PROCESSO Nº	19.652/2018

PARECER TÉCNICO PRÉVIO I: 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

1.3.1 – Planta de Localização do Empreendimento

Indicar delimitação do perímetro georreferenciado do empreendimento.

2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante

A projeção dos quatro empreendimentos futuros contará com 1.832 unidades habitacionais e estimativa populacional de 7.328 moradores.

Por isso, é importante que o adensamento populacional esteja em sincronia com a execução da infraestrutura e dos serviços necessários ao atendimento da população envolvida, uma vez que o adensamento gera uma sobrecarga nesse mesmo sistema.

Portanto, a proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverá estar relacionada com os itens 2.4 – Equipamentos Urbanos e Comunitários / 2.5 – Infraestrutura Urbana / 2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público.

2.2 – Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento está situado na Z5 – Zona de Estruturação Urbana Primária, ou seja, servido de ótima infraestrutura urbana e junto aos eixos de grande mobilidade. A ocupação dessas áreas é estimulada para garantir um melhor aproveitamento do espaço urbano.

É importante considerar que os impactos decorrentes do empreendimento não podem ser analisados isoladamente das demais variantes do entorno, ou seja, os potenciais impactos do empreendimento em funcionamento devem ser avaliados com as demais instalações existentes no local de implantação.

Sendo assim, a instalação dos quatro empreendimentos futuros, apesar do grande impacto gerado, cumpre a função social da propriedade, contribui para a melhor utilização dos espaços e considera-se seu impacto positivo.

2.2.1. – Dados Pertinentes.

2.2.1.6 – Mapa Temático – Gabaritos da AID

Rever mapa, pois foi indicada a AII e não a AID.

2.2.1.7 – Mapa Temático – Tipos de Uso da AID

Rever mapa, pois foi indicada a AII e não a AID.

2.3 – Valorização Imobiliária

O grupamento residencial ocupará uma área abandonada e de antiga atividade de mineração. Vale observar que, a nova população residente desse espaço ausente de ocupação funcional tende a gerar aumento do mercado consumidor local e atração de novos investimentos.

Na fase de construção, a tendência é que sejam criados vários postos de trabalho diretos e indiretos que ajudam a movimentar a economia local. Já na fase de funcionamento, contribui para uma valorização imobiliária da região. Desta forma, a valorização imobiliária pode ser considerada um impacto positivo e não necessita de medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

2.4 – Equipamentos Urbanos e Comunitários

Observa-se que o grupamento residencial gerará uma maior demanda por equipamentos urbanos e comunitários.

2.4.1.1 – Educação:

Rever o quadro **Impacto / Medidas, pois as medidas compensatórias não se aplicam ao estudo em questão.**

Obs.: A Comissão deverá visitar a Escola Municipal Almirante Alfredo Carlos Soares Dutra e observar as condições de funcionamento para avaliar possíveis medidas compensatórias.

2.4.1.2 – Saúde:

Rever o quadro **Impacto / Medidas, pois as medidas compensatórias não se aplicam ao estudo em questão.**

Obs.: A Comissão deverá visitar a Maternidade Municipal Dr. Mario Niajar e observar as condições de funcionamento para avaliar possíveis medidas compensatórias.

2.5 – Infraestrutura Urbana

2.5.1.1 – Drenagem Pluvial:

O empreendimento contará com rede de drenagem pluvial e sistema de captação de água da chuva, inclusive com captação de águas cinzas para fins não potáveis.

2.5.1.2 – Água Potável:

O empreendimento terá rede canalizada abastecida pela Cedae.

2.5.1.3 – Esgotamento Sanitário:

Esclarecer se empreendimento prevê a construção de uma Estação de Tratamento de Esgoto.

2.5.1.4 – Resíduos Sólidos:

Durante a construção: o empreendimento se compromete a elaborar um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil na fase de implantação.

Durante o funcionamento: o estudo sugere a participação no cadastro da Secretaria de Limpeza Urbana para terem seus resíduos coletados pelo município e enviados ao PEV (Ponto de Entrega Voluntária) que conforme o estudo estaria prestes a entrar em funcionamento. Porém não há informações oficiais da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, sobre projetos e execução destes PEVs até o momento pelo município. Rever estas informações.

2.5.1.5 – Gás: existe viabilidade técnica para disponibilizar o fornecimento de gás natural ao empreendimento de acordo com a declaração da CEG.

2.5.1.6 – Energia Elétrica: existe viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento de acordo com declaração da Ampla.

2.5.1.7 – Iluminação Pública: propõe-se a melhoria da iluminação no entorno do empreendimento como medida mitigadora.

2.5.1.8 – Telefonia, Fiibra Ótica e outras Redes de Comunicação: o empreendimento disporá desses sistemas.

2.5.1.9 – Pavimentação das Vias e Calçadas:
A pavimentação em concreto asfáltico das vias na AID que dão acesso aos empreendimentos encontram-se em regular estado de conservação, necessitando pequenas intervenções. As calçadas em concreto, necessitam de reforma total para se enquadrar nas diretrizes de mobilidade urbana, sobretudo as relacionadas a acessibilidade.

2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público
Com a implantação dos 4 (quatro) empreendimentos e consequente aumento do tráfego nas vias da AID, serão necessárias modificações na geometria das vias e nas sinalizações horizontais e verticais, sobretudo nos pontos de acessos aos Condomínios, para assegurar maior segurança e controle do tráfego na área, além de assegurar a área de lazer denominada “Rua Da Caminhada”)
Alertamos que além do considerável aumento da demanda do fluxo viário de carros de passeio e da demanda por transporte público que os empreendimentos exigirão, deve-se levar em conta que as vias no entorno são utilizadas para o trânsito de carga pesada, que demandarão outras medidas e providências viárias na AID ou fora dela.

2.7 – Ventilação, Insolação / Sombreamento e Condições Ambientais que Condicionam o Conforto Térmico
2.7.1.1.1. Mapa Temático – Ventos Predominantes e Fluxo de Massas de Ar da AID
Rever mapa em escala adequada.
2.7.1.1.3. Outras Condições Ambientais
Observamos que a instalação do empreendimento produzirá grande impacto no que diz respeito ao conforto ambiental, apesar de ainda contar com uma boa porcentagem de áreas verdes e arborização urbana em sua AID.
O grupamento residencial ocupará uma área abandonada, mas depois de construído e em conjunto com o empreendimento vizinho chamado de Condomínio Parque das Águas, contribuirá para a intensificação do fenômeno chamado “ilhas de calor”. Uma das alternativas adotadas pelo empreendimento seria o plantio de árvores nas áreas permeáveis no interior do lote para minimizar esse efeito.
O afastamento entre as edificações garante a circulação dos ventos de forma satisfatória. Além disso, a utilização de gabarito e taxa de ocupação abaixo do permitido não comprometem uma boa iluminação e ventilação no empreendimento.
Entendemos ser necessária a sugestão de medidas mitigadora e/ou compensatória.
Obs.: Retificar a informação sobre a porcentagem mínima de área permeável para o zoneamento em questão.

2.8 – 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.

2.9 – 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 condomínio será gerada a emissão de CO2 proveniente dos veículos particulares dos moradores.

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.

2.10 – 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, havendo a estimativa da necessidade de supressão de uma mancha de Leucena de aproximadamente 947 indivíduos e 08 indivíduos arbóreos.

Entendemos dessa forma, que a medida compensatória referente à supressão dos indivíduos arbóreos será definida junto à Coordenação de Áreas Verdes quando do processo para obtenção de Autorização de Supressão.

2.11 – Paisagem Urbana e Patrimônio Histórico, Cultural e Construído

Em relação à Paisagem Urbana o estudo aponta que “o empreendimento faz parte de um potente fator modificador da paisagem, trazendo para a área de influência um relevante adensamento populacional. A sua inserção no lote, tratando-se de 3 torres de 14 pavimentos implicará na alteração da paisagem pela massa edificada em área composta majoritariamente por edificações de baixo gabarito e pelo adensamento populacional” e conclui que “a alteração da paisagem pela introdução do empreendimento no local tende a ser positiva.”

Porém ressalta-se que tendo em vista a utilização da Estrada dos Menezes para a prática de exercícios físicos (caminhada e corrida) pela população do entorno. Sendo assim, sugere-se que seja avaliada a possibilidade de manter, e até mesmo ampliar, a vegetação que margeia o perímetro do empreendimento de frente à Estrada dos Menezes, contribuindo dessa forma para o conforto térmico e microclima da região e minimizando a alteração da paisagem urbana no local.

Em relação ao Patrimônio Histórico, Cultural e Construído nenhum questionamento se faz necessário, 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.

3 – Síntese dos Estudos Realizados

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

PROCESSO Nº	19.652/2018

São Gonçalo, 20 de março 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
Biólogo

Vitor Diniz Licurci de Mello – Mat. 21243
Fiscal de Meio Ambiente

Raul Gomes Severo – Mat. 21059
Engenheiro Civil

Apolo Tardin Baliane – Mat. 13261
Engenheiro Eletricista