



PARECER TÉCNICO PRÉVIO: 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:

2.8 – Área de Influência Direta (AID) do Empreendimento

Solicita-se que seja retificado o “Mapa 02: Área de Influência Indireta” para “Mapa 02: Área de Influência Direta” (página 9).

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.: Rever item **3.2.1.5 Mapa Temático – Cheios e Vazios da AID** (Mapa 04, página 17), pois foi mostrado um mapa de cheios e vazios da AII.

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 consequente retorno em investimentos para o município. No entanto, gerará impactos negativos. Como solução propõe-se:

3.4.1.1 – Educação: a construção de uma creche em parceria com a Prefeitura Municipal de São Gonçalo (já que existe uma previsão de construção pelo Município) como medida compensatória.

3.4.1.3 – Esporte e Lazer: o empreendedor se compromete a implantar uma área de lazer de aproximadamente 640 m², composta por salão de festa, quadra de esportes, churrasqueiras e áreas de lazer descobertas.

Cabe salientar ainda, que foi indicada pela proponente uma medida potencializadora positiva, porém a mesma não foi especificada.

3.5 – Infraestrutura Urbana

3.5.1.1 – Drenagem Pluvial: o empreendimento contará com rede de drenagem pluvial e prevê a instalação e operação de reservatório de reuso de águas pluviais.

3.5.1.2 – Água Potável: o empreendimento terá rede canalizada abastecida pela Cedae.

3.5.1.3 – Esgotamento Sanitário: o empreendimento prevê a construção de uma Estação de Tratamento de Esgoto de acordo com a DPE.

3.5.1.4 – Resíduos Sólidos: propõe-se a instalação de lixeiras no entorno do empreendimento como medida mitigadora.

3.5.1.5 – Gás: existe viabilidade técnica para disponibilizar o fornecimento de gás natural ao empreendimento de acordo com a declaração da CEG.

3.5.1.6 – Energia Elétrica: existe viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento de acordo com declaração da Ampla.

3.5.1.7 – Iluminação Pública: propõe-se a melhoria da iluminação no entorno do empreendimento como medida mitigadora.

3.5.1.8 – Telefonia, Fibra Ótica e outras Redes de Comunicação: o empreendimento disporá desses sistemas.

3.5.1.9 – Pavimentação das Vias e Calçadas: propõe-se como medida mitigadora:

- 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.

Com relação à falta de vagas destinadas a visitantes, não concordamos com a solução apresentada, pois para viabilizar o acesso ao empreendimento pela Rua Barão de São Gonçalo será necessário proibir o estacionamento dos dois lados da via. Além disso, não cabe ao incorporador imputar este tipo de responsabilidade ao condomínio.

Então, propõem-se as seguintes medidas mitigadoras:

- 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 AII, 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: L_{xyi}, L_{xyp}, L_{xep}, L_{xmax}, L_{xmin}, L_{xN}, SD, SEL, E, LC_{peak}, 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 haverão alterações muito expressivas na tipologia local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

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

PROCESSO Nº

36.623/2018

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