

Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:		
RAZÃO SOCIAL: SSP		
NOME DO RESPONSÁVEL LEGAL/ PESSOA DE CONTATO: Silvia Jaqueline Mazutti Jarré		
CNPJ (CGC)*: 28.555.461/0001-40		INSCRIÇÃO ESTADUAL N°: -
CPF/CIC n°: 735.762.590-00		
ENDEREÇO: Avenida Venâncio Aires		N°: S/N
BAIRRO: Sossego	CEP: 98803-000	MUNICÍPIO: Santo Ângelo
TELEFONE: 54 3330-2473	FAX:	E-MAIL: projeto@jarre.com.br
ATIVIDADES (Conforme CNPJ e Contrato Social, desenvolvidas pelo empreendimento): Construção de Edifícios.		
HORARIO DE FUNCIONAMENTO: Manhã: 07:45 às 12:00 – Tarde: 13:30 às 18:00		
2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO RIV:		
NOME: Franciele Bordignon		
QUALIFICAÇÃO: Engenheira Civil		
ENDEREÇO: Rua General Portinho, 35		
BAIRRO: Centro	CEP: 99500-000	MUNICÍPIO: Carazinho/RS
TELEFONE: 54 3330-2473	FAX:	E-MAIL: projeto@jarre.com.br
3. INFORMAÇÕES GERAIS		
Data de início (ou prevista) de funcionamento da atividade no local: <u>01/02/2025</u>		
MOTIVO: Tipo de documento a ser solicitado:		PORTE DO EMPREENDIMENTO:
<input type="checkbox"/> Licença de Funcionamento/ Alvará		Área do terreno: <u>2.120,25 m²</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Licenciamento para Construção		Área construída total: <u>5.576,20 m²</u>
<input type="checkbox"/> Renovação de Alvará		Área útil das atividades ao ar livre (se houver) 0,00 m²
<input type="checkbox"/> Ampliação da área construída (mesma atividade)		
Outro: _____		
4. ENQUADRAMENTO CONFORME PDDI:		
Identificação da Macrozona ou Zona onde se localiza o empreendimento: AAS		
Identificação do(s) Uso(s), conforme PDDI: R.3 / CS. 1		
Classificação do(s) Uso(s), conforme PDDI:		
<input checked="" type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Permissível <input type="checkbox"/> Desconforme Observações: _____		
Observações:		

Jarré

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5.1 Localização: Local proposto para o empreendimento, com mapa ou croqui, em escala adequada, incluindo as vias de acesso.

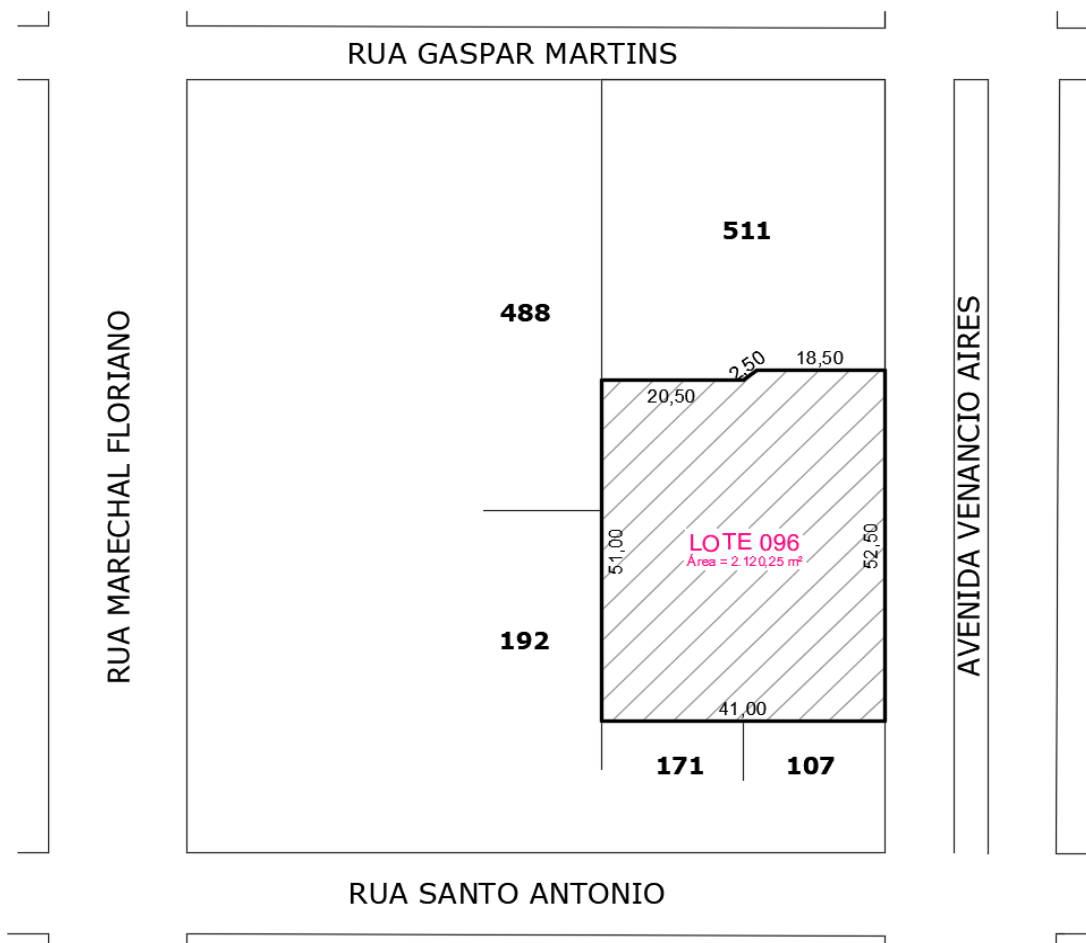


Figura 01 – Planta de Localização do Empreendimento

Jarré



Figura 02 – Localização do empreendimento imagem via satélite

5.2. Descrição do empreendimento e sua finalidade

O empreendimento implantado na Av. Venâncio Aires compreenderá os seguintes usos: Residencial Multifamiliar Vertical com Comércio Varejista e Serviços do tipo I. A edificação será composta de dez pavimentos, incluindo o pavimento térreo, segundo pavimento, andares tipo e casa de máquinas.

O lote possui uma área total de 2.120,25m², e a área total a ser construída sobre o lote será de 5.576,20m². O pavimento térreo da edificação será constituído de cinco unidades comerciais e 27 vagas de garagem, além da parte de lazer do edifício, com salão de festas, academia, espaço de coworking, piscina, espaço para pets, sala de jogos, bicicletário, totalizando 1.413,95m². O segundo pavimento terá área total de 1.260,15m², e incluirá 29 vagas de garagem e seis unidades habitacionais. O edifício será composto por 6 pavimentos tipo com 410,30m² cada, onde serão edificadas 48 unidades habitacionais e 8 depósitos privativos, e casa de máquinas.

O empreendimento totalizará, portanto 10 pavimentos, incluindo garagens, áreas de uso comum, rampas, acessos, terraços e unidades autônomas ao computarmos a área total construída.

Jarré

6. DA VIZINHANÇA E ÁREA DE INFLUÊNCIA

Estão compreendidos dentro da área de influência do empreendimento, a vizinhança adjacente, composta por um raio superior à 300m do terreno, e o entorno imediatamente envolvente, em um raio de até 300m do terreno. Sendo respectivamente o bairro Sossego e a área compreendida dentre as ruas Av. Rio Grande do Sul, Av. Venâncio Aires, Rua Gaspar Martins e Rua Mal. Floriano. Sendo estes os limites da vizinhança a ser afetada de forma direta ou indiretamente pelos possíveis impactos causados pela implantação do empreendimento.

A partir da análise e diagnóstico das referidas áreas de influência, considera-se que o bairro, ou vizinhança adjacente, caracteriza-se por seu caráter tradicionalmente residencial com alguns equipamentos de saúde, e também alguns usos comerciais. Sendo assim, classifica-se de forma geral como uma região de uso misto, que mantém seus usos com relação ao entorno imediato.

Quanto ao gabarito de altura, considera-se caracterizado majoritariamente por edificações de altura baixa à média, sendo estas térreas ou até 8 pavimentos, que definem o aspecto paisagístico da vizinhança, como é possível perceber nas Figura 03 e 04. O porte das edificações também foi classificado como edifícios de pequeno porte, diferenciando-se apenas a edificação compreendida pelo Hospital Regional Unimed Missões.



Figura 03 – Vista a partir do Canteiro central da Avenida Venancio Aires



Figura 04- Vista a partir do lote para a Avenida Venancio Aires

Jarré

7. APONTAMENTOS E ANÁLISES

I – aspectos do sistema viário:

Para efeitos de análise e diagnóstico foram consideradas as vias que confrontam o lote, sendo esta, a Avenida Venâncio Aires à leste.

A Avenida Venâncio Aires constitui-se como uma via de maior gabarito e infraestrutura, compreendendo além de uma faixa de rolamento e uma faixa de estacionamento paralelo para cada sentido, um canteiro central com vegetação arbórea. A sua pavimentação é asfaltada, sendo um fator a considerar quanto à análise da implantação do empreendimento, pois foram propostos materiais que garantem a taxa de permeabilidade do lote, além de um sistema de drenagem adequado das águas pluviais. Além disso, considera-se a pavimentação e o gabarito da via como totalmente compatíveis com o empreendimento, visto o baixo fluxo existente no local, que não justificaria o porte da via a não ser o incentivo à proposição deste tipo de edificação.

O passeio público é existente apenas nos lotes já edificados, e que comportam um uso específico, o que impede a continuidade do trajeto dos pedestres, expondo-os aos perigos do trânsito ao serem compelidos a trafegar na faixa de rolamento de veículos. Portanto, a implantação do empreendimento reflete um ponto positivo de melhoria na área de influência, com a proposição do passeio público acessível.

Com relação à geração de tráfego, considera-se que apesar da consolidação da área gerada pela proposição de quarenta e oito unidades habitacionais no empreendimento, a mesma pode ser facilmente comportada e rapidamente distribuída devido ao gabarito da via e também da localização do lote com relação à extensão da mesma, estando a uma quadra de um nó viário, composto pelo encontro das vias Av. Venâncio Aires e Av. Rio Grande do Sul. Além disso, os acessos ao edificado foram propostos de modo a facilitar essa distribuição e não sobrecarregar a via de menor porte, nomeadamente a Rua Gaspar Martins, estando então dispostos na testada leste, com face para a Avenida Venâncio Aires.

Em relação ao aspecto de demanda de vagas de estacionamento necessárias para este tipo de empreendimento, verifica-se que a região ainda comporta a atual demanda, entretanto considerando que possivelmente em processo de saturação na área de influência devido à proximidade com o Hospital Regional Unimed Missões, o empreendimento propõe, além das vagas privativas compreendidas nos pavimentos de garagem, reservas de vagas junto a área interna do lote, adjacente ao passeio público, fator que diminui o possível impacto viário do empreendimento.

Deste modo, com as referidas considerações, é admissível afirmar que devido às características do entorno imediato e da vizinhança adjacente, como a ocupação e uso do solo, assim como o gabarito das edificações e características das vias que confrontam o lote, a conformidade do empreendimento proposto com relação aos possíveis impactos na área de influência.



Figura 05- Fluxo de veículos na Av. Venancio Aires, em frente ao lote

II – aspectos da infraestrutura urbana:

Compreendendo a análise dos sistemas que compõe a rede de infraestrutura, são de especial interesse para o diagnóstico, as redes de água, esgoto, energia elétrica e telefonia.

O empreendimento a ser implantado será abastecido pela rede pública de água potável já existente nas proximidades do condomínio a ser edificado, mais especificamente na Avenida Venâncio Aires, dotada da infraestrutura básica.

O ramal predial de abastecimento será interligado à rede de distribuição do município, gerenciada pela concessionária local. A edificação será dotada de reserva de água, superior, em ambas as torres, e inferior, capaz de atender a demanda do consumo diário do empreendimento em questão.

Ressalta-se que o projeto referente às instalações hidrossanitárias, bem como os demais, será rigorosamente executado conforme projeto aprovado junto aos órgãos competentes, segundo as normas vigentes.

Do mesmo modo que a rede de distribuição de água encontra-se dentro da infraestrutura disposta na Avenida Venâncio Aires, a rede de coleta de esgoto existente será utilizada para a destinação correta dos rejeitos provindos da edificação a ser implantada. Assim como grande parte do efluente de esgoto gerado pelas economias do entorno do empreendimento que já é coletado por esta rede.

A região em questão possui rede coletora de águas pluviais nas proximidades, conforme constatado por diagnóstico in loco, com diversos pontos de coleta, ressaltando especialmente o ponto da Av. Venâncio Aires em frente ao lote aonde será implantado o empreendimento.

O sistema de drenagem e destinação das águas pluviais da edificação deverá ainda atender o exigido por lei, ao contemplar um sistema de retardo das águas para posterior escoamento superficial.

Jarré

A coleta de resíduos sólidos na cidade de Santo Ângelo é realizada por empresa concessionária local deste serviço público. A região aonde será implantado o empreendimento já é atendida pelo serviço de coleta de resíduos sólidos domiciliar, o que não causará impacto futuro no que se refere ao tipo de resíduo sólido gerado.



Figura 06 – Caixa de coleta pluvial em frente ao lote na Av. Venâncio Aires

Desta forma, com a implantação do empreendimento, além das medidas técnicas adotadas relativas à segurança e coleta de resíduos sólidos gerados ao longo da execução da obra, também serão adotados cuidados com relação à localização e disposição do local para descarte correto dos resíduos domiciliares gerados após a consolidação e ocupação do empreendimento. Reduzindo assim, possíveis impactos causados pela disposição inadequada de resíduos no geral.

O empreendimento será abastecido de energia elétrica pelo sistema de distribuição do município através da rede pública da Rio Grande Energia - RGE. Desta forma, em virtude da característica do empreendimento, da densidade populacional da área, da existência da rede pública nas principais vias adjacentes, e da necessidade do encaminhamento dos projetos complementares junto aos órgãos competentes, é possível afirmar que o impacto no consumo de energia causado pela obra tanto na sua execução quanto após o seu término e ocupação embora represente um acréscimo de consumo na região de implantação, não será significativo ao ponto de inviabilizá-lo.

III – aspectos ambientais:

No que se refere aos possíveis impactos causados pela impermeabilização do solo no lote, é importante ressaltar que a edificação ocupará apenas o percentual permissível pelo plano diretor de desenvolvimento integrado do município (PPDI) de Santo Ângelo em relação à área total do lote respeitando os coeficientes de

Jarré

permeabilidade exigidos. Ainda, visando minimizar os possíveis impactos ambientais, será proposto o uso de um sistema de retardo das águas pluviais, conforme já descrito no item acima.

Com relação às questões referentes à iluminação e ventilação natural, bem como a possível poluição sonora e aumento de temperatura, destacamos que o projeto foi pensado utilizando estratégias bioclimáticas de ventilação e iluminação natural, sendo a empresa certificada em nível A no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), de modo a garantir o conforto térmico e acústico dos ocupantes do lote e dos terrenos vizinhos, tendo a qualidade dos materiais utilizados sido comprovada através de ensaios técnicos.

Além disso, serão previstos cuidados no decorrer do empreendimento em relação ao canteiro de obras, e serviços (escavação e terraplenagem) que possam afetar a logística do logadouro, e ter destinação específica para o bota-fora para evitar que áreas em torno sejam afetadas, tanto como a disposição final correta de insumos nocivos em seus locais adequados.

Destacamos ainda a inexistência de recobrimento vegetal de grande porte no lote, não havendo, portanto a necessidade de desmatamentos ou outros procedimentos que possam gerar impactos negativos para a área de influência no que diz respeito aos aspectos ambientais.

IV – aspectos paisagísticos:

Segundo análise e diagnóstico foi constatado que a implantação do empreendimento não representará impacto negativo, uma vez que ocorre em respeito aos índices urbanísticos previstos para a área de acordo com o PDDI em vigor. Portanto, de maneira oposta, insere-se na paisagem de modo a complementar e consolidar o aspecto já existente no bairro, levando em consideração o gabarito de altura proposto e também o padrão de acabamento das edificações pré existentes.

Deste modo, o empreendimento vem de encontro com a tendência de ocupação da cidade e do bairro como um todo. Observa-se ainda, que as edificações próximas ao lote apresentam características arquitetônicas e paisagísticas individuais de concepção de projeto, devido à orientação e localização do lote, bem como tendências que refletem seu período de construção e que, de modo algum, o empreendimento insere-se em contraponto às mesmas, não afetando negativamente as características do local ou o patrimônio público, mas sim de forma a fazer parte da transformação da concepção arquitetônica da cidade de acordo com a nova realidade paisagística do local.

V – aspectos econômicos:

A região sob a área de influência do empreendimento apresenta características de uso misto, com edificações residenciais e comerciais. Entretanto, percebe-se uma baixa consolidação deste tipo de ocupação no que se refere especificamente às vias que circundam a área de intervenção, nomeadamente a Avenida Venâncio Aires. Portanto, a implantação do empreendimento, com a proposição de uso misto, afeta

Jarré

positivamente a região, com relação aos aspectos econômicos, oferecendo ainda mais oportunidades e variedade neste sentido.

Levando em consideração a consolidação que vem de encontro com a implantação do empreendimento, prevê-se que haja um impacto positivo no que diz respeito à valorização da área, nomeadamente dos lotes vizinhos e demais terrenos que se encontram dentro da área de influência do empreendimento.

VI – aspectos sociais:

O empreendimento em questão causará um impacto positivo quanto aos aspectos sociais relacionados à implantação do mesmo, uma vez que a curto e médio prazo, durante a construção e execução da obra será proporcionada a geração de empregos, não apenas no setor da construção civil, mas também na movimentação de cargas e mercadorias, contratação de fornecedores em geral e diversos outros tipos de serviços que abragem esta fase da obra.

A longo prazo, nomeadamente após a conclusão da obra, prevê-se que o empreendimento continuará a gerar impactos positivos na área de influência, pois além de suprir a demanda habitacional, ampliará as atividades dos mais variados serviços, tais como energia, gás, água, coleta de resíduos, serviços de manutenção, segurança, limpeza, dentre outros, portanto continuará a gerar oportunidades de geração de emprego.

VII – aspectos gerais:

Relativo à caracterização do empreendimento, já ficou perfeitamente evidenciado que a implantação do mesmo, segundo projeto, atende inteiramente aos índices construtivos previstos no PPDI. Esta análise também permite concluir que o adensamento populacional da região está dentro dos padrões normais da cidade e o empreendimento em si não traz prejuízo a vizinhança e à saturação dos equipamentos públicos.

A respeito do levantamento planialtimétrico, bem como volumetria, análise das áreas e dimensões e demais informações, ressaltamos que encontram-se devidamente especificadas no projeto arquitetônico e demais projetos complementares, ficando sua análise e aprovação, a cargo dos órgãos competentes.

8. SÍNTESE DOS RESULTADOS

8.1 Síntese dos resultados:

Com base nos dados coletados e apresentados através de diagnósticos e análises, apresentamos a demonstração do grau de compatibilidade do empreendimento frente aos aspectos acima citados.

Quanto às redes de infraestrutura, foram consideradas plenamente capazes e compatíveis ao atendimento da população proposta. O empreendimento mostrou-se plenamente adequado e compatível com a rede viária do entorno, que por sua vez demonstrou ser capaz de atender o fluxo de veículos e pedestres, devido seu gabarito e pavimentação.

Quanto às atividades humanas vizinhas, o empreendimento encaixa-se perfeitamente, de forma a atender a demanda residencial complementando o caráter de uso e ocupação do solo do entorno, bem como sua característica arquitetônica.

8.2 Avaliação dos impactos:

Desta forma, analisando os diversos aspectos relativos a este Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), é possível afirmar que:

- Referente ao sistema viário, considera-se que a implantação do empreendimento trará impactos positivos à área de influência, com a pavimentação do passeio, garantindo a travessia segura dos pedestres e a acessibilidade.
- Com relação às redes de infraestrutura constatou-se que não haverá impactos significativos levando em consideração que as mesmas já são existentes e atendem plenamente à demanda causada pela implantação do empreendimento, nomeadamente no que se refere às redes de água, energia, coleta de esgoto e resíduos sólidos.
- Quanto aos aspectos ambientais, considera-se que o empreendimento poderá gerar impactos positivos, na medida em que propõe um sistema de drenagem eficiente, com o retardo das águas pluviais e também ao atender a taxa de permeabilidade especificada para a área de implantação em que o lote se encontra. Além disso, ao considerarmos a curto e médio prazo, a destinação correta dos resíduos gerados durante a fase de execução de obra e também a inexistência de cobertura vegetal de grande porte, não sendo necessária a remoção de espécies arbóreas, constatou-se que não se faz necessária a adoção de medidas mitigatórias de maior significância.
- Referente às questões paisagísticas, considera-se que o empreendimento ocasionará possíveis impactos positivos, ao dar uso e ocupação à um lote até o momento subutilizado, que possivelmente viria a gerar um acúmulo de resíduos caso negligenciado.
- Economicamente, considera-se que a implantação do empreendimento poderá impactar positivamente ao gerar a valorização dos imóveis lindeiros e da área de influência como um todo.

- Quanto aos aspectos sociais, também constatou-se a possível geração de aspectos positivos ao levarmos em consideração as oportunidades a curto, médio e longo prazo na geração de ofertas de emprego em empresas locais e entorno envolvente. Avalia-se também, de forma direta, o aumento da capacidade de oferta para a demanda residencial da área, a proposição de comércio de forma a fomentar o desenvolvimento da região e do bairro.

- Indiretamente, constatou-se como impacto positivo a melhora da segurança do bairro através do aumento da circulação de pessoas e veículos.

Declaro, sob as penas da Lei, a veracidade das informações prestadas no presente Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.
--

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Em 04/02/2021