



## **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 II**”, foi alterado para “**Solar dos Oitis II**”.

### **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 II**” contará com 360 unidades habitacionais e estimativa populacional de 1.440 novos moradores. Ao lado, será implantado o “**Solar dos Oitis I**” com 440 unidades habitacionais e estimativa populacional de 1.760 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 reapresentado o mapa corrigido.

#### **2.2.1.6 – Mapa Temático – Gabaritos da AID**

Foi reapresentado o mapa corrigido.

#### **2.2.1.7 – Mapa Temático – Tipos de Uso da AID**

Foi reapresentado 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, definimos como medida compensatória as seguintes interferências:

- Construção de um prédio anexo com área de 250 m<sup>2</sup>. A edificação deverá ter um pavimento sobre pilotis, nos moldes do já existente, constituindo-se de 06 (seis) salas de aula, sendo uma biblioteca e uma sala de informática. A nova construção deverá incluir banheiros feminino e masculino;
- Reforma da escola incluindo os serviços de: reparo do telhado das salas de aula e do prédio administrativo; construção de cobertura ligando as salas de aula ao refeitório e ao portão de entrada; revisão da parte elétrica do prédio administrativo e pintura nova em toda a escola.



## **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 Óptica e outras Redes de Comunicação:**

O incorporador se compromete a dispor desses sistemas.

## **2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público**

O projeto e execução do subterminal rodoviário será incluído nas medidas compensatórias do primeiro empreendimento “Solar dos Oitis I”.

## **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

22.888/2018

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**