



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 do Parecer Técnico Prévio I datado de 03 de abril de 2019.

As complementações do Estudo foram entregues à Subsecretaria de Urbanismo no dia 27 de maio de 2019, 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

O nome do empreendimento, inicialmente chamado de “**Parque Alcântara I**”, foi alterado para “**Solar dos Oitis I**”.

1.3 – Localização do Empreendimento

Foram revisados os campos **Quadra / Lote** e **Distrito**.

1.3.1 – Planta de Localização do Empreendimento

Foi rerepresentada a planta de localização do empreendimento com a delimitação do perímetro georreferenciado.

2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante

O empreendimento “**Solar dos Oitis I**” contará com 440 unidades habitacionais e estimativa populacional de 1.760 novos moradores. Ao lado, será implantado o “**Solar dos Oitis II**” com 360 unidades habitacionais e estimativa populacional de 1.440 novos moradores. Os dois empreendimentos em conjunto somarão 800 unidades habitacionais e estimativa populacional de 3.200 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 Z8 – Zona Múltipla, ou seja, porções do território com concentração de construções habitacionais, onde é permitido também usos diversos que tenham pouco impacto à vizinhança local.



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 do empreendimento, apesar do 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

2.2.1.5 – Mapa Temático – Cheios e Vazios da AID

Foi rerepresentado o mapa corrigido.

2.2.1.6 – Mapa Temático – Gabaritos da AID

Foi rerepresentado o mapa corrigido.

2.2.1.7 – Mapa Temático – Tipos de Uso da AID

Foi rerepresentado o mapa corrigido.

2.3 – Valorização Imobiliária

O novo empreendimento residencial está inserido em uma área ausente de ocupação funcional. A nova população residente desse espaço tende a gerar aumento do mercado consumidor local, atração de novos investimentos e melhorias na infraestrutura local.

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 a implantação dos dois empreendimentos residenciais gerarão uma maior demanda por equipamentos urbanos e comunitários. A ampliação dos equipamentos existentes ou criação de novos foi avaliada após visitas ao local.

2.4.1.1 – Educação:

Como solicitado, foi informado o número de vagas em cada uma das unidades de ensino.

A Comissão visitou a Escola Municipal Marluce Sales Almeida, que fica ao lado do futuro empreendimento, e observou as condições de funcionamento. Por entender a demanda por novas vagas de ensino provocada pela instalação dos dois novos empreendimentos e a necessidade de melhorias na referida unidade de ensino, foram definidas medidas compensatórias que serão cobradas no empreendimento “Solar dos Oitis II”. Somente a medida compensatória referente à entrega de 20 (vinte) computadores novos, a fim de equipar a nova sala de informática, ficará a cargo deste empreendimento.

2.5 – Infraestrutura Urbana

A infraestrutura urbana na AID é impactada diretamente pelo adensamento populacional provocado pela implantação dos novos empreendimentos.



2.5.1.1 – Drenagem Pluvial:

O empreendimento está inserido em uma área com risco de inundações, porém o Estudo Hidrológico demonstra que a construção do empreendimento não aumentará o risco de enchentes na região. A solução apresentada para diminuir o risco de enchentes no terreno foi aumentar o nível do terreno para a cota de arrasamento de 6,99 metros. Além disso, o projeto conta com sistema de captação de água da chuva e possui área permeável significativa, bem acima da exigida por lei, o que também contribui para reduzir o risco de enchentes no local.

2.5.1.2 – Água Potável:

O incorporador se compromete a disponibilizar rede canalizada abastecida pela Cedae. Como medida mitigadora para o aumento no consumo de água potável, o empreendedor prevê a implantação de sistemas para captação de águas pluviais para usos não potáveis, como irrigação de jardim e limpeza de pisos.

2.5.1.3 – Esgotamento Sanitário:

O incorporador se compromete a construir Estação de Tratamento de Esgoto.

2.5.1.4 – Resíduos Sólidos:

Durante a construção: deverá ser elaborado Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil na fase de implantação como medida mitigadora.

Durante o funcionamento: os resíduos provenientes dos moradores serão destinados para a coleta pública. O empreendimento construirá área para armazenamento de resíduos com divisão entre o armazenamento de resíduos úmidos (orgânicos e rejeitos) e secos (recicláveis) em bombonas, de maneira que, quando a coleta seletiva for implantada no município, o condomínio já esteja preparado para realizar a segregação dos resíduos.

2.5.1.5 – Gás:

O incorporador se compromete a disponibilizar o fornecimento de gás natural.

2.5.1.6 – Energia Elétrica:

O incorporador se compromete a disponibilizar o fornecimento de energia elétrica. Como medida mitigadora para o aumento no consumo de energia elétrica, o empreendedor prevê a utilização de lâmpadas de LED e a instalação de sensores de presença nas áreas comuns do condomínio.

2.5.1.8 – Telefonia, Fibra Ótica e outras Redes de Comunicação:

O incorporador se compromete a dispor desses sistemas.

2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

O empreendedor deverá projetar e executar um subterminal rodoviário para as linhas que ali fazem o ponto final. A fim de evitar maiores transtornos no trânsito, a empresa deverá apresentar o roteiro que será utilizado para o transporte do material de aterro, que será empregado nas obras, bem como sua fonte de extração. O subterminal proposto será instalado nas calçadas ao longo dos empreendimentos, sendo necessário a implantação de, pelo menos, dois abrigos (conforme modelos já enviados). A rua do empreendimento, onde será instalado o subterminal, terá o sentido de tráfego modificado para mão única.

Além do subterminal, outra medida compensatória definida para este empreendimento será o fornecimento de 60 toneladas de cap 50/70 (antigo cap 20). Tal medida visa atender a uma demanda urgente do município por tal material e o mesmo será utilizado para manufatura de massa asfáltica no Parque



Industrial da Prefeitura Municipal de São Gonçalo com o objetivo de recuperar a pavimentação das ruas no entorno dos empreendimentos.

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

Observamos que a instalação dos dois empreendimentos produzirá impacto significativo no entorno no que se refere ao conforto ambiental. No entanto, as ações de compensação ambiental impostas pelo Município, tais como recuperação vegetal do trecho da Faixa Marginal de Proteção possibilitam amenizar esse efeito. Além disso, as áreas verdes do empreendimento e a proximidade com uma Faixa Marginal de Proteção ao longo do Rio Alcântara funcionam como elementos eficazes na atenuação do efeito das ilhas de calor. Pelo exposto, entendemos que as medidas propostas são capazes de reduzir grande parte do impacto.

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 134 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

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

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

PROCESSO Nº

28.880/2018

São Gonçalo, 26 de junho 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