



NOME DO EMPREENDIMENTO

SHOPPING SÃO GONÇALO

PROCESSO Nº

4661/23

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 estudo através do documento: Parecer Técnico Prévio I datado de 15 de Maio de 2023.

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

Nome do Empreendimento: Shopping São Gonçalo. (folha: 125)

Localização do Empreendimento: Av. São Gonçalo, nº 100, Bairro Boa Vista – 4º distrito do município de São Gonçalo/ RJ. (folha: 125)

Tipologia: Comercial. (folha: 127)

Descrição: Trata-se de Legalização de acréscimo em uma construção comercial de grande porte. (folha: 125)

Valor Total Aproximado do Empreendimento: R\$ 179.481.744,46, sendo R\$ 3.822.277,11 a legalizar. (folha: 144)

Medidas Compensatórias: Em análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, o qual apresenta em conclusão a dimensão do impacto, define-se que o percentual a ser aplicado para as medidas compensatórias é de 2,5% do valor total aproximado do empreendimento (A legalizar), o que corresponde em valores reais a R\$ 95.556,92 que serão pagos pela empresa através de medidas compensatórias referentes a cláusula primeira do Termo de Compromisso. **(Este documento será apensado posterior a este parecer)**

Principais Impactos Presentes do Estudo: Itens: 2.7, 2.8 e 2.10

2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante

O empreendimento contará com uma população fixa de aproximadamente 2.000 pessoas, e uma população flutuante de aproximadamente 3.500 pessoas por dia, entre visitantes e fornecedores.

Considerando os dados apresentados no estudo, podemos concluir que o impacto no adensamento populacional da Área de Influência Direta será significativo, porém este impacto já existia e a área a ser legalizada não aumentará o fluxo de pessoas por se tratar de áreas técnicas, internas ao shopping.

2.2 – Uso e Ocupação do Solo

A construção comercial de grande porte tratada neste Estudo possui área total construída de 85.190,83 m², tendo uma área construída a legalizar de 1.814,24m², e está situada na Z4 – Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável, sendo compatível com o uso permitido para este



NOME DO EMPREENDIMENTO

SHOPPING SÃO GONÇALO

PROCESSO Nº

4661/23

zoneamento. Cabe ressaltar que a construção está inserida em Área Especial de Controle Socioambiental / Risco de Deslizamento, porém o terreno não apresenta potencial risco a deslizamento, conforme informação do Boletim nº 00718/2022 emitido pela Subsecretaria Municipal de Defesa Civil.

2.3 – Valorização Imobiliária

O empreendimento gera valorização imobiliária para a região e seu impacto é positivo por criar vagas de emprego na região, o que de forma indireta movimentará a economia local, tornando seu impacto positivo dentro da AID/AII. (Área de Influência Direta/ Área de Influência Indireta).

2.4 – Infraestrutura Urbana

2.4.1.1 – Drenagem Pluvial

Há rede de drenagem em frente ao empreendimento e o mesmo contará com sistema de retardo de águas pluviais.

2.4.1.2 – Água Potável

O consumo estimado diário para o empreendimento é de 6.419,30 L/dia, que serão fornecidos pela concessionária – ÁGUAS DO RIO

2.4.1.3 – Esgotamento Sanitário

O empreendimento destina para a rede coletora.

2.4.1.4 – Resíduos Sólidos

É informado que não haverá resíduos de construção, pois se trata de legalização de construção existente.

Cabe informar que o empreendimento possui uma área no estacionamento G1 destinado para o armazenamento de lixo com volume diário estimado de 1.435 KG/Dia.

2.4.1.5 – Gás

O empreendimento faz uso de gás encanado e seu consumo varia de loja para loja, pois os medidores são individualizados.

2.4.1.6 – Energia Elétrica

O empreendimento possuirá um consumo de aproximadamente 65.964 KWH/dia, conforme informado no estudo.

2.4.1.7 – Iluminação Pública

A iluminação pública no entorno do empreendimento está em bom estado de conservação e possuem baixo consumo.

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

As vias do empreendimento e do entorno estão em bom estado de conservação. O empreendedor promoverá melhorias e adequações das calçadas de acordo com as normas de acessibilidade.



NOME DO EMPREENDIMENTO

SHOPPING SÃO GONÇALO

PROCESSO Nº

4661/23

2.5 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

A legalização do acréscimo em questão não acarretará interferência nos sistemas viário e de transporte da região. A área é bem servida por linhas de ônibus municipais e intermunicipais e atendem de maneira satisfatória aos usuários do transporte público.

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

Não foram identificados impactos significativos com relação a ventilação, insolação / sombreamento e condições ambientais que condicionam o conforto térmico já que o empreendimento embora possua uma altura considerável, esta, não gera impactos significativos nas demais construções.

2.7 – Poluição Sonora

As fontes serão provenientes da circulação de veículos e dos visitantes entre 45 a 65 decibéis.

2.8 – Poluição Atmosférica

Baixos níveis de poluição atmosféricas geradas pelos usuários pela queima de combustível no uso de veículos particulares.

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

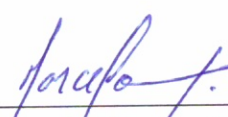
O empreendimento está aproximadamente, 1,46 KM da APA Municipal de Itaoca e 1,46 KM da ZA ESEC da Guanabara.

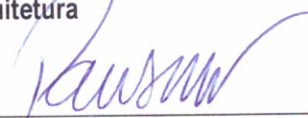
2.10 – Paisagem Urbana e Patrimônio Histórico, Cultural e Construído

A paisagem urbana da Área de Influência Direta é composta, predominantemente, por construções de uso residencial, portanto um empreendimento deste porte destoa e muito das demais construções. Quanto ao patrimônio histórico e cultural, não existem bens tombados dentro da área de influência indireta do empreendimento.

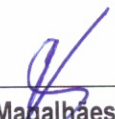
Como considerações finais, cabe ressaltar que, a aprovação do EIV deverá estar condicionada ao firmamento do Termo de Compromisso junto à Prefeitura Municipal de São Gonçalo.

São Gonçalo, 20 de dezembro de 2023.


Marcelo França de Oliveira – Mat. 22269
Analista de Arquitetura


Paulo Manoel de Souza Martins – Mat. 20896
Analista Processual


Lidiane Duarte Fernandes Machado – Mat. 22423
Analista em Infraestrutura e Urbanismo


Antônio José de Magalhães Faria – Mat. 21235
Fiscal de Transportes