



PROCESSO Nº

42.320/2019

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 e II datados de 11 de setembro de 2019 e 23 de outubro de 2019 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 construção de empreendimento comercial de grande porte com área construída de 12.867,24 m². Abrigará atividades de varejo, sendo uma loja com dois quiosques e 23 boxes, além de um supermercado.

1.3 – Localização do Empreendimento

O empreendimento está localizado na Rua Capitão Juvenal Figueiredo nº 482, Colubandê, São Gonçalo – RJ.

2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante

O empreendimento comercial contará com um subsolo de 5.993,80 m² para estacionamento, o 1º pavimento de 6.211,16 m² destinado às vendas no varejo e o 2º pavimento de 694,43 m² destinado a administração, espaços de apoio dos funcionários e área técnica. A estimativa populacional fixa é de 250 funcionários e a estimativa populacional flutuante é de 3.000 clientes ao dia.

Trata-se de empreendimento comercial inserido em um dos bairros mais antigos de São Gonçalo, o bairro do Colubandê. Seu nome remonta a história da Fazenda Colubandê, considerada a construção antiga mais bem preservada do Estado do Rio de Janeiro e tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

O empreendimento está voltado para uma das vias de maior importância do município, a Rodovia Amaral Peixoto RJ-104, sendo uma região ocupada por grandes galpões comerciais.

Sendo assim, possivelmente, os frequentadores do novo empreendimento serão os mesmos que já circulam pela região e acrescentarão pouco no adensamento populacional já instalado.

2.2 – Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento está situado na Z4 – Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável, ou seja, porções do território que por possuírem facilidade de acesso e de escoamento de produtos, sua ocupação é estimulada para atividades econômicas, principalmente logística e industrial.

[Handwritten signatures and initials]



PROCESSO Nº

42.320/2019

Desta forma, a implantação da atividade pretendida é totalmente compatível com o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano planejado para o município. Além disso, sua instalação não causa impacto significativo, contribui para a melhor utilização e revitalização dos espaços e considera-se seu impacto positivo.

2.3 – Valorização Imobiliária

A instalação do novo empreendimento tende a gerar novos postos de trabalho nas fases de construção e funcionamento.

Além disso, por se tratar de empreendimento voltado para a atividade de varejo, uso predominante na área de influência direta, contribui para a valorização imobiliária da região.

2.4 – Infraestrutura Urbana

2.4.1.1 – Drenagem Pluvial

As águas pluviais do empreendimento serão captadas pelo rio Alcântara.

2.4.1.2 – Água Potável

Existe viabilidade para o abastecimento de água segundo DPA da Cedae.

2.4.1.3 – Esgotamento Sanitário

O empreendimento contará com Estação de Tratamento de Esgoto. Porém, deverá ser apresentada Outorga de Lançamento de Efluentes no Rio Alcântara, emitida pelo INEA, na ocasião do licenciamento ambiental.

2.4.1.4 – Resíduos Sólidos

Em cumprimento à Lei Municipal 715/2017, o empreendedor contratará empresa especializada e devidamente licenciada para recolher e destinar corretamente todo o resíduo gerado pela atividade.

2.4.1.5 – Gás

Não há utilização de gás natural no empreendimento.

2.4.1.6 – Energia Elétrica

Existe viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento de acordo com a declaração da Enel.

2.4.1.7 – Iluminação Pública

A iluminação pública do entorno encontra-se em bom estado de conservação.

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 empreendedor prevê o revestimento das calçadas e a implantação de instalações de acessibilidade nas calçadas.

2.5 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

A área é bem servida de transportes públicos pelas linhas já existentes, que atenderão a nova demanda criada pelo empreendimento.

Como medida compensatória, o empreendedor se compromete a:

- Elaborar e implantar projeto viário para o local, contemplando acessibilidade para as calçadas e ponto de ônibus com abrigo nas proximidades do empreendimento;



PROCESSO Nº

42.320/2019

- sinalização horizontal e vertical para entrada e saída de veículos no empreendimento e no entorno;
- recuperação do pavimento (conforme projeto anexo).

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

Observamos que a instalação do empreendimento não produzirá grande impacto no que diz respeito ao conforto térmico. Por isso, entendemos não ser necessária a sugestão de medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

2.7 – 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.

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.

Durante o funcionamento do mercado será gerada a emissão de CO2 proveniente dos veículos dos clientes e fornecedores.

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.

A medida compensatória referente à supressão de aproximadamente 5 indivíduos arbóreos será definida junto à Coordenação de Áreas Verdes quando do processo para obtenção de Autorização de Supressão.

2.10 – Patrimônio Urbana e Patrimônio Histórico, Cultural e Construído

A Fazenda Colubandê é um dos marcos históricos do Município de São Gonçalo, porém dista, aproximadamente, 1200 m do empreendimento e não existe outro patrimônio histórico, cultural e construído na área de influência indireta.

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 através da Subsecretaria de Urbanismo e a obtenção da licença de construção se dará após a assinatura do Termo de Compromisso.

Handwritten signatures and initials, including the name "Ditor Linif" and other illegible marks.



PROCESSO Nº

42.320/2019

São Gonçalo, 19 de fevereiro 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