



## **PARECER TÉCNICO PRÉVIO I: AVALIAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Após análise do material encaminhado à Subsecretaria de Urbanismo, a Comissão Permanente de Análise dos Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança emite as seguintes considerações nos itens:

### **1.3 – Localização do Empreendimento**

No campo **Distrito** colocar: 1º.

#### **1.3.1 – Planta de Localização do Empreendimento**

Indicar delimitação do perímetro georreferenciado do empreendimento.

### **1.5 – Caracterização do tipo de uso do empreendimento**

Rever o campo **Porte**.

### **1.7 – Descrição da obra**

Rever o campo **Método Construtivo Adotado**.

### **1.8 – Área de Influência Direta (AID) do Empreendimento**

#### **1.8.1 – Planta de Localização**

Rever mapa.

#### **1.8.2 – Caracterização atual**

Retificar a informação sobre o raio de abrangência da AID.

#### **1.8.3 – Registro fotográfico**

Inserir coordenadas decimais.

### **1.9 – Área de Influência Indireta (AII) do Empreendimento**

#### **1.9.1 – Planta de Localização**

Rever mapa.

#### **1.9.2 – Caracterização atual**

Mesma contextualização apresentada na AID. Descrever melhor.

#### **1.9.3 – Registro fotográfico**

Inserir coordenadas decimais.

### **2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante**

Solicitamos rever os itens:

#### **2.1.1.3 – Para Demais Empreendimentos**

Faltou informar dados importantes, como a quantidade média de funcionários e a quantidade média de usuários.

#### **2.1.1.4 – Estimativa de Adensamento Populacional Pelo Empreendimento na AID**

Rever análise feita, pois tal empreendimento possui fluxos diferentes dependendo do dia e do horário.



Acreditamos que, ao preencher o item 2.1.1.3, verificaremos que existem sim impactos significativos para esse empreendimento em dias e horários de maior fluxo de pessoas.

**A proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverá estar relacionada com os itens 2.5 – Infraestrutura Urbana / 2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público.**

## **2.2 – Uso e Ocupação do Solo**

Quando da abertura do processo na Subsecretaria de Urbanismo, a legislação que dispunha sobre o uso e a ocupação do solo urbano no município de São Gonçalo era a Lei Complementar Nº 007 de 2010.

Levando isto em consideração, o empreendimento estaria situado nas zonas ZAX 1 – Zona Axial 1 e na ZCL – Zona de Centralidade Linear. Nenhum destes zoneamentos permite o uso não habitacional especial ou incômodo – nH3, caso enquadrado para empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura.

Portanto, o empreendimento caracterizado como ampliação de shopping center, de uso nH3, não é permitido para o zoneamento em questão.

A solução mais adequada é submeter o processo a uma nova análise com uma certidão de zoneamento atualizada dentro da legislação de uso e ocupação do solo urbano vigente (Lei Complementar Nº 032/2018).

Foi observado que o projeto em questão está ultrapassando a taxa de ocupação permitida em 22,72%, e que o mesmo não possui taxa de permeabilidade. Com a nova análise enquadrada na legislação atual, estes parâmetros serão modificados, porém a taxa de ocupação máxima permitida será ultrapassada e, no que diz respeito à permeabilidade, continuará não atendendo aos parâmetros mínimos.

Sendo assim, acreditamos que existem impactos e os mesmos devem ser avaliados por este estudo.

### **2.2.1. – Dados Pertinentes**

#### **2.2.1.1 – Zoneamento do Local do Empreendimento**

Rever dados da legislação atual.

#### **2.2.1.2 – Índices Urbanísticos e Tipos de Uso**

Rever dados da legislação atual.

#### **2.2.1.3 – Caracterização da Ocupação do Empreendimento**

Rever taxa de ocupação e taxa de permeabilidade.

#### **2.2.1.4 – Planta de Situação do Empreendimento**

Apresentar mapa específico para este item.

#### **2.2.1.5 – Mapa Temático – Cheios e Vazios da AID**

Apresentar mapa específico para este item.

#### **2.2.1.6 – Mapa Temático – Gabaritos da AID**

Rever mapa, indicando os gabaritos das construções existentes na AID e da construção a ser implantada.

Obs.: Mapa claro e legível.

#### **2.2.1.7 – Mapa Temático – Tipos de Uso da AID**

Apresentar mapa específico para este item.



## **2.3 – Valorização Imobiliária**

### **2.3.1 – Dados Pertinentes**

Existem dados não preenchidos, favor completar.

### **2.3.2 – Identificação de Impactos e Proposição de Medidas**

Inserir quadro padrão de impacto / medidas neste item.

**Análise Geral da CPRIV:** Na fase de construção, a tendência é que sejam criados vários postos de trabalho diretos e indiretos que ajudam a movimentar a economia local. Já na fase de funcionamento, contribui para uma valorização imobiliária da região, pois aumenta a oferta de lojas e de lazer na localidade. Desta forma, a valorização imobiliária pode ser considerada um impacto positivo e não necessita de medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

## **2.4 – Equipamentos Urbanos e Comunitários**

Item exigível apenas para atividades habitacionais. Excluir do estudo.

## **2.5 – Infraestrutura Urbana**

### **2.5.1.1 – Drenagem Pluvial:**

O empreendimento contará com rede de drenagem pluvial e sistema de retardo de escoamento de águas pluviais.

Obs.: Apresentar mapa adequado ao que foi pedido.

### **2.5.1.2 – Água Potável:**

Apresentar DPA emitida pela Cedae.

Obs.: Apresentar planta adequada ao que foi pedido.

### **2.5.1.3 – Esgotamento Sanitário:**

Obs.: Apresentar planta adequada ao que foi pedido.

Não foi anexada a DPE. Só após sua emissão, poderá ser definido o sistema de esgotamento sanitário adequado ao empreendimento.

### **2.5.1.4 – Resíduos Sólidos:**

Durante a construção: o empreendimento deverá apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) na fase de implantação. Apresentar os devidos Manifestos de Resíduos dos RCC durante a construção.

Durante o funcionamento: Implantar sistema de coleta seletiva, conforme proposto no EIV (anexo A). Elaborar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS). Apresentar os Manifestos de Resíduos do empreendimento.

### **2.5.1.5 – Gás:**

Apresentar declaração da CEG.

### **2.5.1.6 – Energia Elétrica:**

Apresentar declaração da Ampla.

### **2.5.1.7 – Iluminação Pública:**

Apresentar mapa adequado ao que foi pedido.

### **2.5.1.8 – Telefonia, Fibra Ótica e outras Redes de Comunicação:**

O empreendimento disporá desses sistemas.



### **2.5.1.9 – Pavimentação das Vias e Calçadas:**

O pavimento das vias e calçadas está em bom estado de conservação, exceto ao longo do eixo ferroviário, que necessitará de um tratamento urbanístico e alguns equipamentos de acessibilidade.

### **2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público**

O relatório deverá discriminar as informações relativas ao número de lojas e vagas de estacionamento, informando o que é existente e o que é novo. Informar também se as salas comerciais e lojas terão direito a vagas de estacionamento.

A nova demanda por transporte público, apesar de significativa no número de novos passageiros poderá ser, perfeitamente, atendida pelo transporte público existente no local. Com o funcionamento das novas instalações (lojas e salas comerciais), o tráfego local sofrerá grandes alterações, sobretudo nos horários de pico.

O relatório apresentado não faz nenhuma referência quanto a este estudo e/ou medidas para atenuar este impacto. Ainda quanto ao tráfego de veículos, o relatório deverá reavaliar os pontos críticos de congestionamento, não esquecendo de indicar o ponto da Av. Presidente Kennedy entre a Av. 18 do Forte e a Rua Carlos Gianeli.

Obs.: Rever mapas.

### **2.7 – Ventilação, Insolação / Sombreamento e Condições Ambientais que Condicionam o Conforto Térmico**

#### **2.7.1.1.1 Mapa temático – Ventos predominantes e fluxos de massas de ar da AID**

Apresentar mapa com ventos predominantes.

#### **2.7.1.1.2 Insolação / sombreamento**

Rever escala e localizar o empreendimento nas imagens, pois da forma como está representado, não é possível visualizar o movimento do sol e das sombras na edificação.

#### **2.7.1.1.3. Outras Condições Ambientais**

Diante do que foi apresentado nos itens 2.7.1.1.1 e 2.7.1.2, não foi possível analisar se existem ou não impactos significativos no empreendimento. Entretanto, é importante ressaltar que trata-se de um lote muito extenso e uma construção que ocupará mais de 82,72%, num lote sem nenhuma área permeável (como foi dito).

Trata-se, também, de uma edificação de grande porte e que se utilizará em sua maior parte de sistema de ar-condicionado. Solicitamos revisão destes itens e seus impactos.

### **2.8 – Poluição Sonora**

Será gerada poluição sonora durante a fase da obra, 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.



A empresa deverá realizar monitoramento de ruído durante as obras de implantação do empreendimento.

### **2.9 – 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.

Durante o funcionamento do empreendimento, será gerada a emissão de CO2 proveniente dos veículos particulares dos frequentadores do shopping e de veículos fornecedores de insumos e materiais.

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.

### **2.10 – Patrimônio Natural, Fauna, Flora, Recursos Hídricos e Minerais**

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

Apresentar FMP ou Autorização para Intervenção em Corpo Hídrico referente ao Canal Califórnia.

### **2.11 – Paisagem Urbana e Patrimônio Histórico, Cultural e Construído**

Nenhum questionamento se faz necessário com relação a este item, uma vez que o local onde será implantado o empreendimento se encontra em uma área urbana já consolidada e não existe patrimônio histórico e cultural.

## **3 – Síntese dos Estudos Realizados**

Executar este item após a versão final aprovada do Estudo. (Itens 1 e 2)

**OBS: Os quadros de impactos (tabela 1) e os anexos A, devem ser inseridos nos seus respectivos itens, como consta no “roteiro para estudos / relatório de impactos de vizinhança (EIV/ RIV) de empreendimentos no município de São Gonçalo”.**



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, 08 de maio de 2019.

---

**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**