



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROCESSO Nº

51.072/2017

PARECER TÉCNICO FINAL: AVALIAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança em questão, a Comissão Permanente de Análise dos Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança solicitou complementações do documento através dos Pareceres Técnicos Prévios I, II e III datados de 08 de maio de 2019, 27 de novembro de 2019 e 15 de janeiro de 2020, respectivamente.

As complementações do Estudo foram entregues à Subsecretaria de Urbanismo tendo sido analisadas pela equipe técnica que foi favorável ao prosseguimento do processo.

Desta forma, tendo a empreendedora cumprido todas as exigências, a Comissão Permanente de Análise dos Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança emite as seguintes considerações finais nos itens:

1.1 – Identificação do Empreendimento

Trata-se de modificação de projeto aprovado com acréscimo de áreas no Partage Shopping São Gonçalo.

1.3 – Localização do Empreendimento

O empreendimento está localizado na Avenida Presidente Kennedy, Nº 425, Centro, São Gonçalo – RJ.

2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante

Levando-se em consideração que o empreendimento já encontra-se instalado, a ampliação deste poderá provocar um adensamento populacional na região, ocasionando a migração de habitantes atraídos pelas novas atividades do Shopping e da torre comercial. A população fixa estimada é de 2.600 funcionários e a população flutuante estimada é de 25.000 visitantes ao dia.

Por isso, é importante que o adensamento populacional esteja em sincronia com a execução da infraestrutura e dos serviços necessários ao atendimento da população envolvida, uma vez que o adensamento gera uma sobrecarga nesse mesmo sistema.

Portanto, a proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias no caso deste empreendimento estarão voltadas para os itens 2.4 – Infraestrutura Urbana e 2.5 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público.

2.2 – Uso e Ocupação do Solo

O tipo de empreendimento definido como shopping center enquadra-se nos usos permitidos para a Z5 – Zona de Estruturação Urbana Primária. Tal zoneamento é servido de ótima infraestrutura urbana e está localizado junto aos eixos de grande mobilidade. A ocupação dessas áreas é estimulada para garantir um melhor aproveitamento do espaço urbano.

É importante considerar que os impactos decorrentes do empreendimento não podem ser analisados isoladamente das demais variantes do entorno, ou seja, os potenciais impactos do empreendimento em funcionamento devem ser avaliados com as demais instalações existentes no local de implantação.

No caso específico desse Estudo de Impacto de Vizinhança, o empreendimento já encontra-se implementado, possuindo o instrumento de política urbana um caráter de pós ocupação. Isso significa que, os impactos negativos de vizinhança não analisados à época da construção precisam ser considerados e passíveis de medidas mitigadoras e compensatórias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROCESSO Nº

51.072/2017

Com relação aos índices urbanísticos, vale observar que, a taxa de ocupação utilizada ultrapassa os 70% permitido pela Lei Complementar 032/2018. Porém, o artigo 131 da Lei Orgânica do Município diz que: "Na construção de centros comerciais e ou galerias, fica liberada a taxa de ocupação do terreno, em zona urbana que seja permitida esse tipo de edificação, respeitados os afastamentos." Sendo assim, a ampliação do empreendimento já existente, apesar do impacto gerado, cumpre um papel importante na política urbana municipal.

2.3 – Valorização Imobiliária

Quanto a este aspecto, é possível prever que a ampliação do Shopping já instalado se dará de forma positiva com: atração de novos moradores e investimentos; melhorias na infraestrutura local; geração de novos postos de trabalho e aumento do mercado consumidor local.

A tendência é que os imóveis da área de influência sejam valorizados com a proximidade e facilidade de acesso ao empreendimento.

Cabe destacar também que, além de diversificar as opções de lazer com 305 novas lojas, praça de alimentação e cinema, o Shopping contará com um centro comercial com 448 salas de escritórios.

Sendo assim, o empreendimento pode ser considerado um fator de valorização imobiliária para a região.

2.4 – Infraestrutura Urbana

A infraestrutura urbana na AID será impactada diretamente pela ampliação do empreendimento em questão.

2.4.1.1 – Drenagem Pluvial:

O empreendimento contará com rede de drenagem pluvial e, como medida mitigadora, promoverá a instalação de sistemas de águas de reuso nas instalações do empreendimento a fins de reduzir a quantidade de água lançada na rede coletora.

2.4.1.2 – Água Potável:

A DPA aprovada pela Cedae em 2007 (DPA-046/07) já contemplava a expansão do shopping conforme atesta Relatório de Vistoria Nº 56/2019 do processo de Licença Prévia Nº 14.967/2018.

Portanto, as futuras instalações do empreendimento serão providas de rede de abastecimento de água da Cedae. Além disso, são previstos: sistema de captação de água da chuva e sistema de água de reuso.

2.4.1.3 – Esgotamento Sanitário:

A DPE aprovada pela Cedae em 2007 (DPE-046/07) já contemplava a expansão do shopping conforme atesta Relatório de Vistoria Nº 56/2019 do processo de Licença Prévia Nº 14.967/2018.

O empreendimento contará com sistema Fossa e Filtro para o tratamento de efluentes sanitários prévio ao lançamento na rede de esgoto.

2.4.1.4 – Resíduos Sólidos:

O empreendedor elaborará um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil que deve ser implantado durante o período de obras. Já durante o período de funcionamento, o empreendimento contará com áreas específicas para armazenamento e segregação destes resíduos.

2.4.1.5 – Gás:

A medição da CEG é direta, realizada através de medidor individual em cada loja. O Shopping realiza anualmente Teste de Estanqueidade da rede que alimenta as lojas.

A Declaração de Viabilidade de Abastecimento de Gás emitida pela CEG (Naturgy) será apresentada na ocasião da licença de obras.

9

Victor Araújo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROCESSO Nº

51.072/2017

2.4.1.6 – Energia Elétrica:

A Declaração de Viabilidade de Abastecimento de Energia Elétrica emitida pela ENEL será apresentada na ocasião da licença de obras.

2.4.1.7 – Iluminação Pública:

A iluminação pública no local não demandará ampliação da estrutura existente.

2.4.1.8 – Telefonia, Fibra Ótica e outras Redes de Comunicação:

O empreendimento disporá desses sistemas.

2.4.1.9 – Pavimentação das Vias e Calçadas:

O Shopping está localizado em uma área central da cidade e a ampliação do mesmo pode ser considerada um atrativo para a região sob diversos aspectos.

Pensando nisso, esta Comissão estabelece as seguintes medidas compensatórias:

- Urbanização do leito ferroviário da Av. Presidente Kennedy no trecho compreendido entre a Rua Gen. Antônio Rodrigues e a Rua Abílio José de Matos, com a implantação de calçadas, ciclovias, bicicletários e canteiros;
- Urbanização no trecho compreendido entre a Av. 18 do Forte e a Rua Carlos Gianelli, com a implantação de calçadas, ciclovias, bicicletários e canteiros.

O referido projeto de urbanização deverá ser desenvolvido pelo próprio empreendedor e submetido a aprovação da Comissão, para posterior execução.

Tais medidas ajudarão na revitalização do entorno e contribuirão para a valorização da região.

2.5 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Como medida compensatória pela nova demanda de tráfego gerada pelo empreendimento, deverá ser implantada mais uma faixa de rolamento para os veículos, no trecho entre a Av. 18 do Forte e a Rua Carlos Gianelli. O projeto deverá ser desenvolvido pelo próprio empreendedor e submetido a aprovação da Comissão, para posterior execução.

2.6 – Ventilação, Insolação / Sombreamento e Condições Ambientais que Condicionam o Conforto Térmico

O empreendimento contará com uma área nova de 5 pavimentos e uma torre comercial de 14 pavimentos. O principal impacto ocasionado pela implantação da torre será na vizinhança imediata, ou seja, na Rua Simeão Custódio e na Rua Zeferino Reis. São ruas, basicamente, residenciais com gabaritos de até três pavimentos. Com isso, a iluminação e a ventilação dessas edificações pode ser influenciada pela altura da torre.

Sendo assim, as medidas compensatórias de urbanização do entorno, com instalação de canteiros e paisagismo auxiliam no conforto ambiental e reduzem o impacto causado pelo empreendimento.

2.7 – Poluição Sonora

Será gerada poluição sonora durante a fase da obra e funcionamento do estabelecimento, sendo que a produção de ruídos vai variar de acordo com a etapa da construção do empreendimento.

Entendemos dessa forma, que as medidas mitigadoras, se devidamente implantadas, são capazes de reduzir grande parte do impacto, mas não são capazes de neutralizá-lo totalmente.

2.8 – Poluição Atmosférica

Durante a construção, será gerado material particulado proveniente da movimentação de terra e emissão de CO2 proveniente dos veículos e equipamentos movidos a combustíveis.

ay


 Vitor Pinheiro






PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROCESSO Nº

51.072/2017

Durante o funcionamento do estabelecimento, será gerada a emissão de CO2 proveniente dos veículos particulares dos consumidores e funcionários.

Entendemos dessa forma, que as medidas mitigadoras, se devidamente implantadas, são capazes de reduzir grande parte do impacto, mas não são capazes de neutralizá-lo totalmente.

2.9 – Patrimônio Natural, Fauna, Flora, Recursos Hídricos e Minerais

Os impactos descritos no estudo apresentado são os previstos para o tipo de atividade a ser desenvolvida, havendo a estimativa da necessidade de supressão de 53 indivíduos arbóreos.

A medida compensatória referente à supressão dos indivíduos arbóreos será definida junto à Coordenação de Áreas Verdes quando do processo para obtenção de Autorização de Supressão.

2.10 – Paisagem Urbana e Patrimônio Histórico, Cultural e Construído

A paisagem urbana do local sofrerá alterações com a implantação da torre comercial de 14 pavimentos. No entanto, apesar da predominância de edificações com até três pavimentos na área de influência direta, existem edificações de gabarito similar ao do centro comercial. Inclusive, a verticalização nessa área central da cidade é estimulada pela legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Quanto ao patrimônio histórico e cultural, este não será afetado, pois o entorno não apresenta nenhuma unidade desta natureza.

Como considerações finais, salientamos que por tratar-se de aprovação de projeto apenas, o prosseguimento do processo deverá estar condicionado à entrega do EIV/RIV e à emissão do Parecer Final pela Comissão Permanente de Análise dos Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança.

Já para a obtenção da licença de obras, uma das condições é a assinatura do Termo de Compromisso entre a Prefeitura Municipal de São Gonçalo, através da Subsecretaria de Urbanismo, e a empreendedora. O Termo contará com as medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas no Estudo de Impacto de Vizinhança aprovado e no Parecer Técnico Final emitido pela Comissão Permanente de Análise dos Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança.

Cabe ressaltar que, à época da ocasião da licença, outras medidas poderão ser incluídas em decorrência do tempo em que o projeto foi aprovado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROCESSO Nº

51.072/2017

São Gonçalo, 15 de abril de 2020.

Marcelo França de Oliveira – Mat. 22269
Analista de Arquitetura

Jacqueline Mendes Rodrigues – Mat. 23092
Analista em Infraestrutura e Urbanismo

Jean Alves de Andrade – Mat. 21222
Analista de Meio Ambiente

Vitor Diniz Licurci de Mello – Mat. 21243
Fiscal de Meio Ambiente

Raul Gomes Severo – Mat. 21059
Analista de Engenharia de Transportes

Apolo Tardin Baliane – Mat. 13261
Fiscal de Transportes



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROCESSO Nº

51.072/2017

CONDICIONANTE PARA LICENÇA DE CONSTRUÇÃO

Por tratar-se de processo de aprovação de projeto apenas, esta Comissão emite Parecer Técnico Final após a aprovação do EIV, observando que a obtenção da licença de construção estará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso entre a Prefeitura Municipal de São Gonçalo, através da Subsecretaria de Urbanismo, e a empreendedora.

São Gonçalo, 15 de abril de 2020.

Marcelo França de Oliveira – Mat. 22269

Analista de Arquitetura

Jacqueline Mendes Rodrigues – Mat. 23092

Analista em Infraestrutura e Urbanismo

Jean Alves de Andrade – Mat. 21222

Analista de Meio Ambiente

Vitor Diniz Licurci de Mello – Mat. 21243

Fiscal de Meio Ambiente

Raul Gomes Severo – Mat. 21059

Analista de Engenharia de Transportes

Apolo Tardin Baliane – Mat. 13261

Fiscal de Transportes