

EIV



**RESIDENCIAL “SAN INÁCIO”
RUA SÃO JOSÉ – SÃO CARLOS
SANTO ÂNGELO/RIO GRANDE DO SUL**

2014 EIV – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Empreendimento:

RESIDENCIAL “SAN INÁCIO”

Rua São José – bairro São Carlos – Santo Ângelo/RS

Empreendedor:

DARCY LUIZ LEAL E CIA LTDA

CNPJ Nº: 03.884.433/0001-45

Rua do Comércio, 344, Galeria Pochmann, 2º piso, sala 103 – Centro – Ijuí/RS

Empresa responsável pela elaboração do

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança



AGROSERVICE – Gerenciamento e Planejamento SC Ltda.

CNPJ nº: 01.125.920/0002-80

Rua São Francisco, 494, centro – Augusto Pestana/RS – Cep: 98740-000

1. Breve Histórico do Empreendimento

O empreendimento a ser construído tem como objetivo diminuir o déficit habitacional da cidade de Santo Ângelo-RS, através do programa MINHA CASA MINHA VIDA, criado e subsidiado pelo governo federal, o qual será administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para beneficiar famílias com renda familiar de **0 a 3 salários e que ainda não tem sua casa própria.**

2. Empreendimento

O empreendimento se caracteriza como sendo uma construção de 6 edifícios residenciais todos idênticos e identificados como “Bloco 1” até “Bloco 6” respectivamente. Cada bloco será de 772,28 m².

Haverá para uso do condomínio, 1 Salão de festas com quiosque de 92,50 m², um playground com 47,25 m², para uso do condômino. A entrada e saída de acesso de carros e pedestres serão vigiados por uma guarita de 4,36 m².

Serão plantadas árvores nos locais especificados na implantação. A altura média das mudas será de 1,5m, estas apoiadas com estaca para facilitar seu crescimento.

1º AO 4º PAVIMENTO: Tipo: formado pelos apartamentos tipo final1, final2, final3, e final 4, escada, circulação comum. Os apartamentos possuem sala de estar /jantar, cozinha conjugada com área de serviço, dois dormitórios, circulação e banheiro. Cada apartamento terá capacidade para 4 pessoas morando e considerando visitante o máximo é de 10 pessoas (no total) por questões de segurança em caso de incêndio.

Características técnicas e construtivas

As ruas de acesso e circulação de veículos dentro do condomínio serão pavimentadas de piso intertravado de concreto. Os espaços para garagem terão 12,5 m² cada, estas serão pavimentadas com 5 cm de brita 01. Ao redor do terreno será instalada uma cerca com tela retangular (Belgo ou Gerdau) malha 5X15cm, 1,80m de altura, postes pré-moldados de Concreto 10X10cm, distantes 2,80m um eixo do outro, ligados com uma viga Baldrame de 15 cm de largura por 40 cm de altura (vide detalhe). Na parte frontal do terreno será instalada uma cerca metálica. Em áreas de circulação dos prédios haverá 1,25m de largura de pavimentação de placas de concreto (calçada) ligando a entrada de pedestres aos prédios e equipamentos comunitários, com a inclinação inferior a 8,33% (prevista na NBR de acessibilidade), para circulação de pedestres. Toda implantação pode ser observada no projeto de Implantação do empreendimento (pranchas AR-01).

Entre o piso intertravado e a brita graduada, será previsto cordão pré-moldado para confinamento da brita.

O empreendimento não possui qualquer emissão de efluentes hidrossanitários especiais.

O empreendimento também não gerará ruídos ou impactos sonoros especiais.

3. Terreno.

O terreno é urbano, com sua topografia suave ondulada, em forma de coxilha, com vegetação rasteira decorrentes de processos naturais de sucessão, após supressão total ou parcial da vegetação original por ações antrópicas ou causas naturais. Situado na cidade de Santo Ângelo-RS e localizado na Rua São José, bairro São Carlos. O terreno também possui dimensões adequadas para o empreendimento. O terreno permite que os fluxos de acesso de pessoas e materiais sejam muito facilitados e totalmente independentes; Além de possuir disponibilidade de fornecimento de Água potável e Energia elétrica conforme parecer (em anexo) dos respectivos órgãos. A construção no respectivo terreno será realizada somente com as licenças ambientais inerentes ao caso.

O projeto hidrossanitário é composto por rede de abastecimento de água fria, rede de coleta de águas pluviais e rede de esgoto cloacal com destino ao Emissário da CORSAN (rede tronco que leva esgoto a ETE do Município), conforme projeto, o efluente será levado até a rede de coleta pública da CORSAN por meio de gravidade, em projeto detalhado a ser aprovado pela CORSAN, posteriormente a aprovação dos projetos do empreendimento pelo Município, (visto que os mesmos são requisito para que a CORSAN aprove o projeto de esgoto).

A **taxa de ocupação** proposta no projeto é de 27,71% e está abaixo dos 70% permitido pelo Plano Diretor de Santo Ângelo. Com isto também ficam favorecidos os recuos e as circulações internas, bem como afastamentos em todas as divisas do lote.

Quanto ao **índice de aproveitamento**, o mesmo situa-se em 1,34.

O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA conterá analise do impacto provocado pelo empreendimento, quanto aos pontos positivos e negativos, propondo medidas para minimizar estes, conforme abaixo:

I – Conforto, tranquilidade, segurança e bem estar da população;

Estas características acima não serão afetadas com a construção do empreendimento, já que este empreendimento é **de caráter residencial** e não industrial; não afetando assim o conforto e nem a tranquilidade dos atuais moradores, e com relação ao bem estar e a segurança pode-se considerar que tenderá a melhorar, já que o empreendimento levará mais desenvolvimento de infraestrutura para a região. Com relação ao empreendimento, por se tratar de condomínio, a segurança de seus ocupantes é privilegiada, além do empreendimento ser vertical, o que tecnicamente contribui mais ainda para a segurança, trazendo assim também o bem estar, a tranquilidade e o conforto, já que o empreendimento também dispõe de salões de festas, quadra de esportes, quiosques e playground.

II – Valorização ou desvalorização imobiliária na área circunvizinha;

Quanto ao aspecto de valorização das áreas circunvizinhas pode afirmar baseado nos estudos imobiliários que por se tratar de empreendimento residencial, a valorização das áreas circunvizinhas será uma consequência da construção do empreendimento; ou seja, não se trata de indústria ou qualquer tipo de comércio que venha a trazer impacto ambiental ou desconforto na área e aos seus redores, valorizando assim as áreas circunvizinhas.

III – Adensamento populacional;

O município de Santo Ângelo é o quarto mais populoso do Noroeste Rio-Grandense e o 27º mais populoso do Rio Grande do Sul. Segundo o IBGE, em julho de 2006, a população estimada de Santo Ângelo era de 80.117 habitantes. Em 2007, porém, a estimativa da população era de 73.800 habitantes. Em 2010, voltou a registrar aumento, com 76.304 habitantes, conforme dados do censo do IBGE.

A par da expectativa de crescimento do município, observa-se uma tendência de expansão urbana para as atividades residenciais nos setores norte e nordeste, onde se instalaram extratos sociais de baixa renda.

O adensamento populacional que será criado na região em função do empreendimento ficará em torno de 1 habitante para cada 12,23 m² de área de terreno, considerando uma média de 4 habitantes por apartamento, ou seja, do ponto de vista social é baixa a concentração de pessoas por m² de área, isso aliado ao fato da região ter infraestrutura de transporte, calçamento, escolas, mercados, entre outros, podemos afirmar, tecnicamente que não será causado impacto anormal para a vizinhança.

IV – Uso e ocupação do solo;

O uso residencial se dissemina por toda a cidade numa miscigenação de tipos edilícios e extratos sociais. Observa-se uma tendência à verticalização na área central e centro expandido em edificações mistas.

A cidade de Santo Ângelo possui cerca de 80 bairros. O principal, com exceção do Centro, é o Bairro Pippi, que juntamente com os bairros adjacentes, possui a maior aglomeração populacional da cidade.

A cidade possui um comércio bem estruturado, contam com inúmeras opções no setor de prestação de serviços, bons locais para entretenimento e lazer, boa gastronomia e hotelaria. O turismo é importante atividade econômica no município.

As atividades de comércio e serviços concentram-se no hiper-centro, especialmente no quarteirão formado pelas ruas Marques do Herval, Antunes Ribas, Av. Getúlio Vargas, Av. Venâncio Aires e Sete de setembro. Ao longo da rodovia RS344 se desenvolve um setor de comércio de produtos e de bens ligados ao setor automobilístico e máquinas agrícolas.

O uso do solo será de forma consciente, já que para a construção do empreendimento será feita pequenas adequações e terraplanagem, ficando muito semelhante ao seu relevo natural, e com relação aos dejetos gerados pelo esgoto serão tratados conforme normas técnicas, dessa forma não trazendo impacto negativo para o

solo e os vizinhos. E ainda pode se afirmar com certeza que ficará melhor, já que o local onde as famílias moram hoje não se tem esgoto tratado por uma ETE.

A ocupação do solo também se dará de forma muito consciente, pois a taxa de ocupação do projeto será reduzida por se tratar de empreendimento vertical, ficando assim grande parte do solo funcionado como área de infiltração das águas pluviais, e as demais onde não tem as edificações serviram como estacionamento de veículos e área de lazer; Dessa forma o empreendimento não contribuirá para o alagamento urbano e consequentemente não trará impacto para a vizinhança.

V – Geração de tráfego e acessibilidade;

A área central da cidade representa o maior pólo atrator de tráfego, onde se concentram as atividades de comércio e serviços especializados, instituições de ensino e atividades de lazer e recreação em áreas fechadas.

Santo Ângelo é reconhecido como um polo educacional, principalmente por contar com três instituições de ensino superior: a Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões (URI), campus de Santo Ângelo, o Instituto Cenecista de Ensino Superior de Santo Ângelo (IESA) e a Uníntese. Estudam aproximadamente 6.000 acadêmicos, concentrando viagens tanto urbanas como regionais, gerando viagens por transporte público e privado.

O principal hospital de Santo Ângelo é o Hospital de Caridade de Santo Ângelo (HSA), com 170 leitos, que atende a demanda de 24 municípios da região. O município conta ainda com um hospital privado, o Hospital Santa Isabel (HSI), uma unidade de saúde do Exército Brasileiro, o Posto de Guarnição de Santo Ângelo, e postos de saúde, atraindo viagens para o motivo de saúde. Considerando o atendimento de caráter regional oferecido por estas duas instituições de saúde, o sistema viário das imediações é muito solicitado para o tráfego e estacionamento de veículos motorizados, especialmente de ambulâncias vindas dos municípios vizinhos.

A região onde será construído o empreendimento, como já exposto acima, é uma área que não dispõe de pavimentação asfáltica (e sim calçamento) e também uma área que está em fase de crescimento, dessa forma fica bastante facilitada o requisito do tráfego e da acessibilidade dos moradores da região, isso aliado ao fato de ter transporte e de a região dispor de infraestrutura urbana, do ponto de vista técnico não trará impacto negativo para a vizinhança atual e nem para os futuros moradores do empreendimento.

Os eixos estruturais principais constituem-se nos principais eixos viários de suporte à estrutura de mobilidade urbana da cidade, cuja função estratégia é a multimodalidade de transportes, acesso ao centro e acesso aos principais pólos geradores e atratores de viagens.

Dentre os eixos estruturais, o empreendimento está inserido no eixo que compõe as seguintes vias:

- Av. Rio Grande do Sul/Av. Ipiranga

Eixo viário sul que adentra a área central desde a RS344 até as Av. Getúlio Vargas e Av. Venâncio Aires. Consiste no Principal eixo de acesso ao centro da cidade pelo setor sul dos fluxos provenientes dos municípios vizinhos de Entre-Ijuís e Ijuí.

O município pode ser acessado pelas rodovias RS-218 (Catuípe e Ijuí) e RS-344, que por sua vez interliga-se com a BR-285 (principal via de acesso à capital do estado), BR-392 (Porto Xavier, na fronteira com a Argentina) e RS-472 (Santa Rosa para o Médio e Alto Uruguai). Outra importante via de acesso é a Perimetral Norte na zona norte da cidade.

VI – Demanda por transporte público;

A região já dispõe de estrutura de transporte público, e com a construção deste empreendimento essa demanda aumentará o que tecnicamente analisando é plenamente viável, já que temos as vias e um baixo movimento atual nestas vias.

O transporte coletivo urbano é feito pela Viação Tiaraju. As principais linhas de ônibus são Aliança-Casarotto e Pippi-Rodoviária. Foram adquiridos os dois primeiros ônibus coletivos com acesso para deficientes físicos. Atualmente, sete ônibus da empresa possuem esta funcionalidade.

VII – Equipamentos urbanos e comunitários;

Conforme a Lei Federal nº 6.766/1979, do Parcelamento do Solo Urbano, são equipamentos públicos urbanos a infraestrutura de: escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e as vias de circulação (Art. 2º, §5º e Art. 5º §único). São equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares (Art. 4º, §2º). Há ainda os espaços livres de uso comum (Art. 4º, I). A praça, por exemplo, é tratada por doutrinadores e legisladores ora como equipamento comunitário, ora como espaço livre, ou elemento diverso, sendo bem comum de uso público, indisponível, expressão do direito de ir e vir, do direito ao lazer, à paisagem, ao convívio social etc.

O Meio Ambiente Urbano se perfaz não somente a partir dos critérios de proteção e preservação, mas também do processo contínuo de transformação, sobre o qual deve incidir o controle social mútuo, para que distorções sejam corrigidas, mediante o processo dinâmico de urbanificação, e problemas não sejam agravados. O planejamento, como princípio e dever urbanístico, é imprescindível ao desenvolvimento das cidades em todos os seus setores e aspectos.

Existem hoje num Raio de 1,0 Km vários equipamentos urbanos e comunitários e que atualmente servem aos atuais moradores (fotos anexas), estes equipamentos também servirão para atenderem os demais moradores que se instalarão no futuro empreendimento; deve se considerar que por ordem natural alguns destes equipamentos deverão ser ampliados em função da demanda, o que do ponto de vista técnico é normal e viável, além de necessário. Ainda cabe salientar que estas pessoas, independente de onde moram atualmente necessitam de atendimento em equipamentos comunitários, e sendo assim o que poderá acontecer é apenas um remanejo de alguns equipamentos e ou pessoas para atender nestes.

Torna-se importante para que haja uma harmonia entre a demanda e as necessidades e também um processo contínuo de transformação, que sejam remanejados

e implementados equipamentos públicos e comunitários para o entorno do empreendimento, tais como: Ponto de ônibus na Rua São José (perto do empreendimento), posto de saúde e creche municipal.

Considerando que os serviços e equipamentos urbanos e comunitários servem à efetivação e interligação dessas funções, o uso da propriedade urbana deve ser condicionado ao respeito a esses vitais equipamentos de promoção do bem-estar de cada cidadão. Cabe ao Poder Público a eficiente gestão e o monitoramento dos equipamentos públicos, assim como, a não hesitação em exigir ou facilitar o cumprimento da função social da propriedade em prol da sustentabilidade do meio ambiente urbano.

Os empreendimentos particulares existentes nas imediações sofrerão um acréscimo de demanda natural, advindo do aumento da densidade populacional ocasionada pela efetivação do empreendimento, fomentando a economia local e por consequência a ampliação de tais empreendimentos visando adequar a demanda.

VIII – Ventilação e Iluminação;

A ventilação e iluminação do empreendimento não trazem nenhuma interferência para a atual à vizinhança, pois se trata de blocos com apenas 4 andares e de pequeno porte e obedecendo aos recuos municipais bem como os recuos entre os próprios blocos pertencentes ao empreendimento, também esta projetada dentro das normas os vãos de iluminação do empreendimento, dessa forma atendendo todos os critérios técnicos referentes à iluminação e ventilação.

IX – Paisagem Urbana;

A paisagem urbana do local será melhorada com o empreendimento, uma vez que o terreno está praticamente abandonado há anos e por se tratar de empreendimento dentro das normas técnicas atuais, aliado ao fato de ser um empreendimento com taxa de ocupação baixa em relação ao terreno e com altura de apenas quatro andares, a tendência é de com o passar dos anos permanecerem com uma vantagem visual em relação à grande maioria das edificações urbanas. Dessa forma o impacto que será criado em relação à paisagem visual será positivo, amenizando o impacto causado pelo aspecto antigo das construções vizinhas.

X – Prevenção do patrimônio histórico e cultural;

O empreendimento não trará nenhum impacto negativo referente ao patrimônio histórico e cultural pelo fato de que a área a ser utilizada para a construção não possui atualmente nenhuma edificações históricas e não é usada para manter nenhum tipo de patrimônio cultural.

XI – Prevenção do meio ambiente e recomposição do ambiente natural;

Como já exposto no item **IV “Uso e ocupação do solo”** deste relatório de estudo de impacto de vizinhança o empreendimento não interferirá negativamente na prevenção do meio ambiente. Pelo contrário, será melhor para o meio ambiente, visto que será tratado o esgoto gerado por todas estas famílias, o que hoje não acontece onde elas moram.

Conclusão

O empreendimento se localizará em espaço urbano compatível com o uso destinado à atividade a ser implantada.

O índice de ruídos é praticamente zero por se tratar de residências.

A atividade a ser implantada diz respeito apenas a residências.

Tendo em vista que o esgoto gerado por todas estas famílias será tratado, o lixo produzido será devidamente recolhido, o empreendimento não interferirá negativamente no meio ambiente, o impacto que será criado em relação à paisagem visual será positivo e que o fluxo de veículos nas vias de acesso ao condomínio é considerado baixo, os impactos de natureza negativa não irão interferir na harmonia da comunidade.

Não há evidências de nenhum transtorno aos moradores do bairro.

Há que se considerar ainda que na concepção do projeto básico já se estão adotando medidas de controle ambiental, concluindo pela viabilidade técnica/ambiental

O bairro possui toda infraestrutura para receber estas famílias; como escolas, estradas e ruas pavimentadas, mercados, farmácia, etc...

A implantação do condomínio residencial, como qualquer artificialização do meio, conduz uma série de impactos ao meio ambiente. Porém, neste caso, área encontra-se descaracterizada em função da atividade anteriormente exercida pelos antigos proprietários.

Concluindo, consideram-se os impactos compatíveis com a obra e, pela efetivação das medidas apresentadas, há plena condição da implantação do referido empreendimento.

Em atendimento ao Art. 2º segue em anexo os seguintes documentos:

- I – Certidão de zoneamento urbano.
- II – Planta de situação e localização.
- III – Atestado de viabilidade técnica de abastecimento de água potável.
- V – Declaração de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica.

Santo Ângelo/RS, 11 de março de 2014.

Eng. Agr. Marcos Dupont

CREA/RS: 155097

Geomensor INCRA: FSR

DARCY LUIZ LEAL E CIA LTDA

CNPJ Nº: 03.884.433/0001-45

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO – RAIO DE 1 Km

1. Área do terreno e prédios vizinhos



2. Mercado



3. Hospital Unimed



4. Escola Municipal de Ensino Fundamental



5. Corsan



6. Área Verde na Avenida Rio Grande do Sul



7. Rua São José e vizinhos