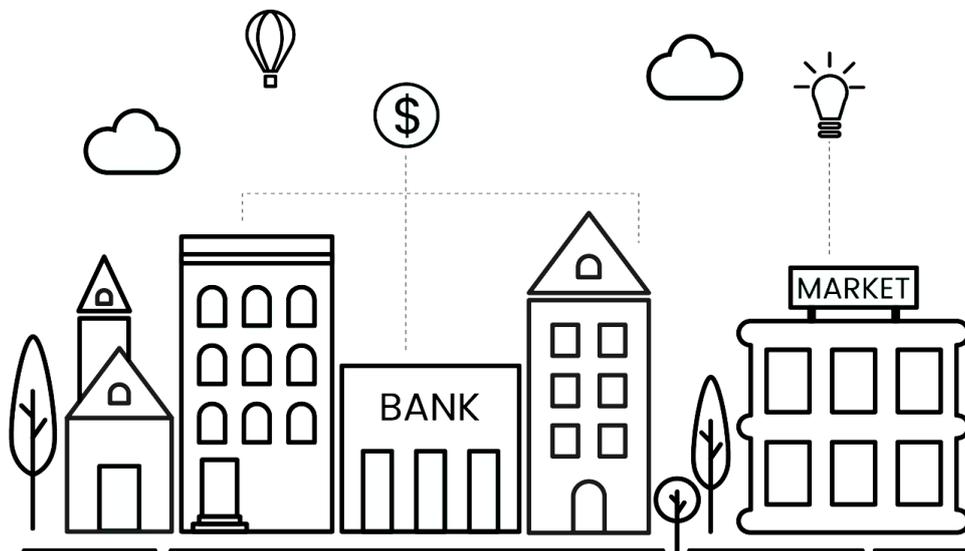


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



CCISA03 Incorporadora Ltda.
Empreendimento Residencial Multifamiliar
Rua Barão de São Gonçalo, Lote 2F - Bairro: Neves, São Gonçalo/ RJ

Janeiro/2019

SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO / OBJETIVO	3
2 – APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS GERAIS DO ESTUDO	4
2.1 – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	4
2.2 – IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV/RIV	4
2.3 – LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	4
2.4 – TITULARIDADE DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO	6
2.5 – CARACTERIZAÇÃO DO TIPO DE USO DO EMPREENDIMENTO	6
2.6 – REGIME DE FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO	6
2.7 – DESCRIÇÃO DA OBRA.....	6
2.8 – ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) DO EMPREENDIMENTO	7
2.9 – ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII) DO EMPREENDIMENTO.....	10
3 – APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DO ESTUDO	13
3.1 – ADENSAMENTO POPULACIONAL E POPULAÇÃO FLUTUANTE	13
3.2 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	14
3.3 – VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	20
3.4 – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	21
3.5 – INFRAESTRUTURA URBANA.....	28
3.6 – GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO	39
3.7 – VENTILAÇÃO, INSOLAÇÃO / SOMBREAMENTO E CONDIÇÕES AMBIENTAIS QUE CONDICIONAM O CONFORTO TÉRMICO.....	49
3.8 – POLUIÇÃO SONORA.....	53
3.9 – POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA.....	55
3.10 – PATRIMÔNIO NATURAL, FAUNA, FLORA, RECURSOS HÍDRICOS E MINERAIS.....	56
3.11 – PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO	63
4 – SÍNTESE DOS ESTUDOS REALIZADOS.....	64
5 – CONCLUSÃO	65
6 – REFERÊNCIAS	66
6.1 – LEGISLAÇÃO APLICADA.....	66
6.2 – FONTES CONSULTADAS	66
7 – ANEXOS.....	67
ANEXO I: RRT E CAU DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO EIV	68
ANEXO II: RGI DO TERRENO ONDE SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO.....	70
ANEXO III: CERTIDÃO DE ZONEAMENTO.....	78

ANEXO IV: DECLARAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE ABASTECIMENTO - DPA.....	81
ANEXO V: DECLARAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE ESGOTAMENTO - DPE.....	83
ANEXO VI: CARTA DE VIABILIDADE DA CEG.....	86
ANEXO VII: CARTA DE VIABILIDADE DA AMPLA.....	88

1 - INTRODUÇÃO / OBJETIVO

O presente documento trata do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para a implantação de Grupamento Residencial Multifamiliar, em terreno remanescente do processo de desmembramento sito à Rua Barão de São Gonçalo, Lote 02-F – Neves – São Gonçalo – RJ, e tem como objetivo identificar e analisar os pontos positivos e negativos, sob vários aspectos, que tal implantação irá ocasionar na dinâmica do meio ambiente urbano, possibilitando que sejam propostas ações que visem garantir a qualidade de vida de modo geral. Para efeito deste trabalho, entende-se como Urbano “tudo aquilo que está relacionado com a vida na cidade e com os indivíduos que nela habitam”.

O terreno onde será construído o empreendimento em referência, possui uma área de 21.356,83 m², e encontra-se desocupado. O terreno pertencente a Cia. Siderúrgica da Guanabara – COSIGUA, hoje desativada e com suas estruturas demolidas, porém com passivos de escombros em parte de sua extensão. O novo empreendimento a ser implantado no local, está enquadrado no Programa MCMV – Minha Casa Minha Vida e é composto de 400 unidades residenciais, distribuídas em 10 blocos, com ATC – Área Total Construída de 21.885,99 m². O condomínio será o terceiro empreendimento lançado na área pelo mesmo empreendedor, os outros dois lotes vizinhos já lançados, mas ainda em construção, tem 380 unidades residenciais no primeiro e 420 no segundo, todos enquadrados no MCMV. Para o licenciamento de ambos os empreendimentos já em construção (Parque dos Sonhos e Bela Vista) foram apresentados Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, seguindo o disposto na Lei Complementar 01/09 (Plano Diretor de São Gonçalo), visto que não havia regulamentação para tal estudo vigente na época.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, é um dos instrumentos preconizados na Lei Federal nº 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, e atua de forma preventiva na busca do equilíbrio entre os interesses particulares e os da coletividade.

Por desdobramento, enquanto ferramenta de gestão urbana municipal, como previsto no Art. 36, da Lei Federal nº 10.257/01 que diz que a “Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal”, o município de São Gonçalo, através do Decreto nº 235/2018, regulamentou as diretrizes mínimas à serem consideradas na elaboração do EIV, para que produzam conteúdo técnico suficiente à atuação dos agentes públicos licenciadores e da sociedade de modo geral.

O presente estudo, foi elaborado seguindo o Anexo I do Decreto nº235/2018, que apresenta o Roteiro para a apresentação dos Estudos/ Relatórios de Impacto de Vizinhança.

Equipe Técnica:

Fabiana dos Santos Santarém

Arquiteta e Urbanista
CAU Nº A49517-4

Luciano Senna Ferreira

Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A49514-0

Responsável Técnico:

Monique Medeiros Cruz Valim

Arquiteta e Urbanista
CAU: A59513-6



RRT – Elaboração do EIV nº 7493017

2 - APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS GERAIS DO ESTUDO

2.1 - IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

NOME DO EMPREENDIMENTO	Viva Mais São Gonçalo
RAZÃO SOCIAL	CCISA03 INCORPORADORA LTDA.
CNPJ	14.055.022/0001-63
RESPONSÁVEL LEGAL	Érico Franco Guimarães
CPF	085.962107-33
TELEFONE FIXO	(21) 3543-6884
TELEFONE CELULAR	-
E-MAIL	erico.guimaraes@cury.net>
ENDEREÇO (CORRESPONDÊNCIA)	Av. Rio Branco, nº 89 - 7º Andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ
BREVE DESCRIÇÃO	O empreendimento que tem 400 unidades, é caracterizado por 20 torres de edifícios multifamiliares com 5 pavimentos, gabarito total de 13,50m do nível acabado do pavimento térreo até a laje do último pavimento superior (sendo a altura total 18,50 do nível acabado até o topo da caixa d'água).

2.2 - IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV/RIV

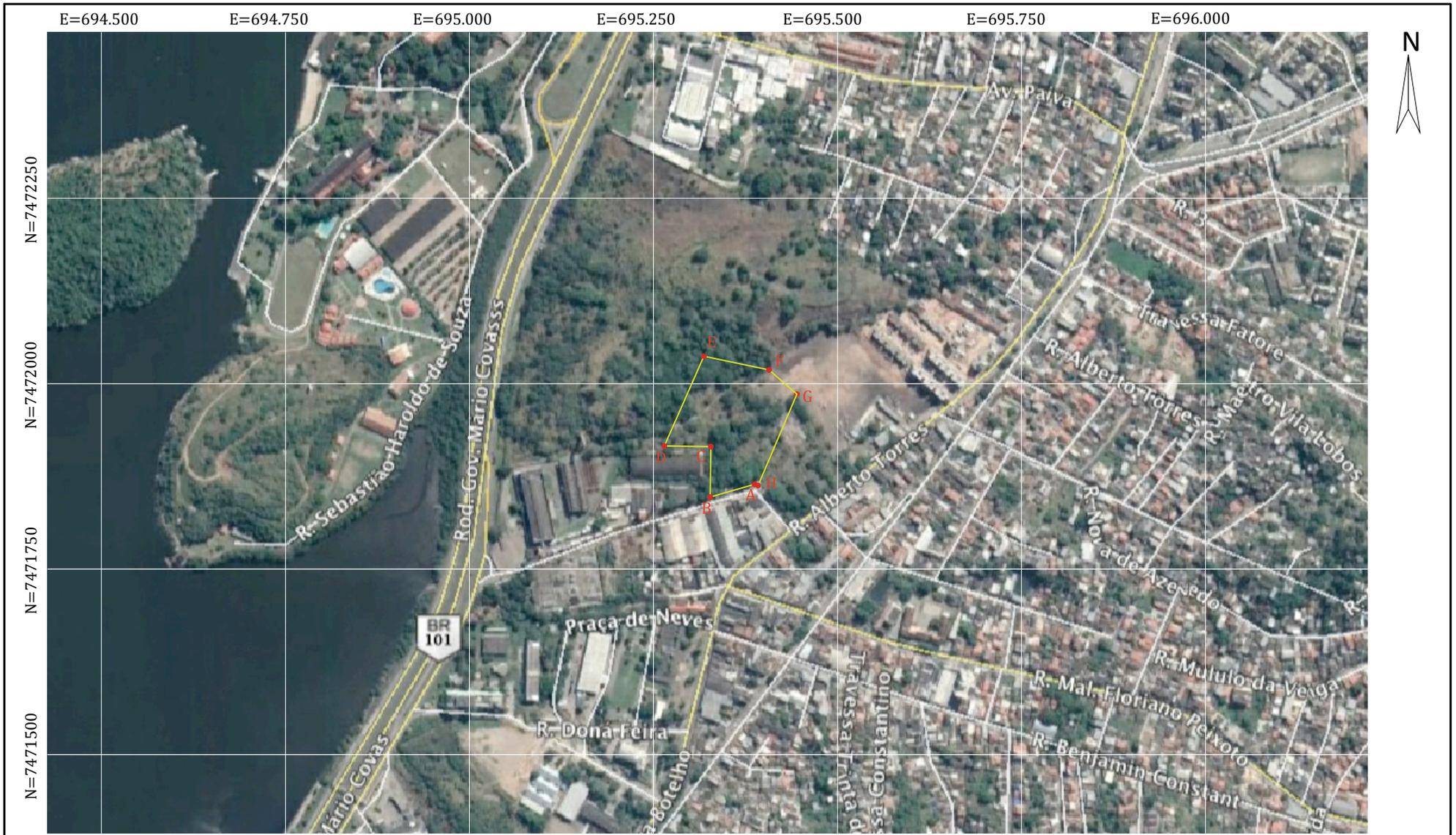
NOME / RAZÃO SOCIAL	HABITARQ CONSULTORIA
CPF / CNPJ	28.356.865/0001-04
Nº CAU / CREA	CAU: A59513-6
TELEFONES	(21) 2507-1923/ -(21) 99927-0574
E-MAIL	monique@habitarqconsultoria.com
Nº RRT (ver Anexo I)	7493017

2.3 - LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

LOGRADOURO	Rua Barão de São Gonçalo
Nº PORTÃO	196
BAIRRO	Neves
QUADRA / LOTE	Lote 2F
DISTRITO	5º Distrito - Neves
Nº IPTU	33082000
COORDENADAS DECIMAIS (MEIO DA TESTADA DO TERRENO)	UTM 695.350 E / 7.471.950 S

2.3.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Ver Mapa 01.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



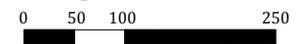
LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

Vértices	COORDENADAS (UTM)	
	N (metros)	E (metros)
A	7.471.862,641	695.389,516
B	7.471.844,947	695.327,029
C	7.471.915,422	695.328,034
D	7.471.916,218	695.262,584
E	7.472.041,647	695.318,003
F	7.472.022,580	695.409,976
G	7.471.988,662	695.449,018
H	7.471.861,086	695.394,432



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 01: Planta de Localização do Empreendimento



2.4 - TITULARIDADE DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO

PROPRIETÁRIO	CCISA03 INCORPORADORA LTDA.
CPF / CNPJ	14.055.022/0001-63
Nº RGI (Ver Anexo II)	36.192

2.5 - CARACTERIZAÇÃO DO TIPO DE USO DO EMPREENDIMENTO

ATIVIDADE PRINCIPAL	Grupamento Residencial Multifamiliar
PORTE	Grande
TIPO DE USO	Residencial Multifamiliar
EXIGIDO EIA / RIMA?	Não

2.6 - REGIME DE FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO

DESCRIÇÃO DETALHADA DAS ATIVIDADES	O empreendimento será de uso residencial, com edificações verticais multifamiliares fazendo parte do Programa Minha Casa Minha Vida, composto por 400 unidades habitacionais. Este é o terceiro condomínio a ser construído pelo empreendedor na área, o lote original foi desmembrado gerando os terrenos remanescentes: os condomínios 1 e 2 já foram lançados e estão em construção tendo 380 e 420 unidades residenciais respectivamente, todos enquadrados no Programa MCMV.
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	Por se tratar de um empreendimento residencial, ele funcionará 24 horas, todos os dias da semana. Os funcionários para controle de acesso e para manutenção e limpeza trabalharão em turnos escalonados conforme previsto na legislação.
PÚBLICO ALVO	Moradores de São Gonçalo e municípios vizinhos, solteiros, famílias, casais, público de todas as idades.
INÍCIO DO FUNCIONAMENTO	Previsto para março/2021

2.7 - DESCRIÇÃO DA OBRA

EMPREENDIMENTO A SER CONSTRUÍDO?	X	SIM		NÃO
PARTICIPA DE ALGUM PROGRAMA DO GOVERNO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL?	X	SIM		NÃO
ESPECIFICAR	Programa Minha Casa Minha Vida			
MÉTODO CONSTRUTIVO ADOTADO	Na fundação, está prevista execução de estacas hélice, encimadas por baldrame em concreto armado. A estrutura será de alvenaria estrutural com blocos de concreto de 14 cm, assentados com argamassa de cimento, cal e areia.			

MOVIMENTAÇÃO DE TERRA?	Sim, de acordo com o projeto de terraplanagem, o volume de aterro é maior que o de corte, logo o volume de solo das escavações será reaproveitado no próprio terreno, não havendo previsão de Bota-fora. Está previsto ainda o recebimento de um volume de aproximadamente 20.300,00 m ³ de aterro na terraplanagem.
CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DA OBRA	O cronograma de execução da obra encontra-se em desenvolvimento. O prazo previsto de conclusão da construção é de 24 meses.

2.8 – ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) DO EMPREENDIMENTO

2.8.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Ver Mapa 02

2.8.2. CARACTERIZAÇÃO ATUAL

Neste estudo a Área de Influência Direta (AID) foi delimitada abrangendo da área de vizinhança direta, considerado um raio de 250 metros a partir de todas as testadas do empreendimento.

Pode-se constatar que a região é predominante residencial unifamiliar, com alguns pequenos trechos industriais próximos a rodovia, e edificações com pequenos comércios e serviços geralmente voltadas para as ruas principais e de maior movimento: R. Dr. Alberto Torres e R. Mal. Floriano Peixoto. O gabarito é na maior parte de 1 a 2 pavimentos, com algumas construções de 3 a 4 pavimentos. Com exceção do terreno de propriedade deste incorporador, que foi desmembrado do lote em estudo, e se encontra vazio, a maior parte da área é construída.

As principais vias da região são as Ruas Dr. Alberto Torres e Mal. Floriano Peixoto, que recebem as linhas de ônibus e ligam o empreendimento ao Centro de São Gonçalo. Na extremidade leste da AID, temos a Rodovia Mário Covas (BR-101), importante via de deslocamento tanto para as cidades do Rio de Janeiro e Niterói, quanto para a Região dos Lagos e outros estados.

2.8.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 - Foto da rua Oliveira Botelho - 695387.60 / 7471757.58



FOTO 02 - Foto da Barão de São Gonçalo - 695152.06 / 7471751.72



FOTO 03 - Foto da Barão de São Gonçalo - 695103.91 / 7471737.49



FOTO 04- Foto da Barão de São Gonçalo - 695180.00 / 7471763.93



FOTO 05 - Foto do COMERCIAL GERDAU - Entre a Rua Barão de São Gonçalo e a Rodovia Governador Mário Covas 694958.88/ 7471704.27



FOTO 06 - Rua Dr Alberto Torres 695441.66/ 7471786.05



FOTO 07 - Rua Dr Alberto Torres 695569.43/ 7471899.04



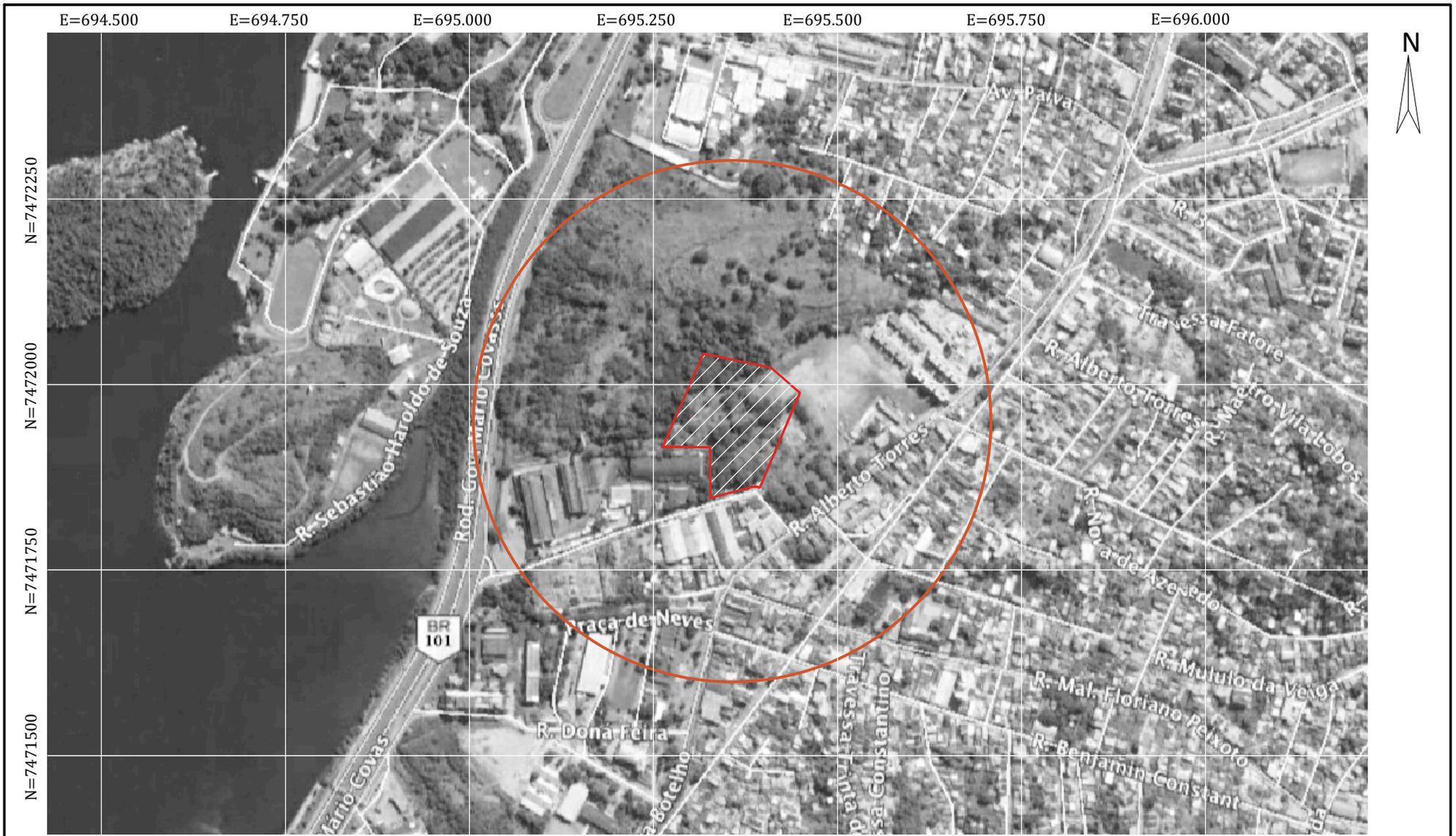
FOTO 08 - Rua Dr Alberto Torres 695618.45/ 7471936.66



FOTO 09 - Rua Mal. Floriano Peixoto - 695386.21/ 7471715.15



FOTO 10 - Rodovia Mario Covas - 695035.36/ 7472022.06



ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



Área do empreendimento - Lote 2F



Área de Influência Direta



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 02: Área de Influência Direta



2.9 – ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII) DO EMPREENDIMENTO

2.9.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Ver Mapa 03.

2.9.2. CARACTERIZAÇÃO ATUAL

Neste estudo a Área de Influência Indireta (AII) foi delimitada considerando um raio de 500 metros a partir de todas as testadas do lote onde será construído o empreendimento.

Predominam aqui as características da AII, quanto a uso, gabarito, e taxa de ocupação. O diferencial é que nesta área aparecem mais equipamentos urbanos e de lazer tais como: praças com parque infantil e equipamentos de ginástica, a Escola Municipal Ernani Faria, o Posto de Assistência Médica de Mendes, um posto do Detran e a Delegacia 73º DP.

O uso predominante na parte leste da AII, mantêm-se como residencial unifamiliar. Nesta região, há um maior número de ruas sem asfalto. Já na parte oeste, além da Rodovia Mário Covas, está a Baía de Guanabara e a Ilha das Flores, pertencente à Marinha do Brasil. Na margem da Baía há uma APP referente a sua Faixa Marginal de Proteção, que é de 50m, ocupado em sua maior parte pela rodovia.

Além das principais ruas já descritas na AID, destaca-se também na AII a Av. Paiva, que faz a ligação da R. Dr. Alberto Torres à Rodovia. Na maior parte da sua margem predomina o uso residencial, sendo que próximo à Rodovia temos uma área de industrial.

2.9.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FOTO 11 – Foto do IFRJ (Rua José Augusto Pereira dos Santos)
695009.83 / 7471501.59



FOTO 12 – Esc. Mun. Ernani Faria (Rua José Augusto Pereira dos Santos)
695160.90/ 7471406.62



FOTO 13 – PAM (Posto de Assistência Médica de Neves)
695176.17/ 7471422.60



FOTO 14 – Vista da Praça de Neves e os equipamentos de ginástica
695300.93/ 7471606.95



FOTO 15 - Vista da Praça de Neves e a Delegacia
695298.11/ 7471538.71



FOTO 16 - Vista da Praça de Neves e o parque infantil ao fundo
695326.97/ 7471664.63



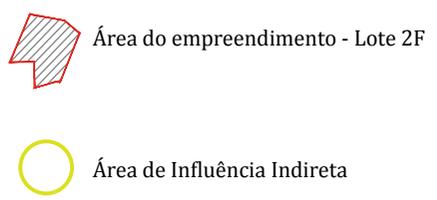
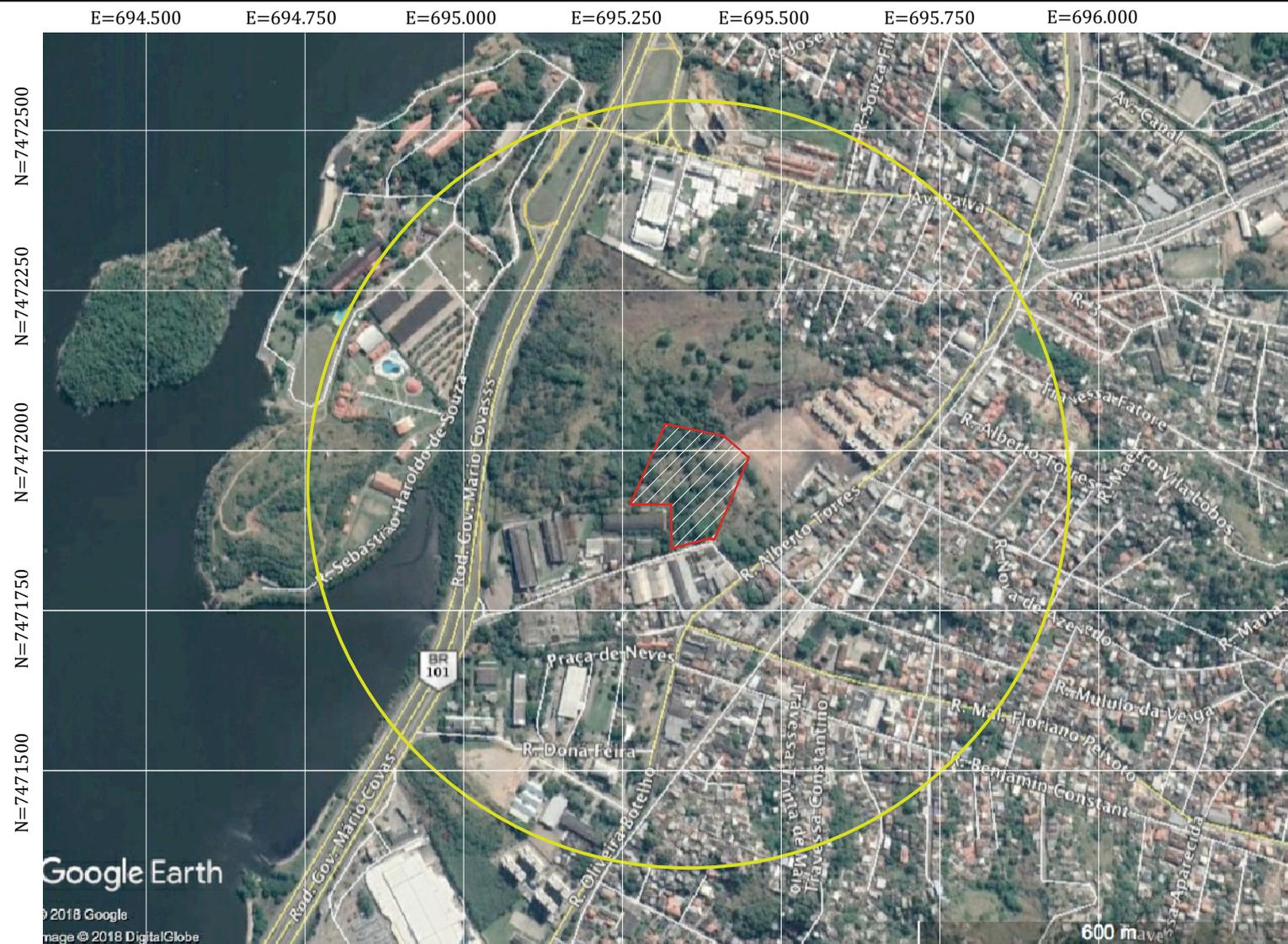
FOTO 17- Av. Paiva no trecho residencial
695494.89/ 7472432.90



FOTO 18 - Av. Paiva em frente a Akzo Nobel
695329.16/ 7472473.75



FOTO 19 - Acesso a Ilha das Flores - área da Marinha
695169.47/ 7472511.43



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 03: Área de Influência Indireta



3 – APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DO ESTUDO

3.1 – ADENSAMENTO POPULACIONAL E POPULAÇÃO FLUTUANTE

3.1.1. DADOS PERTINENTES			
3.1.1.1. DADOS DA AID			
ÁREA DA AID (KM ²)	0,39km ²		
DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA DA AID *	1.567 habitantes na AID Censo 2010 (4.035,90 hab/km ²)		
RENDIA PER CAPITA MÉDIA DA AID *	R\$ 669,30 Censo 2010		
3.1.1.2. PARA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS			
QUANTIDADE MÉDIA DE MORADORES	1.228		
QUANTIDADE MÉDIA DE FUNCIONÁRIOS	10		
QUANTIDADE MÉDIA DE VISITANTES	32		
3.1.1.3. PARA DEMAIS EMPREENDIMENTOS			
QUANTIDADE MÉDIA FUNCIONÁRIOS			
QUANTIDADE MÉDIA DE USUÁRIOS			
3.1.1.4. ESTIMATIVA DE ADENSAMENTO POPULACIONAL PELO EMPREENDIMENTO NA AID			
<p>Para estimativa da população do novo empreendimento foram considerados os seguintes requisitos:</p> <p>População Fixa – 1.238 pessoas Moradores – 3,07/domicílio (IBGE 2010) = 400 x 3,07 = 1.228 moradores Funcionários fixos do condomínio – 10 funcionários (média de funcionários em habitação popular)</p> <p>População Flutuante – 212 pessoas Visitantes – 0,08/domicílio = 400 x 0,08 = 32 visitantes Empregados das unidades residenciais (diarista) – 0,4/domicílio = 400 x 0,4 = 160 empregados Fornecedores – 0,05/domicílio = 400 x 0,05 = 20 fornecedores</p> <p>População da AID (Área de Influência Direta): Considerando os requisitos previstos no item 1.8 do presente Anexo I do Decreto 235/2018, sendo “Raio de 250,00 m, a contar de todas as divisas do terreno”, a área da AID é de 0,39km². Considerando ainda, que o Censo de 2010 prevê para o município de São Gonçalo 4.035,90 habitantes / km², temos que a população estimada da AID é de 1.567 habitantes. Aplicando-se o índice de projeção dado pelo IBGE para população de 2018, temos uma estimativa de população da AID de 1.689 habitantes.</p> <p>Sendo assim, muito embora o incremento populacional do novo empreendimento na AID pareça, num primeiro momento, significativo, deve-se levar em consideração que grande parte da AID é composta de vazios urbanos (vide mapa específico no item 3.2.1.5), bem como, que a tipologia residencial predominante hoje é a unifamiliar. Outros usos identificados na AID são: centro de ensino, centros religiosos, residências unifamiliares, comércios e serviços.</p>			
3.1.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?		SIM	X NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

3.2 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

3.2.1. DADOS PERTINENTES	
3.2.1.1. ZONEAMENTO DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO	
ZONA DE USO	Z4: Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável
ÁREA ESPECIAL	-
DESCRIÇÃO	U1 – Habitacional de Grande Porte
OBSERVAÇÕES	-

3.2.1.2. ÍNDICES URBANÍSTICOS E TIPOS DE USO (DADOS PELO ZONEAMENTO)*	
AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO (m)	5,00
AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (COM ABERTURAS) (m)	3,00
AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (SEM ABERTURAS) (m)	0,00
AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (COM ABERTURAS) (m)	3,00
AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (SEM ABERTURAS) (m)	0,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	10
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	20
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	70
ALTURA MÁXIMA (m)	60m
FATOR DE VAGAS	120
LOTES MÍNIMOS (PARA NOVOS LOTEAMENTOS)	360
TIPOS DE USO PERMITIDOS (ATIVIDADE – PORTE)	U1 – Habitacional (Pequeno, Médio, Grande) U2 – Comercial, Serviços e/ou Institucional (Pequeno, Médio, Grande) U3 – Industrial (Pequeno, Médio, Grande) U4 – Agropecuário U5 – Extrativista U6 – Ambientalmente Sustentável

*Ver Anexo III (Certidão de Zoneamento)

3.2.1.3. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M ²)	21.885,99 m ²
Nº UNIDADES	400
Nº BLOCOS	10
ALTURA TOTAL (M)	13,50 (do piso ao teto do último pavimento) 18,50 (do piso ao topo do reservatório superior)
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	22
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	29,20
HÁ FACHADAS ATIVAS?	Não

3.2.1.4. PLANTA DE SITUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
Ver Planta 01

3.2.1.5. MAPA TEMÁTICO – CHEIOS E VAZIOS DA AID
Ver Mapa 04

3.2.1.6. MAPA TEMÁTICO – GABARITOS DA AID
Ver Mapa 05

3.2.1.7. MAPA TEMÁTICO – TIPOS DE USO DA AID
Ver Mapa 06

3.2.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS *			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	<input checked="" type="checkbox"/>	SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Índices urbanísticos x Ocupação do Empreendimento (Taxa de Ocupação de apenas 21% e taxa de permeabilidade acima do mínimo exigido).		
NATUREZA	<input checked="" type="checkbox"/>	POSITIVO	<input type="checkbox"/> NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	<input type="checkbox"/> ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	<input type="checkbox"/>	CONSTRUÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?	<input type="checkbox"/>	SIM	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO
DESCRIÇÃO	-		
RESPONSABILIDADE	-		
CRONOGRAMA	-		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			



ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

 Blocos com unidades residenciais
5 pavtos. (h= 13,5m / com reservatório= 18,5m)

 Áreas de Lazer (área coberta com h=4,40m)

 Áreas permeáveis

 Vagas

 Castelos d'água (h=40m)

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
Planta 01: Planta de Situação do empreendimento





ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



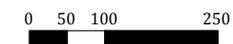
LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

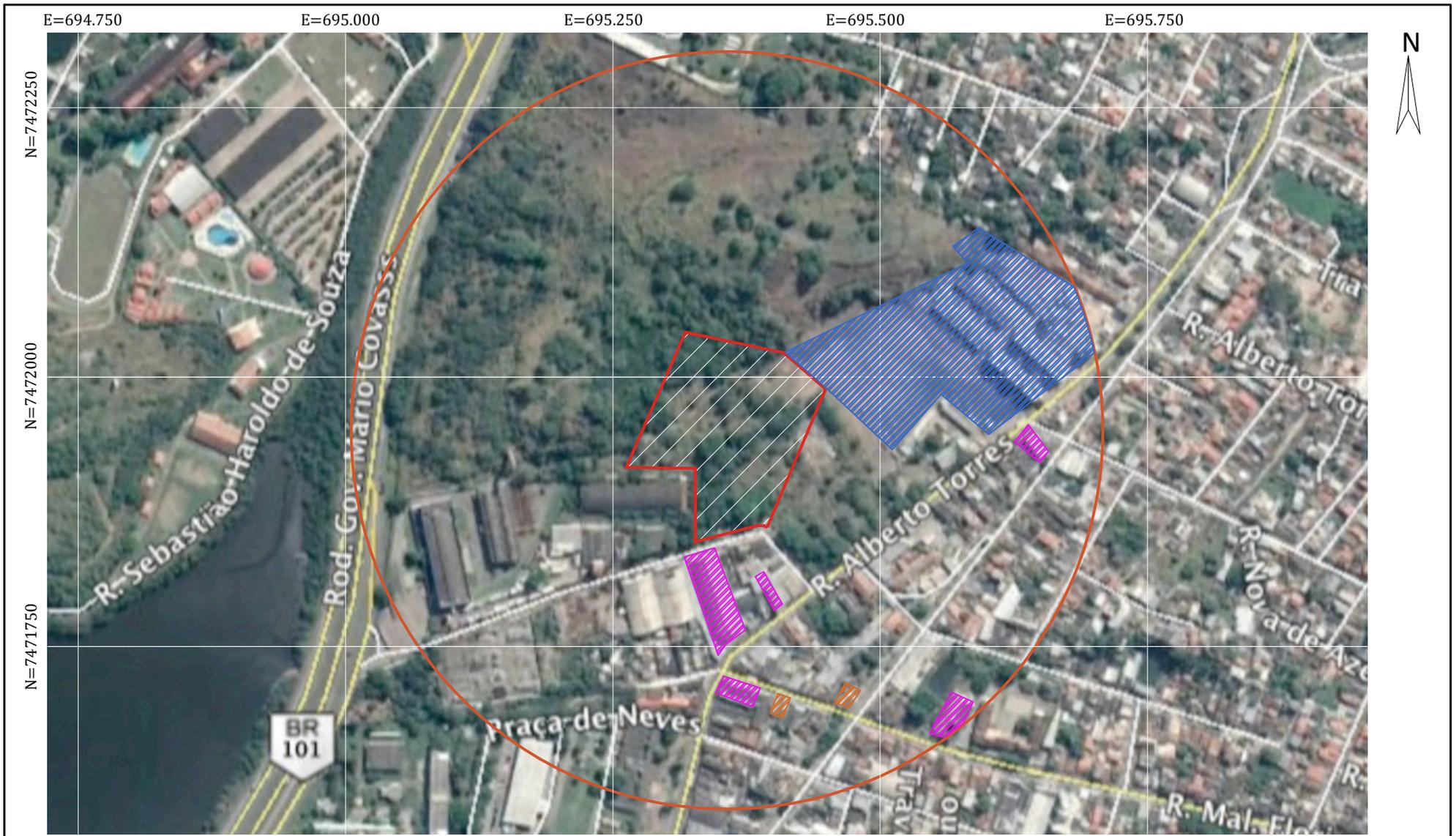
-  Área do empreendimento - Lote 2F
-  Vazios
-  Áreas construídas

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 4: Cheios e vazios da AID





ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

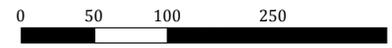
-  Área do empreendimento - Lote 2F
-  Construções de 3 pavto.
-  Construções de 4 pavto.
-  Construções de 5 pavto.

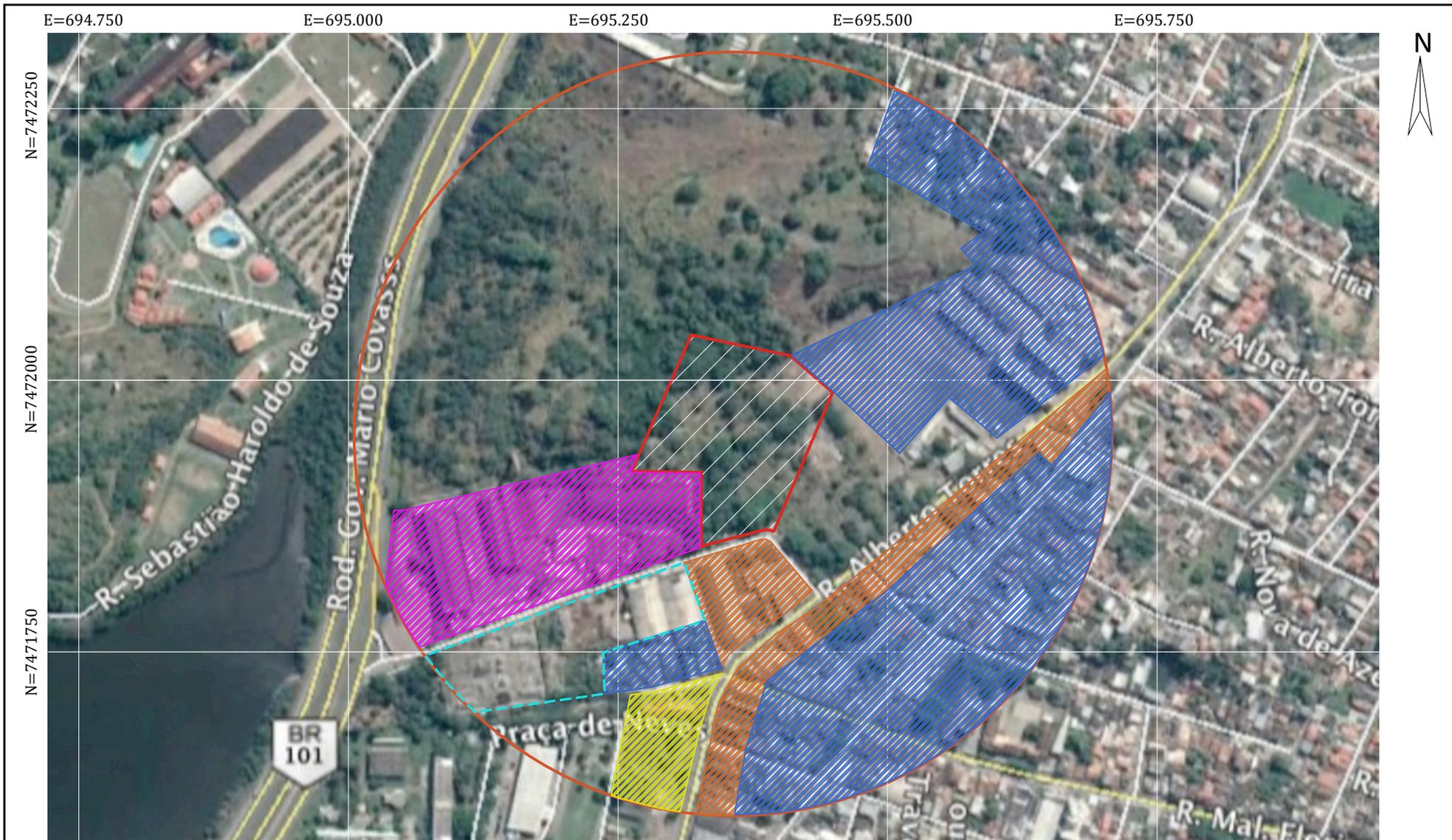
*Nas áreas não destacadas o gabarito é de 1 a 2 pavto.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 05: Gabaritos da AID





ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

-  Área do empreendimento - Lote 2F
-  Industrial
-  Comércio e Serviços
-  Uso predominante residencial
-  Institucional
-  CRR - Centro e Reciclagem Rio



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 06: Tipos de uso da AID

0 50 100 250



3.3 - VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.3.1. DADOS PERTINENTES			
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO EMPREENDIMENTO	21.885,99 m ²		
VALOR M ² TERRENO (ESPELHO IPTU)	R\$ 27,74		
VALOR M ² CONSTRUÇÃO (ESPELHO IPTU)	R\$ 80.499,16		
VALOR M ² CUB (CUSTO UNITÁRIO BÁSICO)	R\$ 1.310,03 (Ref. Outubro/2018)		
VALOR M ² IMÓVEIS DA REGIÃO (PESQUISA DE MERCADO) *	R\$ 4.230,00 (Ref. Média de preços Zap Imóveis)		
VALOR TOTAL APROXIMADO DO EMPREENDIMENTO	R\$ 28.958.224,00		
VALOR TOTAL APROXIMADO DO IPTU DO LOCAL SEM O EMPREENDIMENTO	R\$ 63.238,38 (Valor do IPTU do terreno em 2018)		
VALOR TOTAL APROXIMADO DO IPTU DO LOCAL COM O EMPREENDIMENTO	R\$66.000,00 (Valor estimado de R\$165,00 x 400 unidades)		
ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO VALORIZA A REGIÃO?	<p>Sim. Conforme constam nos mapas temáticos de Cheios e Vazios e Tipos de Uso da AID, a área está em processo de ocupação dos vazios urbanos que degradam a região. A valorização já vem ocorrendo, com a construção de dois empreendimentos vizinhos, já licenciados pela Prefeitura de São Gonçalo e construídos pelo mesmo empreendedor do projeto avaliado neste estudo.</p>		
ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO CONTRIBUÍ PARA A GERAÇÃO DE EMPREGOS E ECONOMIA LOCAL?	<p>Sim. Na primeira fase, que é a construção das edificações, serão criados vários postos de trabalho, além dos empregos indiretos relacionados ao atendimento de possíveis demandas da obra, como por exemplo: alimentação dos funcionários. Curante a operação, além dos empregos diretos para funcionamento do condomínio, tem ainda os indiretos relacionados ao consumo de bens e serviços pelos futuros moradores.</p>		
3.3.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	X	SIM	NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Valorização imobiliária na região		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?		SIM	X NÃO
DESCRIÇÃO	-		
RESPONSABILIDADE	-		
CRONOGRAMA	-		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Geração de empregos diretos e indiretos		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	X	CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?		SIM	X NÃO
DESCRIÇÃO	-		
RESPONSABILIDADE	-		
CRONOGRAMA	-		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

3.4 - EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

3.4.1. DADOS PERTINENTES	
3.4.1.1. EDUCAÇÃO	
Nº DE UNIDADES DE CHECHES NA AII	0
Nº DISPONÍVEL DE VAGAS DE CHECHES NA AII	Previsão de construção de creche ao lado do PAM Neves que atenderia 120 crianças, mas sem data para o início das obras.

Nº ESTIMADO DE VAGAS DE CRECHES DEMANDADA PELO EMPREENDIMENTO	57 (Considerando a Pirâmide etária do empreendimento, de acordo com a pirâmide etária do censo 2010)
Nº DE UNIDADES DE ENSINO INFANTIL NA AII	01
Nº DISPONÍVEL DE VAGAS DE ENSINO INFANTIL NA AII	Escola Municipal Ernani Faria: 33 vagas
Nº ESTIMADO DE VAGAS DE ENSINO INFANTIL DEMANDADA PELO EMPREENDIMENTO	30 (Considerando a Pirâmide etária do empreendimento, de acordo com a pirâmide etária do censo 2010)
Nº DE UNIDADES DE ENSINO FUNDAMENTAL NA AII	02
Nº DISPONÍVEL DE VAGAS DE ENSINO FUNDAMENTAL NA AII	- Escola Municipal Ernani Faria: 130 vagas - Colégio Estadual Santos Dias: 155 vagas
Nº ESTIMADO DE VAGAS DE ENSINO FUNDAMENTAL DEMANDADA PELO EMPREENDIMENTO	165 (Considerando a Pirâmide etária do empreendimento, de acordo com a pirâmide etária do censo 2010)
Nº DE UNIDADES DE ENSINO MÉDIO NA AII	02
Nº DISPONÍVEL DE VAGAS DE ENSINO MÉDIO NA AII	- Colégio Estadual Santos Dias: segundo o site "matrícula fácil", não há vagas disponíveis para 2019 - IFRJ/ Campos São Gonçalo (Ensino médio e técnico integrados): 104 vagas
Nº ESTIMADO DE VAGAS DE ENSINO MÉDIO DEMANDADA PELO EMPREENDIMENTO	56 (Considerando a Pirâmide etária do empreendimento, de acordo com a pirâmide etária do censo 2010)

3.4.1.1.1. MAPA TEMÁTICO - LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO NA AII
Ver Mapa 07

3.4.1.2. SAÚDE	
Nº DE UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE NA AII	Não há UBS na AII
Nº DE ATENDIMENTOS MENSAL REALIZADOS NAS UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE NA AII	-
Nº ESTIMADO DE ATENDIMENTOS MENSAL EM UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE DEMANDADO PELO EMPREENDIMENTO	161 (De acordo com a média estabelecida pela Portaria nº 1101/GM Em 12 de junho de 2002)
Nº DE UNIDADES PRONTO ATENDIMENTO NA AII	01 - Posto de Assistência Médica de Neves
Nº DE ATENDIMENTOS MENSAL REALIZADOS NAS UNIDADES PRONTO ATENDIMENTO DE SAÚDE NA AII	O Posto atendia 750 pessoas/ dia, se encontra em obras atualmente com o projeto de triplicar o número de atendimentos. As obras não têm previsão de conclusão e enquanto isso o número de atendimentos está reduzido.
Nº ESTIMADO DE ATENDIMENTOS MENSAL EM UNIDADES PRONTO ATENDIMENTO DE SAÚDE DEMANDADO PELO EMPREENDIMENTO	31 (De acordo com a média estabelecida pela Portaria nº 1101/GM Em 12 de junho de 2002)

3.4.1.2.1. MAPA TEMÁTICO – LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE SAÚDE NA AII
Ver Mapa 08

3.4.1.3. ESPORTE E LAZER	
ÁREA DE USO COMUM (M²) DESTINADA A ESPORTE E LAZER NO EMPREENDIMENTO	636,92m ²
PROPORÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM (M²) DESTINADA A ESPORTE E LAZER POR UNIDADE HABITACIONAL NO EMPREENDIMENTO	1,59m ²
Nº DE EQUIPAMENTOS DE ESPORTE E LAZER NA AII	- 06 praças; - 02 parques infantis; - 01 conjunto de equipamentos de ginástica.

3.4.1.3.1. MAPA TEMÁTICO – LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE ESPORTE E LAZER NA AII
Ver Mapa 09

3.4.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	x	SIM	NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento da Área de Lazer local		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	Implantar a área de lazer de aproximadamente 640m ² , prevista no projeto de arquitetura, composta por salão de festa, quadra de esportes, churrasqueiras e áreas de lazer descoberto. A implantação desta área de lazer atende a demanda gerada pelo empreendimento, e diminui a demanda de equipamentos urbanos públicos que recairia sobre o município.		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

--

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento na arrecadação de impostos, e por consequência de investimentos para o município		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?		SIM	X
DESCRIÇÃO	-		
RESPONSABILIDADE	-		
CRONOGRAMA	-		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento na demanda por creches		
NATUREZA		POSITIVO	X
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	A obra de construção de uma creche será rateada entre os empreendimentos que ainda serão aprovados e implantados junto a BR 101.		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	-		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

3.5 – INFRAESTRUTURA URBANA

3.5.1. DADOS PERTINENTES	
3.5.1.1. DRENAGEM PLUVIAL	
INTENSIDADE PLUVIOMÉTRICA MÉDIA E MÁXIMA	Média: 0,06m/h (Considerando os dados registrados nos últimos 30 anos, foi registrada a máxima de índice pluviométrico no mês de dezembro com 185mm.)
HÁ REDE DE DRENAGEM PLUVIAL?	Sim
SISTEMA DE RETARDO DE ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS NO EMPREENDIMENTO?	Sim. <u>Volume necessário:</u> 135,39m ³ (0,15 x Ai x IP x t) Sendo: Ai= 15.043,41m ² (área impermeável) K= 0,15 IP= 0,06m/h t (h): 1 <u>Volume projetado:</u> 144,45m ³

3.5.1.1.1. MAPA TEMÁTICO – CURVAS DE NÍVEL E DRENAGEM PLUVIAL NA AID
Ver Mapa 10

3.5.1.2. ÁGUA POTÁVEL*	
TIPO DE ABASTECIMENTO	Rede canalizada
REGIME DE ABASTECIMENTO	Concessionária - CEDAE
CONSUMO ESTIMADO DIÁRIO NO EMPREENDIMENTO	320.000 litros
CAPACIDADE DE AMARZENAMENTO DE ÁGUA POTÁVEL NO EMPREENDIMENTO (CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS)	40 Caixas d'água de 27.000 L – 1.080.000 L 02 Castelos d'água de 288.635 L – 577.269 L Total de Armazenamento – 1.657.269 L
SISTEMA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA CHUVA?	Sim Volume Necessário – 135,39m ³ Volume Projetado – 144,45 m ³
SISTEMA DE ÁGUA DE REUSO?	Sim Volume Necessário – 34.333,20 L Volume Projetado – 36.000,00 L

*Ver Anexo IV (Declaração de Possibilidade de Abastecimento – DPA)

3.5.1.2.1. PLANTA DE SITUAÇÃO – ÁGUA POTÁVEL NO EMPREENDIMENTO
Ver Planta 02

3.5.1.3. ESGOTAMENTO SANITÁRIO	
DESTINO DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO	Após tratamento na ETE será destinado à GAP (Galeria de Águas Pluviais).
DISPOSITIVOS DE TRATAMENTO PRÉVIO DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO EMPREENDIMENTO	Sim O empreendimento prevê uma Estação de Tratamento de Esgoto Sanitário, de acordo com a normas e orientações da DPE.
VOLUME ESTIMADO DIÁRIO GERADO NO EMPREENDIMENTO	De acordo com a NBR 7229 150L/pessoa/dia Volume Total considerando uma população de 1238 pessoas: 185.700 L

*Ver Anexo V (Declaração de Possibilidade de Esgotamento - DPE)

3.5.1.3.1. PLANTA DE SITUAÇÃO - ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO EMPREENDIMENTO
Ver Planta 03

3.5.1.4. RESÍDUOS SÓLIDOS	
FREQUENCIA DE RECOLHIMENTO	03 vezes por semana
VOLUME ESTIMADO DIÁRIO GERADO NO EMPREENDIMENTO	5.081,14 L
CAPACIDADE DE AMARZENAMENTO EM LOCAL PRÓPRIO NO EMPREENDIMENTO	O empreendimento prevê depósito de lixo com capacidade de armazenamento para 03 dias, sendo: Área do depósito de lixo projetado - 60,11m ² Quantidade de contêineres de 360 L - 44 unid Capacidade total de armazenamento - 15.840L
VOLUME ESTIMADO DE RESÍDUO DE CONSTRUÇÃO CIVIL *	3.331,80m ³ (De acordo com o PGRCC - Plano de Gestão de Resíduos da Construção Civil)

3.5.1.5. GÁS	
VOLUME ESTIMADO DIÁRIO DEMANDADO NO EMPREENDIMENTO	146m ³ /dia (considerando um gasto médio mensal de 11m ³ por família)
ABASTECIMENTO DE GÁS ENCANADO DISPONÍVEL? CASO NEGATIVO, EXISTE LOCAL PRÓPRIO PARA ARMAZENAGEM DE BOTTIÕES? QUAL A CAPACIDADE?	Sim.

*Ver Anexo VI (Declaração de Viabilidade da CEG)

3.5.1.6. ENERGIA ELÉTRICA	
CONSUMO ESTIMADO DIÁRIO NO EMPREENDIMENTO	Considerando um gasto médio de 140kWh/mês por unidade residencial e 1.400kWh/mês para a área comum, estimasse um consumo diário de 1.913kWh.

*Ver Anexo VII (Declaração de Viabilidade da AMPLA)

3.5.1.7. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
TIPOS DE LÂMPADAS UTILIZADAS NA AID	Vapor de mercúrio
CONSERVAÇÃO DOS PONTOS DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA NA AID	De acordo com vistoria e levantamento técnico no local, é possível observar que os elementos (postes, luminárias, lâmpadas e fios) que compõem a estrutura de iluminação pública instalada na AID encontram-se em bom estado de conservação.
3.4.1.7.1. MAPA TEMÁTICO - ILUMINAÇÃO PÚBLICA NA AID	
Ver Mapa 11	
3.5.1.8. TELEFONIA, FIBRA ÓTICA E OUTRAS REDES DE COMUNICAÇÃO	
REDES DE COMUNICAÇÃO DISPONÍVEIS?	Sim
3.5.1.9. PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS E CALÇADAS	
TIPOS DE PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS	A maior parte das vias estão pavimentadas com revestimento asfáltico (R. Dr. Alberto Torres e transversais) Na Rua Barão de São Gonçalo há trecho em paralelepípedo e sem pavimentação.
CONSERVAÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS	As vias principais (R. Dr. Alberto Torres, R. Maurício Abreu, R. Silva Jardim e R. Mal Floriano Peixoto) estão em bom estado, precisando apenas de recapeamento em alguns trechos. Já em ruas menores como a de acesso ao empreendimento, Rua Barão de São Gonçalo, há trechos sem pavimentação.
TIPO DE PAVIMENTAÇÃO DAS CALÇADAS	Concreto
CONSERVAÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO DAS CALÇADAS	Da mesma forma que foi descrito o estado de conservação da pavimentação das vias, podemos que as calçadas apresentam bom estado nas vias principais e pior estado nas vias menores.
CALÇADAS ACESSÍVEIS?	Sim, foram observadas rampas nos trechos de travessia dos cruzamentos da R. Dr. Alberto Torres. Não identificamos calçadas acessíveis na Rua Barão de São Gonçalo.