

02. IMPLANTAÇÃO

2.1. Densidade e Dimensão

O empreendimento deve ser adequado ao porte da região em que se insere, e à morfologia e escala do entorno, compatibilizando a densidade habitacional e construtiva do conjunto. Para tanto:

1. Os conjuntos habitacionais financiados pelo PMCMV deverão respeitar o limite proposto pelo programa de 500 unidades/empreendimento.

2. Somente será aprovado o agrupamento de dois ou mais empreendimentos quando:

- Foram atendidos os requisitos contidos na Lei Federal nº 6766, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
- Foram projetados como grandes projetos de urbanização, em que o empreendedor será também responsável pela construção de equipamentos municipais (de lazer, cultura e saúde), que visem atender com qualidade a todos os moradores.

2.2. Ocupação do Terreno

A disposição das edificações na gleba devem permitir boa insolação e ventilação para o conjunto, além de criar áreas de acesso e uso público. Para tanto, devem ser atendidos os seguintes quesitos:

- Respeitar a taxa de permeabilidade mínima do zoneamento vigente no terreno do projeto

- Evitar o agrupamento extenso de unidades habitacionais dispostas em renque e sem o afastamento entre divisas, respeitando os critérios de conforto ambiental..

2.3. Áreas comuns, de lazer e verdes

Essas áreas devem ser um instrumento de integração dos empreendimentos à cidade através de seu tratamento e dimensionamento adequado, devendo ser respeitado o decreto municipal nº 212/2007, que estabelece:

1. Área Mínima Lazer:

- Habitação Unifamiliar 12 m²/unidade habitacional
- Habitação Coletiva 9 m² / unidade habitacional até 60m²
- 12 m²/ unidade habitacional com área superior a 60m²

2. Área de Lazer Descoberta: 50% da área mínima necessária.

3. Áreas Verdes: respeitar a taxa de ocupação e permeabilidade mínimas estabelecidas pelo zoneamento da áreas. Esses quesitos não poderão ser flexibilizados.

2.4. Áreas comuns, de lazer e verdes

- Minimizar a necessidade de movimentação de terra, reduzindo os impactos ambientais gerados pelo empreendimento e os custos da obra.

- As declividades e elementos naturais do terreno devem ser incorporadas ao projeto, reduzindo os custos de implantação de redes de esgoto e drenagem.

- A implantação do empreendimento no terreno deverá viabilizar o acesso de pedestres e veículos, da maneira mais direta possível, evitando o uso de grandes muros de arrimo e taludes.

03. PRINCÍPIOS PARA UNIDADE HABITACIONAL

3.1. Conforto Ambiental

- Adequabilidade da edificação ao clima local;

- Priorizar a ventilação cruzada;

- Adequado posicionamento e dimensionamento das aberturas;

- Insolação adequada ao sul do país.

3.2. Dimensionamento

- Dimensionamento adequado com perfil dos moradores : Processos participativos com famílias beneficiadas.

3.3. Flexibilidade

- Uso de sistema estrutural flexível;

- Habitação Unifamiliar: possibilidade de expansão;

- Variação tipológica:

- Modalidades ofertadas : habitação vertical e unifamiliar

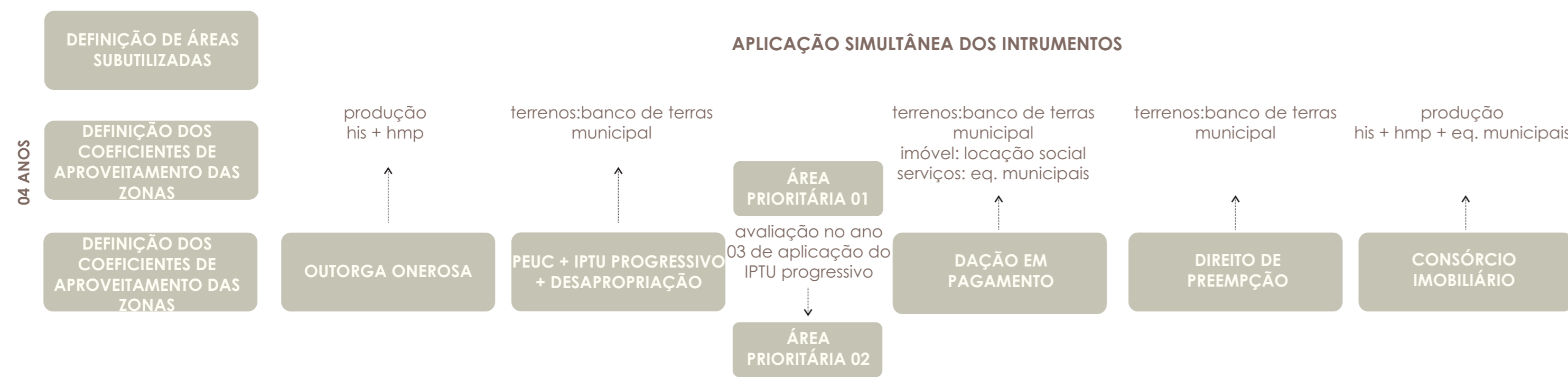
- Diferentes tipos de planta tipo

3.4. Desempenho, eficiência e sustentabilidade

- Uso de métodos construtivos eficientes: modulados/padronizados

- Uso de materiais de baixo impacto ambiental.

SÍNTESE DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



6. INDICADORES PARA AVALIAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL

- **PRODUÇÃO HIS+ HMP:**
- NÚMERO DE UNIDADES PRODUZIDAS NO TEMPO
- NÚMERO DE FAMÍLIAS ATENDIDAS NO TEMPO

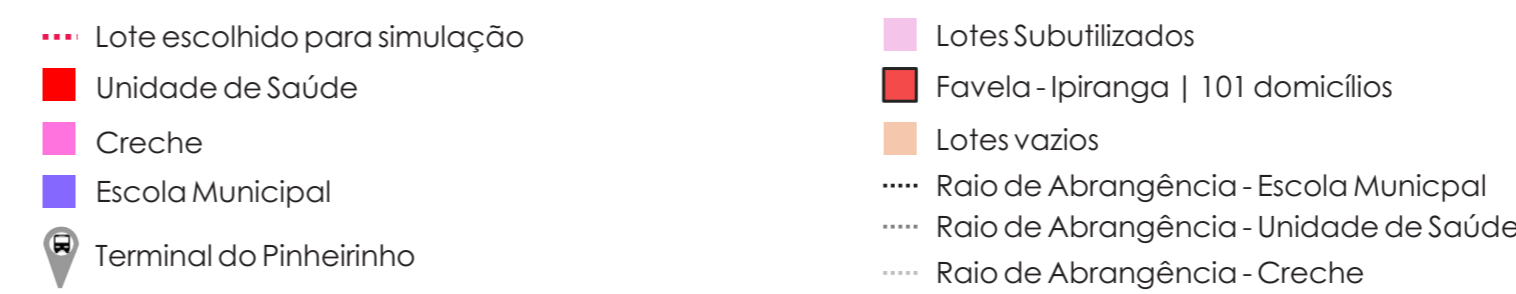
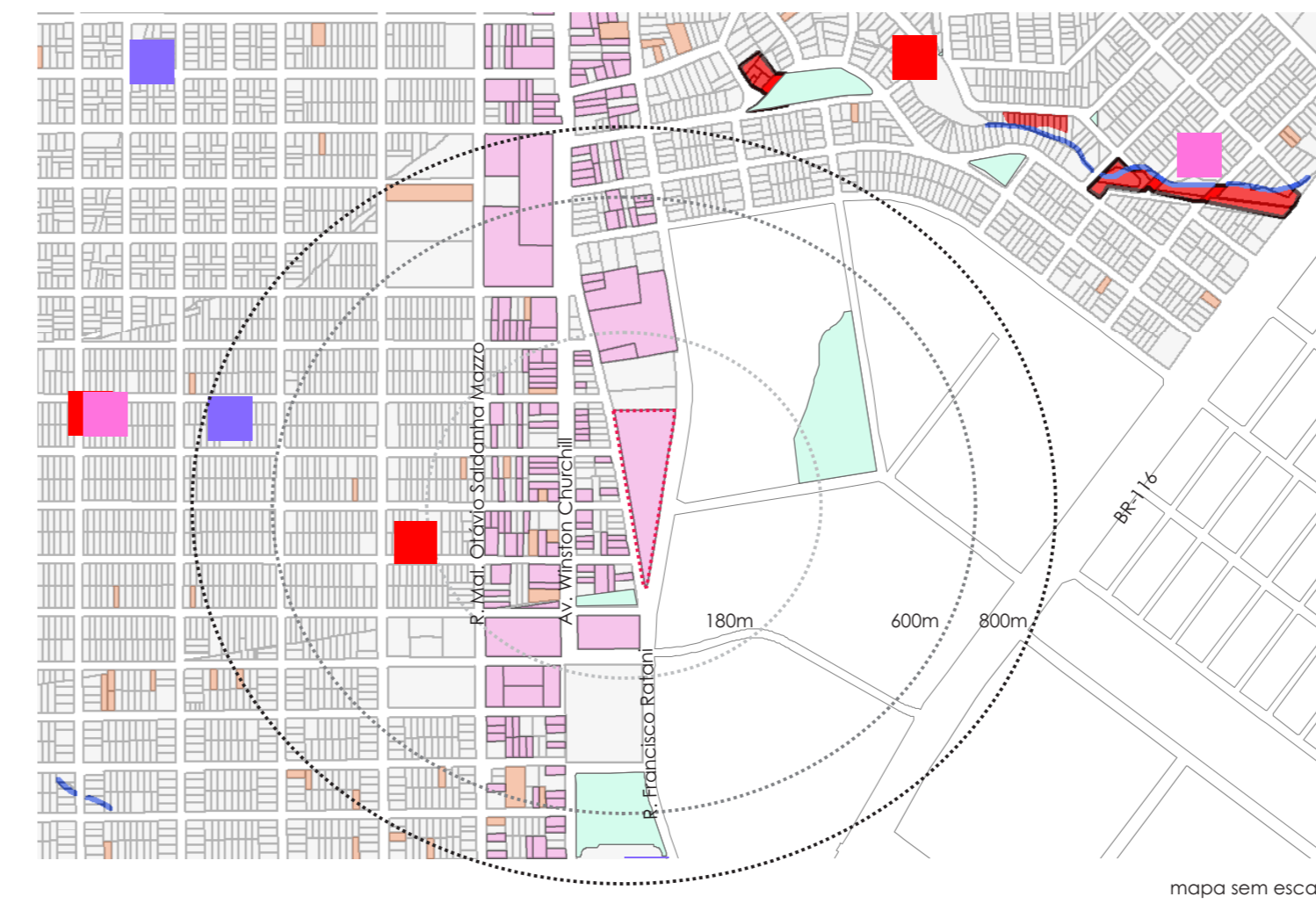
- **REDUÇÃO DO NÚMERO DE LOTES VAZIOS E SUBUTILIZADOS NO SETOR CENTRAL E INTERMEDIÁRIO**

- **REDUÇÃO DA ÁREA DE EXPANSÃO DO MUNICÍPIO NO SETOR PERIFÉRICO**

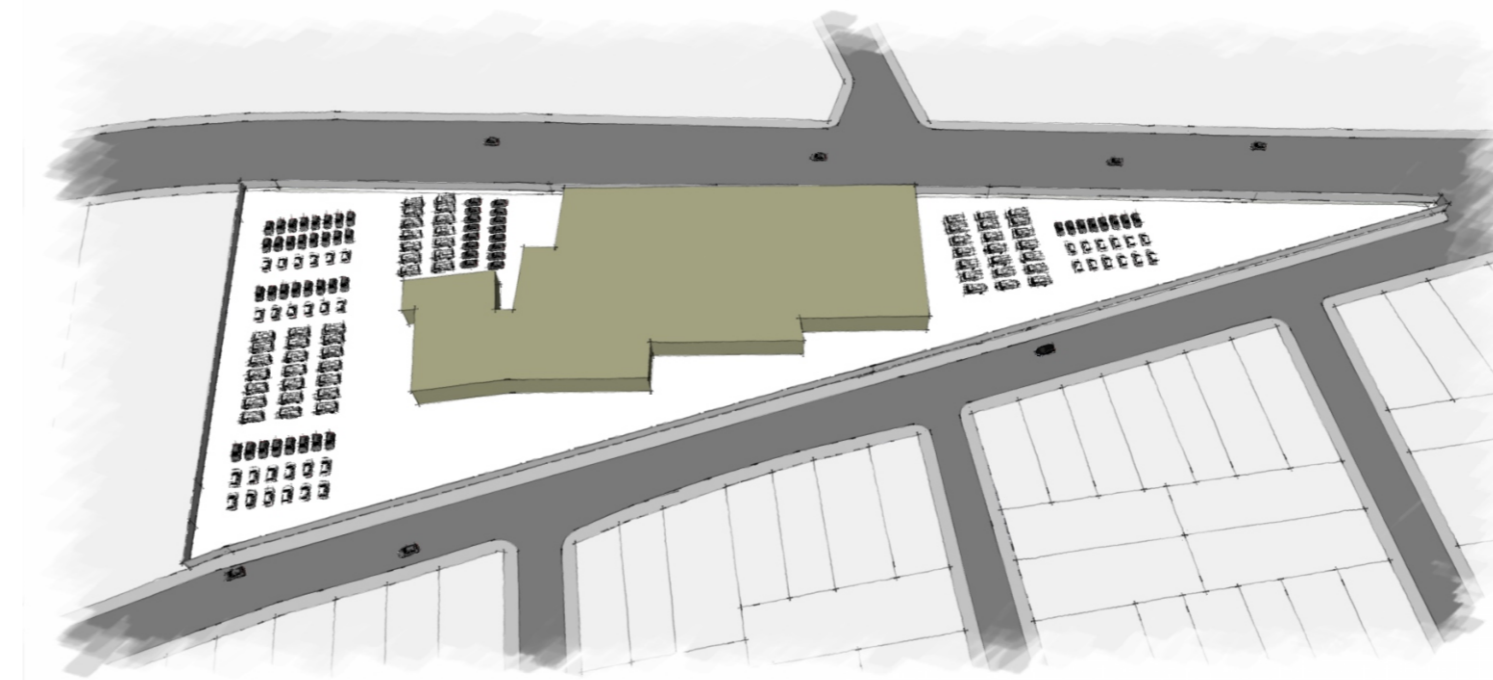
- **AUMENTO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS NOS SETORES CENTRAL E INTERMEDIÁRIO;**

- **BANCO DE TERRAS MUNICIPAL:**
- AUMENTO DO M² DE TERRENOS DISPONÍVEIS PARA PRODUÇÃO DE HIS NO SETOR INTERMEDIÁRIO

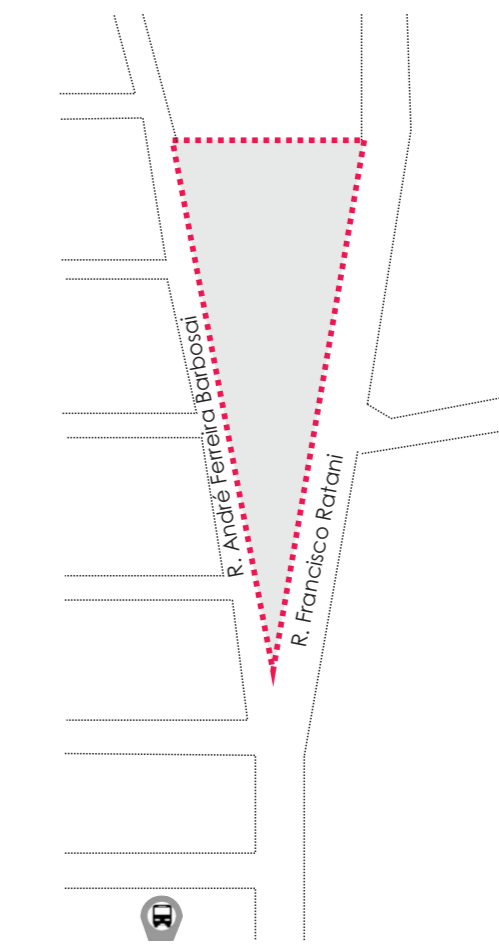
SIMULAÇÃO EM LOTE DO BAIRRO: INTERVENÇÃO URBANÍSTICA + POLÍTICA HABITACIONAL



LOTE ANTES INTERVENÇÃO | PADRÃO DE OCUPAÇÃO



LOTE APÓS INTERVENÇÃO | PADRÃO DE OCUPAÇÃO



TERRENO ANTES DA INTERVENÇÃO:

LOCALIZAÇÃO: Setor Estrutural-SE
- Próximo à Rua da Cidadania
- Próximo ao Terminal de Ônibus Pinheirinho
- Oferta de infraestrutura e equipamentos municipais nas proximidades

ÁREA LOTE: 20.562 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 6.810,30 m²

DENSIDADE CONSTRUTIVA: 3.312 m²/ha

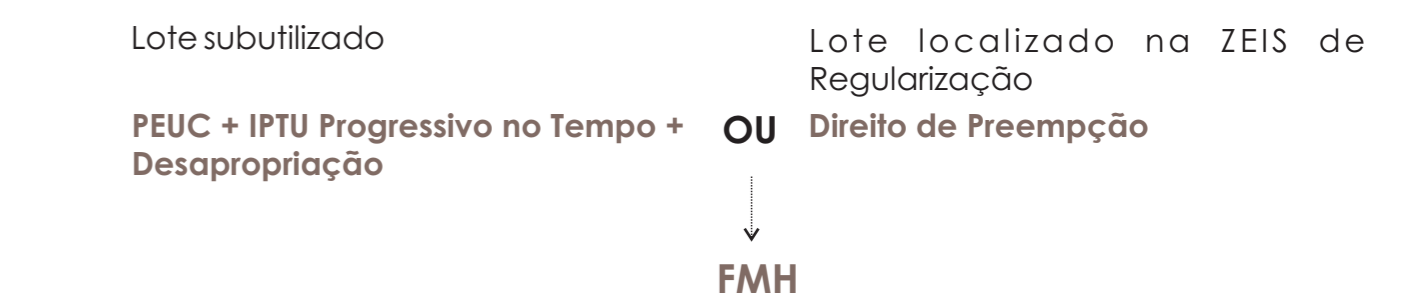
COEF. DE APROVEITAMENTO: 0,33

COEF. DE APROVEITAMENTO MÍNIMO DA ZONA: 2

LOTE SUBUTILIZADO

APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS + POLÍTICA HABITACIONAL

1. AQUISIÇÃO DO TERRENO



2. PROJETO PARA PRODUÇÃO DE HIS



3. ADEQUAÇÃO AOS PARÂMETROS PARA PRODUÇÃO DE HIS E HMP



4. RESULTADOS

