



CODHAB

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

LOCALIZAÇÃO

A detailed street map of Riacho Fundo II, Brazil, rendered in white lines on a dark grey background. A blue location pin is placed on a road in the lower-left quadrant. A white rectangular callout box with a thin black border is positioned above the pin, containing the text 'RIACHO FUNDO II'. The map shows a dense network of streets and several large, irregularly shaped white areas representing water bodies or parks.

RIACHO FUNDO II

**Riacho Fundo II 2ª Etapa – QC 01 a
QC 06**

APRESENTAÇÃO

Projeto Urbanístico denominado QC 01 a 06, localizado na Região Administrativa do Riacho Fundo II – RA XXI, 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 II 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:

[...]

VII – Núcleo Urbano do Riacho Fundo II

[...]

Ainda de acordo com o PDOT em seu art. 135, a área do projeto é classificada como Oferta de Áreas Habitacionais, conforme a seguir:

Seção V Da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais

(...)

Art. 135. Constituem áreas integrantes desta estratégia, conforme o Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D:

(...)

VII – Etapa 2 do Riacho Fundo II, na Região Administrativa do Riacho Fundo II;

(...)

APRESENTAÇÃO

A poligonal de projeto faz confrontação ao norte com o Riacho Fundo II 1ª Etapa, ao sul com o Riacho Fundo II 3ª Etapa e ao oeste com a via EPCT, Estrada Parque do Contorno, que divide o Riacho Fundo II com o Recanto das Emas.

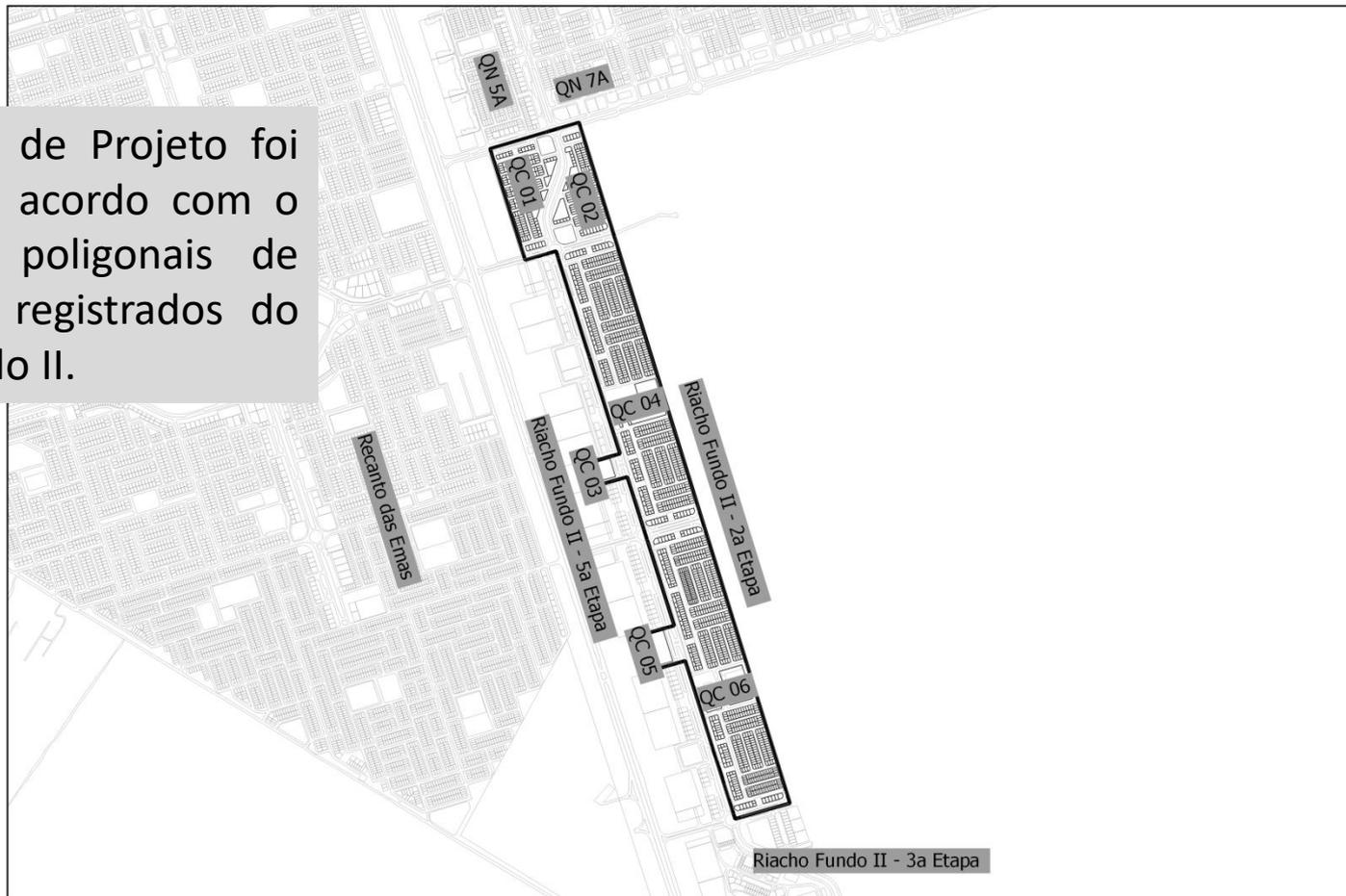
O parcelamento do Riacho Fundo II – 2ª Etapa cria lotes residenciais unifamiliares, mistos (residência e comércio), comerciais e equipamentos públicos. É considerado uma continuidade do projeto da 1ª Etapa, consubstanciado no projeto URB/MDE 170/93, e projeto da Complementação da 1ª Etapa, consubstanciado no projeto URB/MDE 002/01.

Riacho Fundo II 2ª Etapa – QC 01 a QC 06

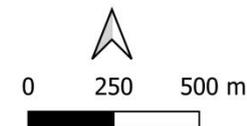


URB 138/2019

A poligonal de Projeto foi definida de acordo com o limite das poligonais de Projetos já registrados do Riacho Fundo II.

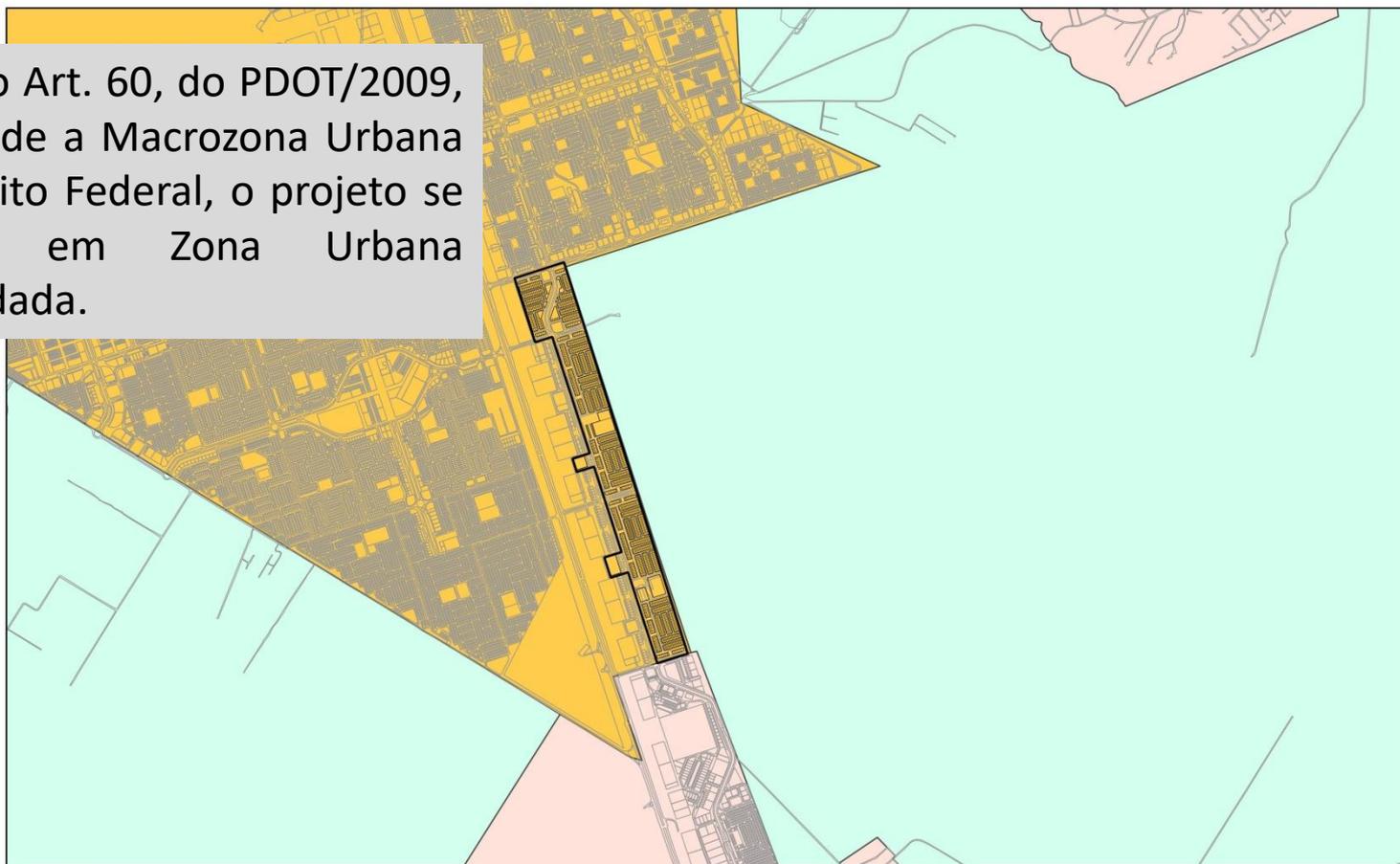


— Poligonal de Projeto



ZONEAMENTO

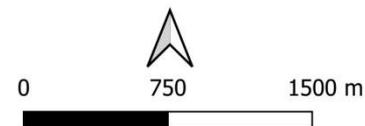
- Segundo Art. 60, do PDOT/2009, que divide a Macrozona Urbana do Distrito Federal, o projeto se localiza em Zona Urbana Consolidada.



Zona Rural de Uso Controlado
Zona Urbana Consolidada

LEGENDA

Zona Urbana de Expansão e Qualificação
Poligonal de Projeto



DENSIDADE

- ÁREA RIACHO FUNDO= 10.676,00 ha
- ÍNDICE PDAD/2015 = 3,44 Pessoas por unidade habitacional
- População total = 51.709 (PDAD 2015)
- DENSIDADE BRUTA = 16,03 hab/ha
- BAIXA DENSIDADE



LEGENDA

 > 150 Habitantes por hectare

 >50 <150 Habitantes por Hectare

 >15 <50 Habitante por Hectare

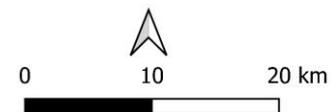
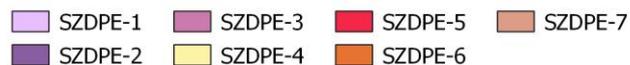
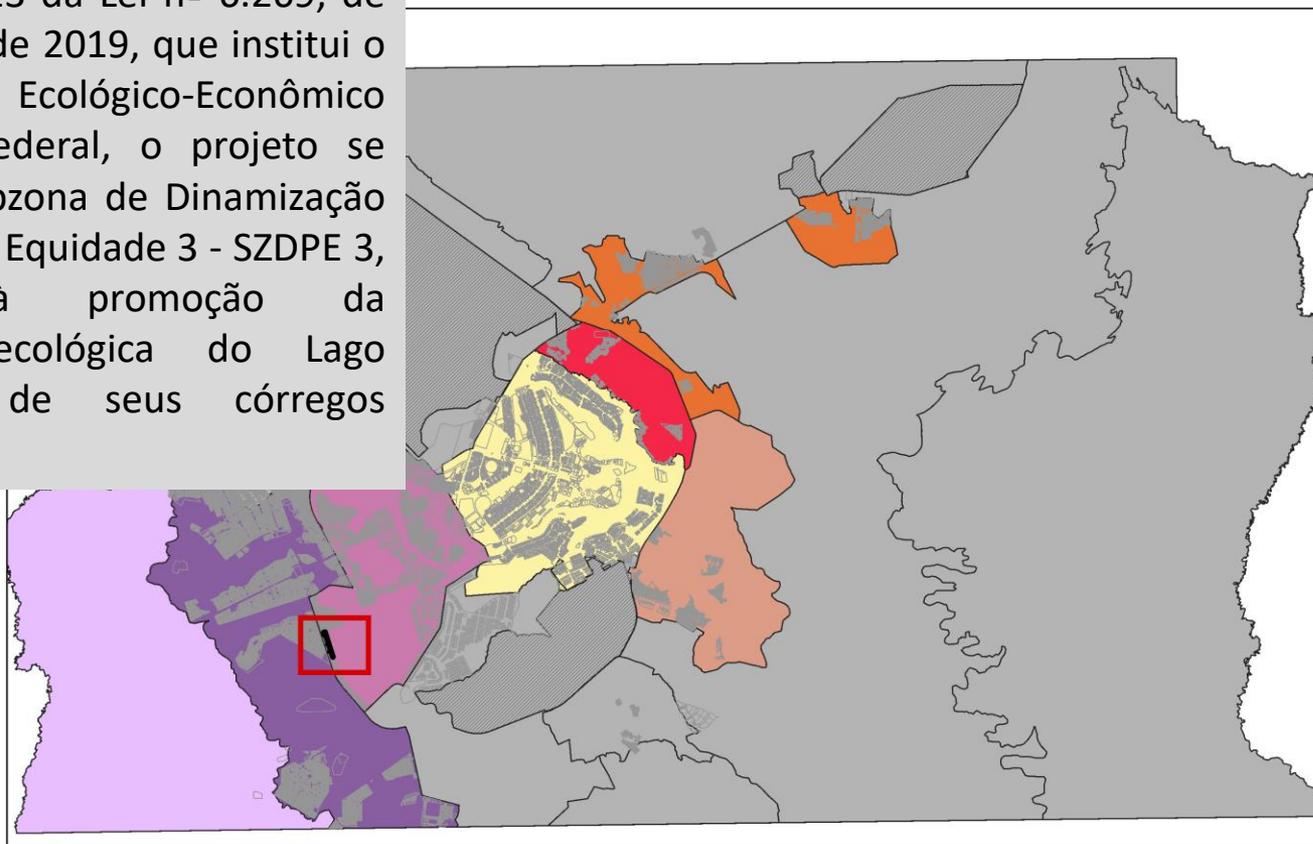
 Poligonal de Projeto

0 750 1500 m

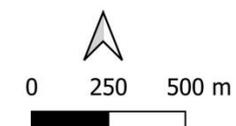
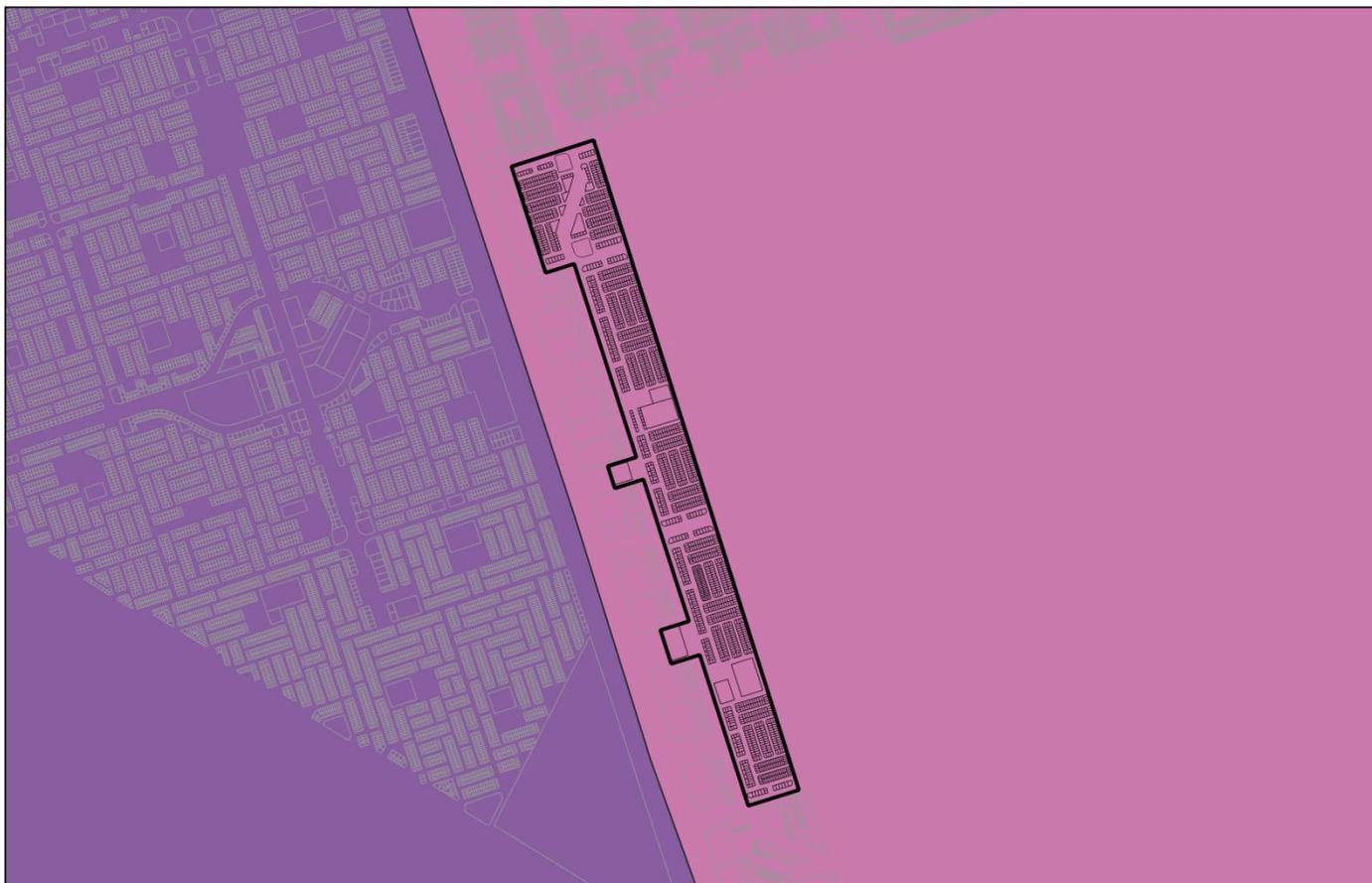


AMBIENTAL

- Segundo art. 13 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, destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários.



ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO



CARTAS CONSULTAS



IBRAM –SEI nº 00111-00014740/2017-78

É possível constar que a Licença de Instalação nº 07/2013, que se encontra no processo 191.000.091/1992, encontra-se prorrogada e válida até a manifestação definitiva do IBRAM.



CAESB – SEI nº 00392-00001074/2020-02

As Quadras QC 01 a QC 06 do Riacho Fundo II 2ª Etapa já possuem implantadas redes de abastecimento de água e coleta de esgotos. Essas redes encontram-se atualmente em funcionamento normal e atendendo à população local.

Existem interferências com o abastecimento de água e com o sistema de Esgotamento Sanitário, as quais a CAESB consideram tecnicamente viáveis o remanejamento das redes que interferem com a poligonal.

Os custos serão inteiramente a cargo da CODHAB.

CARTAS CONSULTAS



NOVACAP – SEI nº 00392-00001071/2020-61

A NOVACAP informa que apresenta as condições físicas de drenagem de águas pluviais, pavimentação asfáltica e meios-fios nas quadras do projeto em condições aptas de operação.



CEB – SEI nº 00392-00001075/2020-49

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.

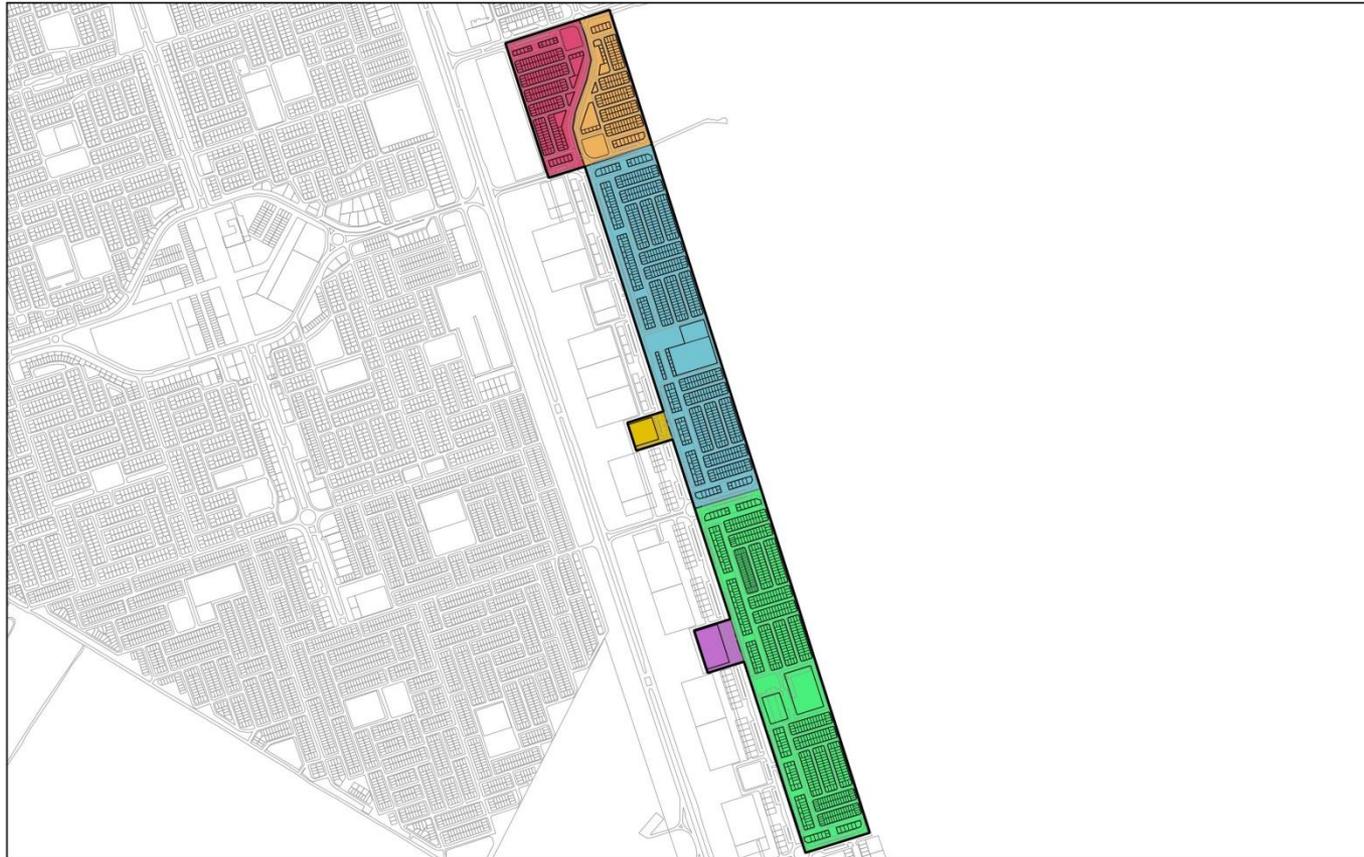
CARTAS CONSULTAS



SLU – SEI nº 00392-00001071/2020-16

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da Região Administrativa do Riacho Fundo II - RA XXI. 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.

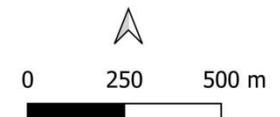
ENDEREÇAMENTO



LEGENDA

- | | | |
|---|---|---|
|  QC 01 |  QC 03 |  QC 05 |
|  QC 02 |  QC 04 |  QC 06 |

— Poligonal de Projeto

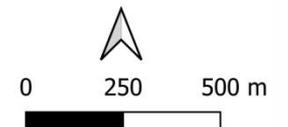


USOS



LEGENDA

- | | | |
|--|---|--|
|  CSII 2 |  INST EP |  UE 2 |
|  CSIIR 2 |  RO 1 |  Poligonal de Projeto |
|  CSIIR 2 NO |  RO 2 | |

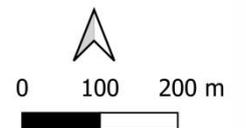


USOS



LEGENDA

- | | | |
|--|---|--|
|  CSII 2 |  INST EP |  UE 2 |
|  CSIIR 2 |  RO 1 |  Poligonal de Projeto |
|  CSIIR 2 NO |  RO 2 | |



USOS



LEGENDA

- | | | |
|--|---|--|
|  CSII 2 |  INST EP |  UE 2 |
|  CSIIR 2 |  RO 1 |  Poligonal de Projeto |
|  CSIIR 2 NO |  RO 2 | |

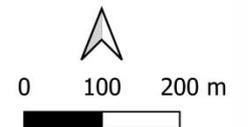


TABELA LUOS

Anexo III - Quadro 15A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Riacho Fundo II

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
2103	RO 1	as350	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
2104	RO 2	as380	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
2108	CSII R 2 NO	as300	1,40	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
2109	CSII R 2 ⁽¹⁾	as780	1,40	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
2112	CSII 2 ⁽¹⁾	as400	1,40	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

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 II:

- (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.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSII nd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.



Lei Complementar de
Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

- Área Poligonal
12,33 ha
- Área Equipamento
5,62 ha
- Percentual de Lotes
INST-EP
8,33%
- Percentual de Praças
3,89%
- Percentual de
Equipamentos Públicos
Totais
12,22%



LEGENDA

- INST EP
- UE 2
- Poligonal de Projeto

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS

Equipamento	Tipo (Uso)	Endereço	Área (m²)	Órgão
GDF	INST EP	QC 01 CJ 05 AE 1	1.100,89	GDF
A DESIGNAR	INST EP	QC 01 CJ 06 AE 1	436,39	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST EP	QC 01 CJ 06 AE 2	420,01	A DESIGNAR
POSTO DE SAÚDE	INST EP	QC 01 CJ 10 AE 1	831,03	GDF
A DESIGNAR	INST EP	QC 02 CJ 02 AE 1	291,38	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST EP	QC 02 CJ 02 AE 2	637,57	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST EP	QC 02 CJ 05 AE 1	222,56	A DESIGNAR
GDF	INST EP	QC 01 CJ 05 AE 1	1.100,89	GDF
A DESIGNAR	INST EP	QC 01 CJ 06 AE 1	824,98	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST EP	QC 02 CJ 07 AE 1	1.963,58	A DESIGNAR
CRAS	INST EP	QC 04 CJ 16 AE 1	3.027,05	SEDES
ESCOLA CLASSE	INST EP	QC 04 CJ 16 AE 2	8.136,29	GDF
A DESIGNAR	INST EP	QC 03 AE 1	3.848,43	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST EP	QC 05 CJ 04 AE 1	6.416,80	A DESIGNAR
CENTRO DE SAÚDE – SES	INST EP	QC 06 CJ 16 AE 1	8.113,14	GDF
PEC	INST EP	QC 06 CJ 17 AE 1	2.911,11	GDF
TOTAL			38.356,23	

QUADRO SINTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL(%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	1.339	148.561,90	32,25
b. RO 2	159	17.982,40	3,90%
c. CSIIR 2	18	2.194,76	0,48%
d. CSIIR 2 NO	62	8.626,77	1,87%
e. CSII2	158	17.881,20	3,88%
f. INST-EP	14	38.356,23	8,33%
Subtotal	1.750	233.603,27	50,71%
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP			
a. Praças		17.941,32	3,89
3. Sistema de Circulação		209.054,94	45,39%
TOTAL		460.599,53	100%

PROJETO



R. CAROLINA JAVIER DE FREITAS
T.00 AT.0074-1

PROJETO DE URBANISMO

URB 006/2020 RIACHO FUNDO II - RA XXI
5ª ETAPA
OC 01, 02, 03, 04, 05 e 06

PLANTA GERAL	FOLHA 01/06	ESCALA: 1:5.000	DATA: ABRIL/2020	VER. MDC: 006/2020
PROJETO: COORDENADOR	DESENHADOR	REVISOR	AVALIADOR	APROVADOR

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

166-II	167-II	168-II
166-III	167-III	167-IV
182-II	183-I	183-II

RIACHO FUNDO II - RA XXI

Kr = 1.0007161

EQUIPE

Coordenação:

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

Projeto:

Davi Doná de Mascarenhas Mendes	Desenhista
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