



## 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.



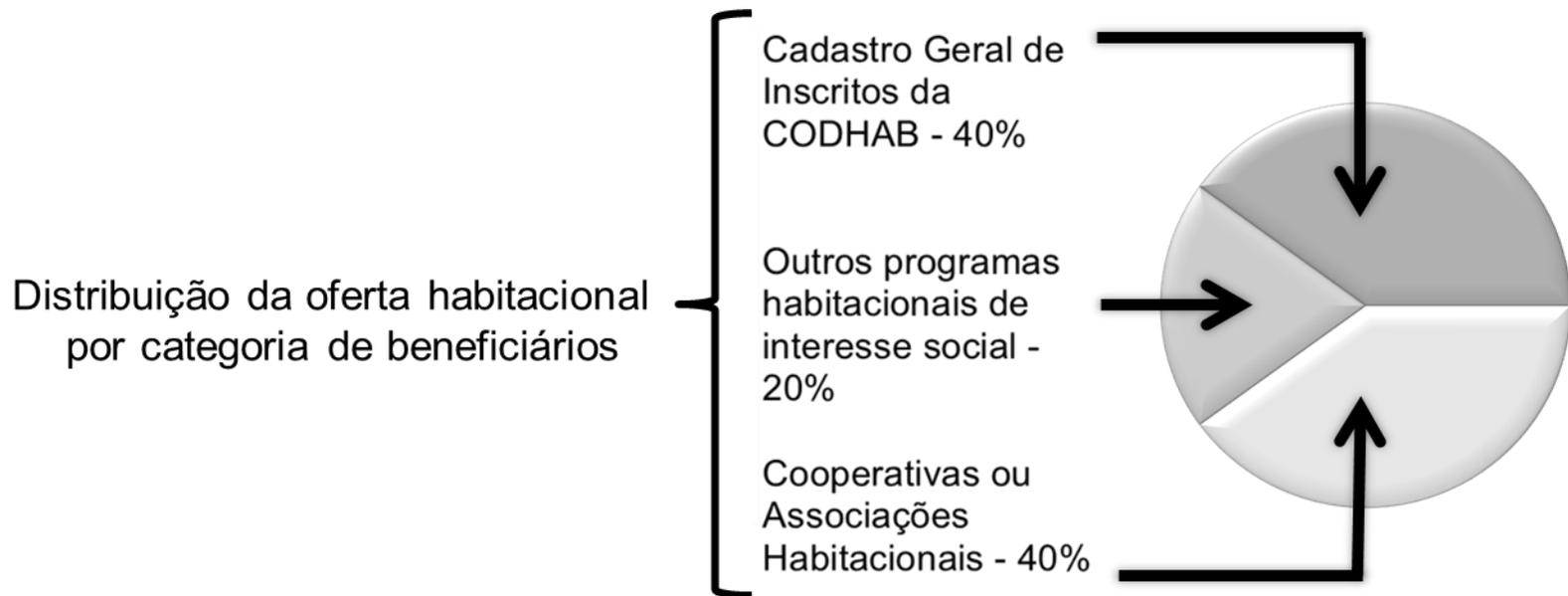
## Acessos

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	

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

# 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;**

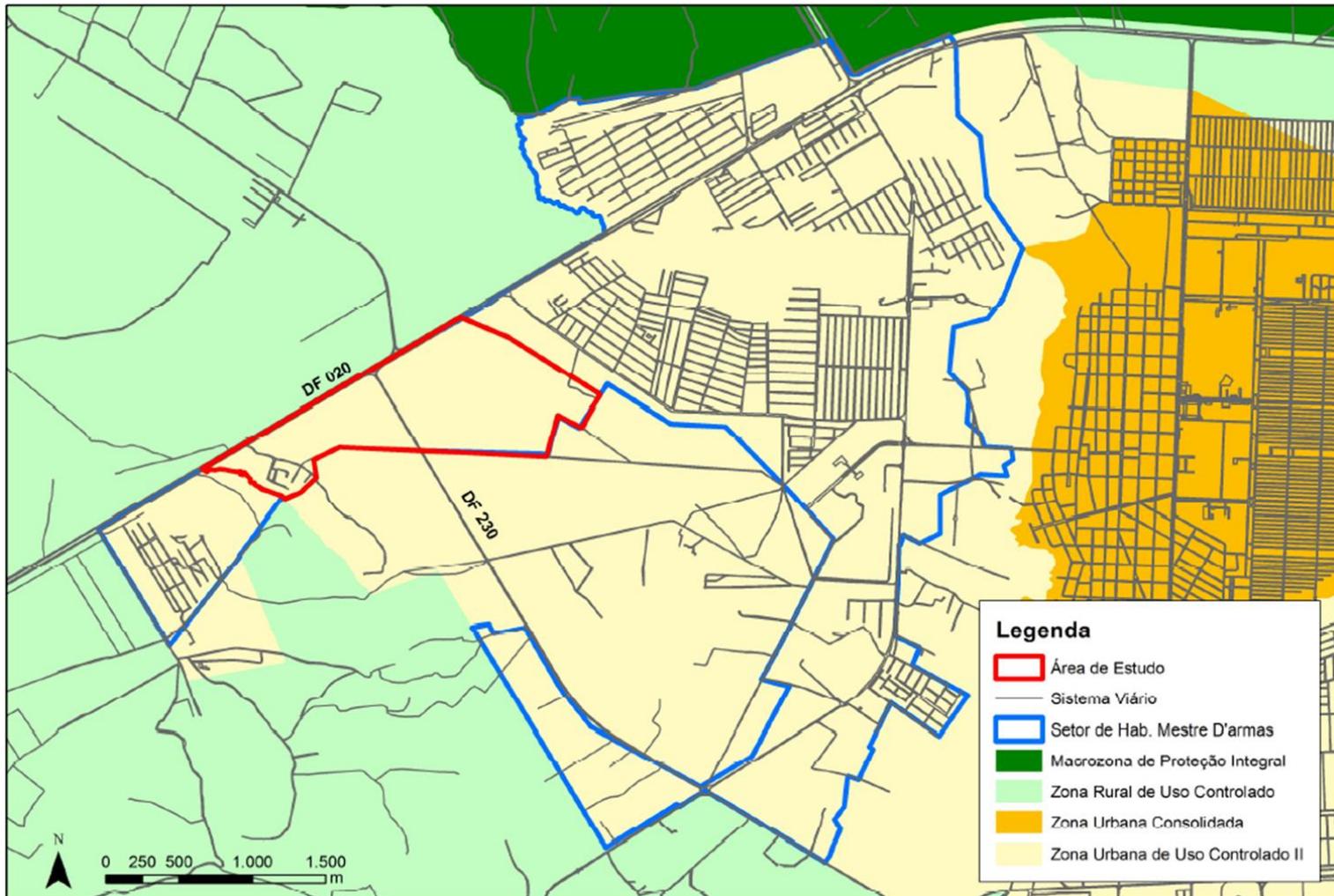
**II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;**

**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.**

# 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 (m <sup>2</sup> )	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

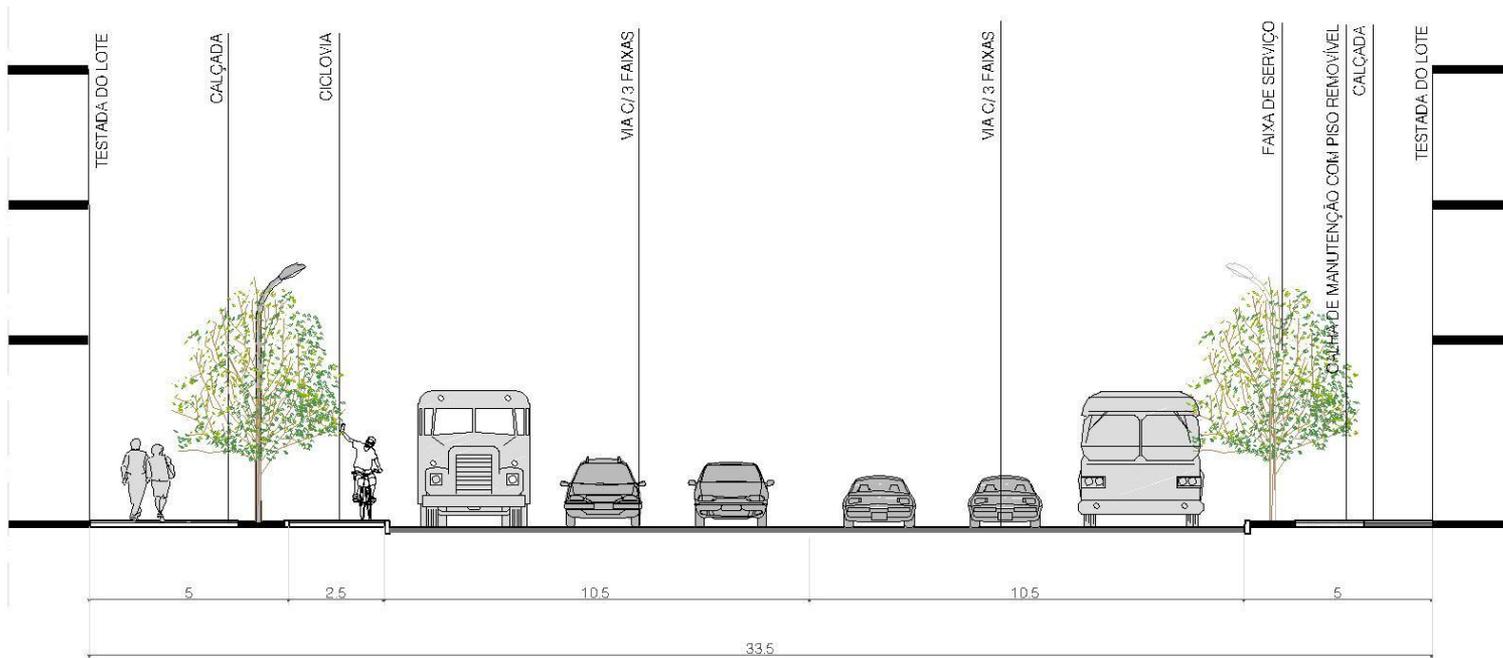
**Índice Habitacional:** 3,37 habitantes por domicílio

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

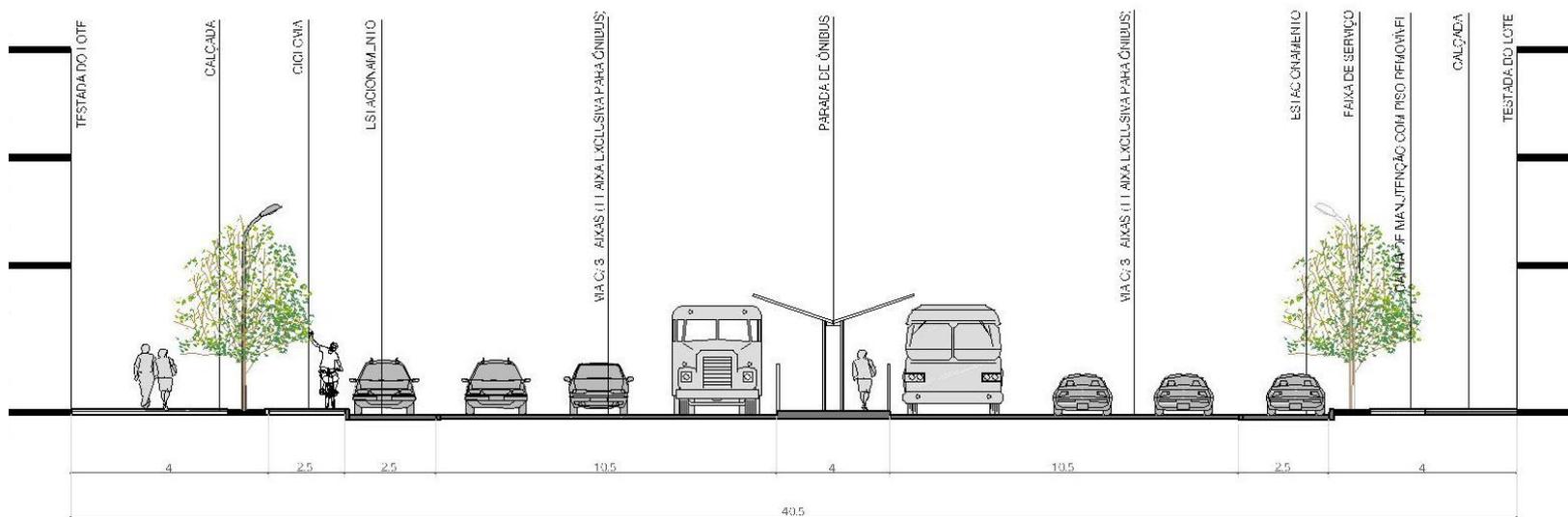
**Plano de Ocupação**

Usos

# SEÇÃO PROPOSTA PARA A VIA DE ATIVIDADES

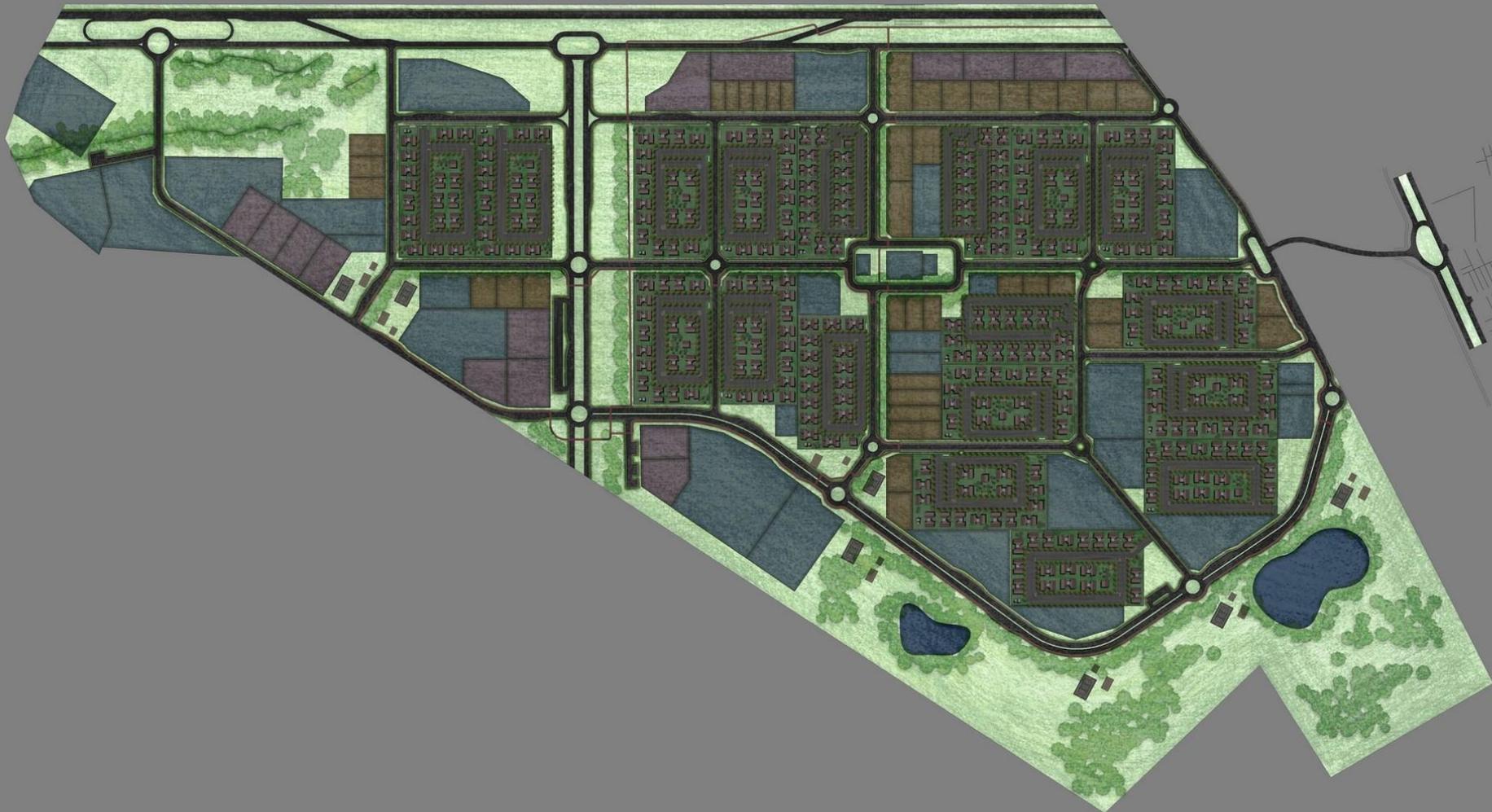


# SEÇÃO PROPOSTA PARA A VIA DE CIRCULAÇÃO





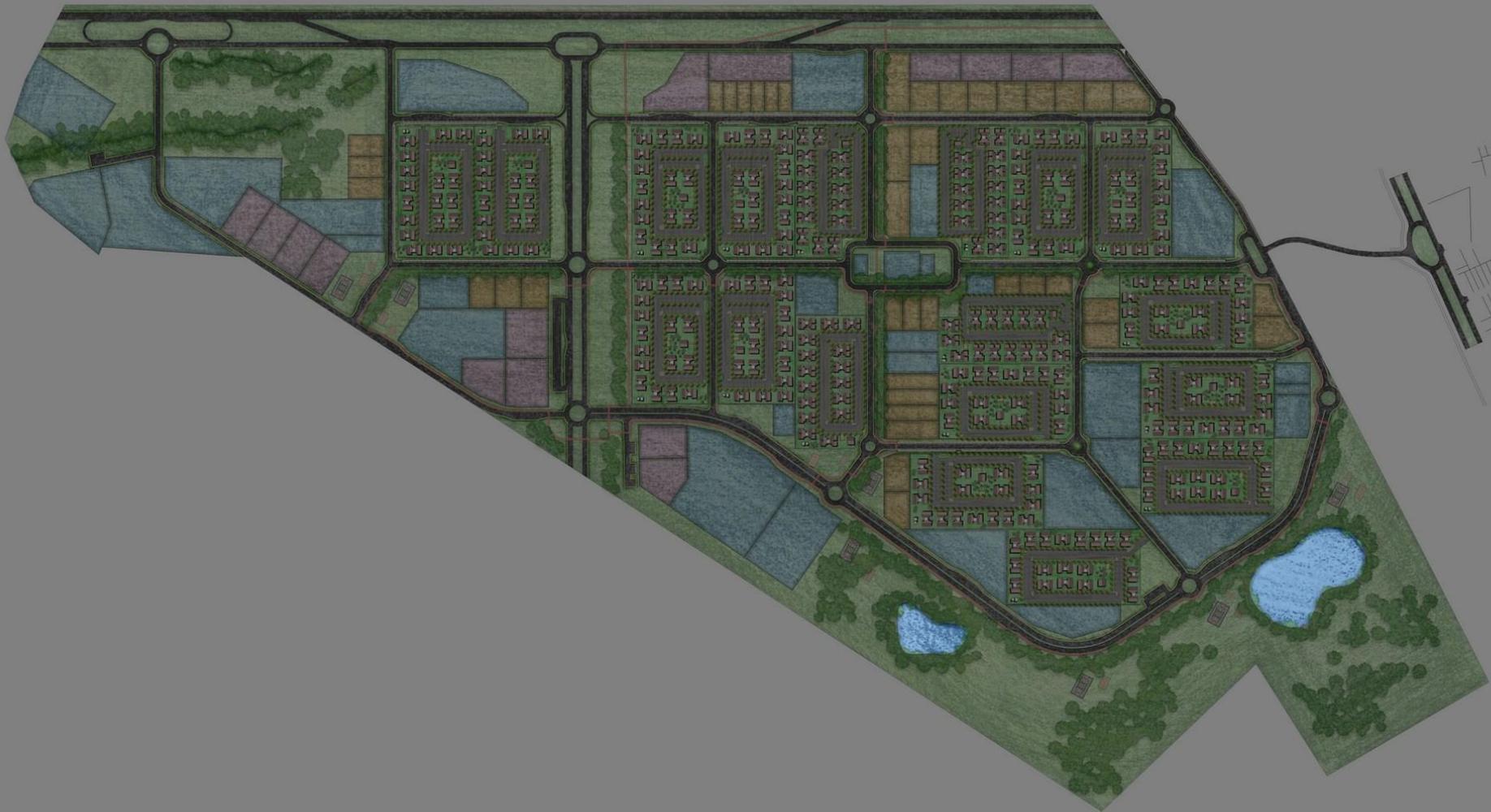
**Plano de Ocupação**  
Sistema Viário



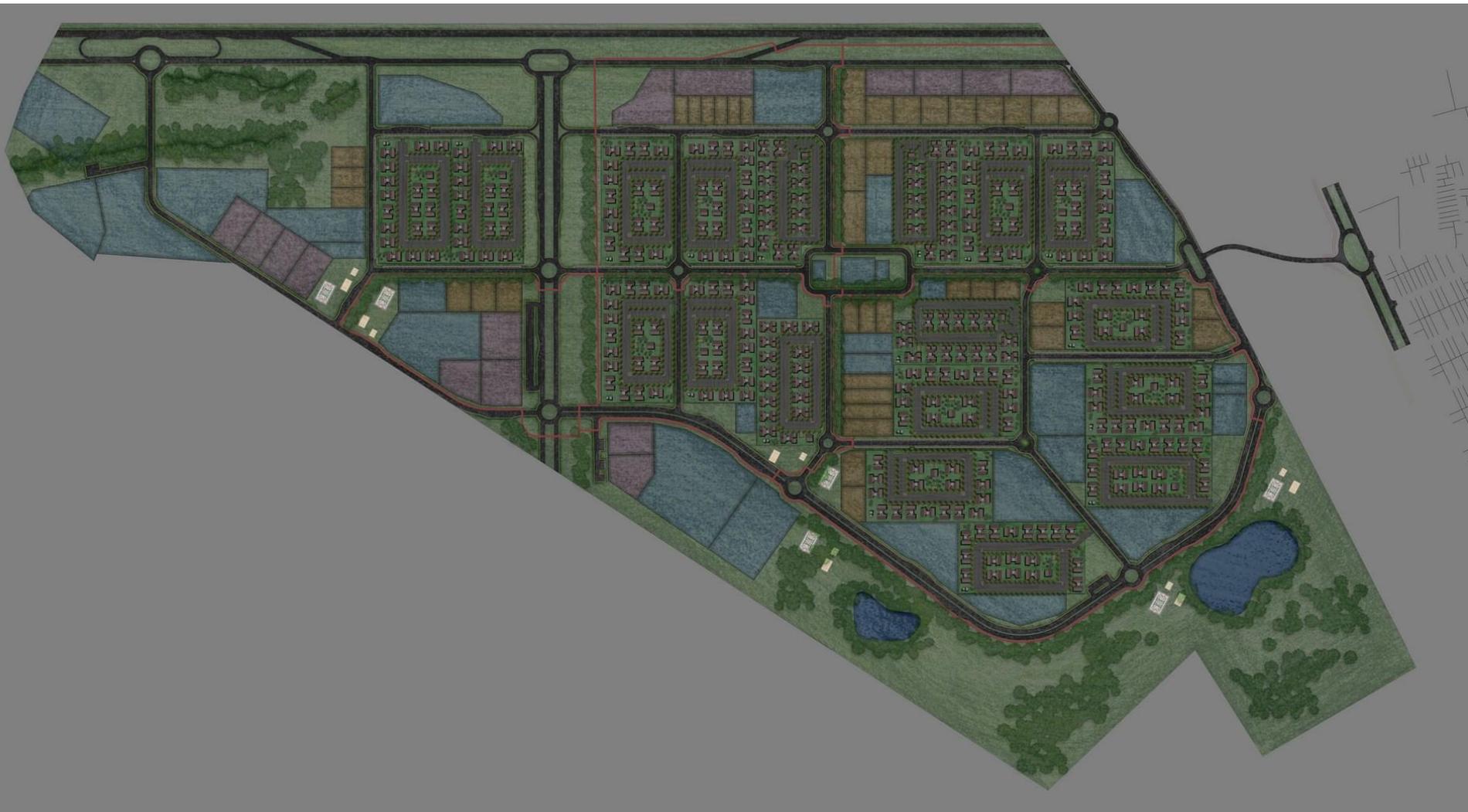
**Plano de Ocupação**  
Áreas Verdes e Praças



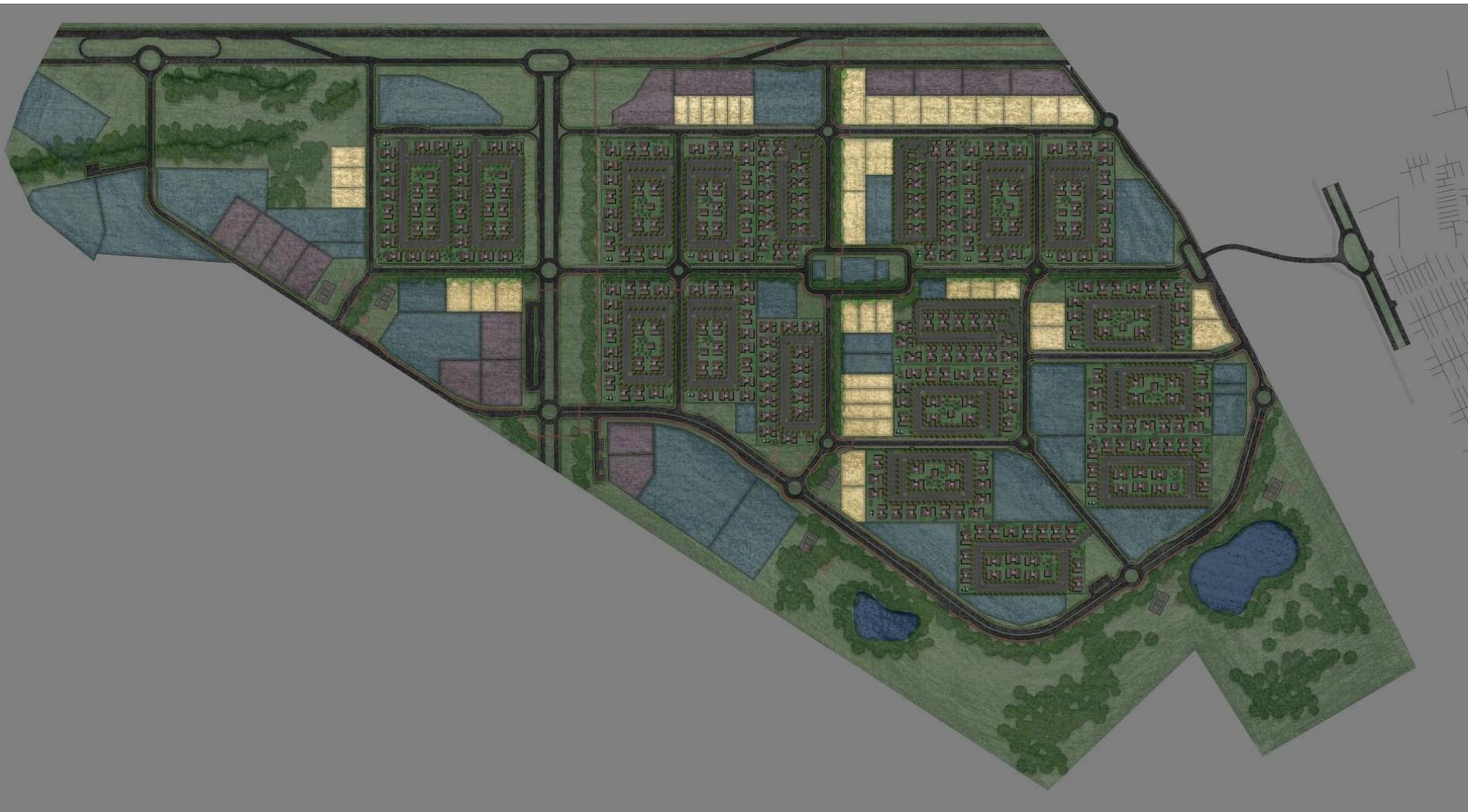
**Plano de Ocupação**  
Ciclovía



**Plano de Ocupação**  
Bacias de Retenção

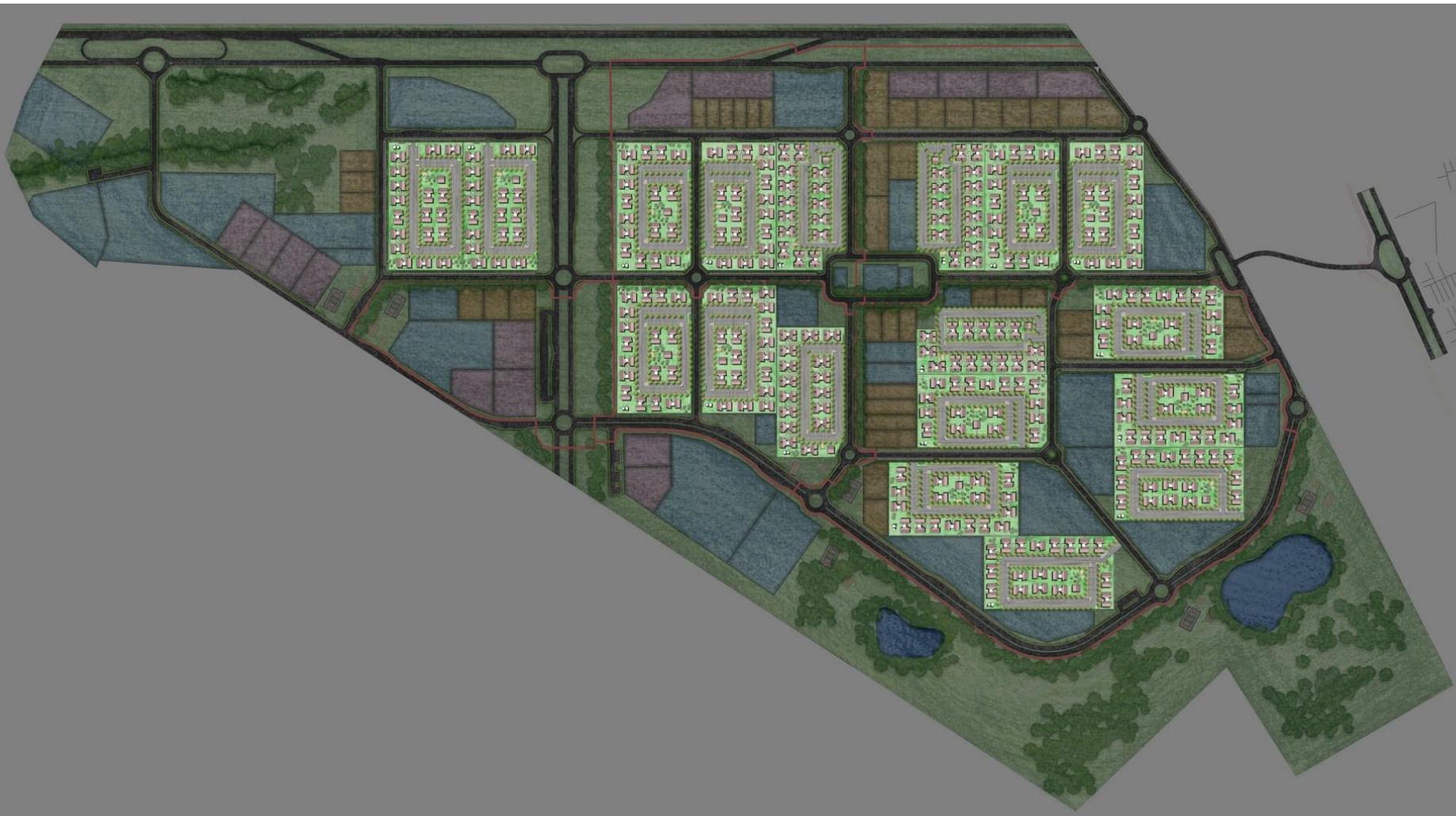


**Plano de Ocupação**  
Equipamentos Esportivos

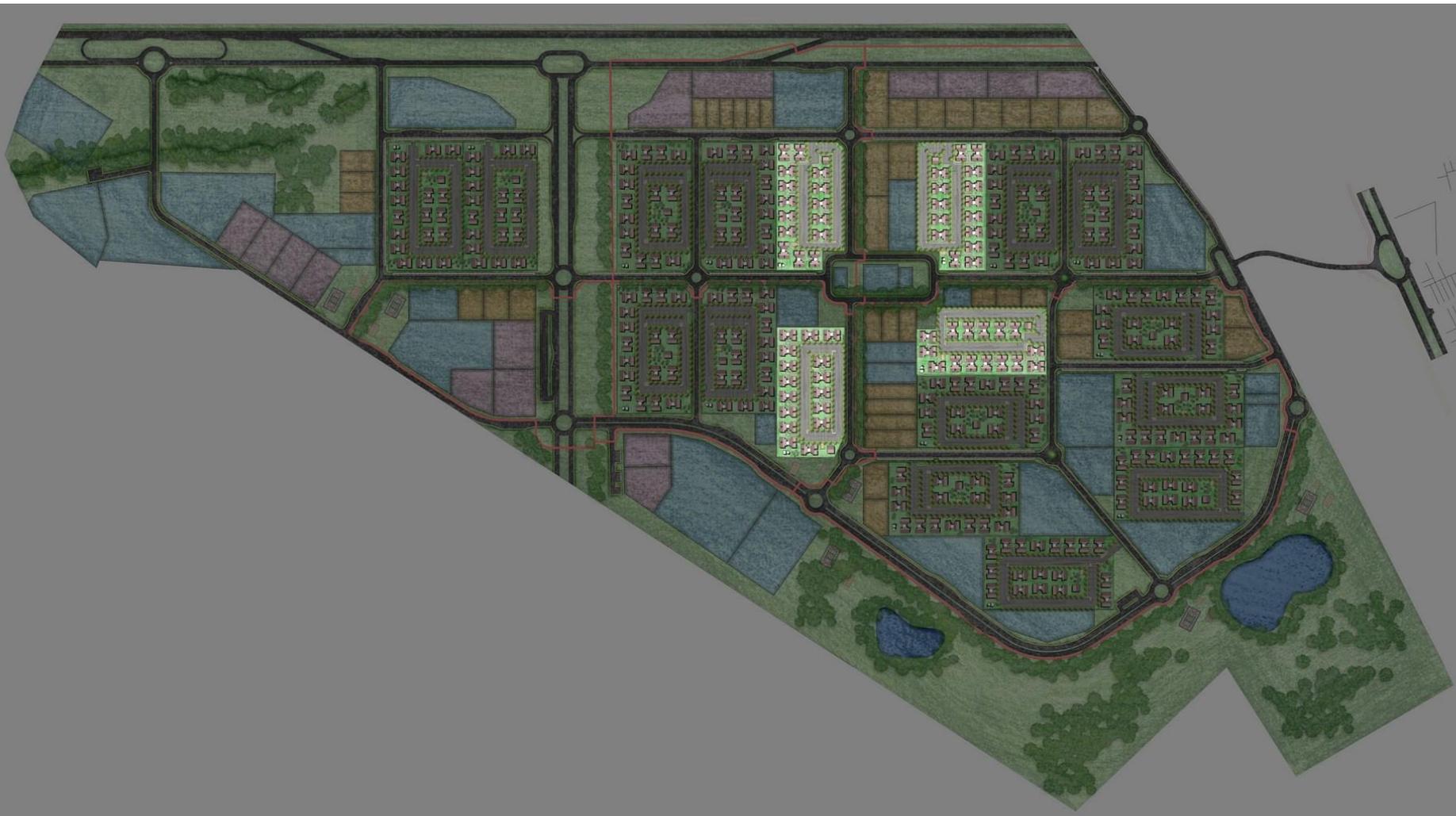


## Plano de Ocupação

Uso Misto



**Plano de Ocupação**  
Quadras Residenciais

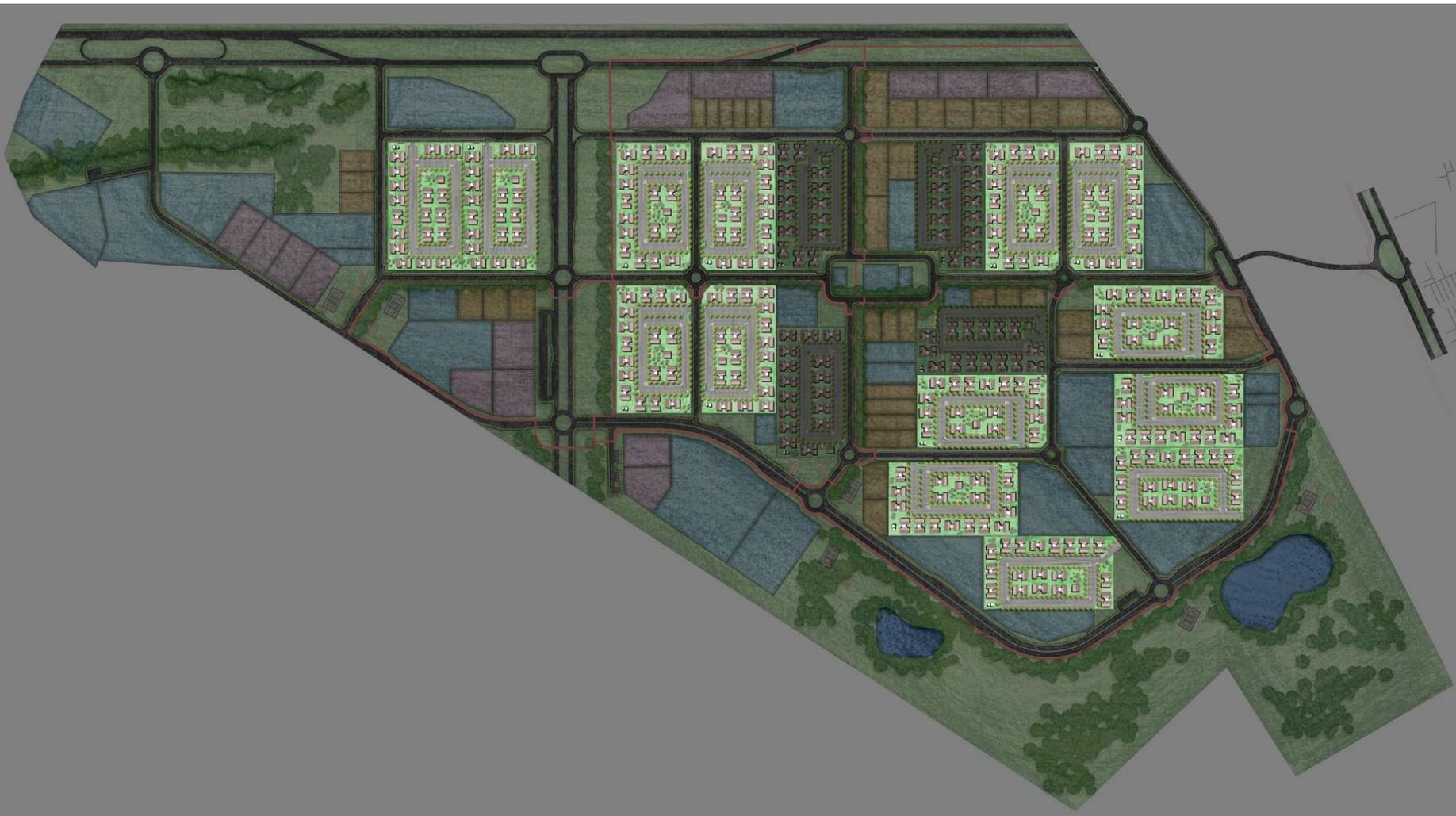


## **Plano de Ocupação**

Quadras Residenciais

Apartamentos Tipo - 3 Quartos

976 unidades



## Plano de Ocupação

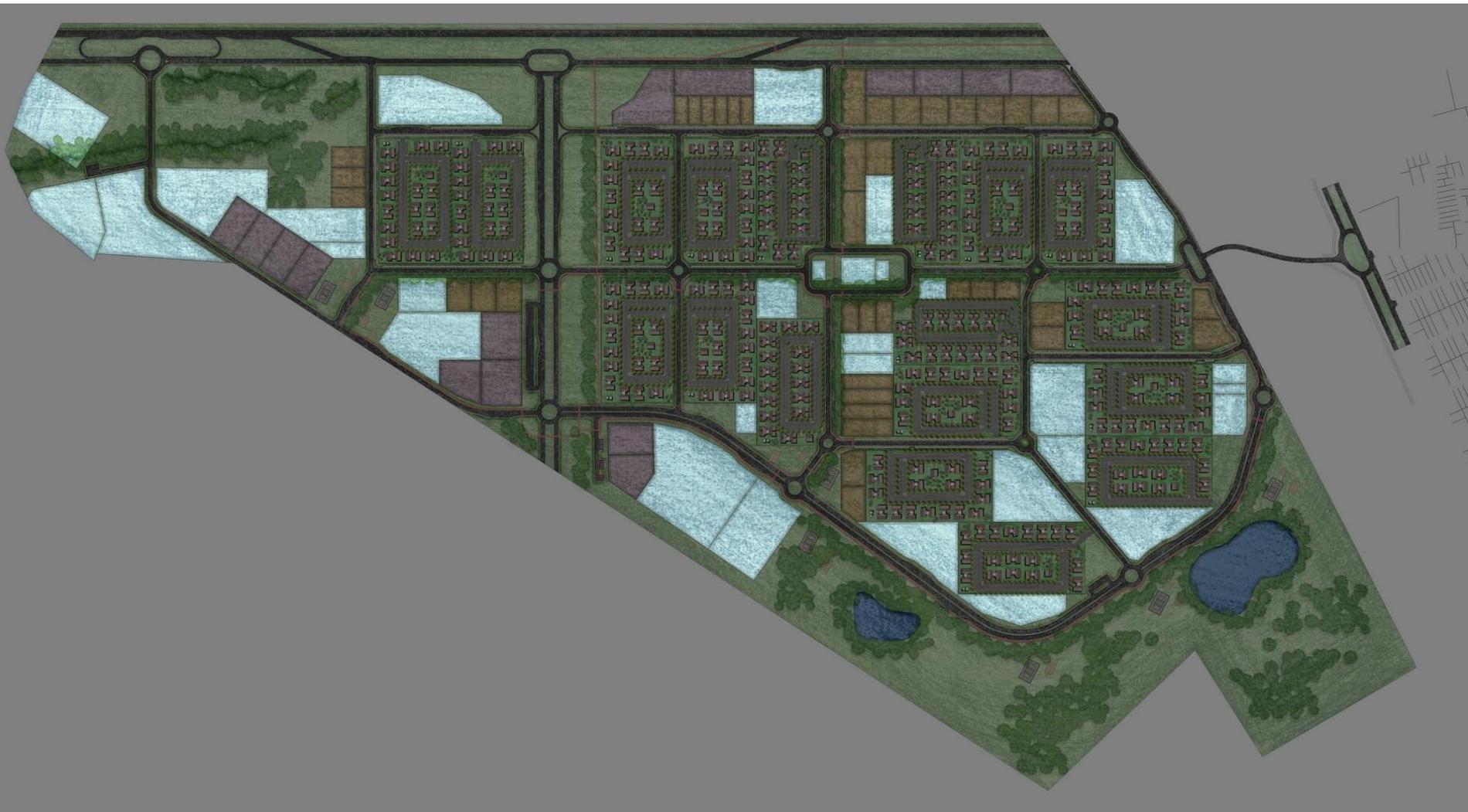
Quadras Residenciais

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
Secretaria 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 ciclovía	1
	Total	1

## Plano de Ocupação

Equipamentos Públicos Comunitários - 33 Lotes

Quadro Resumo

<b>QUADRO RESUMO - PLANALTIMA PARQUE</b>			
<b>USOS</b>	<b>Quantidade de lotes</b>	<b>Área proposta (%)</b>	<b>Área proposta (m<sup>2</sup>)</b>
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
<b>Subtotal em lotes</b>	<b>106</b>	<b>52,380</b>	<b>669.448,100</b>
<b>Áreas Públicas</b>			
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
<b>TOTAL (poligonal de projeto)</b>		<b>100,000</b>	<b>1.278.034,609</b>

## Plano de Ocupação

Usos



**Plano de Ocupação**  
Quadra Tipo 02



## Apartamentos

2 Quartos - 46,39 m<sup>2</sup>

3 Quartos - 56,36 m<sup>2</sup>



## **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, 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.**