



CODHAB

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

LOCALIZAÇÃO

A grayscale map of the Riacho Fundo neighborhood in Rio de Janeiro, Brazil. The map shows a dense network of streets and several large, irregularly shaped water bodies. A blue location pin is placed on the map, and a white rectangular text box is positioned directly above it. The text 'RIACHO FUNDO' is written in black, uppercase letters within this box.

RIACHO FUNDO

Riacho Fundo – CLS 16 e QS 16

APRESENTAÇÃO

Projeto Urbanístico denominado QS 16 e CLS 16, localizado na Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII, Distrito Federal – DF.

Conforme estabelecido pelo art. 127, parágrafo único, inciso VI do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT 2009/2012, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, o Núcleo Urbano do Riacho Fundo I foi caracterizado como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS.

Art. 127, As Áreas de Regularização de Interesse Social terão prioridade na regularização fundiária promovida pelo poder público.

Parágrafo único. São considerados Áreas de Regularização de Interesse social os assentamentos a seguir, além dos descritos no Anexo II, Mapa 2, Tabelas 2A, 2B e 2C:

[...]

VI –Núcleo Urbano do Riacho Fundo I;

[...]

APRESENTAÇÃO

Localizada ao sul da Avenida Sucupira, que contorna parte da cidade, tendo a leste a Fazenda Sucupira de propriedade da União (Ministério da Agricultura). Encontra-se contígua ao Setor Habitacional Riacho Fundo, tornando-se parte integrante da cidade.

Este projeto, portanto, trata de regularização da situação fática, de lotes de interesse social, e tem como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda.

Anteriormente, possuía a numeração de URB - RP 052/99. Para adequar ao decreto nº 38.247 de 01 de junho de 2017 que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo, passou a ter a numeração 138/2019.

Riacho Fundo – QS 16 e CLS 16



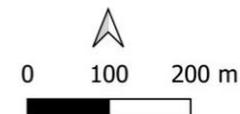
URB 138/2019

Localização

A poligonal de Projeto foi definida de acordo com o limite das poligonais de Projetos já registrados do Riacho Fundo e da Arine Sucupira.

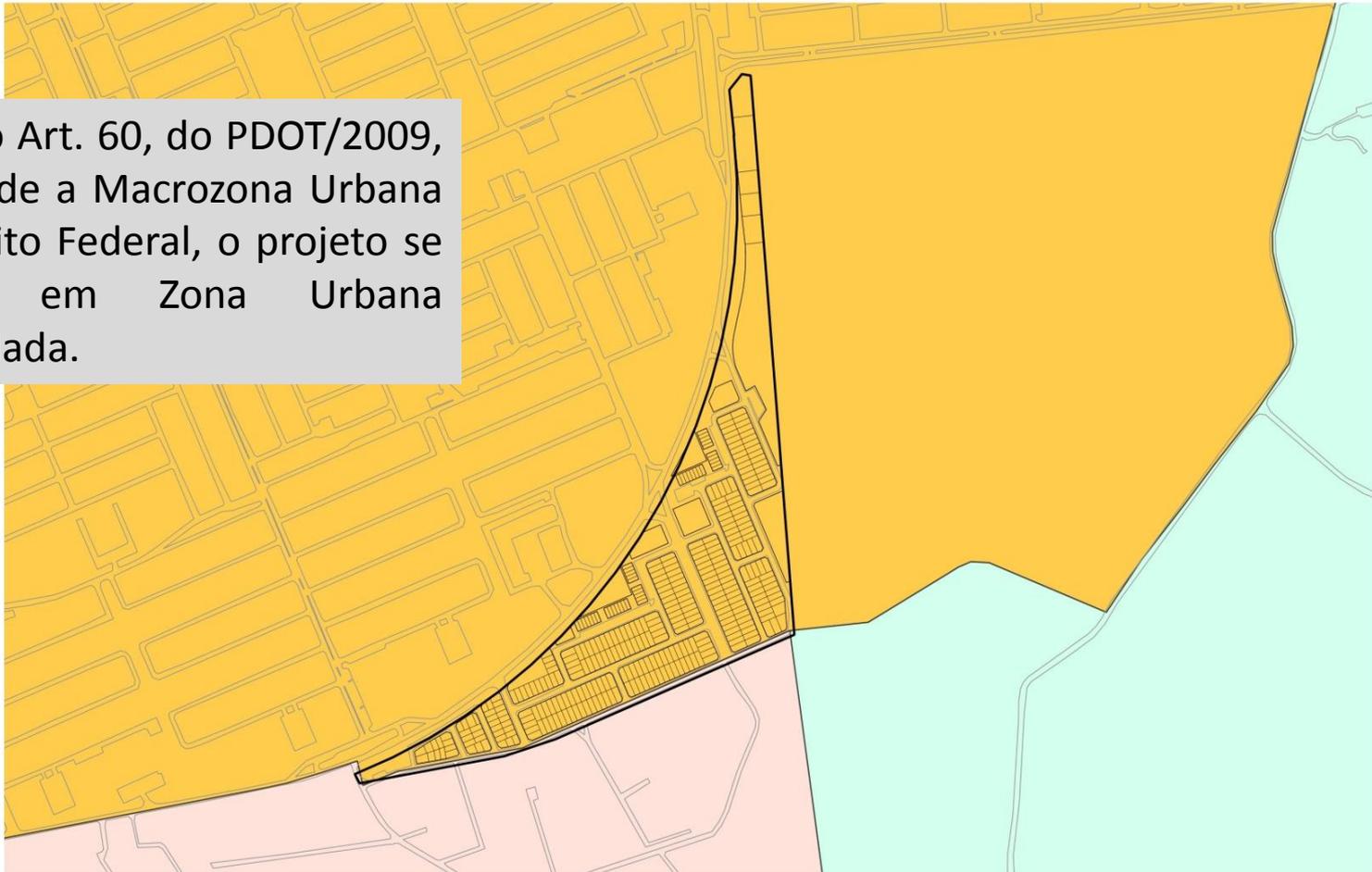


— Poligonal de Projeto



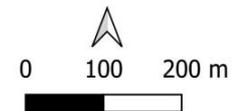
ZONEAMENTO

- Segundo Art. 60, do PDOT/2009, que divide a Macrozona Urbana do Distrito Federal, o projeto se localiza em Zona Urbana Consolidada.



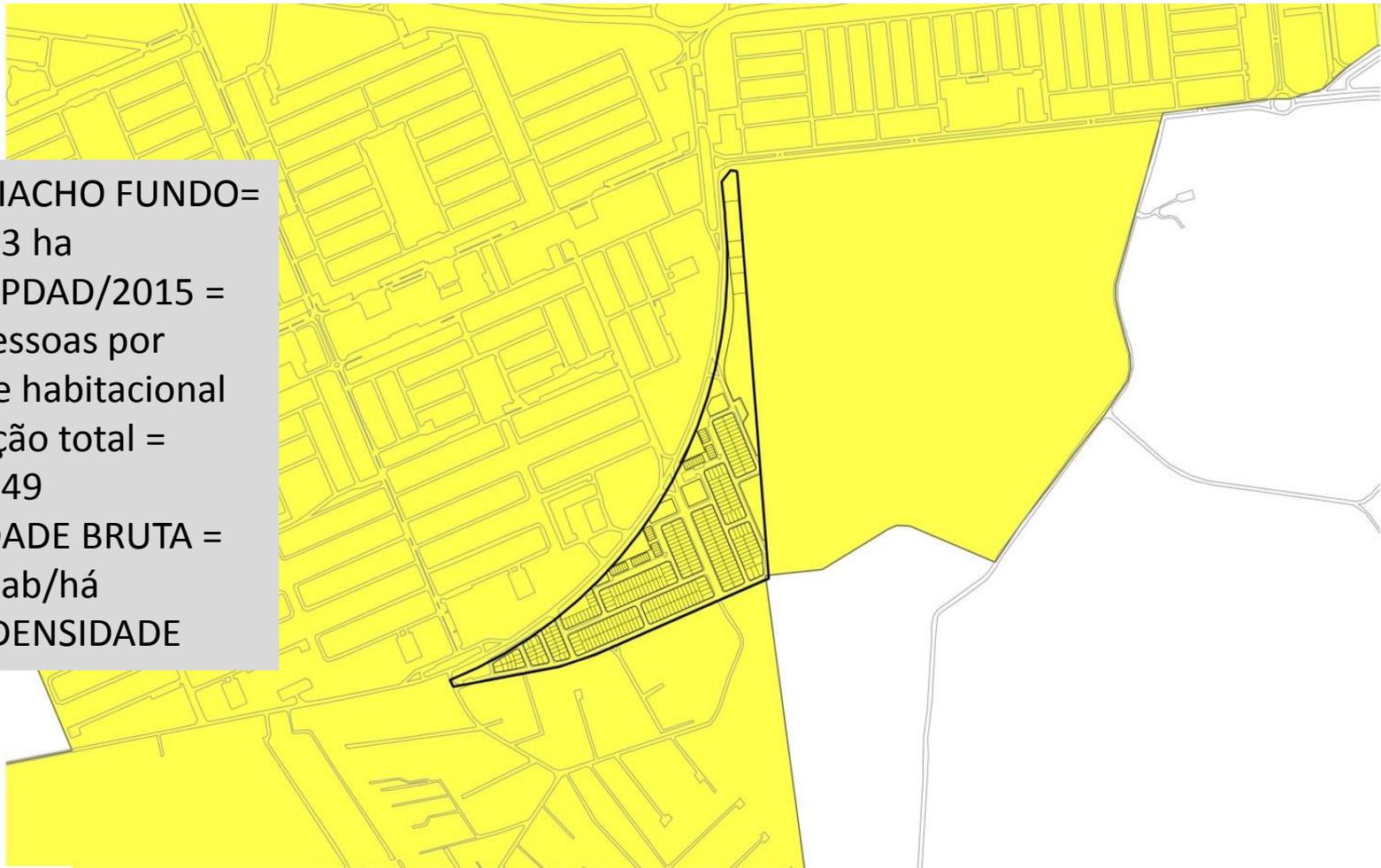
Zona Rural de Uso Controlado
Zona Urbana Consolidada

Zona Urbana de Expansão e Qualificação
— Poligonal de Projeto



DENSIDADE

- **ÁREA RIACHO FUNDO=**
2.382,93 ha
- **ÍNDICE PDAD/2015 =**
3, 09 Pessoas por
unidade habitacional
- **População total =**
41.831,49
- **DENSIDADE BRUTA =**
17,55 hab/há
- **BAIXA DENSIDADE**

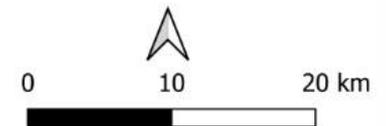
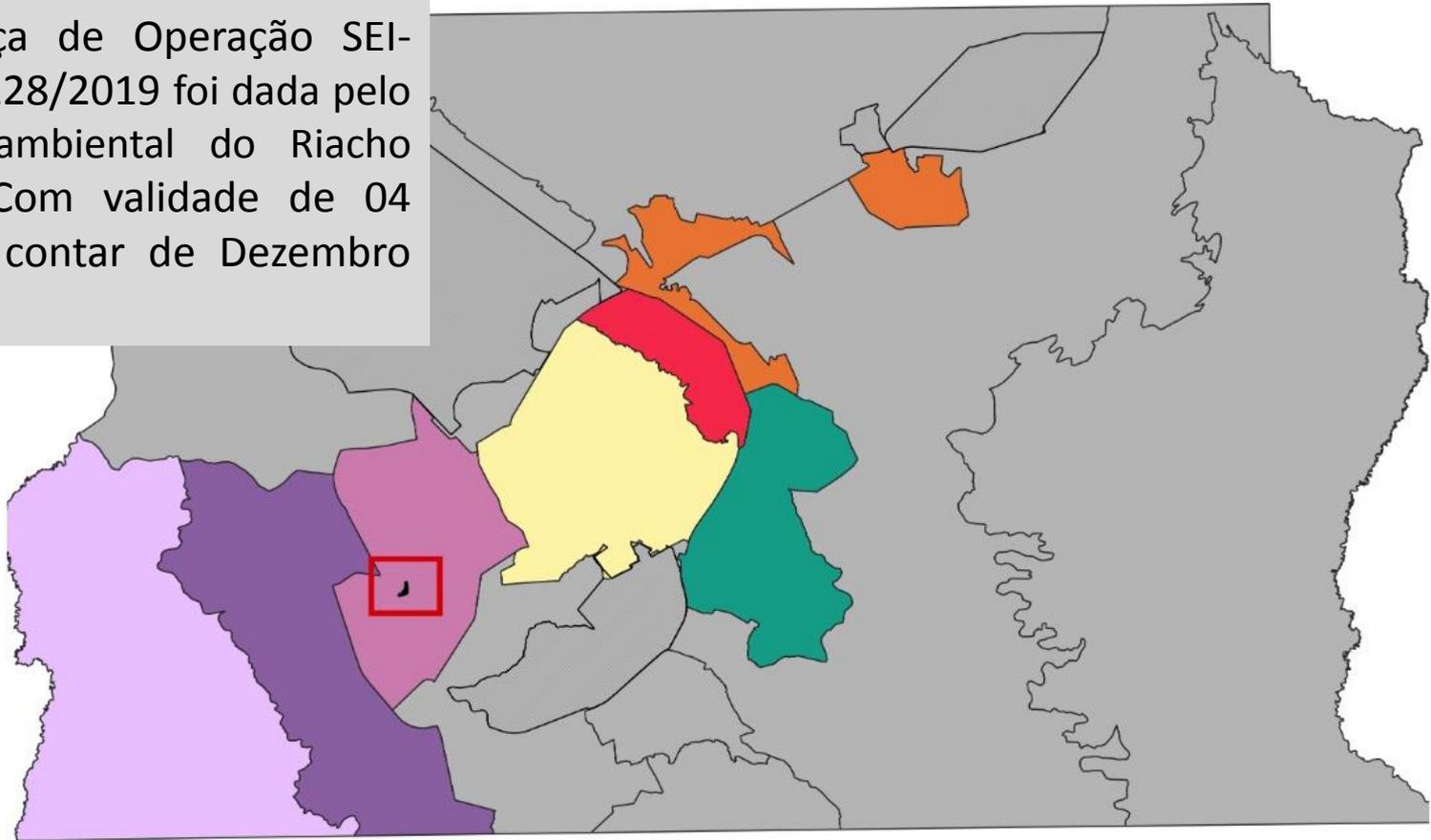


 >15 <50 Habitante por Hectare  Poligonal de Projeto



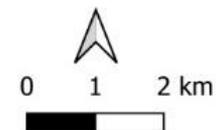
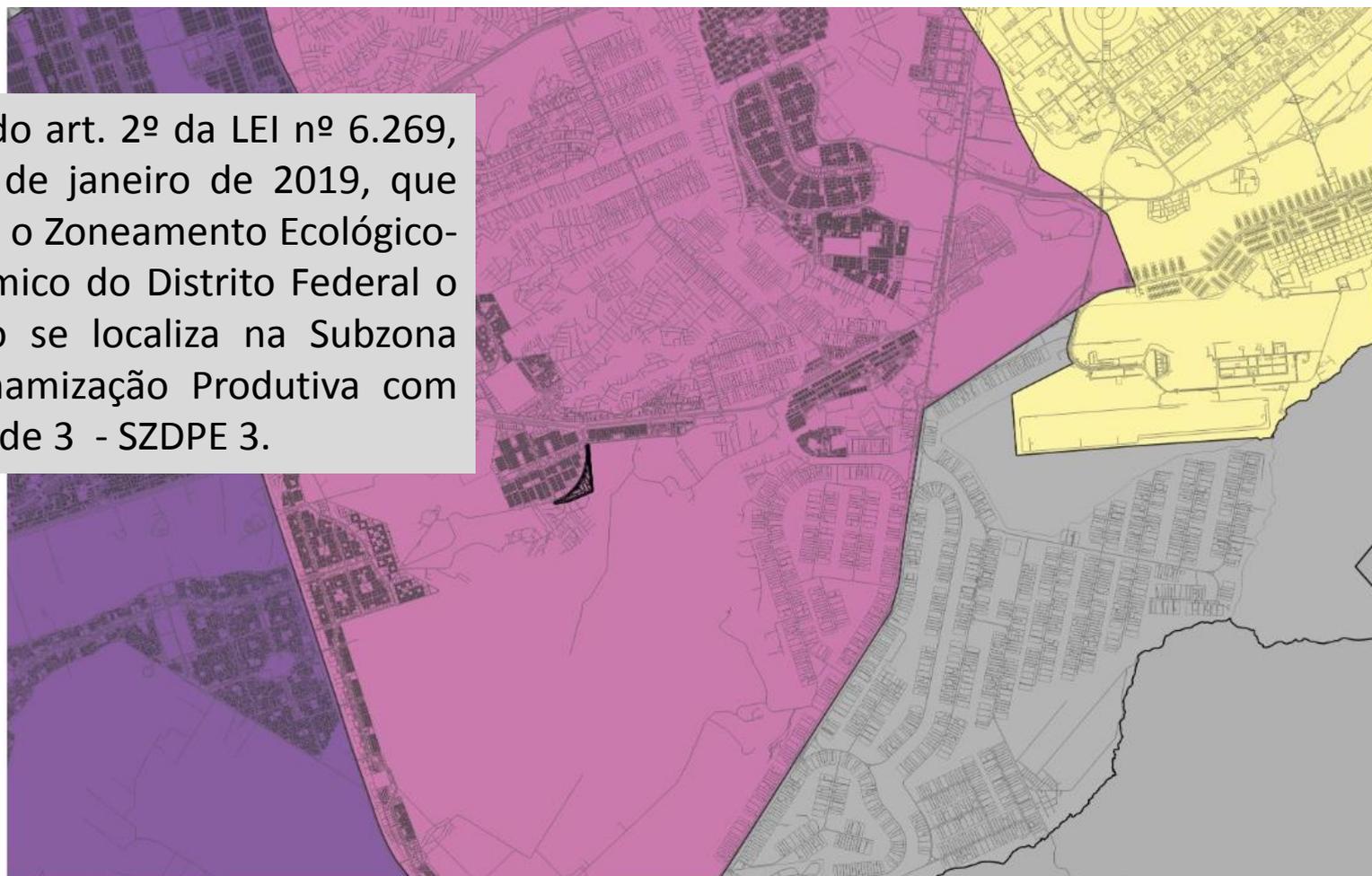
AMBIENTAL

- A Licença de Operação SEI-GDF nº 228/2019 foi dada pelo estudo ambiental do Riacho Fundo. Com validade de 04 anos, a contar de Dezembro de 2019.



ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

- Segundo art. 2º da LEI nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal o projeto se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3.



CARTAS CONSULTAS



IBRAM – SEI nº 00391-00001630/2019-27

O IBRAM emitiu a Licença de Operação SEI-GDF nº 228/2019. Com validade de 04 anos, a contar do dia 20 de dezembro de 2019.

CAESB – SEI nº 00392-00011511/2019-54

A Quadra QS 16 do Riacho Fundo I já possui implantados redes de abastecimento de água e coleta de esgotos. Essas redes encontram-se atualmente em funcionamento normal e atendendo à população local.



Não constam interferências com o Sistema de Esgotamento Sanitário.

Existem interferências de abastecimento de água, as quais a CAESB considera tecnicamente viável o remanejamento das redes que interferem com a poligonal.

Os custos serão inteiramente a cargo da CODHAB.

CARTAS CONSULTAS



NOVACAP – SEI nº 00392-00011514/2019-98

A NOVACAP informa que apresenta as condições físicas de drenagem de águas pluviais, pavimentação asfáltica e meios-fios na QS 16 Riacho Fundo em condições aptas de operação.



CEB – SEI nº 00392-00011513/2019-43

A CEB informa que Consta Interferência com Rede Aérea Existente. Em relação à possibilidade de remanejamento, informam que é sempre possível o remanejamento de redes aéreas urbanas. A elaboração de projeto específico, bem como a avaliação de seus custos deve ser alvo de um pedido individualizado, de acordo com a Resolução Normativa nº 414/2010 da Agência Nacional de Energia.

Os custos de remanejamento serão inteiramente a cargo da CODHAB.

CARTAS CONSULTAS



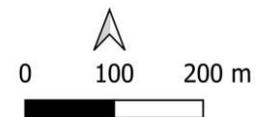
SLU – SEI nº 00392-00000126/2020-15

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da Região Administrativa do Riacho Fundo - RA XVII. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares não seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia.

SISTEMA VIÁRIO



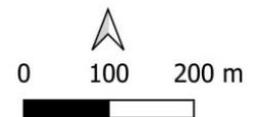
 Via Coletora  Via Local  Poligonal de Projeto



ENDEREÇAMENTO



■ CLS 16 ■ QS 16 — Poligonal de Projeto



USOS

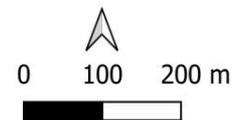
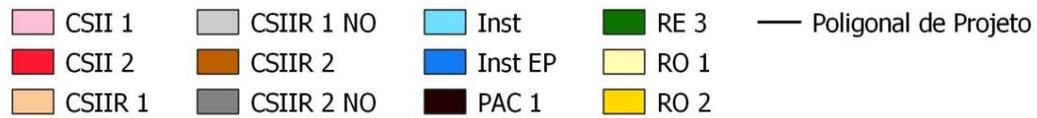
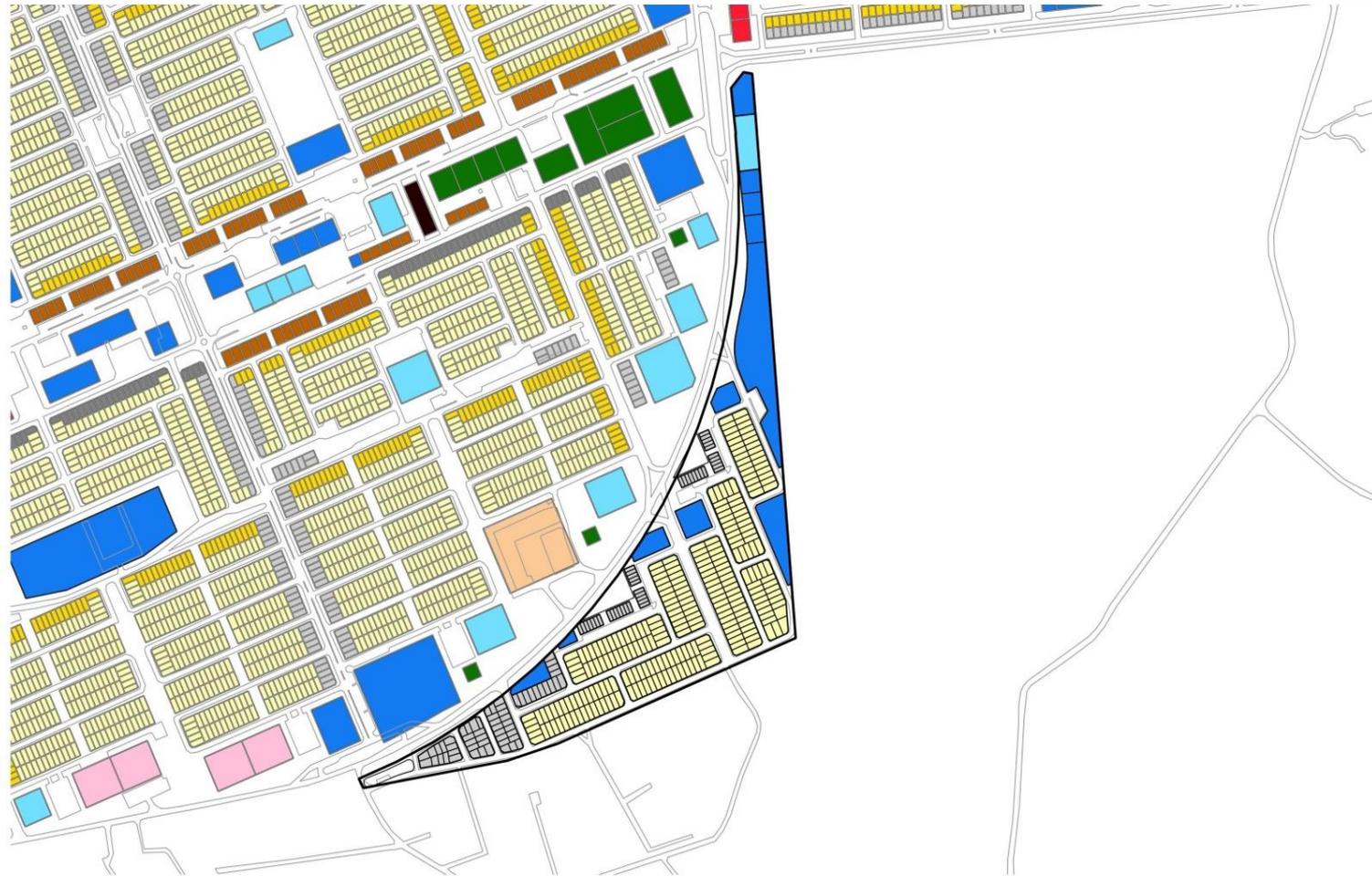


TABELA LUOS

Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Riacho Fundo

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1703	RO 1	a≤200	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1705	CSIIR 1 NO	a≤200	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1718	Inst	a≤1000	2,40	2,40	60	30	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS / RIACHO FUNDO:

- (1) **MARQUISE:** Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.
 (2) **TX OCUP, CFA B e CFA M:** Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
 (3) **ALT MAX:** Altura máxima inclui a cobertura.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

- Área Poligonal = 12,33 ha
- Área Equipamento = 2,24 ha
- Percentual de Equipamento Público = 18,16%



LEGENDA

— Poligonal de Projeto ■ INST-EP

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS				
Equipamento	Tipo (Uso)	Endereço	Área (m²)	Órgão
A designar	INST EP	QS 16 Conj. 1D AE-1	1079,85	A destinar
A designar	INST EP	QS 16 Conj. 2A AE-1	285,14	A destinar
A designar	INST EP	QS 16 Conj. 4A AE-1	1243,62	A destinar
GDF	INST EP	QS 16 Conj. 5A AE-1	1600,00	GDF
A designar	INST EP	QS 16 Conj. 7A AE-1	2988,92	A destinar
GDF	INST EP	QS 16 Conj. 8A AE-1	1005,57	GDF
Vila Olímpica	INST EP	QS 16 Conj. 9 AE-1	9999,04	Secretaria de Esportes
A designar	INST EP	QS 16 Conj. 9 AE-2	1003,69	A destinar
A designar	INST EP	QS 16 Conj. 9 AE-3	824,98	A destinar
A designar	INST EP	QS 16 Conj. 9 AE-4	861,48	A destinar
Saúde	INST EP	QS 16 Conj. 9 AE-5	1561,90	Secretaria de Saúde
TOTAL			22.454,19	

QUADRO SINTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL(%)
Área Passível de Parcelamento		123.335,99	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	261	43.054,79	34,91%
a. CSIIR 1 NO	100	11.544,95	9,36%
a. Inst.	01	2.179,25	1,76%
a. Inst. EP	11	22.454,19	18,21%
Subtotal	373	79.233,18	64,24%
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças		3.776,52	3,06%
3. Sistema de Circulação			
Subtotal		44.102,81	35,76%
TOTAL (1 + 2+ 3)	373	123.335,99	100%

EQUIPE

Coordenação:

Wellington Luiz de Souza Silva	Presidente CODHAB
Leonardo Pierre Firme	Diretor/DIREG Arquiteto e Urbanista

Projeto:

Rafaella S. Sampaio	Arquiteta e Urbanista
Niele Fernandes Pires	Arquiteta e Urbanista
Marcela Zago Vilela	Arquiteta e Urbanista
Wesley Waldemar Paranaíba	Arquiteto e Urbanista
Isabela Naiade N. Gardés	Arquiteta e Urbanista
Carolina Santos de Freitas	Arquiteta e Urbanista
Silvia Helena Lemos Murici	Arquiteta e Urbanista

Colaboração:

Aline S. Lopes	Engenheira Ambiental
Leonardo de Abreu P. Rodrigues	Geólogo
Igor Ramos Maciel	Engenheiro Civil