

CPMS - A

Audiência Pública Virtual

Apresentação e discussão do Estudo de Impacto Ambiental para *parcelamento de solo urbano*, referente ao licenciamento ambiental do empreendimento denominado Parcelamento de Solo Urbano – Condomínio Privê Morada Sul - Etapa A, localizado na ARINE Altiplano Leste I, Setor Habitacional Altiplano Leste, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVIII.

29 de maio 2021



CPMS-A



Sumário

- **01 - A constituição do CPMS-A**
- **02 - Projeto Urbanístico**
- **03 - Impacto Ambiental**
- **04 - Infraestrutura: pavimentação e drenagem**
- **05 - Conclusões Finais**

I. A constituição do CPMS-A

- **1985: Surgimento do CPMS-A.** Aquisição pela empresa Agropecuária Estrela D'alva de uma área particular localizada no ALTIPLANO LESTE, de propriedade de Dalva Nascimento e de seus filhos. Originalmente denominado de ESTÂNCIA MORADA SUL
- **1989: Mudança do nome.** Alterado para Condomínio Privê Morada Sul e, hoje, é chamado de Condomínio Privê Morada Sul - Etapa A com uma área de 67,0685 hectares.
- **Matrículas:** Está incrustrado em dois quinhões de terras maiores - objeto das matrículas nº 16.262 e nº 16.263 – com área de 527 ha 71a 99ca e 498ha 11a 99ca, respectivamente, formando um enorme condomínio de propriedade de diversos particulares, posto que essas aquisições menores não foram objeto de demarcação.

I. A constituição do CPMS-A

- Nesses 35 anos que se seguiram desde a sua criação, o condomínio foi crescendo e hoje encontra-se totalmente consolidado. **Possui 453 lotes, dos quais quase 400 já estão construídos.**



Condomínio Privê
Morada Sul

I.1 Inclusão do CPMS-A no PDOT

O CPMS-A está inserido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009.

Desde a **Lei Complementar nº 803/2009** é considerado área urbana de uso controlado II, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, do Distrito Federal (DF) de 2009 e classificado como uma **ARINE ALTIPLANO LESTE I (ÁREA DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO - unidade territorial que reúne assentamentos informais a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado do processo de regularização dos assentamentos informais, com características urbanas).**





Condomínio Privê
Morada Sul 2018

I.2 PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Deu-se início em 1985, seguindo os seguintes passos:

- **URBANISTICO – SEDUH**

Nº do Processo: nº 020.000.772/1985, transformado no processo padrão SEI-GDF nº 0020.000.772/1985.

Início do processo: 1985

Contexto: O processo ficou sem movimentação por vários anos na Secretaria de Habitação do GDF. Em abril/2017, todos os estudos foram atualizados e entregues na Secretaria pelo CPMS-A.

Aguardando a LIC.

I.2 PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

- **AMBIENTAL – IBRAM**

Nº do Processo 190.000.965/2003, transformado no processo SEI-GDF nº 00391-00015567/-44.

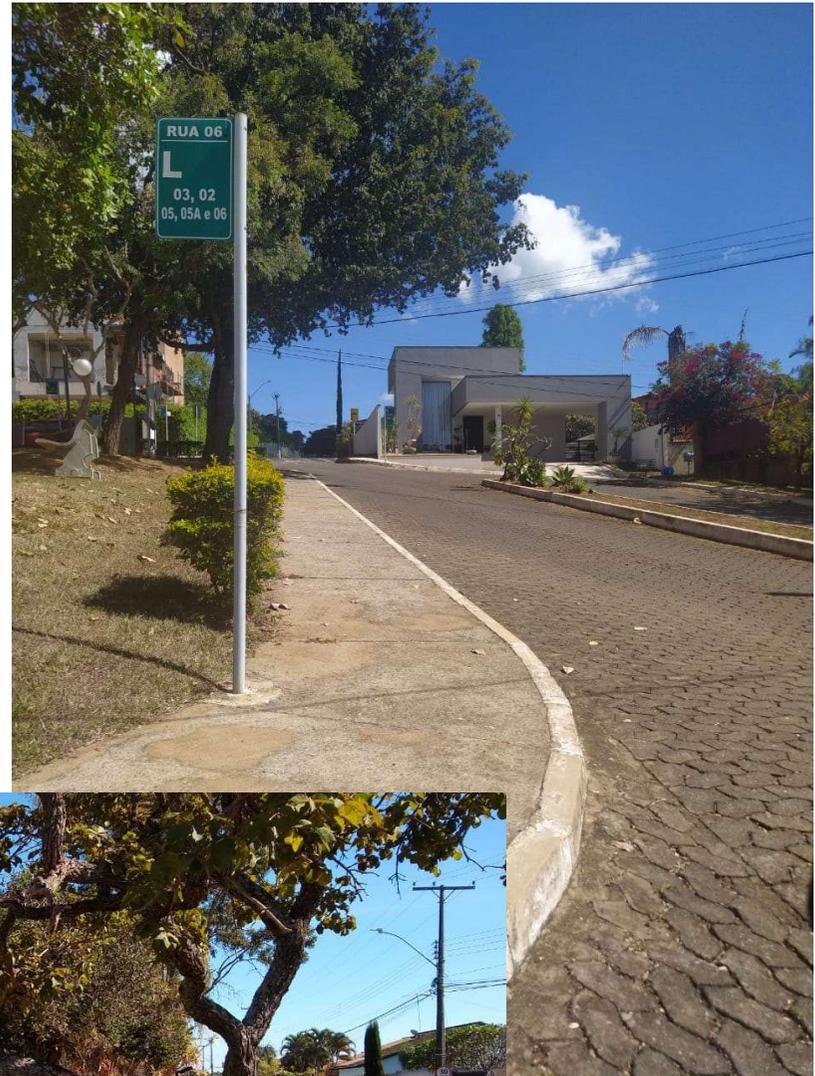
Início do processo: 2003

Contexto: Também ficou sem movimentação IBRAM por muitos anos. No início de 2018, foi dado início a sua análise e emitida a Nota Técnica solicitando diversos estudos para a retomada dos estudos e a obtenção da Licença de Instalação Corretiva necessária a Regularização do CPMS.

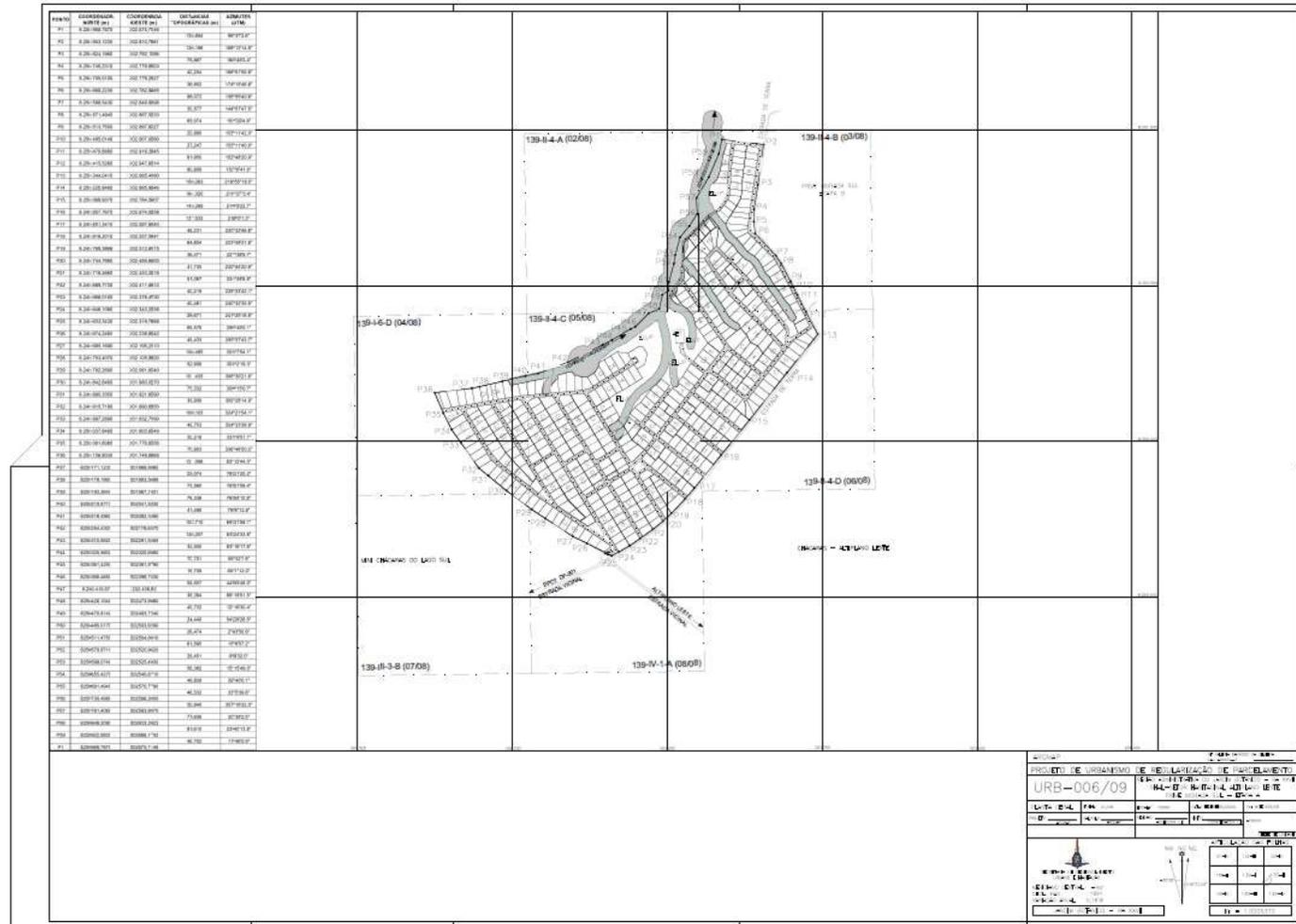
Em março/21, o IBRAM emitiu Parecer Técnico recomendando a emissão da licença de instalação, com condicionalidades.



REDMI NOTE 8
AI QUAD CAMERA



2. Projeto Urbanístico



2. Projeto Urbanístico



2. Projeto Urbanístico

- Segundo o **Art. 39 do PDOT/2009**, o parcelamento encontra-se em área com **densidade baixa entre 15 (quinze) e 50 hab/ha** (cinquenta habitantes por hectare).
- A DIUR 01/2019 estabelece o índice de 3,3 moradores por domicílio (IBGE, censo de 2010), calculada para o Distrito Federal referente a densidade bruta. O cálculo de densidade para esse parcelamento é apresentado no quadro a seguir:

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL

Usos	Nº Unidades Residenciais	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
RE 1	453	3,3	1.494,9	67,0685	22,29
TOTAL	453	3,3	1.494,9	67,0685	22,29

2. Projeto Urbanístico

- Parâmetros de Ocupação do solo das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais – PDOT 2009.

PONTE DE TERRA, ARNIQUEIRA, REGIÃO DOS LAGOS, GRANDE COLORADO, ALTO DA BOA VISTA, NOVA COLINA, ALTIPLANO LESTE, SÃO BARTOLOMEU, BERNARDO SAYÃO, TORORÓ, JARDIM BOTÂNICO, DOM BOSCO E TAQUARI											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m ²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤400m ²	R>400m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (2.E-1 ; 4.E-1; 7.E-1; 9.E-1; 13.E-1; 14.E-1; 14.E-2; 19.E-1; 19.E-2; 20.E-1; 22.E-1; 25.E-1; 25.E-2; 25.E-3; 25.E-4; 25.E-5; 25.E-6; 26.E-1; 28.E-1; 28.E-2; 29.E-1; 29.E-2; 29.E-3)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

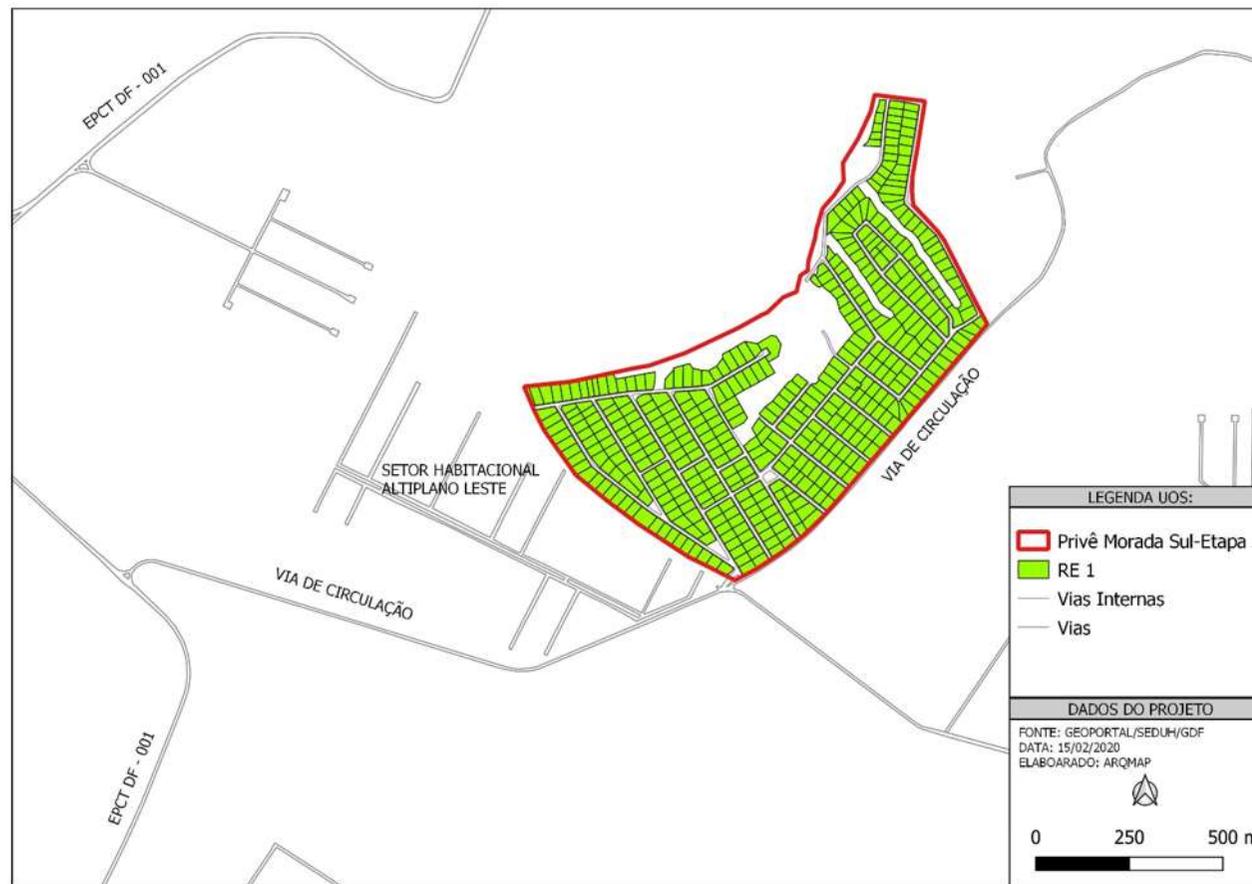
OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

2. Projeto Urbanístico

Usos de acordo com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS.



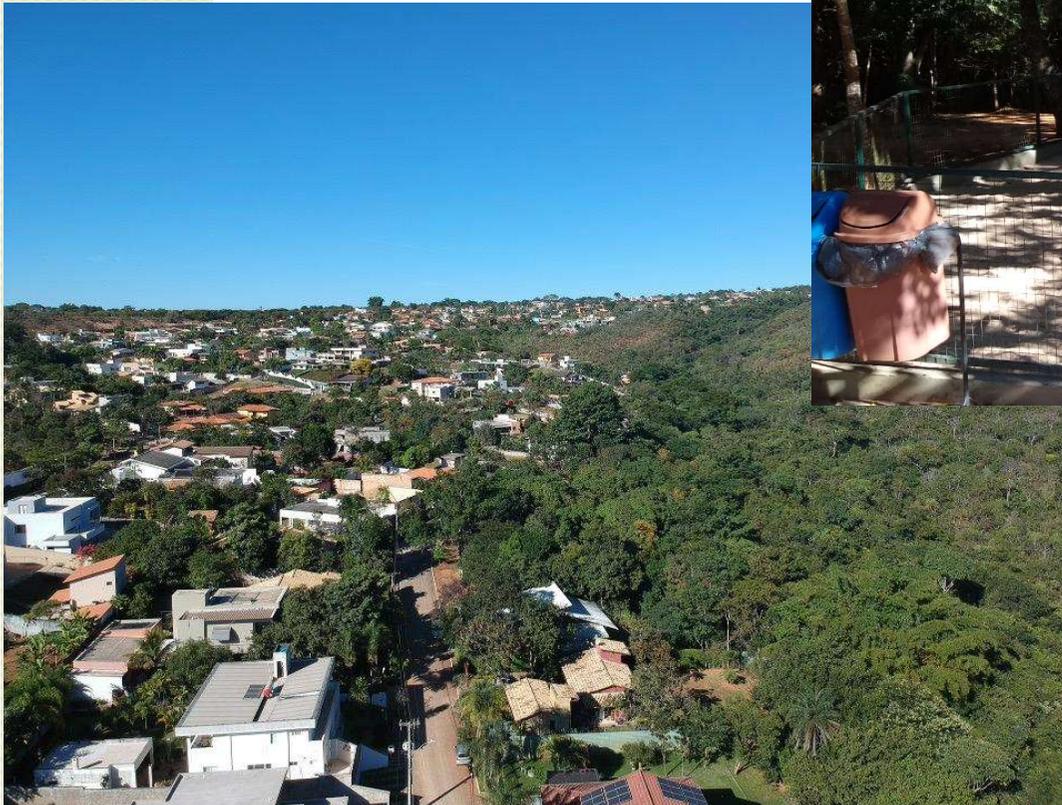
2. Projeto Urbanístico

Quadro de Áreas do Parcelamento

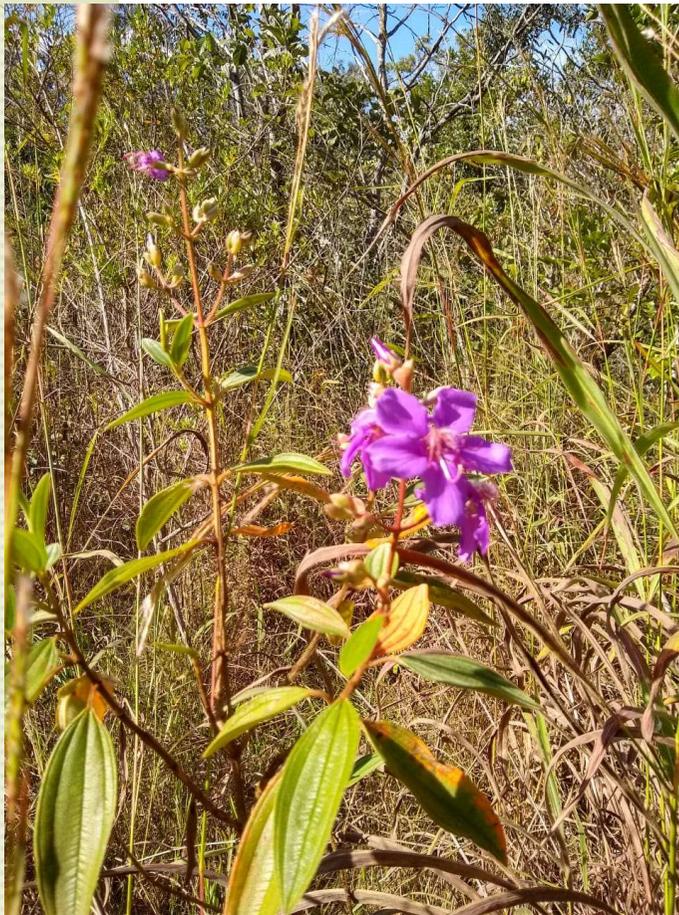
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	670.684,55	100
II. Área não Passível de Parcelamento		
a. Área de Proteção Permanente	72.043,79	10,74
b. Faixa de Domínio de Rodovia		
c. Faixa de 15m, inciso III, art. 4º da Lei 6.766/79		
III. Área Passível de Parcelamento: (I – II)	598.640,76	89,26

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		598.640,76	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. RE 1	453	492.524,55	82,27
b. Inst	02	2.855,12	0,48
Total	455	495.379,67	82,75
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças		5.414,79	0,90
b. Espaço Livre de Uso Público - ELUP		33.019,68	5,52
3. Área Verde Pública		–	–
4. Sistema de Circulação		64.826,62	10,83
Área Pública ¹ : 2		38.434,47	6,42
Área Pública²: 2 +3 +4		103.261,09	17,25

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas



3. Impacto Ambiental



3.1- Infraestrutura

3.1.1 – Abastecimento de Água:

- CAESB (poços e hidrômetros doados pelo Condomínio)

3.1.2 – Esgotamento Sanitário:

- Fossas Sépticas (não possui rede da CAESB)

3.1.3 – Energia:

- CEB/NEOENERGIA

3.1.4 – Coleta de Lixo:

- Coleta seletiva pelo SLU e Empresa Licenciada

3.1.5 – Pavimentação e Drenagem:

- Aprovados pela Novacap

3.2 - Caracterização Socioambiental

3.2.1 – Meio Físico

3.2.2 – Meio Biótico

3.2.3 – Meio Socioeconômico

3.3 - Prognóstico dos Impactos Socioambientais Meio Físico

MATRIZ DE IMPACTOS AMBIENTAIS									
Impacto	Natureza	Forma	Duração	Temporabilidade	Reversibilidade	Abrangência	Magnitude	Importância	Significância
Meio Físico									
Instalação de Processos Erosivos	Negativo	Direto	Permanente	Longo Prazo	Reversível	Local	Grande	Grande	Muito Significativo
Assoreamento da Planície de Inundação das Drenagens Receptoras	Negativo	Direto	Temporário	Longo Prazo	Reversível	Local	Grande	Grande	Muito Significativo
Geração de Resíduos Sólidos	Negativo	Direto	Temporário	Curto Prazo	Reversível	Local	Pequeno	Pequena	Não Significativo
Alterações na Qualidade do Ar	Negativo	Direto	Temporário	Curto Prazo	Reversível	Local	Pequeno	Pequena	Não Significativo
Aumento do Nível de Ruído e Vibrações	Negativo	Direto	Temporário	Curto Prazo	Reversível	Local	Pequeno	Pequena	Não Significativo
Alteração na Qualidade da Água	Negativo	Direto	Temporário	Longo Prazo	Reversível	Regional	Grande	Grande	Muito Significativo
Alteração nos Sistemas Aquíferos Locais	Negativo	Direto	Temporário	Longo Prazo	Reversível	Regional	Grande	Grande	Muito Significativo



Condomínio Privê

Morada Sul

3.3 - Prognóstico dos Impactos Socioambientais Meio Biótico

MATRIZ DE IMPACTOS AMBIENTAIS									
Impacto	Natureza	Forma	Duração	Temporabilidade	Reversibilidade	Abrangência	Magnitude	Importância	Significância
Meio Biótico									
Alteração da Vegetação	Negativo	Direto	Temporário	Longo Prazo	Reversível	Local	Grande	Grande	Muito Significativo
Alteração e/ou Perda de Habitats da Fauna Terrestre	Negativo	Direto	Temporário	Longo Prazo	Reversível	Local	Grande	Grande	Muito Significativo
Risco de Acidentes com Animais Peçonhentos	Negativo	Direto	Temporário	Curto Prazo	Reversível	Local	Pequeno	Pequena	Pouco Significativo

3.3 - Prognóstico dos Impactos Socioambientais Meio Socioeconômico

MATRIZ DE IMPACTOS AMBIENTAIS									
Impacto	Natureza	Forma	Duração	Temporabilidade	Reversibilidade	Abrangência	Magnitude	Importância	Significância
Meio Socioeconômico									
Especulação Imobiliária	Negativo	Direto	Permanente	Longo Prazo	Irreversível	Regional	Média	Média	Muito Significativo
Melhoria na Infraestrutura de Acessos Viários	Positivo	Direto	Permanente	Longo Prazo	Irreversível	Local	Média	Média	Pouco Significativo
Incremento da População	Negativo	Direto	Permanente	Longo Prazo	Irreversível	Regional	Média	Média	Pouco Significativo
Geração de Empregos	Positivo	Direto	Permanente	Longo Prazo	Irreversível	Regional	Média	Média	Muito Significativo
Expectativa pela Desmobilização da mão-de-obra	Negativo	Direto	Permanente	Curto Prazo	Irreversível	Regional	Pequeno	Pequena	Pouco Significativo
Aumento da Arrecadação de Tributos	Positivo	Direto	Permanente	Longo Prazo	Irreversível	Regional	Média	Média	Muito Significativo

3.4 - Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias Meio Físico

MEDIDAS DE CONTROLE AMBIENTAL

Meio Físico

Instalação de Processos Erosivos	Revegetar áreas degradadas e/ou com solo exposto
	Quando identificados, devem ser interrompidos e recuperados, evitando maiores danos
Assoreamento da Planície de Inundação das Drenagens Receptoras	Priorizar a utilização de pavimentos alternativos que permitam a infiltração das águas
	Instalação de Caixas de Infiltração
	Reabilitação de áreas degradadas
Geração de Resíduos Sólidos	Despertar nos moradores a importância de reduzir, separar e reciclar o lixo
	Separar e descartar corretamente os resíduos da obra
	Incentivar a reciclagem dos resíduos da construção civil
Alterações na Qualidade do Ar	Divulgar aos moradores da rua as datas previstas para início e término da obra
	Estabelecer horários para entrega dos materiais e circulação de máquinas
Aumento do Nível de Ruído e Vibrações	Respeitar o Horário de Silêncio estipulado no Regimento Interno do Condomínio;
	Respeitar os níveis de ruído propostos pela NBR 10.151
Alteração na Qualidade da Água	Divulgar aos moradores da rua as datas previstas para início e término da obra
	Estabelecer horários para entrega dos materiais e circulação de máquinas
Alteração nos Sistemas Aquíferos Locais	Viabilização da planta urbanística, favorecendo áreas verdes
	Instalação de Caixas de Infiltração



3.4 - Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias Meio Biótico

MEDIDAS DE CONTROLE AMBIENTAL	
Meio Biótico	
Alteração da Vegetação	Preservação das áreas nativas, com ênfase nas APP e canais naturais
	Plantio de espécies vegetais apropriadas nas áreas verdes públicas
Alteração e/ou Perda de Habitats da Fauna Terrestre	Instalação de placas educativas com referência à proteção da fauna silvestre
	Manutenção e conservação de áreas identificadas como corredores ecológicos
	Manejo adequado das áreas a serem ocupadas
Risco de Acidentes com Animais Peçonhentos	Distribuição de material educativo com referência à proteção da fauna silvestre
	Disponibilizar corretamente os materiais e resíduos da obra

3.4 - Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias Meio Socioeconômico

3.5 - Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias

MEDIDAS DE CONTROLE AMBIENTAL	
Meio Socioeconômico	
Especulação Imobiliária	Com a legalização do parcelamento se terá um desenvolvimento local e regional, e isso normalmente tenderá a desencadear uma valorização dos imóveis, com um ganho para os proprietários
Melhoria na Infraestrutura de Acessos Viários	Instalação de placas indicativas de estruturas, velocidade e pontos de atenção;
	Manutenção periódica na rede de drenagem de águas pluviais
Incremento da População	Solicitar ao GDF investimento em reforma da via, colocação de passarelas e passagens para pedestres
	Aumentando o número de linhas de ônibus que interliguem a região
	Incentivar a criação de postos de serviços públicos na região
Geração de Empregos	Priorizar a contratação de mão-de-obra local
Expectativa pela Desmobilização da mão-de-obra	Elaboração de um Guia de Oferta de Serviço com cadastro dos prestadores de serviço que já trabalharam no condomínio, para consulta dos moradores
Aumento da Arrecadação de Tributos	O crescimento do comércio e lotes legalizados implica na direta ação da cobrança de tributos
	Recomenda-se a utilização do tributo Contribuição de Melhoria, previsto na Lei Orgânica do Distrito Federal como forma de viabilização de obras públicas de maneira rápida e eficaz, diminuindo os gastos do erário público e, satisfaz as necessidades da comunidade

3.5 - Medidas de Controle Ambiental

3.5.1 - Programas de Comunicação Social e Educação Ambiental:

- Divulgação das ações socioambientais realizadas pelo Condomínio.
- Realização de Campanhas de Educação Ambiental, visando o aumento a conscientização dos moradores.

3.5.2 - Programa de Monitoramento e Controle de Processos Erosivos:

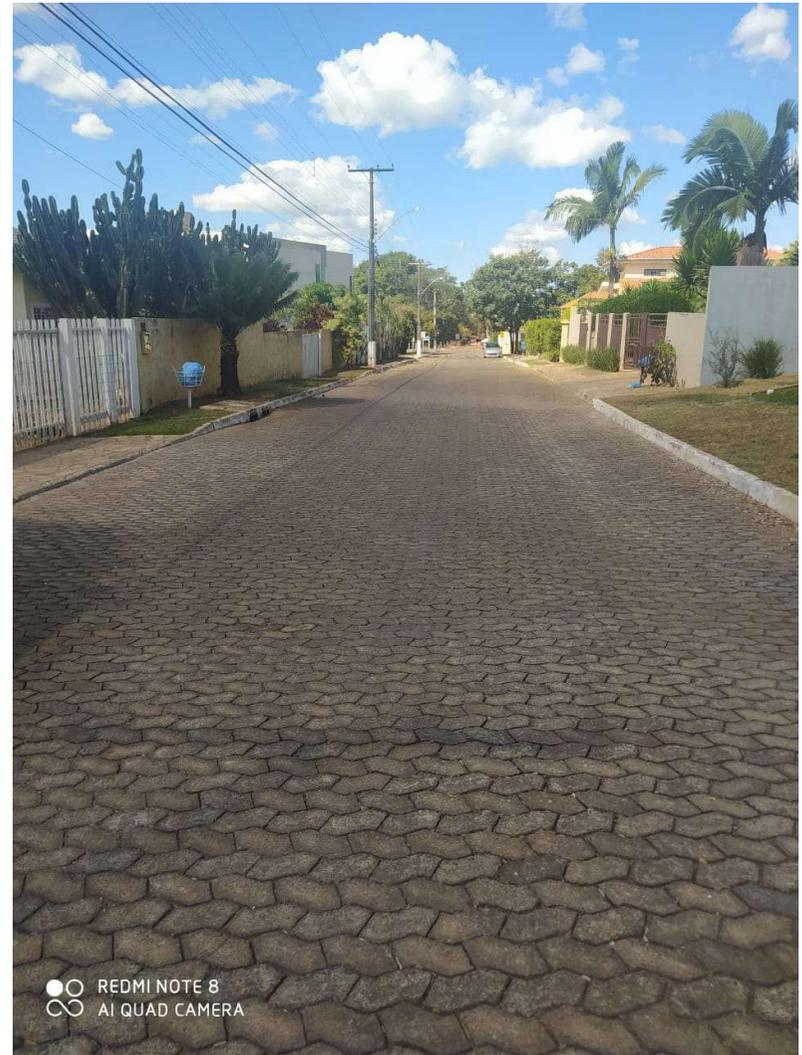
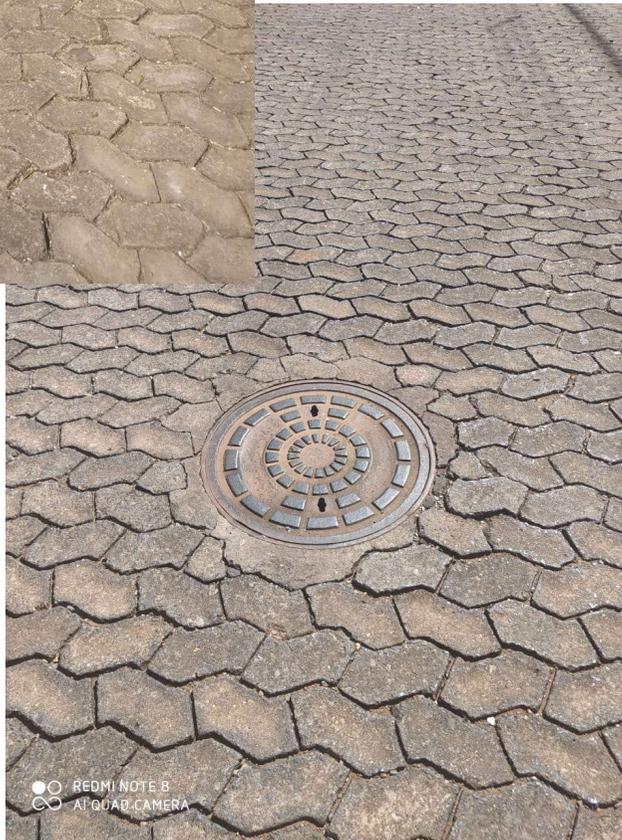
- Identificação e Monitoramento de processos erosivos .
- Controle dos processos erosivos identificados.

3.5.3 - Plano de Recuperação de Áreas Degradadas:

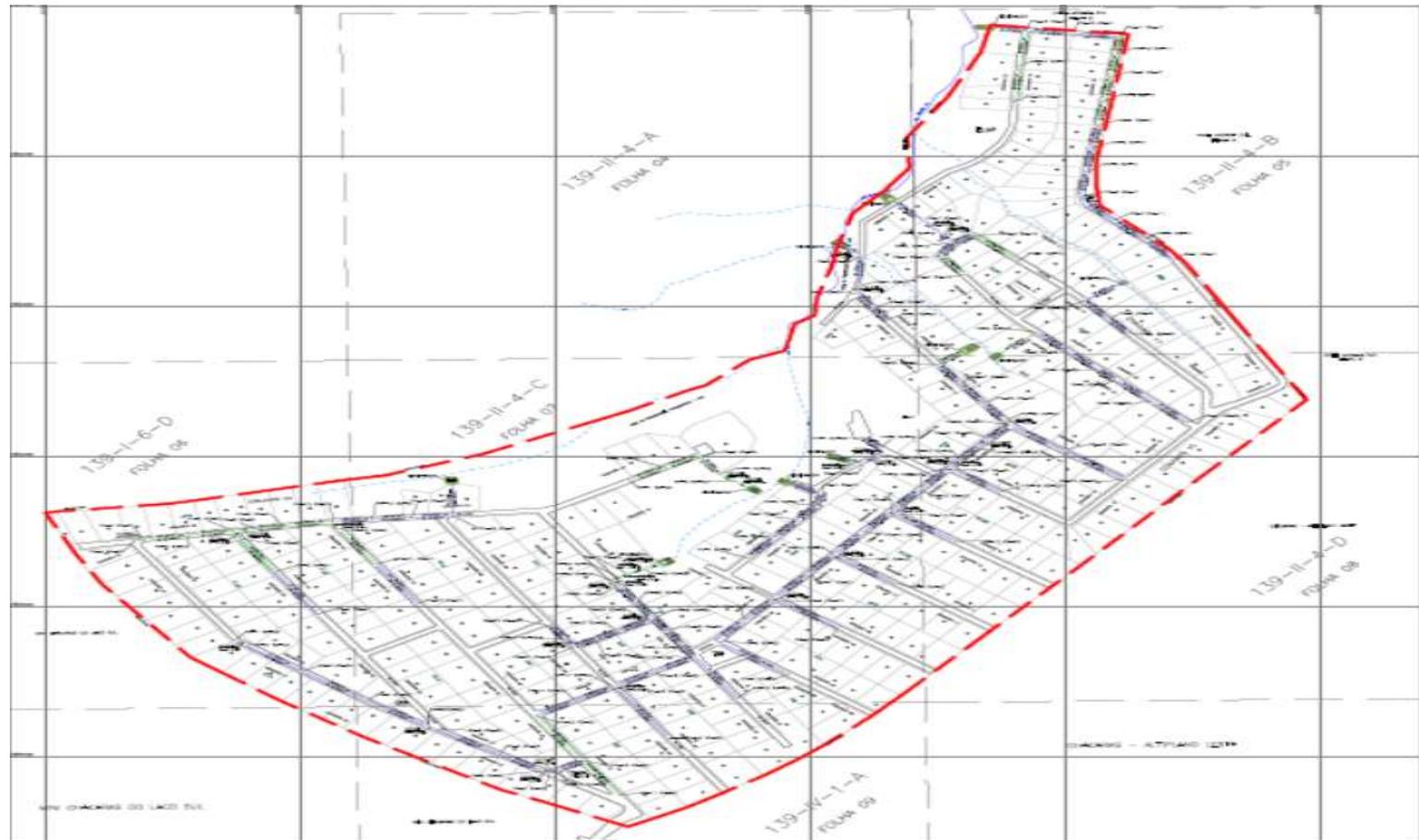
- Revegetação de áreas com solo exposto.
- Reabilitação de áreas degradadas.

3.6 – Conclusões do Impacto Ambiental

- Diante dos resultados obtidos, conclui-se quanto a viabilidade socioambiental do empreendimento, desde que:
 - ✓ Cumpridas as recomendações contidas nos estudos ambientais aprovados pelo Condomínio.
 - ✓ Atendidas as condicionantes impostas pelas licenças ambientais emitidas pelo IBRAM.
 - ✓ Cumpridas as disposições contidas na legislação vigente.



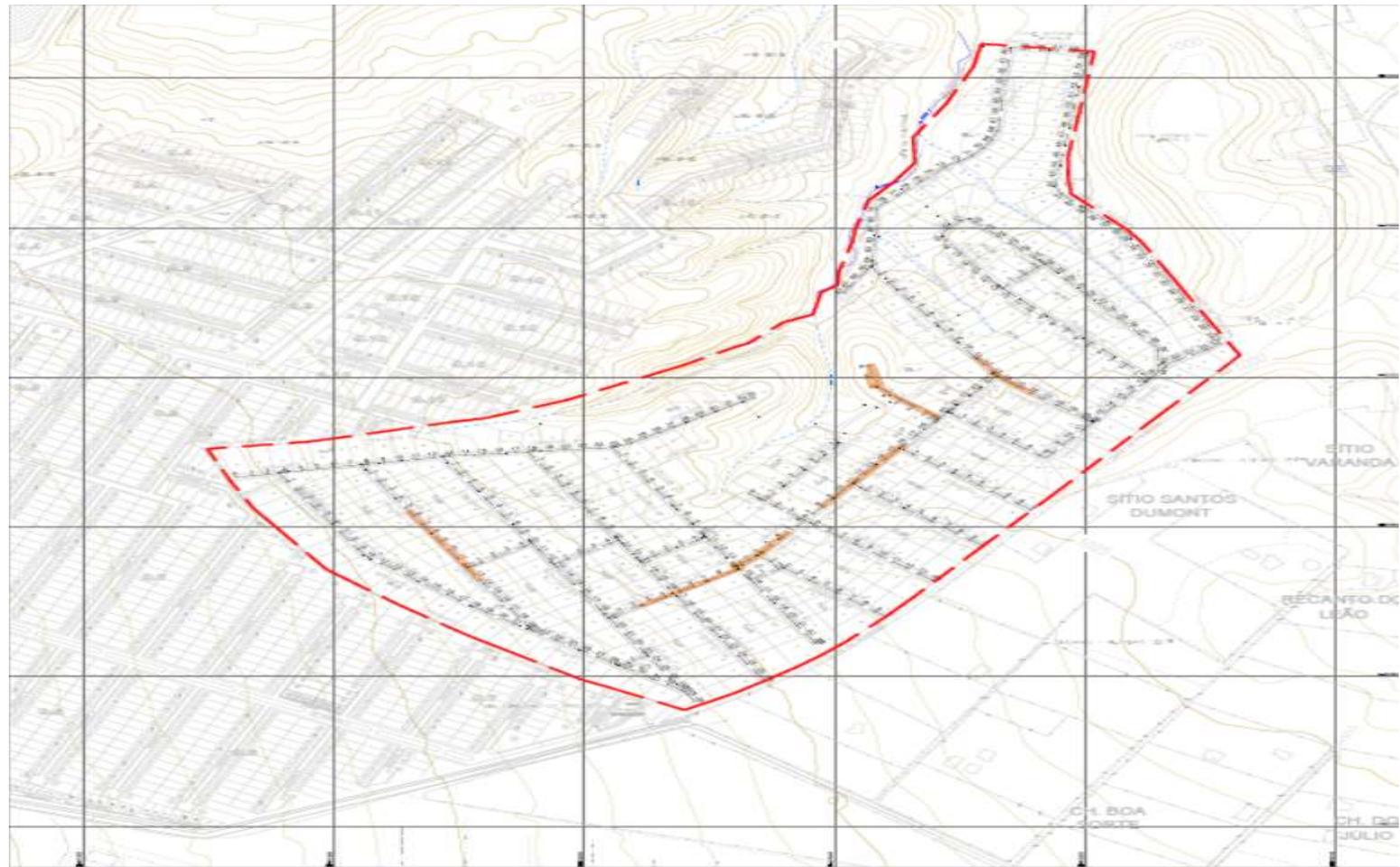
4.1. Projeto Drenagem



4.1 Infraestrutura: Drenagem

- 5.000 Mil Metros de Rede de Água Pluviais;
- 260 Bocas de Lobo;
- 129 Poços de Visitas;
- 11 Lançamentos que variam de 400 mm até 1200 mm;
- Projeto Aprovado pela Novacap em 31/10/2018
- Outorga de Lançamento Outorga Prévia n.º 23/2020

4.2. Projeto Pavimentação



4.2 Infraestrutura: Pavimentação

- 56.000 Mil Metros Quadrados de Pavimentação;
- 8.000 Mil Metros Lineares de Pavimento implantado;
- Sistema já implantado – Bloco Intertravado com algumas poucas correções a serem realizadas;
- Aproximadamente 10% do total deverá ser recuperado (789 metros lineares ou 5.523 m²);
- Projeto Aprovado pela Novacap em 18/01/2021.

5. Conclusões Finais

Recomendações dos estudos e que já estão sendo implementadas no âmbito do Condomínio:

- a) Conservação das áreas de preservação permanente e as faixas de proteção para a manutenção de suas funções ecológicas;
- b) Normas e regras específicas para a preservação do meio ambiente, como a manutenção da cobertura vegetal, permeabilidade do solo, pela preservação dos mananciais etc.;
- c) Execução do PRAD de 12/2003 na mata de galeria do Córrego Cachoeirinha (hoje classificado com o “Nível 1”);

5. Conclusões Finais

- d) Ação de educação ambiental com comunicados sobre a importância da convivência com a fauna e flora da região para a manutenção do equilíbrio do sistema;
- e) O Condomínio Privê Morada Sul – Etapa A realiza desde 2010 a coleta seletiva dos resíduos sólidos de suas unidades; e
- f) O Condomínio Privê Morada Sul – Etapa A pretende aplicar de sua compensação em ações de recuperação, educação e estudos ambientais na própria região administrativa em projetos sediados no Centro de Práticas Sustentáveis do IBRAM, hoje objeto de acordo de cooperação técnica com o Movimento Comunitário do Jardim Botânico.

CPMS - A Audiência Pública Virtual

OBRIGAD@

