



## **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 de Parecer Técnico Prévio datado de 03 de janeiro de 2019.

As complementações do Estudo foram entregues à Subsecretaria de Urbanismo no dia 29 de janeiro 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:

### **2.8 – Área de Influência Direta (AID) do Empreendimento**

Foi reapresentado o Mapa 02 corrigido (**Mapa 02: Área de Influência Direta**).

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

O acréscimo populacional proporcionado neste caso é direto, pois o próprio empreendimento atrai nova população residente e permanente.

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.

Outro ponto importante a ser considerado é a existência de outros dois empreendimentos vizinhos semelhantes, e que não foram objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança. Sendo de extrema importância a avaliação correta do presente estudo.

Portanto, a proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverá estar relacionada com os itens **3.4 – Equipamentos Urbanos e Comunitários / 3.5 – Infraestrutura Urbana / 3.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público**.

### **3.2 – Uso e Ocupação do Solo**

O empreendimento está situado na Z4 – Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável, sendo assim compatível com o uso permitido para este zoneamento. Foram utilizados índices urbanísticos menores que o permitido pela legislação vigente. Desta maneira, criou-se uma melhor permeabilidade do solo.

Considerando a função social da propriedade, a implantação de um empreendimento desta natureza, contribui para a melhor utilização dos espaços e para o aumento do estímulo das atividades econômicas, uma vez que ainda existem vazios urbanos na AID.

Sendo assim, a instalação de um novo condomínio residencial não tende a gerar alterações profundas na dinâmica urbana local e considera-se seu impacto positivo.

OBS.: Foi reapresentado o Mapa 04 corrigido (**Mapa 04: Cheios e Vazios da AID**).



### 3.3 – Valorização Imobiliária

A área onde está localizado o empreendimento está em processo de ocupação e qualificação dos vazios urbanos. Na fase de construção, vários postos de trabalho diretos e indiretos tendem a ser criados e ajudam a movimentar a economia local. Já na fase de funcionamento, contribui para uma valorização imobiliária da região, associada aos empreendimentos vizinhos já implantados. Desta forma, a valorização imobiliária pode ser considerada um impacto positivo e não necessita de medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

### 3.4 – Equipamentos Urbanos e Comunitários

Observa-se que o empreendimento gerará uma maior demanda por equipamentos urbanos e comunitários. Como impacto positivo, o empreendedor aponta o aumento na arrecadação de impostos e o conseqüente retorno em investimentos para o município. No entanto, gerará impactos negativos. Como solução propõe-se:

**3.4.1.1 – Educação:** com relação à proposição de construção de uma creche em parceria com a Prefeitura Municipal de São Gonçalo, ficou estabelecido que esta medida compensatória seria executada em um segundo momento (quando da construção do próximo empreendimento da incorporadora previsto para o local). Essa informação foi obtida em reunião realizada no dia 01 de fevereiro de 2019 entre as partes interessadas conforme conta na Ata de Reunião.

**3.4.1.3 – Esporte e Lazer:** o empreendedor se compromete a implantar uma área de lazer de aproximadamente 640 m<sup>2</sup>, composta por salão de festa, quadra de esportes, churrasqueiras e áreas de lazer descobertas.

Com relação à medida potencializadora positiva, a mesma foi indicada e especificada atendendo ao solicitado.

### 3.5 – Infraestrutura Urbana

**3.5.1.1 – Drenagem Pluvial:** o incorporador se compromete a disponibilizar rede de drenagem pluvial e se compromete a instalar e operar o reservatório de reuso de águas pluviais.

**3.5.1.2 – Água Potável:** o incorporador se compromete a disponibilizar rede canalizada abastecida pela Cedae.

**3.5.1.3 – Esgotamento Sanitário:** o incorporador se compromete a construir uma Estação de Tratamento de Esgoto de acordo com a DPE.

**3.5.1.4 – Resíduos Sólidos:** o incorporador se compromete a instalar lixeiras no entorno do empreendimento como medida mitigadora e/ou compensatória.

**3.5.1.5 – Gás:** o incorporador se compromete a disponibilizar o fornecimento de gás natural de acordo com a declaração da CEG.

**3.5.1.6 – Energia Elétrica:** o incorporador se compromete a disponibilizar o fornecimento de energia elétrica de acordo com declaração da Ampla.

**3.5.1.7 – Iluminação Pública:** o incorporador se compromete a melhorar a iluminação no entorno do empreendimento como medida mitigadora e/ou compensatória.

**3.5.1.8 – Telefonia, Fibra Ótica e outras Redes de Comunicação:** o incorporador se compromete a dispor desses sistemas.

**3.5.1.9 – Pavimentação das Vias e Calçadas:** o incorporador se compromete a:



- Refazer a pavimentação da Rua Barão de São Gonçalo em toda a sua extensão (~450 m), da BR-101 à Rua Alberto Torres, inclusive a rede de drenagem;
- Refazer todas as calçadas da Rua Barão de São Gonçalo em toda a sua extensão (~450 m), da BR101 à Rua Alberto Torres. Garantir adaptação das calçadas às especificações da NBR 9.050/2004. A calçada reformada deverá atender também aos outros dois empreendimentos vizinhos.

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

Uma das sugestões seria criar um acesso direto pela Rua Barão de São Gonçalo à BR-101 Rodovia Mario Covas, passando pela instalação (irregular ou não) da Gerdau. Esta possibilidade será melhor analisada e incluída em um dos Estudos de Impacto de Vizinhança dos próximos empreendimentos da incorporadora na região.

Com relação à falta de vagas destinadas a visitantes, a solução apresentada foi retirada das medidas porque não cabe ao incorporador imputar este tipo de responsabilidade ao condomínio.

Então, o incorporador se compromete a realizar as seguintes medidas mitigadoras e/ou compensatórias:

- Tendo em vista que, o empreendimento objeto deste estudo e os outros dois vizinhos estão sendo edificados pela mesma incorporadora na AID, recomendamos a colocação de dois grupos semaforicos no trecho, para facilitar o acesso ao empreendimento e a travessia de pedestres;
- Sinalização vertical e horizontal dos acessos a este empreendimento e nas imediações dos demais;
- Construção de duas baias para ponto de ônibus, com cobertura, na rua Alberto Torres, sendo uma em cada sentido. Cada uma destas baias deve garantir a parada de pelo menos 4 coletivos.

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

Observamos que a instalação do empreendimento não produzirá grande impacto no que diz respeito ao conforto ambiental.

Uma das medidas mencionadas é o plantio de árvores previsto no projeto paisagístico a ser implantado.

O afastamento adequado entre as edificações e a utilização de gabarito e taxa de ocupação bem abaixo do permitido favorecem uma boa iluminação e ventilação no empreendimento.

O índice de permeabilidade foi utilizado de forma bem interessante, acima do mínimo exigido, contudo não foi apresentado nenhum detalhamento dessas áreas.

Outra medida indicada, foi a utilização de materiais de revestimento que não geram aumento de temperatura, no entanto estes não foram especificados.

Por todo o exposto, entendemos não ser necessária a sugestão de nenhuma outra medida mitigadora e/ou compensatória.



### **3.8 – Poluição Sonora**

Os impactos descritos no estudo apresentado são os previstos para o tipo de atividade a ser desenvolvida.

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. Assim, objetivando aumentar a efetividade das ações de fiscalização voltadas ao controle da poluição sonora na AID e All, sugere-se como medida compensatória, a doação à Secretaria Municipal de Meio Ambiente de um aparelho decibelímetro digital com mini impressora, com as seguintes especificações técnicas:

Display: LCD gráfico de 128 x 128 com luz de fundo;

Faixa de medição: 20 a 143 dB;

Exatidão: de acordo com a IEC 61672 – Tipo 1;

Normas aplicadas: IEC 61672 – classe 1;

Ponderação de tempo: fast, slow, impulse, pico e média linear;

Faixa de frequência: 10 Hz a 20 kHz;

Banda de oitava e 1/3 de oitava;

Função de análise estatística;

Parâmetros de medição: Lxyi, Lxyp, Lxep, Lxmax, Lxmin, LxN, SD, SEL, E, LCpeak, Td, LEPN etc.

Nota: x é A, C, Z ; y é F, S; e n é 5, 10, 50, 90, 95;

Tipo de microfone: microfone padrão pré polarizado (0V);

Saída AC: 1 Vrms impedância de 1 KΩ;

Saída AC: 10 mV/dB impedância de 1 KΩ;

Interface de comunicação: USB e RS-232;

Memória: 48000 dados;

Ponderação de frequência: A, C, e Z simultaneamente;

Alimentação: 4 pilhas "AA" 1,5V;

Vida útil de bateria: 18 horas;

Dimensões: 260 x 80 x 30 mm;

Temperatura de operação: - 10 a 50 °C;

Umidade de operação: 20 a 90%U.R.

### **3.9 – Poluição Atmosférica**

Os impactos descritos no estudo apresentado são os previstos para o tipo de atividade a ser desenvolvida.

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.

### **3.10 – 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.

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



### **3.11 – 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.

No que diz respeito aos gabaritos, não haverá alterações muito expressivas na tipologia local.

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.

São Gonçalo, 13 de fevereiro 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**