



RELATÓRIO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – REIV nº 040.732/17 Companhia Brasileira de Distribuição – Extra Minas Shopping

Ref: Relatório técnico de avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança, emitido pela Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais – DALU elaborado conforme procedimentos definidos pelo Decreto nº 14.594/11, para fim de licenciamento urbanístico de empreendimento de impacto. Este documento consolida a análise da Comissão de Interface referente às complementações ao EIV.

Localização: Av. Cristiano Machado, 4000, Bairro União, Regional Nordeste
Nº do Processo SMAPU: 01-040.732/17-53

Responsável Legal: Antônio Sérgio Salvador dos Santos

Responsável Técnico pelo EIV: Cynthia Silveira Pimentel Fraga Andrade – CAU A36693-5

Síntese das características do empreendimento

As características abaixo estão discriminadas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresentado pelo Responsável Técnico do empreendimento e poderão sofrer alterações até o final do processo de Licenciamento Urbanístico.

CNPJ: 47508411/0001-56	
I. Atividades do empreendimento	
Código	Descrição
471130100	Hipermercado
561120100	Restaurantes
	Galeria Comercial
	Posto de Combustíveis
Horário de Funcionamento: Segunda a domingo de 06:00 às 00:00.	
Características do empreendimento conforme EIV	
Enquadramento no Licenciamento Urbanístico	Hipermercados com área utilizada igual ou superior a cinco mil metros quadrados; edifícios não residenciais com área de estacionamento maior que dez mil metros quadrados ou com mais de quatrocentas vagas.
Atividade	Hipermercado, restaurante, galeria comercial com praça de alimentação, posto de combustíveis, faculdade.
Lotes envolvidos	Lotes 001 do quarteirão 097, CP 237011H.
Índice Cadastral	799.097.001.002-2
Área do terreno	61.466,21 m ² (Hipermercado) 149.112,21m ² (CP, inclui Minas Shopping)
Área total utilizada	86.032,82 m ²
Acessos	2 acessos de veículos e 1 de pedestres pela marginal da Av. Cristiano Machado e 1 acesso de pedestres na divisa com o Minas Shopping.



Condicionantes para Licenciamento Urbanístico

Deverão ser atendidas todas as condicionantes para Licenciamento Urbanístico, solicitadas pelos órgãos responsáveis pela análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), discriminadas a seguir:

Impactos	N.	Condicionantes
Impactos na vizinhança	1	Implantar plano de comunicação do empreendimento. Ver nota 1
	2	Substituir o muro na divisa do terreno com a Rua Artur de Sá por gradil ou material equivalente que garanta permeabilidade visual. Ver nota 2.
	3	Aumentar a área verde do empreendimento através da implantação de novas áreas ajardinadas e arborizadas. Ver nota 3.
Impactos na Circulação de pessoas e veículos	4	Implantar novos acessos de pedestres nas divisas do empreendimento. Ver nota 4.
	5	Implantar projeto arquitetônico referente às áreas de estacionamento, às áreas de embarque e desembarque, às áreas destinadas às operações de carga e descarga, às faixas de acumulação e ao bicicletário, além do tratamento das calçadas e dos acessos de veículos atendendo aos parâmetros previstos nas legislações municipais pertinentes e às diretrizes estabelecidas pela BHTRANS. Ver nota 5.
	6	Implantar intervenções a partir de projeto executivo viário de geometria e sinalização semafórica a ser desenvolvido e fornecido ao empreendedor pela BHTRANS. Ver nota 6.
	7	Melhorar a condição de segurança da circulação dos usuários do empreendimento através da implantação e reforma de gradis nos canteiros centrais das pistas da Av. Cristiano Machado situados em frente ao empreendimento. Ver nota 7.
Impactos na Drenagem Pluvial	8	Mitigar os impactos do incremento de escoamento pluvial provenientes do empreendimento no sistema público de drenagem. Ver nota 8.
Geração adicional de resíduos sólidos	9	Implantar o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos Especiais (PGRSE).

Notas:

- 1- O objetivo do Plano de Comunicação é estabelecer um canal de relacionamento contínuo entre a vizinhança, os usuários e os responsáveis pelo empreendimento para o recebimento de sugestões, reclamações e esclarecimento de dúvidas na tentativa de solucionar os problemas relativos ao funcionamento do mesmo, bem como instruir usuários, funcionários e comunidade sobre questões relativas a civilidade, urbanidade e os impactos do seu funcionamento sobre a vizinhança

A metodologia do Plano é de livre escolha do responsável pela sua elaboração, mas deverá conter cronograma com distinção de fases, diretrizes e prazos para implantação, gestão dos canais de comunicação adotados e avaliação de resultados.

Aspectos a serem considerados no Plano de Comunicação:



- Participação das lideranças comunitárias, vizinhos imediatos, entre outros atores, na sua elaboração.
 - Programa de capacitação dos funcionários do empreendimento para que eles possam orientar de forma adequada os funcionários e usuários sobre civilidade e respeito aos vizinhos, principalmente nos momentos de entrada e saída do empreendimento, utilização do estacionamento, operações de carga e descarga.
 - Manutenção dos canais de relacionamento (inclusive presenciais) e contatos do empreendimento em locais apropriados e visíveis à comunidade do entorno e usuários.
 - Deve ser implantada sinalização composta de placas permanentes. Deve ser instalada no mínimo uma placa por testada do empreendimento e nas entradas de pedestres; as placas devem estar localizadas de tal forma que sejam visíveis e legíveis ao pedestre a partir do logradouro público ou da porta de entrada. As placas devem possuir área mínima de 0,5 m² (meio metro quadrado) e nenhuma de suas dimensões lineares deve ter comprimento inferior a 50 cm. As placas devem estar contidas integralmente na faixa compreendida entre 1,10 m e 2,40 m de altura a partir do nível da calçada onde a placa se localiza.
 - As placas deverão conter as seguintes informações, no mínimo:
 - Título: ATENDIMENTO AOS VIZINHOS
 - 01 Contato telefônico para a vizinhança
 - 01 Contato de e-mail específico para atendimento à vizinhança
 - Listar 156 e www.pbh.gov.br para atendimento ao cidadão
 - A placa de comunicação não poderá ter nenhuma logomarca, slogan ou mensagem publicitária.
 - Se o empreendimento for filial ou franquia, os contatos mínimos listados na placa de comunicação devem garantir o contato direto da vizinhança com a unidade licenciada.
 - O atendimento à vizinhança deve ser um serviço separado do serviço de atendimento ao cliente do estabelecimento.
 - É facultado ao empreendimento inserir os contatos de redes sociais na placa de comunicação.
 - Por fim, o plano de comunicação pode conter outros aspectos que o responsável pela elaboração julgar necessários.
- 2- O empreendedor deverá apresentar proposta de gradil ou elemento equivalente que substitua o muro que faz divisa do terreno com a rua Artur de Sá e impede a permeabilidade visual na vizinhança do empreendimento. O anteprojeto deverá ser aprovado pela SUPLAN e implantado pelo empreendedor.
- 3- Deverá ser elaborado e apresentado um projeto paisagístico à SUPLAN no qual será previsto o incremento de áreas verdes no terreno do empreendimento, com foco no aumento do número de indivíduos arbóreos. O empreendedor deverá apresentar um diagnóstico fitossanitário dos indivíduos arbóreos existentes e apresentar um plano de manutenção e substituição destes indivíduos. Com a implantação do projeto espera-se que o índice de cobertura vegetal a ser alcançado seja, em área, equivalente à área prevista no parâmetro de *taxa de permeabilidade* do solo, conforme legislação urbanística aplicável. Tal índice poderá também ser alcançado através do cômputo da área de projeção de copa das árvores existentes e das que vierem a ser implantadas.



- 4- Os novos acessos de pedestres devem ser implantados nas divisas de todo o empreendimento, com exceção da divisa com a Rua Artur de Sá. Especificamente na divisa entre o Extra e o shopping vizinho deverá ser garantida a acessibilidade à estação do metrô Minas Shopping de modo a reduzir o tempo de viagem do pedestre entre os bairros São Paulo e União. Os acessos devem garantir o deslocamento seguro do pedestre pela área de estacionamento interna do Extra Minas Shopping até às suas divisas, incluindo a construção de passagens no gradil de divisa entre os empreendimentos. A solução de projeto específica dos acessos, incluindo-se a quantidade desses acessos, deverá ser proposta pelo empreendedor e aprovada pela SUPLAN, ficando a responsabilidade da implantação a cargo do empreendedor.
- 5- O Projeto Arquitetônico a ser analisado e aprovado junto à BHTRANS deverá seguir as seguintes orientações:
- Vagas para veículos leves:
 - Devem ser previstas, no mínimo, 938 vagas destinadas ao estacionamento de veículos leves em atendimento à legislação vigente na data de início do processo de licenciamento.
 - As vagas para veículos leves devem ser representadas no projeto arquitetônico, devidamente numeradas e cotadas (com dimensões mínimas de 2,3 m x 4,5 m para vagas a 30°, 45°, 60° e 90°, e com dimensões mínimas de 2,3 m x 5,0 m para vagas em paralelo) e indicadas para futura demarcação, visando a melhoria da sua percepção e a segurança dos motoristas.
 - As áreas de estacionamento e rampas devem conter setas indicativas do sentido de circulação dos veículos, assim como as linhas divisórias de fluxos.
 - As vias internas do estacionamento devem permitir o acesso, a circulação e o espaço para realização de manobras de todos os veículos às vagas. Para vagas dispostas a 90°, as vias internas devem ter dimensão mínima de 5 m.
 - Prever a retirada da loja contêiner e do lava a jato que ocupam às áreas de estacionamento.
 - Vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida:
 - Do total de vagas a serem disponibilizadas para veículos leves, reservar, 2% do total para veículos de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida - PMR, apresentando dimensões mínimas com largura igual a 3,7 m e comprimento igual a 5,0 m, atendendo aos parâmetros previstos na Legislação Federal (Decreto Federal n.º 5.296/04) e Municipal (Lei n.º 7166/96, Lei n.º 8137/00, Lei n.º 9078/05 e Lei n.º 9959/10) e, além disso, essas vagas devem atender aos critérios da NBR 9050/2015.
 - As vagas devem ser implantadas com a devida sinalização horizontal e vertical em atendimento às exigências da Lei 13.146, de 06/07/2015, do Código de Trânsito Brasileiro - CTB (seus anexos e resoluções) e da NBR 9050/2015, conforme padrão BHTRANS. Essas vagas devem ser posicionadas de forma a garantir maior comodidade para seus usuários e devem ser sinalizadas de forma clara e visível, observando-se a legislação pertinente.
 - Vagas para idosos:
 - Em atendimento à Lei Municipal n.º 9.831/2010, de 23/02/2010, à Lei Federal n.º 10.741/2003, de 01/10/2003 e à Resolução nº 303/2008, de 18/12/2008, do CONTRAN, devem ser implantadas vagas para veículos que conduzam idoso ou que seja dirigido por este, que correspondam a, no mínimo, 5% do total das vagas do estacionamento de veículos leves do empreendimento;
 - A sinalização das vagas destinadas aos idosos deve atender às exigências da Lei nº 13.146, de 06/07/2015, e do Código de Trânsito Brasileiro – CTB,



seus anexos e resoluções, conforme padrão BHTRANS e NBR 9050/2015. Essas vagas devem ser posicionadas de forma a garantir maior comodidade para seus usuários e devem ser sinalizadas de forma clara e visível, observando-se a legislação pertinente.

- Vagas para motocicletas
 - Disponibilizar vagas para motocicletas, que correspondam, no mínimo, a 10% do número total de vagas ofertadas para veículos leves, conforme parâmetro da BHTRANS.
 - Essas vagas devem ser agrupadas e possuir as dimensões mínimas de 1,00 m de largura por 2,00 m de comprimento. A área de manobra e de circulação entre as vagas deverá ter largura mínima igual a 2,00 m.
- Vagas para táxis
 - Disponibilizar, internamente ao empreendimento, área para embarque e desembarque de táxis, com capacidade mínima para 9 veículos.
- Vagas para vans
 - Dispor de vagas destinadas ao estacionamento de vans dos Correios e vans escolares que transportem alunos da universidade em funcionamento na Galeria Conviva Minas.
 - Devem ser disponibilizadas, no mínimo, três vagas de estacionamento para vans, com dimensões de 3 m x 9 m.
- Bicicletário
 - A fim de contribuir para o fortalecimento da política de incentivo à utilização de bicicletas como modo de transporte, o empreendimento deve implantar suportes para acomodação de, no mínimo, 20 bicicletas.
 - A localização dos suportes para as bicicletas deverá estar em área coberta, em local de fácil acesso, sem que seja necessária a utilização de rampas;
 - Deve ser implantada sinalização indicativa para orientar os ciclistas no trajeto (entrada do estacionamento) até o suporte de bicicletas, conforme padrão BHTRANS e legislações vigentes do CONTRAN. A locação da referida sinalização deverá ter boa visibilidade aos ciclistas, condutores de veículos e pedestres.
- Vagas para carga e descarga
 - Disponibilizar, no mínimo, 13 vagas com docas, destinadas às operações de carga e descarga, com dimensões mínimas de 3 m x 9 m e altura livre mínima de 4 m, em atendimento à legislação municipal e a área líquida de 40.182,92 m² informada no EIV.
 - Indicar no projeto arquitetônico a demarcação da vaga de carga e descarga utilizada pelos fornecedores do restaurante Baby Beef e, ainda, a área de carga e descarga utilizada pelos veículos de pequeno porte que atendem às lojas da Galeria Conviva Minas;
 - As vagas de carga e descarga devem atender aos parâmetros da legislação pertinente, nas dimensões de 3,0 m x 9,0 m, devidamente cotadas e numeradas, além de áreas de manobra interna ao empreendimento.
 - As áreas de manobras devem ser dimensionadas a partir do estudo de raios de giro dos veículos utilizados (considerando o maior veículo previsto), devidamente representado no projeto;
 - A altura mínima de 4,0 m deve ser considerada em toda a extensão de acesso à vaga de carga e descarga, ou seja, do acesso à edificação até sua localização, sendo que essa altura livre deve ser representada, em corte, no projeto arquitetônico.
- Área de embarque e desembarque
 - Implantar área de embarque e desembarque interna, com capacidade mínima para dois veículos atendendo a demanda de embarque e desembarque de



- vans escolares que atendem aos alunos do Centro Universitário – UNI-BH, em funcionamento na Galeria Conviva Minas.
- A área de embarque e desembarque deve possuir largura suficiente para permitir a ultrapassagem e transposição de veículos.
 - Faixa de Acumulação
 - Implantar faixa de acumulação, junto aos acessos de veículos, considerando o número de vagas atendidas por cada um. A extensão da faixa deve ser equivalente a, no mínimo, 3% do número de vagas ofertadas. Os cálculos devem ser elaborados considerando a extensão do veículo padrão de 5 m;
 - A extensão da faixa de acumulação deve ser computada a partir do afastamento frontal (tendo em vista que o afastamento frontal em via arterial deve ser tratado como extensão do passeio) até os pontos de controle de entrada e saída (guarita e/ou cancela);
 - O dispositivo utilizado, para o controle de entrada de veículos (bloqueio, através de guarita e/ou cancelas), deve ser representado no projeto arquitetônico e posicionado de forma a respeitar a extensão necessária para a faixa de acumulação.
 - Acessos
 - O projeto arquitetônico deve ser compatibilizado com as intervenções previstas no projeto executivo viário nº 12 HVF 00171/19 e deve incluir, ainda, adequações junto ao acesso de veículos de carga quanto ao rebaixamento de meio-fio, extensão máxima e faixa de acumulação.
 - Os acessos destinados à entrada e saída de caminhões poderão ter largura acima do permitido na legislação municipal, desde que o Responsável Técnico justifique, através da representação dos raios giros dos maiores veículos que acessam o empreendimento, nas plantas do projeto arquitetônico, a serem encaminhadas para análise e aprovação da BHTRANS.
 - Calçadas
 - O projeto arquitetônico a ser aprovado pela BHTRANS deve ser compatibilizado com as intervenções previstas no projeto executivo viário aprovado.
 - Apresentar projeto, devidamente detalhado, da sinalização horizontal e vertical das vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos para atendimento às exigências da Lei 13.146, de 06/07/2015 e do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), seus anexos e resoluções, conforme padrão BHTRANS e NBR 9050/2015. A elaboração do projeto complementar de sinalização horizontal e vertical das vagas destinadas as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos deve ser iniciada após consulta prévia à Gerência de Diretrizes Viárias - GEDIV/BHTRANS;
 - O projeto arquitetônico aprovado junto à BHTRANS deverá ser apresentado à Subsecretaria de Regulação Urbana – SUREG.
- 6-** O Projeto Executivo Viário de Geometria e Sinalização Semafórica será desenvolvido pela BHTRANS e será fornecido ao empreendedor, que ficará responsável pela sua implantação.
- A área de abrangência do projeto executivo viário inclui todas as pistas da Av. Cristiano Machado, nos sentidos centro-bairro e bairro-centro, no trecho entre a Estação Ouro Minas do MOVE e os limites da testada do empreendimento “Ouro Minas Palace Hotel”.
 - Serão contempladas, no projeto executivo viário, a adequação da geometria de canteiros centrais e a implantação de equipamento semafórico na Av. Cristiano



Machado, no sentido centro-bairro, com o objetivo de se inserir um tempo semafórico que permita o atravessamento seguro dos pedestres.

- 7- A área de abrangência da implantação dos gradis inclui todas as pistas da Av. Cristiano Machado no trecho compreendido entre as estações Ouro Minas e Minas Shopping do MOVE.
- A definição de onde serão implantados os gradis deverá ser realizada a partir de levantamento dos gradis faltosos e danificados na área de abrangência estabelecida pela BHTRANS.
 - Os gradis devem ser do Tipo “Belgo”, confeccionados em painel de aço galvanizado e revestido por poliéster por processo de pintura eletrostática ou equivalente, na cor verde e munido de curvaturas em “V” para aumento da resistência mecânica.
 - As especificações técnicas dos gradis serão fornecidas ao empreendedor pela BHTRANS.
- 8- A mitigação dos impactos do incremento de escoamento pluvial provenientes do empreendimento no sistema público de drenagem deverá ser garantida por meio da implantação de dispositivo de retenção das águas da chuva, podendo ser avaliada a possibilidade de implantação de estruturas convencionais, tais como caixa de captação/detenção, ou ainda soluções não convencionais, tais como jardins de chuva, bacias gramadas, valas e trincheiras de infiltração, entre outros.
- A mitigação será considerada efetiva se o dispositivo implantado, ou a soma de soluções adotadas, garantir que o lançamento de águas pluviais do terreno do empreendimento na rede pública de drenagem seja equivalente à sua vazão em condições naturais. O EIV proposto pelo empreendimento já prevê a implantação de duas caixas de retenção de água pluvial que podem ser consideradas no cálculo para atingirem a retenção do volume necessário para que se alcance a condição de escoamento primitivo. As áreas ajardinadas e arborizadas, conforme previsto na condicionante 4 deste PLU, também podem fazer parte da estratégia de controle dos impactos sobre a drenagem pluvial do empreendimento, se aplicados dispositivos de drenagem às mesmas (jardins drenantes, por exemplo).
- A solução final deve ser proposta pelo empreendedor e aprovada tanto pela DGAU/SMOBI quanto pela SUPLAN. Adicionalmente, as pendências encontradas pela DGAU/SMOBI quando da análise do projeto de drenagem enviado em outubro de 2019 devem ser sanadas para continuidade do processo de licenciamento, quais sejam:
- Os dispositivos de drenagem (sarjetas, redes, canaletas, etc.) deverão ser dimensionados considerando TR de 10 anos e Tc de 10 minutos. Isso vale também para o dimensionamento das caixas de retenção;
 - Rever os cálculos apresentados na Planilha 3. No texto do memorial de cálculo a intensidade da chuva adotada foi de 194,481mm/h. Porém nesta planilha consta o valor de 197,80mm/h;
 - Rever cálculos apresentados na Planilha 4 – Vazões acumuladas por CP e na Planilha de Cálculos Hidráulicos das Redes tendo em vista a intensidade de chuva adotada no item 2);
 - Na conclusão são mencionados os dados e cálculos do item 5.3. Não localizei este item na memória de cálculo;
 - No Anexo 1, na tabela referente ao cálculo da vazão, considerando a situação anterior a implantação do empreendimento, foi adotado um valor muito alto para o coeficiente de escoamento. Os cálculos devem atender às diretrizes da Instrução Técnica para Elaboração de Estudos e Projetos de Drenagem Urbana do Município de Belo Horizonte (Outubro de 2004). Para o terreno anterior a urbanização o Coeficiente de Escoamento Superficial que mais o representa seria o referente a parques e cemitérios, conforme a tabela 4 desta instrução;



- Verificar a capacidade da rede existente quanto ao recebimento dos lançamentos 1 e 2. A capacidade da rede existente deve ser suficiente para receber a vazão efluente destes lançamentos.
- Adequar os projetos (DRE-01 a DRE-03) em função da revisão da memória de cálculo;
- Apresentar a ART do responsável técnico pelo Projeto de Drenagem Pluvial.

Conclusão

Conclui-se favoravelmente à continuidade do processo de Licenciamento Urbanístico do empreendimento **Companhia Brasileira de Distribuição – Extra Minas Shopping**, conforme características relacionadas no EIV e nos pareceres dos órgãos, devendo ser atendidas as Condicionantes para Licenciamento Urbanístico relacionadas no presente documento.

Este Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança – REIV, com validade de 2 (dois) anos, nos termos do art. 35, I, do Decreto nº 14.594/2011, segue para apreciação e deliberação do plenário do COMPUR.

Belo Horizonte, 13 de março de 2020.

Isaac Henriques de Medeiros

Diretor de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais
Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN
Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU

José Júlio Rodrigues Vieira

Subsecretária de Planejamento Urbano - SUPLAN
Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU