



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Gabinete
Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança

Parecer Técnico n.º 62/2023 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

Brasília, 26 de setembro de 2023

Referência: Processo SEI n.º [00390-00005100/2022-81](#)

Interessado: PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Assunto: Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado "Planaltina Shopping"

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico de 4ª análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento Planaltina Shopping, localizado no lote S/N Rua Goiás, esquina com a DF-128, Região Administrativa de Planaltina – RA VI, Distrito Federal, figurando, entretanto, como 1ª análise pela Comissão Permanente de Análise de EIV - CPA/EIV.

De acordo com o Atestado de Viabilidade, o empreendimento possui área de construção estimada em 86.000m² e constitui empreendimento imobiliário destinado à atividade de Comércio Varejista (47G – conforme a LUOS), cuja edificação se distribui por 5 pavimentos caracterizando-se como um Centro Comercial (Shopping Center). O projeto é composto por 10 lojas no pavimento térreo, 61 lojas, espaço destinado a 5 salas de cinema no 1o pavimento e 83 lojas no 2o pavimento, totalizando 154 lojas e 5 salas de cinema e está localizado em lote no entroncamento de duas vias, a Avenida Goiás e a Rodovia DF 128 na cidade de Planaltina/DF.

O Termo de Referência 3 (SEI n.º [87912121](#)) para o empreendimento em tela, enviado em 14 de junho de 2023 por meio de Correspondência Eletrônica SEDUH/SEGESP/COPLU/DIURB (SEI n.º [88806972](#)), indica o conteúdo mínimo, definido por esta CPA/EIV, para compor o estudo. Convém destacar que tal TR possui o mesmo conteúdo do Termo de Referência - EIV (SEI n.º [26209895](#)), datado de 14 de agosto de 2019, tendo em vista Decisão 09/2022 - CPA/EIV (SEI n.º [85135431](#)).

Assim, rememora-se que o enquadramento em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) teve origem no âmbito do processo SEI n.º [00390-00005068/2019-39](#), por iniciativa do interessado, conforme atesta Requerimento Padrão (SEI n.º [25510754](#)). Entretanto, diante do indeferimento do projeto arquitetônico pela Central de Aprovação de Projetos - CAP, atestado pelo Comunicado de indeferimento de Projeto - Estudo Prévio n.º 22/2020 (SEI n.º [84566926](#)), e posterior apresentação de novo requerimento para análise inicial de habilitação junto à CAP para o empreendimento Planaltina Shopping, foi iniciado o presente processo de EIV.

O estudo apresentado esclarece que "*as alterações no projeto corrigiram apenas a cota de soleira e adequações internas para atender à normativa do Corpo de Bombeiros, sem qualquer efeito de locação, áreas e volumes que afetem a análise da edificação em relação ao impacto na vizinhança.*" (pag. 27)

Do processo [00390-00005068/2019-39](#) consta, ainda, o Parecer Técnico 9 (SEI n.º [39129859](#)) - encaminhado em 28 de abril de 2020, Parecer Técnico 17 (SEI n.º [46390075](#)) - encaminhado em 07 de setembro de 2020 e Decisão 09/2022 - CPA/EIV (SEI n.º [85135431](#)) - encaminhado em 28 de abril de 2022.

Note-se que os procedimentos constantes do processo em tela se deram após a publicação da nova lei do EIV: Lei n.º 6744/2020, estando regido também por seu decreto regulamentador, Decreto n.º 43804, de 04 de outubro de 2022.

A 1ª versão do presente estudo foi protocolada em 02 de agosto de 2022 e inicialmente teve a sua apresentação contemplada na 44ª Reunião Ordinária desta CPA/EIV, realizada no dia 04 de agosto de 2023.

Conforme disciplina o Decreto n.º 43.804/2022, o prazo para análise do estudo se inicia com o Parecer Técnico da Diretoria de Gestão de Estudos de Impacto de Vizinhança - DIEIV, o qual deve atestar sua correta instrução, nos termos do art. 19 caput do citado Decreto. A DIEIV realizou 3 análises para conferência do conteúdo mínimo em relação ao TR. Assim, cabe rememorar o histórico das análises realizadas por parte da DIEIV, até o presente Parecer: a 1ª análise deu-se através do Parecer Técnico 1 (SEI n.º [98244608](#)), o qual foram identificadas 54 exigências, a 2ª análise deu-se por meio do Parecer Técnico 12 (SEI n.º [108989874](#)), o qual foram identificadas 13 exigências, e a 3ª análise deu-se por meio do Parecer Técnico 4 (SEI n.º [117892741](#)), o qual foram identificadas 3 exigências, avaliadas pelo Parecer Técnico 5 (SEI n.º [118128595](#)), que atestou o cumprimento das exigências e resultou no cumprimento do TR, possibilitando a análise qualificada segundo as competências inerentes a cada órgão da CPA/EIV, objeto do presente parecer.

A presente análise pauta-se pelo estudo acostado no Processo SEI n.º [00390-00005100/2022-81](#), sendo este:

- Estudo Urbanístico de Impacto de Vizinhança - versão 4 (SEI n.º [118080663](#))
- Relatório Dados de pesquisa (SEI n.º [116113342](#))
- Carta n.º 0158.2023 (SEI n.º [116112470](#))
- Processo SEI n.º [00390-00002656/2023-05](#)
- Relatório de Enquadramento - EIV (SEI n.º [109646810](#))
- Projeto Arquitetônico 01/10 (SEI n.º [109811938](#))
- Projeto Arquitetônico 02/10 (SEI n.º [109812803](#))
- Projeto Arquitetônico 03/10 (SEI n.º [109813685](#))
- Projeto Arquitetônico 04/10 (SEI n.º [109814192](#))
- Projeto Arquitetônico 05/10 (SEI n.º [109814716](#))
- Projeto Arquitetônico 06/10 (SEI n.º [109815203](#))
- Projeto Arquitetônico 07/10 (SEI n.º [109816279](#))
- Projeto Arquitetônico 08/10 (SEI n.º [109817978](#))
- Projeto Arquitetônico 09/10 (SEI n.º [109818427](#))
- Projeto Arquitetônico 10/10 (SEI n.º [109818605](#))
- Relatório de enquadramento em PGV (SEI n.º [109993816](#))
- Atestado de Viabilidade Legal n.º 26/2022 - CAP (SEI n.º [108255208](#))
- Laudo Técnico CEB n.º 46802650 (SEI n.º [108254667](#))
- Laudo Téc. de Reservatório de Termoacumulação - EIV (SEI n.º [108253560](#))
- Carta Resposta CEB n.º 1235/2020- CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC (SEI n.º [108253540](#))
- Memorial Descritivo - Deferido pela CAP (SEI n.º [98244115](#))
- Relatório - ficha PGV - CAP (SEI n.º [97777485](#))
- Processo SEI n.º [00390-00007676/2022-83](#)
- Relatório de Impacto de Vizinhança (1ª versão) (SEI n.º [92654476](#))
- Relatório de Impacto de Trânsito - RIT - Planaltina Shopping (1ª versão) (SEI n.º [92655003](#))
- Quadro Resumo dos Impactos - EIV (SEI n.º [93035741](#))
- Quadro de Medidas - EIV (SEI n.º [93035938](#))

- Cronograma Físico-financeiro - EIV (SEI nº [93036317](#))
- Plano de Requalificação de Pavimento-Planaltina Shopping (SEI nº [93037208](#))
- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - Felipe Lago (SEI nº [93037411](#))
- Registro de Responsabilidade Técnica - RRT - Alba Grilo (SEI nº [93037515](#))
- Consulta Prévia - CAESB - TVA (SEI nº [93040449](#))
- Consulta Prévia - CAESB - Redes de Água (SEI nº [93040678](#))
- Consulta Prévia - CAESB (e-mail resposta) (SEI nº [93040799](#))
- Consulta Prévia - NOVACAP (SEI nº [93041157](#))
- Consulta Prévia - NOVACAP - Local e forma de atendimento (SEI nº [93041653](#))
- Consulta Prévia - IBRAM (SEI nº [93042006](#))
- Consulta Prévia - IBRAM - autorização DODF (em branco) (SEI nº [93042236](#))
- Atestado de Viabilidade Legal - CAP - nº 26/2022 (SEI nº [93042769](#))

2. ANÁLISE

O estudo prossegue com a análise originalmente iniciada no âmbito do processo SEI nº [00390-00005068/2019-39](#), e indica, na sua introdução, os distintos momentos de sua elaboração, onde se destaca aquele descrito como “o esforço de complementar e atualizar o EIV”, o qual se deu pelo acréscimo de informações solicitadas nos pareceres da DIEIV.

Assim, cabe, preliminarmente, rememorar que o EIV é um instrumento urbanístico de *prevenção* de impactos, que visa possibilitar a inserção harmônica de um empreendimento na sua vizinhança, e como tal, seu conteúdo prevê a realização de cenários diversos, abrigando, necessariamente, um olhar para o *futuro*, sem perder de vista a trajetória passada.

No caso em tela, vislumbra-se, ademais dos cenários simulados no bojo do processo [00390-00005068/2019-39](#), se considerarmos o decurso de 03 anos desde o estudo anterior, a situação fática de um futuro que chegou. Assim, o EIV pode, e deve, valer-se desse conteúdo para revisitar suas análises, avaliando comparativamente as mudanças ocorridas na vizinhança ao longo deste período e fundamentá-las. Entretanto, muitos questionamentos aventados pela CPA/EIV 03 anos antes permaneceram sem avanços. Neste sentido, é possível verificar que o esforço de atualização dos dados ocorreu, mas tais dados carecem de análises que possibilitem ler o que estão nos comunicando.

A Caracterização do empreendimento deixa antever o importante papel da implantação do projeto pleiteado ao considerar que parece existir demanda crescente para os serviços a serem oferecidos, os quais ainda não existem naquela vizinhança, na dimensão e forma que se pretende.

A atividades a serem desenvolvidas no shopping center estão descritas no Memorial Descritivo do projeto arquitetônico aprovado pelo Atestado de Viabilidade nº26/2022, de onde se extrai que foi utilizado um *mix* de normativos, pela utilização *simultânea* i) da Luos, com utilização dos vários usos e atividades da UOS CSII 3, ii) do PDOT, com utilização do C.A, cujo coeficiente básico (1,10) é ainda maior do que o máximo disposto na Luos (1,00); e iii) da Lei 929/2017, que permite que se utilize estratégia de redução da área permeável por meio da adoção de sistema de infiltração artificial de águas pluviais.

Se, por um lado, a normativa de usos e atividades permitidas ao lote acompanhou a dinâmica urbana e sua demanda por novas atividades, deve-se ter em conta que isso não costuma ocorrer de maneira isenta de impactos. Neste sentido, a apresentação e análise do histórico normativo do lote, cuja atividade original era destinada a clube esportivo (conforme disposto na GB 003/1), nos permitiria um vislumbre da trajetória urbana daquele local, bem como a identificação e o resgate de questões urbanísticas e ambientais importantes que ficaram para trás.

Assim, por exemplo, o EIV aponta uma clara sensibilidade ambiental no local, cuja mitigação, pode-se dizer, estava assegurada nos normativos de uso e ocupação do solo, por meio das restrições impostas pelos parâmetros de uso e ocupação do solo, seja na GB 003/1 (os quais permitiam apenas clube, com 30% de ocupação da área do lote, não ultrapassando 70% quanto somados às áreas impermeabilizadas), seja na Luos (que permitem 60% de ocupação e exige 30% de permeabilidade). Entretanto, o impacto decorrente da *sobreposição da LC 929/2017 naquela local*, possibilitando ao projeto arquitetônico reduzir 6.751,97m² de área permeável pela utilização de reservatórios artificiais, não é avaliado no estudo.

Outros elementos também chamam atenção no projeto arquitetônico pleiteado, e que, também, são deixados de lado nas análises do EIV, tais como os impactos da volumetria da edificação proposta e da altura da sua elemento construtivo “torre”.

Nota-se na Luos, ausência de exigência quanto aos afastamentos obrigatórios da divisa do lote, contrapondo-se à exigência anterior, exigida para clube, o que permitiria uma volumetria com relação mais franca com o espaço público. A despeito disso, o partido arquitetônico opta *por manter* afastamentos entre o espaço público e a edificação, circundando-a por pátios de estacionamento que findam por romper drasticamente com o padrão atualmente encontrado na vizinhança, que preconiza maior inter-relação entre exterior e interior. Nesse sentido, o EIV acerta em apresentar, embora de forma pouco detalhada, a visão de que o empreendimento pode contribuir para ampliar a conectividade ativa entre o Setor Habitacional Mestre D’armas e o Setor Tradicional.

A interferência visual decorrente da altura proposta para a edificação, de 20m vista a partir de Planaltina, e do elemento construtivo “torre” de resfriamento de água, de 37 metros, também enseja preocupação nesta comissão, especialmente em se tratando de uma vizinhança conformada por paisagem horizontalizada, característica de pequenas residências e dos amplos espaços livres no entorno imediato, com altura máxima de 15 metros. Entretanto, esse impacto também não foi abordado no estudo.

Verifica-se que a estrutura proposta para elemento construtivo “torre”, como solução de resfriamento, apresenta mais do que o dobro da altura média do próprio empreendimento e das edificações circunvizinhas, impacto agravado por estar localizado na parte mais alta do terreno, como ilustra a imagem abaixo, extraída do EIV:

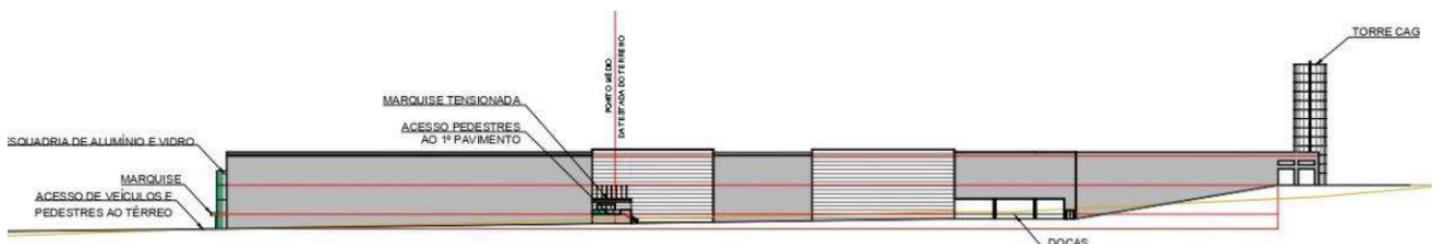


Figura 1: impacto da altura da torre de resfriamento.

Deste modo, a CPA/EIV recomenda que seja observada a altura máxima de 15,50m permitida para a UOS CSII3, prevista na Luos para aquela vizinhança.

Ademais, essa comissão enfrentou certa dificuldade em entender itens importantes acerca do empreendimento por identificar várias e diversificadas informações para um mesmo item. No caso das plantas que indicam acesso ao lote, foi possível identificar 04 diferentes proposições:

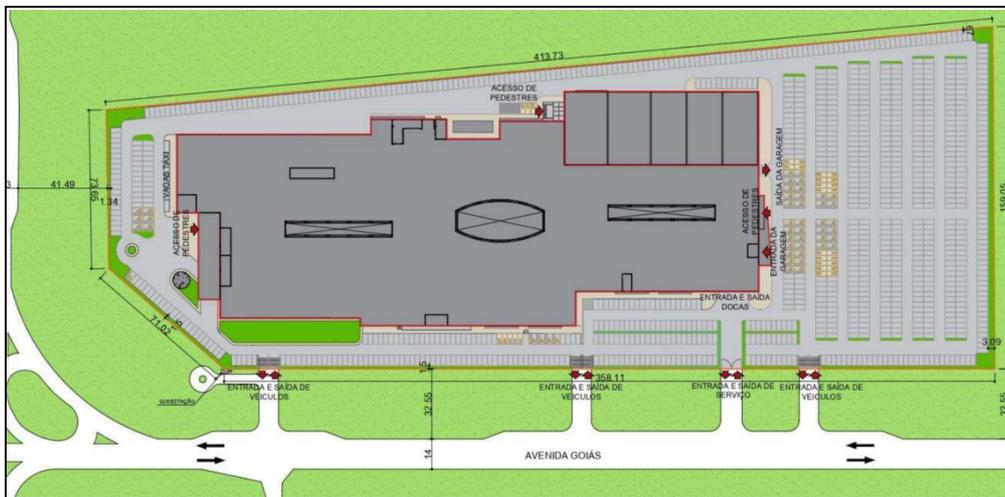


Figura 2: Figura 5 do EIV - Planta de Situação. pag. 28.

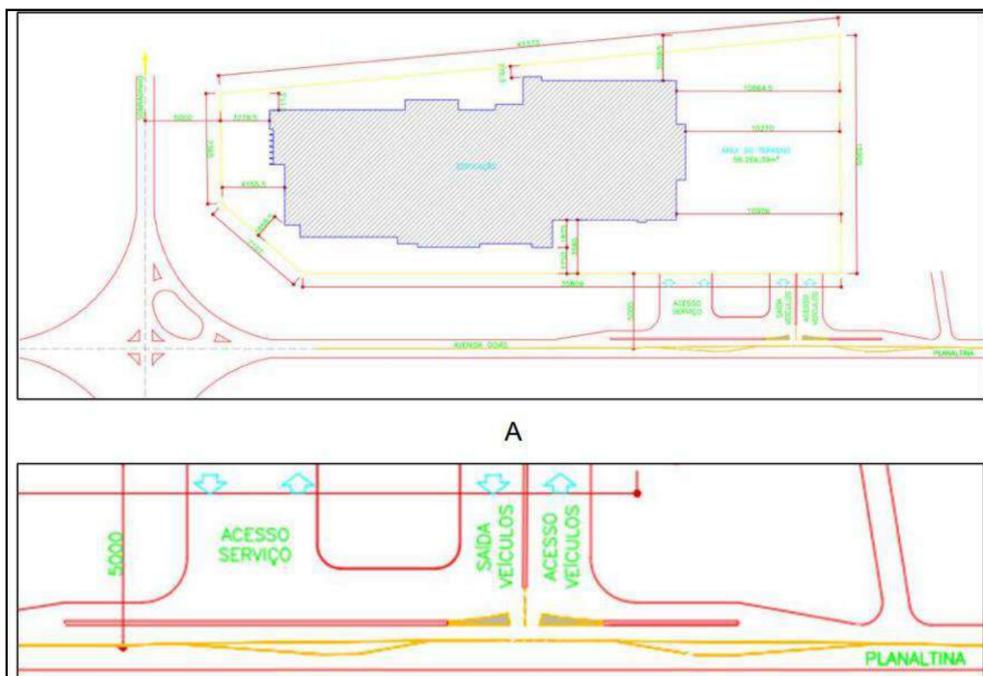


Figura 3: Figura 6 do EIV - Detalhe do acesso de veículos. pag. 29.

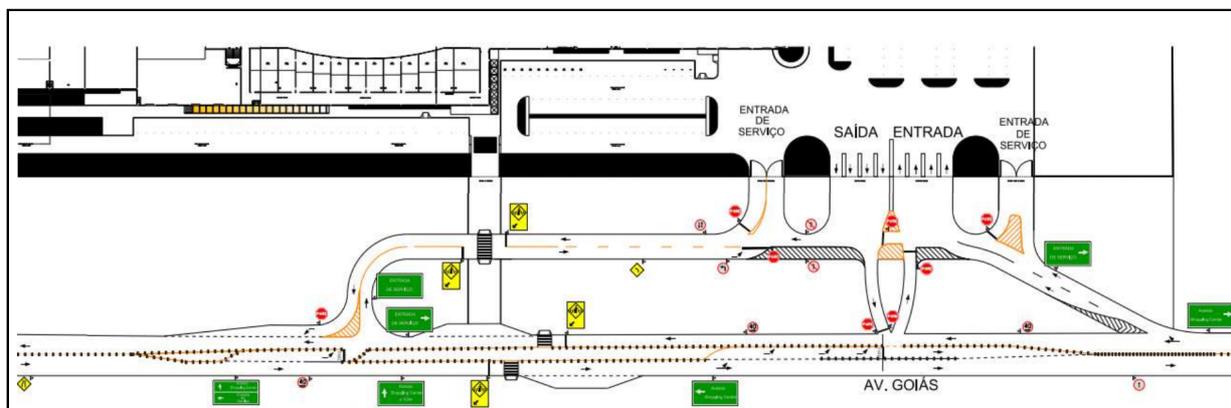


Figura 4: Figura 124 do EIV - Acesso de veículos. pag. 183

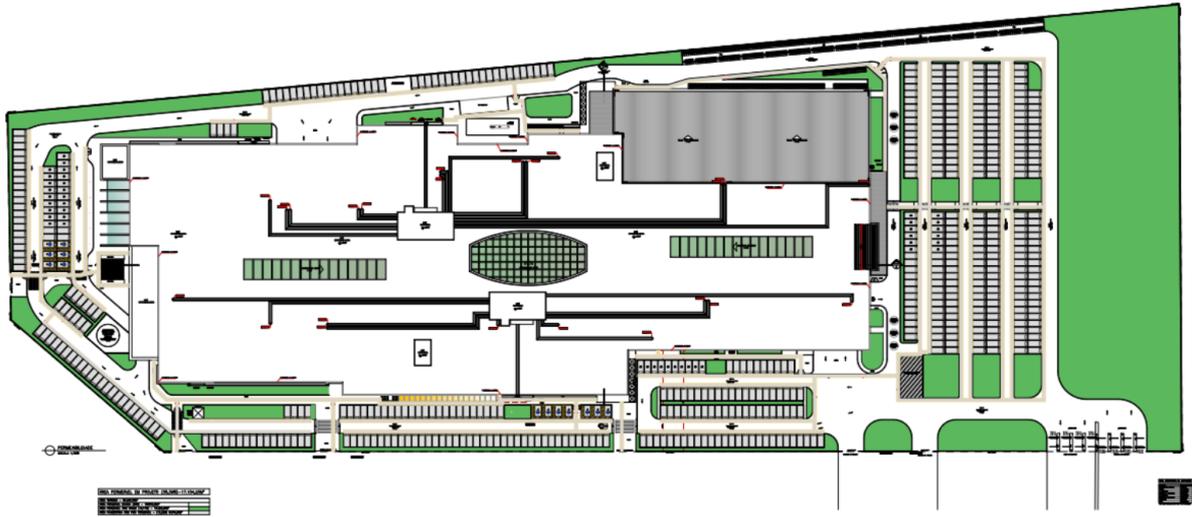


Figura 5: Documento [109811938](#) do Processo [00390-00002656/2023-05](#) referente às plantas submetidas à CAP

Informações imprecisas também são verificadas no tocante ao quantitativo de vagas: na página 22 é informado que o empreendimento “prevê 1283 vagas para automóveis, 135 vagas para motocicletas e 428 vagas para bicicletas em paraciclo”, entretanto, na descrição do pavimento térreo, página 31, é informado que constam no projeto 1.150 vagas descobertas e 1.270 cobertas, totalizando portanto, 2.420 vagas. No Relatório de Enquadramento - EIV (SEI nº [109646810](#)), por sua vez, é apresentado um quantitativo de 1.278 vagas.

Esta multiplicidade de informações referentes a um mesmo assunto prejudicou a evolução da análise, na medida em que impossibilitou a avaliação de qual das alternativas será de fato implementada, cabendo, portanto, ao estudo apresentar, na sua próxima versão, dados e proposições a serem avaliadas.

Quanto à quantificação da população, o EIV informa que o empreendimento “*não gerará uma população fixa*”, entretanto, há de se atentar ao conceito de população fixa de um empreendimento, disposto na Norma Técnica nº 07/2020 - CBMDF como:

“População fixa: aquela que permanece regularmente na edificação, considerando-se o turno de trabalho e a natureza da ocupação, bem como os profissionais terceirizados nestas condições.”

Nesta toada, é imprescindível fazer a diferenciação das populações, determinando o número de funcionários e visitantes, observando-se, especialmente, a informação que o cálculo da população flutuante máxima, estimado em 37,8 mil pessoas por dia, é aproximadamente 6600% a mais do que o apresentado como adicional na simulação de trânsito.

O EIV prossegue com a **Caracterização da vizinhança**, apresentando dados referentes aos PDAD de 2015, 2018 e 2021. Novamente, a riqueza de dados apresentados pelas várias versões deste estudo ao longo do tempo permitem, também aqui, a realização de comparativos, que podem ser melhor explorados nos temas afetos à mobilidade e ao transporte público e privado, possibilitando melhor avaliação das formas de deslocamento da população dentro da RA e fora dela. Nesse caso, a noção de uso dos distintos modais utilizados pela população é fundamental para desenvolver uma percepção mais apurada nos cenários de deslocamentos da população, permitindo perceber possibilidades de mitigações necessárias à melhorias nos meios de transporte.

Ademais, verificou-se no estudo de trânsito que as contagens foram realizadas considerando o horário de funcionamento das atividades comerciais previstas no shopping, com a definição do horário de pico das 18h às 19h. Porém, devem ser considerados os horários de maior carregamento ao longo do dia. Assim, deverão ser considerados os seguintes intervalos horários: das 12 às 14 horas e das 18 às 20 horas. Adicionalmente, deve-se apresentar a memória de cálculo que subsidia o quantitativo acrescido às simulações. Do mesmo modo, a classificação viária deve observar também os preceitos estabelecidos no CTB, a qual permitirá a definição das estratégias a serem utilizadas para intervenção no fluxo na AID e AII, uma vez que o CONTRAN determina os critérios para implantação dos dispositivos de redução de velocidade e travessia conforme a classificação estabelecida no artigo 60 da Lei Nº 9.503, de 23 de setembro de 1997.

Por fim, os cenários das análises devem ser descritos com maior clareza, permitindo a correta leitura do estudo, devendo, ainda, considerar os futuros empreendimentos e/ou parcelamentos localizados na vizinhança imediata do empreendimento, do mesmo modo que deve ser simulado o cenário com as medidas mitigadoras propostas para demonstrar que as mitigações ocorrerão. Para tanto, o EIV deve considerar a DIUR 05/2016 nos estudos a serem realizados, em especial a vocação da Avenida Goiás, tendo em vista que a DIUR 05/2016 informa que as Avenidas Contorno da Estância e Avenida Goiás foram classificadas como Vias de Atividades por se configurarem como principal eixo de passagem e ligação entre Planaltina e a região do Mestre D’armas, e pela proximidade com o futuro Terminal Mestre D’armas:

“As Vias de Atividades, eixos de comércio e serviços, visam propiciar a distribuição de atividades na Região do Mestre D’armas, possibilitando a **integração e coesão do tecido urbano com as redes de transporte coletivo**. O uso misto nos lotes voltados para as Vias de atividades deve ser incentivado **assim como deve ser priorizada as aberturas das edificações lindeiras às Av. Contorno da Estância e Avenida Goiás (fachada ativa) uma vez que promove a vitalidade e animação desses espaços.**”

[grifos acrescidos]

Quanto à **identificação e proposição de medidas mitigadoras**, esta comissão reforça, conforme já citado nos pareceres emitidos pela DIEIV, que as medidas mitigadoras/compensatórias não podem contemplar ações que já constituem obrigações do empreendedor para obtenção do licenciamento. Portanto, as medidas devem ser revistas e ajustadas para que atendam corretamente os impactos causados pelo empreendimento.

Também é preciso esclarecer que as medidas de **adequação** de projeto propostas no âmbito das análises deste EIV devem constar do quadro de medidas a serem executadas pelo empreendedor, uma vez que elas se configuram como **diretrizes** a serem atendidas, observando-se que, caberá, ainda, posterior análise do projeto pela Central de Aprovação de Projetos - CAP.

No caso da proposta de acesso de veículos ao Shopping sobre área pública, ressalta-se que, ainda que atenda ao quesito de segurança viária, objeto de análise do Detran, a SEDUH deverá anuir a utilização de área externa ao lote para acumulação e circulação de veículos, pois segundo a Lei nº 6.138, de 26 de fevereiro de 2018, que institui o Código de Obras do Distrito Federal - COE/DF, a acumulação de veículos deve ocorrer dentro do lote.

Destaca-se ainda, e isso **deve constar do EIV**, que todos os projetos propostos em área pública devem ser elaborados a partir de diretrizes previamente emitidas pela SEDUH.

Por fim, esta CPA/EIV informa que a análise constante deste Parecer Técnico pauta-se nos dados apresentados no estudo, os quais, tendo sido ainda insuficientes, não permitiram análise pormenorizada das propostas apresentadas como medidas de adequação, mitigação e compensação de

impactos.

3. EXIGÊNCIAS

Após a análise e avaliação realizada, foram identificadas **42 exigências**, enumeradas a seguir:

Informações gerais

1. Detalhar o trecho que menciona “o esforço de complementar e atualizar o EIV”, indicando ações realizadas, como processo metodológico.

Caracterização do empreendimento

2. Apresentar e analisar do histórico normativo do lote, cuja atividade original era destinada a clube esportivo. Caracterizar e avaliar a forma de ocupação proposta em relação ao uso/atividade anterior.
3. Corrigir a disparidade entre as informações providas quanto ao quantitativo de vagas. Corrigir a multiplicidade de informações quanto ao acesso de veículos e pedestres ao lote.
4. Revisar as imagens tridimensionais apresentadas, para que apresentem o contexto urbano imediato.
5. Corrigir informação sobre a altura elemento construtivo “torre” (pag. 46).
6. Diferenciar e apresentar a população fixa e flutuante do empreendimento.
7. Apresentar planta baixa de projeto de arquitetura (com cotas e em escala visível) contendo a inserção da edificação no lote, a projeção do subsolo, os acessos de pedestres e veículos, e o estacionamento externo indicando: vagas, local das árvores, áreas ajardinadas.
8. Informar o status de cumprimento sobre compensação ambiental relativo ao lote junto ao Ibram (Autorização Ambiental 003/2013)

Caracterização da vizinhança

9. Apresentar os dados relativos à mobilidade durante a avaliação da vizinhança, indicando o deslocamento da população na AID e AII.
10. Corrigir a informação de que o empreendimento não causará impacto visual em seu entorno.
11. Refazer a avaliação climática considerando a cobertura completa do estacionamento externo com piso drenante, conforme indicado na figura 5 do EIV. O estudo atual não considera o acúmulo de calor no estacionamento.
12. Indicar como se dará o tratamento dos resíduos sólidos do empreendimento.
13. Incluir no estudo a classificação viária das vias na AII conforme o CTB.
14. Refazer as contagens para o estudo de trânsito, considerando os seguintes intervalos: das 12 às 14 horas e das 18 às 20 horas.
15. Apresentar memória de cálculo para o número de viagens geradas e atraídas pelo empreendimento.
16. Descrever os cenários de avaliação (de trânsito) de forma mais clara.
17. Realizar a simulação de um cenário que inclua o shopping e os futuros empreendimentos e/ou parcelamentos na AID do empreendimento.
18. Realizar a simulação de um cenário com as medidas mitigadoras propostas em funcionamento.
19. Apresentar os resultados das simulações por mapas, indicando os níveis de serviços e os demais.
20. Apresentar a avaliação qualitativa das paradas de ônibus.
21. Realizar contagem de pedestres na Av. Goiás, para determinar o quantitativo de pedestres que realizam o percurso entre setores a pé.
22. Na figura 130, suprimir a UPA da legenda da imagem.
23. Apresentar fonte bibliográfica que embasa a afirmação contida na página 258 de que: “a opção de permanência ou de transferência onde se obtenha vantagem passa ser uma opção vinculada à liberdade e escolha e não a um problema social.”
24. Apresentar mapa indicando o local de cada foto incluída no estudo.
25. Contemplar a DIUR 05/2016, juntamente com os demais parcelamentos existentes na AID do empreendimento

Identificação/análise dos impactos

26. Analisar o impacto visual no conjunto urbano decorrente da torre de resfriamento e da volumetria da edificação proposta;
27. Rever e corrigir o trecho que trata a frustração da população quanto à não implantação da edificação como impacto negativo.
28. Rever e corrigir o trecho do estudo que trata a não implantação do empreendimento como prejuízo para a quantidade de empregos existentes.
29. Esclarecer/melhorar o argumento de que o shopping aumentará a conectividade ativa entre os setores Mestre D’armas e o Setor Tradicional.
30. Corrigir o texto que afirma que as vagas disponibilizadas no shopping são uma benfeitoria do empreendimento, uma vez que se trata de um serviço ofertado em prol de uma demanda que está sendo causada exclusivamente pelo Shopping. (página 228)

Identificação das medidas mitigadoras e compensatórias

31. Suprimir as medidas mitigadoras/compensatórias que configuram as obrigações do empreendedor.
32. Apresentar planta em escala adequada, que demonstre as mitigações propostas como adequação de projeto (passeios e calçadas externos e internos, assim como os portões de acessos para pedestres e os passeios que conduzirão os frequentadores as entradas, nas fachadas voltadas para a ARIS I Mestre D”armas e para a Av. Goiás. A fig. 153 não esclarece a proposta.
33. Reformular a afirmação de que “a luz inibe o comportamento delinquente”, uma vez que a luz de forma isolada não afeta o comportamento marginal.
34. Apresentar proposta de medida de adequação de projeto relativo à altura máxima para o elemento construtivo “torre” e para a permeabilidade, conforme recomendado neste Parecer.

35. Apresentar proposta de mitigação que contribua para aumentar a conectividade ativa entre o Setor Habitacional Mestre D'armas e o Setor Tradicional.
36. Considerar a existência de sistema cicloviário nas proximidades do empreendimento. Avaliar a necessidade de conexão do empreendimento com a rede existente.
37. Avaliar possibilidades de melhorias na geometria das interseções existentes da DF-128 com as avenidas do Contorno e Goiás tendo em vista a população que será gerada pelo empreendimento.
38. Rever a proposta de mitigação de criação de "parque linear" a partir da definição de proposição dos acessos ao lote.
39. Detalhar proposta de medida mitigadora relativa à requalificação de via no Mestre d'Armas (tais como duplicação da via, melhoria de pavimentação, melhorias nos estacionamentos, etc). Destaca-se que existe em curso na SODF projeto de infraestrutura de drenagem para o local.
40. Detalhar e ilustrar cada proposta, por meio de mapa em escala adequada e ilustrações, indicando a sua abrangência, a fim de demonstrar a viabilidade da sua proposição. As figuras 156 e 157, 164, 165, 166, por exemplo, não indicam propostas, mas a situação existente, devendo ser realocadas para a caracterização da vizinhança. O mapa da figura 171 deve ser uma síntese do que foi apresentado antes.
41. Formular propostas para redução ou eliminação dos impactos, a partir das análises e caracterização dos usos, atividades e porte do empreendimento solicitada neste parecer, considerando-se os diversos cenários. As propostas devem estar relacionadas aos dados apresentados.
42. Preencher o quadro resumo e o cronograma físico-financeiro com todas as medidas propostas para mitigação/compensação/potencialização. A mitigação/compensação de todos impactos identificados são responsabilidade do empreendimento, e devem constar do Quadro de medidas e Cronograma físico financeiro.

4. CONCLUSÃO

Consoante a análise realizada no presente parecer técnico, torna-se necessário esclarecer que o EIV não deve pretender fazer a defesa do projeto arquitetônico pleiteado. Ao contrário, o EIV é o instrumento capaz de avaliar antecipadamente impactos que podem ser mitigados, o que inclui ajustes no projeto arquitetônico, tendo em vista que um projeto se conforma a partir de uma série de decisões que privilegiam certos aspectos em detrimento de outros.

Assim, tendo em vista o que dispõe o art. 27, IX, da Lei 6744/2020 quanto à competência da CPA/EIV de emitir recomendações acerca da adequação do projeto e das medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação a serem adotadas, quando for o caso; esta comissão avalia que o EIV apresentado precisa ser complementado, conforme as recomendações e exigências elencadas neste parecer.

Ressalta-se, por fim, que o cumprimento das exigências e recomendações indicadas não impede a emissão de novas exigências decorrentes da continuidade da análise.

Feitas essas considerações, tendo em vista a presente análise realizada pelos membros da CPA, restituo os autos à Diretoria de Gestão de EIV para que, na condição de secretaria executiva da comissão, proceda a notificação do interessado para as providências pertinentes com vistas à continuidade do feito.



Documento assinado eletronicamente por **SAMUEL ARAUJO DIAS DOS SANTOS - Matr. 274256-X, Presidente da Comissão suplente**, em 11/10/2023, às 09:02, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=123070971 código CRC= **5CE5029B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.seduh.df.gov.br