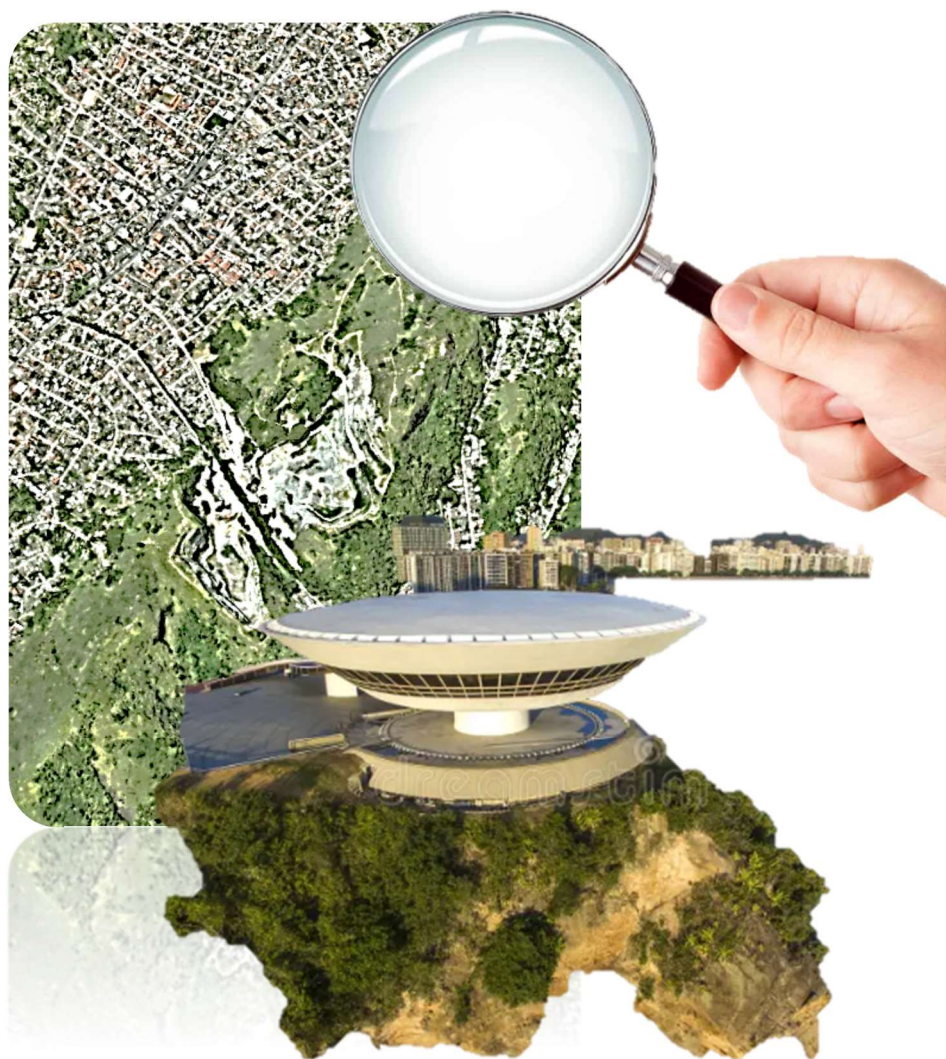


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Condomínio residencial multifamiliar

Rua Álvares de Azevedo, 239 - Icaraí



Julho de 2024

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	1-1
1.1. Apresentação	1-1
1.2. Finalidade do estudo.....	1-1
1.3. Estrutura do trabalho.....	1-2
1.4. Identificação do empreendedor.....	1-2
1.5. Identificação do responsável técnico pela elaboração do EIV.....	1-2
2. QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	2-3
2.1. Localização	2-3
2.2. Aspectos gerais do empreendimento	2-5
2.3. Demanda por energia e recursos ambientais	2-9
2.3.1. Demanda por Energia Elétrica.....	2-9
2.3.2. Demanda por Gás Natural.....	2-9
2.4. Demanda por água potável.....	2-9
2.5. Permeabilidade do solo e drenagem de águas pluviais	2-9
2.6. Resíduos sólidos e efluentes líquidos.....	2-9
2.6.1. Geração de resíduos sólidos.....	2-9
2.6.2. Geração de efluentes sanitários.....	2-10
2.6.3. Geração de efluentes não sanitários.....	2-10
2.7. Emissões atmosféricas.....	2-10
2.8. Emissões de ruídos.....	2-10
3. DIAGNÓSTICO DE ÁREA DE VIZINHANÇA	3-11
3.1. Caracterização da estrutura urbana de Niterói	3-11
3.2. Aspectos gerais da socioeconomia	3-14
3.3. Caracterização da área de vizinhança	3-17
3.3.1. Centro	3-18
3.3.2. Icaraí	3-20
3.3.3. Santa Rosa	3-23
3.3.4. São Francisco	3-25
3.3.5. Viradouro.....	3-28
3.3.6. Vital Brasil.....	3-29
3.4. Levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes no entorno imediato.....	3-31

3.5.	Indicação da legislação de uso e ocupação do solo	3-32
3.6.	Indicação dos bens tombados patrimoniais, edificados e naturais.....	3-34
3.7.	Avaliação da valorização imobiliária.....	3-36
3.8.	Indicação dos cursos d'água no entorno do empreendimento.....	3-39
4.	IMPACTOS DURANTE A FASE DE OPERAÇÃO.....	4-40
4.1.	Impacto decorrente do adensamento populacional	4-40
4.2.	Impacto na vegetação e arborização urbana.....	4-42
4.3.	Impacto na infraestrutura urbana.....	4-44
4.3.1.	Capacidade da infraestrutura	4-44
4.3.2.	Equipamentos urbanos e comunitários	4-49
4.4.	Impacto no sistema viário.....	4-52
4.5.	Impacto sobre a morfologia urbana.....	4-53
4.6.	Impacto sobre o microclima	4-56
5.	IMPACTOS DURANTE A FASE DE IMPLANTAÇÃO	5-63
5.1.	Ações previstas para fase de obras e instalação.....	5-63
5.1.1.	Movimento de Terra.....	5-63
5.1.2.	Instalação do Canteiro de Obras.....	5-64
5.1.3.	Interferência no sistema viário	5-64
5.1.4.	Construção das Edificações.....	5-65
5.1.5.	Disposição de Resíduos Sólidos.....	5-65
5.1.6.	Produção e nível de ruído.....	5-67
5.1.7.	Instalação de Rede de Drenagem de Águas Pluviais.....	5-67
5.1.8.	Instalação das redes de Água e Esgoto e Geração de Esgotos.....	5-67
5.1.9.	Instalação de Energia Elétrica e Iluminação e Demanda de Energia da Obra	5-68
5.1.10.	Instalação do Sistema de Combate a Incêndio	5-68
5.1.11.	Qualidade do ar	5-68
6.	MATRIZ DE IMPACTOS.....	6-69
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	7-74
7.1.	Equipe técnica	7-74
8.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	8-75
ANEXOS.....		8-76

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1 - Área urbana da RMRJ em 2007 (destaque em vermelho).....	2-3
Figura 2.2 - Bairros e Regiões de Planejamento.....	2-4
Figura 2.3 - Localização do empreendimento no bairro de Santa Rosa.....	2-4
Figura 2.4 - Mapa de localização do empreendimento.....	2-5
Figura 3.1 - Área urbana de Niterói em 1975	3-11
Figura 3.2 - Área urbana de Niterói em 2007	3-12
Figura 3.3 - Mapa de densidade demográfica.....	3-13
Figura 3.4 - Mapa de evolução populacional.....	3-14
Figura 3.5 - Densidade demográfica dos municípios da RMRJ.....	3-15
Figura 3.6 - Pessoas em idade ativa com rendimento nominal mensal superior a 5 SM (%)	3-16
Figura 3.7 - Área de vizinhança do empreendimento	3-18
Figura 3.8 - Foto aérea do bairro Centro.....	3-19
Figura 3.9 - Foto aérea do bairro Icaraí.....	3-22
Figura 3.10 - Foto aérea do bairro Santa Rosa	3-24
Figura 3.11 - Foto aérea do bairro São Francisco	3-27
Figura 3.12 - Foto aérea do bairro Viradouro	3-29
Figura 3.13 - Foto aérea do bairro Vital Brasil.....	3-31
Figura 3.14 - Distribuição dos bens tombados no bairro Centro	3-34
Figura 3.15 - Distribuição dos bens tombados nos bairros Icaraí e Santa Rosa.....	3-35
Figura 3.16 - Distribuição dos bens tombados patrimoniais no bairro São Francisco	3-35
Figura 3.17 - Distribuição dos bens tombados em um raio de 300m.....	3-36
Figura 3.18 - Variação no preço de imóveis em Niterói (mar/2015 e mar/2016).....	3-36
Figura 3.19 - Variação do preço do m ² em Sta Rosa e no Centro (mar/15 e mar/16).....	3-37
Figura 3.20 - Variação do preço do m ² em Sta Rosa e em Icaraí (mar/15 e mar/16).....	3-37
Figura 3.21 - Variação do preço do m ² em Sta Rosa e no Vital Brasil (mar/15 e mar/16)	3-38
Figura 3.22 - Indicação dos cursos d'água num raio de 100m do empreendimento	3-39
Figura 4.1 - Vista da Rua Dr. Sardinha	4-42
Figura 4.2 - Vista da Rua Ver. Duque Estrada	4-43
Figura 4.3 - Mapa de situação do empreendimento.....	4-43
Figura 4.4 - Volumetria existente no entorno imediato.....	4-53
Figura 4.5 - Volumetria projetada em relação ao existente no entorno imediato.....	4-53
Figura 4.6 - Inexistência de vistas públicas no entorno (R. Dr. Sardinha).....	4-54
Figura 4.7 - Inexistência de vistas públicas no entorno (R. Dr. Sardinha).....	4-54
Figura 4.9 - Temperaturas entre Janeiro e Junho.....	4-56
Figura 4.10 - Temperaturas entre Julho e Dezembro.....	4-57
Figura 4.11 - Direção predominantes dos ventos segundo estação do ano	4-58
Figura 4.12 - Velocidades predominantes dos ventos segundo estação do ano.....	4-59
Figura 4.13 - Trajetória solar.....	4-60

LISTA DE TABELAS

Tabela 2.2.1 - Aspectos do imóvel.....	2-5
Tabela 2.2.2 - Parâmetros urbanísticos da Fração Urbana SR-04	2-5
Tabela 2.2.3 - Quadro de áreas	2-7
Tabela 2.2.4 - Quadro de áreas das unidades.....	2-7
Tabela 3.2.1 - Evolução da população entre 1991 e 2010	3-15
Tabela 3.2.2 - Pessoas de 10 anos ou mais de idade com rendimento nominal mensal	3-16
Tabela 3.2.3 - Carregamento dos principais eixos de Niterói	3-17
Tabela 3.3.1 - População do Centro nos anos de 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.....	3-19
Tabela 3.3.2 - População de Icarai nos anos de 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.....	3-21
Tabela 3.3.3 - População de Santa Rosa nos anos de 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.....	3-23
Tabela 3.3.4 - População de São Francisco nos anos de 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.....	3-26
Tabela 3.3.5 - População do Viradouro nos anos de 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010	3-28
Tabela 3.3.6 - População do Vital Brasil nos anos de 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010	3-30
Tabela 3.7.1 - Valor médio do m ² nos bairros da área de vizinhança em março de 2014	3-38
Tabela 4.1.1 - Dinâmica populacional dos bairros da área de vizinhança (1970 e 2010).....	4-40
Tabela 4.1.2 - Participação dos bairros da área de vizinhança na população municipal.....	4-41
Tabela 4.1.3 - Densidade urbana bruta da área de vizinhança	4-41
Tabela 4.3.1 - Abastecimento de água na área de vizinhança	4-44
Tabela 4.3.2 - Disponibilidade de coleta de esgoto na área de vizinhança	4-45
Tabela 4.3.3 - Disponibilidade de coleta de lixo na área de vizinhança.....	4-46
Tabela 4.3.4 - Abastecimento de energia elétrica na área de vizinhança	4-47
Tabela 4.3.5 - Estabelecimentos de educação na área de vizinhança	4-49
Tabela 4.3.6 - Unidades de saúde na área de vizinhança.....	4-51
Tabela 4.6.1 - Projeção do sombreamento durante o ano.....	4-61
Tabela 5.1.1 - Armazenamento e destinação de resíduos gerados na construção civil.....	5-65
Tabela 5.1.1 - Avaliação de Impacto.....	6-70

GLOSSÁRIO

Ambiente urbano: relações da população e das atividades humanas, organizadas pelo processo social, de acesso, apropriação e uso e ocupação do espaço urbanizado e construído;

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação;

Impacto de vizinhança: significa repercussão ou interferência que constitua impacto no sistema viário, impacto na infraestrutura ou impacto ambiental e social, causada por um empreendimento ou atividade, em decorrência de seu uso ou porte, que provoque a deterioração das condições de qualidade de vida da população vizinha, requerendo estudos adicionais para análise especial de sua localização, que poderá ser proibida, independentemente do cumprimento das normas de uso e ocupação do solo para o local;

Impacto na infraestrutura urbana: demanda estrutural causada por empreendimentos ou atividades, que superem a capacidade das concessionárias nos abastecimentos de energia, água, telefonia, esgotamento sanitário ou pluvial.

Impacto no sistema viário: interferências causadas em decorrência de suas atividades e/ou porte de suas edificações, quando atraem ou produzem grande número de viagens e/ou trânsito intenso, gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato, requerendo análise especial;

Impacto sobre a morfologia urbana: edificações cuja forma, tipo ou porte, implique em conflito com a morfologia natural ou edificada local;

Medidas compatibilizadoras: destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, e de serviços públicos e infraestrutura;

Medidas compensatórias: destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados;

Medidas mitigadoras: destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados;

Vizinhança: imediações do local onde se propõe o empreendimento ou atividade, considerada a área em que o empreendimento exercerá influência.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. Apresentação

Este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – tem por objetivo avaliar os impactos a serem gerados pelo empreendimento residencial multifamiliar a ser implantado na **Rua Dr. Sardinha, nº 164 – Santa Rosa**, em atendimento à orientação dada pela Instrução Técnica nº **22/2022**, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismos e Mobilidade em **31 de Março de 2022**, oriunda do processo de construção **080/001693/2022**, e tem por objetivo concessão de licença de construção.

Cabe observar que a referida instrução técnica orienta a elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança conforme decisão judicial – **processo 1057.755.71.2011.8.19.0002**.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV é um dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, em seu Capítulo II, Seção I – Dos instrumentos em geral, inciso VI Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)

1.2. Finalidade do estudo

O EIV tem por finalidade instruir e assegurar ao Poder Público da capacidade do meio urbano para comportar determinado empreendimento, com vistas a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano e garantir condições de mínimas de ocupação dos espaços habitáveis, avaliando as repercussões de sua implantação e adequando o empreendimento ao meio do qual ele fará parte.

Fundamenta-se na função fiscalizatória, de prevenção e precaução, que garante a avaliação das obras e das atividades que possam, potencialmente, causar dano ao meio ambiente. O EIV, portanto, deve apontar os aspectos positivos e negativos referentes à sua implantação dentro da área de vizinhança, orientado pela Instrução Técnica (IT) e informar seus impactos positivos e negativos na qualidade de vida urbana, apontando medidas mitigadoras ou compensatórias quando forem necessárias.

Os empreendedores, por sua vez, deverão agir com comprometimento para que os resultados do EIV sejam os mais próximos da realidade.

Para fim de dar atendimento ao processo administrativo, o presente estudo se desenvolve pela análise dos diversos elementos formadores do espaço urbano no qual o empreendimento se insere, considerando a situação atual e os eventuais impactos futuros a serem gerados a partir da implantação do projeto proposto. Os dados apresentados neste documento foram fornecidos pela empresa responsável e profissionais autores dos referidos projetos de arquitetura e os projetos e estudos complementares. Outros documentos constantes e complementares desse estudo são gráficos, tabelas, mapas, fotos, obtidos por meio de pesquisas aos órgãos públicos, publicações, pesquisas em sites, vistorias de campo.



SUMÁRIO

CAPÍTULO 1

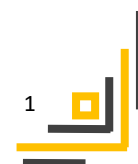
1.1 Apresentação.....	06
1.2. Justificativa - Relatório de Impacto de Vizinhança.....	06

CAPÍTULO 2

2.1 Informações Gerais	07
2.1.1 Nome do Empreendedor	07
2.1.2 Responsável Legal	07
2.1.3 Autor do Projeto	07
2.1.4 Nome do Empreendimento	07
2.1.5 Endereço do Empreendimento	07
2.1.6 Atividade do Empreendimento	07

CAPÍTULO 3

3.0 Qualificação do Empreendimento	08
3.1 Localização	08
3.2 Zoneamento	09
3.3 Indicação de Cursos D'Água	09
3.4 Características do Empreendimento	10
3.4.1 Parâmetros Urbanísticos	11
3.4.2 Área Total Construída	11
3.4.3 Área Edificável Computável	12
3.4.4 Números de Unidades Habitacionais.....	12
3.4.5 Taxa de Impermeabilização	14
3.4.6 Taxa de Ocupação	15
3.4.7 Número de Vagas de automóveis.....	15
3.5 Legislação	15
3.5.1 Legislação Municipal.....	15
3.5.2 Legislação Municipal aplicada ao empreendimento.....	16
3.5.3 Legislação Estadual	16
3.5.4 Legislação Federal	17
3.6 Indicação de Legislação de Uso e Ocupação do Solo	18
3.7 Indicação de Bens Tombados Patrimoniais, Edificados e Naturais	18



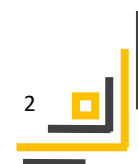


CAPÍTULO 4

4.0 Diagnóstico da Área de Vizinhança	22
4.1 Área de Vizinhança	22
4.2 Descrição dos Bairros Inseridos na Área de Influência	24
4.3 Volumetria e Tipologia dos imóveis existentes no entorno imediato	28
4.4 Avaliação da Valorização Imobiliária	32

CAPÍTULO 5

5.0 Impacto na Infraestrutura Urbana	35
5.1 Impacto sobre a Vizinhança Decorrente do Adensamento Populacional	35
5.2 Viabilidade do Fornecimento de Serviços	36
5.2.1 Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário.....	36
5.2.2 Coleta de Lixo	36
5.2.3 Serviço de Telefonia	36
5.2.4 Fornecimento de Energia	36
5.2.5 Fornecimento de Gás	37
5.3 Equipamentos Urbanos e Comunitários	37
5.3.1 Cultura, Esporte e Lazer	37
5.3.2 Serviços e Comércio	38
5.3.3 Unidades de Saúde	38
5.3.4 Escolas Públicas	39
5.3.4.1 Educação	39
5.4 Impacto na Vegetação e Arborização Urbana	40
5.5 Impacto sobre a Morfologia Urbana	40
5.5.1 - Preservação de vistas públicas notáveis.....	41
5.5.2 Desertificação dos passeios por extensão de muros e paredes cegas.....	42
5.5.3 Interrupção significativa do alinhamento com outras edificações.....	42
5.5.4 Contraste ostensivo de volume.....	43
5.5.5 Criação de vazios desproporcionais.....	44
5.5.6 Edificações coletivas em vias com menos de 9,00m de distância entre testadas.....	44
5.5.7 Edificações que não possam ser inseridas em um quadrado com 50,00m de lado	44
5.6 Impacto sobre o Microclima	44
5.6.1 Impactos e Medidas Mitigadoras.....	44
5.6.2 Condições de Aeração e Ventilação.....	45
5.6.3 Impactos e Medidas Mitigadoras e Compensatórias.....	45





5.6.4 Sombreamento.....	44
5.6.5 Impactos e Medidas Mitigadoras e Compensatórias.....	47
5.7 Impactos na Área de Vizinhaça - Fases de Obras e Operação.....	47
5.7.1 Interferência no sistema viário.....	47
5.7.2 Destino final do material resultante da movimentação de terra.....	48
5.7.3 Destino final do entulho da obra.....	48
5.7.4 Existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno.....	49
5.7.5 Produção de ruídos.....	49
5.7.6 Esgotamento Sanitário.....	50
5.7.7 Qualidade do Ar.....	50
5.7.8 Impactos e Medidas Mitigadoras.....	50
5.8 Compatibilização com Planos, Programas Governamentais, Legislação Urbanística, Ambiental, Infraestrutura Urbana e Sistema Viário na Área de Vizinhaça.....	51
5.8.1 Demarcação de Melhoramentos Públicos em execução ou aprovados	51
5.8.2 Impactos, Medidas Mitigadoras e Compensatórias	51

CAPÍTULO 6

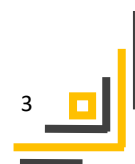
6.1 Relatório de Impacto no Sistema Viário.....	52
---	----

CAPÍTULO 7

7.1. Matriz de Impactos	53
-------------------------------	----

CAPÍTULO 8

8.1. Referências Bibliográficas	54
8.2. Responsável Técnico.....	55
8.3. Anexos	56





ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 01: Regiões de Planejamento.....	08
Figura 02: Mapas de Zoneamento Urbanístico e Ambiental.....	09
Figura 03: Google Earth: Localização do Empreendimento.....	09
Figura 04: : Quadro Parâmetros Urbanísticos IC - 14 – Fonte: Projeto Legal	11
Figura 05: Quadro Resumo.....	11
Figura 06: Quadro de áreas	11
Figura 07: Quadro de área edificável computável - AEC (sem varandas)	12
Figura 08: Quadro Resumo Unidades	12
Figura 09 : Cortes e Fachada	12
Figura 10: Térreo	13
Figura 11: 2º Pav	13
Figura 12: 1º Tipo (Tipo 3º Ao 13º Pav.)	14
Figura 13: 14º Pav.....	14
Figura 14: Cobertura	16
Figura 15:telhado	17
Figura 16: Reservatórios	17
Figura 17: – parâmetros urbanísticos – Pur. Praias da Baía.....	18
Figura 18 Bens tombados.....	21
Figura 19: Bens naturais na All.....	21
Figura 20: Entorno Imediato.....	23
Figura 21: planta baixa da área central e Icaraí.....	23
Figura 22: População residente e taxa de crescimento.....	24
Figura 23: Bairros inseridos na Área de vizinhança.....	25
Figura 24: Campo de São Bento e areia da Praia de Icaraí.....	25
Figura 25: Ponte Rio/Niterói e a Indústria Naval.....	26
Figura 26: Praia da flexas e praça do Tinoco.....	27
Figura 27: Ilha de Boa Viagem.....	26
Figura 28: Contexto urbano no entorno imediato.....	27
Figura 29: Rua Álvares de Azevedo.....	29
Figura 36: Rua Miguel de Frias Colégio São Vicente de Paula	28
Figura 37 e 37.1: Mapa de tipologia e volumetria adaptação	29
Figura 38: Rua Presidente Backer – Modernização da arquitetura e sofisticação	31
Figura 39: Quadro síntese população / região de planejamento.....	32
Figura 40: Novas e luxuosas residências Pres. Backer.....	32





Figura 41: Calçadão da Praia de Icaraí – há séculos utilizado para lazer pelos niteroienses e seus visitantes.....	34
Figura 42: O antigo trampolim e o “baixo bebê” de hoje – 70 anos nas areias da Praia de Icaraí.....	34
Figura 43: Campo de São Bento e sua feirinha de artesanatos.....	35
Figura 44: Bares e restaurantes do Jardim Icaraí.....	35
Figura 45: Contagem de centros médicos.....	36
Figura 46: Contexto urbano no entorno	37
Figura 47: Verticalização e adensamento de Icaraí.....	37
Figura 48: Modelagem da volumetria projetada e existente.....	42
Figura 49: Mapa de cheios e vazios elaborado.....	42
Figura 50 : Modelagem do gabarito predominante.....	43
Figura 51 : Direção do vento predominante.....	44
Figura 52: Simulação do sombreamento no mês de março às 8:00 horas da manhã.....	43
Figura 53: Simulação do sombreamento no mês de março às 15:00 horas.....	43
Figura 54: Simulação do sombreamento no mês de Junho às 8:00 horas da manhã.....	43
Figura 55: Simulação do sombreamento no mês de Junho às 15:00 horas.....	44
Figura 56: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 8:00 horas da manhã.....	44
Figura 57: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 15:00 horas.....	44
Figura 58: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 8:00 horas.....	45
Figura 59: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 15:00 horas.....	45
Figura 60: Vista Frontal do Empreendimento	47





CAPITULO I

Apresentação

Este Relatório apresenta o Estudo de Impacto de Vizinhança e tem por objetivo as requisições formuladas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, no processo nº 080/008691/2022 e Instrução Técnica 03/2024, para o empreendimento imobiliário localizado na Rua Álvares de Azevedo, nº239 - Icaraí Niterói - RJ, Região das Praias da Baía, Niterói - RJ, onde será construída uma moderna e sofisticada edificação residencial, de alto luxo, com denominação a definir. Este estudo é composto de oito capítulos, contendo documentação anexa, complementar ao mesmo.

Justificativas: Relatório de Impacto de Vizinhança

A apresentação do referido Estudo e Relatório dá-se no cumprimento da Instrução Técnica de nº 03/2022, na conformidade e em consonância com a seguinte legislação em vigor:

- Lei Municipal nº 2.051/2003, que regulamenta os Estudos de Impacto de Vizinhança- EIV/RIV.
- Decisão Judicial - 0020058.73.2010.8.19.0000
- Decreto Municipal nº 9330/2004, que estabelece os critérios e conteúdos da Instrução Técnica para elaboração do EIV/RIV.
- Estatuto da Cidade- Lei Federal nº 10.257/2001-Seção XII, artigos 36,37 e 38.

O objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança é democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os empreendimentos de porte a serem realizados na cidade, dando a oportunidade de adequações e melhorias no projeto proposto. Com o adensamento do bairro de Icaraí, mesmo empreendimentos de menor porte devem elaborar EIV/RIV para melhor analisar seus impactos.

A viabilização do empreendimento exige uma estrutura de relativa diversidade, e estas devem obedecer às exigências legais para a elaboração do EIV/RIV, por constituir um importante instrumento de análise e controle das questões de políticas públicas urbanas - tanto para aspectos urbanísticos como ambientais.

Assim, o EIV é um instrumento para a análise da viabilidade da construção, implantação e funcionamento de um empreendimento (ou atividade) em determinada área urbana, sendo instrumento de planejamento local, subordinado ao Plano Diretor, o qual estabelece grande parte da atuação planejada do município. O Estudo auxilia no processo de planejamento de uma área específica, de um bairro, de uma vizinhança. Finalmente a matriz de impactos apresenta todos os tópicos relacionados neste trabalho e aponta medidas mitigadoras ou compensatórias quando for o caso. Os dados apresentados neste documento foram fornecidos por JOAQUIM ANDRADE ARQUITETOS ASSOCIADOS e profissionais responsáveis pelos estudos e projetos de arquitetura e os complementares.

Os documentos constantes deste estudo, como, mapas, tabelas, fotos, figuras e gráficos, foram obtidos através de pesquisas a órgãos públicos, sites, publicações, vistorias de campo e principalmente na Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, onde encontramos todo o acervo relativo à cidade de Niterói. A partir dessas determinações legais e demais orientações técnicas, este estudo visa apontar as principais questões urbanísticas previstas a partir da implantação do referido empreendimento, atendendo a todos os procedimentos administrativos.





CAPÍTULO 2

Informações Gerais

Nome do Empreendedor: Aluízio Monteiro Elvas Junior

Responsável Legal: Marcelo do Nascimento

Autor do Projeto: Arq. Joaquim Andrade Neto

Nome do Empreendimento: A definir

Endereço do Empreendimento: Rua Álvares de Azevedo, 239, Icaraí, Niterói.

Atividade do Empreendimento

Trata-se da construção de um edifício residencial composto de studios funcionais, cujo empreendimento busca preservar o maior número possível dos fatores que determinam as qualidades urbanísticas e ambientais daquele espaço urbano, utilizando uma proposta arquitetônica moderna, harmonizando-a com o bairro e outras edificações de Icaraí e do entorno, principalmente os mais novos lançamentos que agregaram sustentabilidade ambiental aos projetos, e busca atender uma crescente parcela da população que reside só e passa pouco tempo em casa, não precisando de uma residência com grande metragem quadrada. A tipologia da construção é um modelo sofisticado e moderno de arquitetura a qual a Joaquim Andrade Arquitetos Associados se propõe a implantar na área, seguindo a tendência da sofisticação tecnológica e do desenvolvimento sustentável.



CAPÍTULO 3

3.0 Qualificação do empreendimento

3.1 Localização

O empreendimento está localizado na região metropolitana do Rio de Janeiro, no município de Niterói. A cidade tem seu território considerado 100% urbano e é o quarto município mais populoso da Região Metropolitana do Rio de Janeiro¹, tendo como municípios limítrofes, Maricá e São Gonçalo. (Figura 01).

O Município que é dividido em 5 Regiões de Planejamento: Praias da Baía, Oceânica, Norte, Pendotiba e Leste, conforme o Plano Diretor da cidade, Lei nº 1157/ 1992, sendo o referido empreendimento localizado na Região das Praias da Baía, que é composta pelos bairros de: Centro, Ponta D' Areia, Fátima, Ingá, São Domingos, Gragoatá, Boa Viagem, Icaraí, Morro do Estado, São Francisco, Charitas, Jurujuba, Santa Rosa, Vital Brasil, Pé Pequeno, Viradouro e Cachoeira. Ao Norte, faz divisa com a Região de Pendotiba, a Oeste com a Baía da Guanabara, a Leste com a Região Leste e ao Sul com a Região Oceânica.



Figura 01 – Regiões de Planejamento – Fonte: Niterói Perfil de Uma cidade – PMN

¹ Usualmente, entende-se por região metropolitana cidades vizinhas que ocupam o mesmo território e convivem com o mesmo tipo de problema cuja abrangência atinge aos municípios, tais como: Lixo- tratamento e destinação, transporte público, poluição dos rios e mananciais. Como figura institucional, as regiões metropolitanas no Brasil foram criadas em 1973.

3.2 Zoneamento

O imóvel encontra-se na Região das Praias da Baía, de acordo com o Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía – Lei 1967/2002 e Plano diretor Lei nº 3385/2019- Macro área de urbanização Consolidada, localiza-se na Sub-Região de Icaraí. De acordo com a legislação, a área em questão está inserida na Fração Urbana - IC-14. A área de vizinhança, conforme a instrução técnica engloba todo o bairro de Icaraí, Centro, Ingá, Boa Viagem e São domingos.

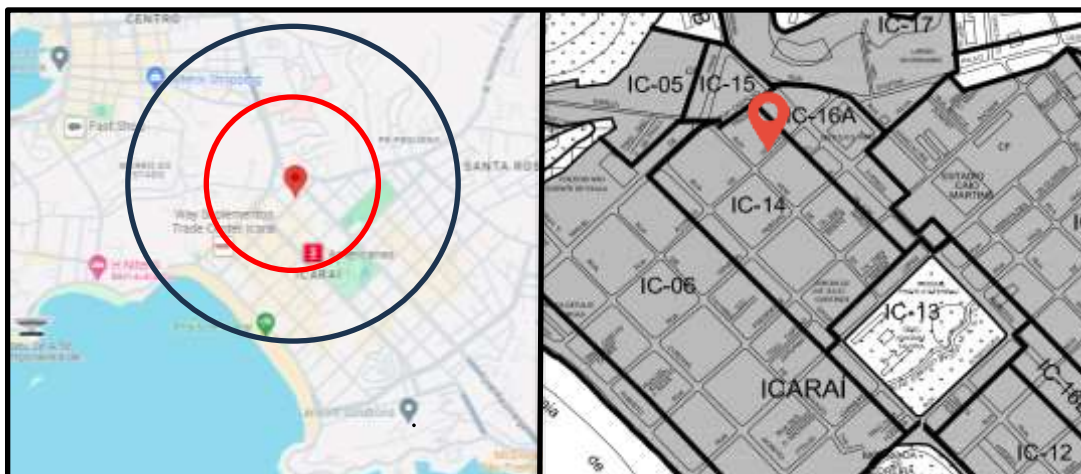


Figura 02 - Mapas de Localização fonte Google map e Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía – Lei 1967/2002

A área onde será construído o prédio apresenta topografia plana na cota 5,33 do nível do mar. O empreendimento ocupará uma área total no térreo de 331,59 m².



Figura 03 - Google Earth: Localização do Empreendimento. Acesso: Julho de 2024.



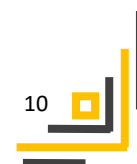
3.3. Indicação de cursos d'água no entorno do empreendimento.

Não existem nascentes ou cursos d'água inseridos dentro da área. No perímetro de 200 metros definido para o entorno do empreendimento, não existe curso d'água. A drenagem das águas pluviais se processa pelo escoamento natural das águas das chuvas até atingirem as “bocas de lobo” que captam as águas para o sistema de drenagem de águas pluviais do Município.

Características do Empreendimento

O empreendedor vai construir um 01 belíssimo edifício residencial, onde se buscou evidenciar a funcionalidade de um espaço sucinto, exclusivo e privilegiado por estar localizado em Icaraí na proximidade da Praia. Possuindo varandas, projetado pelo conceituado arquiteto Joaquim Andrade, com as modernas características de sustentabilidade ambiental. Tudo isso associando um design moderno ao uso de alta tecnologia, mesmo conceito utilizado nos projetos com características similares.

O projeto prevê a construção de 4.096,34 m² de área total, em um único bloco, 1 térreo com portaria, bicicletário, espaço de co working, espaço gourmet e lavanderia, além das áreas destinadas a zeladoria, 2º pavimento com 6 studios, 3 terraços e uma hidromassagem no studio 206, 13 pavimentos tipo, com 6 studios por pavimento e mais 2 de coberturas com 1 quarto e 1 hidromassagem cada. Ainda na cobertura, área comum com academia; banheiro; terraço com deck e piscina. O projeto atende integralmente a Cartilha de Acessibilidade Das Calçadas. A edificação proposta vai contribuir para a simplificação da moradia com o uso de alta tecnologia, permitindo a permanência da alta classe na cidade de Niterói, utilizando-se do conceito de desenvolvimento sustentável das cidades onde a verticalização e o adensamento de bairros, com infraestruturas já instaladas, reduzem os impactos ambientais na oferta de moradias, ao contrário de empreendimentos (condomínios de casas de alto luxo) em bairros ainda carentes de infraestruturas básicas como abastecimento d'água, tratamento de esgotos, urbanização, transporte comércio e serviços, que exigem grandes obras para sua instalação. Neste projeto está previsto reservatório de acumulação e retardo de águas de Chuva de acordo com as Leis nº 2630/2009 e nº 2856/2011



3.4.1- Parâmetros Urbanísticos Utilizados

Os parâmetros urbanísticos utilizados para o empreendimento estão definidos na Lei 1967/2002. O projeto de construção obedeceu-os conforme tabela abaixo:

QUADRO / PARÂMETROS URBANÍSTICOS – IC 14		
	Permitido	Projetado
Tx. Ocupação	50%	47,63%
Af. Frontal	5,00m	5,00m
Af. Lateral	4,00m	4,00m
Af. Fundos	4,00m	>4,00m
Gabarito Lâmina	12m	12m
Gabarito Embasamento	02	03 Art. 61 / 3º e 4º Par. Lei 1967/02

Figura 04: Quadro Parâmetros Urbanísticos IC - 14 – Fonte: Projeto Legal

3.4.2- Área Total Construída

De acordo com os dados constantes do projeto a área total construída é de 4.096,34m². Distribuídas a seguir nas tabelas/resumo abaixo:

QUADRO RESUMO	
Área do Terreno	416,10m²
Área Total Construída	4.096,34m²
Taxa de Ocupação	47,63%

Figura 05: Quadro Resumo – Fonte: Projeto Legal

QUADRO DE ÁREAS	
Térreo	331,59 m²
2º Pavto	329,23 m²
Tipo (3º ao 13º)	2.775,96 m²
Tipo 14º	253,74 m²
Cobertura	253,74 m²
Telhado	152,08 m²
ÁREA TOTAL	4.096,34 m²

Figura 06: Quadro de áreas. Fonte: Projeto Legal

3.4.3 - Área Edificável Computável – AEC

Define-se como área edificável computável - AEC, a área total de construção, descontada as áreas de garagens, de varandas, de compartimentos técnicos e de pavimentos de uso coletivo. A AEC do “projeto” é de 3.360,95 m².

QUADRO DE ÁREA EDIFICÁVEL COMPUTÁVEL - AEC	
2º Pavto	147,34 m²
Tipo (3º ao 13º)	1.620,74 m²
Tipo 14º	147,34 m²
Cobertura	62,78 m²
Total	1.978,20 m²

Figura 07: Quadro de área edificável computável - AEC (sem varandas) Fonte: Projeto Legal

3.4.4. Número de Unidades Habitacionais

Cada pavimento tipo possui 6 studios mais 2 de cobertura, perfazendo 80 unidades habitacionais.

QUADRO RESUMO DE UNIDADES	
Tipologia	Unidades
Tipo (06 studios x 13 pavimentos)	78
Cobertura	2
Total	80

Figura 08: Quadro Resumo de Unidades Fonte - Projeto Legal

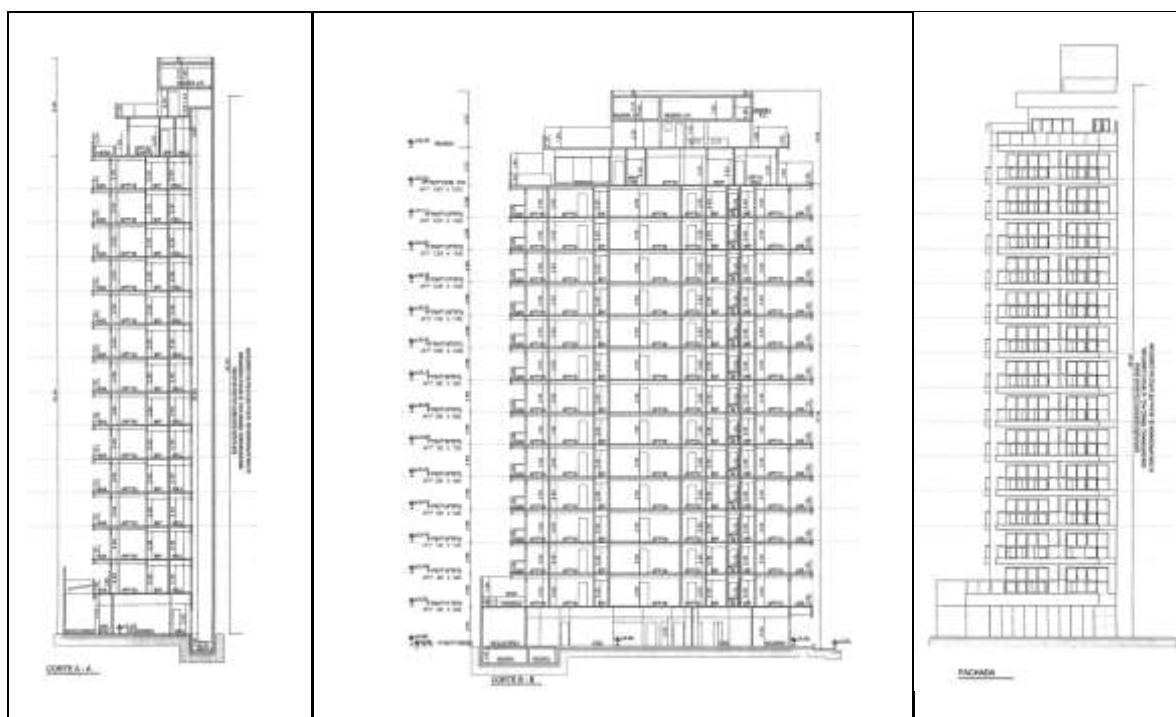


Figura 9: Fachada e Cortes - Fonte Projeto Legal

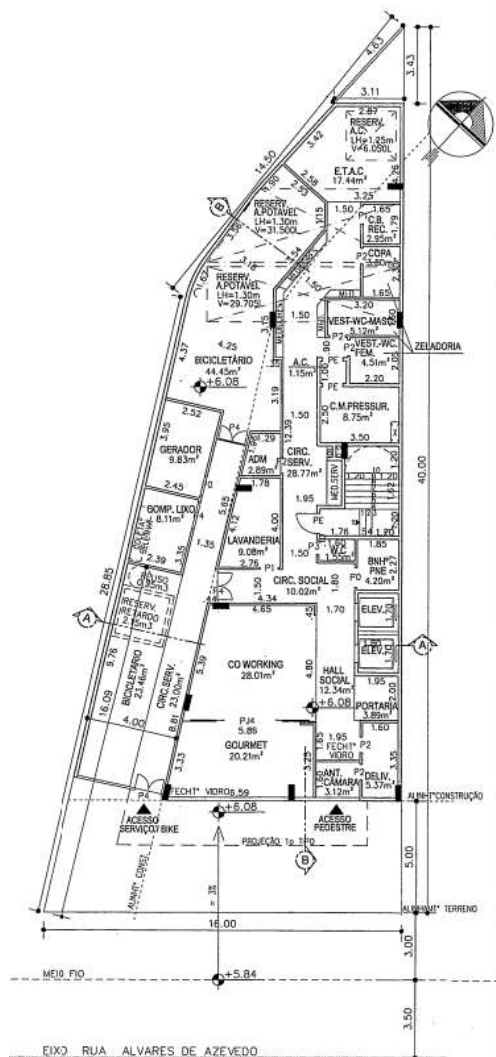


Figura 10: Térreo - Fonte: Projeto Legal

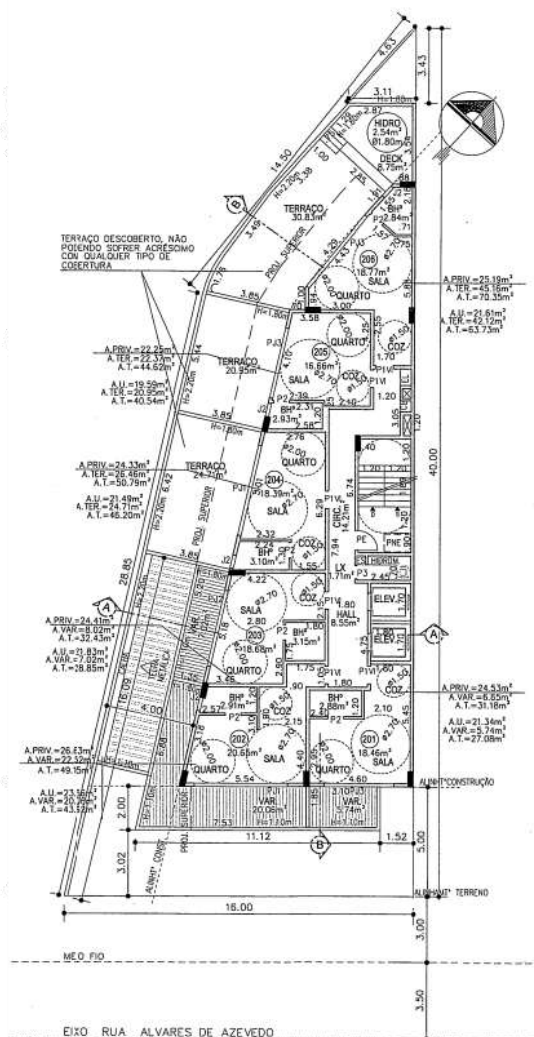


Figura 11: 2º pavimento - Fonte: Projeto Legal

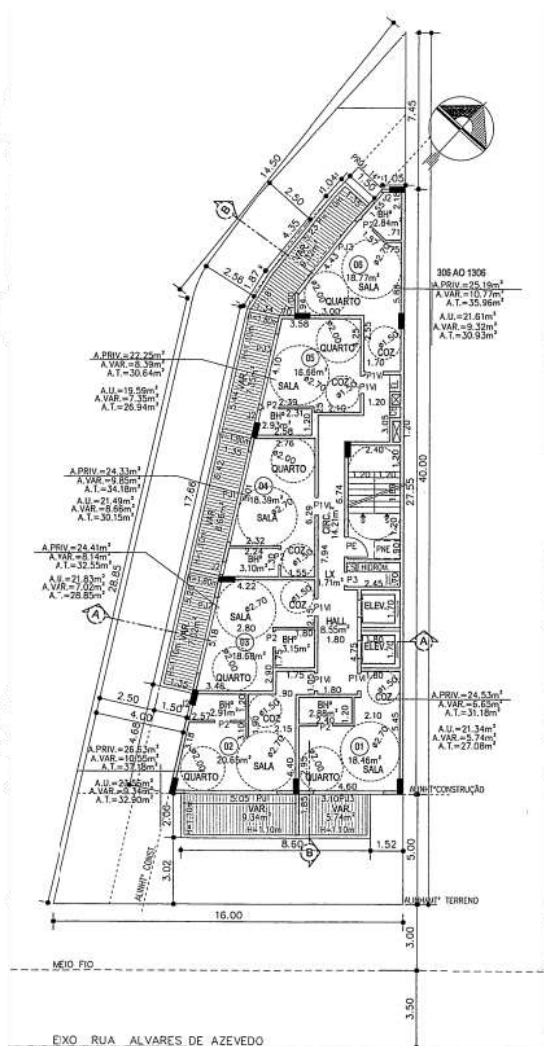


Figura 12: Pavimento Tipo (3º ao 13º andar) - Fonte: Projeto Legal

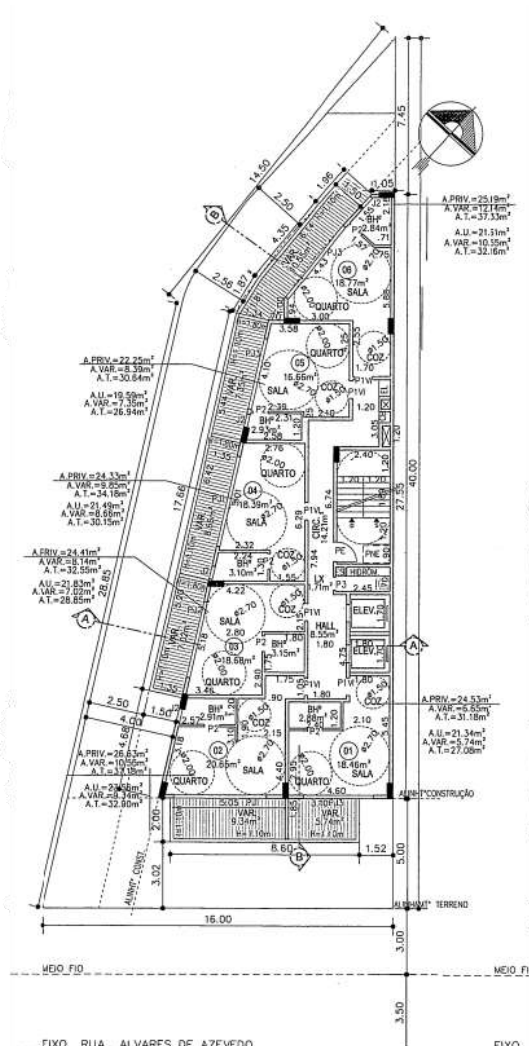


Figura 13: 14º pavimento - Fonte: Projeto Legal



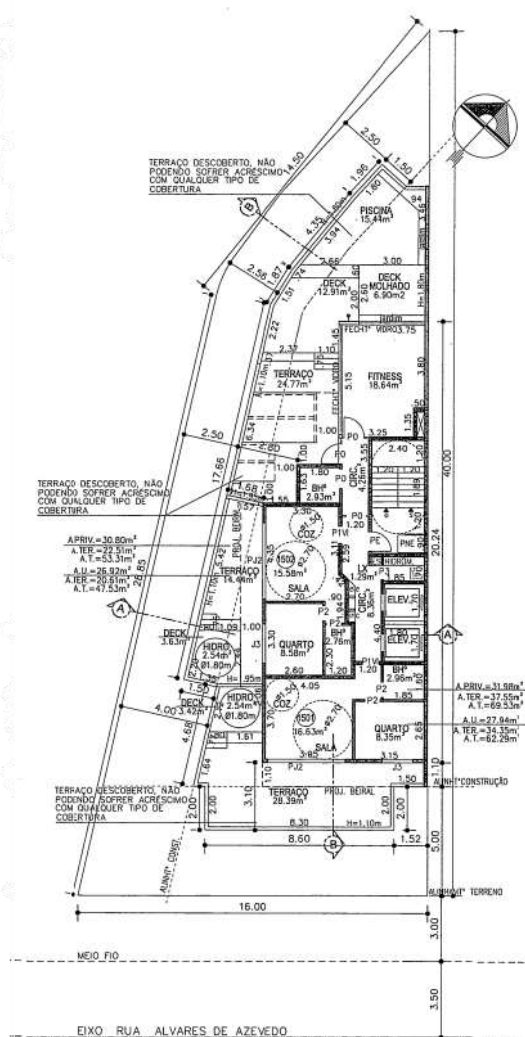


Figura 14: Cobertura - Fonte: Projeto Legal

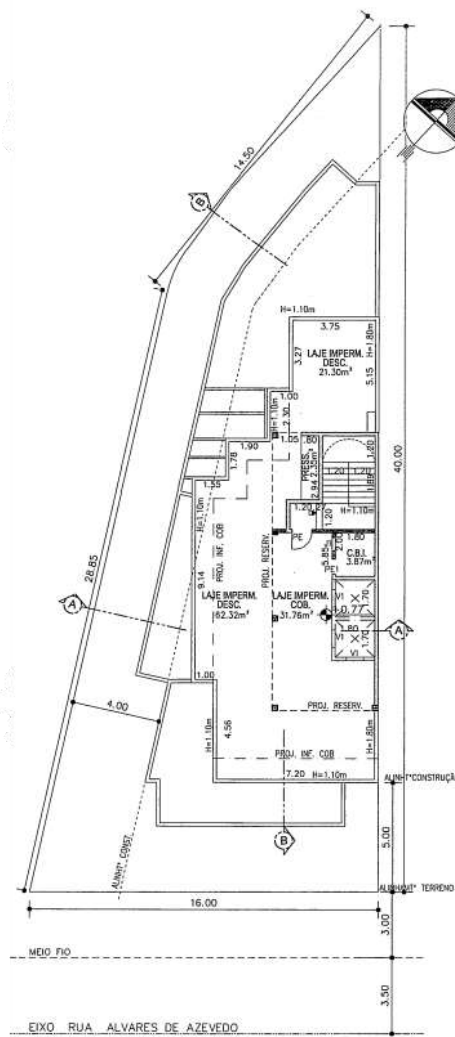


Figura 15: Telhado - Fonte: Projeto Legal

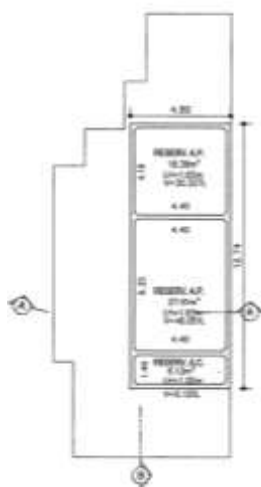


Figura 16: Reservatórios - Fonte: Projeto Legal



3.4.5-Taxa de impermeabilização e soluções de permeabilidade

Nos parâmetros urbanísticos propostos na Lei Municipal nº 1967/02, a área em questão respeita a taxa máxima de 90% de impermeabilização. Entende-se por Taxa de Impermeabilização (TI), a porcentagem máxima da superfície do lote passível de ser coberta ou pavimentada, segundo art. 28 da Lei Municipal 1470/95. O empreendimento, no entanto, propõe, em seu projeto de construção, o reservatório de acumulação e retardo das Águas de Chuva atendendo os cálculos previstos nas Leis nº 2630/09 e nº 2856/11, no intuito de contribuir para melhoria do sistema de drenagem da região.

3.4.6-Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação é a relação percentual entre a área de projeção da lâmina dos pavimentos tipo, descontadas as áreas de varandas, e a área do terreno, de acordo com a Lei Municipal 1470/95. Para a região, a Taxa de Ocupação (TO) permitida é de 50% e a utilizada pelo empreendimento é de 47,63%, portanto dentro do permitido.

3.4.7- Número de Vagas de Automóveis

Não estão previstas vagas de estacionamento, o prédio possui isenção de vagas pelas Lei LEI Nº 3.608, DE 09 DE JULHO DE 2021, estabelece a Lei de Estímulo à produção habitacional por meio da Requalificação de Imóveis (RETROFIT) na Área Central de Niterói.

Legislação

As normas legais e regulamentares, em especial as urbanísticas, ambientais, municipais, estaduais e federais incidentes ou de alguma forma pertinentes ao empreendimento em análise, que foram utilizadas como consulta e norteadoras na elaboração deste relatório são as seguintes:

Legislação Municipal

- **Lei 2.856/2011** – *trata do manejo sustentável dos efluentes das águas cinza servidas nas edificações, induzindo a conservação e o uso racional da água, possibilitando uma gestão de recursos hídricos mais eficientes;*
- **Lei 2.730/2010** - *Institui o Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;*
- **Resolução 01/2010** - *Cria procedimentos internos para acondicionamentos, coleta, transporte, tratamento e destinação final de resíduos sólidos com características similares aos resíduos domésticos, não tóxicos, de origem comercial, considerados excedentes/extraordinários gerados no Município de Niterói.*
- **Lei nº 2.630 de 07 de janeiro de 2009** - *Disciplina os procedimentos relativos ao armazenamento de águas pluviais para reaproveitamento e retardo da descarga na rede pública;*
- **Lei 2.123 de 03 de fevereiro de 2004** – *estabelece instrumentos municipais de política urbana, adicionando, modificando e substituindo artigos do Plano Diretor, nos termos do Estatuto da cidade;*
- **Decreto Municipal nº 9330/2004** - *que estabelece os critérios e conteúdos da Instrução Técnica para elaboração*



do EIV/RIV;

- **Lei 2.051 de 06 de janeiro de 2003** – *regulamenta os Estudos de Impacto de Vizinhança, conforme determinação do Estatuto da Cidade;*
- **Lei 6.927/2002** – patrimônio cultural;
- **Lei nº 1.967 de 04 de abril de 2002** – *Plano Urbanístico Regional – PUR das Praias da Baía;*
- **Lei nº 1640/98** – *Política Ambiental do Município;*
- **Portarias SUMA nº 041/1996 e nº 026/1996** - *Trata de procedimentos para análise de projetos do sistema de esgotamento sanitário;*
- **Lei 1.470/95** – *dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de Niterói e dá outras providências;*
- **Lei 1.483 de 29 de novembro de 1995;**
- **Lei nº 1.212 de 21 de setembro de 1993, modificada pela Lei nº 1.588 de 16 de julho de 1997 e Lei nº 1.661 de 09 de junho de 1998** - *Institui o Código Municipal de Limpeza Urbana;*
- **Lei nº 3385 de 2019-** *Plano Diretor do Município de Niterói;*

Rua Álvares de Azevedo, 239 - Icaraí – Niterói - RJ



Legislação Municipal aplicada ao empreendimento

O Projeto encontra-se na Região Praias da Baía, de acordo com o Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía – Lei 1967/2002 e localiza-se na Sub - Região de Icaraí. De acordo com a legislação, a área em questão está inserida na Fração Urbana - IC- 14, e plano diretor de Niterói Lei nº 3385 de 2019 - macroarea de Urbanização consolidada zoneamento definido por este plano e com os seguintes parâmetros urbanísticos:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS - Lei 1967/2002	
FRAÇÃO URBANA – IC-14	
Taxa máxima de ocupação- TO	50%
Afastamento mínimo - frontal	5 m
Afastamento mínimo - fundos	4 m
Afastamento mínimo - Lateral	4 m
Gabarito Lâmina	12
Gabarito Embasamento	02

Figura 17 – parâmetros urbanísticos – Pur. Praias da Baía – Lei 1967/02

Legislação Estadual

- **Resolução CONEMA 42/2012** – *dispõe sobre as atividades que causam ou possam causar impacto ambiental local e fixa normas gerais de cooperação federativa nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente e ao combate à poluição em qualquer de suas formas, conforme previsto na Lei Complementar nº 140/2011*
- **Decreto nº 42.356, de 16 de março de 2010** – *dispõe sobre o tratamento e a demarcação das faixas marginais de proteção nos processos de licenciamento ambiental e de emissões de autorizações ambientais no Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências;*
- **Decreto nº 42.159, de 02 de dezembro de 2009** – *dispõe sobre o sistema de licenciamento ambiental – SLAM – e dá outras providências;*
- **Decreto nº 42.050 de 25 de setembro de 2009** - *Disciplina o procedimento de descentralização do licenciamento ambiental mediante a celebração de convênios;*





- **Decreto 41.084 de 20 de dezembro de 2007** – *regulamenta a Lei 4.191/2003 que dispõe sobre a política estadual de resíduos sólidos;*
- **Lei nº 5.000 de 08 de março de 2007**- *Dispõe sobre os procedimentos vinculados à elaboração, análise e aprovação dos Estudos de Impacto Ambiental, alterando a Lei nº 1.356 de 03 de outubro de 1988;*
- **Lei nº 4.393 de 16 de setembro de 2004** - *Dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas projetistas e de construção civil a prover os imóveis residenciais e comerciais de dispositivos para captação de águas da chuva e dá outras providências;*
- **Lei Estadual nº 4.191 de 30 de setembro de 2003** - *Dispõe sobre a Política Estadual de Resíduos Sólidos e das outras providências;*
- **Lei Estadual nº 3.467 de 14 de setembro de 2000** - *Dispõe sobre as sanções administrativas derivadas de condutas lesivas ao meio ambiente no Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências;*
- **Deliberação CECA n 3.327 de 29 de novembro de 1994** - *Aprova a DZ-1.311. R-4 Diretriz de destinação de resíduos;*
- **Lei nº 2.011 de 10 de julho de 1992** - *Dispõe sobre a obrigatoriedade de implantação de Programa de Redução de Resíduos Sólidos;*
- **Constituição do Estado do Rio de Janeiro 1989** - *Dispõe sobre o meio ambiente de Estado;*
- **Lei nº 1.356 de 03 de outubro de 1988** - *Dispõe sobre os procedimentos vinculados à elaboração, análise e aprovação dos Estudos de Impacto Ambiental;*
- **Lei Ambiental nº 650 de 11 de janeiro de 1983** - *Estabelece a política estadual e proteção das bacias fluviais e lacustres do Estado do Rio de Janeiro;*
- **Decreto-Lei nº 134 de 16 de junho de 1975** - *Dispõe sobre a prevenção e o controle da poluição do meio ambiente no Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências;*

Legislação Federal

- **Lei nº 12651 de 25 de maio de 2012** – *“Novo Código Florestal”, dispõe sobre a proteção a vegetação nativa;*
- **Lei Complementar 140/2011** – *Fixa normas para cooperação entre a União, os Estados e os Municípios nas ações administrativas de competência comum relativas à proteção do meio ambiente; à preservação das florestas; e altera a Lei 6.938/81;*
- **Resolução CONAMA nº 420 de 16 de maio de 2011** - *Dispõe sobre condições e padrões de lançamento de efluentes complementam e alteram a Resolução nº 357, de 17 de março de 2005, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA;*
- **Lei nº 11.445 de 05 de janeiro de 2007** - *Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico;*
- **Lei nº 11.428 de 22 de dezembro de 2006** - *Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica e dá outras providências;*
- **NBR 10.004 de 30 de novembro de 2004** - *Classifica os resíduos sólidos quanto aos seus riscos potenciais ao meio ambiente e a saúde pública, para que estes resíduos possam ter manuseio e destinação adequados;*





- **Resolução CONAMA nº 303 de 2º de março de 2002** - *Dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente;*
- **Lei nº 10.257 de 10 de junho de 2001** - *Estabelece diretrizes da política urbana (Estatuto da Cidade);*
- **Lei nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998** - *Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente;*
- **Resolução CONAMA nº 237 de 19 de dezembro de 1997** - *Regulamenta os aspectos do licenciamento ambiental estabelecidos na Política Nacional de Meio Ambiente;*
- **Decreto nº 99.274 de 06 de junho de 1990** – *Regulamenta a Política Nacional de Meio Ambiente, especifica a estrutura do Sistema Nacional de Meio Ambiente (SISNAMA) e as atribuições do órgão que compõem;*
- **Constituição Federal de 1988** - *Em seus artigos: 23º, 30º e 225º, que definem as competências e diretrizes para a proteção do Meio Ambiente;*
- **Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981** - *Estabelece a Política Nacional de Meio Ambiente;*

Indicação de Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Para a elaboração do projeto, foram adotadas as legislações vigentes edilícias e específicas para o local, no caso a Lei Municipal nº 1967/2002 – Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía, e Lei nº 3385/2019 Plano Diretor.

3.7. Indicação de Bens Tombados Patrimoniais, Edificados e Naturais.

Como na maioria das cidades do mundo, uma das características dos bairros mais antigos como Icaraí é a existência, até nossos dias, de algumas edificações que datam do século XIX e coexistem com prédios novos. Também é dotado de praças importantes como do Campo de São Bento e as pequenas Getúlio Vargas e Dr. Otávio de Carvalho, mas a principal área de lazer do bairro é a sua Praia e o calçadão, onde há várias atividades esportivas, culturais, de lazer e até mesmo o contemplativo da paisagem.

Na Área de Influência foram encontrados os bens tombados que estão indicados na figura abaixo. Constituem-se em bens tombados pelo **Município** e pelo **Estado** na Área de Influência Indireta (AII, entorno de 1.500m): A Pedra do Índio, Antigo Cassino Icarahy, Irmandade de São Vicente de Paulo, Cinema Icaraí, Coreto no Campo de São Bento (16/12/1985), Campo de São Bento (27/11/1990), Igreja Anglicana (30/12/1992), Edifício Osvaldo Cruz (04/04/2002), Pedra de Itapuca, Ilha dos Cardos. Não há bens tombados pelo Governo Federal.





Figura 18: Bens tombados na Área de Influência. Fonte: www.depac.com.br

Os bens naturais dentro da Área de Influência são: a Baía da Guanabara, as AEIA do Morro da Pedreira (01), as APP do Morro do Arroz (06), Caniço (08) e Sousa Soares/Cavalão (24). Os ambientes naturais de lazer do Campo de São Bento (31) (Parque Urbano) e Praias de Icaraí e Flechas.

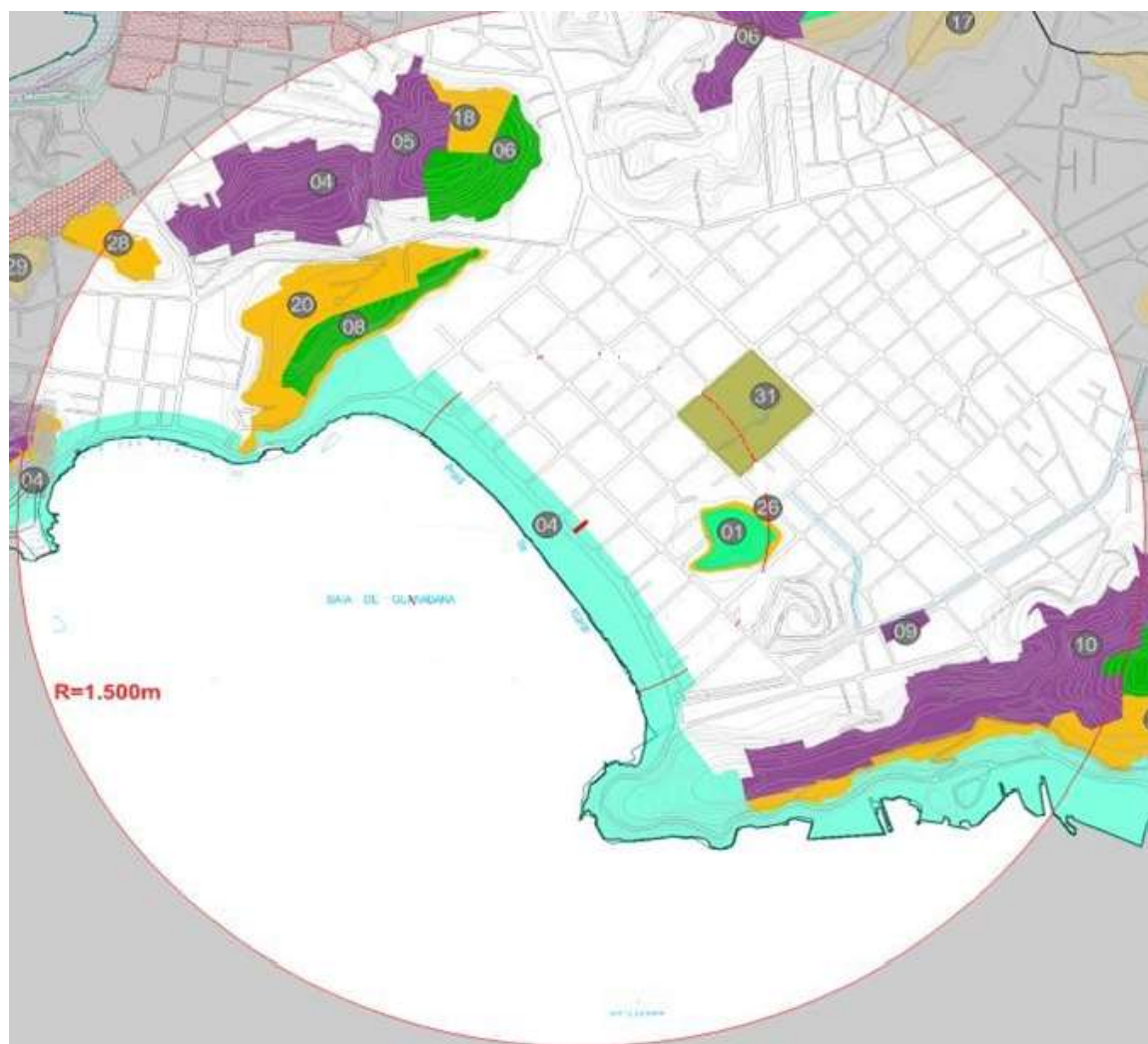


Figura 19: Bens naturais na AI.

CAPITULO 4

Diagnósticos da Área de Vizinhança

Áreas de Vizinhança

De acordo com Instrução Técnica (IT) nº 03/2024, emitida pela SMU, para efeito de análise urbanística, a área de vizinhança do “projeto” inclui os bairros de Icaraí, Centro, Ingá, Boa Viagem e São domingos. Para a avaliação dos impactos, consideraremos a área de estudo inserida em um raio de 500 metros, a partir do perímetro de empreendimento, de acordo com a imagem abaixo:

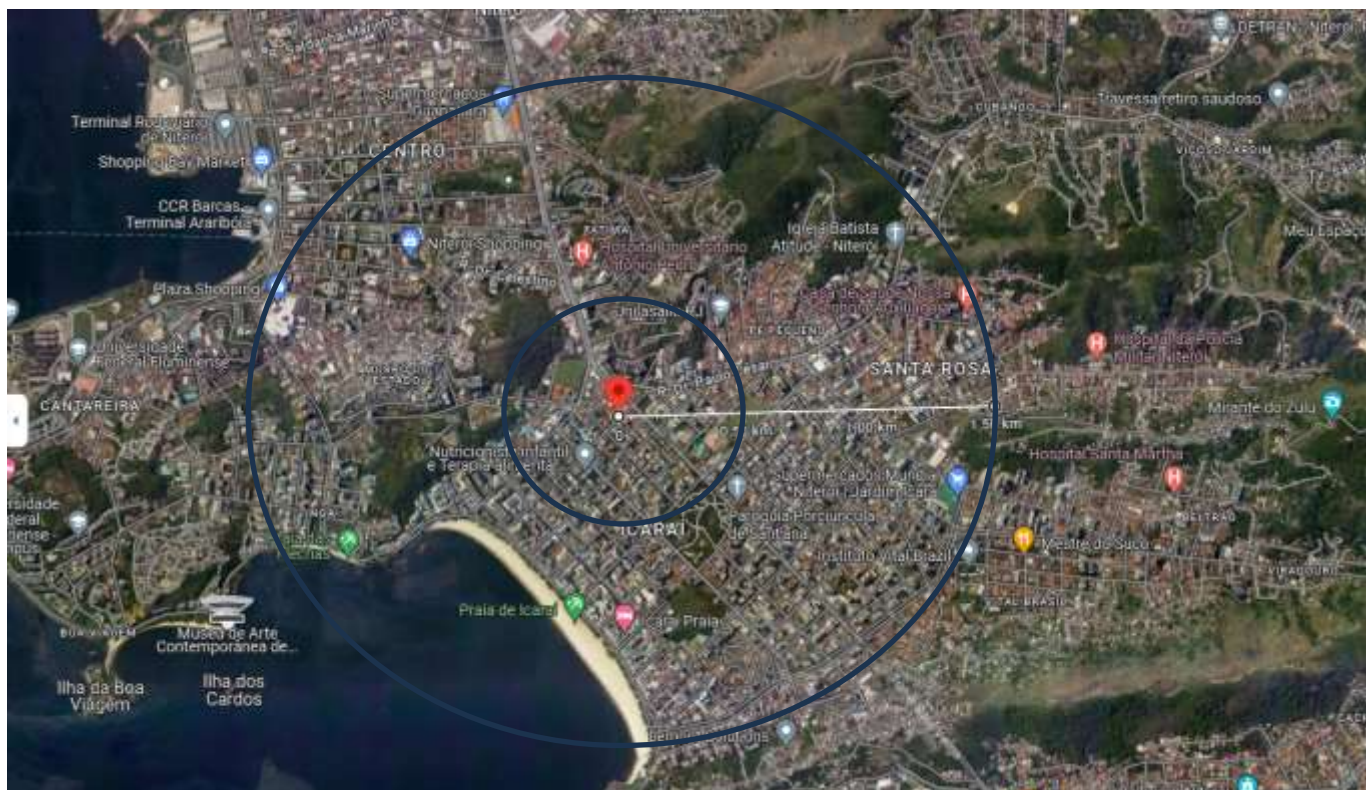


Figura 20: Entorno Imediato - 500 metros (círculo menor) - Fonte: Google

Como o nome sugere a Região das Praias da Baía está localizada as margens da Baía da Guanabara entre suas praias e o Maciço Costeiro de Niterói e definida pelo Plano Diretor, Lei nº 3385/2019. Esta região que possui uma área aproximada de 21,4 Km², correspondendo a aproximadamente 16,3% da área do município, faz divisa com as Regiões de Planejamento Norte, Pendotiba e Oceânica. Essa é a Região mais antiga da cidade.

A cidade nasceu tanto no centro como nas fortalezas em Jurujuba e em São Francisco com os jesuítas. Todos estes bairros só tiveram uma efetiva ligação urbanística a partir de 1940, através de bondes elétricos que iam até São Francisco. Foi em 1841 que o engenheiro militar francês Pedro Taulois traçou o Plano da Cidade Nova de Icaraí, abrangendo o bairro de Icaraí e parte de Santa Rosa. O plano estabelecia o arruamento da cidade nova, Praia de Icaraí, localizada entre os morros: Itapuca e Cavalão. Sua principal característica é a urbanização em tabuleiro de xadrez: ruas perpendiculares à praia e outras paralelas a ela, até a Rua Santa Rosa conforme se observa na figura a seguir.



Figura 21: planta baixa da área central e Icaraí – fonte RAS PDG

Em dados mais atualizados, de acordo com o Censo do IBGE 2010, a população atual da região passou para 203.715 habitantes, correspondendo a uma densidade demográfica de aproximadamente 9.591hab./ Km². Icaraí, pelo Censo de 2010, apresentou uma população de 77.468 habitantes, abrigando 15,8% dos moradores de Niterói. É o bairro mais populoso e o que hoje apresenta maior incremento econômico nos setores de comércio e serviço. Além do adensamento urbano, os novos empreendimentos imobiliários residenciais, com características de sustentabilidade ambiental, promovem a modernização do bairro e toda a região.

Niterói/Regiões	População Residente		Taxa de Crescimento 2000-2010 (%)
	Censo de 2000	Censo de 2010	
Niterói	459.452	487.562	0,6
Região Praias da Baía	191.464	203.715	0,6
Região Norte	156.996	152.547	-0,3
Região Oceânica	55.790	68.987	2,3
Região de Pendotiba	48.631	55.593	1,4
Região Leste	6.570	6.720	0,2

Figura 22: População residente e taxa de crescimento das Regiões de Niterói

Novos dados de acordo com o novo Censo realizado em 2022 apontam a diminuição da população total do município para 481.749 pessoas e uma a uma densidade demográfica de aproximadamente 3.601,67 hab./ Km². Devido a falta de recursos em 2021 não temos dados suficientes.



Icaraí é um tradicional bairro de nossa cidade, que possui características peculiares, com suas paisagens bucólicas donde podemos admirar as principais paisagens do Rio de Janeiro, o Cristo Redentor, o Pão de Açúcar, a Pedra da Gávea e mesmo de Niterói, o MAC a ilha da Boa Viagem, a Pedra do Índio, da Itapuca e até mesmo a fortaleza Santa Cruz na entrada da Baía da Guanabara. Atualmente ele mantém suas características residenciais, associadas a comércio e serviços, modernizando sua infraestrutura para atender melhor a população residente.

Essas atividades contribuem para o aumento do fluxo da população flutuante, procedentes de nossa própria cidade e de cidades vizinhas. Assim, este bairro se configura através de diferentes formas de ocupação, fazendo dele atraente para se morar.

Hoje, a Região das Praias da Baía passa por um processo de ocupação e expansão residencial-comercial, acarretando transformações em seu espaço construído e em seu perfil socioeconômico. Esta região teve um significativo crescimento econômico/social no período de 2000 a 2010. Os principais problemas urbanos e ambientais da região das Praias da Baía estão relacionados ao trânsito, falta de vagas de estacionamento, segurança pública entre outras. O bairro de Icaraí, apesar de sofrer essas consequências vem buscando soluções para essas questões urbanas que afetam todas as grandes cidades do mundo. Atualmente, toda a região já possui abastecimento d'água e esgotamento sanitário, porém ainda se podem observar esgotos a céu aberto, geralmente nas comunidades de baixa renda, contaminando diretamente muitas drenagens existentes. Esta região é a melhor atendida pelos serviços de saúde, educação, transporte coletivo e lazer da cidade.

Descrições dos bairros inseridos na área de influência - entorno imediato.

De acordo com IT 03/2024, os bairros abrangidos pela área de influência são: Icaraí, Centro, Ingá, Boa Viagem e São domingos. Ao longo dos anos, ocorreu a transformação do tecido urbano, inicialmente de caráter residencial unifamiliar para multifamiliar, comércio e serviços, principalmente agências bancárias, mercados e shoppings. Trata-se da região mais antiga da cidade, que veio perdendo suas áreas vegetadas por muitos séculos. Muitos morros foram desmontados para a construção dos grandes aterrados como o Aterrado São Lourenço e o que hoje está a UFF. Os morros que ficaram vêm a décadas sendo ocupados irregularmente por favelas como a do Estado, Palácio, Cavalão e muitas outras. Toda essa ocupação restringiu as áreas verdes a praças e parques. Poucos são os fragmentos que possuem ecossistemas com alguma significância. Os bairros veem sofrendo as mesmas transformações que o bairro de Icaraí, ou seja, saindo do tradicional bairro residencial com pequenos comércio para a verticalização e o adensamento com novas ofertas de comércio e serviços mais sofisticados





Figura 23: Bairros inseridos na Área de vizinhança – fonte: Plano Diretor 2019 Niterói

Icaraí:

Atualmente o bairro caracteriza-se por habitação de qualidade e elevado padrão construtivo, erguidos, inicialmente na avenida da praia. Representa um estilo de vida, com comércio variado, restaurantes, galerias de arte, grande área verde e de lazer do Campo de São Bento, sem falar da Praia com suas areias e o calçadão. Em seu comércio destacamos a presença de importantes marcas de produtos da moda, situadas principalmente nas Ruas Moreira Cesar e Gavião Peixoto. É um dos bairros mais agradáveis para se morar, próximo de tudo.



Figura 24: Campo de São Bento e areia da Praia de Icaraí – fonte: Google

Centro:

Como a maioria das cidades do mundo, a urbanização de Niterói começou por onde hoje é a região central, portanto a criação deste bairro se mistura a história da cidade. Em 1834 a Vila Real da Praia Grande foi elevada a categoria de cidade, denominando-se Nitheroy, dando-lhe mais importância político-administrativa. No final do século XIX e início do séc. XX novos caminhos vieram a interligar os futuros bairros de Nitheroy. Em 1841, o engenheiro militar francês Pedro Taubois traça o Plano da Cidade Nova de Icaraí, abrangendo o bairro de Icaraí e parte de Santa Rosa. O plano estabelecia o arruamento da cidade nova, Praia de Icaraí, localizada entre os morros: Itapuca e Cavalão.

Sua principal característica é a urbanização em tabuleiro de xadrez: ruas perpendiculares à praia e outras paralelas a ela, até a Rua Santa Rosa conforme se observa na figura 21.

Em 1845, o Visconde de Mauá instala a indústria naval na Ponta D'Areia. Este fato foi muito significativo para a economia de Niterói do século XIX. Em 1903, no período republicano, Niterói se transforma em capital estadual e começam a ser concebidos planos de urbanização. Em 1974 foi concluída a ponte Presidente Costa e Silva, conectando através dos seus 13 quilômetros Niterói e o Rio de Janeiro. A ponte é o principal símbolo da fusão dos estados do Rio de Janeiro e da Guanabara, ela significou uma mudança histórica para Niterói, que passou da condição de “capital de estado” para a de “cidade dormitório” da região metropolitana. As novas condições de acessibilidade possibilitadas pela ponte intensificaram essa sua vocação, provocando nos bairros próximos ao Centro um aumento da verticalização e nos mais distantes, como os da Região das Praias Oceânicas, uma grande expansão imobiliária e demográfica. Hoje, Niterói, como integrante da Bacia de Campos, tem como receitas, além dos royalties do petróleo, as da indústria naval e construção civil. Com a possibilidade de perdas significativas dos recursos advindos do óleo, somente as outras duas indústrias permanecerão ativas e com grande peso na economia da cidade. Como dissemos anteriormente o Centro vem passando por um processo de revitalização, inclusive com novos projetos de urbanização.



Figura 25: Ponte Rio/Niterói e a Indústria Naval – fonte: Google

Ingá:

Com seus 17.220 habitantes, Ingá é um bairro residencial da Zona Sul do município de Niterói, no Grande Rio. Tem como bairros limítrofes o Centro, São Domingos, Icaraí, Morro do Estado e Boa Viagem, e é banhado pela Baía de Guanabara. Está cercado de morros, formando um vale que se abre em direção ao mar, onde está a Praia das Flechas. Esses morros isolam o Ingá dos outros pontos de Niterói, à exceção de São Domingos de onde se iniciou sua urbanização. Além dos morros e da praia o Ingá também possuía boas fontes de água, com isso originou-se alguns caminhos que seguiam para Icaraí.

O nome do bairro veio de um grande ingazeiro que existia na rua da fonte. No Ingá foram construídas belas e grandiosas residências que abrigavam figuras importantes como comerciantes, industriais, fazendeiros, médicos, advogados, juizes, políticos e filhos de famílias ilustres do interior do Estado que vinham para aqui aperfeiçoar seus estudos. Ainda hoje a UFF atrai estudantes de todas as partes do país. Foi o boom imobiliário da década de 70 que modificou o atual perfil urbano do bairro. Hoje os palácios viraram museus e alguns morros foram ocupados por comunidades que exercem influência marcante na ocupação do bairro.



Figura 26 : Praia da flexas e praça do Tinoco – fonte: Google

A situação atual do bairro é de grande verticalização. Muitos casarões antigos estão sendo derrubados para a construção de prédios voltados, majoritariamente à classe média alta, atraída pela proximidade do bairro com o mar, o Centro de Niterói, do Rio e dos principais pontos turísticos de Niterói. Também existe no bairro uma comunidade carente, o Morro do Palácio. A comunidade foi uma das primeiras a receber obras do Oscar Niemeyer, o Maquinho, em referência ao Museu de Arte Contemporânea que está situado muito próximo à comunidade.

Boa Viagem:

Boa Viagem com 0,23 km², que faz fronteira com o Gragoatá, São Domingos e Ingá, além da Baía de Guanabara. Em seu litoral encontramos falésias com grutas, as ilhas de Cardos e Boa Viagem, o Torreão além do enrocamento - Maciço de pedras arrumadas ou jogadas, destinado a proteger aterros ou estruturas dos efeitos da erosão (Cultura Niterói, 2007).

O bairro era descrito como paraíso, com paisagem repleta de morros, vegetação e fontes de água, área marcada desde o século XVII pela presença de embarcações. A principal mudança ocorreu a partir da década de 1930 na qual iniciaram os projetos de reurbanização realizados pela Cia. de Melhoramentos de Niterói, as intervenções não tinham maiores preocupações com a natureza e com a ambiência do bairro

Trazendo um recorte da paisagem da área a Ilha da Boa Viagem, marco natural e histórico de Niterói remonta ao período da ocupação portuguesa, possuindo ainda uma capela e fortim originário do século XVII. A área possui visualização para o acesso à Baía de Guanabara e teve importância militar estratégica para a cidade



Figura 27 : Ilha de Boa Viagem – fonte: Google

São Domingos:

São Domingos é um dos bairros mais tradicionais da cidade. As vias ainda conservam uma parte da arquitetura do final do século XIX e a aparência de uma cidade rural. Sua proximidade da cidade do Rio de Janeiro e do Centro favoreceram a ocupação e urbanização ainda no período colonial. No período colonial, o bairro também abrigava um porto de atracação e houve a formação de uma comunidade em torno do largo de São Domingos.

O bairro tem pouca atividade comercial. Na rua José Bonifácio, o Colégio Marília Mattoso se destaca e, em seguida, na rua Lara Vilela, a Creche Confeti se destaca. Há ainda uma academia, bares, padarias e uma livraria. O comércio local é limitado a estabelecimentos como açougues, lanchonetes, pontos de táxi e vans, farmácias, lava-jatos e oficinas, além de uma loja de materiais de construção.

A antiga Estação Cantareira, que já abrigou muitas atividades culturais e shows, foi transformada em pólo de cultura onde hoje funciona também um bar. Ao lado, está sendo erguido o Museu Petrobras de Cinema, uma obra que faz parte do Caminho Niemeyer e foi projetado pelo próprio arquiteto que dá nome ao complexo.



Figura 27.1: Edifício da Cantareira – fonte – Google

Volumetria e tipologias dos imóveis existentes no entorno imediato

Icaraí, Centro, Ingá, Boa Viagem e São domingos são bairros em processo de revitalização e mudanças de uso e ocupação das residências unifamiliares e comércios de bairro, ofertando, nos últimos anos, também serviços e novos tipos de atividades comerciais tais como bares, restaurantes além das construções multifamiliar.



Figura 28: Contexto urbano no entorno imediato

Rua Álvares de Azevedo: de uso misto, com a presença de diversos comércios e escolas tradicionais do município. Rua importante e significativa de nossa cidade, com trânsito de ônibus em toda sua extensão.



Figura 29: Rua Álvares de Azevedo, em frente ao empreendimento – Fonte Google

Rua Ator Paulo Gustavo: a principal rua comercial do bairro, com sofisticado comércio e serviço, um “Shopping a céu aberto”. Em sua variedade de usos verificamos as edificações coletivas multifamiliar, comercial, algumas mistas e, atualmente, as transformações de uso dos imóveis antigos. É a via, seguramente, com o comércio mais sofisticado da cidade.



Figura 30: Rua Ator Paulo Gustavo – Fonte Google.

Rua Dr. Tavares de Macedo: liga a Otavio Carneiro a Miguel de Frias, alternativa de ligação do Campo de São Bento ao final de Icaraí, vem experimentando um crescimento acentuado do comércio sofisticado devido a sua proximidade da Moreira Cesar e, ainda, com grande possibilidade de expansão.



Figura 31: Rua Dr. Tavares de Macedo – Fonte Google.

Rua Gavião Peixoto: rua com um dos maiores números de comércio e serviços do bairro de Icaraí e sendo uma das principais vias de acesso da cidade, possui muitas unidades mistas de comércio, serviços e/ou residências.



Figura 32: Rua Gavião Peixoto – Fonte Google.

Rua Mem de Sá: liga a Miguel de Frias ao Campo de São Bento, tem em sua maioria empreendimentos residenciais.



Figura 33: Rua Mem de Sá – Fonte Google.

Rua Roberto Silveira: corta todo o bairro de Icaraí sendo uma das ruas de maior importância em relação ao trânsito.



Figura 34: Rua Roberto Silveira – Fonte Google.

Rua General Pereira da Silva: de uso misto, seguem até Santa Rosa, passando pelo Caio Martins ou pelo Instituto Abel. São ruas importantes e significativas de nossa cidade, com trânsito de ônibus em toda sua extensão.



Figura 35: Rua General Pereira da Silva – Fonte Google.

Rua Miguel de Frias: recebe o principal fluxo de veículos para o bairro de Icaraí (região da praia). Também possui uso misto e tem como principais prédios o Colégio São Vicente de Paula e a sede da UFF (antigo Cassino Icarahy).



Figura 36: Rua Miguel de Frias – Colégio S. Vicente de Paula - Fonte: Google

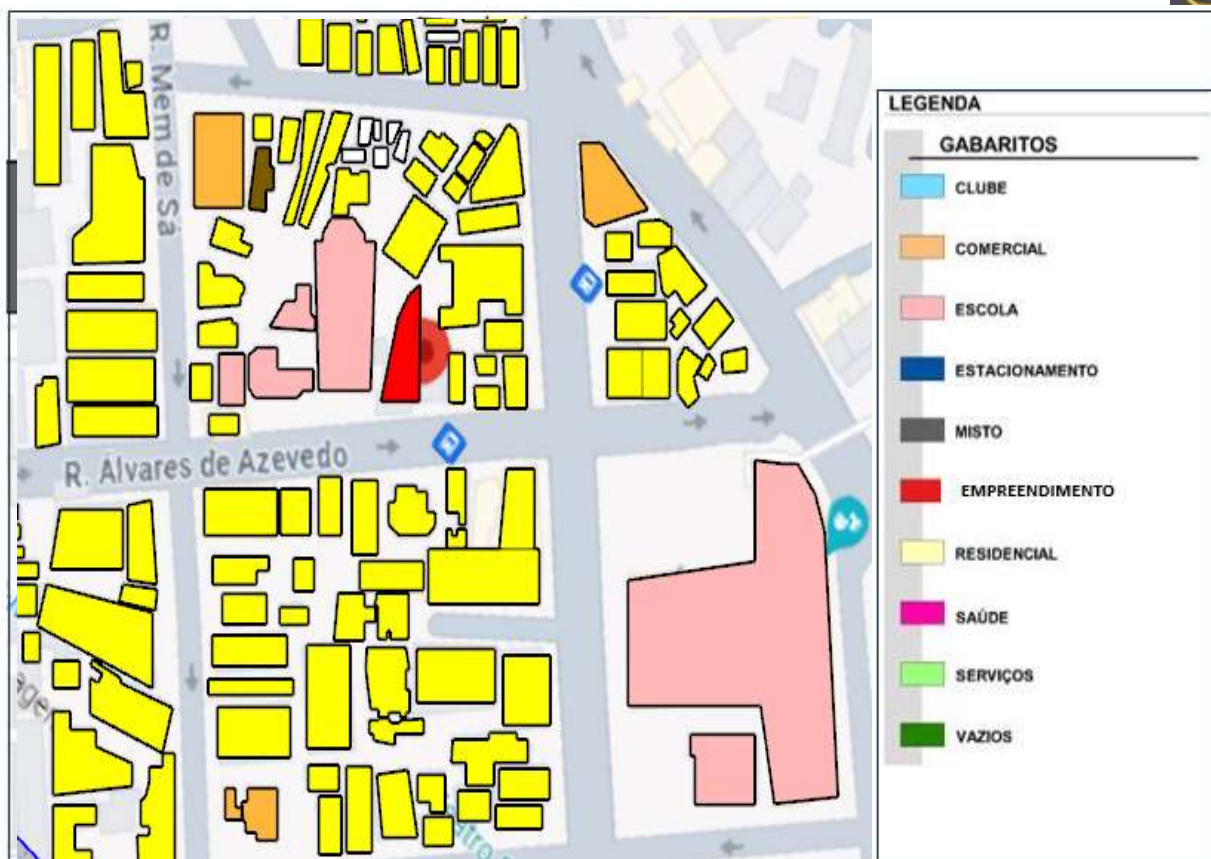


Figura 37: Mapa de tipologia e volumetria adaptação – Fonte: Google.

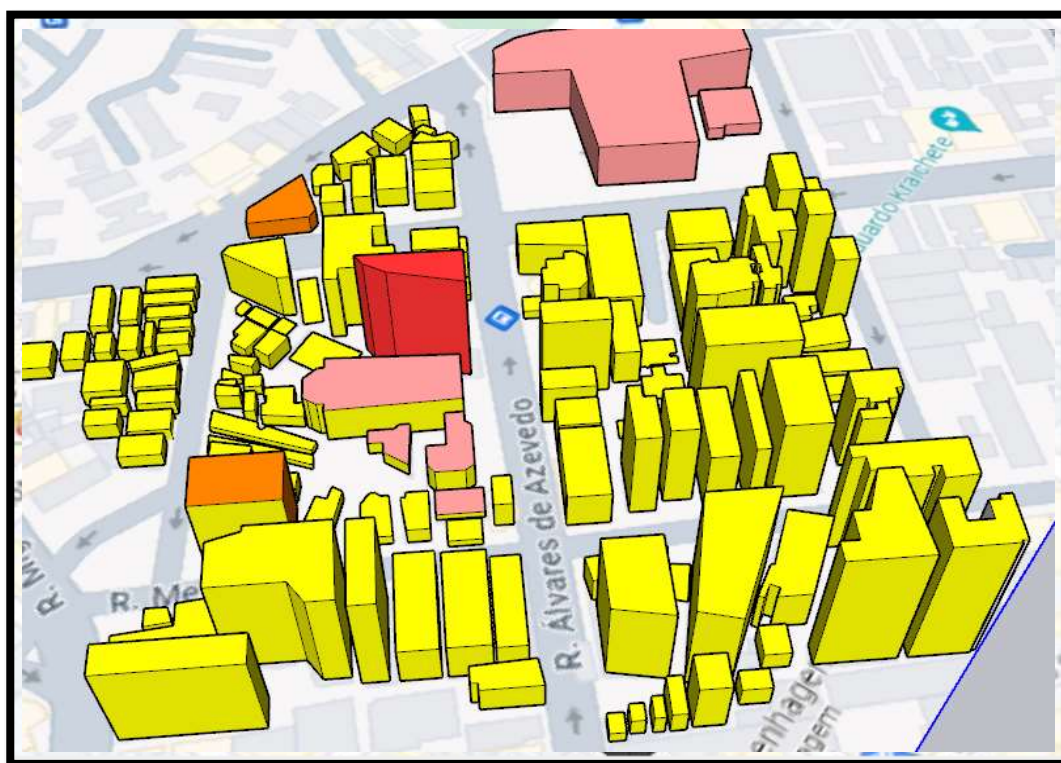


Figura 37.1: Mapa de tipologia e volumetria no entorno imediato **CORRIGIR FIGURA**

Avaliação da valorização imobiliária no entorno imediato com a implantação do empreendimento.



Contextualização

O bairro de Icaraí vem vivendo, ao longo das últimas décadas, um forte processo de verticalização, porém ainda existem casas de um e dois pavimentos que estão dando lugar a novos empreendimentos multifamiliar ou as transformações de uso para comércio e serviços. Há uma grande tendência à continuidade deste processo de verticalização e de crescimento imobiliário, forçando o setor público a investir em infraestrutura urbana para atender a esta crescente demanda. Na Rua Álvares de Azevedo o prédio de dois andares era uma residência unifamiliar.

Conforme resultado do Censo de 2010 (IBGE) o município de Niterói não apresentou crescimento populacional significativo, comparado aos demais municípios do Estado do Rio de Janeiro e também aos outros estados brasileiros. De forma que o adensamento que ocorre em Icaraí tem em sua razão, a migração interna, principalmente dos bairros mais periféricos, provavelmente devido às dificuldades do trânsito para acesso a região central de Niterói e do Rio de Janeiro e alinhando-se a esta, a existência do crescimento vegetativo da população de Niterói.

O bairro Icaraí é hoje ocupado por uma população de classe média e média alta, com uma renda per capita 5 vezes maior que a média nacional. Conta com comércio local de lojas de renome nacional, farta oferta de serviços, rede de transporte público que permite acessar praticamente todas as áreas do município, e áreas de lazer, tais como: a Praia de Icaraí e o Campo de São Bento, explicando, com isso, a grande procura por morar em Icaraí, tendo como consequência, a valorização dos empreendimentos locais, bem como os de seu entorno.

O grande número de construções novas na região ensejou, por iniciativa do Ministério Público, sentença judicial determinando a apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança para empreendimentos coletivos com mais de seis pavimentos em todo o bairro de Icaraí, culminando no Decreto Municipal nº 11099/12, que suspendeu temporariamente o licenciamento de edificações com mais de cinco pavimentos nas frações urbanas conhecidas por “Jardim Icaraí”, durante o período de estudo e tramitação da revisão do Plano Urbanístico das Praias da Baía.

A região no entorno, há muitas décadas, vêm tendo um grande crescimento imobiliário devido à melhoria das condições do bairro, não tem sido diferente para a rua Álvares de Azevedo, com o crescimento e desenvolvimento, a localização privilegiada concede a sofisticação das moradias.

O empreendedor vai construir 01 belíssimo edifício residencial de alto padrão, onde se buscou evidenciar a exclusividade e o privilégio de se morar na proximidade da Praia de Icaraí. Avarandado, projetado pelo conceituado arquiteto Joaquim Andrade, com as modernas características de sustentabilidade ambiental. Tudo isso associando um design moderno ao uso tecnologia, o mesmo conceito utilizados nos empreendimentos locais de padrão elevado.

A edificação proposta vai contribuir para sua sofisticação com o uso de alta tecnologia, permitindo a permanência da alta classe na cidade de Niterói, utilizando-se do conceito de desenvolvimento sustentável das cidades onde a verticalização e o adensamento de bairros, com infraestruturas já instaladas, reduzem os impactos ambientais na oferta de moradias, ao contrário de empreendimentos (condomínios de casas de alto luxo) em bairros ainda carentes de infraestrutura básica como abastecimento d'água, tratamento de esgotos, urbanização, transporte comércio e serviços, e que exigem grandes obras para sua instalação.

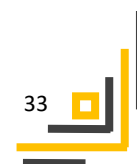




Figura 38: Rua Álvares de Azevedo – Modernização da arquitetura e sofisticação

Zoneamento / Parâmetros Urbanísticos

O empreendimento encontra-se na Região Praias da Baía, de acordo com o Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía – Lei 1967/2002 e localiza-se na Sub - Região de Icaraí. De acordo com a legislação, a área em questão está inserida na Fração Urbana – IC - 14 **e zoneamento ao Plano diretor - Lei nº 3385/19 macroárea de Urbanização Consolidada.**

Trata-se da construção de uma edificação com 14 pavimentos tipo mais cobertura com 80 unidades residenciais em formato de studios.

Determinação do Fator de Valorização do Terreno com Benefício da Implantação do Empreendimento

Dados do setor imobiliário em Niterói demonstram que nos últimos anos um grande número de empreendimentos residenciais vem sendo lançados, voltados em muito maior escala para as classes A e B, havendo a geração gradual de empregos e impostos pagos. Apesar desse aumento na oferta de unidades, no momento o mercado imobiliário encontra-se sob pressão da demanda, o que vem a gerar um aumento singular nos preços das unidades em oferta.

A área em questão é exclusiva pela sua clientela e localização, legislação específica aplicável e a última disponível para uso residencial coletivo. Tem sua infraestrutura urbana consolidada, é dotada de todos os serviços, tanto público como os de prestadores, comércio pujante e sofisticado, atendimento médico, escolas de todos os níveis, várias formas de lazer, etc., entendendo-se, com tudo isso, que a valorização do terreno incide unicamente no próprio empreendimento que, pela sua situação, quanto maior a utilização, mais valorizado será, não influenciando significativamente o seu entorno



CAPÍTULO 5

5.0 Impactos na Infraestrutura urbana

Impacto sobre a vizinhança decorrente do adensamento populacional.

Adensamento é o fenômeno associado ao crescimento populacional das cidades de forma geral e que resulta no uso intensivo do espaço urbano e neste caso o estudo desse fenômeno recai sobre o bairro de Icaraí objeto da implantação do empreendimento.

O Censo do IBGE de 2010 apresentou uma contagem de 487.562 habitantes (densidade de 36 hab./ha) para o município de Niterói e esta população está distribuída em cinco regiões de planejamento da seguinte forma:

REGIÕES	POPULAÇÃO 2000	POPULAÇÃO 2010
Praias da Baía	191.464	203.715
Oceânica	55.790	68.987
Norte	156.996	152.547
Pendotiba	49.620	55.593
Leste	5.581	6.720

Figura 39: Quadro síntese população/ região de planejamento Fonte: IBGE, 2010



Figura 40: Novas e luxuosas residências na rua Álvares de Azevedo, hoje já em uso – fonte: Google

Icaraí tem adequada infraestrutura instalada, sendo o bairro que dispõe do melhor comércio e serviços. Sua área de influência transcende os limites da cidade, atendendo ao leste metropolitano.

O Censo de 2010 demonstrou que Icaraí possui uma população de 77.468 habitantes, sendo 15,8% dos moradores de Niterói. É o bairro mais populoso, com o maior incremento econômico e alto índice de atratividade de viagens, que tem por objetivo o trabalho, saúde, educação, comércio e serviços. O Plano de Trânsito e Transporte para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro (2003), indica que São Gonçalo é responsável por intenso fluxo de pessoas, confirmando a atratividade regional do bairro.



A própria Rua Álvares de Azevedo é uma via que recebe um grande fluxo de veículos vindo do Ingá, Centro e de bairros distantes, como os provenientes das Regiões Oceânica e de Pendotiba através da Av. Almirante Ary Parreiras e, no outro extremo, a Miguel de Frias, com os do Centro, Ponte e Região Norte.

Por se tratar de um empreendimento residencial de alto padrão, não haverá a inserção no ambiente de grande quantidade de população fixa ou flutuante, estimando-se no máximo 128 moradores, 2 administradores, 6 porteiros/seguranças, 5 auxiliares de serviços gerais, totalizando 13 trabalhadores (128 m + 13 t = 141 p). Os dados compilados tratam de domicílios de uso residencial, estimando-se o máximo de 1,6 moradores por quarto, incluindo as coberturas.

O empreendimento estará localizado na Rua Álvares de Azevedo, com infraestrutura totalmente estabelecida, fácil acesso ao transporte urbano para qualquer parte da cidade e ao Rio de Janeiro. Sem vagas de estacionamento não haverá significativo aumento do fluxo de veículos na região. Após análise do Relatório de Impacto no Sistema Viário – RISV, a NITTRANS emitiu Certidão demonstrando a capacidade da malha viária em receber essa nova demanda.

Icaraí, com área de 237 ha e população de 77.468 habitantes, possui densidade demográfica de 314 hab./ha. As cidades contemporâneas têm densidades altas próximas ou superiores a 400 hab./ha. O empreendimento aumentará a população de Icaraí no máximo em 141 pessoas, menos de 0,4%. Acréscimo populacional insignificante para aquela parte do bairro (praia) que possui completa infraestrutura urbana.

Viabilidade do fornecimento de serviços

Para o atendimento deste item, foram solicitadas certidões das concessionárias envolvidas para a aprovação do empreendimento, visando o atendimento da viabilidade do fornecimento de serviços, que comprovem a capacidade da infraestrutura para o mesmo.

Abastecimento de Água e esgotamento sanitário

De acordo com a Declaração Possibilidade de Abastecimento – DPA nº 46/23 e Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário – DPE nº 55/23 fornecidas pela Concessionária Águas de Niterói (anexas) o empreendimento será atendido com ligação de água e esgoto, sendo que a rede coletora de esgoto na testada do Imóvel.

Coleta de Lixo

A Certidão solicitada a Companhia de Limpeza de Niterói- CLIN informa que existe a possibilidade de coleta dos resíduos provenientes do empreendimento.

Serviço de Telefonia

Certidão solicitada a Empresa Telemar de telefonia, informa que é possível o atendimento de telefonia no local.

Fornecimento de Energia

Certidão solicitada a Concessionária Ampla, informa que existe a possibilidade de fornecimento de energia.



Fornecimento de Gás

Certidão solicitada a Concessionária CEG informa que existe a possibilidade de fornecimento de gás.

Equipamentos urbanos e comunitários

Icaraí é considerado como bairro predominantemente classe média alta, possuindo, também, alto índice de desenvolvimento. Apresenta-se bem assistido por serviços e equipamentos públicos e privados, com infraestrutura adequada se comparado aos bairros, até mesmo da mesma Região das Praias da Baía.

A população residente no bairro consegue atender suas necessidades dentro do próprio bairro, principalmente as relacionadas ao atendimento médico, escolas, bancos, lazer como shoppings e cinemas.

Cultura, Esporte e Lazer.

Existem no bairro de Icaraí duas grandes áreas naturais de lazer A Praia de Icaraí e o Campo de São Bento. Essas áreas há muitas décadas utilizadas pelos seus moradores e de outros bairros ou municípios



Figura 41: Calçadão da Praia de Icaraí – há séculos utilizado para lazer pelos niteroienses e seus visitantes – fonte: Google

A região possui algumas atividades culturais, como cinema, teatro, galeria de artes e muitos shows na Praia. Também existem muitos espaços, públicos e privados para atividades esportivas, como clubes, academias, o Complexo Esportivo do Caio Martins e as areias da Praia de Icaraí. Porém, nos bairros adjacentes, como o Charitas e São Francisco, localizam-se outras atrações culturais e de lazer noturno como bares com música ao vivo e churrascarias que atraem muitos jovens.



Figura 42: O antigo trampolim e o “baixo bebê” de hoje – 70 anos nas areias da Praia de Icaraí – Fonte: Google



Figura 43: Campo de São Bento e sua feirinha de artesanatos – Fonte: Google

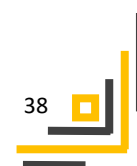
Serviço e Comércio

Atualmente o bairro caracteriza-se por habitação de qualidade e elevado padrão construtivo. Representa um estilo de vida, com comércio variado, restaurantes, cinemas, galerias de artes, o Campo de São Bento, grande área verde e de lazer, sem falar na Praia com suas areias e o calçadão. Em seu comércio destacamos a presença de importantes marcas de produtos da moda, situadas principalmente nas Ruas Ator Paulo Gustavo, Tavares de Macedo, Gavião Peixoto e algumas transversais tais como, Mariz e Barros, Otávio Carneiro e Miguel de Frias. É um dos bairros mais agradáveis para se morar. Próximo de tudo.

Em Santa Rosa e no Jardim Icarai predominam bares e restaurantes que formam o centro gastronômico da cidade, conhecido como “baixo Icarai”.



Figura 44: Bares e restaurantes do Jardim Icarai - Fonte: Google





Unidades de Saúde

Em pesquisa recente através do google para Estabelecimentos de Saúde, o bairro de Icaraí, Santa Rosa e Vital Brasil possuem 239 unidades de saúde, entre hospitais, policlínicas, clínicas de reabilitação, fisioterápicos e consultórios médicos, entre outras, tanto da rede pública Municipal, Estadual, Federal e privados. (Conforme Tabela de levantamento abaixo:).

UBS/ CENTRO MÉDICO	QUANT	Hospitais	QUANT	Policlinicas	QUANT	CONSULTÓRIOS	QUANT
CASA DE SAUDE N S AUXILIADORA	1	CHN	1	RMDI	1	varios	189
MÉDICO FAMILIA VITAL BRASIL	1	H. ICARAÍ	1	Live care	1		
UBS CENTRO	1	H. UNIV. ANT. PEDRO	1	Fisioterapia Mover	1		
POSTO DE SAUDE MORRO DO PALÁCIO	1	H. CARLOS TORTELLY	1	Silvana ammar	1		
UMEI	1	H. SÃO LUCAS	1	Unimed Icaraí	1		
MÉDICO DE FAMILIA PALÁCIO	1	H. ARI PENA	1	Co-Health	1		
CLINICA ICARAÍ 77	1	H. OFT. SANT. BEATRIZ	1	André Lui Resetti	1		
SELECT SAUDE	1	H. VETERI. LOPES TROVÃO	1	Vitale	1		
CLINICA NV	1	H. ANTONIO PEDRO	1	Cimed	1		
PROCTO NIT	1	H. CARDIO LAB	1	Centro da Dor	1		
ESOFAGO METRIA	1	H. SELECT SAUDE	1	José Benedito	1		
CENTRO CLINICO JARDIM ICARAÍ	1	H. MÉDICOS E DENTISTAS	1	Luiz Pirez Mello	1		
MARIZ E BARROS	1	H. NITERÓI D'OR	1	Cejop	1		
CENTRO MÉDICO AMIL	1	H. DE OLHOS PRONT ATE	1	ARF	1		
		H. PLACI NITERÓI	1	C.C.Icaraí	1		
		H. POLICIA M. NITERÓI	1	Enf. Med. Policlínica	1		
		H. SANTA MARTHA	1	GRUPO BEM	1		
		H. SÃO FRANCISCO	1	CARDIOCLINICA NITER	1		
Subtotal	14		18		18		189
Total de unidades a disposição	239						

Figura 45: Contagem de centros médicos - Fonte: Google

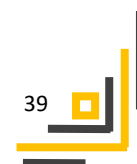
Analisando-se a quantidade de pessoas que serão inseridas no bairro através do empreendimento que é de aproximadamente 141 entre residentes e trabalhadores, faz uso da relação entre a quantidade de unidades no redor tem-se $(141/239) \times 100 = 0,59\%$ número não relevante ao nível de impacto porque para um incidência direta destes valores ainda deve-se considerar que este grupo faria uso da rede existente ao mesmo tempo, e isso não acontece, o que implica num impacto menor.

Educação

De acordo com pesquisas e análises realizadas no Município de Niterói pela Fundação CEPERJ, o índice de alfabetização é um dos mais altos dos municípios que compõem a Região Metropolitana, com 95% da população. Em consulta à Fundação Municipal de Educação, a mesma informa que no município existem 46 Escolas Municipais de ensino regular com 19.997 alunos, sendo 1.404 alunos de Ensino Infantil e 18.593 alunos de Ensino Fundamental.²

De acordo com a Secretaria de Educação, existem no município 35 Creches Comunitárias, 21 Unidades de Ensino de Educação Infantil, 37 Escolas de Ensino Fundamental, 1 Centro do Pro Jovem, 5 Bibliotecas Populares Municipal de Educação e 19 Telecentros.

Nos bairros de Icaraí, Santa Rosa e Vital Brasil existem uma boa estrutura educacional, com escolas em todos os níveis, estaduais, municipais, federais e privadas, até de nível superior como a Unilasalle, a Veterinária da UFF, entre outras. No Centro temos muitos outros cursos universitários. Até mesmo cursos profissionalizantes ou preparatórios para vestibular, totalizando aproximadamente 48 unidades educacionais. Icaraí é um dos bairros mais bem assistidos por instituições educacionais da cidade.



Por se tratar de um empreendimento para moradores de classe alta **não haverá impacto negativo** nos equipamentos urbanos e comunitários com a implantação do empreendimento, pois os moradores, geralmente se utilizam de instituições privadas.

5.4. Impacto na vegetação e arborização urbana

Não existe nenhuma espécie arbórea no terreno. Pesquisas feitas junto a SMARHS e a diretoria de Parques e Jardins da EMUSA não se identificou nenhum projeto de arborização urbana para a área ou seu entorno. **Não haverá impacto sobre a arborização urbana.**

Impactos sobre a morfologia urbana

O assunto morfologia da paisagem pressupõe a forma dada ao relevo, trazendo a percepção dos aspectos materiais e sensorialmente perceptíveis. Contudo, a morfologia não é uma realidade autônoma, estando em si mesma sua própria natureza e atributos, é preciso levar em conta, além do puro nível empírico e visual, outros aspectos que trate de padrões gerais de organização do espaço, além das transformações e a produção de novos modelos, que variam de acordo com a situação cultural e econômica de cada região. Essas configurações transformam-se, modificando a morfologia da cidade num movimento contínuo.



Figura 46: Contexto urbano do entorno

Os bairros que compõem a área de vizinhança de entorno do empreendimento são predominantemente de classe média a alta, ficando fora destes padrões as comunidades ocupantes dos morros destes bairros. A expansão urbana para estes vem atraindo outros segmentos com poder aquisitivo mais alto e, em decorrência deste fato percebem-se alterações nos padrões construtivos e com isso a variação dos gabaritos, criando um novo aspecto morfológico.

A análise morfológica baseou-se em visita ao local para caracterizar o sítio e o entorno. Quanto à observação das formas e elementos componentes da paisagem urbana. As formas do relevo natural e as edificadas, foram observadas Nas rua Álvares de Azevedo, rua Mem de Sá, Avenida Roberto Silveira e rua Castilho França, todas no entorno do empreendimento. Desta forma, pode-se perceber que a implantação do empreendimento não irá alterar a morfologia existente, pois juntamente com o empreendimento, outros empreendimentos estão nascendo, no entorno, apesar

de poucos terem as mesmas características luxuosas.

A antiga casa aparentava estado de necessidade de manutenção, grades com a pintura desgastada, plantas ornamentais desorganizadas desfavorecendo o potencial dos arredores, embora o prédio apresentava-se em condições favoráveis de conservação. Essa é uma área privilegiada da cidade e possui infraestrutura totalmente estabelecida, com fácil acesso ao transporte urbano para qualquer parte da cidade e ao Rio de Janeiro. Também acessível a pé ou de bicicleta a todo o bairro de Icaraí, influenciando positivamente na sustentabilidade e mobilidade urbana de nossa cidade.

Icaraí, hoje tem uma nova concepção urbana com funções e espaços mais diversificados. O incremento dos últimos vinte anos não é fenômeno específico de Niterói, ele ocorre em determinados bairros das principais cidades brasileiras. A verticalização, o aumento da densidade e a presença desses serviços especializados e sofisticados são característicos do desenvolvimento econômico globalizado, no qual a atividade humana exige uma solução espacial para suas demandas de maior complexidade.

O empreendimento e sua localização vem atender justamente essa complexa demanda por residências de alto padrão, evitando que a classe alta niteroiense procure outra localidade para morar.



Figura 47: Verticalização e adensamento de Icaraí – fonte: Google

O modelo de implantação proposto pelo empreendimento imobiliário situa-se na Rua Álvares de Azevedo, onde já existem prédios com características semelhantes. Será construído no alinhamento das demais edificações. Com seus 15 andares de residências, o projeto harmoniza-se perfeitamente com a moderna e luxuosa característica arquitetônica que vem se estabelecendo, preservando a paisagem urbana local e permitindo a modernização do bairro, utilizando-se dos preceitos do desenvolvimento sustentável, sem vistas públicas notáveis a serem obstruídas.



Figuras 48: Modelagem da volumetria projetada e existente

Desertificação dos passeios por extensão de muros e paredes cegas

O empreendimento situa-se com frente para a Rua Álvares de Azevedo, onde já existem outros prédios. Será construído no alinhamento das demais edificações coletivas com uma belíssima fachada que segue o conceito característico a outras unidades de porte instaladas no entorno, harmonizando-se com a arquitetura, preservando assim, a paisagem urbana local. Não criará a desertificação do passeio.

A região possui urbanização consolidada e pela observação do mapa que reproduz os cheios e vazios, entende-se que predomina no local a ocupação adensada do território.

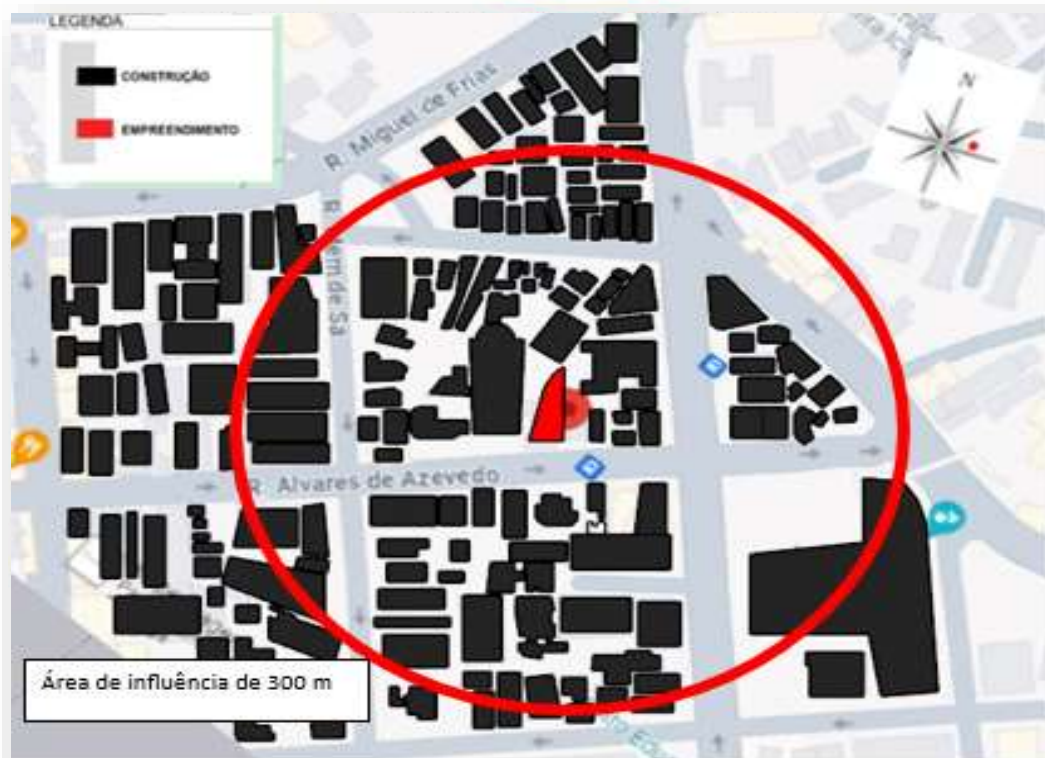


Figura 49: Mapa de cheios e vazios elaborado – imagem Google. julho 2024

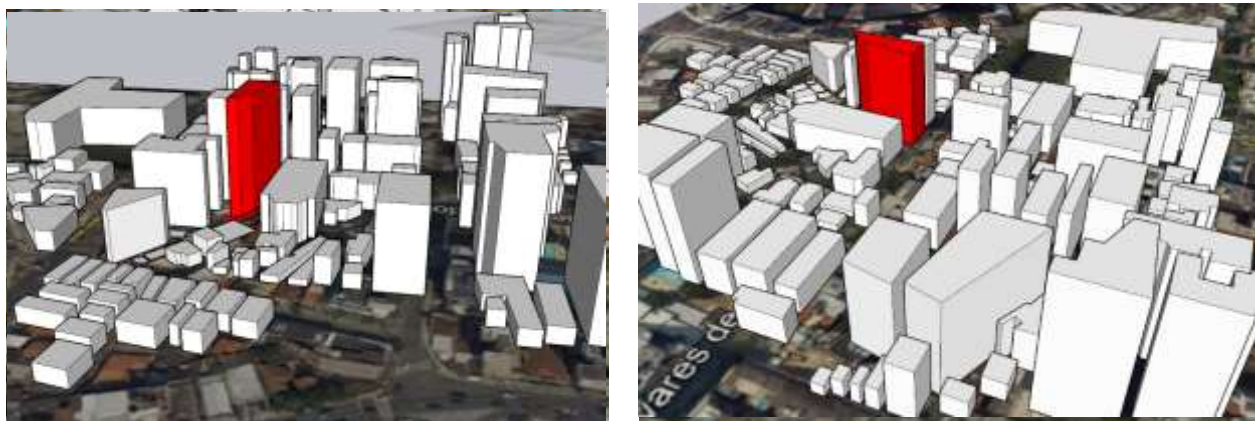


Figura 50: Modelagem do gabarito predominante

A implantação de um prédio de 15 andares, onde já existem empreendimentos do mesmo porte, tanto na Rua Álvares de Azevedo como nas ruas de entorno, não causará significativo impacto na volumetria da via. O empreendimento é um pouco mais alto que o prédio ao seu lado direito e de altura similar aos já existentes na redondeza, não causando significativo impacto na volumetria, pois sua largura é de somente 16 m no embasamento e 12,64 m na lâmina. Do outro lado, em relação ao vizinho a igreja é bem mais alto. Porém percebemos na figura acima que já é cercado por todos os lados por prédios bem mais altos que ele, ficando o empreendimento até menos impactante que os demais, devido sua pequena largura (12,64 m lâmina). O Bairro de Icaraí, com as das maiorias das cidades, há muitas décadas vêm sendo ocupadas por prédios residenciais de alto Padrão. O empreendimento se instala no estreito terreno, de 16 m, não causando significativo impacto na volumetria existente.

Neste caso, a moderna arquitetura do prédio e sua taxa de ocupação do terreno não permitem a criação de vazios desproporcionais. Esta condição não ocorre, visto que o prédio está contido em um terreno que tem 16 m de frente por 40 m de profundidade, não provocando, portanto, alteração significativa entre as fachadas que compõem a paisagem urbana.

Impactos sobre o microclima no entorno imediato

A concentração real dos poluentes no ar depende tanto dos mecanismos de dispersão como de sua produção e remoção. Normalmente, a própria atmosfera dispersa o poluente, misturando-o eficientemente num grande volume de ar, o que contribui para que a poluição se mantenha em níveis aceitáveis. As velocidades de dispersão variam com a topografia local e as condições meteorológicas reinantes. (Qualidade do Ar, 2009-INEA).

Em relação ao intenso tráfego de veículos naquela na via, a poluição ocasionada por ele é rapidamente dispersada por se tratar de via com proximidades ao mar onde os ventos são o principal mecanismo de dispersão. Os espaços ocasionados pelas construções ao redor com tamanho inferior permite a circulação das correntes de ar dissipando e melhorando a a qualidade do ar.

Impactos e Medidas Mitigadoras

O número de moradores do prédio (128) e seus veículos **não irão causar significativos impactos na qualidade do ar.**

Condições de Aeração e Ventilação

Os ventos nesta região possuem a direção Nordeste o empreendimento se beneficia destas condições naturais e recebe uma brisa-mar o que facilita, sobremaneira, a aeração e ventilação. Apesar de seu gabarito de 15 andares o empreendimento **não causará impacto na aeração e ventilação da área do entorno.**

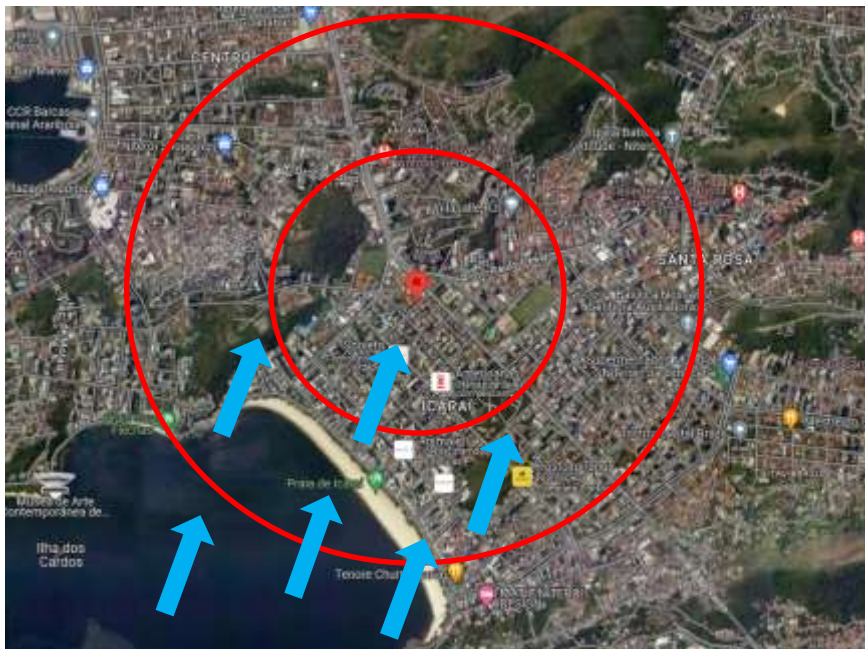


Figura 51: Direção do vento predominante - Fonte: Adaptado de Google

Impactos e Medidas Mitigadoras e Compensatórias

A aeração e ventilação da área do entorno **não será impactada** com a implantação do empreendimento. O entorno a partir da orla além de esta cercada por prédios mais robustos na extremidades das esquinas, com pouca incidência de Ventos. O vento nordeste entra na área do empreendimento por cima.

Sombreamento

Foi estudada a trajetória solar no entorno imediato do empreendimento para verificação da sombra projetada pela edificação. Utilizou-se o método Mascara de Sombra que permite analisar a insolação em um ponto específico para os 365 dias do ano. Esse estudo aferiu o impacto de sua sombra sobre as áreas adjacentes. Após análise, concluiu-se que não existem espaços especiais afetados pelas sombras. As edificações menores no entorno já são afetadas pelos prédios existentes. Mostraremos aqui somente as contribuições do empreendimento.

O sombreamento causado pelo empreendimento não tem consequências relevantes para as edificações no entorno nas simulações podemos identificar que a malha de sombra afeta de maneira irrelevante.

O empreendimento sombreia a área na parte da manhã. No restante do ano o sombreamento é sobreposto aos dos outros prédios já existentes, ou não atinge por conta dos prédios menores em volta permitindo a percolação dos raios solares em ângulos melhores. Diante do verificado, podemos dizer que o empreendimento não causará impacto negativo sobre a insolação na área de vizinhança, pois não há espaços especiais como piscinas ou praças que possam ser afetadas e as edificações já sofrem o sombreamento de outros prédios há muitos anos, tornando o acréscimo é insignificante



Figura 52: Simulação do sombreamento no mês de março às 8:00 horas da manhã

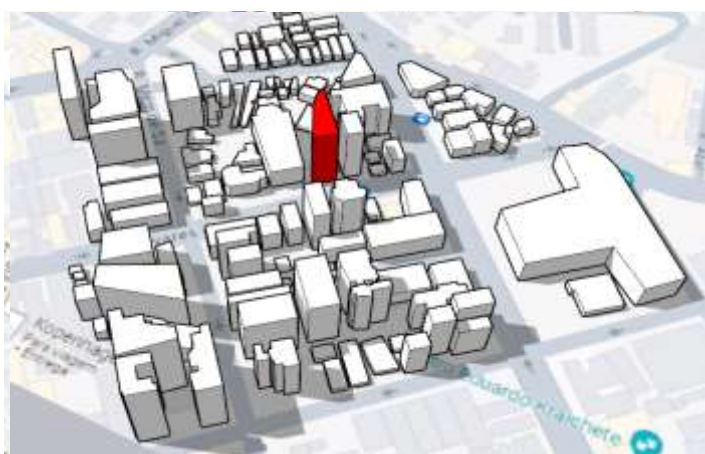


Figura 53: Simulação do sombreamento no mês de março às 15:00 horas

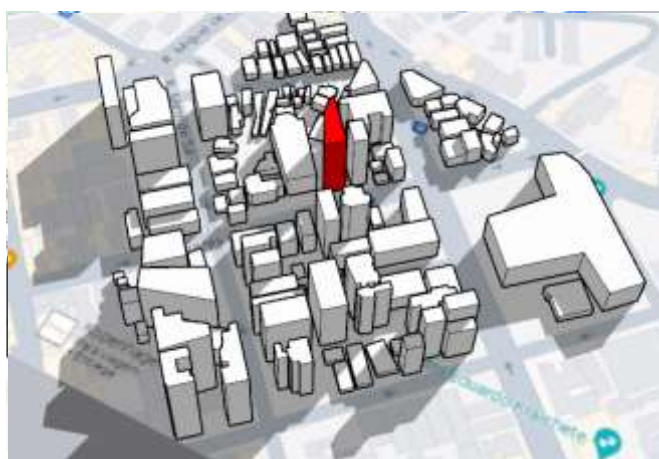


Figura 54: Simulação do sombreamento no mês de Junho às 8:00 horas da manhã

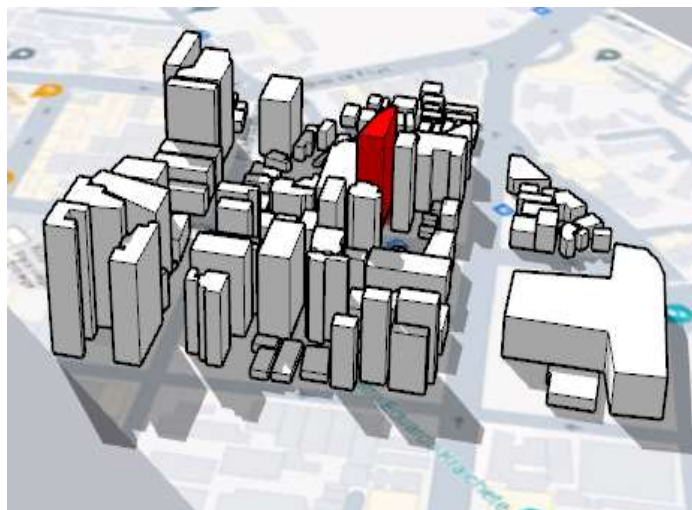


Figura 55: Simulação do sombreamento no mês de Junho às 15:00 horas

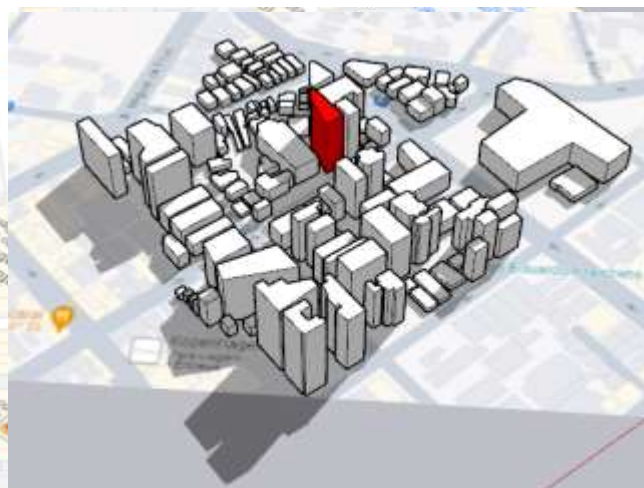


Figura 56: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 8:00 horas da manhã

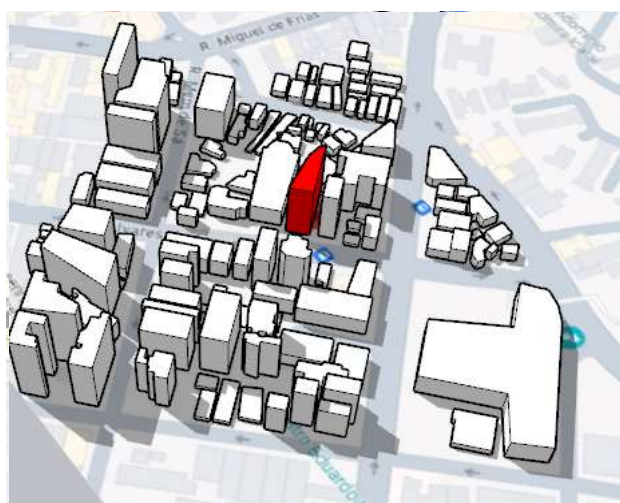


Figura 57: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 15:00 horas



Figura 58: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 8:00 horas

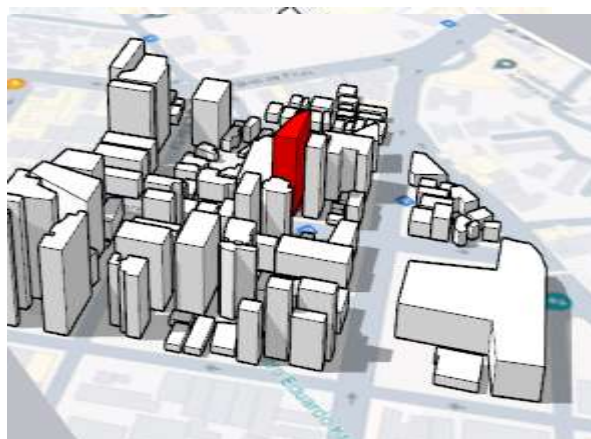


Figura 59: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 15:00 horas

Impactos na área de vizinhança - fases de obras e operação

Trata-se de construção de médio porte, nela será necessário o aporte de materiais de construção, descarregados, em quantidade, diariamente e está previsto o movimento de mão de obra contratada e prestadores de serviços. As obras, embora extinguíveis, poderão alterar o cotidiano da comunidade local, não apenas pela provável interferência no tráfego, mas também pela geração de ruídos, de material particulado e riscos potenciais de acidentes. Apesar de temporárias, obras deste porte em área urbana sempre causam transtornos no cotidiano e incômodo à população local.

Interferência no sistema viário

Assim como a recepção de material de obra, a expedição, armazenagem temporária e destinação dos resíduos gerados na obra, causam diversos transtornos à vizinhança. Como o terreno só tem acesso pela rua Álvares de Azevedo, à entrada de material deverá ocasionar interferências na via que devido ao colégio e comércio faz uso de transporte coletivo. Após análise do Relatório de Impacto no Sistema Viário – RISV, a NITTRANS emitiu Certidão demonstrando a capacidade da malha viária do entorno em receber essa nova demanda e emitiu Medida Compensatória de



R\$ 153.360,00 pelo transtorno causado.

Destino final do material resultante da movimentação de terra

O manejo dos resíduos deve obedecer aos critérios técnicos que conduzam à minimização dos riscos à saúde pública e à qualidade do meio ambiente. Utilizando-se de padrões de sustentabilidade o empreendedor irá executar as obras obedecendo a um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC já apresentado a SMARHS quando de sua solicitação de Licença de Desmonte e Demolição. Este PGRCC deverá ser seguido pela empresa construtora que será responsável pelas obras.

A obra deverá ser planejada de forma que os materiais a serem utilizados e os que caso venham a serem descartados nos serviços de terraplanagem e demolição esteja bem organizado, sendo armazenados temporariamente com segurança, observando as normas técnicas, e colocados em locais adequados as suas características físico-químicas. Deverá seguir metodologia para otimizar o uso da mão de obra e o reaproveitamento dos materiais, diminuindo o volume a ser descartado. O empreendedor é responsável pelo armazenamento temporário, transporte e destinação final dos resíduos, conforme legislação em vigor, em especial a Resolução CONAMA 307/2002 e a Lei Municipal 2730/2010.

Todo material proveniente das atividades deverá ser transportado em caminhões tecnicamente adaptados, de acordo com o estabelecido nas normas vigentes, e destinados a local previamente definido e licenciado pelos órgãos competentes, em especial aos estabelecidos no PGRCC, apresentado a SMARHS.

O empreendedor irá solicitar a SMARHS a Licença de Desmonte que deverá ser executado por empresa devidamente licenciada e todo material será enviado para uma área de transbordo e triagem ou outro local devidamente licenciado para receber este tipo de material inerte.

5.7.3. Destino final do entulho da obra

A fim de minimizar este impacto e aperfeiçoar o desempenho do canteiro de obras recomendamos que seja elaborado um Plano de Gestão de Resíduos para os resíduos provenientes da construção e que deverão ser classificados, armazenados e encaminhados em conformidade com a Resolução CONAMA 307 de 05 de julho de 2002 e as normas ABNT NBR 15112/2004 e 15.113/2004. Serão descartados em caçambas os resíduos que não possam ser aproveitados e transportados por empresas licenciadas que darão a destinação correta as: Área de Transbordo e Triagem – ATT de resíduos da construção civil ou Centro de Tratamento de Resíduos - CTR devidamente licenciados. Toda a movimentação sobre o controle de Manifestos de Resíduos.

Na fase de demolição das estruturas existentes também o empreendedor seguirá os procedimentos descritos acima, utilizando-se inclusive do mesmo PGRCC, sendo que para tanto o empreendedor vai solicitar a SMARHS sua Licença de Demolição, sendo este serviço executado por empresa devidamente licenciada que apresentará contrato entre as partes. Por fim o material proveniente das demolições terá como destino um Centro de Tratamento de Resíduos - CTR ou Área de Transbordo e Triagem – ATT devidamente licenciados.

Maiores detalhes sobre as licenças e as empresas que executarão os serviços de demolição, desmonte e transporte destinação dos resíduos de obras estão contidos no RAS especialmente elaborado para o empreendimento.



Existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno

Não existe nenhuma espécie arbórea no terreno ou na calçada em frente. Pesquisas feitas junto a SMARHS e a diretoria de Parques e Jardins da EMUSA não se identificou nenhum projeto de arborização urbana para a área ou seu entorno.



Figura 60: Vista frontal do empreendimento – Fonte: Google

Produção de Ruídos

Apesar de temporárias, obras deste porte em área urbana sempre causam transtornos no cotidiano e incômodo à população local e este empreendimento tem previsão de execução das obras em 12 meses, ou seja, um período relativamente extenso de incômodos, principalmente os relacionados aos ruídos provenientes de serras circulares, compressores, bate-estacas, guindastes e etc.

Alguns destes equipamentos não podem ser confinados para minimizar os impactos auditivos. Objetivando não impactar com ruídos desnecessários a vizinhança os empreendedores irão adotar procedimentos de confinamento de maquinário com excesso de ruídos como forma de minimizar os incômodos e manter o nível de ruído dentro das referências estipuladas pela NBR-10.151, atendendo também a Lei 1967/2002 que normatiza a emissão de ruídos na Região das Praias da Baía e a Lei Estadual 4931/2006 que trata do Confinamento das Serras Circulares.



Esgotamento Sanitário

O esgotamento sanitário se dará através das instalações internas, devidamente dimensionadas para cada unidade. Não será permitido qualquer uso inadequado que possa vir a causar contaminação ou poluição das águas pluviais que verterem do empreendimento. Toda água será reutilizada e/ou destinada à rede pública de esgoto. A concessionária “Águas de Niterói” declara a possibilidade de esgotamento sanitário, conforme DPE nº 055/2023. Essa rede pública tem rede coletora na testada do imóvel, mitigando assim esse impacto.

Qualidade do Ar

Com relação à qualidade do ar durante as obras, o principal fator de impacto na vizinhança é o alto índice de emissão de particulados e elementos voláteis gerados durante o processo. A qualidade do ar em Niterói é considerada como regular e mesmo inadequadas em alguns pontos, de acordo com o INEA. O processo de escavação será executado em ambiente com umidade controlada, evitando-se a geração de nuvens de poeira. O preparo do concreto é um dos processos que mais deterioram a qualidade do ar. Objetivando reduzir os impactos inerentes ao seu preparo, o concreto será dosado fora do canteiro de obras. No entorno do empreendimento o local onde possa haver maiores emissões de particulados na própria rua Álvares de Azevedo, que tem fluxo regular de veículos.

Enquanto as obras vão atingindo andares maiores eles serão revestidos por tela protetora que evita a disseminação de particulados, queda de material ou ferramentas. Caso o diâmetro da malha da tela protetora não seja suficiente para impedir a emissão de particulados e cause algum transtorno, será substituída por uma com maior densidade. O empreendimento não causará **impactos significantes na qualidade do ar** e a organização do canteiro de obras contribuirá para minimizar ainda mais este impacto com a limpeza periódica do pátio.

Impactos e Medidas Mitigadoras

As obras do empreendimento não gerarão impactos significativos. O impacto referente à circulação de caminhões será minimizado pela colocação de placas sinalizadoras informando entrada e saída de caminhões, atendimento ao plano de gestão de entrega de materiais, atendimento ao horário estipulado na legislação para o início da obra e carga e descarga e compensado através de pagamento a NITTRANS. Como forma de minimizar os ruídos da obra: serão respeitados os horários permitidos em lei o atendimento aos níveis preconizados na NBR 1051 e os empreendedores irão adotar procedimentos de confinamento de maquinário com excesso de ruídos como forma de reduzir os incômodos e manter o nível de ruído dentro dos padrões.

Os resíduos da obra que não forem reutilizados serão encaminhados de forma a atender a Resolução CONAMA nº 3027 de 2002 e as normas NBR 15112 e 15113, ambas de 2004. A fim de diminuir o número de partículas em suspensão, a área do canteiro de obras será molhada com frequência, será realizada limpeza periódica e caso necessário, a substituição da tela protetora, por uma de maior densidade.





Compatibilizações com planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental e com a infraestrutura urbana e o sistema /viário na área de vizinhança.

O empreendimento encontra-se na Região Praias da Baía, de acordo com o Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía – Lei 1967/2002 e localiza-se na Sub - Região Icaraí. De acordo com a legislação, a área em questão está inserida na Fração Urbana - IC-14.

O empreendedor pretende construir 01 belíssimo edifício residencial de alto padrão, avarandado, projetado pelo conceituado arquiteto Joaquim Andrade, com as modernas características similares de outros novos prédios de Icaraí. Pretende-se que o empreendimento contribua para a modernização residencial de Icaraí, a melhoria da paisagem urbana local e o adensamento populacional de um bairro que já possui infraestrutura instalada, permitindo com isso que a cidade consiga manter sua alta classe social morando por aqui, utilizando-se do conceito de desenvolvimento sustentável das cidades onde a verticalização e o adensamento de bairros, com infraestruturas já instaladas, reduzem os impactos ambientais na oferta de moradias de alto luxo em condomínio de casas que geralmente só tem espaço para serem construídos em bairros ainda carentes de infraestruturas básicas como abastecimento d'água, tratamento de esgotos, urbanização, transporte comércio e serviços, que exigem grandes obras para sua instalação. Exemplos deles são os condomínios que são construídos em Pendotiba, Maria Paula, Rio do Ouro, Várzea das Moças, bairros sem quase todas essas infraestruturas citadas. O projeto atende integralmente a Cartilha de Acessibilidade das Calçadas.

No que diz respeito à adequação a infraestrutura urbana e o sistema viário, a avaliação destes itens indicam que não haverá sobrecarga ou conflitos significativos após a instalação do mesmo. Para tanto o empreendimento solicitará a SMARHS sua Licença Ambiental de Instalação – LAM.

Demarcação de melhoramentos públicos em execução ou aprovadas por lei na vizinhança.

Não foi identificado nenhum melhoramento público em execução ou aprovadas por lei na vizinhança.

Impactos, Medidas Mitigadoras e Compensatórias

O projeto prevê a construção de 4.096,34m² de área total, em um único bloco, 1 térreo com portaria, bicicletário, espaço de co working, espaço gourmet e lavanderia, além das áreas destinadas a zeladoria, 2º pavimento com 6 studios, 3 terraços e uma hidromassagem no studio 206, mais 13 pavimentos tipo, com 6 studios por pavimento, e mais 2 coberturas com 1 hidromassagem cada. Ainda na cobertura, uma área comum com academia, banheiro, terraço com deck e piscina, **não causará impacto negativo significativo na área diretamente afetada, nem a seu entorno.**



CAPÍTULO 6

6.1 Relatório de Impacto no Sistema Viário

A cidade apresenta um dos maiores Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) do Brasil, alta renda familiar e relação habitante/carro, indicando o alto poder aquisitivo da população, sendo o crescimento imobiliário e o de veículos, fatos geradores de demandas básicas como mobilidade da população.

A construção da passagem de nível (mergulhão) na Av. Marques do Paraná, no centro, o novo traçado viário da Estrada da Cachoeira e da Av. Roberto Silveira tem mostrado melhoras significativas no escoamento do tráfego da Região de Pendotiba e Oceânica. Inclusive a inversão das mãos da Roberto Silveira no horário de retorno do Rio de Janeiro vem funcionando bem minimizando o fluxo de tráfego pela Praia de Icaraí.

A implantação do PDTT, com incentivo ao transporte público é o caminho sustentável para a cidade poder suportar o acréscimo de veículos que vem se apresentando com os incentivos dados pelo governo. O empreendimento será implantado para atender a demanda da alta classe social de Niterói, evitando-se seu êxodo para a cidade do Rio de Janeiro e sua arquitetura vem valorizar ainda mais Icaraí. Consta anexo ao presente estudo, a Certidão de Análise de Estudo de Impacto no Sistema Viário – Uso Residencial, emitida pela NITTRANS, com a devida medida compensatória.

CAPÍTULO 7

Matriz de impactos

Essa Matriz apresenta as ocorrências impactantes identificadas, definindo e classificando os impactos possíveis, relacionando, ainda, os elementos impactados e as medidas compensatórias e mitigadoras sugeridas.

Foram avaliados impactos do “projeto” nos seguintes aspectos:

- ✓ Adensamento populacional;
- ✓ Ambiente Natural;
- ✓ Infraestrutura;
- ✓ Trânsito e transporte;
- ✓ Morfologia urbana;
- ✓ Microclima;
- ✓ Fases da obra.

A seguir, tabela com critérios para classificação dos impactos:

CRITÉRIO		CLASSIFICAÇÃO		
Consequência (C)	Indica se o impacto resultante tem efeitos benéficos ou adversos	P (positivo)	N (negativo)	
Abrangência (A)	Impactos cujos efeitos se fazem sentir na Área de Influência do Empreendimento (área do empreendimento e área de vizinhança)	L (local)	R (regional)	
Intensidade (I)	Grau do impacto sobre o elemento estudado, segundo a intensidade com que as características ambientais sejam modificadas	1 (baixa)	2 (média)	3 (alta)
Tempo (T)	Período em que o impacto será causado	Pe (permanente)		Te (temporário)



CAPÍTULO 8

Referências bibliográficas

ABNT - NBR 10.004 Classificação de resíduos sólidos.

ÁGUAS DE NITERÓI - Águas de Niterói fecha o ano com o reconhecimento do Governo, FSB Comunicação, <http://webintra.aguasbr.com.br/publique/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?contextid=74&infoid=597&sid=301>, acesso em 06/01/2012.

SCULTORI DA SILVA, Cláudio Valente. OCUPAÇÃO URBANA DE ZONA DE AMORTECIMENTO DE UCN DAS CIDADES – Reserva Ecológica Darcy Ribeiro – Niterói, UFF/ Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo -dissertação de mestrado – Niterói – 2011.

CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente. Resolução nº. 307, Diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, 5 de julho de 2002.

_____- Resolução nº. 03 – Padrões de qualidade do ar, 1990.

_____- Resolução nº. 05 - Instituiu o Programa Nacional de Controle da Qualidade do Ar, 1989.

GONÇALVES, M. A. B. - Programa entulho limpo, primeira etapa – Coleta Seletiva. Manual distribuído por Eco Atitude - Ações Ambientais, Sinduscon-DF e UnB, 2000.

Grupo Águas do Brasil, Empresa do Grupo Águas do Brasil – Sistema de Esgoto, disponível em <http://webintra.aguasbr.com.br/publique/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?sid=87>, acessado em 06 de janeiro de 2012.

GUELMAN, Regina Prado (organizadora). A preservação do Patrimônio Cultural em Niterói. DEPAC, Niterói, 2007.

Estatuto da Cidade. *Guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Câmara dos Deputados, Coordenação de publicações. Série Fontes de referência. Legislação nº 40. Brasília, 2001.

IBGE – Censo Demográfico 2010.

EIV/RIV Instrução Técnica 04/2011-Estrada do Sapê ,472 — CEP: 24320-570 – Sapê - Niterói.

EIV/RIV Instrução Técnica 06/2011 – Estrada Caetano Monteiro, 903 – Matapaca– Niterói.

INEPAC: Instituto Estadual do Patrimônio Cultural – Consulta de bens tombados, disponível em: http://www.inepac.rj.gov.br/modules.php?name=Guia&file=consulta_detalhe_bem&idbem=125; acesso em 15 de abril de 2010;

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Patrimônio. Material disponível em:

<http://portal.iphan.gov.br/portal/montarPaginaSecao.do?id=12297&retorno=paginalphan>, acesso em 17/12/2011;

JACOBS, Janes – Morte e Vida de Grandes Cidades – SP: Martins Fontes, 2000;

NITERÓI, Prefeitura Municipal. Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei 1470 de 11.11.1995, alterada pelas Leis 1563/1996, 1594/1997 e 1795/2000.

_____, Prefeitura Municipal, Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente.

PLANO DIRETOR DE NITERÓI, Lei n.º 1157, de 29 de dezembro de 1992. Prefeitura Municipal de Niterói, Niterói, RJ. 1992.

_____, Prefeitura Municipal. Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente Mapa de Hierarquização Viária, março 2009;

_____, Prefeitura Municipal. Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente Mapa de Zoneamento Ambiental, janeiro 2007;

_____, Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Ciência e Tecnologia, - Bairros de Niterói, 1991, disponível em: <http://www.ddp-fan.com.br/bairros/camboinhas.htm>, acessado em 17/05/2011.

PAEZ, Luciano Gagliardi. Dinâmica Territorial no Município de Niterói: um foco na emergência dos condomínios fechados da Região Oceânica. Tese de Mestrado em Estudos Populacionais e Pesquisas Sociais. Fundação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Escola Nacional de Ciências Estatísticas. Rio de Janeiro, 2006.

Secretaria Municipal de Ciência e Tecnologia da Prefeitura de Niterói SECITEC. Niterói Bairros. Niterói, 1996.

RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz: *A (in) governabilidade da cidade? Avanços e desafios da reforma urbana*.

In: VALLADAES, Lícia e COELHO, Magda Prestes (orgs): Governabilidade e pobreza no Brasil. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.

SOARES, Emmanuel de Macedo. As ruas contam seus nomes. v.1. Niterói: Niterói Livros, 1993.





RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Jorge Luiz da Costa Pinheiro – Engenheiro Civil- Engenheiro Seg. Do Trabalho

Crea-RJ nº - 167666 -D

Thais de Oliveira Pereira Justiniano - Engenheira Civil

Crea -RJ 2021100337



Anexos

- ❖ Planta de gabarito da área de entorno
- ❖ Planta de uso do solo da área de entorno
- ❖ Matriz de Impacto
- ❖ DECLARAÇÕES
 - Enel
 - CLIN
 - DPA e DPE
 - Gás
 - Telefônia
 - Nittrans
 - Nada Opor RAS
 - Seconser

IMPACTOS SOBRE	MATRIZ DE IMPACTO -Alvarez de Azevedo										
	ASPECTOS ANALISADOS	AÇÃO	ELEMENTO IMPACTADO	IMPACTO	CLASSIFICAÇÃO				MEDIDAS		OBSERVAÇÃO
					C	A	I	T	MITIGADORAS	COMPENSATORIAS	
ADENSAMENTO POPULACIONAL	POPULAÇÃO	ACRESCIMO INSIGNIFICANTE NA POPULAÇÃO FIXA E FLUTUANTE – MÁXIMO 243 MORADORES	BAIRRO DE ICARAÍ	CRESCIMENTO INSIGNIFICANTE DA POPULAÇÃO FIXA.	N	L	1	Pe			USO RESIDENCIAL (243) MORADORES + 21 TRABALHADORES ACESSO FÁCIL - VIA MISTA.
AMBIENTE NATURAL	PROJETO PAISAGÍSTICO	PLATIO NOS ANDARES	AMBIENCIA LOCAL	MELHORIA DO AMBIENTE LOCAL	P	L	1	Pe			POUCO ESPAÇO PARA JARDIM
	SOLO E RELEVO	DESMONTE OU TERRAPLANAGEM	ÁREA DE TRANSBORDO E TRIAGEM - ATT	RETIRADA DE MATERIAL TERROSO	N	L	1	Te	DESTINAR CORRETAMENTE		REUTILIZAR, RECICLAR – ARMAZENAR TEMPORARIAMENTE, TRANSPORTAR E DESTINAR, CORRETAMENTE - CONTRATAR EMPRESAS LICENCIADAS.
	COBERTURA VEGETAL	NÃO HÁ SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO		INTERFERÊNCIA NO ENTORNO	P	L	1	Pe			
SERVIÇOS URBANOS E INFRAESTRUTURA	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (SAÚDE E EDUCAÇÃO)	ACRESCIMO INSIGNIFICANTE NA UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS EXISTENTES.	REDE PUBLICA E PRIVADA LOCAL	CRESCIMENTO INSIGNIFICANTE NO ATENDIMENTO LOCAL	N	L	1	Pe			UTILIZAÇÃO DAS REDES PRIVADAS. EMERGÊNCIAS MÉDICAS PÚBLICAS E PARTICULARES DA REGIÃO
	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (TURISMO E LAZER)	ACRESCIMO DE MORADORES	OS EQUIPAMENTOS DESTINADOS AO LAZER E AO TURISMO CULTURAL	ICARAÍ E ADJACÊNCIAS	N	L	1	Pe			
	ABAST. DE ÁGUA	LIGAÇÃO A REDE EXISTENTE		SEM IMPACTO							DECLARAÇÃO DA EMPRESA
	COLETA DE LIXO	ATENDIMENTO PELO SERVIÇO MUNICIPAL		SEM IMPACTO							DECLARAÇÃO DA EMPRESA
	TELEFONIA	LIGAÇÃO A REDE EXISTENTE		SEM IMPACTO							DECLARAÇÃO DA EMPRESA
	ENERGIA ELÉTRICA	LIGAÇÃO A REDE EXISTENTE		SEM IMPACTO							DECLARAÇÃO DA EMPRESA
	ESGOTAMENTO SANITÁRIO	LIGAÇÃO NA REDE EXISTENTE	ETE - ICARAÍ	ACRESCIMO DO VOLUME DE ESGOTO A SER TRATADO.	N	L/R	1	Pe	TRATAMENTO E REUTILIZAÇÃO DE ÁGUAS CINZAS.		ATENDIMENTO AS LEIS N° 2630/2009 E 2856/2011
	DRENAGEM	LIGAÇÃO NA REDE EXISTENTE	REDE DE DRENAGEM	SEM IMPACTO					RETARDO E ACUMULO, DAS ÁGUAS PLUVIAIS		
MICRO CLIMA	QUALIDADE DO AR	NÃO HÁ IMPACTO SIGNIFICATIVO, POSITIVO OU NEGATIVO, NA QUALIDADE DO AR.									
	CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E VENTILAÇÃO	NÃO HÁ IMPACTO SIGNIFICATIVO, POSITIVO OU NEGATIVO, NAS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E VENTILAÇÃO.									
	SOMBREAMENTO	CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO	PRÉDIOS E PEQUENAS EDIFICAÇÕES AOS ARREDORES	SOMBREAMENTO EM ALGUMAS HORAS DO DIA OCASIONALMENTE PARTE DA MANHÃ	N	L	1	Pe			SOMBREAMENTO SOBRE ÁREAS DA VIZINHANÇA NÃO HÁ IMPACTOS CONSIDERÁVEIS DE SOMBREAMENTO
MORFOLOGIA URBANA	EDIFICAÇÕES COLETIVAS EM VIAS COM MENOS DE 9,00M DE DISTÂNCIA ENTRE TESTADAS	RUA MISTA	-	SEM IMPACTO							NÃO HÁ TESTADA À FRENTE
	EDIFICAÇÕES QUE NÃO POSSAM SER INSERIDAS EM UM QUADRADO COM 50,00M DE LADO	O TERRENO POSSUI 16,40M DE FRENTE POR 29,00 DE PROFUNDIDADE	-	SEM IMPACTO							NÃO PROVOCA ALTERAÇÕES ENTRE AS FACHADAS QUE COMPÕE RUA
	CONTRASTE OSTENSIVO DE VOLUME	CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO	AMBIÊNCIA LOCAL	criação de elemento com pouca ressonância local	P/N	L	1	Pe	CONSTRUÇÃO PRÉDIO ALTO PADRÃO RESIDENCIAL EMBASAMENTO COMERCIAL, VALORIZANDO A RUA E O ENTORNO		
	OBSTRUÇÃO DE VISTAS PÚBLICAS NOTÁVEIS	CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO	AMBIENCIA LOCAL	VALORIZAÇÃO DO ENTORNO	p	L	2	Pe			NÃO OBSTRUE – LOCAL SEM MOBILIÁRIOS ESPECIAL OU VISTAS NOTÁVEIS - MODERNIZANDO A MORADIA LOCAL
	DESERTIFICAÇÃO DE PASSEIOS POR EXTENSÃO DE MUROS E PAREDES CEGAS	SERÁ CONSTRUÍDA NO ALINHAMENTO DOS OUTROS PRÉDIOS COM BELÍSSIMA FACHADA	-	SEM IMPACTO							
	criação de vazios desproporcionais	A TAXA DE OCUPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NÃO PERMITE VAZIOS URBANOS	-	SEM IMPACTO							
	INTERRUPÇÃO DE ALINHAMENTOS	NÃO OCORRE À HIPÓTESE DE INTERRUPÇÃO DE ALINHAMENTOS,	-	SEM IMPACTO.							

IMPACTOS SOBRE	MATRIZ DE IMPACTO -Alvarez de Azevedo												
	ASPECTOS ANALISADOS	AÇÃO	ELEMENTO IMPACTADO	IMPACTO	CLASSIFICAÇÃO				MEDIDAS				OBSERVAÇÃO
					C	A	I	T	MITIGADORAS		COMPENSATÓRIAS		
VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	VALOR DOS IMÓVEIS	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	BAIRRO DE ICARAÍ	VALORIZAÇÃO DAS RESIDÊNCIAS DA REGIÃO DO ENTORNO	P	L/R		Pe					
SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE	FLUXO DE VEÍCULOS	ACRESCIMO INSIGNIFICANTE NA FROTA DE VEÍCULOS E AUMENTO NA DEMANDA POR TRANSPORTE	VIAS LOCAIS E TRANSPORTES URBANOS	AUMENTO INSIGNIFICANTE NA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E NECESSIDADE POR TRANSPORTES PÚBLICOS	N	L/R		Pe			PAGAMENTO A NITTRANS DE MEDIDA COMPENSATÓRIA		A CERTIDÃO DA NITTRANS DEMONSTRA A CAPACIDADE DA PRÉSENTANTE BACKER E DAS VIAS DO ENTORNO DE RECEBER O AUMENTO DO FLUXO
FASES DA OBRA	QUALIDADE DO AR	HAVERÁ ESCAVAÇÃO	MORADORES VIZINHOS	AUMENTO DE PARTICULADOS EM SUSPENSÃO	N	L		Te			UMIDIFICAÇÃO DO LOCAL DE MOVIMENTAÇÃO DE TERRA		LICENÇA DE DESMONTA – SMARHS TRANSPORTE E DESTINAÇÃO LICENCIADAS
	ESGOTAMENTO SANITARIO	DEJETO DO CANTEIRO	MEIO AMBIENTE	POLUIÇÃO	N	L/R		Te			UTILIZAÇÃO DE BANHEIROS DO CANTEIRO DE OBRAS		BANHEIROS DO CANTEIRO DE OBRAS LIGADOS A REDE PÚBLICA.
	PRODUÇÃO DE RUÍDOS	USO DE EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS	ÁREA DE VIZINHANÇA	AUMENTO DO RUÍDO	N	L		Te			ATENDIMENTO ÀS NORMAS DA ABNT (NBR 10.151) E MUNICIPAIS.		COMPARTIMENTAÇÃO DAS SERRAS CIRCULARES
	DESTINO FINAL DO RESÍDUOS PROVENIENTES DA OBRA	BOTA FORA	MEIO AMBIENTE	POLUIÇÃO E DEGRADAÇÃO	N	R		Pe			ELABORAÇÃO DO PLANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS EM ATENDIMENTO A LEG.MUNICIPAL, Res. CONAMA 307/02 E A ABNT NBR 15112/04; 15113/04.		ENVIO DO MATERIAL QUE NÃO REUTILIZAR A ATT PARA RECICLAVEM OU DESTINAÇÃO FINAL - CONTRATAR EMPRESAS DE TRANSPORTE E DESTINO LICENCIADAS.
	EXISTÊNCIA DE ARBORIZAÇÃO E VEGETAÇÃO NO TERRENO	NÃO HÁ VEGETAÇÃO NA ÁREA		SEM IMPACTO									
	DESTINO FINAL DO MATERIAL RESULTANTE DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA	HAVERÁ ESCAVAÇÃO E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA.	MEIO AMBIENTE	POLUIÇÃO EDEGRADAÇÃO	N	R		Pe			ELABORAÇÃO DO PLANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS EM ATENDIMENTO A LEG.MUNICIPAL, Res. CONAMA 307/02 E A ABNT NBR 15112/04; 15113/04		ENVIO DO MATERIAL QUE NÃO REUTILIZAR A ATT PARA RECICLAVEM OU DESTINAÇÃO FINAL - CONTRATAR EMPRESAS DE TRANSPORTE E DESTINO LICENCIADAS.
	INTERFERÊNCIA NO SISTEMA VIÁRIO	CARGA E DESCARGA	VIAS DA REGIÃO	RETENÇÃO	N	L		Te			O RECEBIMENTO DE MATERIAIS (CARGA E DESCARGA) DEVERÁ ATENDER AOS HORÁRIOS PREVISTOS EM LEI COMO TAMBÉM A UM PLANO DE GESTÃO DA OBRA.		



Processo: 9900050771/2023

Atividade: Análise de RAS – Construção de Edificação Residencial Multifamiliar.

Endereço: Rua Alvares de Azevedo, nº 239, Icaraí, Niterói/RJ.

Empresa: EMP. XLVI INCORPORAÇÕES LTDA

PARECER DE ANÁLISE DO RELATÓRIO AMBIENTAL SIMPLIFICADO.

Após a leitura e análise do Relatório Ambiental Simplificado, apresentado pela empresa **EMP. XLVI INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ 18.851.763/0001-01**, no intuito de atender o processo judicial nº 0050897-12.2009.8.19.0002 e parecer da Procuradoria Geral do Município nº 066/FMS/PGA2023, foi identificado que o mesmo apresentou medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias para os impactos gerados na ampliação, construção de uma Edificação Residencial Multifamiliar, localizado à : Rua Alvares de Azevedo, nº 239, Icaraí, Niterói/ RJ, com isso, nada temos a opor ao estudo apresentado, devendo ser respeitadas as restrições pertinentes de seu zoneamento.

Cabe ressaltar que, este documento não permite que o empreendedor inicie a obra, execute demolição, desmonte e/ou realize supressão de vegetação e que o mesmo não se exime de solicitar todas as licenças ambientais que se façam necessárias para a implantação do empreendimento, após a aprovação do Relatório Ambiental Simplificado.

Niterói, 12 de dezembro de 2023.

Valéria Rollemberg
Analista ambiental SMARHS – Setor de Licenciamento
Matricula 1.240.884-2

De acordo:

RAFAEL ROBERTSON
Secretário Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade.


e-Ciga

Assinado digitalmente por:

Valeria Valle De Souza Rollemberg
•••651.817-••
Data: 12/12/2023
15:47

Ciga



CLIN
Campanha Municipal de Limpeza
Urbanas de Niterói

DECLARAÇÃO

À
XLVI INCORPORAÇÕES LTDA.

Declaramos que no empreendimento residencial na Rua Alvares de Azevedo, nº239 - Icaraí - Niterói - RJ a coleta de resíduos sólidos domiciliares é realizada de segunda a sábado no período noturno à partir das 19:30hs executada pela Econit Engenharia Ambiental.

Ressaltamos que a CLIN não coleta restos e embalagens, trapos e resíduos que estejam contaminados por óleos, graxas, lubrificantes e outros produtos derivados de atividades industriais, que tenham riscos potenciais à saúde pública e ao meio ambiente.

A presente declaração é fornecida gratuitamente.

Niterói, 31 de Junho de 2022.


PYLADES DE MAGALHÃES MATTOS NETTO
SUPERINTENDENTE

Declaração de Possibilidade de Abastecimento	D.P.A. : 77/22
	O.S. : 4815149

Solicitante: EMP XLVI INCORPORACOES LTDA	Imóvel: Residencial
Endereço: RUA ALVARES DE AZEVEDO, 239	Bairro: Icaraí
Referência:	

INTERESSADO	
Nome: ENIO LEITE DA SILVA	Telefone: (21)98563-1842
Qualificação:	Telefone:
Endereço:	

Declaramos para os devidos fins a possibilidade de abastecimento de água, obedecendo as seguintes condições

- a) Regime de Abastecimento: Intermitente
- b) Reserva mínima requerida: Reserva apresentada em projeto de 129.82 m³, sendo 75.40 m³ de reserva superior e 54.42 m³ de reserva inferior, atende as necessidades de consumo do empreendimento.
- c) Rede de Distribuição: DN 150 mm
- d) Diâmetro do ramal externo: DN 1.1/2"
- e) Hidrômetro: MULTIJATO DN 1" QN 5M³/H CLASSE B


Observações

- 1 - Ligação atenderá um prédio residencial multifamiliar com 75 apartamentos.
- 2 - Documento válido por 2 (dois) anos a partir da data de expedição.

Declaro estar ciente e de acordo com as exigências contidas na D.P.A.

Data: 22 / 11 / 2022 Assinatura do cliente:

Data: 04/11/2022

Assinatura: 
Andre Ribeiro Malhano
Coordenador Operacional
de Águas

Declaração de Possibilidade de Esgotamento

D.P.E.: 077/2022
O.S.: 4815152
Ligação: 1100005613

Solicitante: EMPREEDIMENTO XLVI INCORPORAÇÕES LTDA
Endereço: RUA ALVARES DE AZEVEDO, N° 239
Referência:

Imóvel: MULTIFAMILIAR
Bairro: ICAPAI

INTERESSADO

Solicitante: ENIO LEITE DA SILVA
Qualificação: SOLICITANTE
Endereço: ACIMA

Telefones: (21) 98563-1842

OBSERVAÇÕES

- 1- O imóvel deverá possuir caixa de gordura.
- 2- O diâmetro da tubulação de esgotamento sanitário do empreendimento não poderá ser superior ao diâmetro da rede coletora de esgoto da concessionária.
- 3- As contribuições de águas pluviais não poderão ser direcionadas para a rede coletora de esgoto.
- 4- De acordo com o Decreto Estadual nº 22872/1996, Art. 82 - No caso de a instalação sanitária ou qualquer dispositivo de esgoto estiver situado abaixo do nível da rua, deverá ter seus esgotos elevados mecanicamente para o coletor do referido logradouro.

INFORMAÇÕES PARA O PROJETO

Rede Coletora de esgoto da Rua Alvares de Azevedo
Diâmetro 150mm / profundidade 1,19m
Profundidade máxima da CI a ser adotada
Profundidade máxima da CI 0,65 m
Diâmetro da Ligação a ser adotada
Diâmetro 150 mm
Declividade da ligação a ser adotada
Declividade mínima de 1 %

O logradouro é servido por rede coletora de esgoto, podendo o mesmo ser ligado. Deverá ser construída uma caixa de inspeção no passeio conforme padrão Águas de Niterói.

Condições para a ligação

Em até 120 dias os documentos abaixo relacionados deverão ser apresentados para avaliação técnica, sob risco de ter sua solicitação de ligação de esgoto negada.

- Plantas de Instalações Sanitárias contendo:
 - * Localização da Caixa de Inspeção (CI) para futura ligação na rede de esgoto;
 - * Profundidade da CI;
 - * Diâmetro do ramal predial (Tubulação de chegada na CI)
 - * Vazão de projeto para cada ramal predial;
 - * Localização das caixas de gordura;
 - * Detalhe das caixas de gordura para visualização do acesso para limpeza.
- Plantas de Drenagem Pluvial contendo:
 - * Os ramais de drenagem do pavimento térreo e subsolo.
 - * A localização das caixas de interligação dos ramais internos para a galeria do logradouro
- Memorial de calculo contendo:
 - * O dimensionamento detalhado das vazões em cada ramal predial;
 - * O dimensionamento detalhado da caixa de gordura;

Declaro estar ciente e de acordo com as exigências contidas na D.P.E

Data: 22/11/2022 Ass. Cliente:

Ger. Operacional

DATA: 11/11/2022

Andre Ribeiro Malhano
Coordenador Operacional do E

RESTRIÇÕES DA LICENÇA DE DEMOLIÇÃO

Nº 34/2023

- 01 A autorização expressa na presente licença refere-se exclusivamente à execução de demolição de um imóvel localizado na Rua Alvares de Azevedo, nº 239, Icarai, Niterói/RJ, tendo como responsável técnico o engenheiro Jayme Filipi Machado Evangelho, CREA 2018201239 e ART nº 2020230118853;
- 02 O requerente deverá ser cadastrado ao sistema online de Manifesto de resíduos do INEA, atendendo a Resolução CONEMA nº 79 que aprovou a NOP-INEA 35 que dispõe sobre a Norma Operacional para o sistema online de manifesto de transporte de resíduos - Sistema MTR, publicada no DOE 13/03/2018;
- 03 Se ficar provado, através de relatório de vistoria técnica, a existência de danos à segurança pública ou a bens públicos ou particulares, bem como quaisquer irregularidades nos serviços executados, esta Secretaria poderá determinar a suspensão e/ou cassação da presente licença, ou ainda determinar medidas de controle ou compensação ambiental;
- 04 O local da demolição deverá ser molhado quantas vezes se fizerem necessários, de modo a minimizar o material particulado em suspensão;
- 05 Atender ao Código Ambiental do Município de Niterói, Lei nº 2.602 de 14/10/2008 e publicada no D.O.R.J. em 15/10/2008, com maior atenção ao artigo 188, inciso I, que permite, nas obras em geral, os sons e ruídos provenientes de máquinas e equipamentos exclusivamente no período de 8 (oito) às 17 (dezessete) horas; de cravação de estacas a percussão, do uso de perfuratrizes, rompedores, britadeiras, compressores e similares exclusivamente no período entre 10 (dez) e 17 (dezessete) horas, e do uso de explosivos em demolições ou obras em geral, exclusivamente entre 10 (dez) e 15 (quinze) horas. Essas atividades somente poderão ser realizadas nos dias úteis, não sendo permitidas suas operações aos sábados, domingos e feriados;
- 06 Atender à Lei Municipal nº 2.957 de 27/07/2011, que dispõe sobre a obrigatoriedade de informar através de placas expostas nas obras, os números de autorizações e licenças ambientais;
- 07 Atender à Lei Municipal nº 2.730 de 14/09/2010, publicada no Jornal "O Fluminense" de 21/09/2010, que institui Plano Integrado de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil;
- 08 A utilização de equipamentos movidos a óleo diesel deverá ter controle quanto à emissão de fumaça preta;
- 09 Eliminar métodos de trabalho e ambientes propícios à proliferação de vetores (insetos e roedores nocivos), principalmente as formas de acúmulo de água que possam propiciar a proliferação do mosquito *Aedes aegypti*, transmissor da dengue;
- 10 Esta Licença não contempla autorização para supressão de vegetação, poda, capina e/ou roçada;
- 11 Caso por qualquer motivo haja paralisação que vá ultrapassar o prazo da licença ou mesmo a não realização da demolição, a Secretaria de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade deverá ser comunicada imediatamente via carta protocolada;
- 12 Esta licença não exime o requerente do atendimento às legislações em vigor;
- 13 Esta licença não exime o requerente da obtenção das licenças ambientais referentes a cada etapa do empreendimento, nem autoriza nenhum tipo de construção no local;
- 14 Todos os resíduos gerados pela obra deverão ser retirados, transportados e recebidos por empresas licenciadas ambientalmente para tal fim;
- 15 Não realizar queima de material ao ar livre;
- 16 Atender a Resolução CONAMA nº 001/1990, de 08/03/1990, publicada no D.O.U. de 02/04/1990, que dispõe sobre critérios de emissão de ruídos;
- 17 Adotar medidas de controle no sentido de evitar a emissão de material particulado para a atmosfera e de reduzir o nível de ruídos provenientes da execução das obras e do fluxo de veículos;
- 18 Adotar medidas de controle para evitar o carreamento e transbordamento de material para as vias públicas;
- 19 Para emissão da Certidão de Demolição será necessário apresentar todos os manifestos de resíduos gerados na atividade;
- 20 Só será permitida uma única renovação neste processo após essa licença ser entregue.

PREFEITURA DE NITERÓI
SMARHS
ENTREGUE EM
25/07/2023
003572-037-59
Cm. de Il. de It. de Il.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Meio Ambiente,
Recursos Hídricos
e Sustentabilidade

LICENÇA PARA DEMOLIÇÃO

Nº 34/2023

Processo nº 250/002008/2022

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade da Prefeitura Municipal de Niterói, através de seu Secretário, Sr. RAFAEL ROBERTSON OLIVEIRA FIGUEIREDO, no uso de suas atribuições e de acordo com a Lei Complementar nº 140, de 08 de dezembro de 2011; Decreto Estadual nº 46.890, de 23 de dezembro de 2019; Lei Municipal 2.602, de 14 de outubro de 2008; Convênio de Cooperação nas Áreas de Fiscalização e Licenciamento Ambiental celebrado entre o Estado do Rio de Janeiro e o Município de Niterói em 21 de maio de 2007; e, Resolução CONEMA nº 92, de 24 de junho de 2021 e sua atualização, concede a presente Licença de Demolição, que autoriza:

EMP. XLVI INCORPORAÇÕES LTDA

CNPJ: 18.851.763/0001-01

ENDEREÇO: RUA MIGUEL DE FRIAS, Nº 77, SALA 701 – PARTE, ICARAÍ, NITERÓI/RJ.

a executar a demolição de um imóvel localizado na **Rua Alvares de Azevedo, nº 239, Icaraí, Niterói**, inscrito na PMN nº 119.087-5. A área a ser demolida é de **340,00 m² (trezentos e quarenta metros quadrados)**, com volume previsto para demolição de **410,00m³ (quatrocentos e dez metros cúbicos)**. Com coordenadas UTM L=693790,27 m e S=7466256,81 m, fuso 23, de acordo com o Google Earth.

O material da demolição deverá ser transportado e recebido por empresas devidamente licenciadas por órgão ambiental competente, sob pena das medidas legais cabíveis.

A não observância às restrições contidas no verso desta licença implicará em penalidades cabíveis, tais como sua perda imediata.

Niterói, 24 de julho de 2023.

RAFAEL ROBERTSON

Secretário do Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade

VALIDADE DA LICENÇA 180 DIAS APÓS O RECEBIMENTO

Rua Visconde de Sepetiba, nº 987, 10º andar, Centro, Niterói- RJ

Tel: 2620-0403, Ramal: 338

e-mail: niteroismarhs@gmail.com

S
M
A
R
H
S



PREFEITURA DE NITERÓI
SMARHS

ENTREGUE EM
26/04/2023

003578038-9
Fmz bet do ela



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Meio Ambiente,
Recursos Hídricos
e Sustentabilidade

AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL

Nº285/2022

Processo nº 250002029/2022

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade da Prefeitura Municipal de Niterói, através de seu Secretário, Sr. Rafael Robertson Oliveira Figueiredo, no uso de suas atribuições e de acordo com a Lei Complementar nº 140, de 08 de dezembro de 2011; Decretos Estaduais nº 42.050, de 25 de setembro de 2009, e nº 42.440, de 30 de abril de 2010; Convênio de Cooperação nas Áreas de Fiscalização e Licenciamento Ambiental celebrado entre o Estado do Rio de Janeiro e o Município de Niterói em 21 de maio de 2007; e, Resolução CONEMA nº 92, de 24 de junho de 2021, concede a presente **AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL** a:

REQUERENTE: Emp. XL VI Incorporações LTDA

CNPJ: 18.851.763/0001-01

Para proceder a **SUPRESSÃO** de 03 (três) indivíduos arbóreos, localizados na Rua Álvares de Azevedo Nº 239 – Icaraí, Niterói/RJ.

Esta autorização pressupõe a observância das condições discriminadas no verso deste documento e nos demais anexos constantes do processo que, embora não transcritos, são partes integrantes da mesma. O não cumprimento das condições contidas nesta Autorização implicará sua revogação e na aplicação das sanções e penalidades previstas na Legislação Ambiental vigente, sem prejuízo de outras sanções e penalidades cabíveis.

VALIDADE DA AUTORIZAÇÃO: 02 ANOS APÓS O RECEBIMENTO.

Niterói, 25 de novembro de 2022.


Rafael Robertson

Secretário de Meio Ambiente, Recursos Hídricos
e Sustentabilidade

Continua no verso

Rua Visconde de Sepetiba, nº 987, 10º andar, Centro, Niterói- RJ

Tel: 2620-0403, Ramal: 338

e-mail: niteroismarhs@gmail.com

S
M
A
R
H
S



CONDIÇÕES DA AUTORIZAÇÃO DE SUPRESSÃO VEGETAL

Nº285/2022

1. Condições gerais:

1.1 Atender ao que preconiza a legislação ambiental municipal, em especial a Lei 2602/2008 e Resolução SMARHS Nº01/2022. Como também legislações federais e estaduais, sem prejuízo de outras sanções e penalidades cabíveis.

1.2 A SMARHS, mediante decisão motivada, poderá modificar as condicionantes, as medidas de controle e adequação, bem como suspender ou cancelar esta autorização, caso ocorra:

- violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais;
- omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiarem a expedição da autorização;
- graves riscos ambientais e de saúde.

1.3 Não é permitido:

- uso de fogo e de produtos químicos de qualquer espécie para eliminação de vegetação;
- depósito do material oriundo da supressão de vegetação em aterros e em mananciais hídricos.

2. Condições específicas:

2.1 A Emp. XL VI Incorporações LTDA, CNPJ: 18.851.763/0001-01 é a única responsável perante a SMARHS pelo atendimento às condicionantes postuladas nesta autorização.

2.2 A supressão desta vegetação deverá ser executada por profissional habilitado, visando atendimento às condicionantes postuladas nesta autorização. Não caberá qualquer responsabilidade a esta Secretaria por danos que porventura possam ocorrer por ocasião da supressão a terceiros.

2.3 O responsável pela execução deverá portar no momento da supressão, o original desta Autorização Ambiental, cópia do Registro de Motosserra e Cadastro Técnico Federal - CTF IBAMA, caso a mesma seja realizada com motosserra.

2.4 Constatada a presença de nidificação habitada nos vegetais a serem suprimidos, o procedimento deverá ser adiado até o momento da desocupação dos ninhos, sob pena de nulidade da respectiva autorização.

2.5 Observar que a supressão em questão deve estar de acordo com as técnicas estabelecidas no Manual de Arborização Urbana de Niterói disponível no site da SMARHS.

2.6 Os resíduos da supressão deverão ser acondicionados no interior do terreno de forma a não causar transtornos aos pedestres e ao trânsito local até o seu transporte ao destino final, que deverá ser devidamente licenciado para recebimento destes resíduos.

2.7 Esta autorização está condicionada ao cumprimento do TCA nº 100/2022.

*****Fim*****

PREFEITURA DE NITERÓI
SMARHS

ENTREGUE EM

09/02/2024

003 575037-59
Ene B. de Azevedo



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Meio Ambiente,
Recursos Hídricos
e Sustentabilidade

LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL DE INSTALAÇÃO

LAM-I Nº 04/2024

PROCESSO Nº 250/0002009/2022

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade da Prefeitura Municipal de Niterói, através de seu Secretário, Sr. RAFAEL ROBERTSON OLIVEIRA FIGUEIREDO, no uso de suas atribuições e de acordo com a Lei Complementar nº 140, de 08 de dezembro de 2011; Decreto Estadual nº 46.890, de 23 de dezembro de 2019; Lei Municipal 2.602, de 14 de outubro de 2008; Convênio de Cooperação nas Áreas de Fiscalização e Licenciamento Ambiental celebrado entre o Estado do Rio de Janeiro e o Município de Niterói em 21 de maio de 2007; e, Resolução CONEMA nº 92, de 24 de junho de 2021, e sua atualização, concede a presente Licença Ambiental Municipal de Instalação, que autoriza:

EMP XLVI INCORPORAÇÕES LTDA

CNPJ: 18.851.763/0001-01

ENDEREÇO: RUA MIGUEL DE FRIAS, Nº 77, SALA 701 PARTE, ICARAÍ – NITERÓI/RJ.

a construir edificação residencial multifamiliar com 4.104,46 m² (quatro mil cento e quatro vírgula quarenta e seis metros quadrados) de área a ser edificada em Fração Urbana IC-14, com previsão de desmonte de 110 m³ (cento e dez metros cúbicos). Com coordenadas UTM L= 693788,02 m e S= 7466258,41, fuso 23, de acordo com o Google Earth.

No seguinte local:

Rua Álvares de Azevedo, nº 239, Icaraí.

Com as seguintes restrições:

1. Publicar comunicado de recebimento desta licença em jornal diário de grande circulação no município e/ou no Diário Oficial Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de concessão desta licença, enviando cópias das publicações à SMARHS;
2. Esta licença diz respeito aos aspectos ambientais e não exime o empreendedor do atendimento das demais licenças e autorizações federais, estaduais e municipais exigíveis por lei;
3. Esta licença não poderá sofrer qualquer alteração, nem ser plastificada, sob pena de perder sua validade;

Esta licença tem validade de 03 (três) anos contados a partir do seu recebimento, respeitadas as condições nela estabelecidas.

Niterói, 06 de fevereiro de 2024.

RAFAEL ROBERTSON

Secretário de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade

VALIDADE DA LICENÇA: 03 ANOS APÓS O RECEBIMENTO

Rua Visconde de Sepetiba, nº 987, 10º andar, Centro, Niterói- RJ

Tel: 2620-0403, Ramal: 338

e-mail: niteroismarhs@gmail.com

S
M
A
R
H
S



Condições de Validade Específica

4. O requerente deverá ser cadastrado ao sistema online de Manifesto de resíduos do INEA, atendendo a Resolução Conema nº 79 que aprovou a NOP-INEA 35 que dispõe sobre a Norma Operacional para o sistema online de manifesto de transporte de resíduos - Sistema MTR, publicada no DOE 13/03/2018;
5. A atividade possui como responsável técnico o Engenheiro Civil Marcelo do Nascimento com registro no CREA/RJ nº 200243447-6 e ART nº 2020230107905;
6. Atender à Resolução nº 307 do CONAMA, de 05/07/2002, publicada no D.O.U. de 17/07/2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil;
7. Atender à Lei Municipal nº 2.630, de 07/01/2009, que disciplina os procedimentos relativos ao armazenamento de águas pluviais para reaproveitamento e retardo da descarga na rede pública;
8. Atender à Resolução CONAMA nº 001/1990, de 08/03/1990, publicada no D.O.U. de 02/04/1990, que dispõe sobre critérios de padrões de emissão de ruídos;
9. Atender ao Código Ambiental do Município de Niterói, Lei nº 2.602 de 14/10/2008 e publicada no D.O.R.J. em 15/10/2008, com maior atenção ao artigo 188, inciso I, que permite, nas obras em geral, os sons e ruídos provenientes de máquinas e equipamentos exclusivamente no período de 8 (oito) às 17 (dezesete) horas; de cravação de estacas a percussão, do uso de perfuratrizes, rompedores, britadeiras, compressores e similares exclusivamente no período entre 10 (dez) e 17 (dezesete) horas, e do uso de explosivos em demolições ou obras em geral, exclusivamente entre 10 (dez) e 15 (quinze) horas. Essas atividades somente poderão ser realizadas nos dias úteis, não sendo permitidas suas operações aos sábados, domingos e feriados;
10. Atender à Lei Municipal nº 2.857 de 27/07/2011, que dispõe sobre a obrigatoriedade de informar, através de placas expostas nas obras, os números de autorizações e licenças ambientais;
11. Atender à Legislação Edilícia e Urbanística do Município de Niterói;
12. Todos os resíduos gerados pela obra deverão ser retirados e transportados por empresas licenciadas ambientalmente para tal fim e encaminhados a locais, também licenciados ambientalmente, para recebimento de tal resíduo;
13. Implantar o canteiro de obras em área desprovida de vegetação e dotá-lo de infraestrutura de esgotamento sanitário, abastecimento de água e coleta de lixo;
14. Adotar medidas de controle para evitar o carreamento e o transbordamento de material para as vias públicas;
15. Adotar medidas de controle no sentido de evitar a emissão de material particulado para a atmosfera e de reduzir o nível de ruídos provenientes da execução das obras e do fluxo de veículos;
16. Não lançar quaisquer resíduos ou efluentes não tratados na rede de drenagem ou nos corpos d'água;
17. Acondicionar os resíduos sólidos urbanos em sacos plásticos e conservá-los em recipiente com tampa, até o seu recolhimento por empresa licenciada para tal;
18. Não realizar queima de qualquer material ao ar livre;
19. Eliminar métodos de trabalho e ambientes propícios à proliferação de vetores (insetos e roedores nocivos), principalmente as formas de acúmulo de água que possam propiciar a proliferação do mosquito *Aedes aegypti*, transmissor da dengue;
20. Manter atualizados junto à SMARHS os dados cadastrais relativos à atividade ora licenciada;
21. Submeter previamente à SMARHS, para análise e parecer, qualquer alteração no projeto;
22. A SMARHS exigirá novas medidas de controle ambiental, sempre que julgar necessário;
23. Esta licença não autoriza supressão de vegetação;
24. Apresentar nesta SMARHS a comprovação de ligação na rede coletora de esgoto na ocasião do término das obras.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE, RECURSOS HÍDRICOS
E SUSTENTABILIDADE

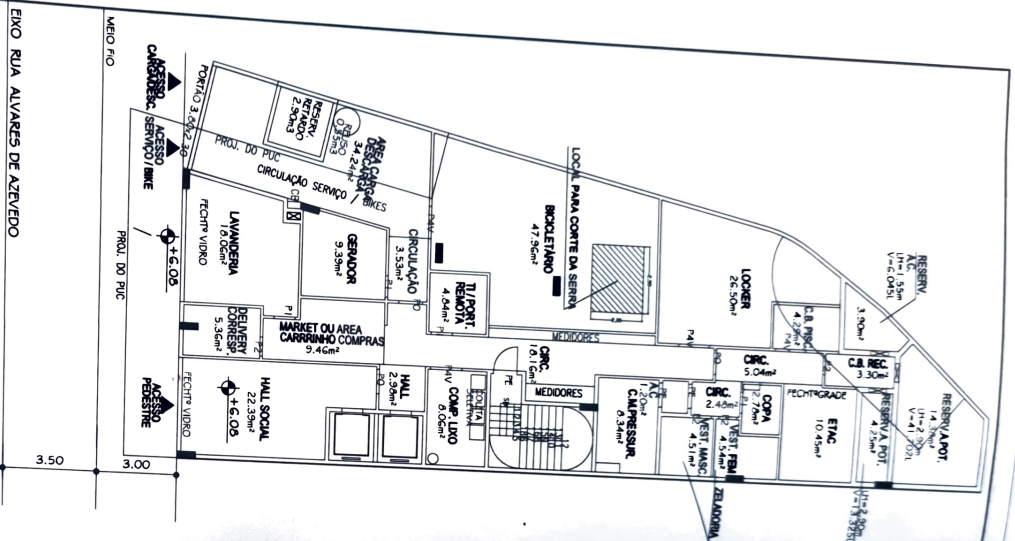
APROVADO	
S M A R H	PROC. <u>250 / 1979 / 2011</u>
	EM <u>09 / 09 / 11</u> <u>Rafael Robertson</u>
	ASS. <u>Secretaria de Meio Ambiente</u> <u>Mat. 1229 575-0</u>
OBS.: A APROVAÇÃO DO PROJETO FICA VINCULADA AO LAUDO DE MEDIÇÃO.	

PROJETO DE TRATAMENTO ACÚSTICO PARA UTILIZAÇÃO DE SERRA, PARA OBRA SITUADA A RUA ALVARES DE AZEVEDO, Nº 239 - ICARAÍ - NITERÓI - RJ

REQUERENTE

RESPONSÁVEL TÉCNICO MARCELO DO NASCIMENTO
ENGENHEIRO, CREA Nº 1997102180

1

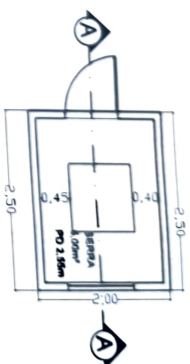


TÉRREO

ÁREA CONSTRUÍDA: 332.47 m²

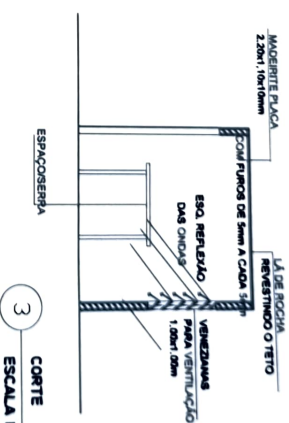
1 PLANTA SITUAÇÃO

ESCALA 1/250



2 PLANTA BAIXA

ESCALA 1/75



3 CORTÉ

ESCALA 1/75

PLACA DE MADEIRITE

2.20x1.10mx10mm

TELHA SANDUICHE

AT25/1020 5cm

PLACA DE MADEIRITE

PLACA DE MADEIRITE

1.10x2.20x10mm

4 DETALHAMENTO DA PAREDE DE TRATAMENTO ACUSTICO

ESCALA 1/20

PLACA DE MADEIRITE

2.20x1.10mx10mm

COM FURROS DE 05mm

E PROF. 5mm

5 DETALHAMENTO DOS FURROS DA MADEIRA

ESCALA 1/20



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Conservação e
Serviços Públicos
SECONSER

**DECLARAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE LIGAÇÃO DE DRENAGEM AO
COLETOR PÚBLICO**

Referente ao Processo nº 040/1519/2022

Niterói, 10 de maio de 2023

Declaro que **EMP. XLVI INCORPORAÇÕES LTDA.**
executará a obra de ligação de águas pluviais do
empreendimento localizado à Rua Álvares de Azevedo,
239 - Icarai- Niteroi, ligando-o à rede coletora, em
de acordo com a portaria 06/2019, publicada em 03 de
julho de 2019, dentro das normas técnicas, após
vistoria realizada pelo Setor de Topografia.



Dayse Monassa

*Secretária Municipal de Conservação e
Serviços Públicos*

CERTIDÃO DE ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO - USO RESIDENCIAL

PROCESSO NITTRANS: 530/007879/2022

PROCESSO SMU: 080/008691/2022

NOME DO EMPREENDIMENTO/CONSTRUTORA: EMP. XLVI INCORPORAÇÕES LTDA

ENDEREÇO: RUA ÁLVARES DE AZEVEDO Nº 239 – ICARAÍ – NITERÓI

INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº: 055/2022

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Tipo de Empreendimento: RESIDENCIAL

Descrição: MULTIFAMILIAR

Vagas de Estacionamento: 00

Nº de Unidades Residenciais: 75

Área do Terreno (m²): 416,10

Área Total Construída (m²): 4.104,46

Área Construída Computável (m²): 1.860,81

CÁLCULO DE VIAGENS GERADAS

POR UNIDADES RESIDENCIAIS - UR

Taxas/fórmulas usadas:	Quantidade de Viagens:	Observação:
Manhã: 75*0,40	30	CADERNO TÉCNICO 01 NITTRANS
Tarde: 75*0,41	30,75	

VIAS IMPACTADAS

RUA ÁLVARES DE AZEVEDO

MEDIDAS MITIGADORAS:

NÃO HÁ

MEDIDA COMPENSATÓRIA:

Como Medida Compensatória dos impactos criados pelas viagens geradas pelo empreendimento, deverá ser recolhido ao FUNDO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA (Lei nº 2829/2011 de 06 de maio de 2011) o valor de:

R\$ 61.500,00 (SESSENTA E UM MIL E QUINHENTOS REAIS)

Pagamento por meio de GRM – Guia de Recolhimento Municipal, no site da Secretaria Municipal de Fazenda, por meio do link:

<http://grm.fazenda.niteroi.rj.gov.br/quiarecolhimento>

Unidade Gestora: Secretaria Municipal de Fazenda

Código de recolhimento: 000002 – Impacto Viário.

IMPORTANTE: Fica o Aceite de Obras e/ou Licença de Funcionamento, emitidos pela SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MOBILIDADE, condicionados à apresentação da CERTIDÃO DE QUITAÇÃO das Medidas Compensatórias dos Impactos Viários - EISV, obtida junto à NITTRANS após confirmação do pagamento.

COMENTÁRIOS:

1 - Carga e Descarga:

Antes do início das obras a NitTrans deverá ser consultada para definição da Área de Carga e Descarga.

2 - Aprovação do Projeto:

As plantas apresentadas referentes ao Empreendimento não foram aprovadas pela SMU mas possuem processo administrativo 080/008691/2022 tramitando.

3 - Descrição do Empreendimento:

O projeto é para construção de uma edificação de uso residencial em um único bloco com 14 pavimentos tipos + cobertura, composto por térreo, PUC e 75 unidades residenciais distribuídas nas lâminas. O prédio não possui vagas de estacionamento projetadas. Trata-se de uma edificação que atenderá um perfil socioeconômico de classe média e alta. O empreendimento está localizado na RUA ÁLVARES DE AZEVEDO Nº 239, no Bairro de ICARAÍ.

4 - Área de Influência:

4 - 1 – A área de influência do empreendimento é muito bem servida de comércio e serviços, criando condições apropriadas a realização de viagem a pé de pequenas distâncias.

4 - 2 – O bairro apresenta ocupação mista, predominância residencial, com estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços variados, atendendo praticamente toda a demanda gerada em espaços urbanos.

4 - 3 – Bairro ocupado, majoritariamente, pela classe média e alta, concentrando 16% da população do município, possuindo a maior densidade populacional da cidade.

4 - 4 – Observa-se no bairro uma forte tendência de utilização de viagens não motorizadas, principalmente a bicicleta.

5 - Transportes Coletivos:

Região extremamente atendida por transporte coletivo.

6 - Geração de Viagens:

Para o cálculo do número de viagens residenciais, o Estudo levou em consideração a metodologia constante no CADERNO TÉCNICO 01 NITTRANS para número de unidades residenciais, já que a edificação não possui vagas projetadas, onde foi utilizada a taxa média (valor de $R^2 < 0,75$) para pico da tarde por se tratar de maior nº de geração de viagens.

$$NV = 75 * 0,41$$

$$NV = 30,75 \text{ viagens hora – pico}$$

7 - Acesso dos Veículos ao Empreendimento:

Rua Álvares de Azevedo

8 - Hierarquização da Via:

A RUA ÁLVARES DE AZEVEDO está localizada no bairro de ICARAÍ e é considerada uma Via COLETORA segundo a Lei Municipal 1595/1997.

9 - Nível de Serviço:

Pelos cálculos da contagem volumétrica, o Estudo de Impacto no Sistema Viário, cumpriu a determinação da Instrução nº 081/2014, e pelos cálculos efetuados a Via está operando ao nível de serviço Tipo "C".



CÁLCULO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA → $MC = 1.000 \times NV \times FHV \times FCV \times FL$

MC – Medida compensatória

1.000 → Constante

NV = Nº Viagens Geradas = 30,75

FHV = Fator de Hierarquização da Via = 1,00

FCV = Fator Comprometimento da Via = 1,00

FL = Fator de Localização = 2,00

Valor da Medida Compensatória → R\$ 61.500

(SESSENTA E UM MIL E QUINHENTOS QUARENTA REAIS).

Bruna Barreto
Mat.: 150.252

Chefe de Divisão de Planejamento

Amanda Machado
Mat.: 150.240

Diretora de Planejamento de Transportes,
Trânsito e Infraestrutura Viária