



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROCESSO Nº

17.884/2020

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, II e III datados de 15 de julho de 2020, 05 de agosto de 2020 e 19 de agosto de 2020, 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 implantação de condomínio urbanístico composto por 72 frações e denominado "Renaissance Colinas de Alcântara".

1.3 – Localização do Empreendimento

O empreendimento se localizará na Rua Nestor Amaral S/N, Área 1, Mutondo, São Gonçalo – RJ.

2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante

O condomínio em questão, após a entrega das 72 unidades habitacionais, contará com uma população fixa estimada de 216 novos moradores e uma população flutuante de, aproximadamente, 27 pessoas entre funcionários e visitantes.

Considerando estes dados, podemos perceber que o impacto no adensamento populacional da Área de Influência Direta será pequeno.

Sendo assim, a proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias estarão voltadas para a execução da infraestrutura urbana necessária ao atendimento da população envolvida.

2.2 – Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento ocupará uma área de 17.555 m² e está situado na Z5 – Zona de Estruturação Urbana Primária, sendo compatível com o uso permitido para este zoneamento.

Cabe ressaltar que as unidades habitacionais serão construídas posteriormente e deverão obedecer os índices urbanísticos previstos para o zoneamento em questão.

Apesar de ser uma região de intensa ocupação e em potencial desenvolvimento ainda possui vazios urbanos.

Desse modo, a instalação do empreendimento cumpre a função social da propriedade, contribui para a melhor utilização dos espaços e considera-se seu impacto positivo.

2.3 – Valorização Imobiliária

A área onde se localizará o condomínio está em processo de ocupação e qualificação dos vazios urbanos. A valorização já vem ocorrendo com a construção de empreendimentos vizinhos promovendo geração de empregos diretos e indiretos tanto na fase de implantação quanto na fase de funcionamento. No entanto, a implantação do condomínio urbanístico impactará pouco na valorização imobiliária da região.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPRIV

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROCESSO Nº

17.884/2020

2.4 – Equipamentos Urbanos e Comunitários

A demanda por equipamentos urbanos e comunitários será baixa e poderá ser absorvida pelos equipamentos já existentes na região.

2.5 – Infraestrutura Urbana

A infraestrutura urbana na AID será pouco impactada pela implantação do novo empreendimento.

2.5.1.1 – Drenagem Pluvial

O dimensionamento da rede e a contribuição do condomínio foram aprovados no processo 34.828/2018. Este prevê a construção de uma caixa de retenção e a implantação de uma rede de águas pluviais com tubulação de 300 mm, que descarregará na rede de 400 mm existente na Rua Nestor Amaral.

A nova rede de 300 mm seguirá pelo eixo da Rua Nestor Amaral até um PV situado a 57,33 m da entrada do condomínio onde será ligada a rede pluvial existente de 400 mm. Entendemos que o empreendedor deverá construir, na distância média dos 57,33 m, um PV e 2 (dois) ralos para melhor captação de águas pluviais.

2.5.1.2 – Água Potável

Foi apresentada DPA que comprova a disponibilidade de água potável para o empreendimento. Devendo ser atendidas as exigências da referida DPA.

2.5.1.3 – Esgotamento Sanitário

Foi apresentada DPE e o empreendimento contará com Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) para o tratamento de efluentes sanitários prévio ao lançamento na rede coletora de esgoto sanitário da CEDAE, conforme exigência da DPE. Durante as obras, o empreendimento deverá implantar sistema fossa e filtro para o tratamento dos efluentes gerados pelos trabalhadores ou contratar banheiros químicos. Será feita a extensão da rede de esgoto sanitário ao longo da Rua Nestor Amaral, servindo a todas as residências daquele trecho.

2.5.1.4 – Resíduos Sólidos

Foi declarado que o empreendimento vai gerar, aproximadamente, 10 m³ de resíduos de construção civil durante a etapa de obras. Tais resíduos devem ser transportados e destinados por empresas devidamente licenciadas, gerando os respectivos Manifestos de Resíduos a cada retirada. Durante o funcionamento do condomínio, os resíduos gerados pelos moradores serão destinados para o serviço de coleta pública. O empreendimento contará com área específica para o armazenamento destes resíduos enquanto não são coletados.

2.5.1.5 – Gás

Não há viabilidade técnica para o fornecimento de gás encanado no condomínio de acordo com a Carta de Viabilidade da Naturgy.

O armazenamento dos botijões será feito em cada unidade habitacional.

2.5.1.6 – Energia Elétrica

Existe viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento de acordo com a Carta de Viabilidade de Energia Elétrica da Enel.

2.5.1.7 – Iluminação Pública

O incorporador declara que a iluminação pública no local está em bom estado de conservação.

2.5.1.8 – Telefonia, Fibra Ótica e Outras Redes de Comunicação

O incorporador declara que o local possui farta disponibilidade de sistemas de telefonia, fibra ótica e outras redes de comunicação.

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the name "Vitor Drey".



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO
CPERIV

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

12

PROCESSO Nº

17.884/2020

2.5.1.9 – Pavimentação das Vias e Calçadas

A via de acesso ao condomínio apresenta calçamento em concreto, que deverá ser perfeitamente reparado ao final da implantação da rede de drenagem de águas pluviais de 300 mm. Como o empreendedor fará a implantação de rede de esgotamento sanitário (150 mm) na Rua Nestor Amaral, ligando a ETE do condomínio à rede da CEDAE na Alameda Niterói, será necessário que reforme e complemente as calçadas da Rua Nestor Amaral em ambos os lados. Sempre que possível o empreendedor deverá fazer a ligação desta nova rede de esgotamento sanitário as residências já existentes na rua.

2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Não haverá significativo aumento de veículos nas vias do entorno do empreendimento e a nova demanda de transportes públicos será absorvida pelas linhas de ônibus existentes, que hoje já servem a região.

2.8 – Poluição Sonora

Será gerada poluição sonora durante as fases de obra e funcionamento do estabelecimento, sendo que a produção de ruídos vai variar de acordo com a etapa da construção do empreendimento. As medidas mitigadoras, se devidamente implantadas, são capazes de reduzir grande parte do impacto, mas não são capazes de neutralizá-lo totalmente.

2.9 – Poluição Atmosférica

Durante a construção, será gerado material particulado proveniente da movimentação de terra e do manejo de materiais como cimento, concreto, areia, etc. Também haverá a emissão de CO2 proveniente dos veículos e equipamentos movidos a combustíveis. 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

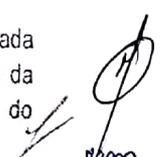
Não há a previsão de impactos significativos ao patrimônio natural, fauna, flora, recursos hídricos e minerais, ressaltando que haverá movimentação de terra. Não serão realizadas supressões de indivíduos arbóreos no local para a realização da obra.

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.

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.

9



Vitor Ruff