



## **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**

No campo **Quadra / Lote** colocar: área 1-AB e no campo **Distrito** colocar: 1º.

#### **1.3.1 – Planta de Localização do Empreendimento**

Indicar delimitação do perímetro georreferenciado do empreendimento.

### **2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante**

O empreendimento Parque Alcântara 2 contará com 360 unidades habitacionais e estimativa populacional de 1.440 novos moradores. Ao lado, será implantado o Parque Alcântara 1 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**

Rever mapa, indicando as futuras construções e mostrando os cheios e vazios de forma mais clara.

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

Rever mapa, indicando o gabarito das construções a serem construídas nos dois lotes.



### **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 será avaliada após visitas ao local e complementações dos dados no presente estudo.

#### **2.4.1.1 – Educação:**

Informar o número de vagas em cada uma das unidades de ensino.

Obs.: A Comissão deverá visitar a Escola Municipal Marluce Sales Almeida e o Colégio Municipal Irene Barbosa Ornelas e observar as condições de funcionamento para avaliar possíveis medidas compensatórias.

Por parte do empreendedor, não foram indicadas medidas compensatórias com relação ao item Equipamentos Urbanos e Comunitários. Rever o Quadro **Impacto / Medidas**.

### **2.5 – Infraestrutura Urbana**

#### **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 enchente 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 empreendimento terá rede canalizada abastecida pela Cedae.

#### **2.5.1.3 – Esgotamento Sanitário:**

O empreendimento implantará Estação de Tratamento de Esgoto a fim de atender ao parâmetro máximo de DBO estipulada na DPE.

#### **2.5.1.4 – Resíduos Sólidos:**

Durante a construção: sugere-se que seja avaliada a possibilidade de elaboração de um 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:** 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, Fibra Ótica e outras Redes de Comunicação:** o empreendimento disporá desses sistemas.

**2.5.1.9 – Pavimentação das Vias e Calçadas:**

As vias no entorno do empreendimento são pavimentadas em CBUQ, que está em bom estado de conservação e com as calçadas definidas, porém com algumas descontinuidades. Será necessário prever a correção do pavimento após a implantação dos mesmos, uma vez que é inevitável algum tipo de deterioração do pavimento, sobretudo pelo elevado volume de aterro que será demandado. Verificamos, também, a necessidade de se fazer correção das calçadas, tornando-as acessíveis à deficientes, proporcionando continuidade e correção de eventuais desníveis existentes.

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

Ao final das obras, a empresa empreendedora deverá projetar e executar a sinalização das vias de acesso aos empreendimentos, além de elaborar e executar projeto de sinalização viária na interseção das Ruas Itaocara, Uberlândia, Porto Alegre e Joaquim Bessa, de forma a dar mais segurança e fluidez no trânsito e abrigar 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.

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

**2.7.1.1.3. Outras Condições Ambientais**

Observamos que a instalação dos dois empreendimentos produzirá impacto significativo no entorno no que diz respeito ao conforto ambiental. Contribuirá também para a intensificação do fenômeno chamado ilhas de calor, característicos das áreas mais urbanizadas, tal efeito é minimizado pela proximidade com uma Faixa Marginal de Proteção (FMP) ao longo de Corpo Hídrico.

O afastamento entre blocos não é o ideal, porém a ventilação cruzada aproveitando a direção dos ventos dominantes é um ponto positivo.

Entendemos ser necessária a sugestão de medidas mitigadora e/ou compensatória.

**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.

### **3 – Síntese dos Estudos Realizados**

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



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, 03 de abril 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**