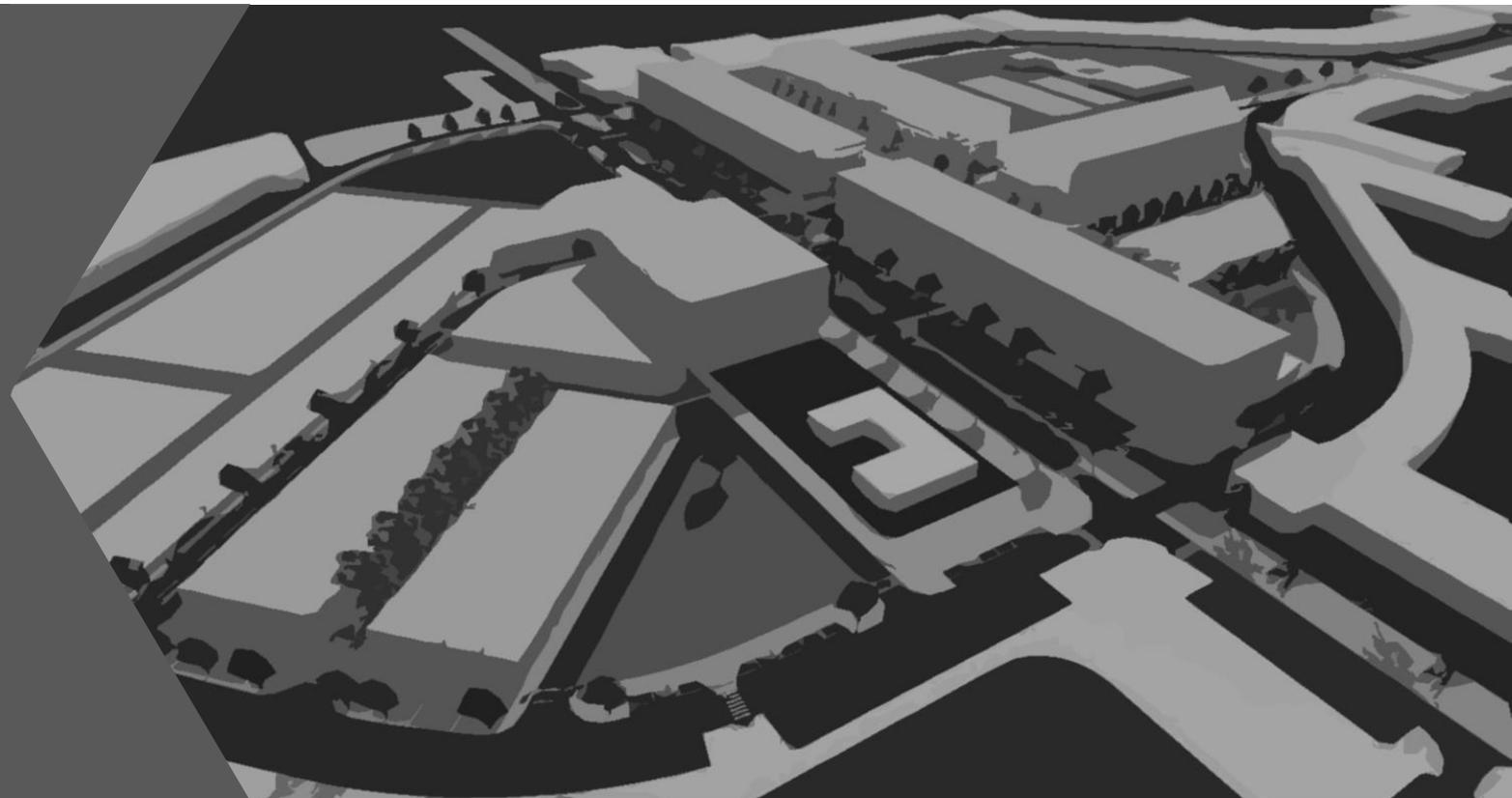


HABITA BRASÍLIA
RECANTO DAS EMAS
SAMAMBAIA



SEGETH | GOVERNO DE BRASÍLIA



HABITA BRASÍLIA



OBJETIVOS

- Diversificar soluções para moradia
- Atender famílias em déficit habitacional e em inadequação habitacional
- Discutir o paradigma da propriedade privada
- Fortalecer as instituições
- Integrar as ações do estado
- Usar racionalmente o espaço urbano

ESTRATÉGIAS

Produção de Unidades Habitacionais

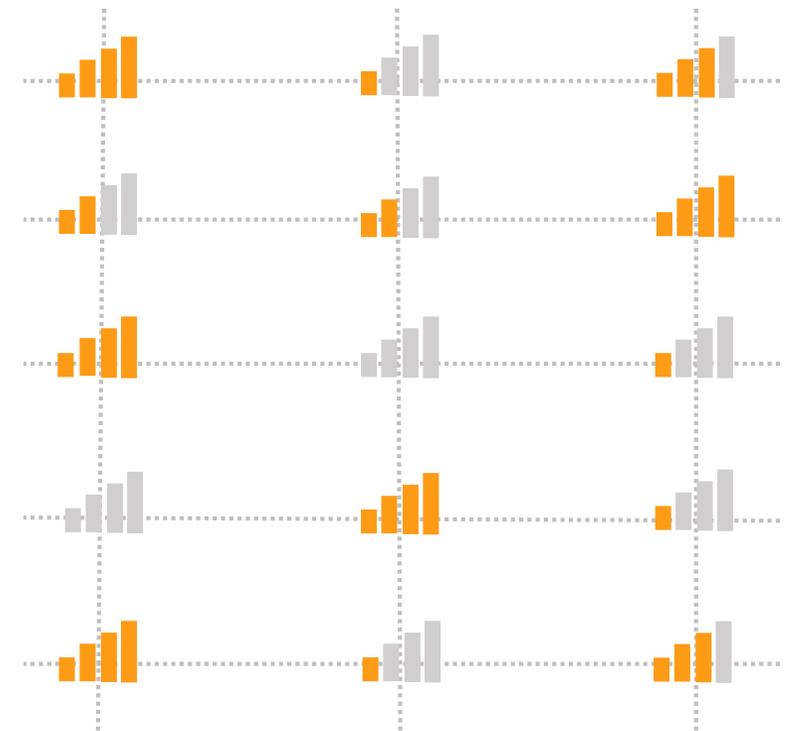
Venda de Lotes Urbanizados

Incentivo à Produção

Assistência Técnica

Serviço de Locação Social

Provimento Habitacional Regularização Fundiária Combate ao Uso Irregular do Solo



HABITA BRASÍLIA

LINHAS DE AÇÃO

✓ ALUGUEL LEGAL

Serviço social de locação de imóveis de um Parque Locatício Público, reforçando a visão da moradia como um serviço público e garantindo subsídio e valores de locação abaixo dos ofertados pelo mercado.

✓ LOTES URBANIZADOS DE INTERESSE SOCIAL

Ação conjunta de modo a competir com o mercado informal de terras por meio da oferta de lotes pertencentes ao Governo do Distrito Federal com urbanização plena e fornecimento aos adquirentes o serviço de Assistência Técnica.

OBJETIVOS DAS LINHAS DE AÇÃO PRESENTES NO PROJETO

ALUGUEL LEGAL

- Atender à faixa da população em déficit habitacional com ônus excessivo com aluguel, maior componente do déficit no Distrito Federal;
- Consolidar a moradia como serviço propiciado pelo Estado em detrimento à concepção da moradia como bem de consumo e a seus efeitos no mercado imobiliário – altas de preços de imóveis, gentrificação de áreas reabilitadas etc.;
- Viabilizar a inclusão social dos beneficiados por meio da integração socioespacial dos empreendimentos e da heterogeneidade dos beneficiários, abarcados pela diversificação de tipologias, renda e segmentos sociais.

LOTES URBANIZADOS DE INTERESSE SOCIAL

- Competir com o mercado informal de terras;
- Vender lotes ao beneficiário a um custo relativo de produção, remunerando apenas a gleba, a infraestrutura urbana, os projetos necessários para desenvolvimento do parcelamento, o agente financeiro e os custos de licenciamento;
- Otimizar a infraestrutura existente em áreas com baixa densidade por meio do compartilhamento de lote em forma de condomínio.

PÚBLICO ALVO DAS LINHAS DE AÇÃO PRESENTES NO PROJETO

ALUGUEL LEGAL

Pré-requisitos para a seleção dos beneficiários:

- ter rendimento familiar de 1 a 3 salários mínimos;
- estar em situação de ônus excessivo com aluguel;
- não ser proprietário de imóvel residencial em qualquer unidade da federação;
- residir ou trabalhar na Unidade de Planejamento Territorial do imóvel ofertado.

Priorização:

- pessoas acima de 60 anos;
- pessoas com deficiência;
- moradores em área de risco ou insalubridade e provenientes de cortiços, domicílios rústicos ou improvisados.

LOTES URBANIZADOS

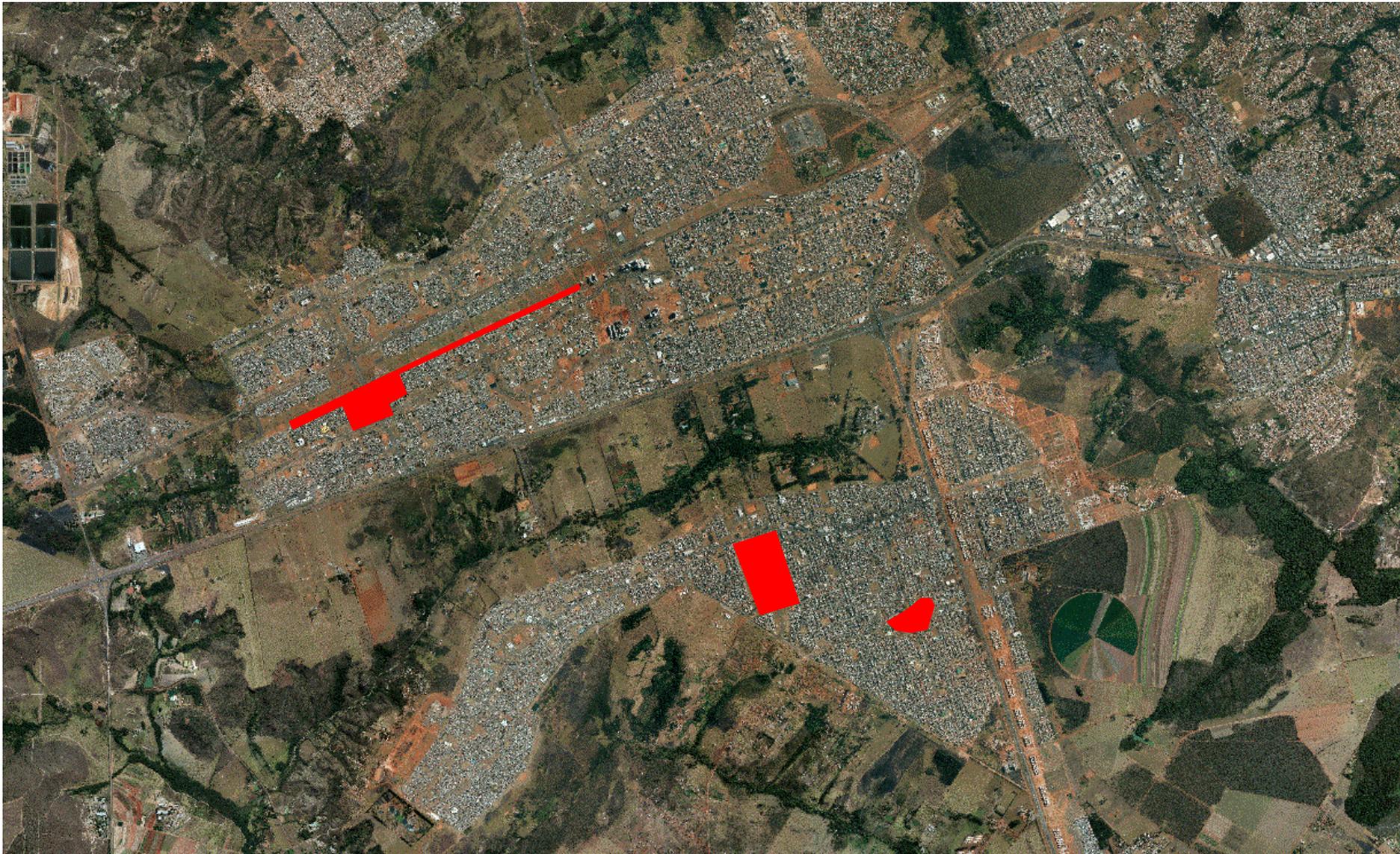
- população de baixa renda com prioridade àquela com renda familiar de até 3 salários mínimos.

Um dos componentes do déficit. Famílias urbanas com renda de até três salários mínimos e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel

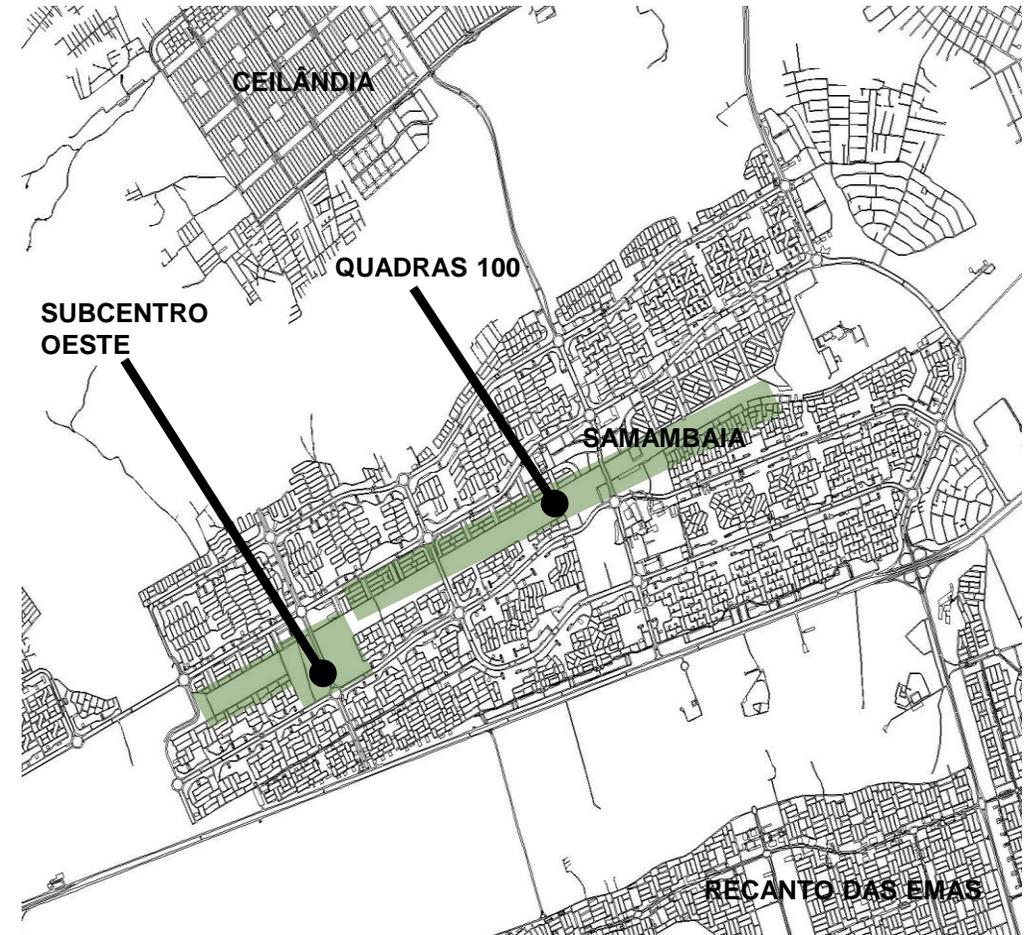
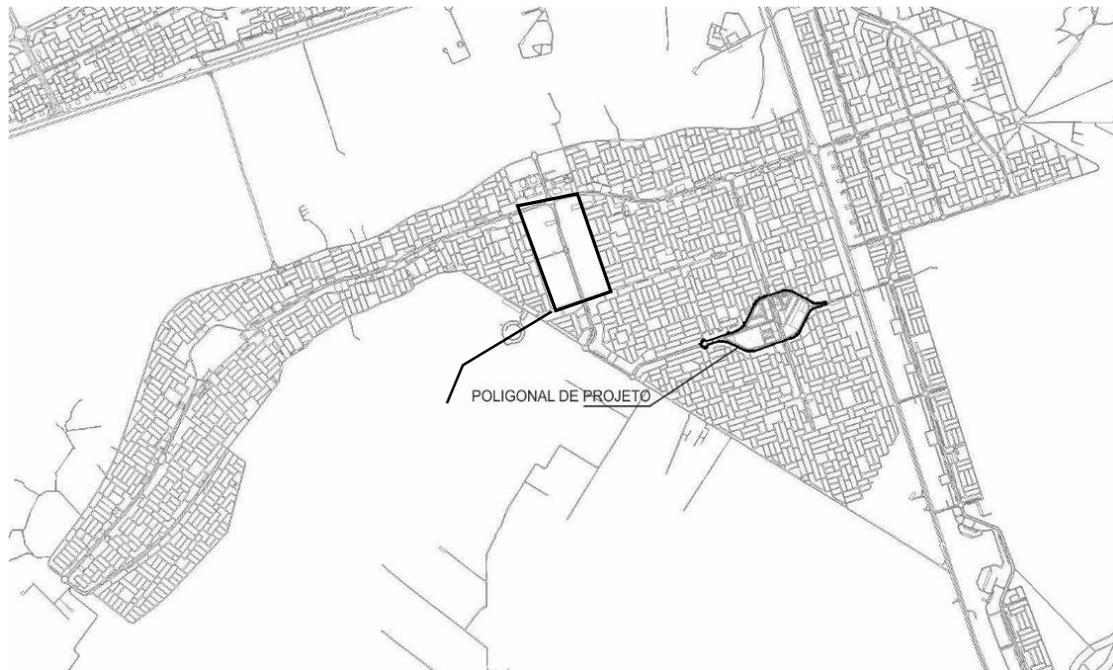


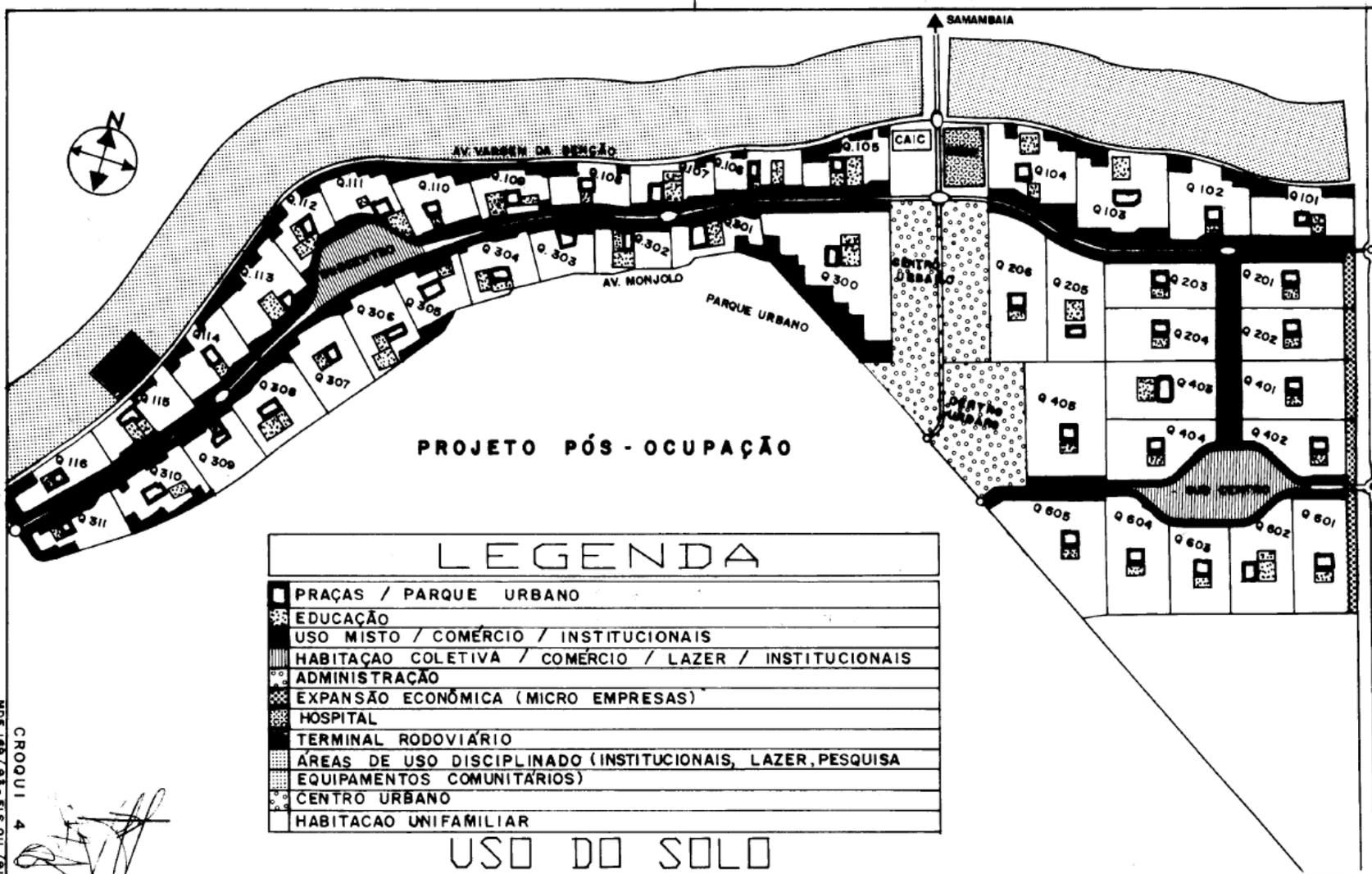
Déficit habitacional DF: 117.710 famílias em 2014

- Rendimentos:
81,4% até 3 SM e
7,7% até 5SM
- Famílias com ônus excessivo em aluguel: 62,5%



CENTRO URBANO E SUBCENTRO 400-600 - RECANTO DAS EMAS/DF





O Projeto de Urbanismo – URB 169/93, que criou o parcelamento do Recanto das Emas, traz as seguintes definições que norteiam a concepção do Centro Urbano, incluindo os usos a serem previstos

CENTRO URBANO - RECANTO DAS EMAS/DF

A área de projeto com aproximadamente 42 ha é localizada na zona central da cidade. Área servida por transporte, em seu perímetro, e equipamentos públicos (Fórum, ginásio, campo de futebol, pista de skate, auditório, restaurante comunitário e outros no entorno imediato). Entretanto, ainda permanece como um grande vazio urbano.



SUBCENTRO 400-600- RECANTO DAS EMAS/DF

A área de projeto com aproximadamente 19,53 ha é localizada na proximidade com uma das entradas principais da cidade. Na área de projeto já estão implantados uma Unidade de Pronto Atendimento, um Terminal Rodoviário e uma Vila Olímpica. Existem várias áreas disponíveis para ocupação futura.



- Dimensionamento do sistema viário priorizando os deslocamentos a pé ou em bicicleta.
- Implantação de 2.064 unidades em habitação coletiva;
- 468 lotes para casas sobrepostas;
- 69.000 m² de áreas comerciais (térreo dos prédios);
- 43.000 m² de áreas comerciais (shopping);
- 67.000 m² de consultórios/clínicas;
- População prevista no projeto será de 10.530 hab

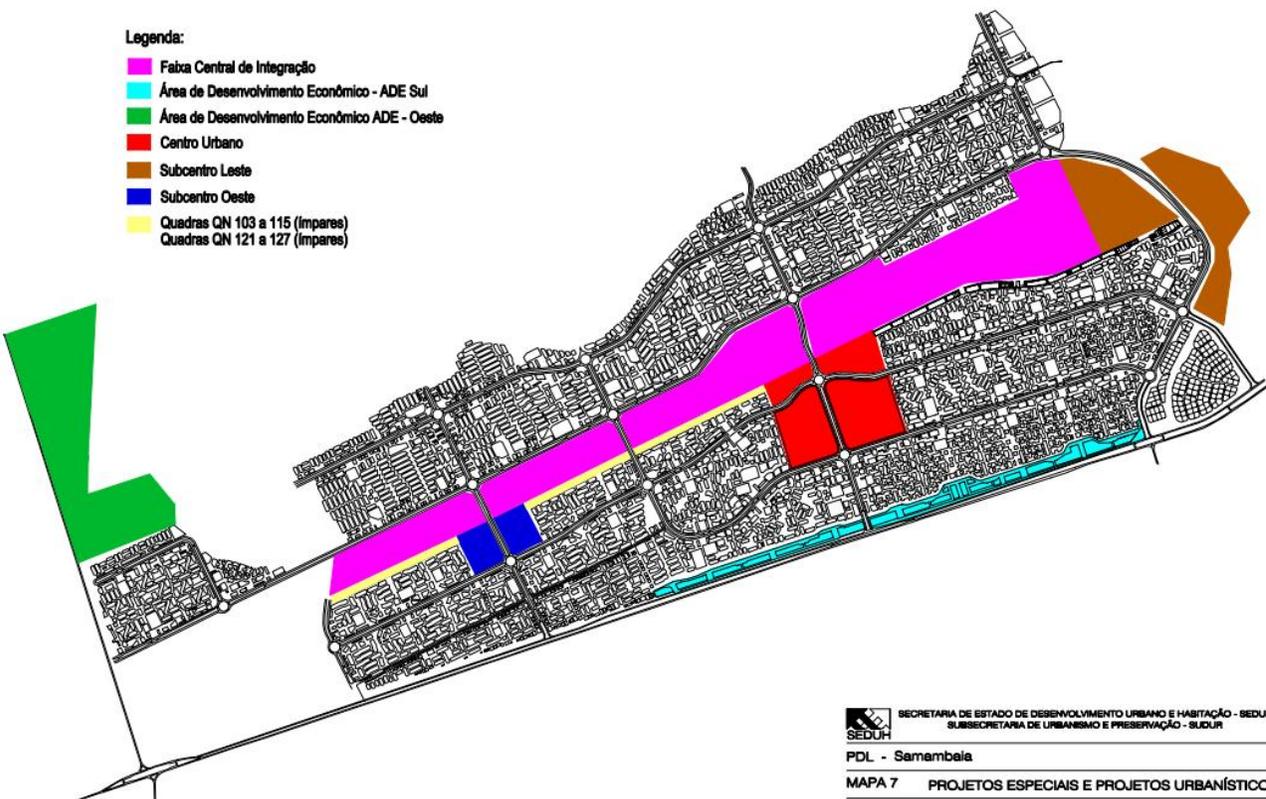


- Incorporar o terminal rodoviário como elemento de organização e estruturação urbana cuja influência direta no espaço urbano (distância de 5 a 15 min a pé ou 5 a 10 min em bicicleta) de todo o parcelamento, permite o incremento de inter-relações sociais e econômicas;
- 158 unidades lotes para casas sobrepostas;
- 780 unidades residenciais para mercado;
- 10 lotes de uso misto, com 4 a 6 pavimentos, permitindo habitação coletiva com comércio e prestação de serviços no térreo;
- 4.300 m² de áreas comerciais;
- População prevista no projeto será de 3846 hab



Legenda:

- Faixa Central de Integração
- Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Sul
- Área de Desenvolvimento Econômico ADE - Oeste
- Centro Urbano
- Subcentro Leste
- Subcentro Oeste
- Quadras QN 103 a 115 (Ímpares)
- Quadras QN 121 a 127 (Ímpares)



SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO - SEDUH
SUBSECRETARIA DE URBANISMO E PRESERVAÇÃO - SUJUR
PDL - Samambaia
MAPA 7 PROJETOS ESPECIAIS E PROJETOS URBANÍSTICOS
BASE CARTOGRAFICA - COORPLAN esc. 1:75.000

Projetos Especiais do Plano Diretor Local de Samambaia, Lei Complementar nº 370, de 09 de março de 2001, também incluídos no PDOT/2009)

Projetos da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais (incisos X e XI do art. 135) do PDOT - Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009, revisada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012

Quadras 100 ímpares: concebido para ligações viárias que minimizem a segregação espacial imposta pela linha do Metrô

Subcentro Oeste: destinado a acomodar funções centrais, especialmente atividades empresariais, serviços e comércio, dinamizando a cidade de Samambaia.

SUBCENTRO OESTE E QUADRAS 100 ÍMPARES

A área de projeto com aproximadamente 43 ha ao longo da faixa de furnas e futura área de expansão do metrô de Samambaia. Área servida com edificações como o CAIC, a Vila Olímpica e a sede da Administração Regional. Ainda permanece um grande vazio urbano.

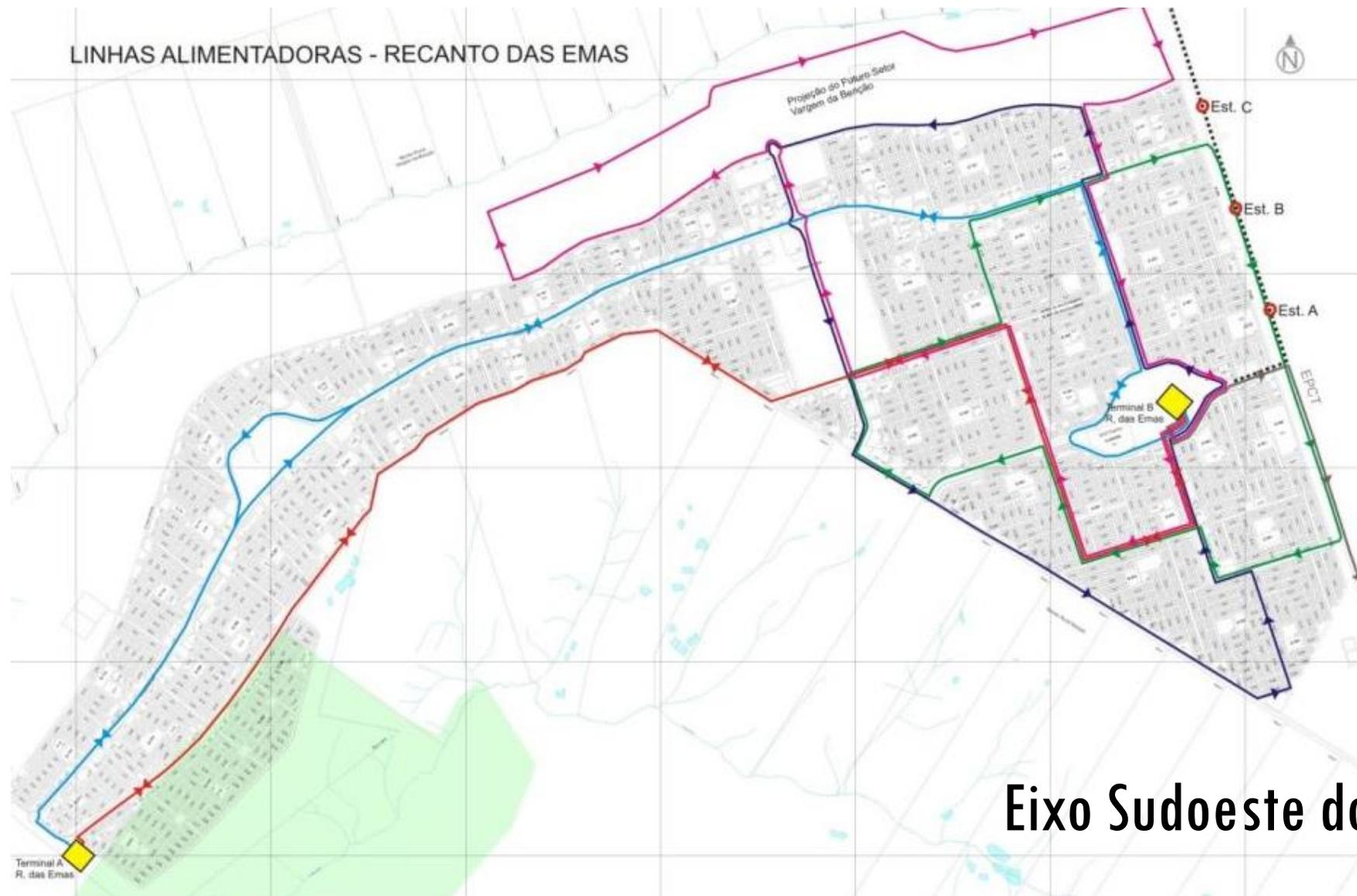


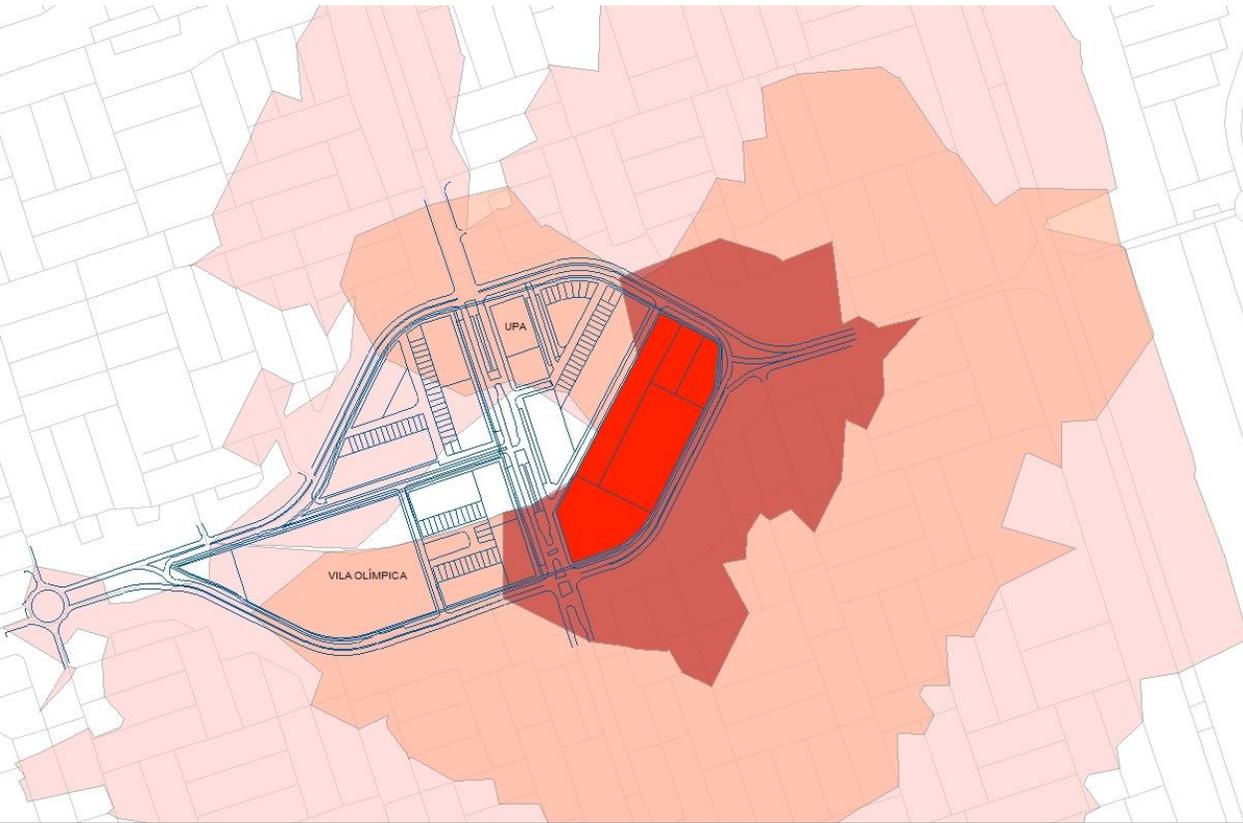
- Garantir permeabilidade na malha urbana;
- Assegurar a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços;
- 600 unidades em habitação coletiva;
- 148.000 m² de áreas comerciais e empresariais;
- População prevista no projeto será de 7.500 hab



- Consolidar a mancha urbana;
- Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda
- 130 lotes para casas sobrepostas;
- 160 unidades em vilas;
- População prevista no projeto será de 3.000 hab.



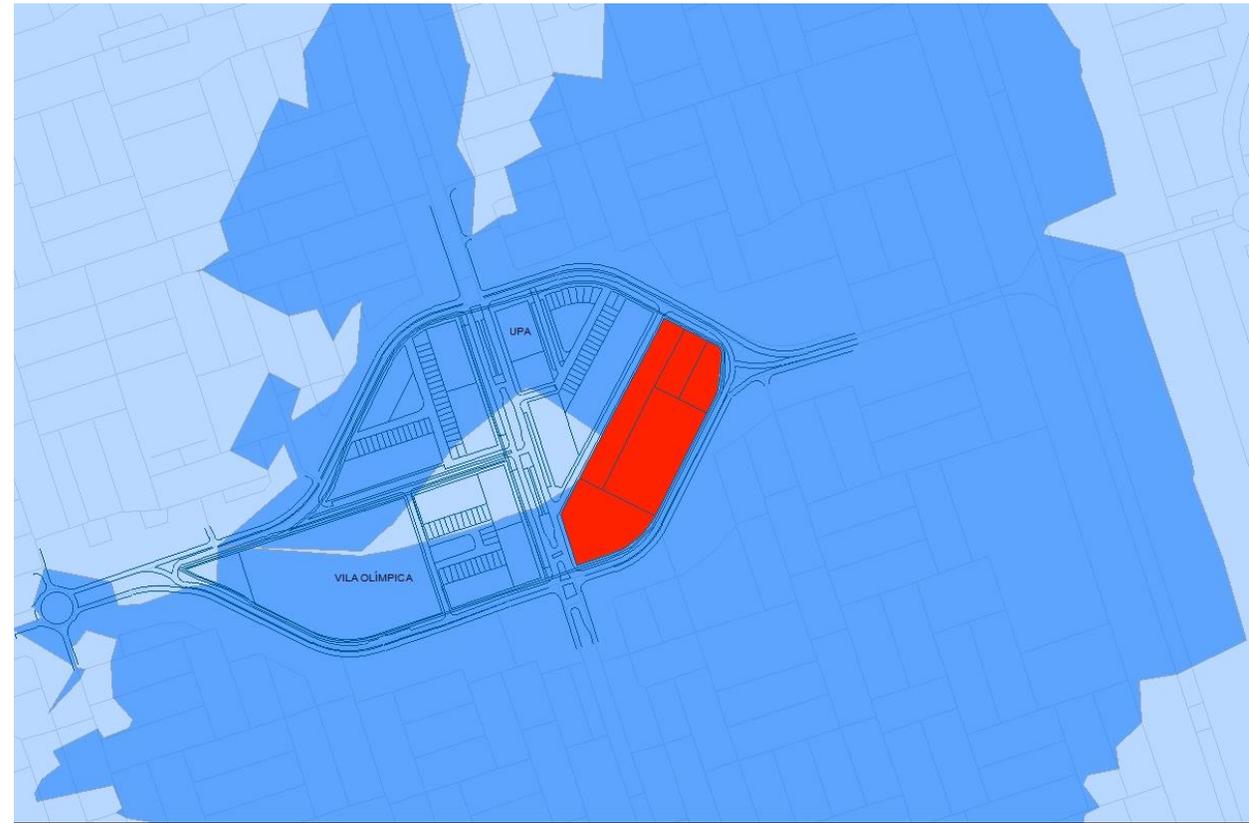
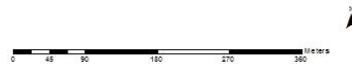




MOBILIDADE A PÉ
Tempo de deslocamento até o Terminal

- Terminal Rodoviário
- 5 min
- 10 min
- 15 min

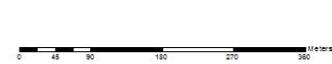
SUBCENTRO 400/600
RECANTO DAS EMAS



MOBILIDADE EM BICICLETA
Tempo de deslocamento até o Terminal

- Terminal Rodoviário
- 5 min
- 10 min

SUBCENTRO 400/600
RECANTO DAS EMAS

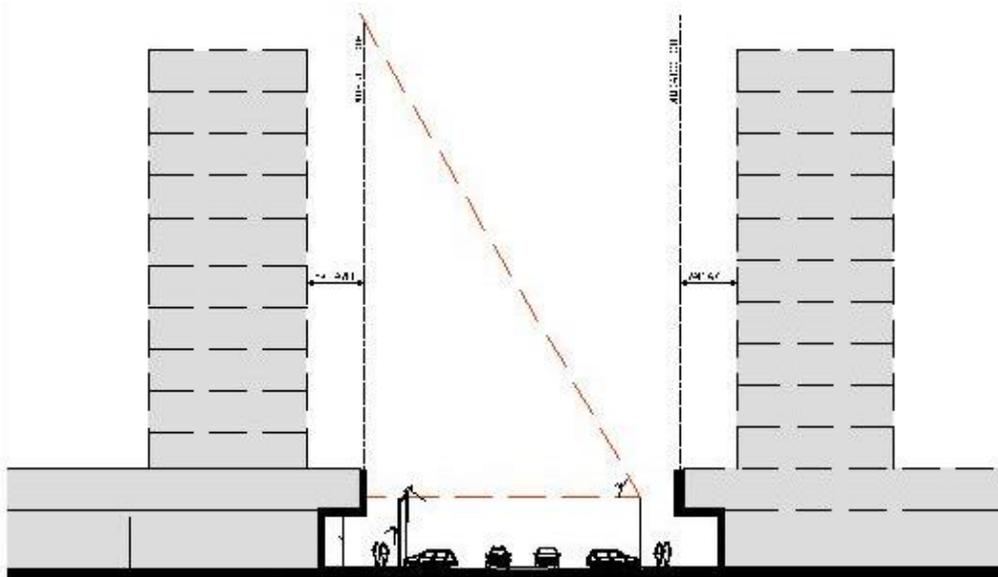




RECANTO DAS EMAS SAMAMBAIA

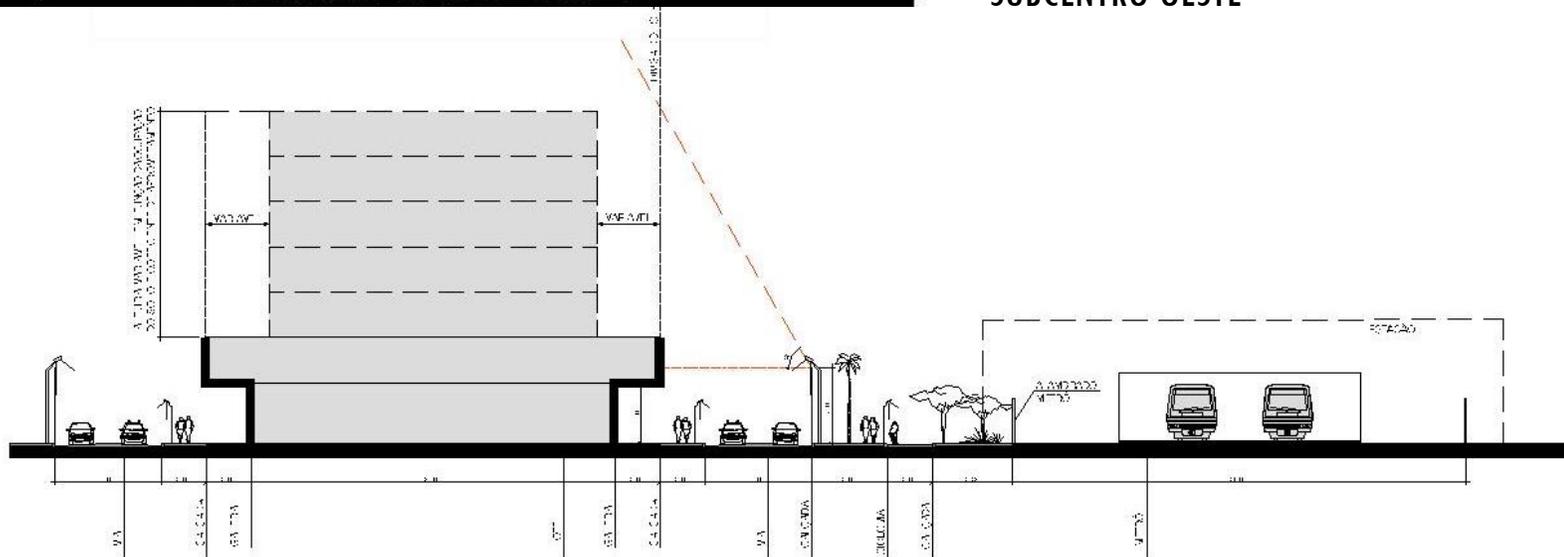
CONCEITOS TIPOLÓGICOS FACHADAS URBANAS





SUBCENTRO OESTE

Edifícios alinhados entre si e com os limites dos lotes, no embasamento (térreo e sobreloja). Os térreos deverão ser definidos com galerias de pedestres com largura de 3m.

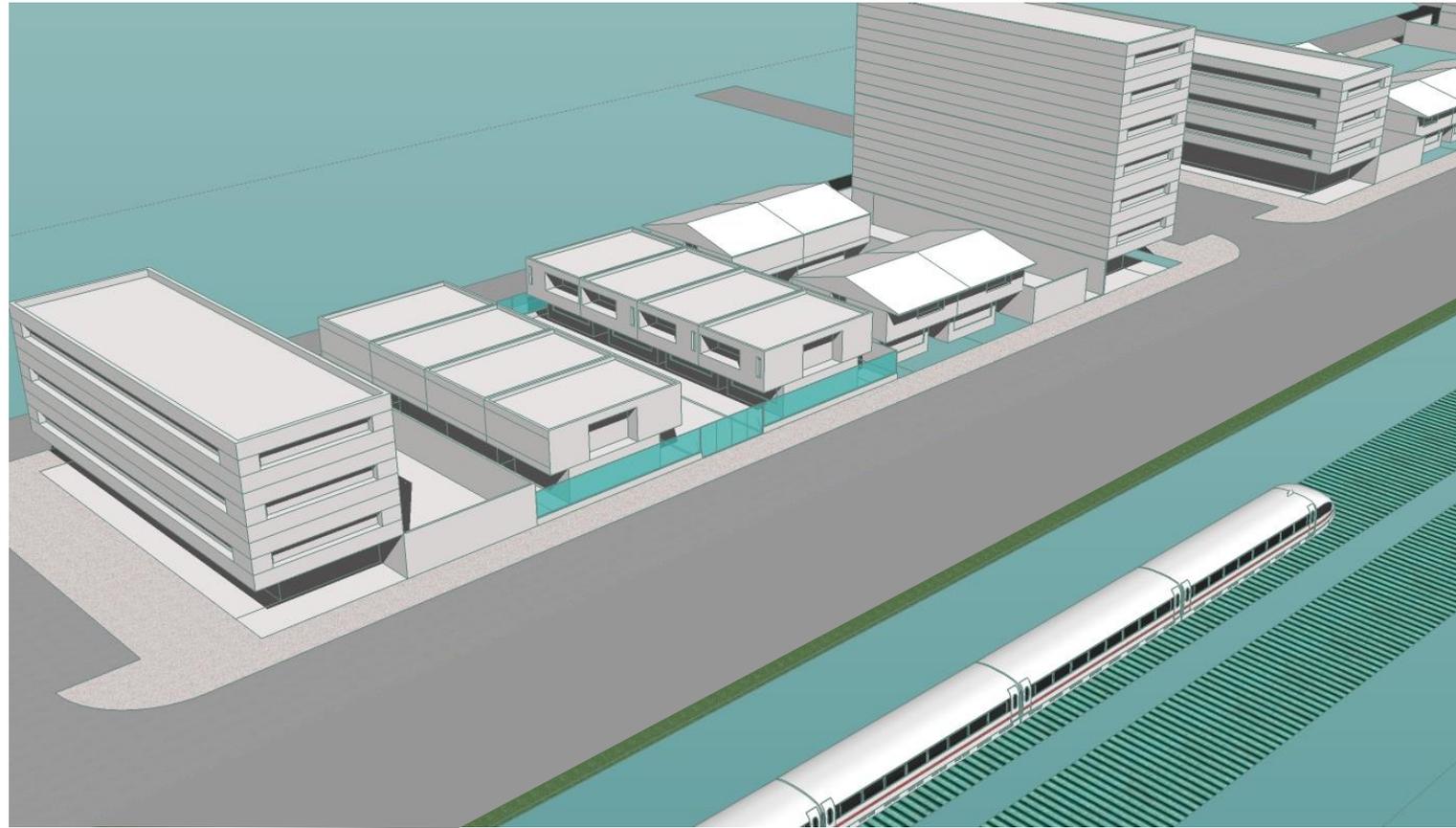
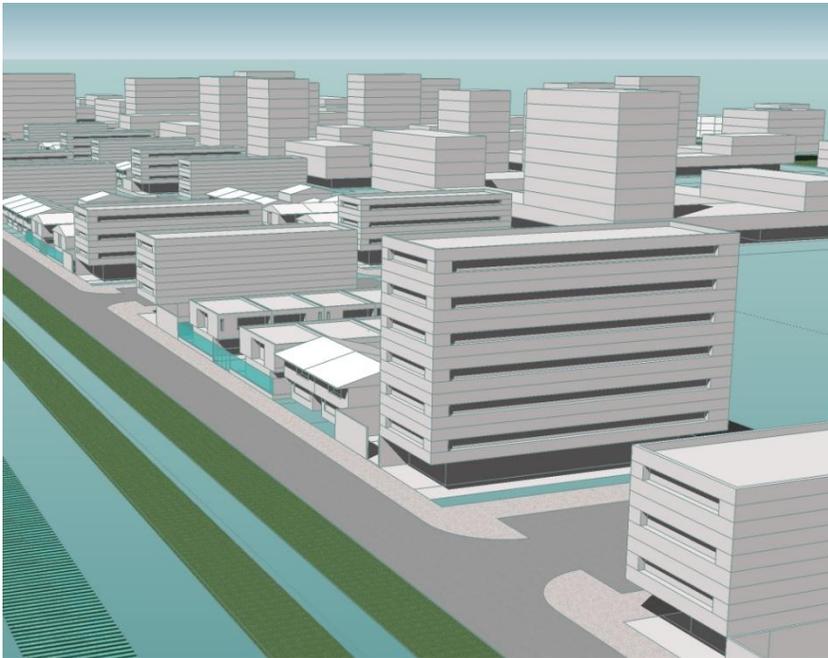


QD. 100 ÍMPARES

- Os projetos de parcelamento do Centro Urbano e do Subcentro 400/600 procuram incorporar tipologias que atendam às diferentes formas de oferta de moradia, estruturadas pelo Programa Habita-Brasília, sem perder as características paisagísticas intrínsecas a um Centro ou Subcentro Urbano.
- Assim, a proposta do quarteirão residencial tipo conta com prédios de habitação coletiva com alturas entre 4 e 6 pavimentos que ocupam perimetralmente o quarteirão e seu interior conta com lotes para casas sobrepostas e lotes unifamiliares, praças e ruas compartilhadas destinadas prioritariamente para pedestres e ciclistas. Esse conceito mantém a paisagem de uma centralidade a partir das principais vias estruturadoras do parcelamento, resguardando o interior do quarteirão como um espaço eminentemente residencial, calmo e dedicado aos moradores.



- Módulo constituído por edificações de 4 a 6 pavimentos nas extremidades, com galerias comerciais no térreo, e conjuntos de edificações geminadas servidas por uma rua interna, de acesso controlado, ao modo de vilas.



- A proposta consiste no desenvolvimento de uma tipologia edilícia de habitação para locação social, que possua flexibilidade permitindo sua implantação em lotes de diferentes formatos e dimensões.
- A tipologia se adequa à paisagem urbana com a perspectiva de criar um térreo residencial e comercial, configurando uso misto e fachadas ativas.
- Os apartamentos localizados no térreo são adaptados para pessoas com mobilidade reduzida
- O pavimento-tipo possui dez UH, com a circulação comum avarandada posicionada na porção interna da edificação, configurando no térreo um pátio interno destinado as atividades comuns, estacionamento, permitindo ainda a ventilação cruzada nas unidades.
- O projeto consiste em unidades habitacionais (UH) com dois quartos ou três quartos, um banheiro, uma cozinha com área de serviço integrada e uma sala de estar / jantar.

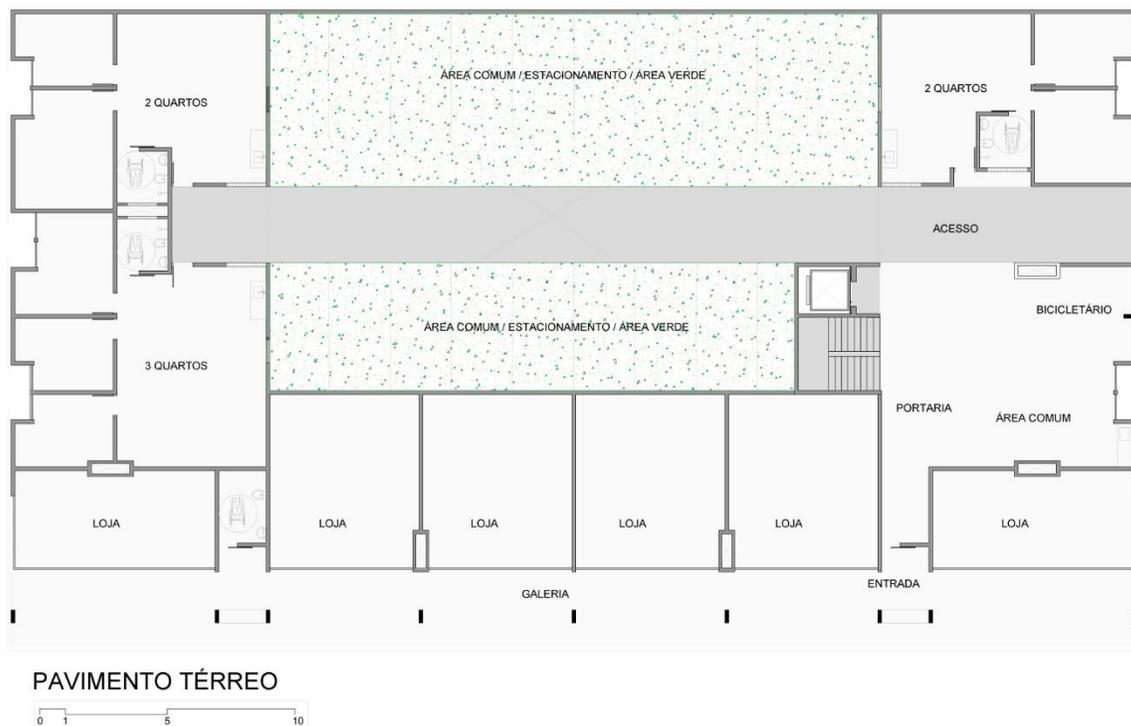


UNIDADE IMOBILIÁRIA PAVIMENTO TÉRREO



UNIDADE IMOBILIÁRIA PAVIMENTO TIPO



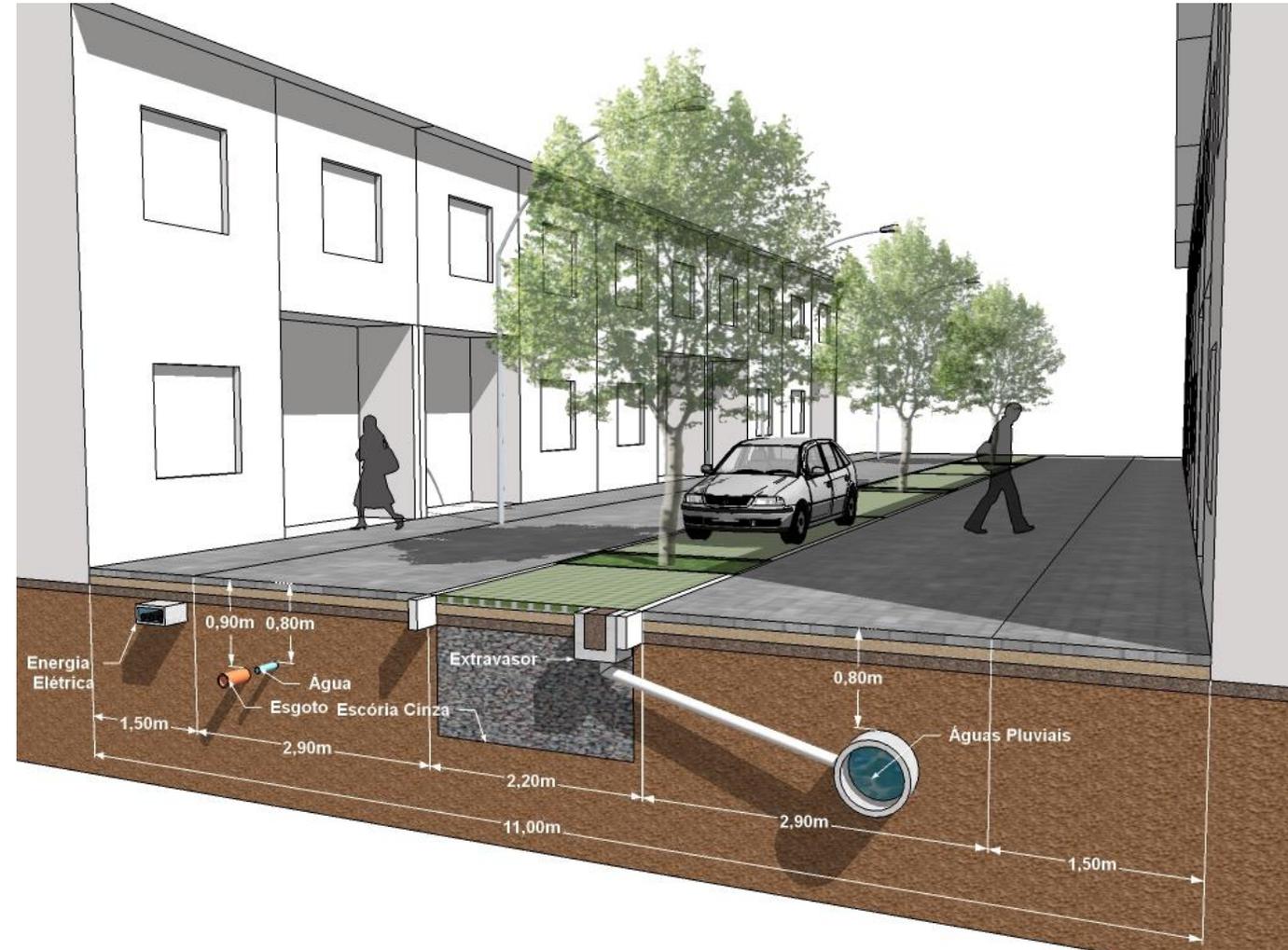


- Nas áreas mais residenciais, os espaços livres são tratados como praças internas aos quarteirões, embora de acesso público. Nelas serão instalados mobiliários, tais como kits de ginástica, parques infantis, quadras poliesportivas, bancos e demais elementos de interesse da vizinhança.





- Caimento da rua será central, as trincheiras de infiltração serão centrais. Para o preenchimento das caixas escavadas propõe-se o uso de base de brita graduada sobre uma camada de entulho cinza (entulho proveniente de material de demolição de estruturas de concreto) como alternativa a ser testada para garantir a economicidade do sistema.
- Sobre esse leito, as áreas de estacionamento implantadas no centro serão com piso intertravado vazado em toda a superfície da área de vagas para permitir a maior infiltração, assim como o uso de cordões de concreto rebaixados e nivelados com os pavimentos de modo a permitir o escoamento superficial das águas pluviais.
- Áreas verdes, com plantio de árvores, entremeiam os estacionamentos, configurando ausência de conflito entre a arborização e a rede de energia elétrica.



- Todas as vias do Centro Urbano e do Subcentro 400/600, do Subcentro oeste de Samambaia possuem malha cicloviária, sendo em alguns casos uma infraestrutura segregada – ciclovias – em outros casos uma ciclofaixa e nas vias mais locais o conceito de rua compartilhada.



CAESB: Na Carta nº 25499/2017-DE/CAESB, a CAESB informa que o abastecimento de água ao novo empreendimento é viável visto que os novos empreendimentos de ampliação de produção de água em execução em 2017 e os sistemas produtores hoje em operação garantirão o abastecimento de toda a área urbana consolidada no Recanto das Emas. Com relação ao esgotamento sanitário, a estrutura de redes coletora e sistema de tratamento mostra-se com capacidade hidráulica para absorver o novo aporte, mediante a implantação de adequações na atual Estação de Tratamento de Esgotos do Recanto das Emas.

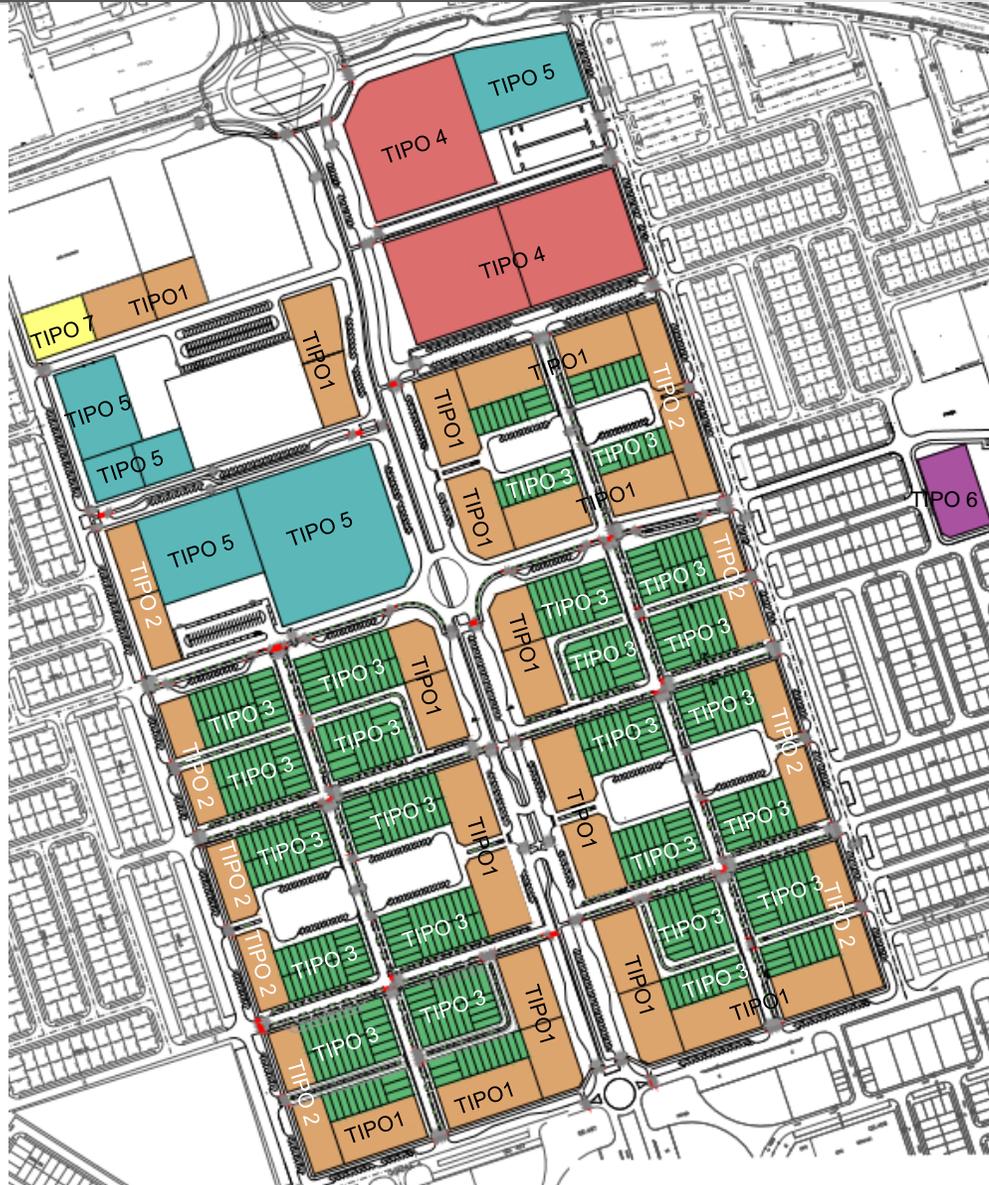
CEB: A Carta nº 056/2016 – SEG informa que a CEB poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento em referência

NOVACAP: Informa que não existe interferência de rede pública de águas pluviais com o projeto apresentado e encaminha o Ofício nº 47/2015 GAB/DU que informa que as edificações implantadas em terreno com área superior a 600 m² deverão prever amortecimento de vazão dentro do lote Resolução nº 09 da ADASA.

SLU: O Ofício nº 802/2016 – DIGER/SLU informa que o SLU atende a área de projeto

DETRAN: Aprovou os sentidos de circulação, as rotatórias, ciclovias e ciclofaixas.

IBRAM: O licenciamento do Recanto inclui o Centro Urbano Proc. 191.000.065/1992. A TERRACAP encaminhou o Ofício nº 0477/2014 referente à solicitação de licença de instalação do Centro urbano e Subcentro 400-600 e o Plano de Controle Ambiental – PCA do parcelamento está em fase de contratação



Taxa Máxima de Ocupação

Lotes tipo 1, 2, 4 e 5

Tmax O = 70% (setenta por cento) da área do lote.

Lotes tipo 3

Tmax O = 80% (oitenta por cento) da área do lote.

Coefficientes de Aproveitamento Máximo e Básico

(CA_{máximo} e CA_{básico})

Lotes tipo 1, 4 e 5:

CA_{máximo} = 4

CA_{básico} = 1

Lotes tipo 2

CA_{máximo} = 3

CA_{básico} = 1

Lotes tipo 3, 6 e 7:

CA_{máximo} = 2

CA_{básico} = 1

Altura Máxima da Edificação

Lotes tipo 1: 28,00

Lotes tipo 2: 20,00 m

Lotes tipo 3, 6 e 7: 10,00 m

Lotes tipo 5: 15,00 m

Lotes tipo 4: 25,00 m

Taxa De Permeabilidade

Lotes tipo 1, 2, 4, 5, 6 e 7: 20% de taxa de permeabilidade.

Lotes tipo 3: 5% de taxa de permeabilidade

É permitido o remembramento dos lotes Tipo 3

	POSTO DE COMBUSTÍVEIS
	INSTITUCIONAL (EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO)
	INSTITUCIONAL/COMERCIAL/PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
	HABITAÇÃO COLETIVA (CASAS SOBREPOSTAS)
	HABITAÇÃO COLETIVA/INSTITUCIONAL/COMERCIAL/INDUSTRIAL
	INSTITUIÇÃO RELIGIOSA

CAESB: A Carta nº 27139/2017-DE/CAESB, a CAESB informa que o abastecimento de água ao novo empreendimento é viável visto que os novos empreendimentos de ampliação de produção de água em execução em 2017 e os sistemas produtores hoje em operação garantirão o abastecimento de toda a área urbana consolidada no Recanto das Emas. Com relação ao esgotamento sanitário, a estrutura de redes coletora e sistema de tratamento mostra-se com capacidade hidráulica para absorver o novo aporte, mediante a implantação de adequações na atual Estação de Tratamento de Esgotos do Recanto das Emas.

CEB: A Carta nº 377/2016/CGB-Int - informa que há interferências com a rede de iluminação pública, devendo-se manter uma distância horizontal mínima de 0,20m entre o início da calçada (meio-fio) e a face do poste. A distância entre as redes aéreas e as edificações deve ser de 1,5m no mínimo.

NOVACAP: Foi consultada por meio do Ofício 624.000.222/2016 – GIURB/CAP/SEGETH, tendo como resposta o Ofício 998.001.211/2016 onde informa que não dispõe dos dados cadastrais em dwg.

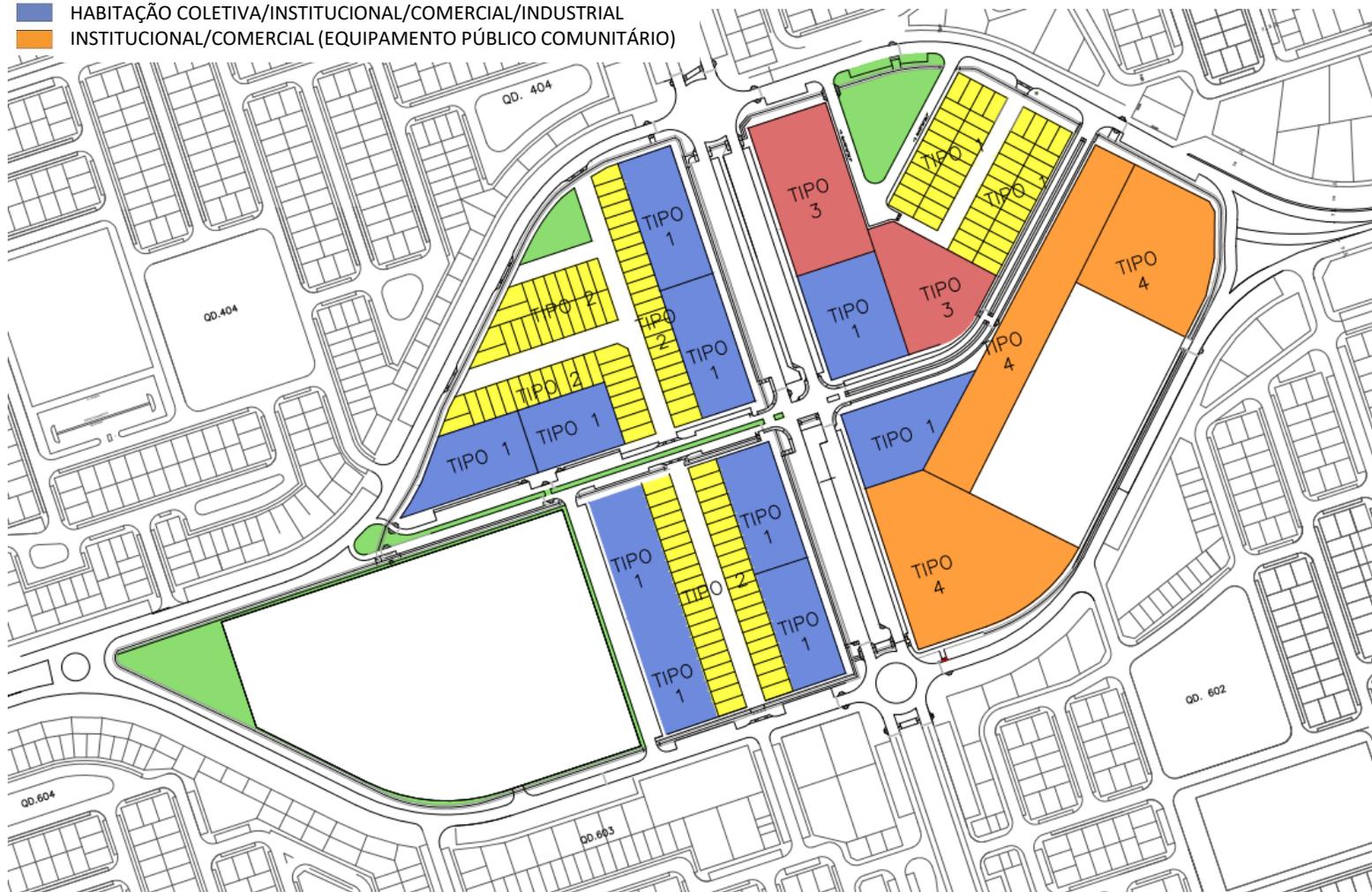
SLU: O Ofício nº 1036/2016 – DIGER/SLU informa que o SLU atende a área de projeto.

DETRAN: Aprovou os sentidos de circulação, as rotatórias, ciclovias e ciclofaixas.

IBRAM: O licenciamento do Recanto inclui o Subcentro 400-600- Proc. 191.000.065/1992.

A TERRACAP encaminhou o Ofício nº 0477/2014 referente à solicitação de licença de instalação do Centro urbano e Subcentro 400-600 e o Plano de Controle Ambiental – PCA do parcelamento está em fase de contratação.

- INSTITUCIONAL (EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO)
- HABITAÇÃO COLETIVA (CASAS SOBREPOSTAS)
- HABITAÇÃO COLETIVA/INSTITUCIONAL/COMERCIAL/INDUSTRIAL
- INSTITUCIONAL/COMERCIAL (EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO)



Taxa Máxima de Ocupação

Lotes tipo 1, 3 e 4

Tmax O = 70% (setenta por cento) da área do lote.

Lotes tipo 2

Tmax O = 80% (oitenta por cento) da área do lote.

Coefficientes de Aproveitamento Máximo e Básico

(CA_{máximo} e CA_{básico})

Lotes tipo 1:

CA_{máximo} = 4

CA_{básico} = 1

Lotes tipo 2:

CA_{máximo} = 2

CA_{básico} = 1

Lotes tipo 3 e tipo 4:

CA_{máximo} = 3

CA_{básico} = 1

Altura Máxima da Edificação

Lotes tipo 1: 24,00

Lotes tipo 2: 10,00 m

Lotes tipo 3 e tipo 4: 20,00 m

Taxa De Permeabilidade

Lotes tipo 1, 3 e 4: 20% de taxa de permeabilidade.

Lotes tipo 2: 5% de taxa de permeabilidade

É permitido o remembramento dos lotes Tipo 2

FURNAS: Em resposta ao Ofício 0646/2006 – GAB/SEDUH e Ofício 610.000.039/06-GAB/SUDUR, o departamento de Produção de Brasília da Central Elétrica de Furnas encaminhou por meio do O.E.077.2006 os limites da faixa de servidão.

METRÔ: Por meio do Ofício nº 328/2007-PRE, o Metrô –DF informou que a faixa a ser reservada para a implantação do sistema metroviário será de 50m, com duas faixas de servidão de 8m de largura, contadas a partir das vedações laterais, conforme determinado pelo art. 22 do Decreto nº26.048, de 22.07/2005.

CAESB: a Carta 28.50/2017-DE/CAESB, informando que o atendimento com abastecimento de água mostra-se viável, dada a proximidade das redes existentes, que apresenta, capacidade hidráulica para esse novo aporte. Para abastecimento, cuja vazão de consumo é estimada em 50,7 L/s de água potável, a CAESB já possui novos empreendimentos de ampliação da produção de água em execução em 2017, que será futuramente complementado pelo Sistema Produtor Corumbá, cujo início de operação é esperado para final de 2018. Sobre o esgotamento sanitário, o atendimento da área é viável dada a proximidade das redes existentes, sendo viável o encaminhamento dos esgotos para a Estação de Tratamento de Esgotos de Samambaia.

CEB: Por meio da Carta 414/2016/CGB-Int, a CEB informa que existe rede de distribuição elétrica no local, e que existem diversos trechos de rede aérea e de iluminação pública dentro dos polígonos que envolvem as áreas..

NOVACAP: O Ofício nº47/2015-GAB/DU informa que existe interferência da área de projeto com as redes existentes e projetadas da NOVACAP. No entanto, como trata-se de interferência com sistema viário e estacionamentos, não há necessidade de remanejamento.

SLU: O Ofício nº 1106/2016-DIGER/SLU informa que o SLU atende a área de projeto com coleta de resíduos sólidos localizado na Área Especial S/N –QS 302, Centro Urbano- Samambaia Sul, para quantidade não superior a 120l por unidade imobiliária.

Taxa de Ocupação

a) Lotes Tipo 1

Térreo e embasamento: $T_{max\ O} = 70\%$ (setenta por cento) da área do lote.
Pavimentos superiores: $T_{max\ O} = 50\%$ (cinquenta por cento) da área do lote

b) Lotes Tipo 2, 3 e 5 $T_{max\ O} = 80\%$ (oitenta por cento) da área do lote.

c) Lotes Tipo 4 $T_{max\ O} = 70\%$ (setenta por cento) da área do lote.

Coeficientes de Aproveitamento Máximo e Básico

Lotes Tipo 1

$CA_{máximo} = 4,0$ (quatro).

$CA_{básico} = 2,0$ (dois)

Lotes Tipo 2, 3, 4, 5 e 6

$CA_{máximo} = 3,0$ (três).

$CA_{básico} = 2,0$ (dois).

Taxa de Permeabilidade artigo 62 do PDL Samambaia

Lotes até 200m²- não exige

Lotes entre 200 a 400m² – 10%

Lotes entre 400 e 200m²- 20%

Lotes maiores que 200m²-30%

Altura Máxima

a) Lotes Tipo 1: 21,00 m

b) Lotes Tipo 2, 3, 4, 5 e 6: 12,00 m



THIAGO DE ANDRADE

Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES

Secretário Adjunto de Estado de Gestão do Território e Habitação

RAUL GRADIM

Coordenador do Grupo Técnico Executivo do Programa Habita Brasília

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano

COORDENAÇÃO DE PROJETOS/SEGETH

ANAMARIA DE ARAGÃO COSTA MARTINS – Coordenadora de Projetos

Diretoria de Parcelamento do Solo

ELIANE PEREIRA VICTOR RIBEIRO MONTEIRO – Diretora

FLÁVIA SOARES BEZERRA - Arquiteta

HADÁLIA KATARINI DE OLIVEIRA E SOUSA - Arquiteta

MÁRCIA CORDEIRO- Arquiteta

OLGA CHIODE - Arquiteta

Colaboração: Diretoria de Espaços Livres Públicos

CLÉCIO REZENDE - Diretor

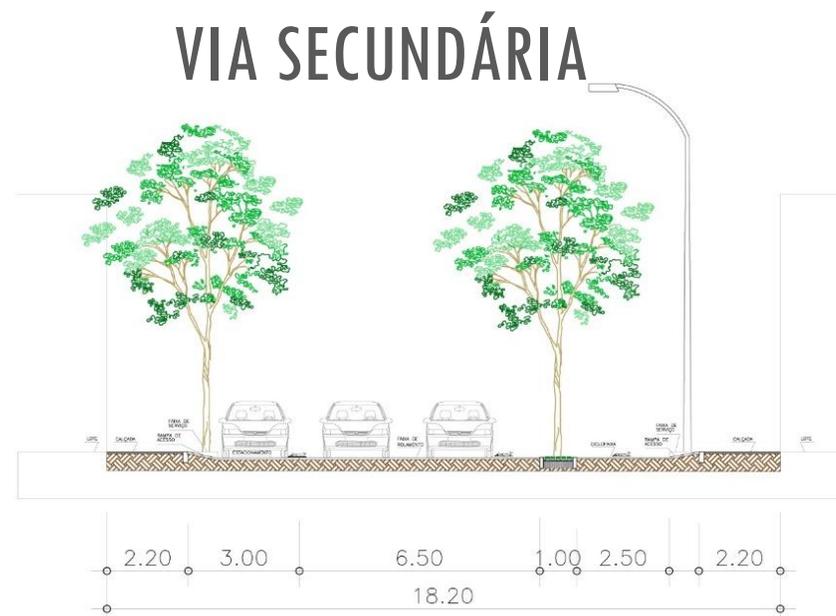
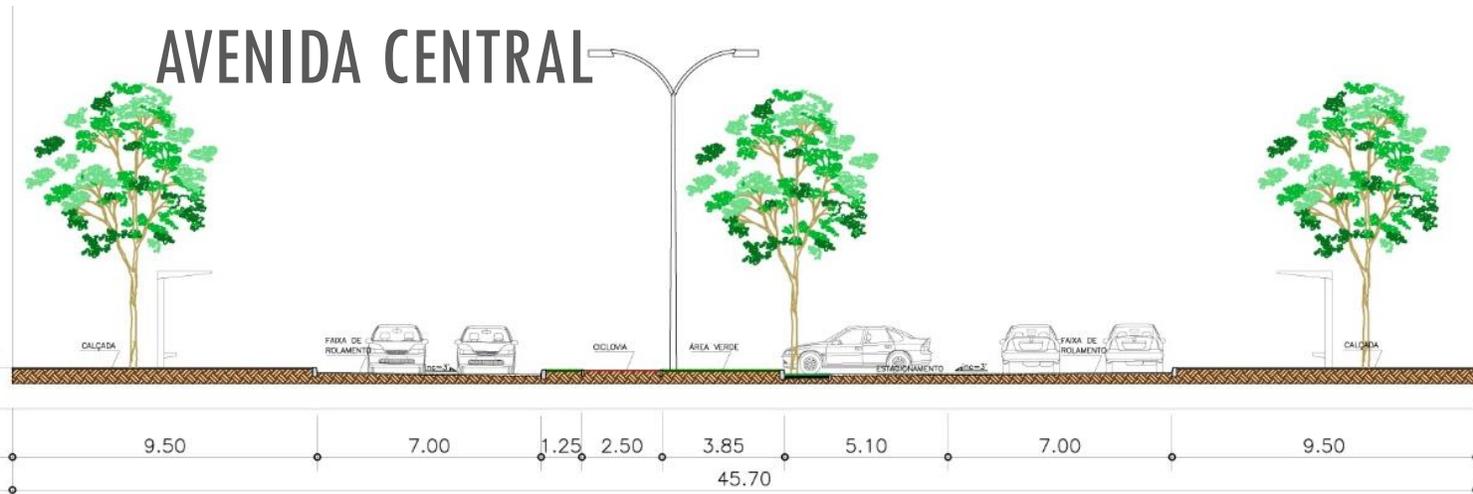
FELIPE SARAIVA - Arquiteto

LUCAS MALDI - Engenheiro

Estagiários: Thamir Macedo e Airton Reis



- CICLOVIA/CICLOFAIXA
- VIAS
- PARADA DE ÔNIBUS EXISTENTE
- PARADA DE ÔNIBUS PROPOSTA

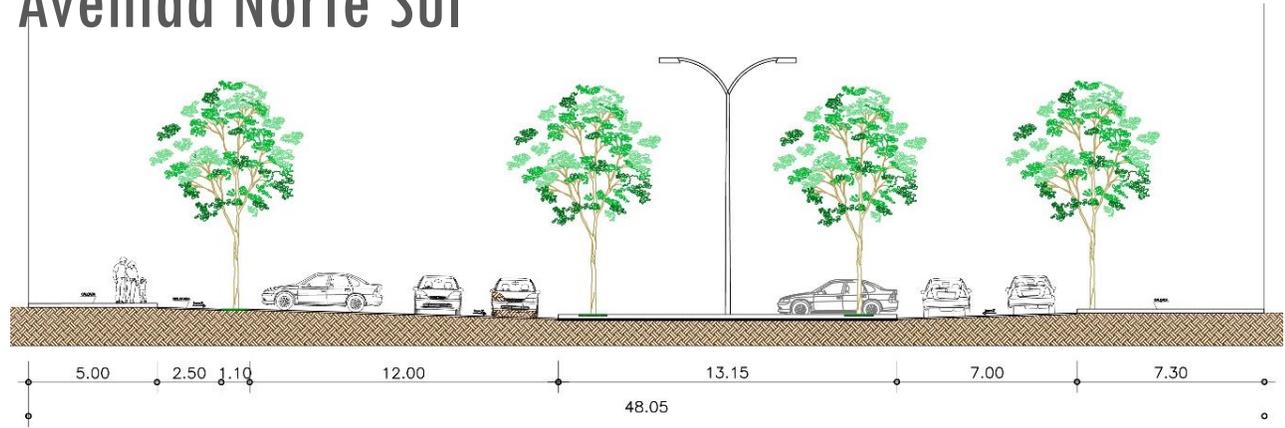


SUBCENTRO 400-600 E CENTRO URBANO RECANTO DAS EMAS

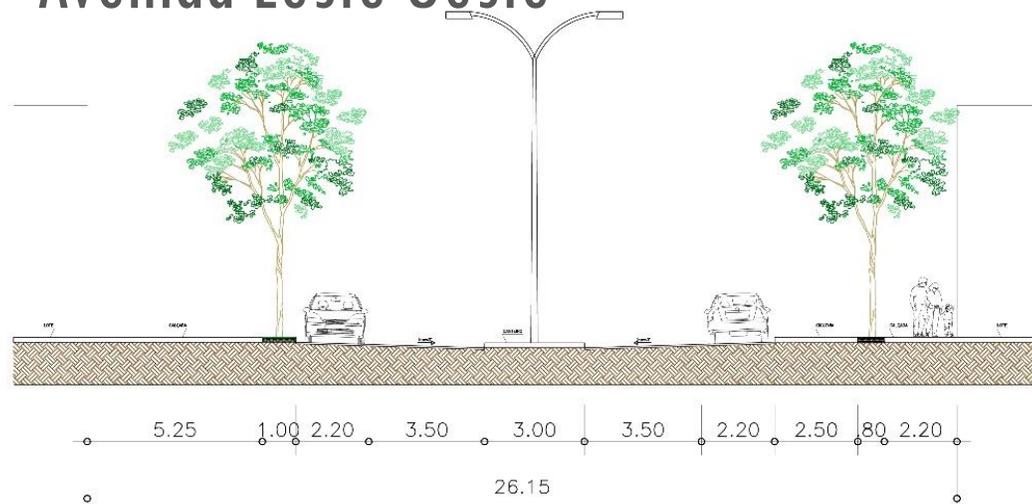
ESTRATÉGIAS SUBCENTRO 400-600



Avenida Norte Sul

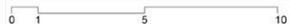


Avenida Leste Oeste





PAVIMENTO TIPO (1°/3°/5°)



PAVIMENTO TIPO (2°/4°)

