



PLANDHIS

PLANO DISTRITAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

FORAM REALIZADAS 11 REUNIÕES DA CÂMARA TÉCNICA DE REVISÃO DO PLANDHS EM 2018.

REUNIÕES DA CÂMARA TÉCNICA DE REVISÃO DO PLANDHS EM 2019 :

- Reunião 12 – 04/04/2019 – Retomada os trabalhos com atualização de informações
- Reunião 13 – 08/05/2019 – Autogestão Parte I
- Reunião 14 – 29/05/2019 – Autogestão Parte II
- Reunião 15 – 19/06/2019 – Programa MORAVIDA – para mulheres vítimas de violência em estado de grave risco de vida
- Reunião 16 – 17/07/2019 – Programa para população em situação de rua
- Reunião 17 – 14/08/2019 – ESTRATÉGIAS DE PROVIMENTO I
- **Reunião 18 – 04/09/2019 – ESTRATÉGIAS DE PROVIMENTO II – Análise territorial por RA da PDAD 2018 e Instrumentos Urbanísticos e Administrativos**



ENCAMINHAMENTOS – REUNIÃO 14/08/2019

- Análise dos dados da PDAD 2018, apresentados PLANDHS, por Região Administrativa – RA. Além da análise por UPT apresentada;
- Trazer informações da CODHAB sobre atualização cadastral;
- Envio do material das apresentações das Câmaras Técnicas previamente às reuniões sempre que possível.



CAPÍTULO ATUAL – 5. ESTRATÉGIAS DE PROVIMENTO



An aerial photograph of a city, showing a dense urban area with a grid-like street pattern and surrounding areas with more irregular, possibly agricultural or undeveloped, terrain. A semi-transparent dark horizontal band is overlaid across the middle of the image. On the left side of this band, there is a solid yellow square. The text 'ESTRATÉGIAS DE PROVIMENTO II' is written in white, bold, uppercase letters across the center of the dark band.

ESTRATÉGIAS DE PROVIMENTO II

DIRETRIZES

1. Regionalizar a demanda por HIS a partir de uma leitura territorial por UPT e por RA, considerando as necessidades habitacionais específicas de cada uma delas;
2. Incentivar a inserção de HIS em áreas centrais do Distrito Federal como forma de enfrentamento do déficit habitacional e da tendência ao espraiamento;
3. Incentivar moradias sociais bem localizadas, situadas próximas aos polos de emprego nas regiões centrais da Área Metropolitana de Brasília;
4. Fomentar a inserção de Habitação de Interesse Social em lotes e edifícios vazios e subutilizados do espaço urbano consolidado, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos, tributários e administrativos;
5. Promover o retorno social dos ganhos da produção da cidade por meio da aplicação de obrigações e sanções visando o cumprimento da função social da propriedade urbana em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e nas demais áreas vazias ou subutilizadas em áreas centrais do DF;
6. Incentivar diferentes formas de gestão da produção de HIS por meio de subsídios e incentivos a fim de viabilizar a provisão de HIS pela iniciativa privada, vinculada aos programas habitacionais de interesse social, e ampliar convênios e parcerias para este fim;
7. Estabelecer parâmetros para a criação de novas áreas habitacionais, contíguas ou inseridas em tecidos urbanos preexistentes como forma de controlar o espraiamento urbano no DF; NO ÂMBITO DO PDOT
8. Estabelecer metodologia para metas e prazos regionalizados de provimento de HIS.



OBJETIVO PRINCIPAL

Combater o déficit habitacional por meio da provisão de habitação de interesse social de qualidade em áreas dotadas de infraestrutura, comércio e serviços, observando as demandas específicas da população a ser atendida.

ESTRATÉGIAS

- Articular as ações da política habitacional com outras políticas públicas para executar os programas habitacionais, aos moldes das diretrizes estabelecidas na revisão do Plandhis;
- Alinhar os instrumentos propostos na gestão territorial com a execução dos programas habitacionais;
- Limitar a abrangência dos instrumentos propostos conforme a capacidade de gestão do governo.

PÚBLICO-ALVO

Interessados com renda familiar de até doze salários mínimos, como definido na política habitacional vigente*, com **prioridade** às famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos – **HIS 1**, em déficit habitacional ou em situação de alta vulnerabilidade e risco social.

*Lei 3.877/2006

ESTRATIFICAÇÃO DE RENDA DE INTERESSE SOCIAL POR RENDA FAMILIAR MENSAL

HIS 1 ATÉ 3 SM OU RENDA PER CAPITA DE ATÉ 20% DE 3 SM;

HIS 2 DE 3 SM A 5 SM OU RENDA PER CAPITA DE ATÉ 20% DE 5 SM;

HMP DE 5 SMA 12 SM.



DÉFICIT HABITACIONAL deficiência na quantidade de moradias

Pela FJP o déficit tem 4 componentes:
precariedade, adensamento excessivo, ônus excessivo com
aluguel e coabitação.



PROVIMENTO HABITACIONAL NECESSIDADE REAL POR NOVAS MORADIAS

DEMANDA HABITACIONAL DOMICILIAR (DHDO) domicílios que carecem de adequação e não configuram demanda por nova moradia



ADEQUAÇÃO DOMICILIAR NECESSIDADE REAL POR ADEQUAÇÃO DE MORADIAS EXISTENTES

DEMANDA HABITACIONAL DEMOGRÁFICA (DHDE) demanda futura potencial de novas moradias considerando aspectos demográficos; relaciona-se ao processo de urbanização

São contabilizadas pessoas entre 25 e 65 anos que
poderiam formar um novo arranjo domiciliar.



PLANEJAMENTO HABITACIONAL PROJEÇÃO DA NECESSIDADE POR NOVAS MORADIAS

Considerar demanda demográfica estratificada por
renda domiciliar média dentro do público alvo do PLANDHIS.

[UNIDADES DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL]

UPT CENTRAL

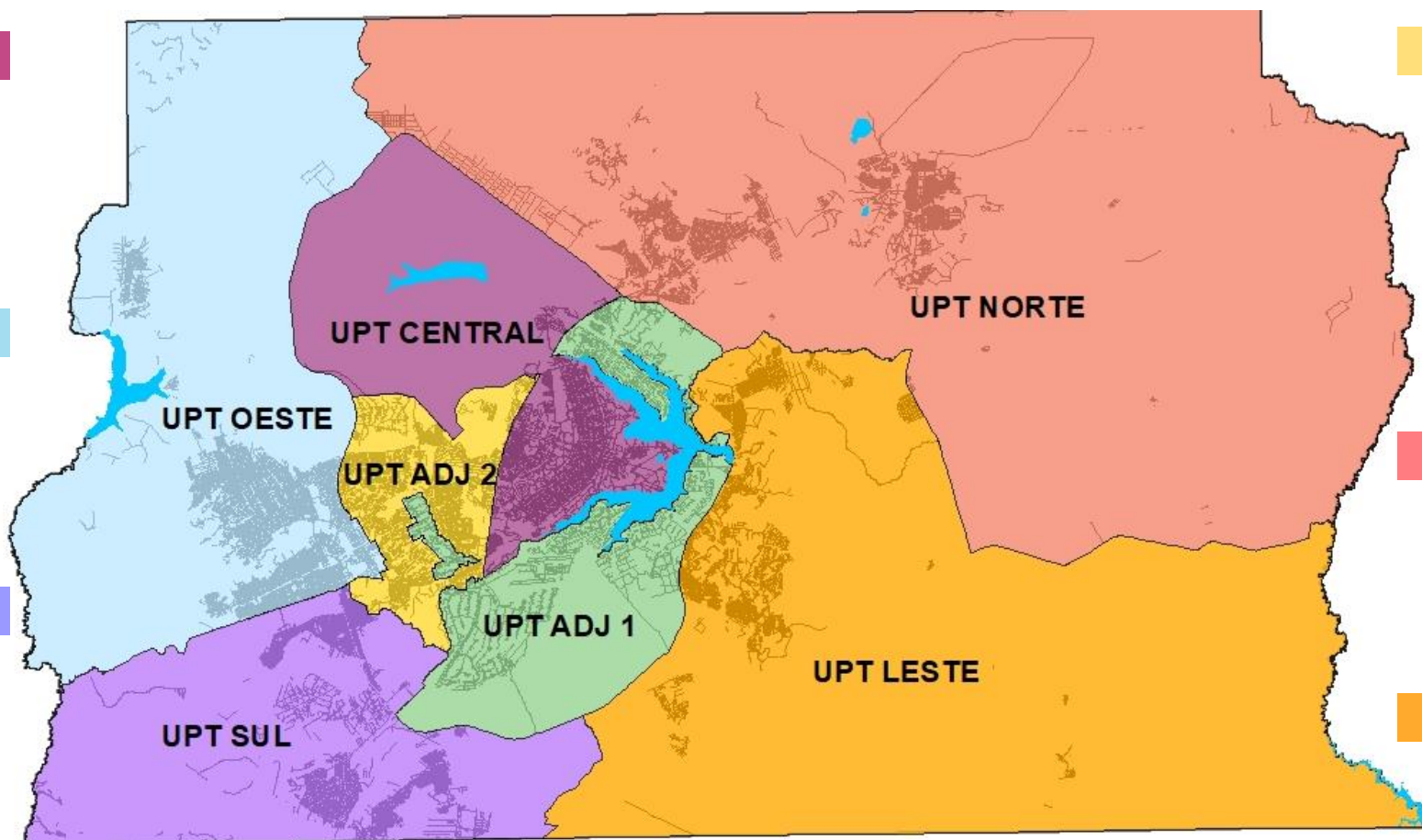
- PLANO PILOTO
- SUDOESTE/OCTOGONAL
- CANDANGOLÂNDIA
- CRUZEIRO

UPT OESTE

- TAGUATINGA
- CEILÂNDIA
- SAMAMBAIA
- BRAZLÂNDIA

UPT SUL

- GAMA
- RIACHO FUNDO 2
- SANTA MARIA
- RECANTO DAS EMAS



UPT CENTRAL ADJ 1

- LAGO SUL
- LAGO NORTE
- PARK WAY
- VARJÃO

UPT CENTRAL ADJ 2

- NÚCLEO BANDEIRANTE
- ÁGUAS CLARAS
- VICENTE PIRES
- GUARÁ
- RIACHO FUNDO 1
- S.I.A.
- SCIA

UPT NORTE

- SOBRADINHO 1
- SOBRADINHO 2
- PLANALTINA
- FERCAL

UPT LESTE

- JARDIM BOTÂNICO
- SÃO SEBASTIÃO
- ITAPOÃ
- PARANOÁ

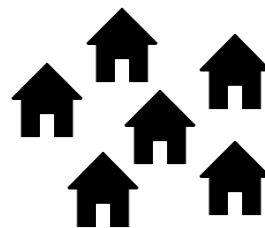
UPT OESTE



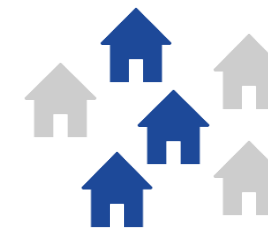
RA IV - BRAZLÂNDIA
RA XII - SAMAMBAIA
RA IX - CEILÂNDIA
RA III - TAGUATINGA



925.024
HABITANTES

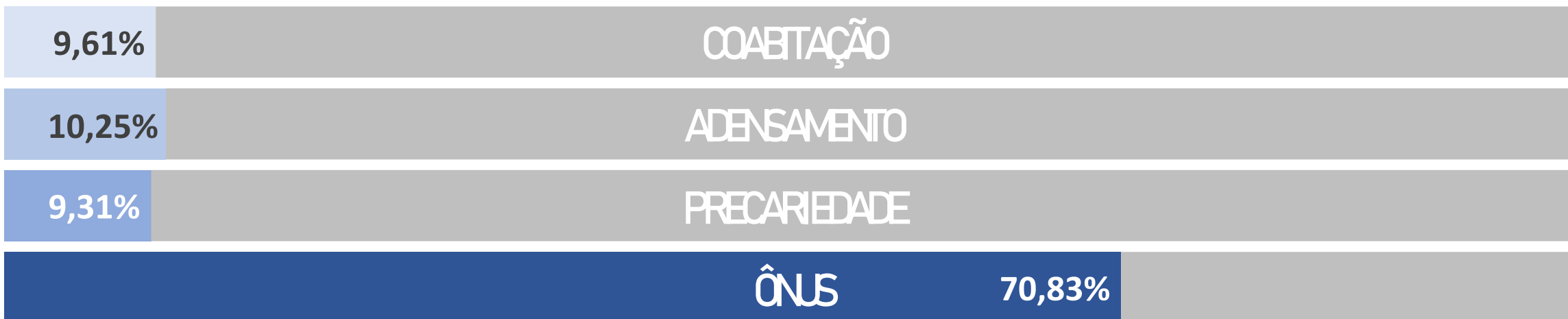


273.643
DOMÍLIOS



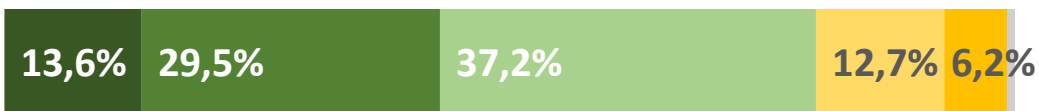
46.757
DOMÍLIOS EM DÉFICIT
(17,09% DO TOTAL DE DOMÍLIOS DA UPT)

DÉFICIT POR COMPONENTES - UPT OESTE



UPT OESTE

FAIXA DE RENDA DOMICILIAR MÉDIA POR RA



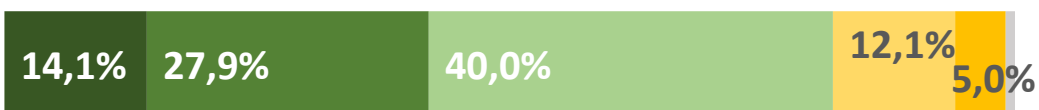
15.684 domicílios - 53.534 habitantes



68.804 domicílios - 232.893 habitantes



63.802 domicílios - 205.670 habitantes



125.353 domicílios - 432.927 habitantes



DÉFICIT POR COMPONENTE POR RA

BRAZLÂNDIA
RAIV



2.253 domicílios em déficit - 14,36% do total da RA

SAMAMBAIA
RAIV



10.605 domicílios em déficit - 14,63% do total da RA

TAGUATINGA
RAIII



11.023 domicílios em déficit - 17,28% do total da RA

CELÂNDIA
RAIX



23.416 domicílios em déficit - 18,68% do total da RA



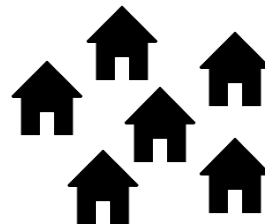
UPT LESTE



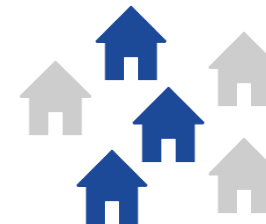
RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO
RA XXVIII - ITAPOÃ
RA XIV - SÃO SEBASTIÃO
RA VII - PARANOÁ



269.446
HABITANTES

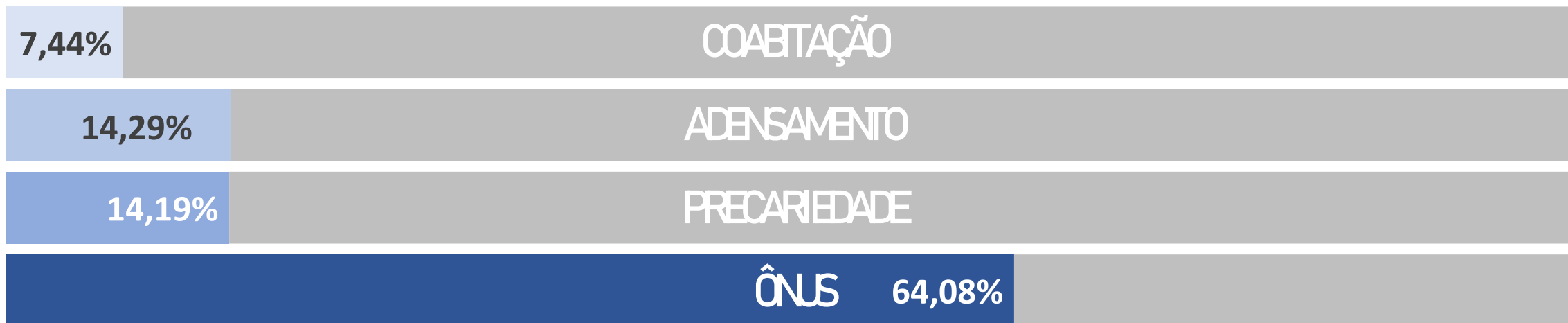


77.713
DOMÍLIOS



14.243
DOMÍLIOS EM DÉFICIT
(18,33% DO TOTAL DE DOMÍLIOS DA UPT)

DÉFICIT POR COMPONENTES - UPT LESTE

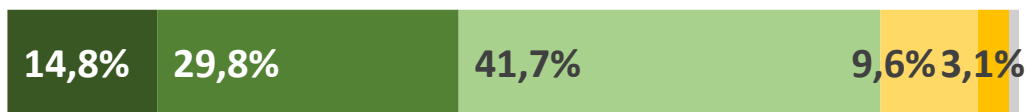


UPT LESTE

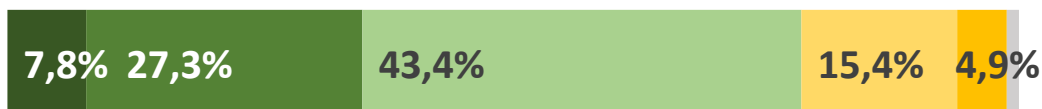
FAIXA DE RENDA DOMICILIAR MÉDIA POR RA



7.361 domicílios - 26.449 habitantes



18.085 domicílios - 62.208 habitantes



33.184 domicílios - 115.256 habitantes



19.083 domicílios - 65.533 habitantes



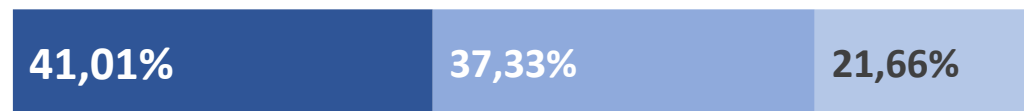
JD. BOTÂNICO
RAXXI

ITAPOÃ
RAXXIII

SÃO SEBASTIÃO
RAXIV

PARANDÁ
RAMI

DÉFICIT POR COMPONENTE POR RA



217 domicílios em déficit - 2,95% do total da RA



3.132 domicílios em déficit - 17,32% do total da RA



7.760 domicílios em déficit - 23,38% do total da RA



3.134 domicílios em déficit - 16,42% do total da RA



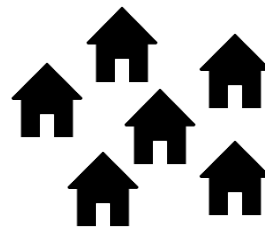
UPT SUL



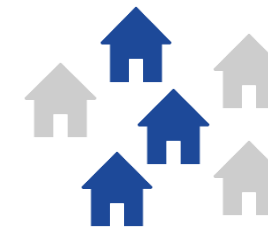
RA XXI - RIACHO FUNDO II
RA XIII - SANTA MARIA
RA XV - RECANTO DAS EMAS
RA II - GAMA



477.049
HABITANTES

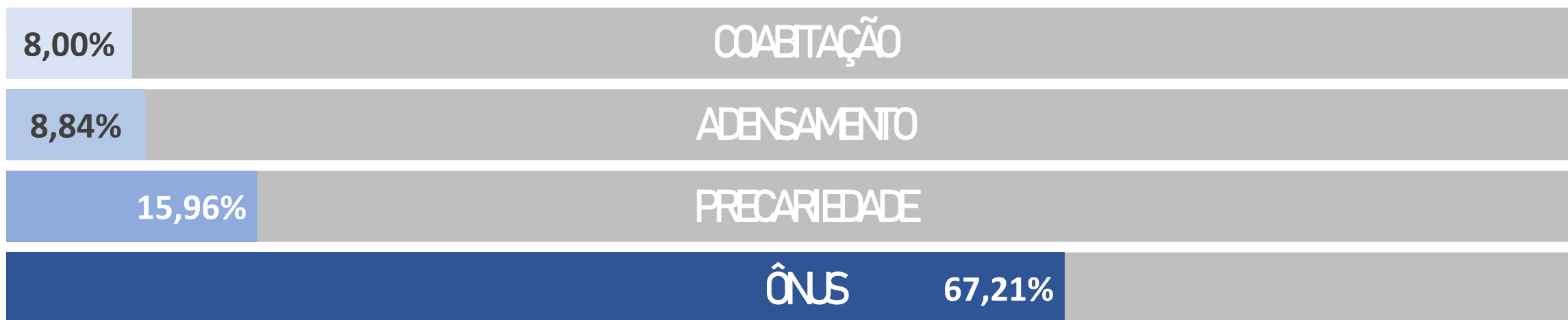


139.022
DOMÍLIOS



23.463
DOMÍLIOS EM DÉFICIT
(16,88% DO TOTAL DE DOMÍLIOS DA UPT)

DÉFICIT POR COMPONENTES - UPT SUL

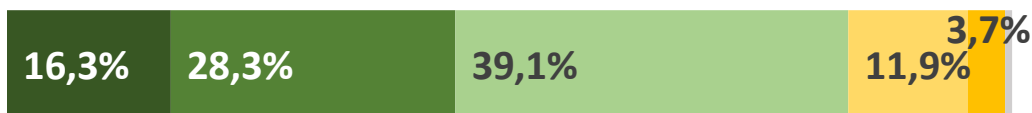


UPT SUL

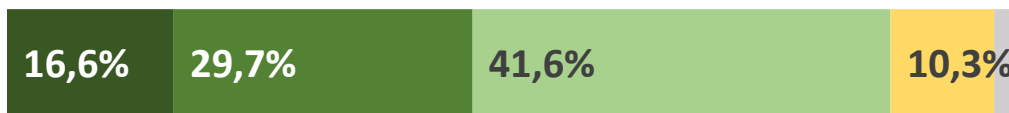
FAIXA DE RENDA DOMILIAR MÉDIA POR RA



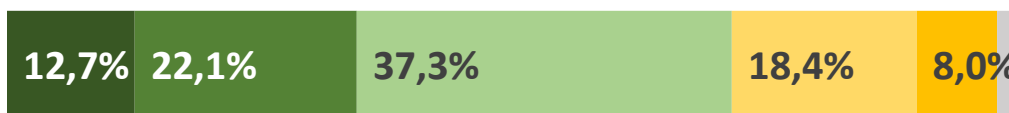
26.319 domicílios - 85.658 habitantes



36.600 domicílios - 128.882 habitantes



36.880 domicílios - 130.043 habitantes



39.223 domicílios - 132.466 habitantes



RIACHO FUNDO II RAXXI

SANTA MARIA RAXIII

REC DAS EMAS RAXV

GAMA RAII

DÉFICIT POR COMPONENTE POR RA



4.319 domicílios em déficit - 16,41% do total da RA



6.489 domicílios em déficit - 17,73% do total da RA



6.953 domicílios em déficit - 18,85% do total da RA



5.702 domicílios em déficit - 14,54% do total da RA



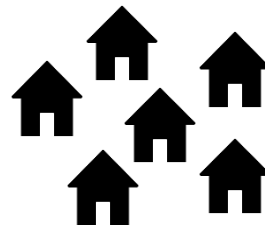
UPT NORTE



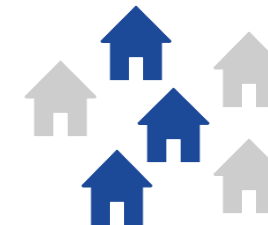
RA XXXI - FERCAL
RA XXVI - SOBRADINHO 2
RA V - SOBRADINHO 1
RA VI - PLANALTINA



331.726
HABITANTES

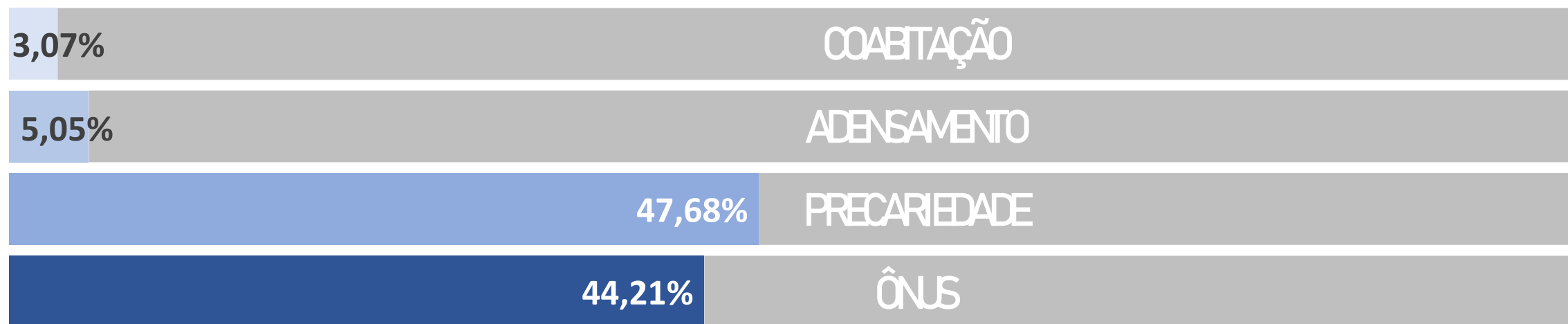


96.855
DOMÍLIOS



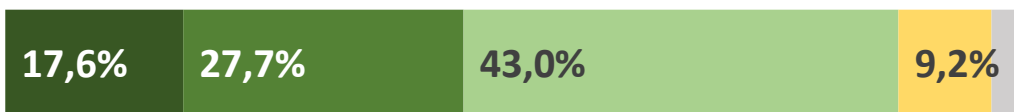
19.717
DOMÍLIOS SEM DÉFICIT
(20,36% DO TOTAL DE DOMÍLIOS DA UPT)

DÉFICIT POR COMPONENTES - UPT NORTE

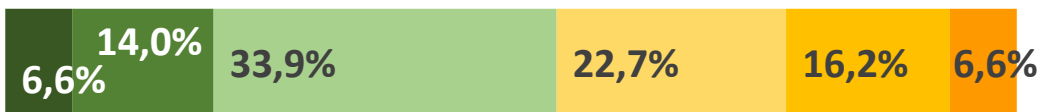


UPT NORTE

FAIXA DE RENDA DOMILIAR MÉDIA POR RA



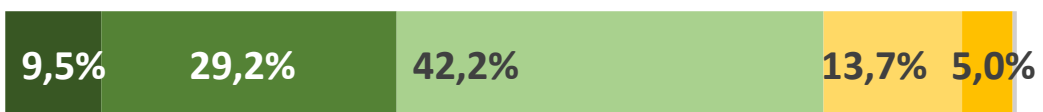
2.304 domicílios - 8.583 habitantes



24.438 domicílios - 85.574 habitantes



18.328 domicílios - 60.077 habitantes



51.785 domicílios - 177.492 habitantes



FERCAL RAXXI

SOBRADINHO II RAXXM

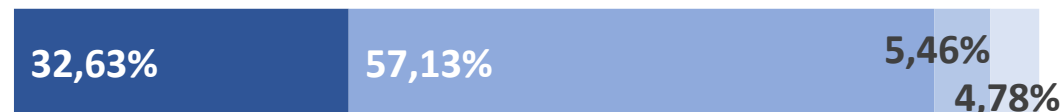
SOBRADINHO I RAV

PLANALTINA RAM

DÉFICIT POR COMPONENTE POR RA



192 domicílios em déficit - 8,33% do total da RA



5.293 domicílios em déficit - 21,66% do total da RA



3.488 domicílios em déficit - 19,03% do total da RA



10.744 domicílios em déficit - 20,75% do total da RA



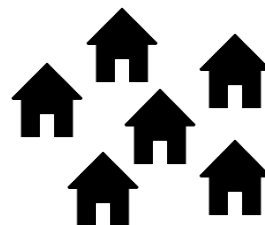
UPT CENTRAL ADJ. 2



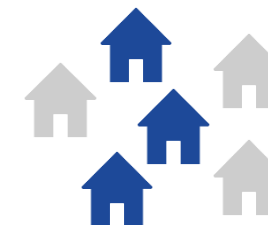
- RA XXIX – SIA
- RA XXX – VICENTE PIRES
- RA VIII – NÚCLEO BANDEIRANTE
- RA XXV – SCIA/ESTRUTURAL
- RA XVII – RIACHO FUNDO I
- RA X – GUARÁ
- RA XX – ÁGUAS CLARAS



463.775
HABITANTES

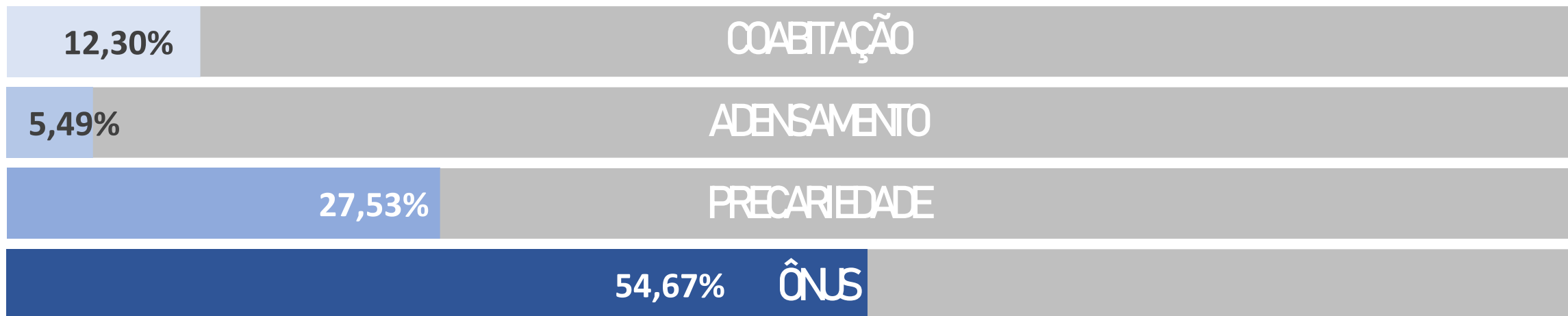


146.074
DOMÍLIOS



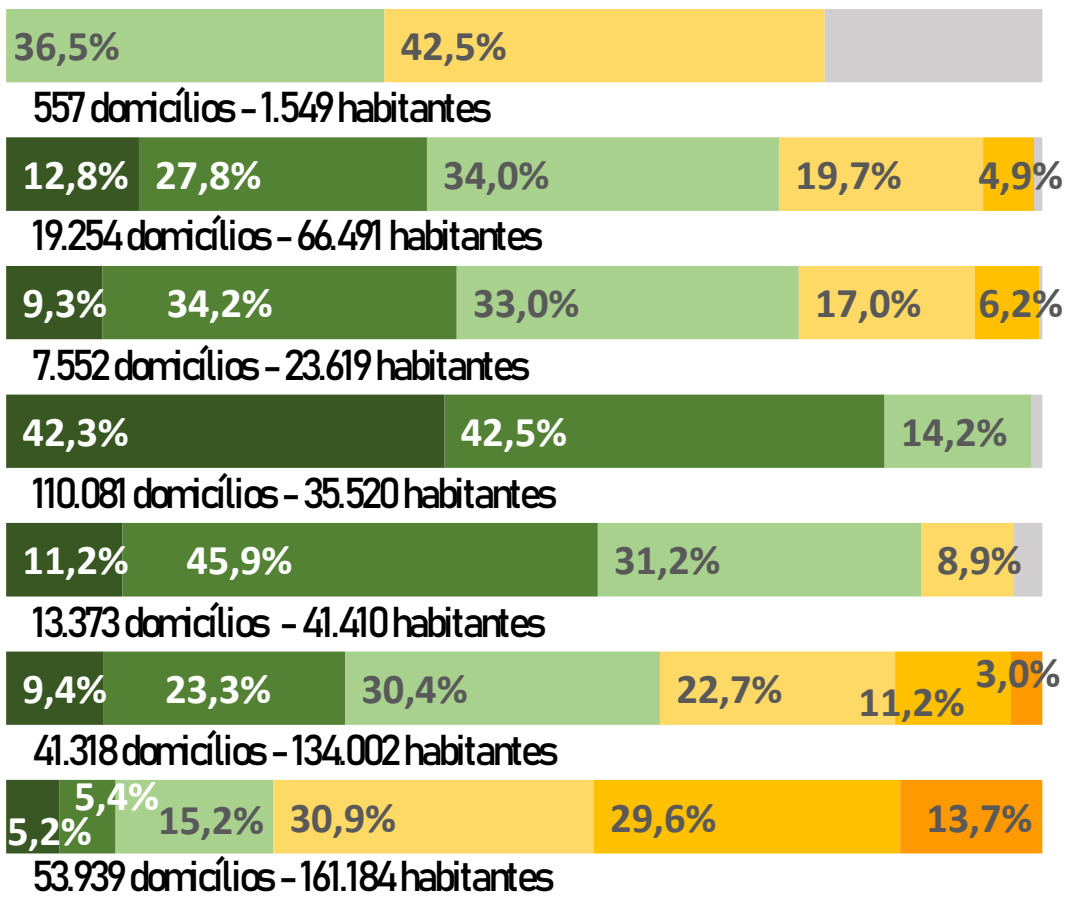
19.042
DOMÍLIOS EM DÉFICIT
(13,04% DO TOTAL DE DOMÍLIOS DA UPT)

DÉFICIT POR COMPONENTES - UPT CENTRAL ADJ. 2



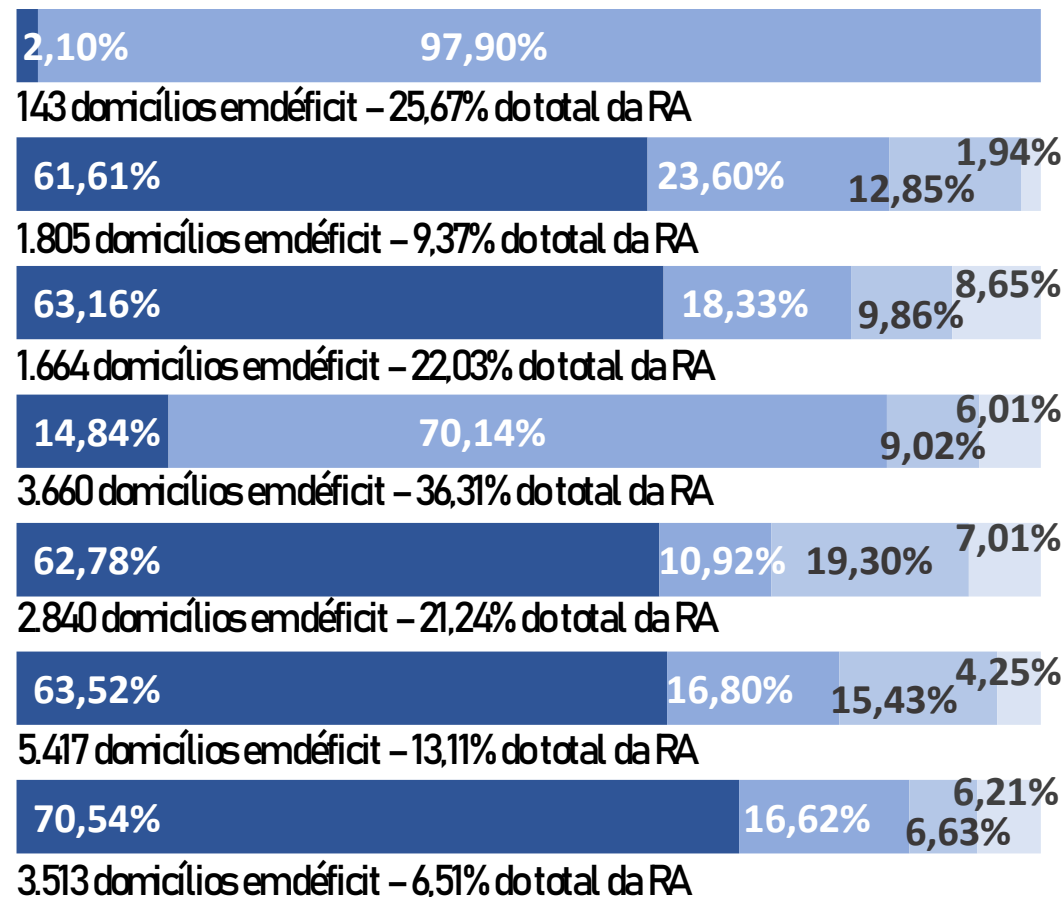
UPT CENTRAL ADJ. 2

FAIXA DE RENDA DOMILIAR MÉDIA POR RA

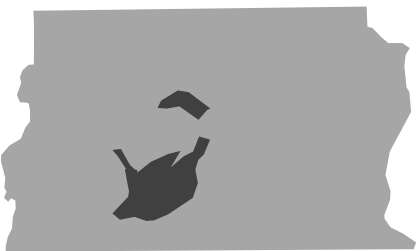


SIA
RAXIX
VICENTE PIRES
RAXXX
N BANDERANTE
RAVIII
SCIA/ESTRUTURAL
RAXXV
RIACHO FUNDO I
RAXXII
GUARÁ
RAX
ÁGUAS CLARAS
RAXX

DÉFICIT POR COMPONENTE POR RA



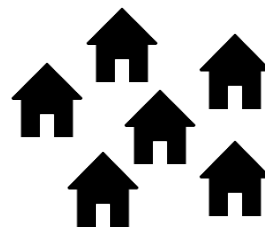
UPT CENTRAL ADJ. 1



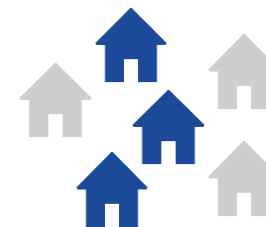
RA XXIV - PARKWAY
RA XXIII - VARJÃO
RA XVIII - LAGO NORTE
RA XVI - LAGO SUL



92170
HABITANTES

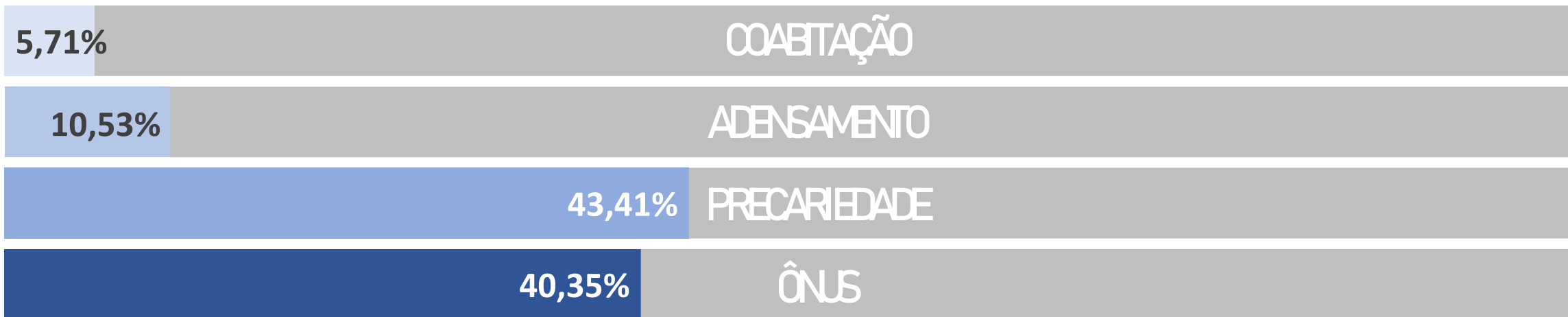


27.348
DOMÍLIOS



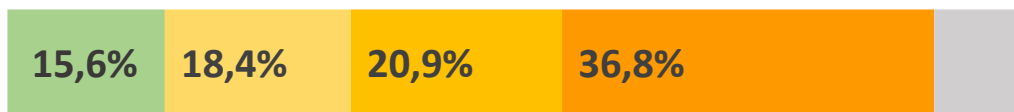
2716
DOMÍLIOS EM DÉFICIT
(9,93% DO TOTAL DE DOMÍLIOS DA UPT)

DÉFICIT POR COMPONENTES - UPT CENTRAL ADJ. 1



UPT CENTRAL ADJ. 1

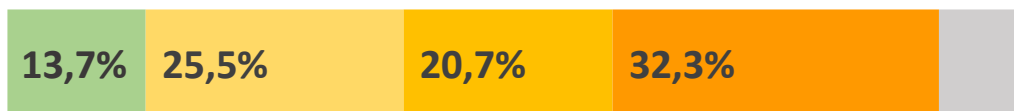
FAIXA DE RENDA DOMICILIAR MÉDIA POR RA



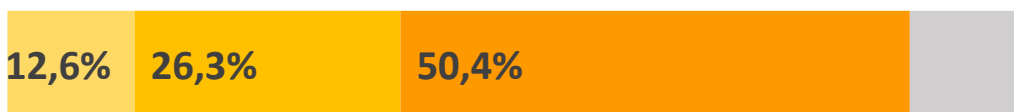
5.445 domicílios - 20.511 habitantes



2.725 domicílios - 8.802 habitantes



10.701 domicílios - 33.103 habitantes



8.477 domicílios - 29.754 habitantes



DÉFICIT POR COMPONENTE POR RA

PARKWAY

RAXXIV



231 domicílios em déficit - 4,24% do total da RA

VARJÃO

RAXXIII



962 domicílios em déficit - 35,30% do total da RA

LAGO NORTE

RAXMII



1.342 domicílios em déficit - 12,54% do total da RA

LAGO SUL

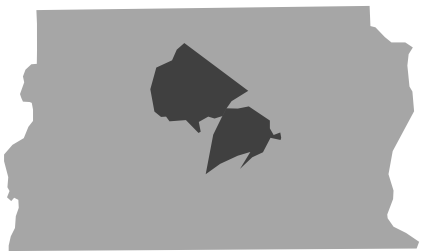
RAXM



181 domicílios em déficit - 2,14% do total da RA



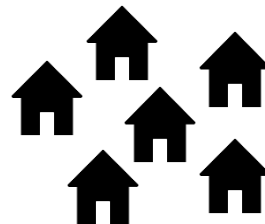
UPT CENTRAL



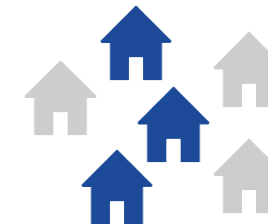
RA XIX - CANDANGOLÂNDIA
RA XXII - SUDOESTE/OCTOGONAL
RA XI - CRUZEIRO
RA I - PLANO PILOTO



322.664
HABITANTES

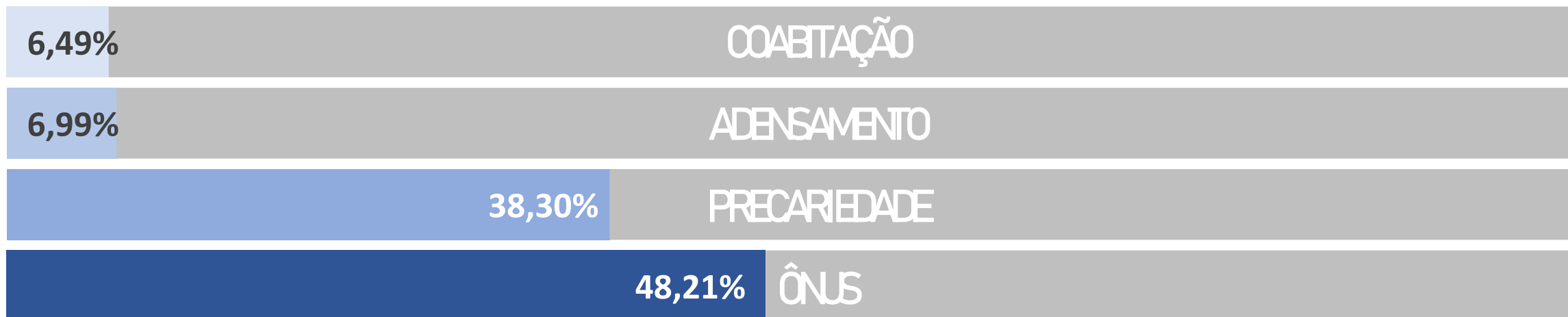


122.783
DOMÍLIOS



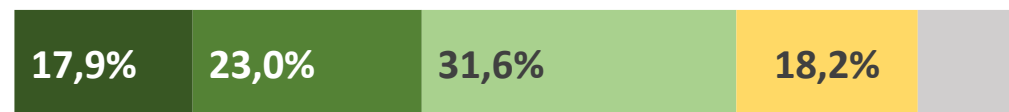
8.178
DOMÍLIOS EM DÉFICIT
(6,66% DO TOTAL DE DOMÍLIOS DA UPT)

DÉFICIT POR COMPONENTES - UPT CENTRAL



UPT CENTRAL

FAIXA DE RENDA DOMICILIAR MÉDIA POR RA



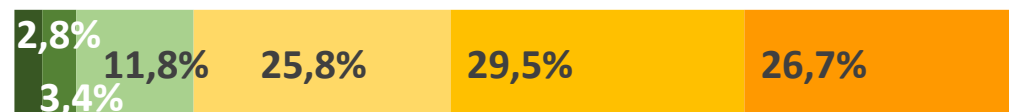
4.613 domicílios - 16.489 habitantes



22.116 domicílios - 53.770 habitantes



10.950 domicílios - 31.079 habitantes



85.104 domicílios - 221.326 habitantes



DÉFICIT POR COMPONENTE POR RA

CANDANGOLÂNDIA
RAXIX



704 domicílios em déficit - 15,26% do total da RA

SUDOESTE/
OCTOGONAL
RAXXI



1.203 domicílios em déficit - 5,44% do total da RA

CRUZEIRO
RAXXII



717 domicílios em déficit - 6,55% do total da RA

PLANO PILOTO
RAI

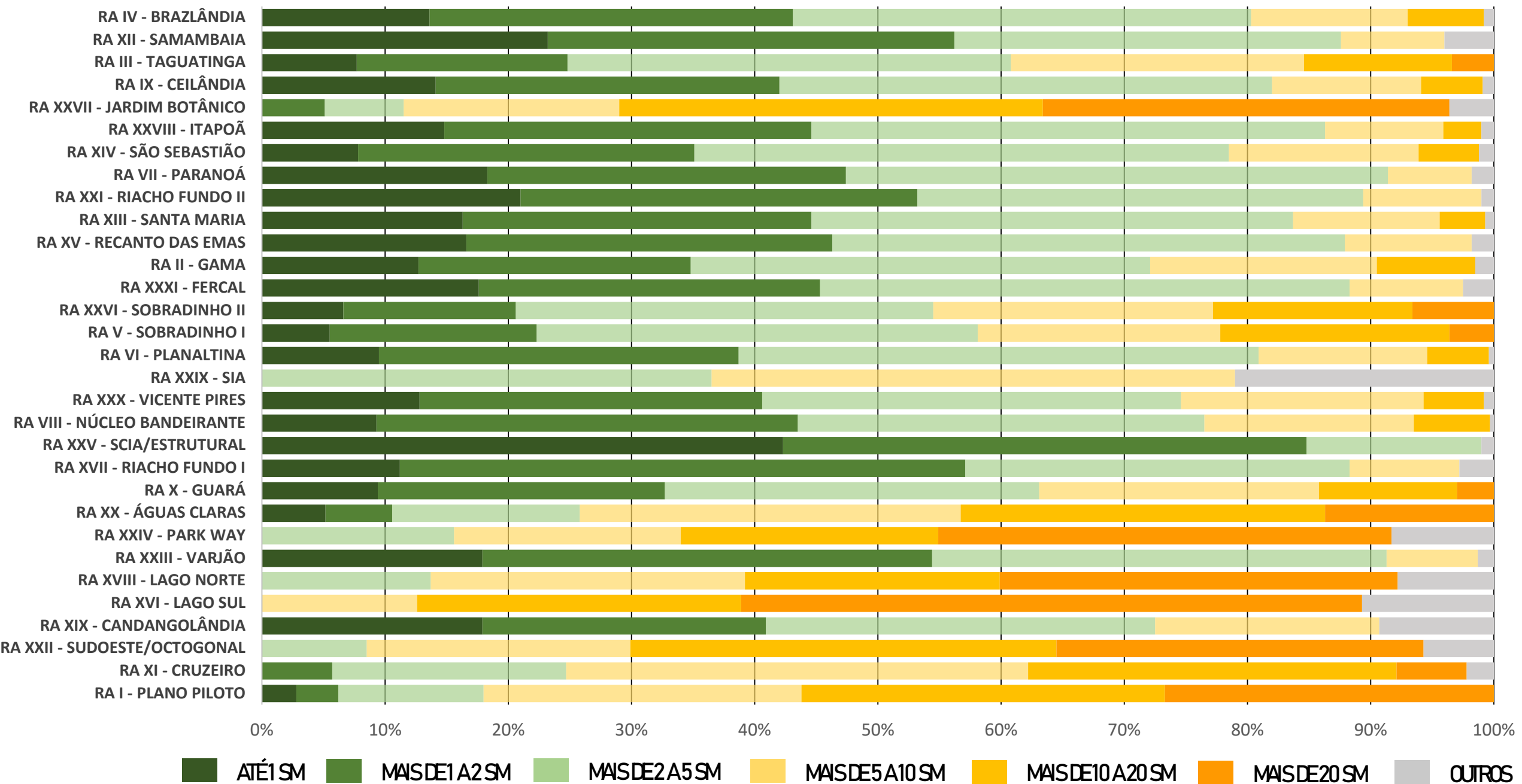


5.554 domicílios em déficit - 6,53% do total da RA



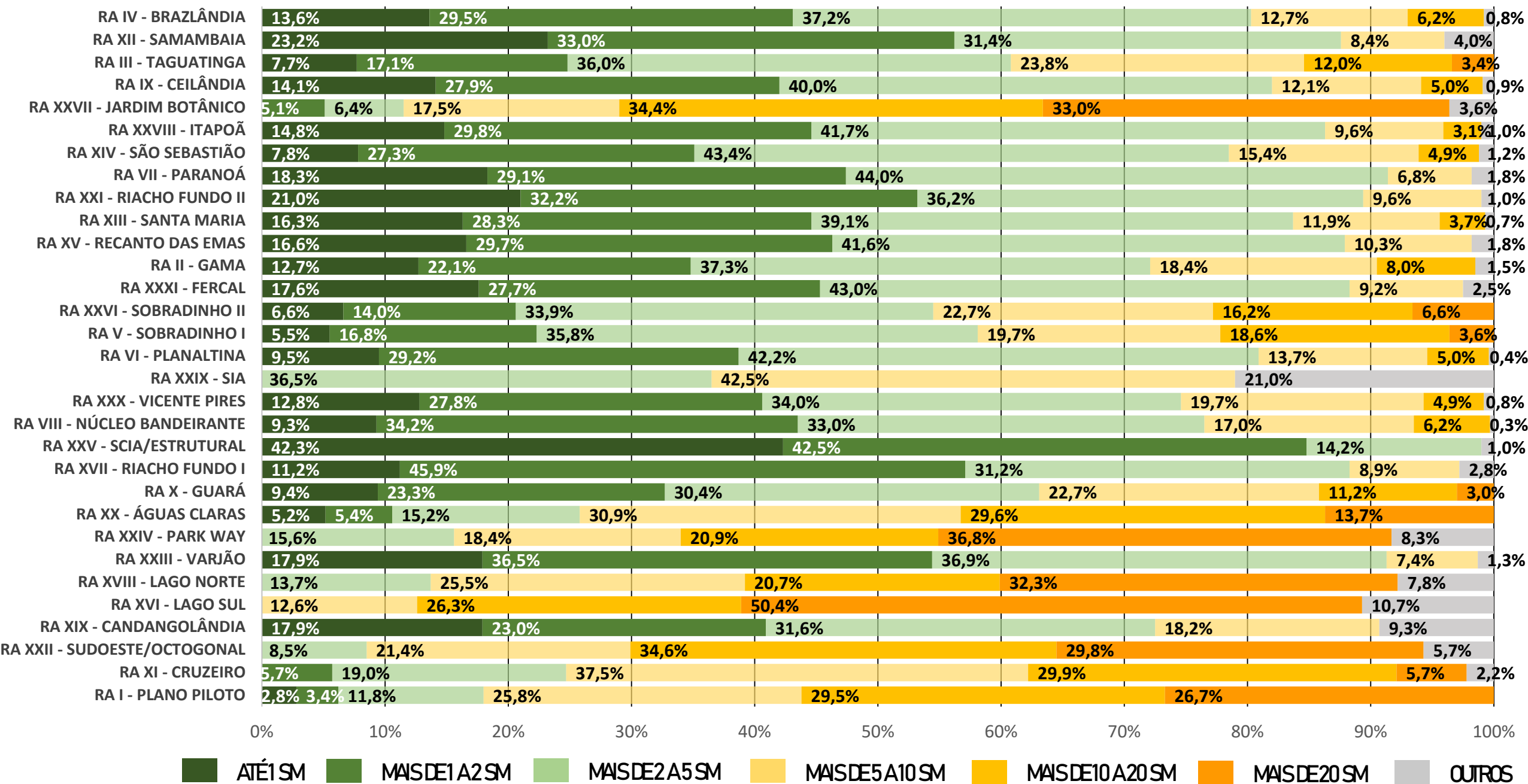
FAIXA DE RENDA DO IMÓVEL MÉDIA POR RA

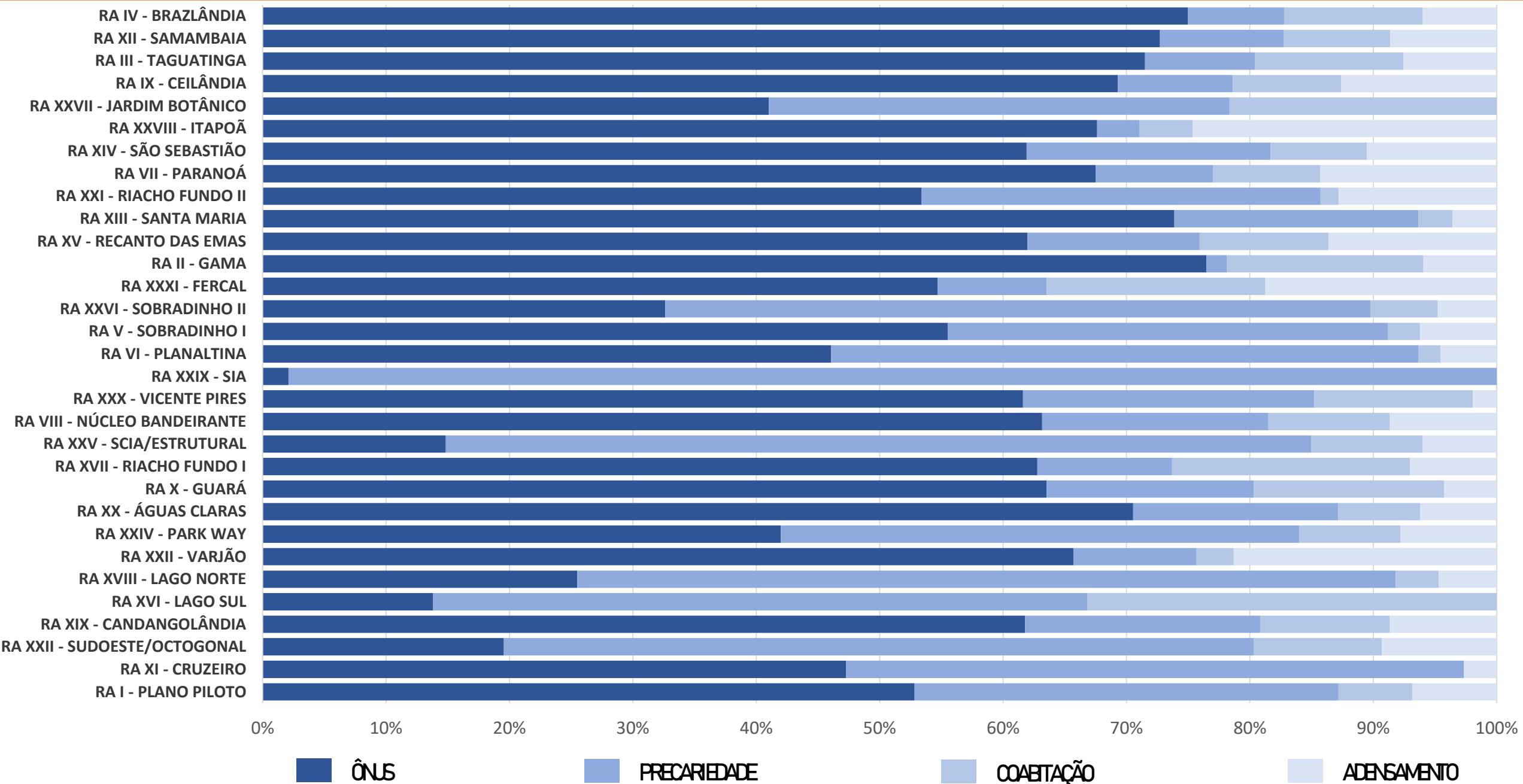
Fonte: CODEPLAN, PDAD 2018.



FAIXA DE RENDA DOMILIAR MÉDIA POR RA

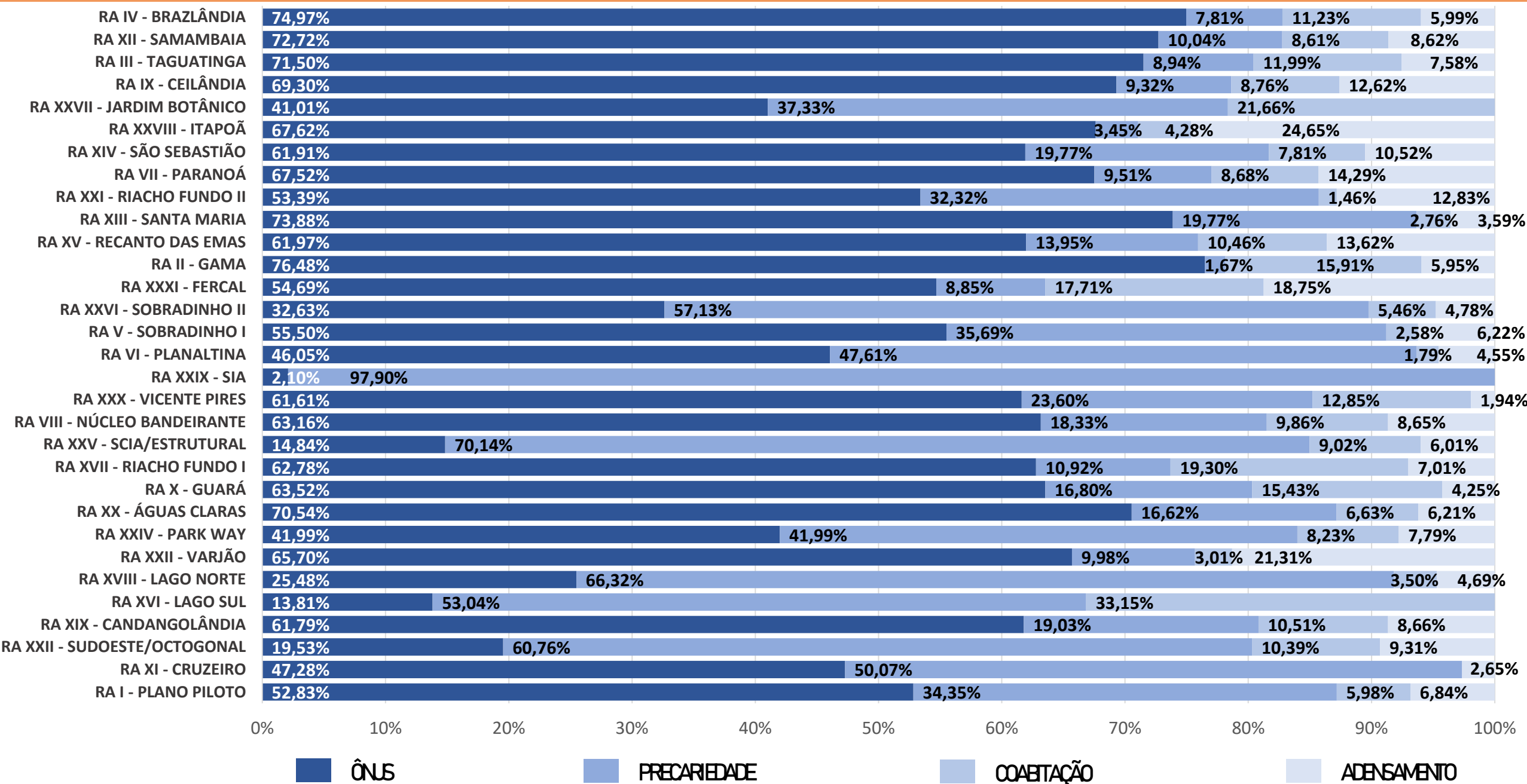
Fonte: CODEPLAN, PDAD 2018.





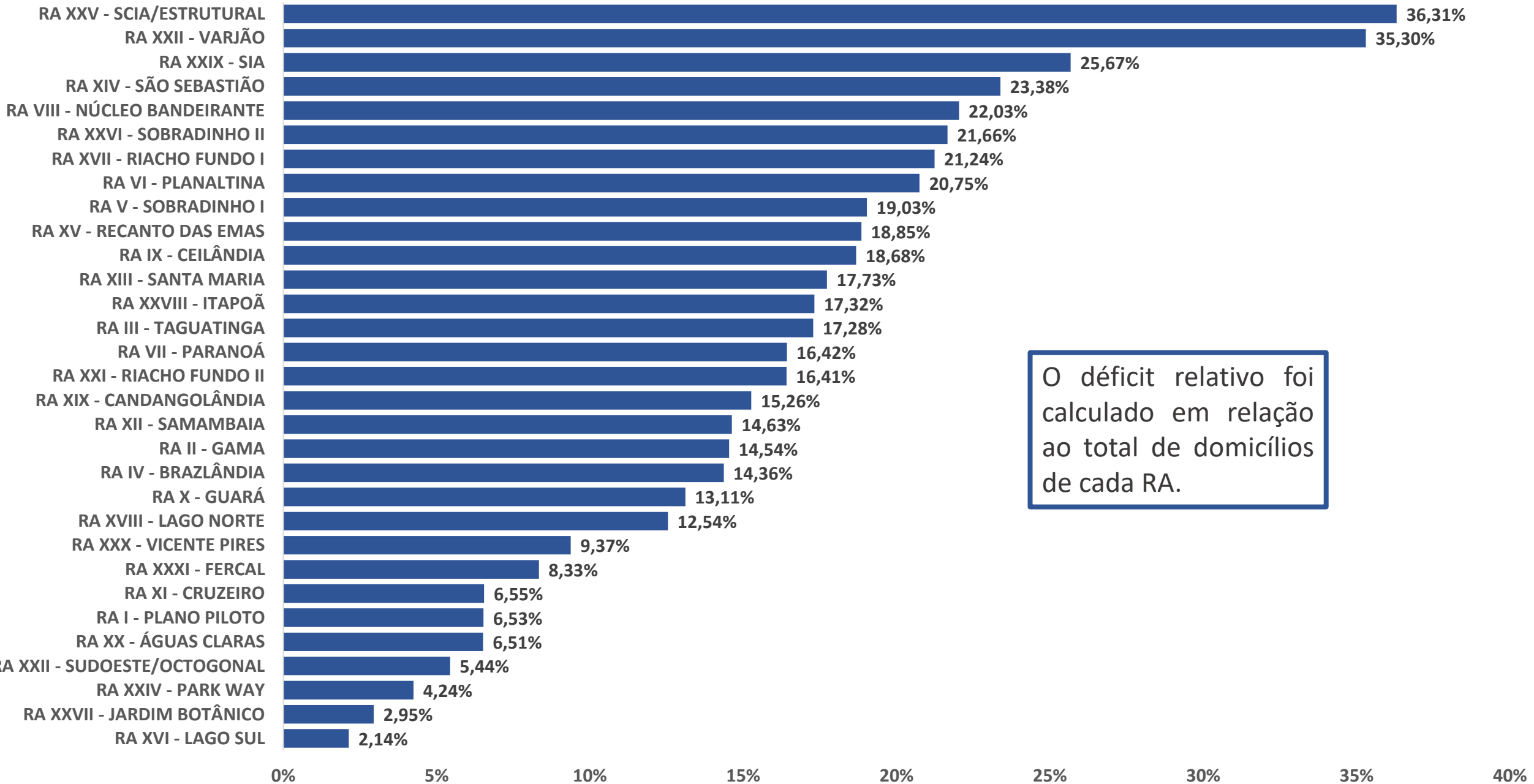
DÉFICIT POR COMPONENTE POR RA

ESTUDO DO DÉFICIT EM DESENVOLVIMENTO PELA SUPLAN.
SUJEITO À VARIAÇÃO DE 10% PARA MAIS OU PARA MENOS. FONTE: CODEPLAN, PDAD 2018.



DÉFICIT RELATIVO POR RA (%)

ESTUDO DO DÉFICIT EM DESENVOLVIMENTO PELA SUPLAN.
SUJEITO À VARIAÇÃO DE 10% PARA MAIS OU PARA MENOS. FONTE: CODEPLAN, PDAD 2018.



O déficit relativo foi calculado em relação ao total de domicílios de cada RA.

DISTRITO FEDERAL



2.881.854* HABITANTES

*estimativa populacional área urbana DF - PDAD 2018



883.438** DOMÍLIOS

**na área urbana DF



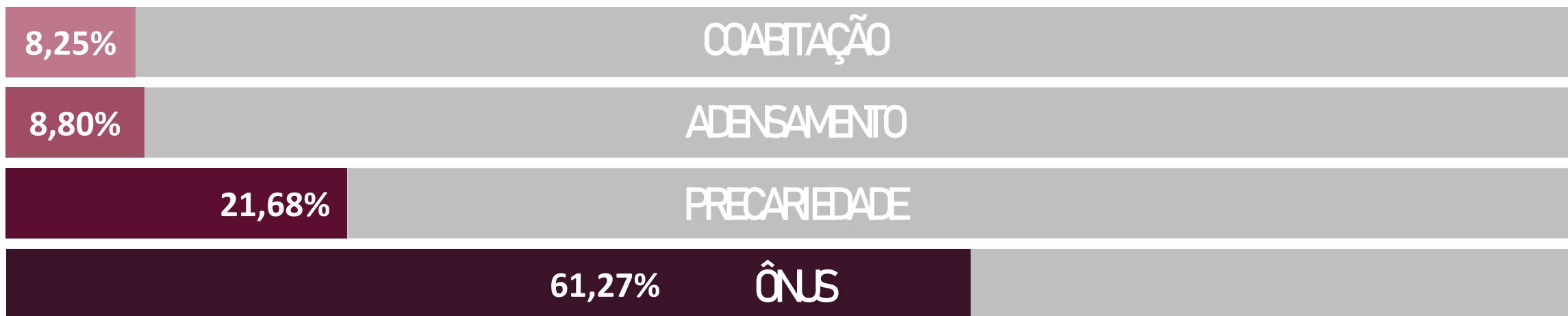
134.116* OCORRÊNCIAS DE DÉFICIT (15,18% DO TOTAL DO DF)

*déficit bruto

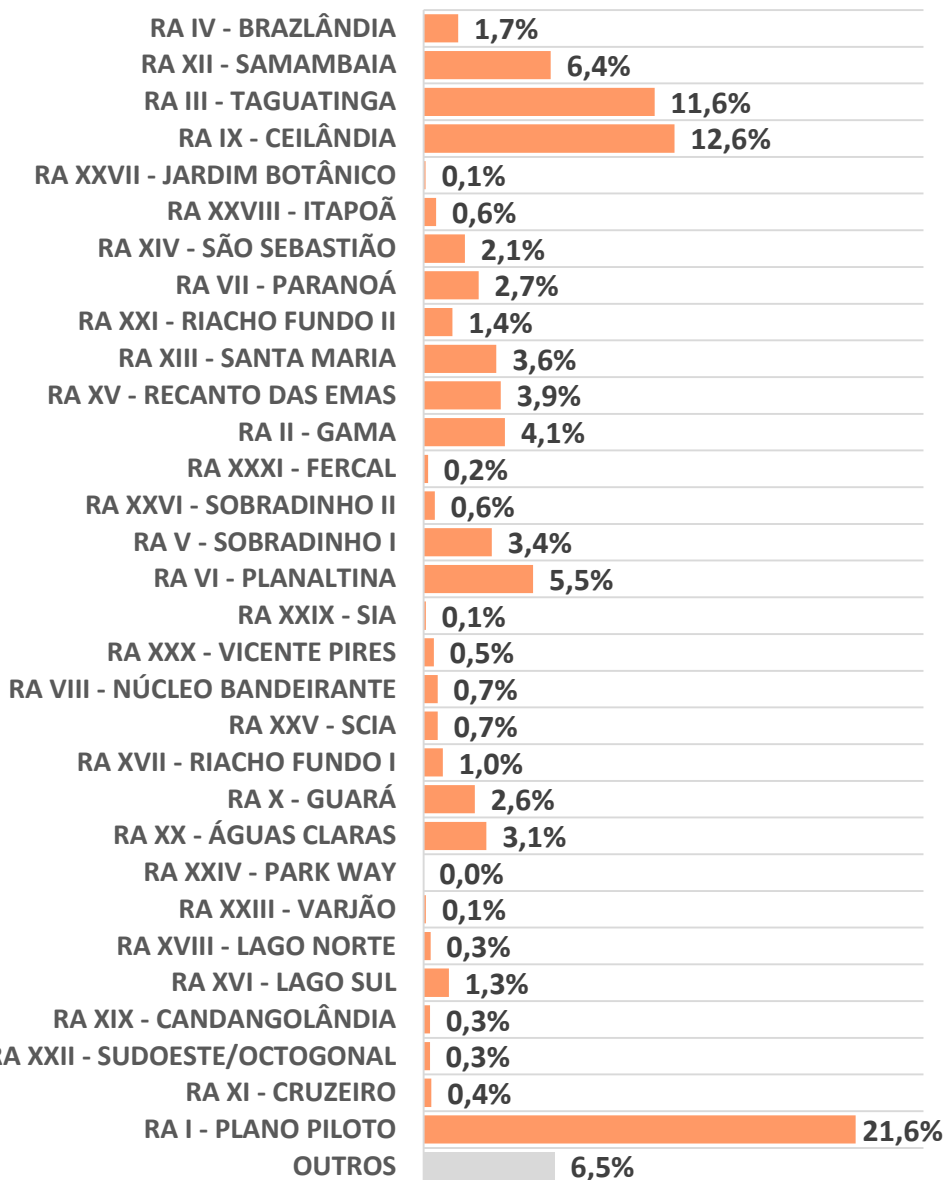
120.181** DOMÍLIOS EM DÉFICIT (13,60% DO TOTAL DO DF)

**déficit líquido

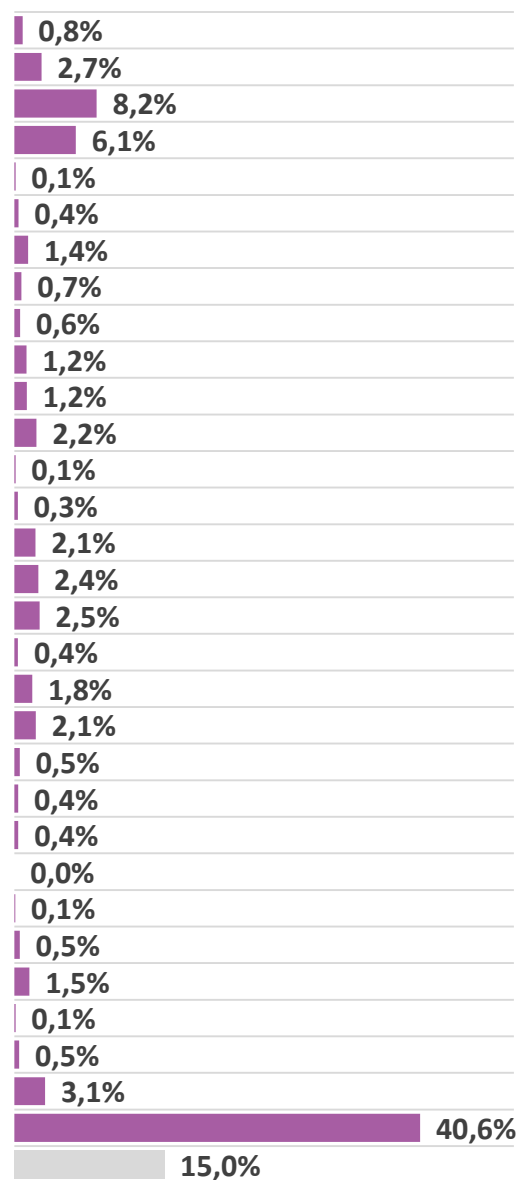
DÉFICIT POR COMPONENTES - DISTRITO FEDERAL



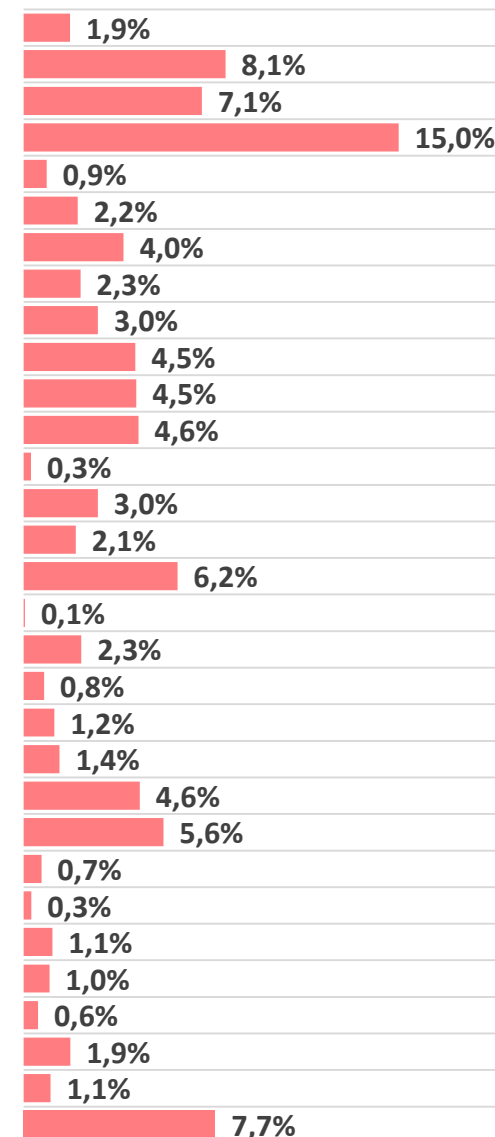
ABSORÇÃO DE ESTUDANTES



ABSORÇÃO DE TRABALHO

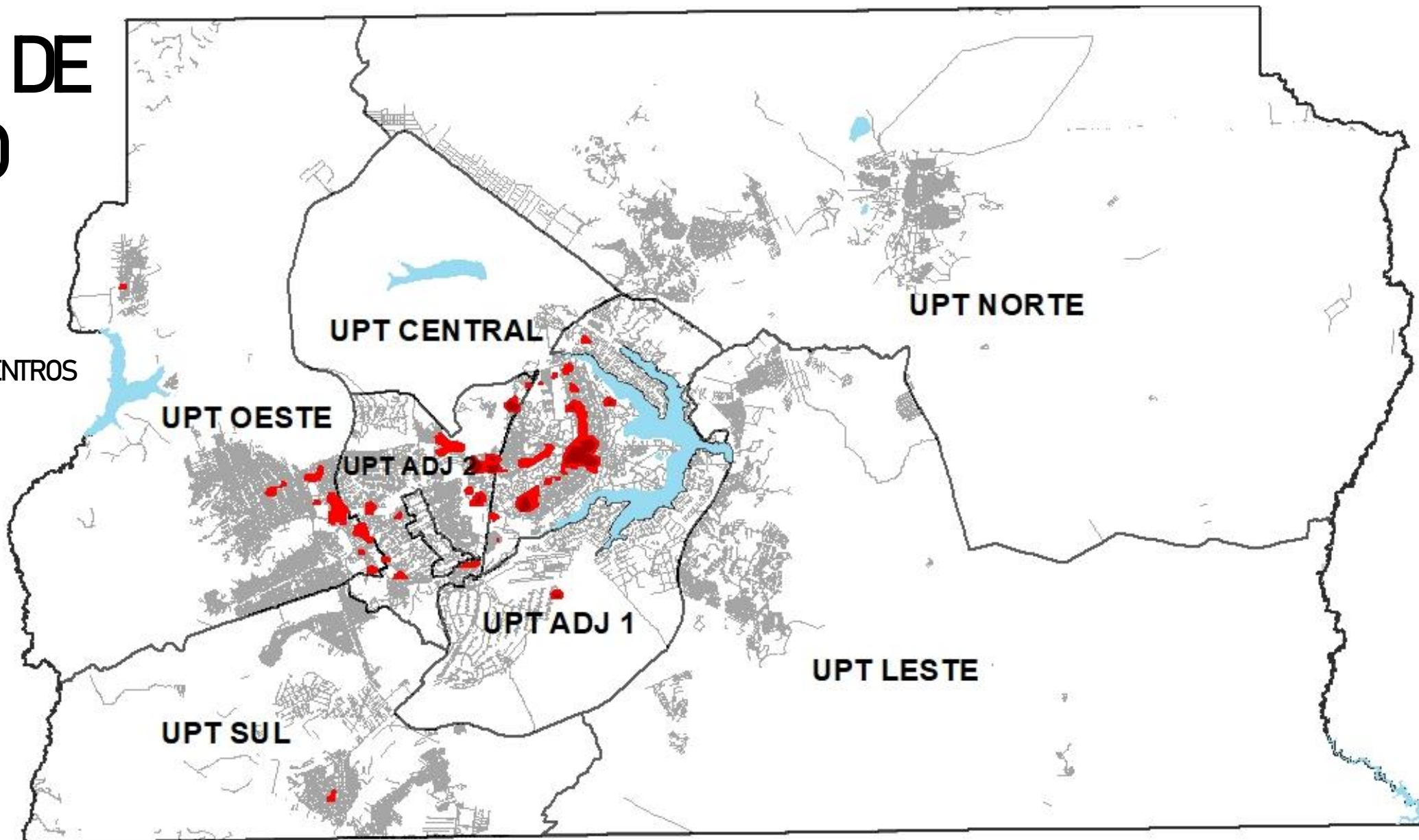


POPULAÇÃO DA RA



CENTROS DE EMPREGO

 MANCHA DOS CENTROS DE EMPREGO



CONCEITOS

FONTE: Relatório PDOT 2009 – DF

[CENTRO E SUBCENTRO]

ELEMENTOS DA ESTRUTURA URBANA

[Villaça. 2001, p. 21]

Centro principal



maior aglomeração diversificada de empregos ou de comércio e serviços.

Subcentros de comércio e serviços



réplicas menores do centro principal.

Esta classificação relaciona-se com os usos urbanos previstos no PDOT/DF 2009/2012.



CONCEITOS

FONTE: PDOT 2009 – DF art.157

Solo urbano:

não edificado

[lote, projeção ou gleba]



em que a relação entre a área edificada e a área do terreno equivalente a zero.

subutilizado

[lote, projeção ou gleba
edificados]



nas seguintes condições:

- destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar que contenham edificação cuja área seja inferior a 5% do potencial construtivo previsto na legislação urbanística;
- destinados aos demais usos que contenham edificação cuja área seja inferior a 20% do potencial construtivo previsto na legislação urbanística;
- áreas ocupadas por estacionamentos ou atividades com uso diferente do estabelecido na legislação urbanística, com ou sem edificações precárias, desde que o uso não seja justificado por estudo de demanda.

Não utilizado

[lote, projeção ou gleba
edificados]



nas seguintes condições:

- com edificação em ruínas ou desocupada há mais de cinco anos;
- com obras paralisadas há mais de cinco anos.

[LOTES E EDIFÍCIOS VAZIOS E SUBUTILIZADOS]



CONCEITOS

FONTE: Observatório Territorial

[LOTES VAGOS E SUBUTILIZADOS]

[VACÂNCIA]

lotes vagos e subutilizados



indicador para auxiliar no desenvolvimento de políticas de enfrentamento à ociosidade **urbana**, subutilização da infraestrutura e retenção especulativa da terra.

[Utiliza a Proporção dos lotes urbanos registrados vagos ou subutilizados em relação ao total de lotes urbanos registrados.]

vacância



indicador para orientar políticas de combate à ociosidade **imobiliária** urbana.



[Utiliza o percentual de unidades de consumo de água e/ou de energia inativas como métrica aproximada da vacância imobiliária.]

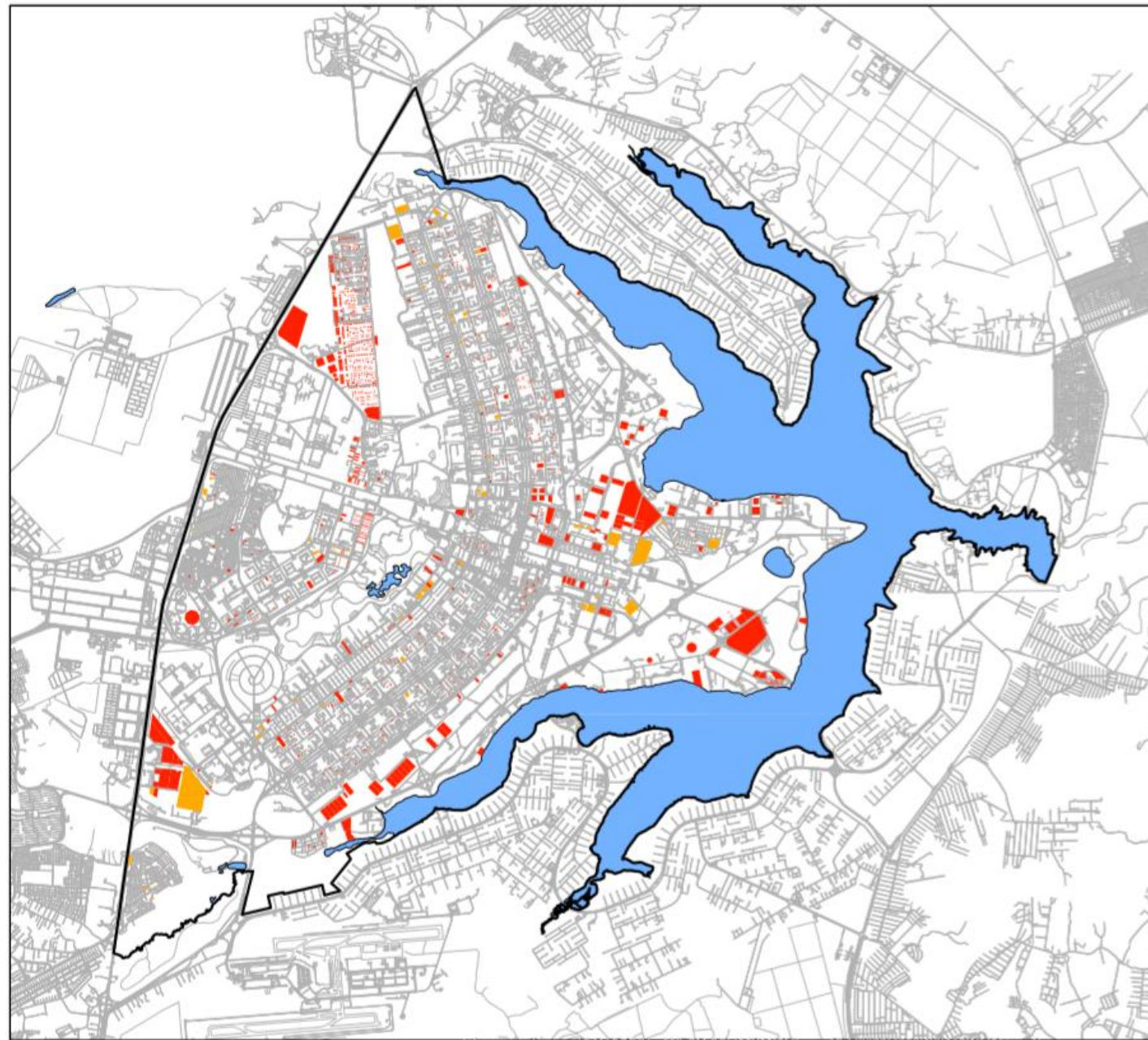


CUB

FONTE: Minuta do PPCUB | julho de 2018

LOTES VAGOS E SUBUTILIZADOS

-  Lote Subutilizado
-  Lote Vago



CUB – ESCALA GREGÁRIA

“Finalmente a escala gregária, onde as dimensões e o espaço são deliberadamente reduzidos e concentrados a fim de criar clima propício ao agrupamento...”

Lucio Costa, em entrevista ao Jornal do Brasil, 8 de novembro 1961.

Os **Setores Centrais** configuram o espaço destinado à materialização da **escala gregária**, idealizada no Plano Urbanístico de Lúcio Costa para Brasília.

(Documento Técnico PDOT/2009)

“Neste mesmo sentido, não insistir na excessiva setorização de usos no centro urbano — aliás, de um modo geral, nas áreas não residenciais da cidade, excetuando o centro cívico. O que o plano propôs foi apenas a predominância de certos usos, como ocorre naturalmente nas cidades espontâneas.”
Lúcio Costa, Brasília Revisitada, 1987

AMANCHA URBANA JÁ APRESENTA SINAIS DE SUBUTILIZAÇÃO E VACÂNCIA IMOBILIÁRIA



CUB - OFICINA DE MORFOLOGIA URBANA

Realizada pela DIHAB no Setor Comercial Sul (trecho A) em fevereiro de 2018.

INDICATIVOS DE LOTES VAGOS, SUBUTILIZADOS E VACÂNCIA IMOBILIÁRIA

NO DISTRITO FEDERAL

31.715

LOTES VAGOS OU SUBUTILIZADOS
(8,36%) (SEGETH 2018)

106.524

UNDAES IMOBILIÁRIAS - VACÂNCIA
(REGISTROS INATIVOS DA CEBEM 2017,
DESDE 2015)

79.908

UNDAES IMOBILIÁRIAS - VACÂNCIA
(REGISTROS INATIVOS DA CAESBEM 2016)

FONTE: OBSERVATÓRIO TERRITORIAL, SEDUH

NOS SETORES CENTRAIS DO PLANO PILOTO

5.008

UNDAES IMOBILIÁRIAS - VACÂNCIA
(salas ou andares)
(REGISTROS INATIVOS DA CEB)

FONTE: OBSERVATÓRIO TERRITORIAL, SEDUH

NO SETOR COMERCIAL SUL

24%

UNDAES IMOBILIÁRIAS - VACÂNCIA

7

EDIÍCIOS 100% DESOcupADOS

FONTE: OFICINA DE MORFOLOGIA URBANA



INSTRUMENTOS

ADMINISTRATIVOS

URBANÍSTICOS

TRIBUTÁRIOS

PARA

1. Atuar no valor do solo em áreas centrais para viabilizar o acesso à população de baixa renda;
2. Captar a mais valia em cima do preço da terra por meio de um retorno social;
3. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana por meio de uma política pública redistributiva.

LEI ORGÂNICA DO DF - 08/06/1993

Estabelece que o plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal deverá conter, no mínimo, a definição de áreas nas quais poderão ser aplicados os instrumentos de direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, outorga onerosa de alteração de uso, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir. (Art. 317)

ESTATUTO DA CIDADE - LEI FEDERAL Nº 10.257 DE 10/07/2001

Estabelece os instrumentos da política urbana de planos, de planejamento, urbanísticos, tributários, financeiros, jurídicos, políticos e estudos de impacto. (Art. 4º)

PDOT 2009 - LEI COMPLEMENTAR Nº 803 DE 25/04/2009

Estabelece para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal os instrumentos de política urbana de planejamento territorial e urbano, tributários, financeiros, jurídicos e de participação popular. (Art. 148)



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

INSTRUMENTOS PROPOSTOS

PROPOSIÇÃO PARA REVISÃO DO PDOT

INSTRUMENTOS JÁ CRIADOS

1	ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS DE PROMENTO HABITACIONAL
1.2	ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO
1.3	ZEIS DE VAZIOS
2	ZONEAMENTO INCLUSIVO
2.1	ZONEAMENTO INCLUSIVO EDIFÍCIO
2.2	ZONEAMENTO INCLUSIVO URBANÍSTICO
3	BÔNUS CONSTRUTIVO
4	ISENÇÃO PARCIAL DE ODIR
5	ISENÇÃO TOTAL DE ODIR ONALT
6	ISENÇÃO TOTAL DE ONALT RURAL
7	PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA - PEUC EM EDIFÍCIOS OU LOTES VAZIOS OU SUBUTILIZADOS
8	IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO
9	DESAPROPRIAÇÃO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA
10	OBRIGAÇÃO DE REABILITAR VINCULADA AHS
11	ALUMENTO DA ALÍQUOTA DO IPTU EM ZEIS QUANDO DO NÃO CUMPRIMENTO DO INSTRUMENTO OBRIGAÇÃO DE REABILITAR
12	VENDA FORÇADA
13	ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS URBANOS



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

1 ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS DE PROMMENTO HABITACIONAL

Zoneamento do território urbano destinado à provisão de Habitações de Interesse Social - HIS, para suas diversas faixas, **com prioridade à HIS 1, sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, tanto em terrenos públicos quanto particulares.**

1.1 **ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO**=lotes e edifícios vagos ou subutilizados em centralidades

1.2 **ZEIS DE VAZIOS URBANOS**=banco de terras



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



1.1 ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO = lotes e edifícios vagos ou subutilizados em centralidades

LOTES SUBUTILIZADOS PRIVADOS E DE PROPRIEDADE DO DF PODERIAM SER REESTUDADOS E TRANSFORMADOS EM ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO

OBRIGAÇÕES (ALÉM DAS DIRETRIZES DO PLANDHS):

- nos casos de autogestão da construção, será incentivada a implementação do cooperativismo entre os beneficiários, podendo ser destinados ambientes específicos na edificação para geração de emprego e renda, preferencialmente de forma coletiva;
- a disponibilização de 30% das unidades para o serviço de locação social (HIS 1 e HIS 2) e 70% para venda (HMP)*;
- nos casos de reabilitação, a melhoria do nível de conservação e de eficiência energética, ampliando a vida útil do edifício;

*PPCUB

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

1.2 ZEIS DE VAZIOS URBANOS = banco de terras

OBRIGAÇÕES (ALÉM DAS DIRETRIZES DO PLANDHS):

- nos casos de edifícios de habitação coletiva, a adoção de uso misto, configurando, sempre que possível, fachada ativa, podendo incluir espaços recreativos e equipamentos públicos no mesmo empreendimento;
- o mix tipológico conforme as necessidades habitacionais da população a ser atendida;
- a mobilidade urbana, com criação de ciclovias e inserção da área do projeto no sistema de transporte público local.



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

2 ZONEAMENTO INCLUSIVO

Instrumento compulsório que busca a diminuição da segregação social por meio da destinação de unidades imobiliárias do mesmo empreendimento à Política Habitacional do Distrito Federal.

21 ZONEAMENTO INCLUSIVO EDILÍCIO

22 ZONEAMENTO INCLUSIVO URBANÍSTICO

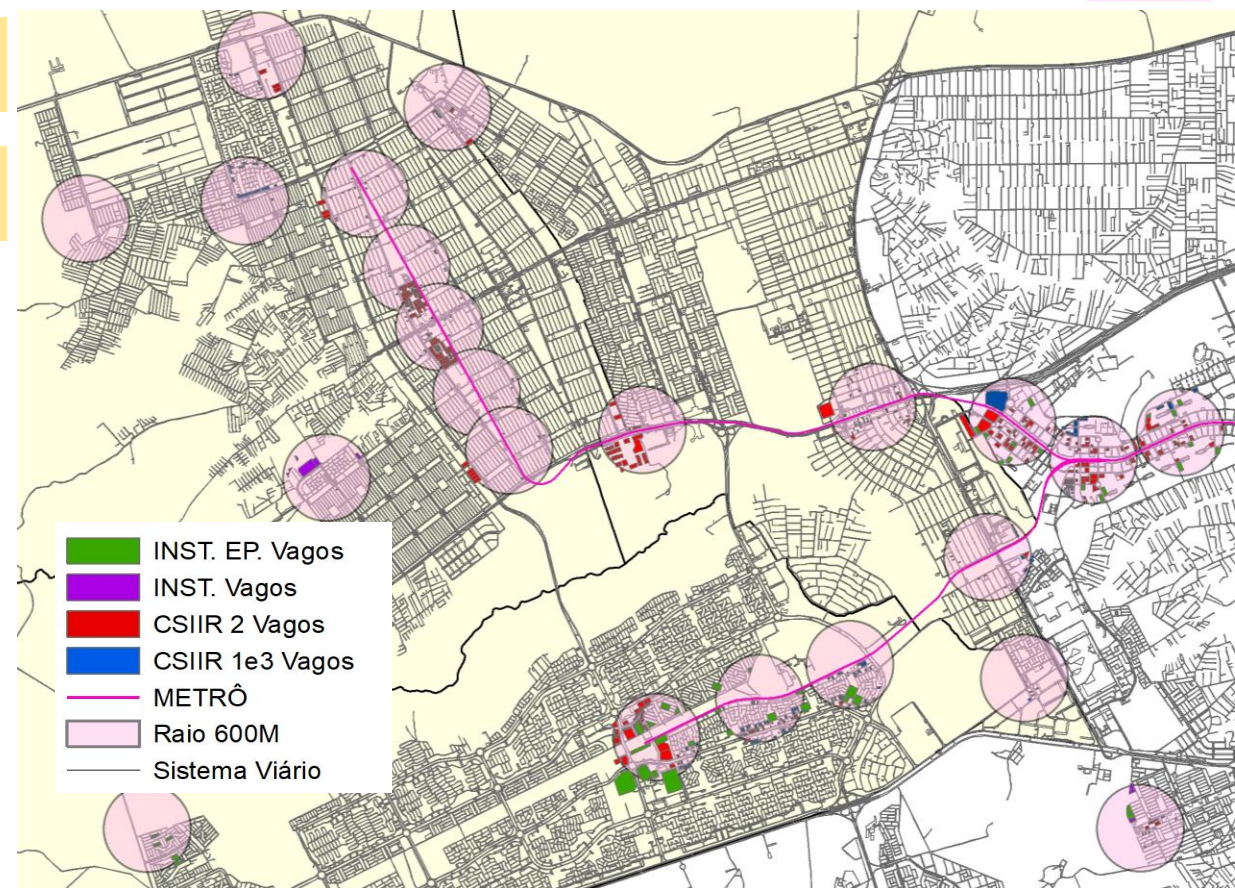
APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO

EM SÃO PAULO – Cota de Solidariedade

Instrumento implementado pelo Plano Diretor Estratégico (PDE). Os empreendimentos com mais de 20 mil metros quadrados só serão aprovadas mediante realização de contrapartidas para a cidade – a construtora deverá produzir HIS, doar terreno para a Prefeitura ou depositar recursos no Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

EM NOVA IORQUE - Inclusionary Zoning

O zoneamento inclusivo é um programa da cidade que permite que os empreendedores construam edifícios maiores e lhes proporcionem incentivos fiscais se reservarem algumas unidades para moradias a preço acessível.



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

21 ZONEAMENTO INCLUSIVO EDILÍCIO - ZIE

20% DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO EMPREENDIMENTO PARA O PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

Deve estar vinculado:

- as áreas centrais, eixos de dinamização econômica ou eixos de transporte de alta capacidade;
- ao raio de influência de 600m de estações de metrô e terminais rodoviários.
- ao instrumento Bônus Construtivo, além de outros incentivos urbanísticos, fiscais e processuais;

22 ZONEAMENTO INCLUSIVO URBANÍSTICO - ZIU

DESTINAÇÃO DE LOTES URBANIZADOS À POLÍTICA HABITACIONAL, PROPORCIONAL À MÉDIA DO DÉFICIT HABITACIONAL DA ÁREA DE PONDERAÇÃO.

Deve estar vinculado:

- às glebas a partir de dois hectares;
- às diretrizes urbanísticas;
- ao pagamento da ONALT RURAL.



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

3 BÔNUS CONSTRUTIVO*

Isenção no pagamento da outorga onerosa do direito de construir – ODIR ou da transferência do potencial construtivo, equivalente ao desconto em metros quadrados, referente ao percentual destinado na edificação a ser construída ou reabilitada ao programa de locação social, aplicados:

- no Zoneamento Inclusivo Edilício;
- nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de subutilização de lotes ou edifícios nas centralidades.

*Será acrescido ao coeficiente de aproveitamento máximo do lote, observado o limite máximo estipulado para cada ZEIS.

*Não será convertido em pecúnia, sendo a área destinada ao serviço de locação social nunca inferior à área resultante em desconto na ODIR.



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

4 ISENÇÃO PARCIAL DE ODIR

Isenção parcial de Outorga Onerosa do Direito de Construir – **ODIR** pode ser aplicada nos empreendimentos enquadrados no instrumento **Zoneamento Inclusivo** e com base na **área construída destinada às unidades de HIS**.

5 ISENÇÃO TOTAL DE ODIRE ONALT

Isenção aplicada em imóveis em **ZEIS de subutilização de lotes ou edifícios nas centralidades**, desde que seguidas as determinações do instrumento das ZEIS de Provimento Habitacional.

6 ISENÇÃO TOTAL DE ONALT RURAL

Em ZEIS de vazios urbanos, isenção total de ONALT Rural, desde que atendidas as determinações do instrumento ZEIS; em Zoneamento Inclusivo Urbanístico, os lotes destinados à política habitacional serão descontados no valor referente ao pagamento da ONALT Rural, relativa a contrapartida pela transformação de uso rural para urbano que venha a acarretar valorização da gleba.

* **Instrumento criado no §2º do art. 176 da Lei Complementar nº 803/2009, que aprovou a revisão do PDOT e regulamentado pelo Decreto nº 39.151/2018.**



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

7 PEUC - PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

- Impõe a obrigação de que o imóvel seja parcelado, edificado ou utilizado ao proprietários de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;
- visa o combate à retenção especulativa imobiliária e o não cumprimento da função social da propriedade, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização;
- a área de aplicação do instrumento deve ser definida no PDOT. (art. 5º - EC 2001);
- após notificação, prazo de 1 ano para proprietários protocolarem pedido de aprovação e execução de parcelamento ou projeto de edificação. (art. 158 – PDOT 2009);
- em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos ou não sendo cumpridas as etapas previstas no Estatuto da Cidade, o Poder Público aplicará o **IPTU Progressivo no tempo**;
- o PEUC vincula-se ao imóvel e não ao proprietário.



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

8 IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

AUMENTO DA ALÍQUOTA DO IPTU EM ZELIS QUANDO DO NÃO CUMPRIMENTO DO INSTRUMENTO PEUC

- As alíquotas progressivas do IPTU serão majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento. (art. 159 – PDOT 2009, art. 5º e 7º- EC 2001)
- O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista. (art.7º EC 2001)
- Como última e mais extrema medida, na hipótese de a aplicação do PEUC e do IPTU progressivo no tempo não resultar no devido aproveitamento do imóvel, o município poderá proceder à **desapropriação**, indenizando o expropriado com pagamento em **títulos da dívida pública**.



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

9 DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

- o valor real da indenização refletirá o valor venal do imóvel;
- os títulos da dívida pública serão resgatáveis em dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas;
- a emissão dos títulos da dívida pública por parte dos municípios deverá ser previamente aprovada pelo Senado Federal:
 - Emenda Constitucional nº 3, de 17 de março de 1993;
 - Resolução do Senado Federal Nº43, de 21 de dezembro de 2001 (em vigor), que manteve a proibição de emissão dos títulos .



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

10 OBRIGAÇÃO DE REABILITAR VINCULADA AO INTERESSE SOCIAL

- Instrumento em que o Estado atribui a um edifício a obrigação de reabilitar, determinando o prazo para a conclusão das obras. Aplicado em edifícios específicos a serem indicados na modelagem e regulamentação de cada ZEIS de subutilização de lotes ou edifícios nas centralidades;
- visa a melhoria do nível de conservação e da qualidade dos edifícios para receber habitação de interesse social.



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

11

AUMENTO DA ALÍQUOTA DO IPTU EM ZERIS QUANDO DO NÃO CUMPRIMENTO DO INSTRUMENTO OBRIGAÇÃO DE REABILITAR

- O aumento incide após a aplicação do Instrumento Obrigação de Reabilitar;
- Obrigação de Reabilitar prédios urbanos indicados e declarados como vazios, subutilizados ou degradados, com possibilidade penalizações e prazos diferenciados para prédios abandonados, em ruínas ou que representem risco à segurança pública.



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

12 VENDA FORÇADA

No âmbito da Reabilitação, nos casos de **não cumprimento** do estabelecido na notificação da **Obrigação de Reabilitar** ou de resposta que **alegue que o proprietário não pode ou não quer realizar as obras de reabilitação**, o Estado poderá desapropriar o edifício com pagamento em títulos da dívida pública ou proceder à venda do edifício, em causa de interesse público, a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação.

APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO NO REGIME JURÍDICO ÚNICO DE PORTUGAL

Assim como a obrigação de reabilitar, em Portugal, utiliza-se a Venda Forçada em poligonais determinadas pelo Estado como instrumento de execução de política urbana.

1 - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos legais, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, o Estado pode, em alternativa à desapropriação, proceder a venda do edifício ou fração em causa de interesse público e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido.

2 – O Estado dispõe de direito de preferência na alienação do imóvel. (DIREITO DE PREEMPÇÃO – PDOT 2009).



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

13 ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS ABANDONADOS*

Imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuem a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Distrito Federal, na condição de bem vago. Este instrumento é previsto no artigo 64, da Lei nº 13.465/2017 (Lei de Regularização Fundiária), amparado pelo art.1276 , da Lei nº 10406/2002 (Código Civil).

*Objeto de Ação Direta de Inconstitucionalidade (Med. Liminar) - ADI 5883



INSTRUMENTOS

• ADMINISTRATIVOS

1. Diminuir o tempo de aprovação e licenciamento, com a melhoria de fluxos dos processos;
2. Criar Conselhos e instâncias colegiadas;
3. Reestruturar a gestão da política habitacional no âmbito administrativo, especialmente com o fortalecimento do órgão executor, afim de aplicar os programas habitacionais;
4. Estabelecer procedimentos e critérios para realização de concursos públicos para projeto de HIS em etapas, cuja a adjudicação final possa equivaler à aprovação e licenciamento do projeto;
5. Adequar e sistematizar procedimentos e critérios claros para cadastro da população na lista do órgão executor da política habitacional e órgão de assistência social do DF, de acordo com os programas e instrumentos da política habitacional, tais como o cadastro da população:
 - em área de risco;
 - em situação de alta vulnerabilidade e risco social;
 - em ônus excessivo com aluguel;
6. Tornar mais acessível o credenciamento na política de HIS considerando as especificidades da população (divulgação; prazos; meios de credenciamento; recursos; entre outros);
7. Estabelecer procedimentos e critérios para o cadastro e monitoramento dos imóveis destinados ao Programa de Locação Social;
8. Dar publicidade aos dados relativos à implementação da Política Habitacional e à lista dos beneficiados.





Próxima Câmara Técnica
ESTRATÉGIAS DE PROVIMENTO III

Prevista para 18/09/2019



OBRIGADO

DIRETORIA DE HABITAÇÃO – DIHAB/COPLU/SUPLAN

TEL.: 3214-4186

eneida.aviani@seduh.df.gov.br

julia.luna@seduh.df.gov.br

marilia.melo@seduh.df.gov.br

manuella.coelho@seduh.df.gov.br

raquel.vianna@seduh.df.gov.br

BOLSISTA

giovannagtm@gmail.com