



PARECER TÉCNICO PRÉVIO II: 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

Rever o campo **Coordenadas Decimais**: apresentar em graus decimais.

1.3.1 – Planta de Localização do Empreendimento

Identificar os pontos do perímetro georreferenciado no mapa.

1.8 – Área de Influência Direta (AID) do Empreendimento

1.8.1 – Planta de Localização

Rever o raio da AID, pois o mesmo é medido a partir de todas as divisas do terreno.

1.9 – Área de Influência Indireta (All) do Empreendimento

1.9.1 – Planta de Localização

Rever o raio da All, pois o mesmo é medido a partir de todas as divisas do terreno.

2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante

2.1.1.3 – Para Demais Empreendimentos

A quantidade média de funcionários é igual à quantidade média de usuários? Esclarecer.

2.1.1.4 – Estimativa de Adensamento Populacional Pelo Empreendimento na AID

Rever a análise, considerando: população fixa, população flutuante e população da AID.

2.1.2 – Identificação de Impactos e Proposição de Medidas

Rever os quadros de **Impacto / Medidas**, pois alguns não têm relação com o assunto tratado.

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.

2.2.1. – Dados Pertinentes

2.2.1.1 – Zoneamento do Local do Empreendimento

Rever dados observando a legislação atual.

2.2.1.2 – Índices Urbanísticos e Tipos de Uso

Rever dados observando a 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

Rever item da taxa de ocupação permitida observando a legislação atual.

2.2.1.5 – Mapa Temático – Cheios e Vazios da AID

Reapresentar o mapa considerando o novo raio da AID.

Obs.: Retificar “Figura 5. Mapa de **cheias** da AID”.

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

Rever mapa considerando a legislação atual de uso e ocupação do solo.

Obs.: Retificar “Figura 7. Mapa de **uso do solo** da AID do empreendimento”.

2.2.2 – Identificação de Impactos e Proposição de Medidas

Rever os quadros de **Impacto / Medidas**, pois alguns não têm relação com o assunto tratado.

2.3 – Valorização Imobiliária

2.3.1 – Dados Pertinentes

Rever dados.

2.4 – Equipamentos Urbanos e Comunitários

Item exigível apenas para atividades habitacionais. Excluir do estudo.

2.5 – Infraestrutura Urbana

2.5.1.2 – Água Potável:

Apresentar DPA atualizada.

2.5.1.3 – Esgotamento Sanitário:

Apresentar DPE atualizada.

2.5.1.5 – Gás:

Apresentar declaração da Naturgy.



2.5.1.6 – Energia Elétrica:

Apresentar declaração da Enel.

2.5.1.7 – Iluminação Pública:

Apresentar mapa com a marcação dos pontos de iluminação pública na AID.

Obs.: Rever os quadros de **Impacto / Medidas** no que diz respeito às **Medidas Potencializadoras**.

2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Rever mapas: sistema viário da All; principais rotas (empreendimento ao centro de São Gonçalo / empreendimento à Alcântara); sistema de transporte coletivo público e estacionamentos na All e vagas de veículos e pontos de parada.

Obs.: Rever o quadro de **Impacto / Medidas** no que diz respeito às **Medidas Potencializadoras**.

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

Obs.: Rever o quadro de **Impacto / Medidas** no que diz respeito às **Medidas Potencializadoras**.

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

Rever informação sobre “Área de Preservação Permanente (APP) no empreendimento ou na proximidade”, uma vez que a Faixa Marginal de Proteção é uma APP.

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 vegetal será definida junto à Coordenação de Áreas Verdes quando do processo para obtenção de Autorização de Supressão.

3 – Síntese dos Estudos Realizados

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



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, 27 de novembro 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