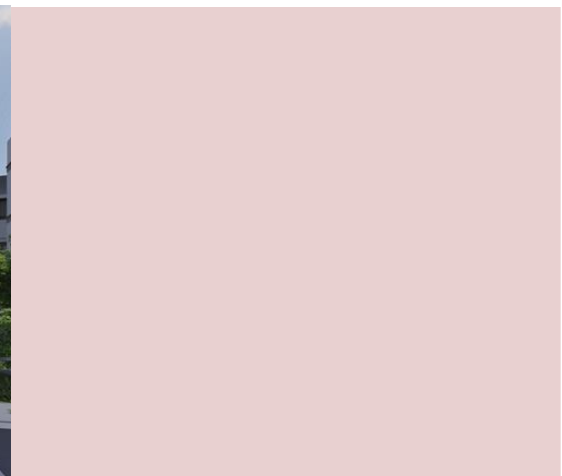
Plano de Ocupação
Quadra Tipo 02



Apartamentos

2 Quartos - 46,39 m²

3 Quartos - 56,36 m²



Considerações Finais - Argumentos

- o empreendimento está inserido em região caracterizada por um vetor de expansão urbana, tendo em vista a existência de vários aglomerados urbanos adjacentes, o fracionamento irregular do solo é iminente e, a exemplo do que já aconteceu em diversas áreas do Distrito Federal, precederia uma ocupação urbana desordenada, sem o devido respeito a quaisquer normas urbanísticas e ambientais;

- as concessionárias de serviços públicos manifestaram-se sobre as condicionantes para as viabilidades de atendimento ao projeto no âmbito das respectivas competências, sendo que, nos casos em que não há possibilidade de atendimento imediato, chegou-se a soluções exequíveis, de forma a possibilitar o atendimento da população prevista em sincronia com o cronograma de entrega das unidades habitacionais;

- pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal 2009 a área localiza-se em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, e, registre-se ainda, que a densidade e usos propostos são compatíveis com as recomendações e índices definidos pelo PDOT ;

- o empreendimento tem importância social, ou seja, reduzir o déficit social urbano representado pela carência de infraestrutura, de serviços sociais e de moradia no DF, atendendo às demandas da população inscrita nos programas integrantes da política habitacional do Governo do Distrito Federal;

- a oferta de equipamentos públicos comunitários supera a demanda do empreendimento, o saldo decorrente contribuirá para a regularização do Setor Habitacional Mestre D'Armas em sua totalidade, ou seja, além da oferta de novas soluções de moradia o empreendimento em tela também equacionará a questão da regularização fundiária do parcelamento já consolidado;

- e, finalmente, ante o fato de que o processo de adensamento por meio da verticalização constitui-se numa importante medida disciplinar de uso do solo, visto que aproveita as potencialidades locais e reduz a expansão horizontal, o empreendimento permite assim o atendimento de um maior número de famílias por área impactada.