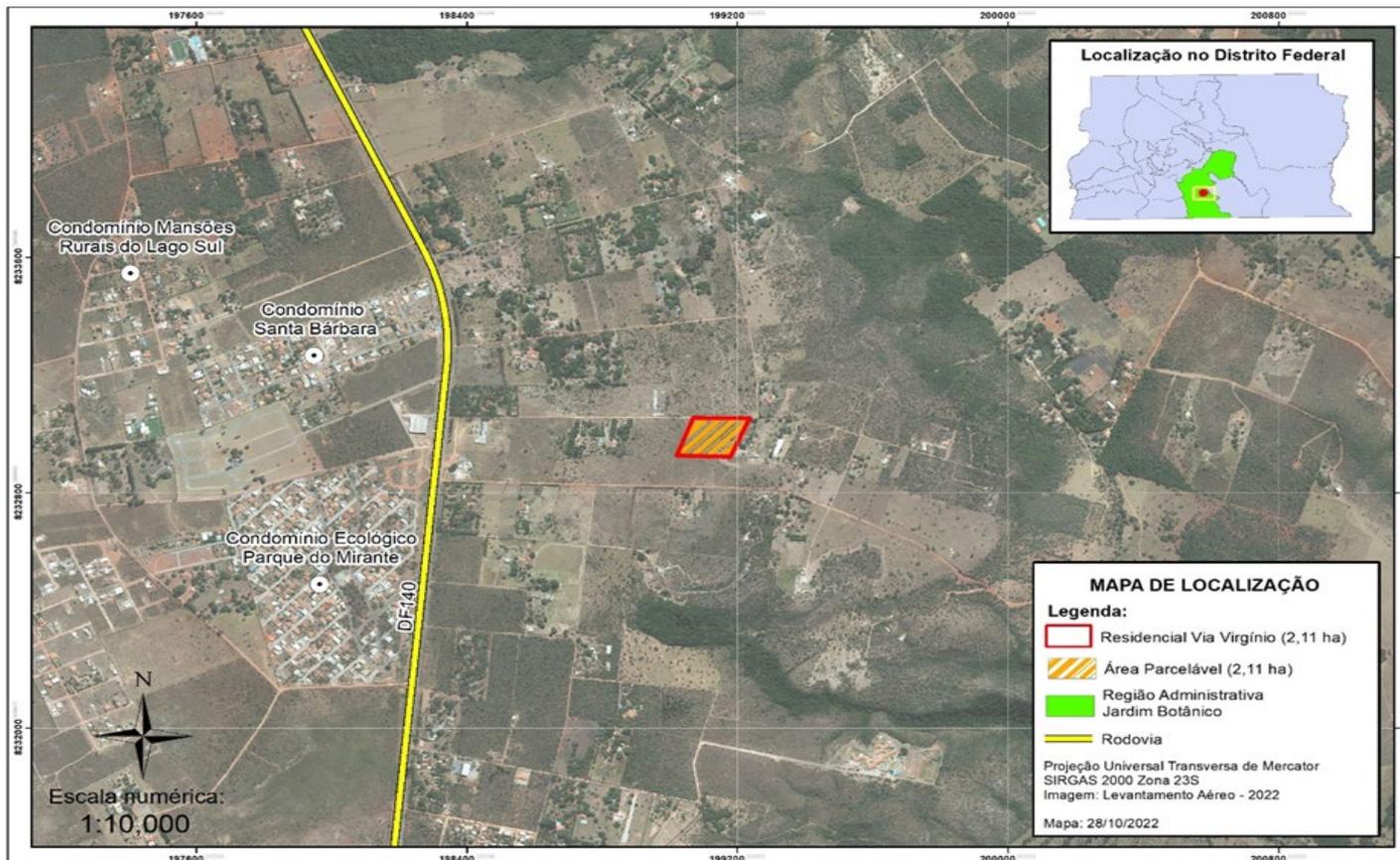


AUDIÊNCIA PÚBLICA VIRTUAL/PRESENCIAL

29 DE ABRIL DE 2025

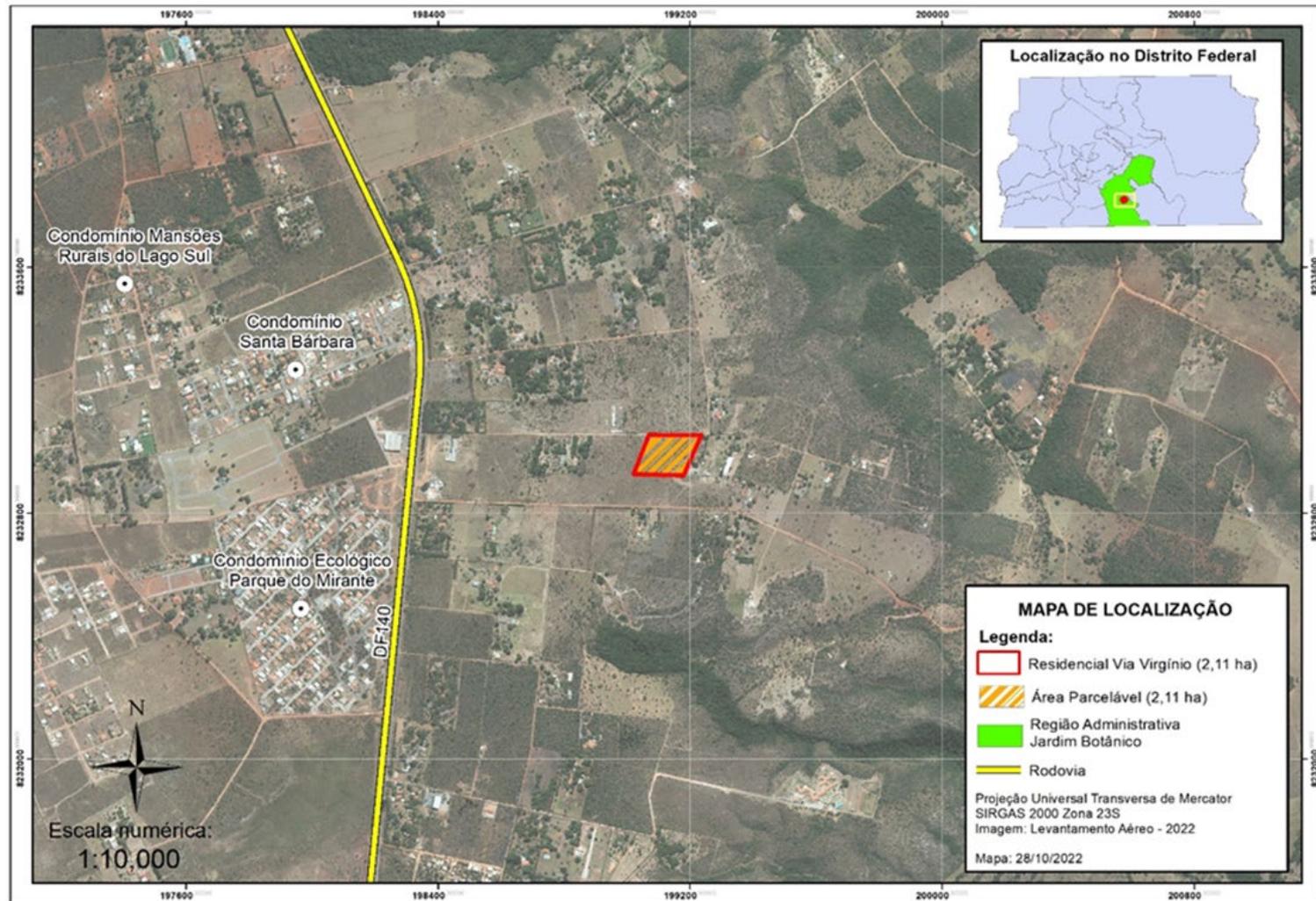


CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIA VIRGÍNIO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIVI

DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE

- Parcelamento de solo urbano (**novo parcelamento**);
- 2,11 hectares (área topográfica);
- Matrícula nº 175.966– 2º CRI/DF;
- Interessado e proprietário: Associação dos Condomínios Mansões Fazendárias;
- Região Administrativa do Jardim Botânico;
- Parâmetros urbanísticos: DIUR 07/2018 e DIUPE 04/2022;
- Processos de Licenciamento: 0391-00017037/2021-17 (Ambiental – LP) e 00390-00007495/2021-76 (urbanístico).

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO E URBANISMO

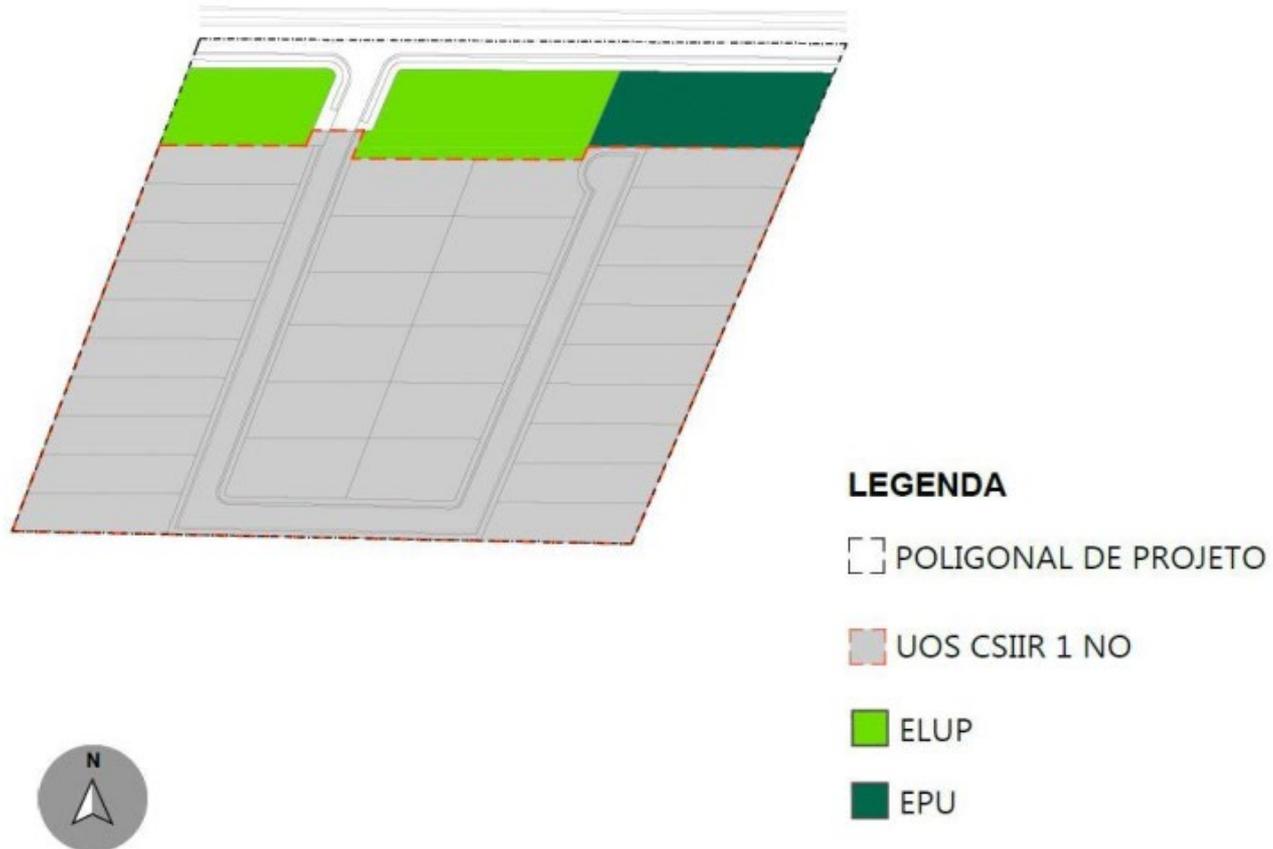
- O imóvel possui área total de 2,11 hectares e está registrado no 2º Cartório de Imóveis do DF sob a Matrícula nº 175.966;
- Atualmente a área está coberta por remanescente de vegetação nativa;
- População máxima de 105 habitantes, levando em consideração a **densidade máxima de 50 hab/ha (DIUPE)**;
- Quantidade máxima de 32 unidades habitacionais **(3,3 hab/unid) – índice domicialidade**.
- O parcelamento será tipo fechado (Condomínio de lotes – antigo PDEU) e contará com:
 - 1 lote com 32 unidades - UOS CSIIR 1 NO (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório) – 105 habitantes.

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO E URBANISMO

- Estudo Preliminar de Urbanismo aprovado pela SEDUH – Parecer Técnico n.º 1334/2022 – Processo 00390-00007495/2021-76;
- Atualmente – Fase de Anteprojeto.



CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO E URBANISMO



*Figura 25: Plano de Uso e Ocupação
Fonte: TT Engenharia*

Plano de Uso e Ocupação.

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO E URBANISMO

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento	21.132,00		100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIR 1 NO (condomínio de lotes)	1	16.433,59	77,76%
Subtotal	1	16.433,59	77,76%
2. Áreas Públicas*			
a. Espaço Livre de Uso Público - ELUP		2.103,92	9,95%
b. Equipamento Público Urbano - EPU		1.084,10	5,13%
c. Sistema de Circulação		1.510,39	7,14%
ELUP + EPU¹ = 2a + 2b		3.188,02	15,08%
ELUP + EPU + circulação² = 2a + 2b + 2c		4.698,41	22,23%

Quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas do imóvel

Fonte: MDE Urbanismo

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO E URBANISMO

PERMEABILIDADE				
Áreas consideradas	Área (m2)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável (m2)	Percentual (%)
Área total da poligonal	21.132,00			100%
CSIIR 1 NO	16.433,59	50,04%	8.223,36	38,91
ELUP	2.103,92	70,00%	1.472,74	6,97%
EPU	1.084,10	70,00%	758,87	3,59%
Faixa de Serviço	111,95	100,00%	111,95	0,53%
Total da Área Permeável			10.566,92	50,00%



Atendimento as diretrizes ZUS – APA Planalto Central.

Quadro síntese de permeabilidade
Fonte: MDE Urbanismo.

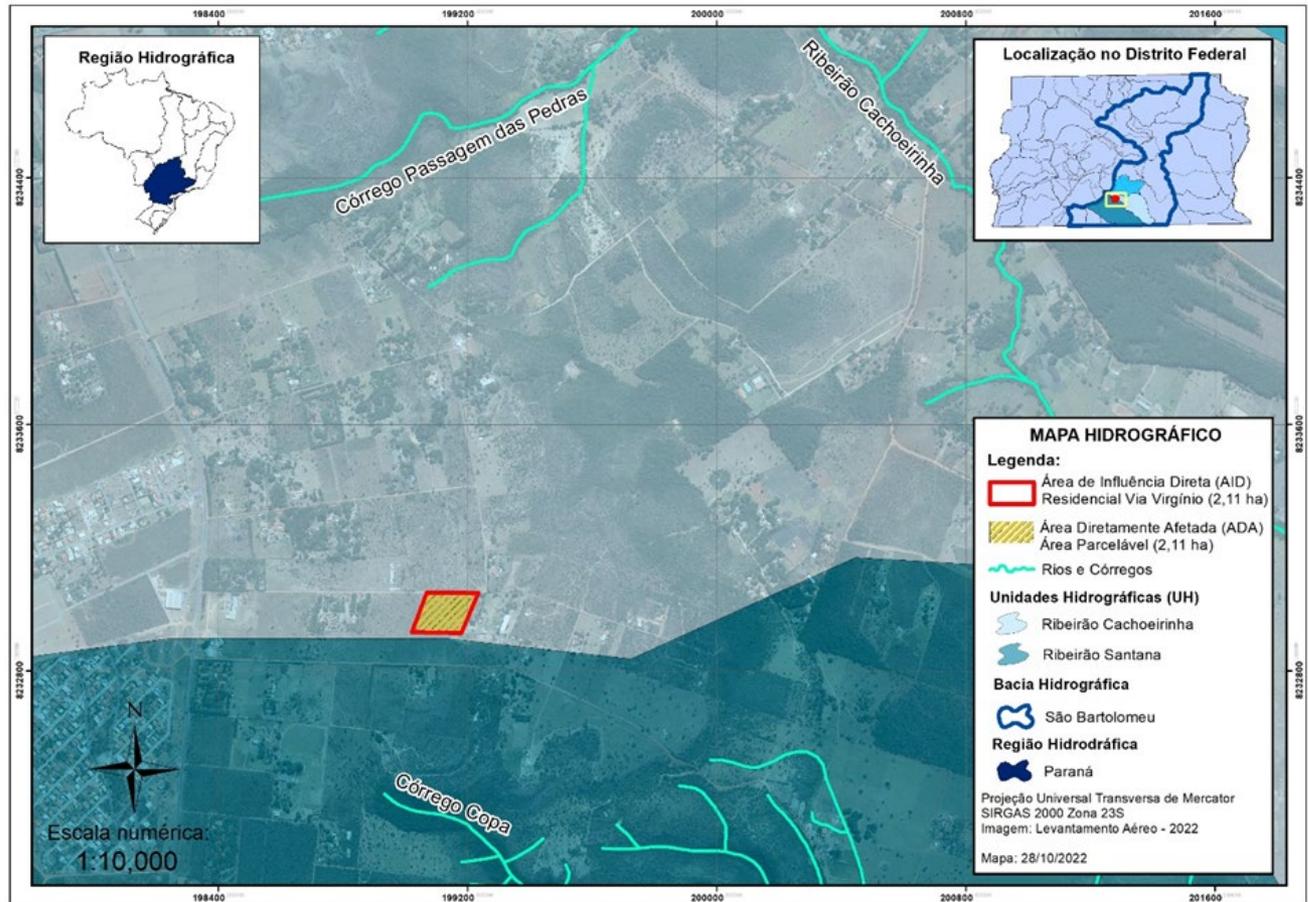
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

- Mapa de Zoneamento – PDOT;
- Zona Urbana de Expansão e Qualificação;
- Permitido o parcelamento de solo desde que atenda as diretrizes da DIUR 07/2018 e DIUPE 04/2022.



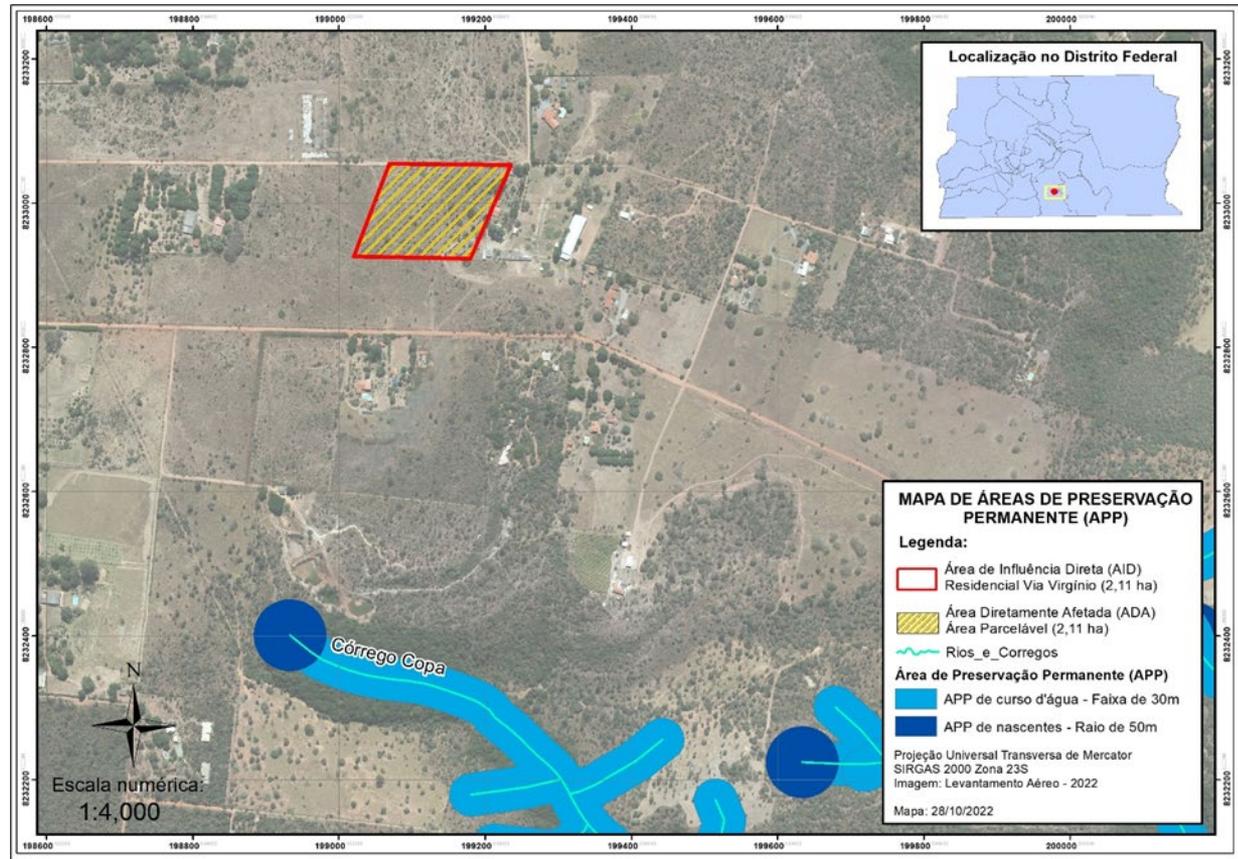
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

O parcelamento está localizado na Bacia Hidrográfica do Rio São Bartolomeu, na Unidade Hidrográfica do Ribeirão Cachoeirinha.



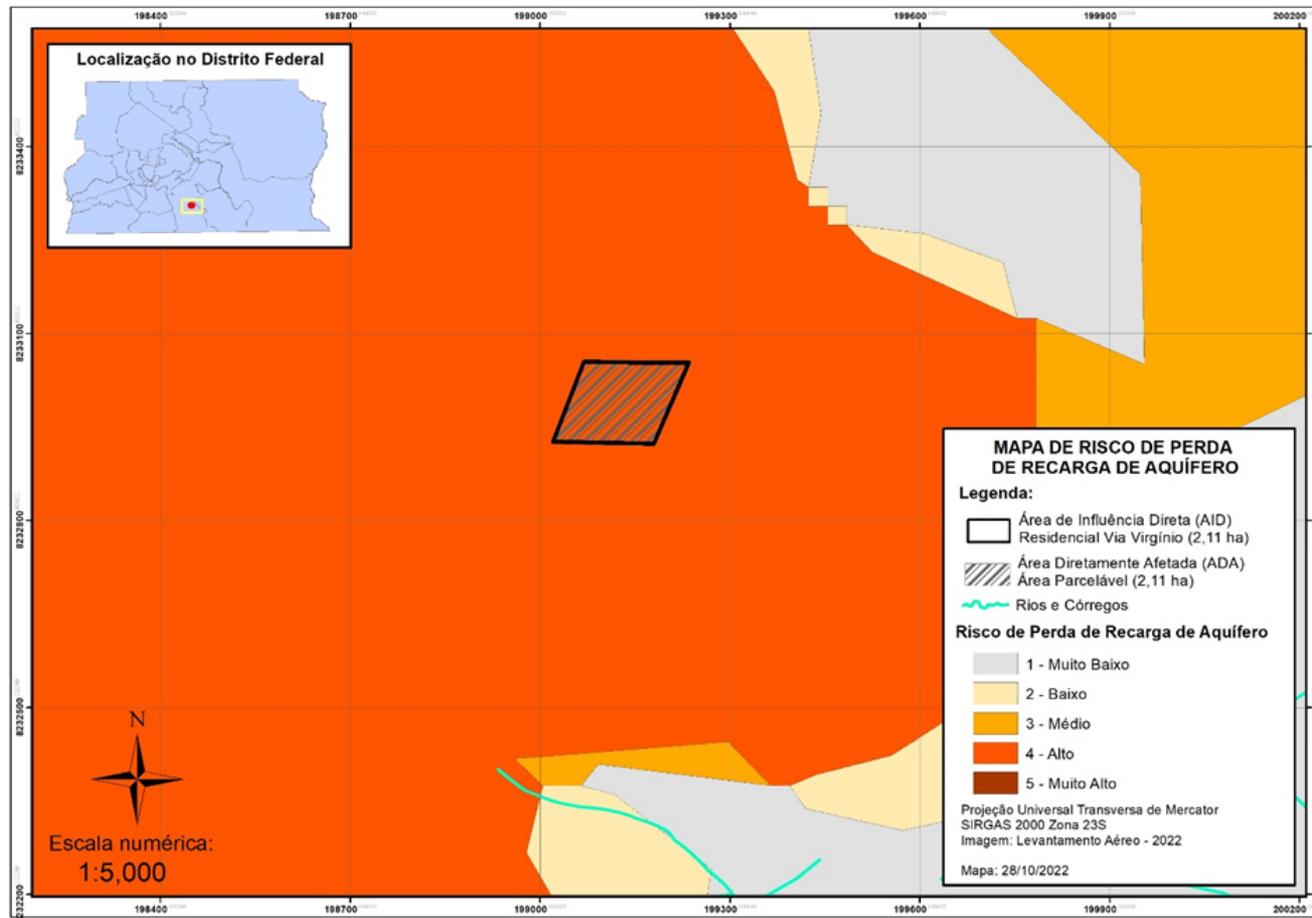
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

- Na área do imóvel não existem feições geradoras de Área de Preservação Permanente, nos termos da Lei 12.651/2012:
- ☐ Corpo hídrico mais próximo dista cerca de 550 m;
- Não há canais de escoamento superficial (grotas secas);
- Não há áreas de APM.



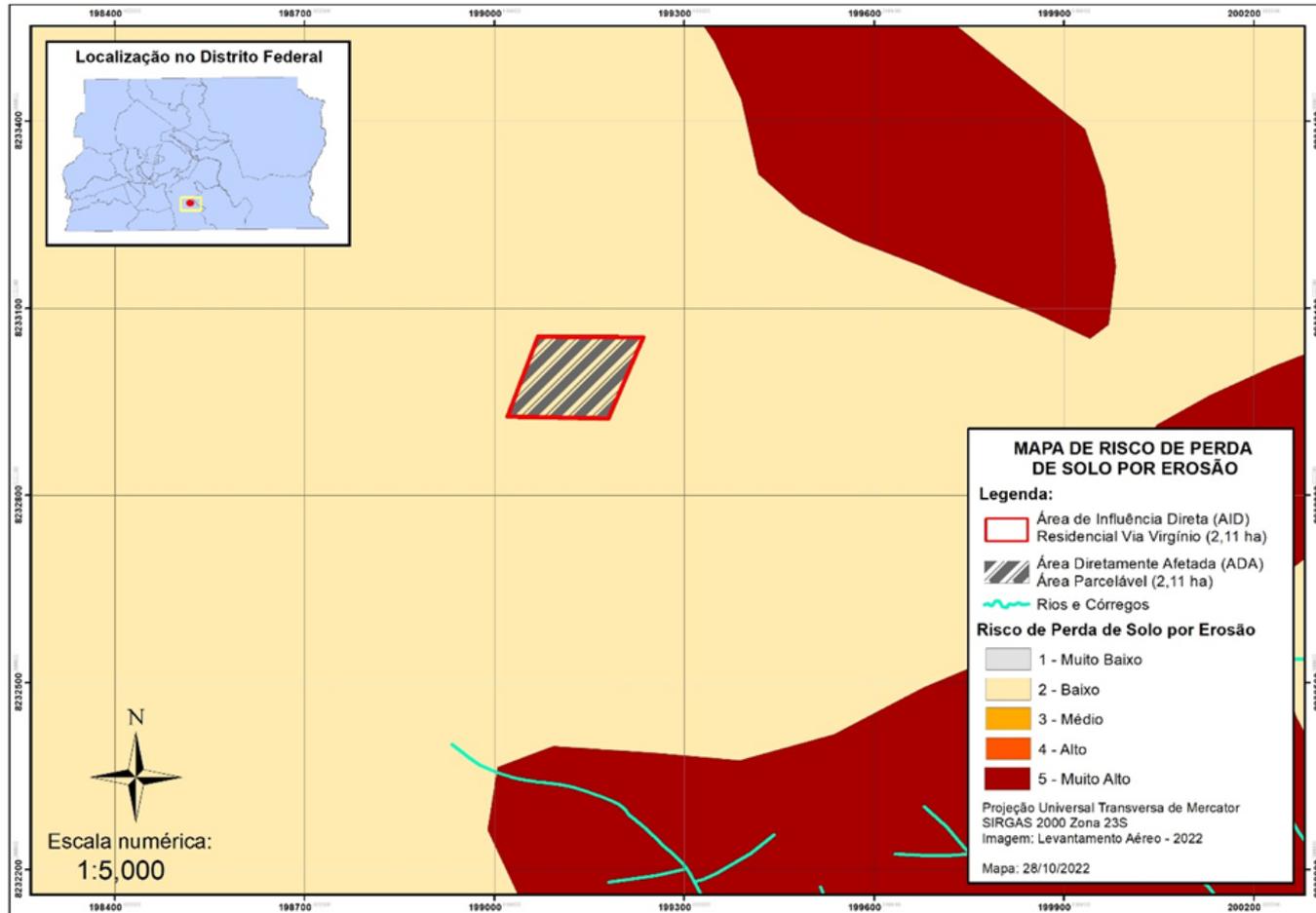
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO – ZEE/DF – Lei 6.269/2019



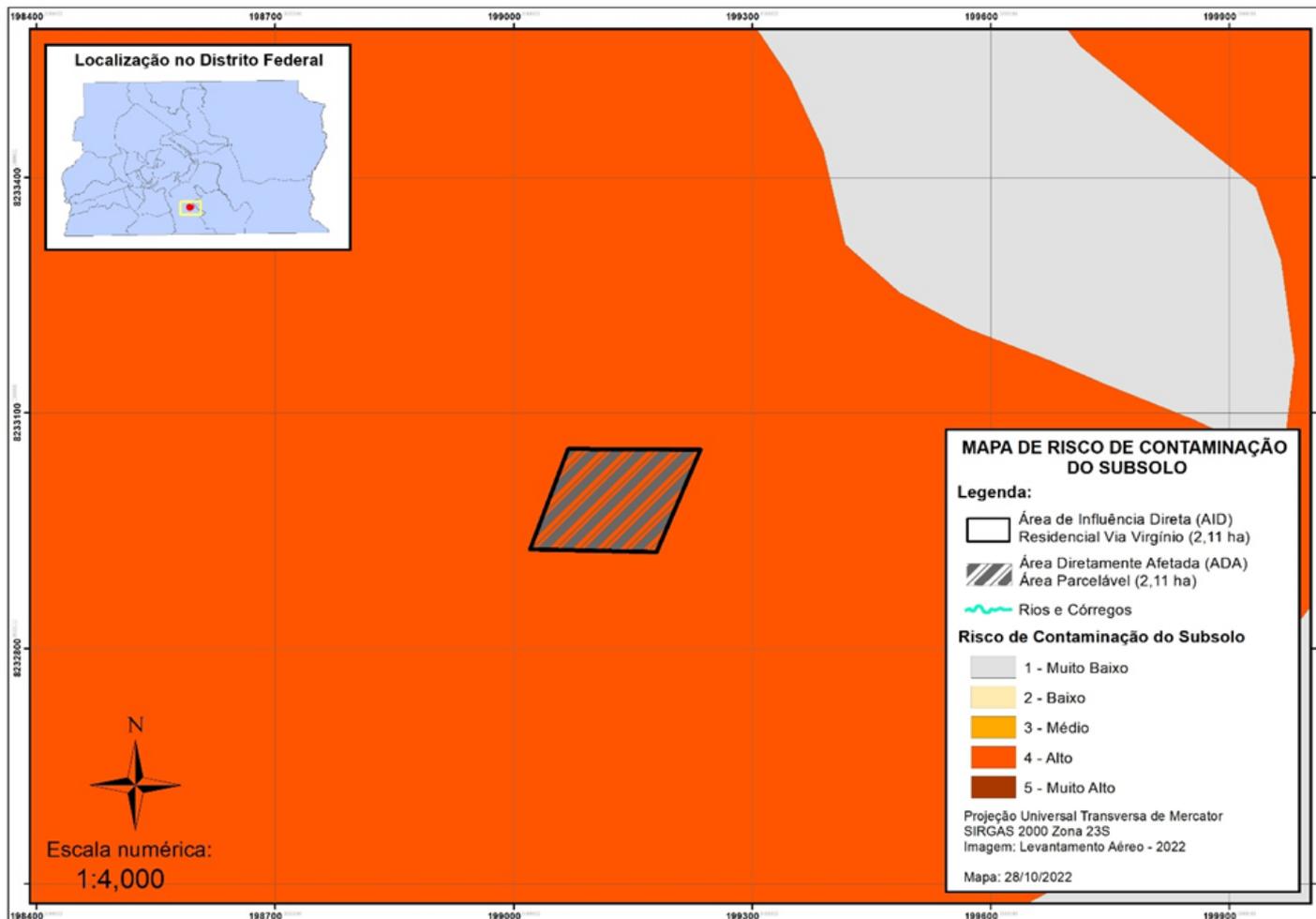
Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



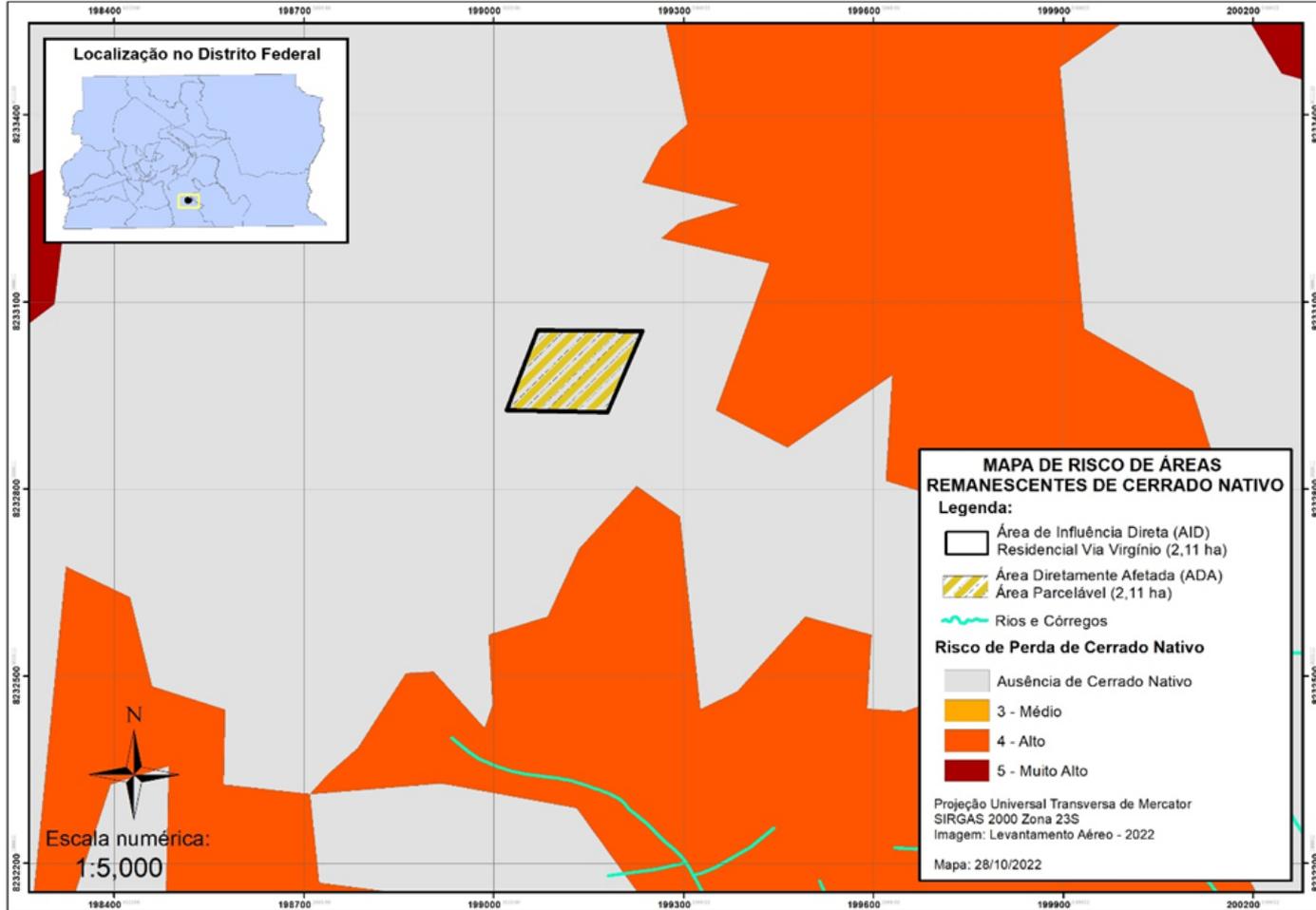
Mapa de risco de perda de solo por erosão

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



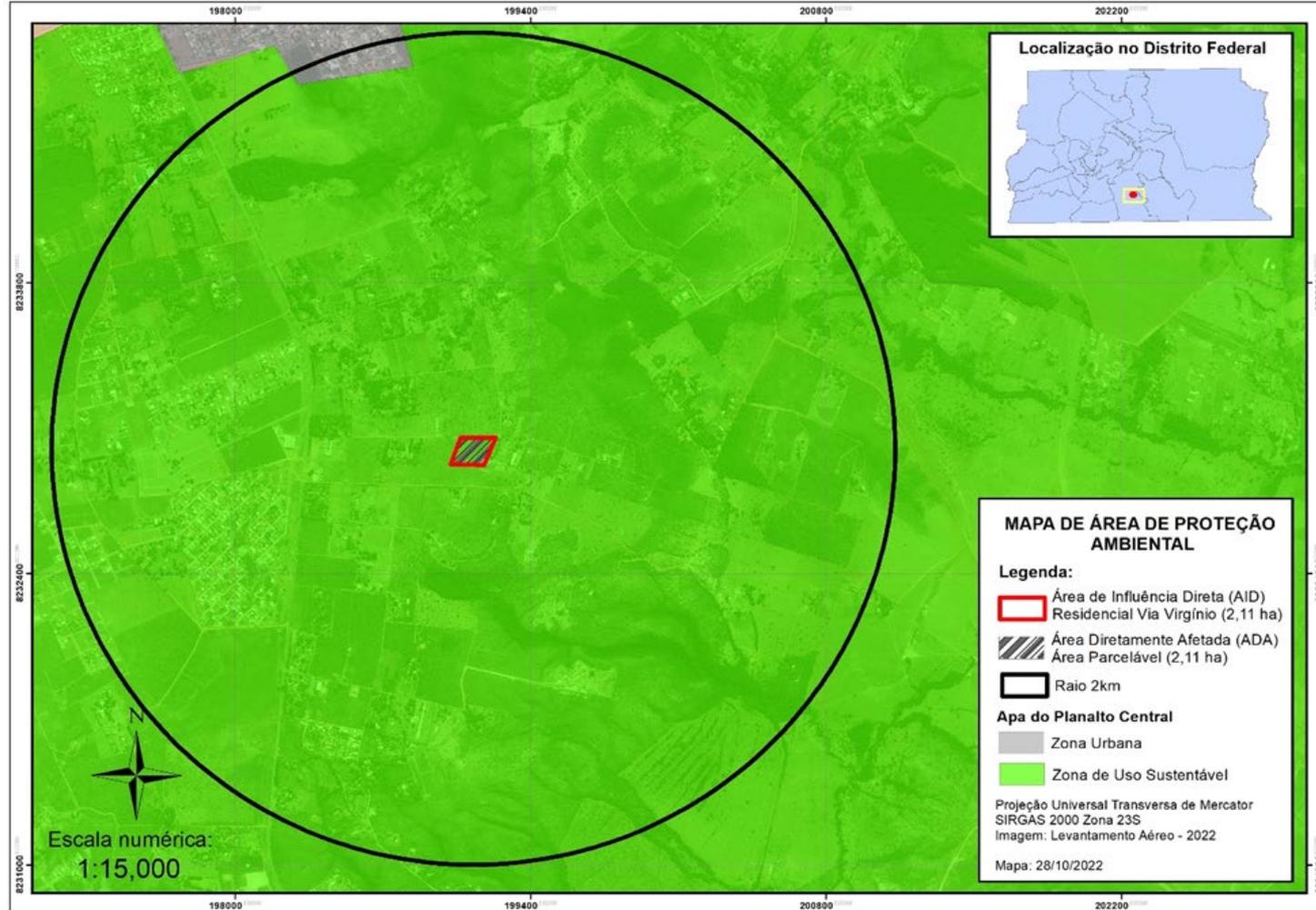
Mapa de risco de Contaminação do Subsolo

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

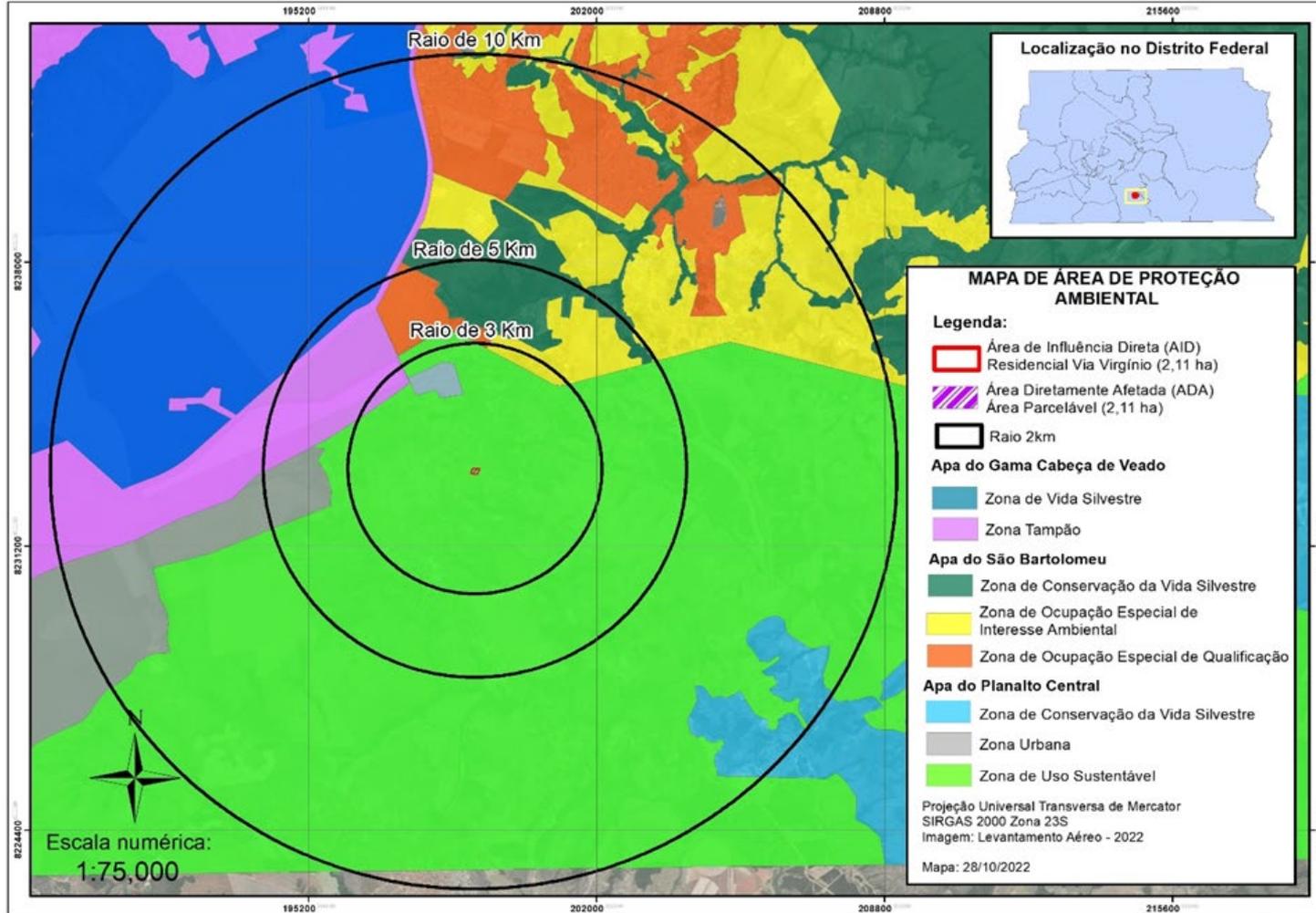


Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo (**divergência com a realidade fitofisionômica da área**)

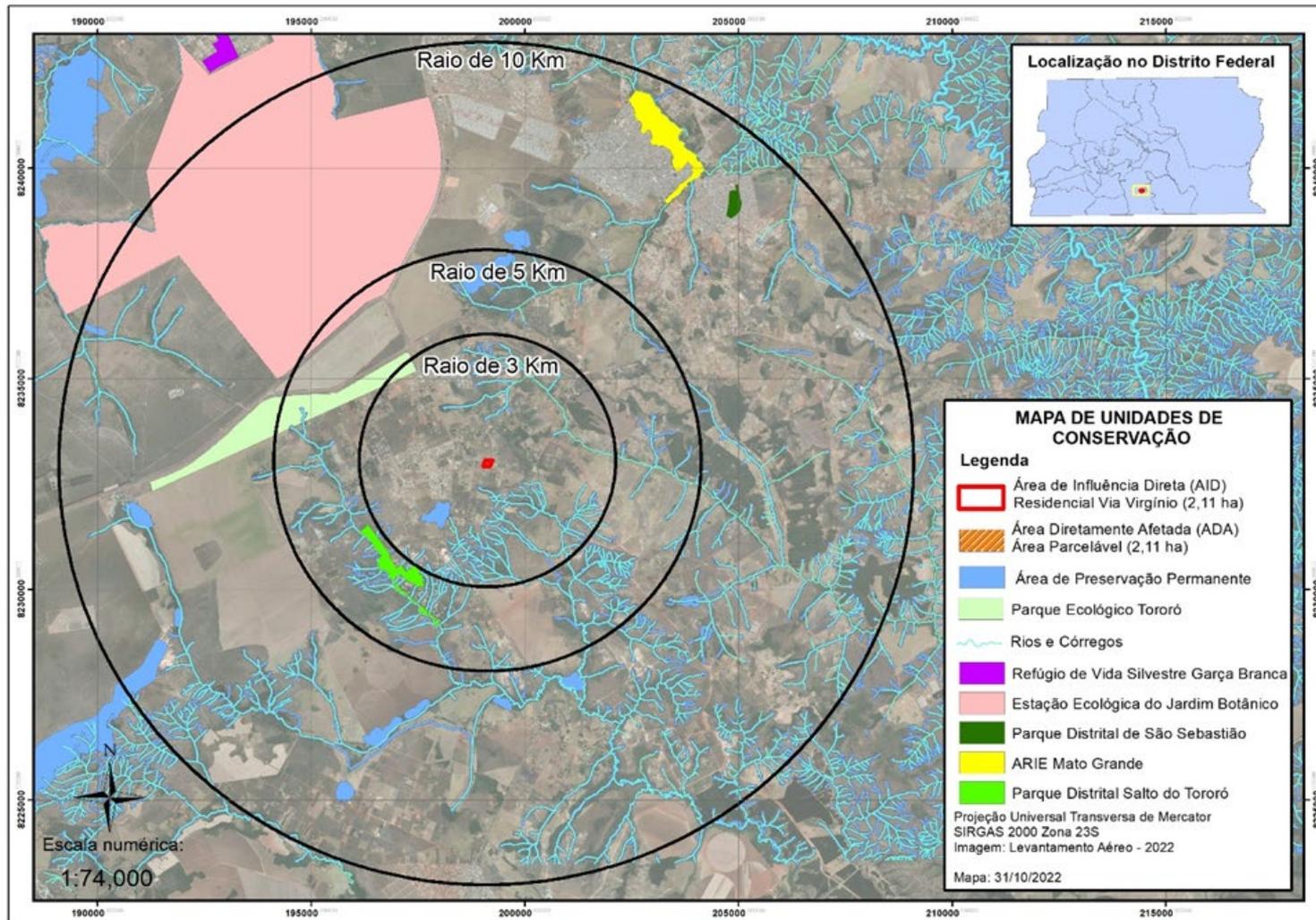
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



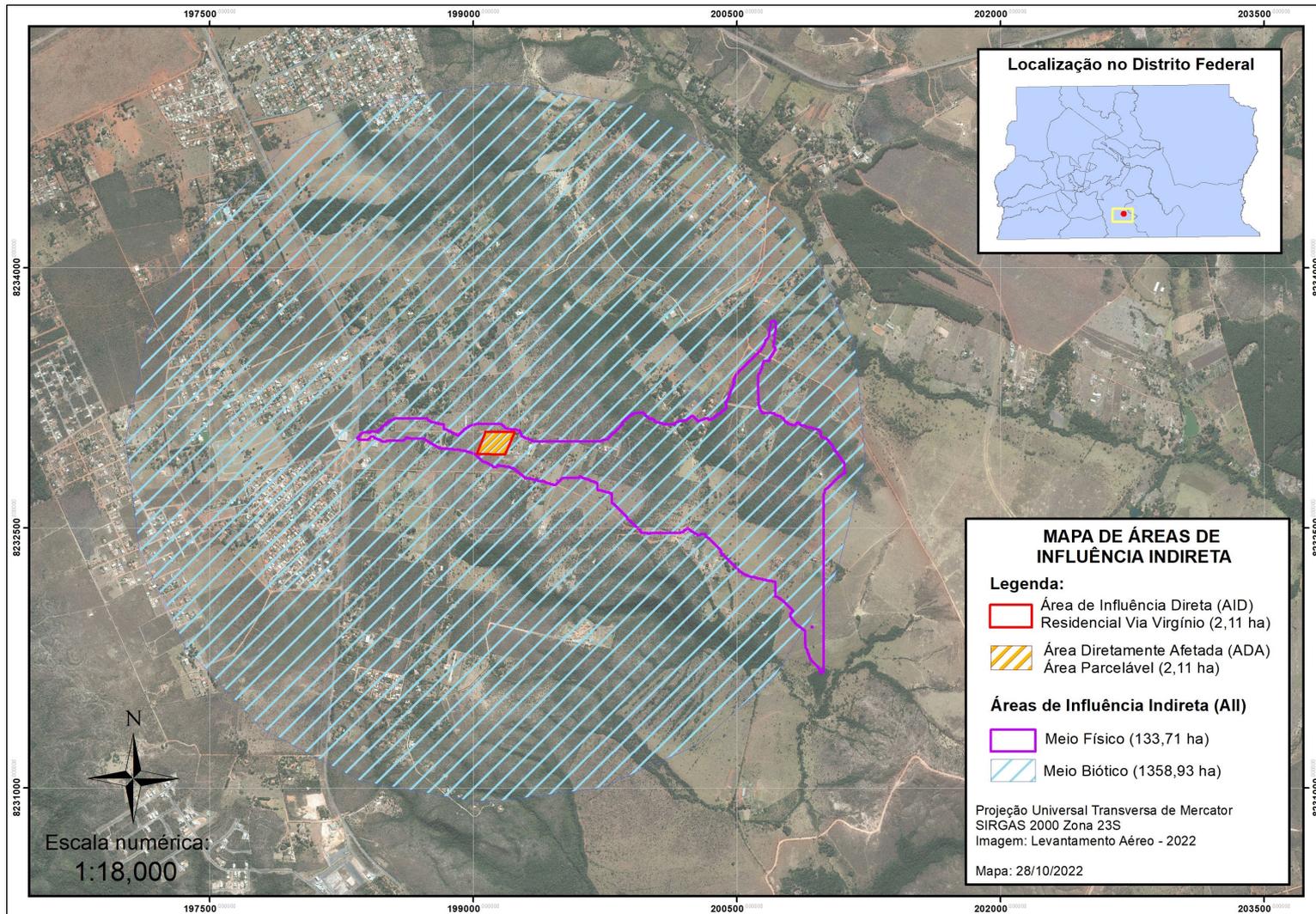
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



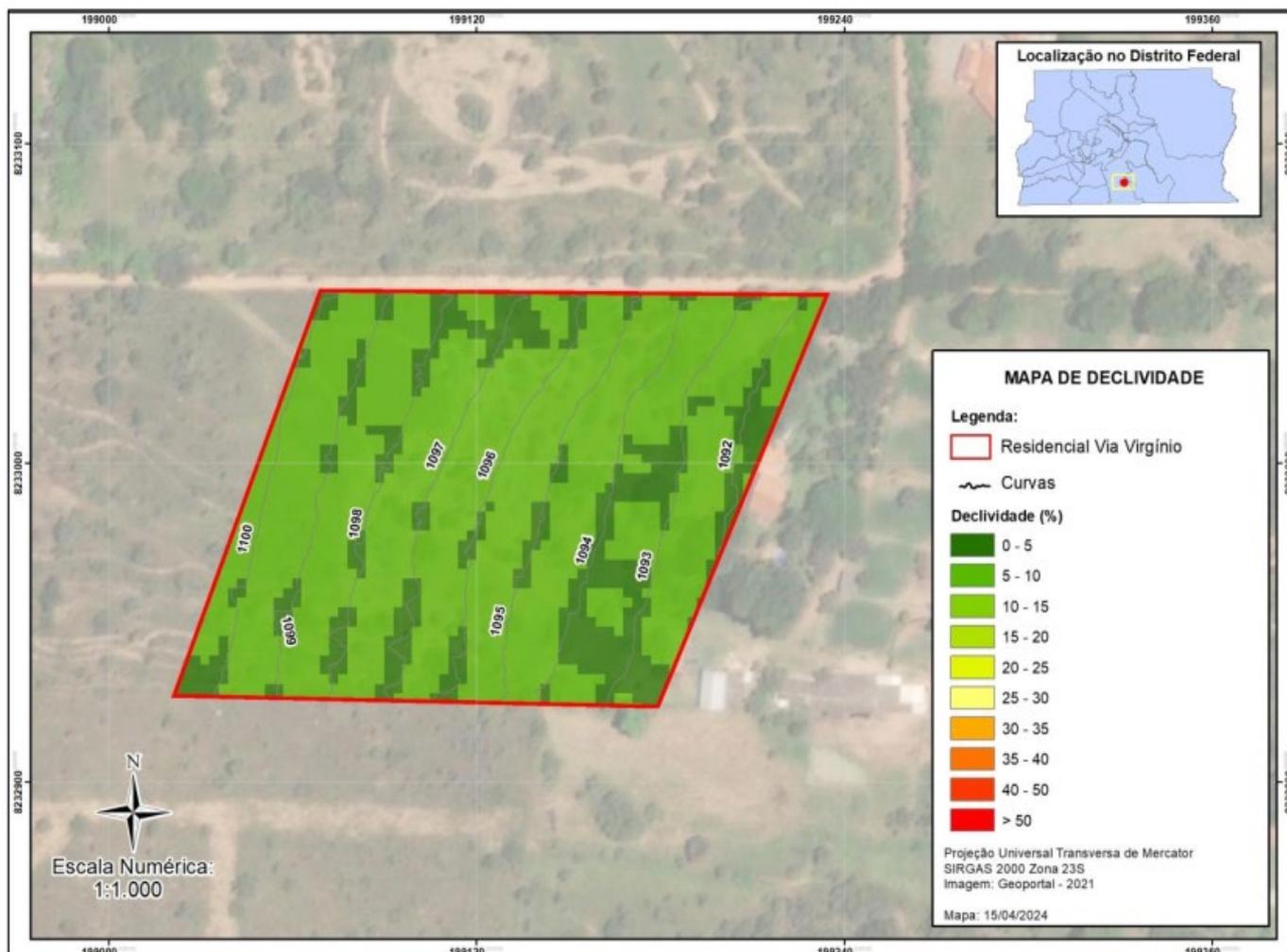
ÁREAS DE INFLUÊNCIA

- A Área Diretamente Afetada (ADA): toda a área prevista para implantação do urbanismo do parcelamento do solo, exceto o trecho que não será passível de supressão;
- A Área de Influência Direta (AID): foi definida como sendo o limite do Imóvel a ser parcelado;
- Área de Influência Indireta (AII) do meio físico: foi definida como sendo toda a sub bacia no qual se insere o parcelamento, até encontrar com um afluente esquerdo do córrego Copa, afluente do Ribeirão Cachoeirinha;
- Área de Influência Indireta (AII) do meio biótico: raio de 2 km;
- Área de Influência Indireta (AII) do meio socioeconômico: Região Administrativa do Jardim Botânico.

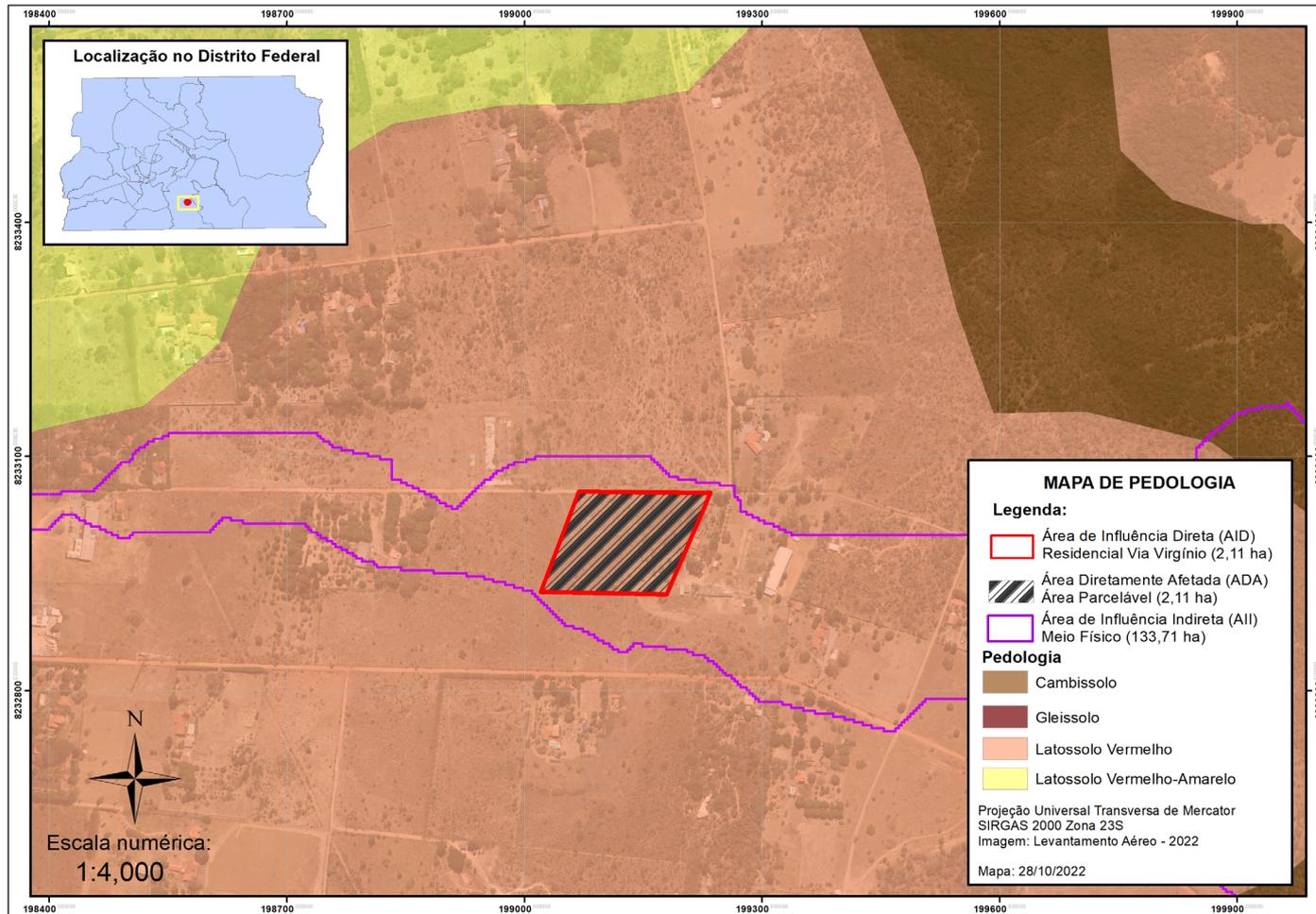
ÁREAS DE INFLUÊNCIA



DIAGNÓSTICO MEIO FÍSICO



DIAGNÓSTICO MEIO FÍSICO



Mapa Pedológico
Fonte: SISDIA.

DIAGNÓSTICO MEIO FÍSICO

- **Qualidade das águas subterrâneas:** como o poço tubular profundo ainda não perfurado, não foi possível avaliar a qualidade da água subterrânea. O estudo considerou a qualidade da água subterrânea indicada pela ADASA em seus relatórios de qualidade de água.
- Outorga Prévia n.º 135/2022 – ADASA (Processo SEI 00197-00002977/2021-35);
- **Qualidade das águas superficiais:** a poligonal do imóvel não está sobreposta a nenhum corpo hídrico, e como não haverá lançamento de águas pluviais nem efluentes sanitários, não cabendo análise de qualidade de água.

DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO - FLORA

- A vegetação refere-se a fitofisionomia de cerrado sentido restrito, com pontos de perturbação;
- Foram encontradas um total de 679 árvores nativas do cerrado ou nativas de outros biomas do Brasil ;
- Espécies nativas do cerrado: Jacarandá do Cerrado, Pequi, Peroba do Cerrado, Gomeira, dentre outras;
- Dados quantitativos → inventário florestal (volumetria e compensação florestal) → Fase de LI;
- Abertura Processo ASV.

DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO - FLORA



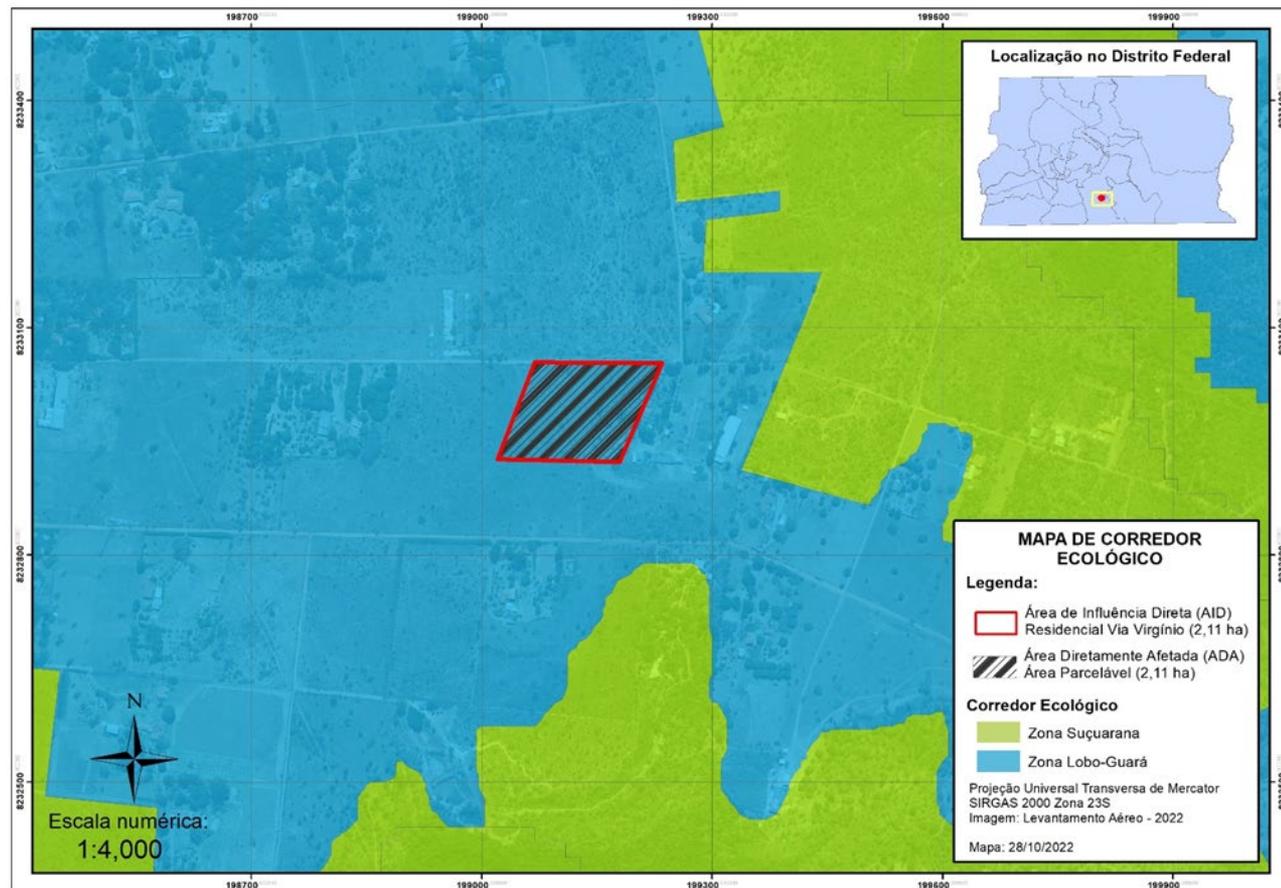
DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO - FAUNA

Zona Lobo Guará;

Estudo de fauna de baixa complexidade, conforme Art 3º Instrução Normativa IBRAM nº 12/2022;

No entanto, foi solicitada a dispensa de fauna considerando que a AASV será menor que 2 hectares conforme Artigo 9º da referida IN;

Cerca de 1.472,74 m² da ELUP ficará permeável e com vegetação nativa, sem necessidade de supressão.



Mapa de Corredores ecológicos para o Licenciamento ambiental.

Fonte: <https://onda.ibram.df.gov.br/>

PRINCIPAIS IMPACTOS AMBIENTAIS X MEDIDAS MITIGADORAS- MEIO FÍSICO - IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO

Impactos	Medidas Mitigadoras
Revolvimento e retirada da camada superficial dos solos	Programa de Controle Ambiental das Obras e os subprogramas de monitoramento e controle de Processos Erosivos, o Programa de Monitoramento da Qualidade da Água e a Recuperação de Áreas Degradadas
Redução da permeabilidade do solo	Programa de Controle de Processos Erosivos, além do correto dimensionamento e implantação do sistema de drenagem
Geração de resíduos sólidos	Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil
Alteração da qualidade do ar devido a emissão de material particulado	Programa de Controle Ambiental das Obras
Início ou aceleração de processos erosivos	Programa de Monitoramento de Processos Erosivos
Alteração da qualidade das águas superficiais	Programa de Monitoramento da Qualidade de Água
Geração de ruído sonoro	Programa de Controle Ambiental das Obras e Programa de Educação Ambiental

PRINCIPAIS IMPACTOS AMBIENTAIS X MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS- MEIO BIÓTICO - IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO

Impactos	Medidas Mitigadoras
Redução da cobertura vegetal devido a supressão da vegetação	Pagamento da compensação florestal
Perturbação/Afugentamento da Fauna Terrestre	Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna (supressão vegetal) e Programa de Educação Ambiental
Alterações no microclima	Programa de Recuperação de Áreas Degradadas, permeabilidade das áreas publicas (urbanismo) e pagamento da compensação florestal
Perda da biodiversidade local	Programa de Recuperação de Áreas Degradadas

PRINCIPAIS IMPACTOS AMBIENTAIS X MEDIDAS MITIGADORAS E POTENCIALIZADORAS- MEIO SOCIOECONÔMICO- PLANEJAMENTO, IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO

Impactos	Medidas Mitigadoras
Geração de expectativa na população	Programa de Comunicação Social
Mobilização de Mão de obra e geração de emprego	Programa de Comunicação Social
Ocorrência de acidentes de trabalho e doenças ocupacionais	Programa de Educação Ambiental e Gerenciamento de Resíduos Sólidos
Incremento no mercado Imobiliário e nas atividades comerciais	Programa de Comunicação Social
Aumento das receitas tributárias e transferências de mercadorias	
Sobrecarga nos sistemas de coleta e destinação final dos resíduos sólidos	Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos
Pressão sobre o sistema viário e adensamento populacional	Programa de Educação Ambiental e de Gerenciamento da Obra

PLANOS DE MONITORAMENTO E CONTROLE AMBIENTAL

- **Ações a serem implementadas:**

- Acompanhamento de Vigilância Sanitária Ambiental;
- Acompanhamento das Ações de Limpeza do Terreno, Remoção da Vegetação e Espécies da Fauna e Movimento de Terra;
- Descrição e localização em planta do canteiro de obras, infraestruturas e acessos provisórios;
- Acompanhamento de Ruídos de Obras;
- Acompanhamento de Tráfego e Manutenção de Máquinas e Veículos;

PLANOS DE MONITORAMENTO E CONTROLE AMBIENTAL

- Acompanhamento de Armazenamento de Produtos Perigosos;
- Controle da Emissão de Particulados;
- Acompanhamento de Desativação do Canteiro de Obras;
- Acompanhamento de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, incluindo o detalhamento das estruturas de contenção e monitoramento de sólidos na época chuvosa, com acompanhamento fotográfico periódico;
- Acompanhamento de Efluentes de Obras, incluindo, com relação aos recursos hídricos superficiais, efluente pluvial e sanitários.

PROJETO INFRAESTRUTURA - ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- TVT nº 103/2021 – CAESB;

Projeção de Vazão - Água	Fixa	Flutuante	EPC
População Total ¹	106	91	-
Consumo de água <i>per capita</i> (q) ²	208	208	-
Coefficiente do dia de maior consumo - K1	1,2	1,2	1,2
Coefficiente da hora de maior consumo - K2	1,5	1,5	1,5
Coefficiente de perda (%) ³	35,0	35,0	35,0
Q média (L/s)	0,39	0,34	0,16
Q máx. diária (L/s)	0,47	0,40	0,19
Q máx. horária (L/s)	0,71	0,61	0,29

PROJETO INFRAESTRUTURA - ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- **ALTERNATIVAS TVT nº 103/2021 – CAESB:**
 - ❖ Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb
 - ❖ Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de poços tubulares profundos;
- **Solução escolhida: poço mais reservatório de forma inicial (Outorga Prévia n.º 135/2022 – ADASA. Paralelo a isso será implantada uma rede para futura interligação com a da CAESB.**

PROJETO INFRAESTRUTURA - ESGOTAMENTO SANITÁRIO

- TVT nº 103/2021 – CAESB;

Projeção de Vazão de Esgotos	Fixa	Flutuante	EPC
População Total ¹	106	91	-
Consumo de água <i>per capita</i> (q) ²	208	208	-
Coeficiente de Retorno Água/Esgoto – C ⁴	0,8	0,8	0,8
Coeficiente do dia de maior consumo - K1	1,2	1,2	1,2
Coeficiente da hora de maior consumo - K2	1,5	1,5	1,5
Q média (L/s)	0,20	0,18	0,13
Q máx. diária (L/s)	0,24	0,21	0,15
Q máx. horária (L/s)	0,37	0,32	0,23

¹ Estimativa considerando a área sem interferências da Área de Proteção Ambiental.

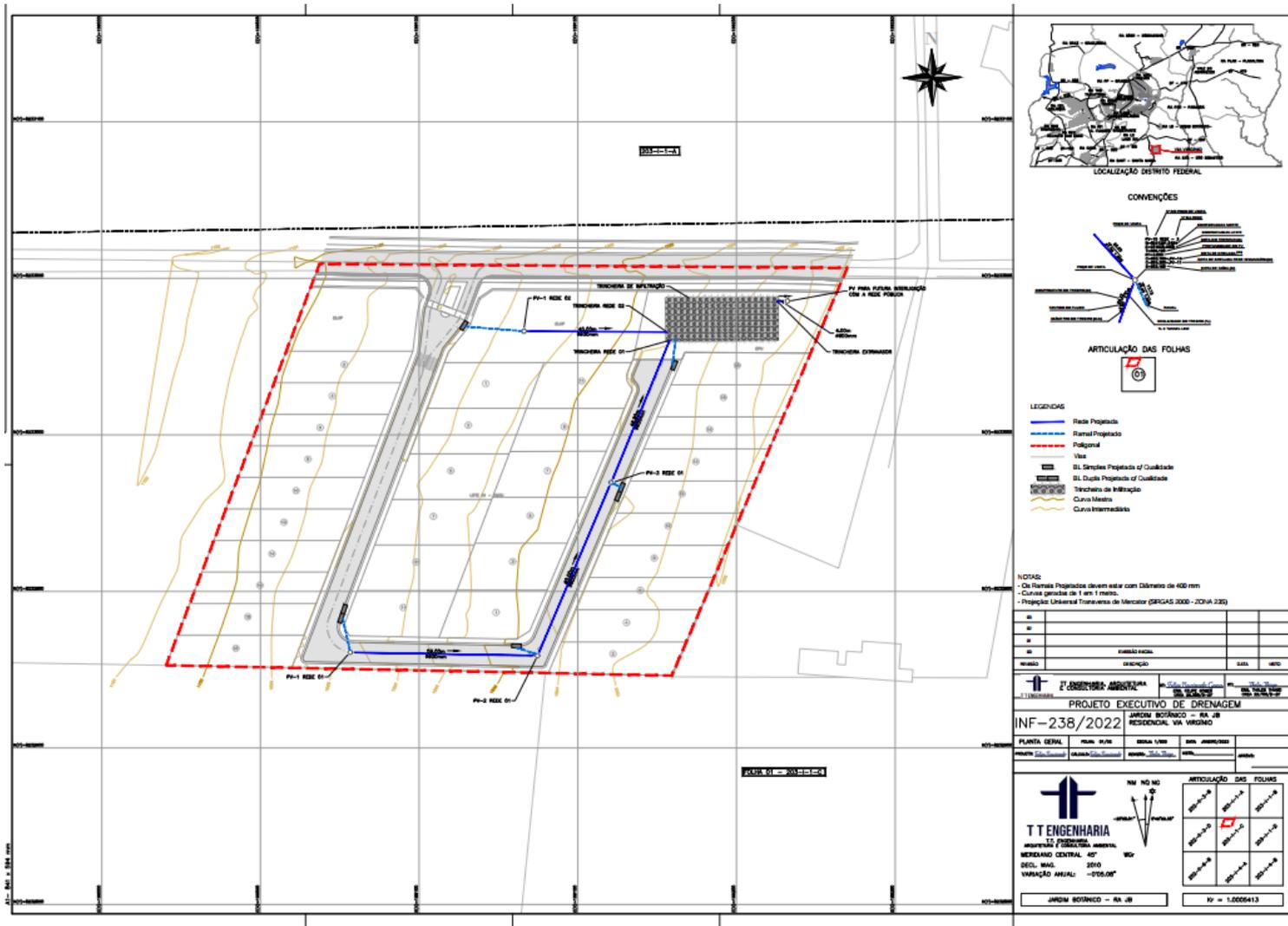
² Dado referente ao ano de 2016 (Fonte: Plano Distrital de Saneamento – PDSB, 2017).

⁴ Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal – PDAE/DF, 2010.

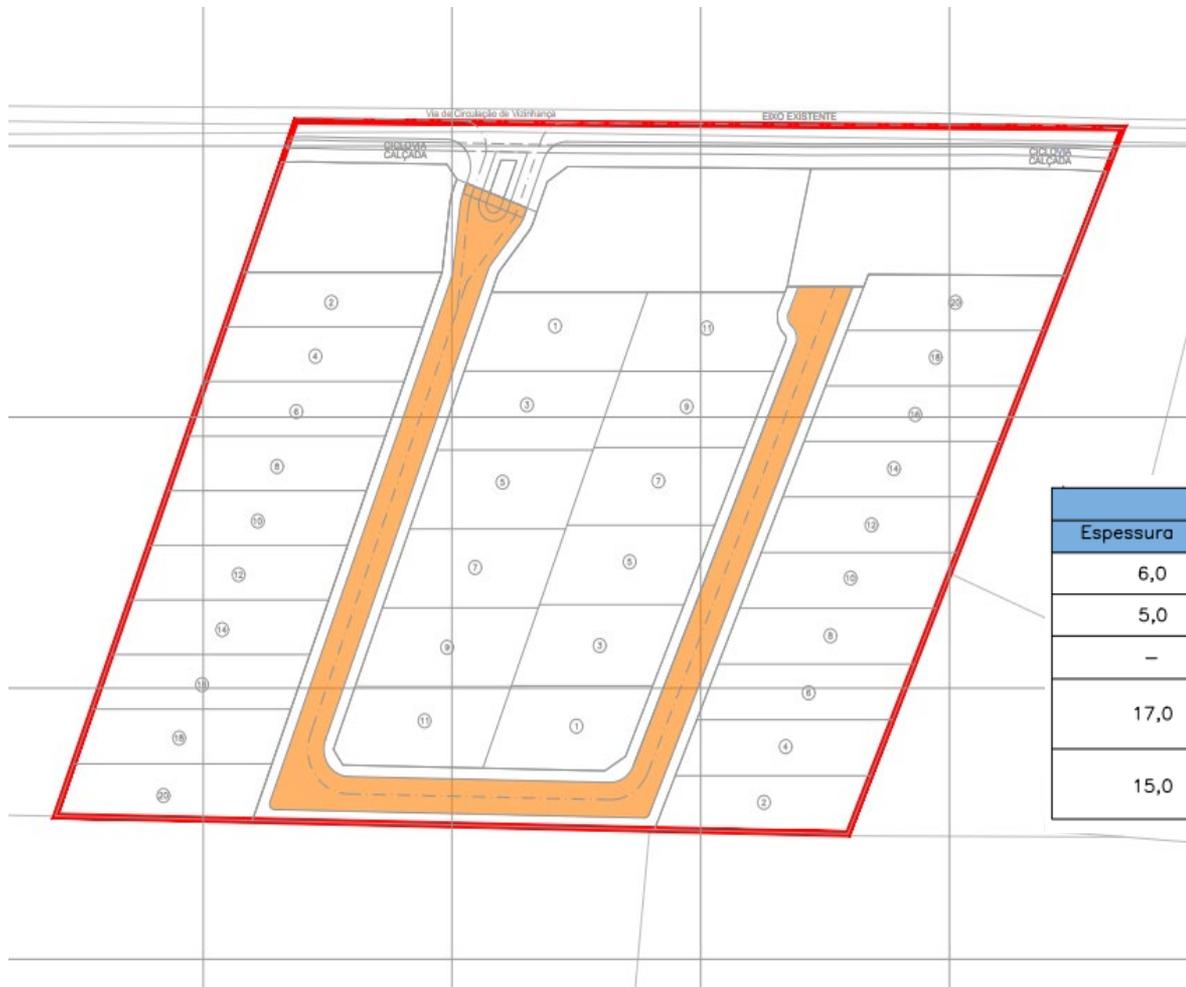
PROJETO INFRAESTRUTURA – ESGOTAMENTO SANITÁRIO

- **ALTERNATIVAS TVT nº 103/2021 – CAESB:**
 - ❖ Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb;
 - ❖ Alternativa 2 – Sistema com fossas sépticas e sumidouros / Sistema condominial;
- **Solução escolhida: fossas e sumidouros.**

PROJETO INFRAESTRUTURA- DRENAGEM



PROJETO INFRAESTRUTURA- PAVIMENTAÇÃO



LEGENDA:

-  CURVA MESTRA
-  CURVA INTERMEDIÁRIA
-  URBANISMO
-  POLIGONAL DO PROJETO
-  TRÁFEGO LEVE (VIA LOCAL)

VIA LOCAL – TRÁFEGO LEVE – PAV. INTERTRAVADO	
Espessura (cm)	Camada
6,0	Revestimento em blocos intertravados de concreto Resistência à compressão simples $\geq 35\text{MPa}$
5,0	Camada de assentamento em areia compactada
-	Imprimação-Emulsão Asfáltica do Tipo EAI-Taxa estimada de 1,2 l/m ² .
17,0	Sub-Base: Cascalho, com CBR $\geq 30\%$ e expansão $\leq 1,0\%$ (Energia Intermediária de Compactação); GC $\geq 100\%$.
15,0	Regularização e Compactação de Sub-leito com CBR $\geq 5\%$, GC $\geq 100\%$ Do Proctor Intermediário

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- O projeto urbanístico do parcelamento foi elaborado conforme os parâmetros urbanísticos do PDOT, DIUR 07/2018 e DIUPE 04/2022;
- O Residencial Via Virgínio localiza-se na Zona Urbana de Expansão e Qualificação, onde é permitido o parcelamento de solo;
- O Residencial Via Virgínio supre parte da demanda imobiliária do DF, viabiliza a ocupação ordenada do solo e contribui para prevenir a ocupação desordenada;
- Não há restrições ambientais incidentes na gleba, mais precisamente APPs;

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Não foram identificadas características geológicas, geomorfológicas, hidrológicas, pedológicas ou geotécnicas que impeçam a implantação do parcelamento;
- Projetado em terreno plano a suave ondulado (0 – 10%);
- Todos os estudos e projetos respeitam as diretrizes da Zona de Uso Sustentável (ZUS) – APA Planalto Central;
- Aprovação do Estudo Preliminar de Urbanismo pela SEDUH;
- Abastecimento de água e esgoto: poço e fossa, conforme alternativas do TVT nº 103/2021;
- Projetos de infraestrutura e saneamento em análise na NOVACAP e CAESB;
- Emissão outorga prévia de captação para água subterrânea pela ADASA.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÕES

- Os impactos ambientais negativos identificados podem ser controlados por meio de medidas mitigadoras, compensatórias, preventivas e corretivas;
- Os principais impactos ambientais negativos podem ser avaliados pelos programas/planos de monitoramento ambiental elencados no RIVI;
- Diante dos resultados encontrados durante os levantamentos em campo e posterior processamento e interpretação dos dados, **inferese-se que o parcelamento é viável**, do ponto de vista técnico ambiental, desde que atendidas às diretrizes contidas na legislação ambiental federal e distrital.

OBRIGADO!!!



T T ENGENHARIA

