



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 dos Pareceres Técnicos Prévios I e II datados de 15 de maio de 2019 e 26 de junho de 2019, respectivamente.

As complementações do Estudo foram entregues à Subsecretaria de Urbanismo, 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

Trata-se de construção de grupamento residencial inserido no Programa “Minha Casa Minha Vida” (Faixa 2).

1.3 – Localização do Empreendimento

O empreendimento está localizado na Rua Dalva Raposo nº 260, Lote 1, Tribobó, São Gonçalo – RJ.

2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante

O empreendimento contará com 520 unidades habitacionais e estimativa populacional de 1.560 novos 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.

2.2 – Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento está situado na Z6 – Zona de Estruturação Urbana Secundária caracterizada por ser uma porção do território que concentra certa mobilidade e infraestrutura urbana. Além disso, a ocupação dessas áreas é estimulada, porém com menor intensidade que na Z5 – Zona de Estruturação Urbana Primária.

O tipo de empreendimento definido como condomínio residencial multifamiliar de grande porte enquadra-se nos usos permitidos para o zoneamento em questão.

Cabe ressaltar que os índices urbanísticos utilizados estão dentro da legislação e permitem uma melhor permeabilidade do solo.

Outro ponto importante a ser considerado é que 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.



2.3 – Valorização Imobiliária

A nova população residente do empreendimento 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 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 do novo empreendimento gerará uma maior demanda por equipamentos urbanos e comunitários. Porém, os equipamentos de educação, saúde e esporte e lazer encontram-se fora da área de influência indireta. Sendo assim, esta Comissão optou por priorizar o retorno em medidas compensatórias no item **2.5 – Infraestrutura Urbana**.

2.5 – Infraestrutura Urbana

A infraestrutura urbana na AID é impactada diretamente pelo adensamento populacional provocado pela implantação do novo empreendimento.

2.5.1.1 – Drenagem Pluvial

O empreendimento contará com rede de drenagem pluvial.

2.5.1.2 – Água Potável

O incorporador se compromete a disponibilizar rede canalizada abastecida pela Cedae.

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: o empreendimento deverá elaborar um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil na fase de implantação, devendo esse ser seguido durante toda a obra.

Durante o funcionamento: o empreendimento indica que os resíduos domiciliares serão destinados para a coleta pública.

2.5.1.5 – Gás

Existe viabilidade técnica para o fornecimento de gás natural ao empreendimento de acordo com a declaração da Naturgy.

2.5.1.6 – Energia Elétrica

Existe viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento de acordo com declaração da Enel.

2.5.1.7 – Iluminação Pública

A iluminação pública do entorno encontra-se em bom estado de conservação.

2.5.1.8 – Telefonia, Fibra Ótica e outras Redes de Comunicação

O empreendimento disporá desses sistemas.

2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

A medida compensatória definida para este empreendimento será o fornecimento de 140 toneladas de cap 50/70 (antigo cap 20). Tal medida visa atender a uma demanda urgente do município por tal materi-



al e o mesmo será utilizado para manufatura de massa asfáltica no Parque Industrial da Prefeitura Municipal de São Gonçalo com o objetivo de recuperar a pavimentação das ruas no entorno do empreendimento.

2.7 – 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 térmico.

O afastamento entre as edificações garante a circulação dos ventos de forma satisfatória. Além disso, a utilização do gabarito e da taxa de ocupação abaixo dos índices urbanísticos permitidos favorecem uma boa iluminação e ventilação no empreendimento.

Por isso, entendemos não ser necessária a sugestão de medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

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

44.267/2018

São Gonçalo, 10 de julho 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