

# **RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE  
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E PROJETOS  
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA**

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
SÍNTESE DO RELATÓRIO**

ASPECTO: ADENSAMENTO POPULACIONAL			
IMPACTOS NA VIZINHANÇA	REFLEXOS / CONSEQUÊNCIAS	MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO	CONCLUSÕES
Aumento da demanda por moradia, comércio e serviço.	Incremento no lançamento de empreendimentos habitacionais nas áreas do entorno imediato e estendido, onde esse fenômeno já vem se manifestando, principalmente nos bairros do Ingá, São Domingos, Gragoatá e Boa Viagem.	Construção da Moradia Estudantil no Campus do Gragoatá	Com a perspectiva de crescimento populacional da Universidade, uma das obras previstas para atender os estudantes é a construção de Moradia Universitária, que irá atender 380 estudantes. Fora isso, já se percebe a tendência de crescimento desses bairros pelo número de empreendimentos imobiliários residenciais lançados nos últimos anos no bairro do Ingá e apenas um conjunto de grande porte em São Domingos ao lado do campus do Gragoatá, o Gragoatá Bay.
	Incremento no lançamento de empreendimentos comerciais e de serviços, como edifícios de escritórios, centros comerciais etc, nas áreas do entorno imediato e estendido.	Fiscalização quanto ao atendimento às legislações vigentes, principalmente às que dizem respeito ao uso e ocupação do solo e patrimônio cultural, por tratar-se de área de preservação do ambiente urbano (APAU).	
	Geração de novos postos de trabalho e arrecadação de impostos para o município.		A construção dos novos prédios da UFF estimulará o desenvolvimento urbano da região.
Adensamento populacional causado pelo aumento de moradores (alunos, professores e funcionários da Universidade)	Sobrecarga do comércio e serviço locais para atendimento à nova demanda.	Implementação de grupo de estudo na UFF, que mantenha planos de monitoramento visando avaliar estas áreas sobre eventual insuficiência na oferta de comércio e serviços.	O adensamento populacional a ocorrer, mesmo onde este processo já encontra-se em curso, não será imediato e intenso por consequência da construção dos novos prédios da UFF. Portanto, as medidas não precisam ser tomadas a curto prazo.
	Saturação do sistema viário, gerando congestionamentos e retenções nos semáforos, principalmente nos horários de entrada e saída.	Implementação de grupo de estudo na UFF, para estudar/avaliar obras viárias que melhorem o acesso do campus do Gragoatá.	
	As vagas previstas no Plano Diretor total são insuficientes para atender a nova demanda: Foram previstas 956 vagas, distribuídas da seguinte forma: 286 para o Campus do Valonguinho, 420 para o Campus do Gragoatá e 250 para o Campus da Praia Vermelha.	Após estudo de viabilidade, chega-se a um número total aproximado de 1871 vagas, distribuídas como se segue: 286 para o Campus do Valonguinho, 1060 para o Campus do Gragoatá e 525 para o Campus da Praia Vermelha, considerando-se as vagas de estacionamento ao longo das vias internas.	Aumento de vagas da ordem de 150,00 % para o Campus do Gragoatá e 110,00% para o Campus da Praia Vermelha. Quanto ao Campus do Valonguinho, o fato de manter-se o número de vagas hoje existente, não significará um problema, pois a sua população sofrerá decréscimo.

<p>Aumento da demanda por vagas de estacionamento, principalmente dentro dos campi da UFF.</p>			<p>Considerando que as atividades do campus serão específicas e diferenciadas de qualquer outro empreendimento em construção na cidade, se faz necessário, nesse caso, uma reavaliação dos parâmetros urbanísticos aplicados às frações urbanas, como número de vagas, por exemplo. Ou seja, o usuário que frequenta a Biblioteca poderá ser o mesmo que frequenta o Restaurante Universitário ou as UFASAS, ou que deixa o filho na creche, não havendo portanto necessidade de se computar novas vagas de estacionamento nesse caso.</p>
--	--	--	--



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE  
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E PROJETOS  
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
SÍNTESE DO RELATÓRIO

ASPECTO: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			
IMPACTOS NA VIZINHANÇA	REFLEXOS / CONSEQUÊNCIAS	MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO	CONCLUSÕES
A ocupação da área prevista no Plano Diretor da UFF mudará a arquitetura da região.	Não haverá comprometimento as atuais condições de salubridade dos imóveis no entorno dos Campi, ressaltando-se que o conjunto arquitetônico a se implantar não causará prejuízos às condições de insolação e ventilação dos imóveis em sua vizinhança	Os projetos do novo conjunto arquitetônico foram idealizados visando não construir barreira à iluminação e ventilação naturais. A ocupação e o aproveitamento do solo foram projetados dentro dos limites previstos pela legislação municipal.	O uso e ocupação do solo estão em conformidade com a legislação municipal e as construções projetadas não prejudicam as condições de salubridade das ocupações em sua vizinhança



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE  
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E PROJETOS  
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
SÍNTESE DO RELATÓRIO

ASPECTO: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS			
IMPACTOS NA VIZINHANÇA	REFLEXOS / CONSEQUÊNCIAS	MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO	CONCLUSÕES
Geração de uma nova demanda por estes equipamentos.	A demanda a ser gerada pela população da UFF por serviços comunitários deverá ser revertida em prol também da população do entorno que hoje não conta por exemplo com um posto de saúde.		Não haverá comprometimento imediato na capacidade do poder público em atender à nova demanda por serviços comunitários, porém haverá necessidade do monitoramento dos sistemas em consequência do adensamento populacional, que deverá ser gradual.
Serviços prestados em decorrência da implantação do novo conjunto arquitetônico dos campi.	A implantação do conjunto arquitetônico dos campi irá constituir novo equipamento comunitário com a oferta de acessos, praças e áreas verdes, constituindo também pólo esportivo e cultural, promovendo eventos que possam ser compartilhados com os moradores da vizinhança.	Ampliação da Creche no campus do Gragoatá.	Haverá ganho para a população do entorno, considerando-se os serviços oferecidos nos campi universitários, como creche, postos médicos e restaurantes.
		Criação de postos médicos nos campi para atendimento à comunidade universitária.	
		Implantação de um módulo de restaurante universitário no campus do Valonguinho.	O poder público poderá estimular novos serviços para atendimento a nova demanda que também beneficiará a população do entorno
		A Universidade já faz parcerias com a comunidade para utilização de seu parque esportivo, que está sendo ampliado.	



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE  
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E PROJETOS  
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
SÍNTESE DO RELATÓRIO

ASPECTO: EQUIPAMENTOS URBANOS			
IMPACTOS NA VIZINHANÇA	REFLEXOS / CONSEQUÊNCIAS	MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO	CONCLUSÕES
Aumento da demanda por serviços de infraestrutura urbana prestados pela municipalidade, como recolhimento do lixo e impermeabilização parcial do solo.	Sobrecarga nas redes e sistemas de infraestrutura existentes para estes serviços.	A impermeabilização do solo nos campi encontra-se abaixo dos limites impostos pela legislação municipal.	Deverá haver um estudo para redimensionar a frequência da coleta de lixo na região, por parte da PMN.
		A geração de resíduos sólidos será compatibilizada no processo de licenciamento ambiental.	Após a conclusão das obras, 87,25% da área total dos três campi serão semi-permeáveis ou permeáveis, o que demonstra o baixo impacto ambiental; e que as obras nos campi não contribuirão para 'inundação' nos bairros do entorno.
		Criação de grupo de trabalho para avaliar a produção de resíduos (papel) e convertê-lo em programa de reciclagem para utilização no próprio campus.	Redução na compra de papel em alguns setores da Universidade. Redução do volume do material descartado.
Aumento da demanda por serviços de infraestrutura prestados por empresas concessionárias, como energia elétrica, água e esgoto.	Necessidade de adequação das novas demandas à capacidade de atendimento do Poder Público e das empresas concessionárias.	A implantação do empreendimento segue as diretrizes fornecidas pelo Serviço Municipal e pelas empresas concessionárias dos serviços de infraestrutura.	As novas demandas por serviços de infraestrutura geradas pela implantação dos novos prédios respeita a capacidade das redes públicas, conforme informação das empresas concessionárias, sem comprometer a qualidade dos serviços prestados à população vizinha.
		Todos prédios novos têm sistema de coleta, armazenamento, utilização e reuso de águas pluviais; e alguns (Biologia e Química, por exemplo) têm sistema de tratamento de esgotos especiais. Além disso, projeto da rede de águas pluviais executado organizou a coleta e distribuição dessas águas em direção ao mar e não utilizou a rede dos bairros do entorno dos campi.	Haverá um ganho ambiental para o município com a construção dos novos prédios em decorrência da instalação de um sistema de armazenamento e retenção de águas pluviais captadas atenuando a demanda por água potável.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE  
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E PROJETOS  
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
SÍNTESE DO RELATÓRIO

ASPECTO: IMPACTO SÓCIO-ECONÔMICO			
IMPACTOS NA VIZINHANÇA	REFLEXOS / CONSEQUÊNCIAS	MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO	CONCLUSÕES
Oferta de vagas de ensino superior gratuito e próximo.	Criação de oportunidades de acesso ao ensino superior.	Não se verifica a necessidade de ações de mitigação ou compatibilização dos impactos gerados, considerando-se que suas consequências desfavoráveis são pouco significativas, exigindo apenas alguma adaptação logística por parte dos atingidos, face aos aspectos amplamente positivos que se evidenciam.	Possibilidades de desenvolvimento do município e reforço do seu caráter universitário.
Oferta de empregos gerados pela universidade.	Criação de oportunidades de trabalho na vizinhança e melhora da situação sócio-econômica da população local, pelos empregos diretos e indiretos gerados pela universidade. Geração de uma demanda por novos serviços, incrementando a economia local e gerando novos empregos na vizinhança e na cidade.		Não se prevê quebra das relações sociais existentes, mas alterações nestas relações, pela elevação dos padrões sócio-econômicos da vizinhança da universidade.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE  
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E PROJETOS  
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
SÍNTESE DO RELATÓRIO

ASPECTO: VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA			
IMPACTOS NA VIZINHANÇA	REFLEXOS / CONSEQUÊNCIAS	MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO	CONCLUSÕES
Aumento discreto e gradual na procura por terrenos que tenham vocação para a implantação de empreendimentos imobiliários.	Valorização real dos imóveis na área do entorno imediato da UFF, pelas melhorias urbanas que deverão ocorrer, criando oportunidades de novos negócios e empreendimentos.	Não se prevendo que ocorra desvalorização de imóveis e que a valorização real ou especulação imobiliária não virá a ocorrer de forma imediata e intensa, a ponto de causar pressão sobre os atuais moradores, transtornando e comprometendo sua opção de negociação, não se verifica a necessidade de ações de mitigação ou compensação destes impactos.	O mercado imobiliário nas áreas de vizinhança da UFF deverá se compatibilizar naturalmente às novas relações de oferta e procura a se estabelecerem, apontando para valorização geral dos terrenos e imóveis.
Demanda por novos serviços e empreendimentos imobiliários na área de vizinhança imediata.	Valorização real dos imóveis, de forma gradual e não uniforme, em toda a vizinhança imediata da UFF, especialmente na parcela de valor de terreno, decorrente do aumento na demanda por parte de empreendedores e/ou pelo que representa a proximidade com o campus universitário.	Conta-se, contudo, como medidas compatibilizadoras, com os instrumentos legais do município quanto ao ordenamento do uso e parcelamento do solo, além daqueles previstos no Estatuto das Cidades.	
Demanda por imóveis nas vizinhanças por parte de alunos, professores e funcionários	De um lado, especulação imobiliária em torno da expectativa de procura por imóveis nas vizinhanças da UFF por alunos, professores e funcionários. Por outro lado, aumento da renda para quem oferece o serviço (aluguel, vagas ou venda de imóveis).		



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE  
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E PROJETOS  
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
SÍNTESE DO RELATÓRIO

ASPECTO: IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO			
IMPACTOS NA VIZINHANÇA	REFLEXOS / CONSEQUÊNCIAS	MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO	CONCLUSÕES
Aumento da circulação de pedestres. Aumento da circulação de veículos. Aumento do número de viagens dos transportes coletivo.	Necessidade de adequação dos trajetos de pedestres quanto a orientação e condições de acessibilidade.	Campanha educativa de incentivo ao uso de transportes alternativos, como bicicleta ou carona compartilhada.	Diminuição da demanda por transporte coletivo e pelo uso de transporte individual.
		Criação de ciclovias (compatíveis com as propostas pela PMN) / ciclofaixas que estimule o acesso seguro aos campi.	
		Aquisição de ônibus pela UFF para a circulação entre campi e entre os terminais rodoviários e hidroviários e os campi, gratuito para os estudantes.	O transporte entre os campi do Gragoatá, Praia Vermelha e Valonguinho por ônibus da universidade possibilitará mais conforto e segurança para os usuários que têm atividades nos diversos campi.
		Criação do sistema BILHETE ÚNICO universitário.	Integração dos transportes rodoviários municipais, intermunicipais e hidroviários
		Previsão de implementação do 3º acesso ao campus do Gragoatá, conforme estava previsto no Plano Diretor, na Via 100.	
		Criação de outro estacionamento no campus da Praia Vermelha entre a Agência de Inovação (próximo ao Instituto de Química) e o limite extremo sul do campus.	Maior conforto aos usuários dos campi e moradores do entorno.
		Criação de outro acesso (P4) no campus da Praia Vermelha, pela Av. Litorânea (no final do limite do campus) para acessar área de estacionamento a ser criada.	
Conflitos dos fluxos entre as modalidades de transporte: rodoviário, ciclovia e de pedestres.	Necessidade de adequação do sistema de transporte coletivo a nova demanda.	Elaboração de projetos de desenho urbano, contemplando calçamento, vias e ciclovias / ciclofaixas.	

		A UFF irá implementar as medidas de adequação dos trajetos de pedestres quanto à segurança, conforto, sinalização e acessibilidade.	Maior conforto aos usuários dos campi e moradores do entorno.
		Criação de novas vias de acesso de entrada e melhoramento das existentes em todos os campi.	
Interferência no fluxo viário existente pelas manobras de entrada e saída dos campi em dois horários específicos.	Elevação do nível de serviços das vias, tornando-se mais suscetíveis a congestionamentos.	A UFF manterá grupo de estudo e monitoramento do sistema viário, visando a identificação de problemas e a indicação de suas respectivas soluções.	Garantia da continuidade dos melhoramentos realizados e prevenção contra possíveis problemas futuros.
		Priorizar o acesso do campus da Praia Vermelha pelos acesso P1 e P2. Deixar o acesso P3 restrito para serviço, de modo a reduzir o fluxo de veículo no interior do bairro da Boa viagem.	Maior conforto aos usuários dos campi e moradores do entorno, evitando possíveis transtornos aos mesmos.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE  
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E PROJETOS  
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
SÍNTESE DO RELATÓRIO

ASPECTO: PAISAGEM URBANA			
IMPACTOS NA VIZINHANÇA	REFLEXOS / CONSEQUÊNCIAS	MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO	CONCLUSÕES
Implantação de um conjunto arquitetônico que contempla prédios de elevado valor estético, como o Instituto de Química, NAB e Anexo da Escola de Arquitetura.	Alteração da paisagem urbana, com ganhos pela implantação de um conjunto arquitetônico elaborado, de aspecto estético relevante, contribuindo positivamente para a qualidade da paisagem urbana existente.	Projeto de restauração das edificações preservadas/tombadas da UFF, reforçando o caráter local, principalmente do entorno dos campi da Praia Vermelha e Gragoatá, formado por área de preservação do ambiente urbano (APAU).	Os novos prédios inserem-se na paisagem local de forma harmoniosa com seu entorno e a cidade.
Aplicação das diretrizes projetuais previstas no Plano Diretor, que contempla projeto de paisagismo, o qual inclui plantio de espécies vegetais em volta de todos os prédios e nas vias internas dos campi.	Contribuição positiva para o microclima dos bairros do entorno dos campi no que se refere à qualidade do ar, temperatura ambiente, proteção contra ventos fortes e poeira, barreira para ruídos, absorção de água de chuva, assim como para a fauna e flora da região.	Não são necessárias medidas mitigadoras pelos ganhos previstos relacionados ao paisagismo, microclima e ambiência urbana.	O espaço projetado pela UFF para os seus campi terá como resultado um ambiente amplo, ajardinado, arborizado, com clima ameno e projetado de acordo com normas urbanísticas que prezam a qualidade ambiental.
Utilização de uma volumetria relativamente baixa, com predomínio de edificações com cinco pavimentos e pilotis.	O gabarito previsto no Plano Diretor e adotado não constitui barreira à circulação do ar que é trocado com seu entorno. O pilotis, por sua vez, também é adequado à práticas sociais e de extensão universitária.		



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE  
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E PROJETOS  
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
SÍNTESE DO RELATÓRIO

ASPECTO: DURANTE AS OBRAS			
IMPACTOS NA VIZINHANÇA	REFLEXOS / CONSEQUÊNCIAS	MITIGAÇÃO, COMPATIBILIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO	CONCLUSÕES
Interferência no sistema viário	A interferência das obras no sistema viário do entorno dos campi é muito reduzida.	Os campi da Universidade apresentam áreas disponíveis para carga e descarga. Além disso, o trânsito de veículos para as obras nas vias de acesso está programado para ocorrerem em dias e horários alternados.	Maior conforto aos usuários dos campi e moradores do entorno, evitando possíveis transtornos aos mesmos.
Destino final do material resultante do movimento de terra e do entulho da obra.	Transtorno no entorno imediato.	Do material resultante do movimento de terra, parte é armazenado no canteiro de obras para reutilização como aterro e o restante despejado em áreas licenciadas pela Prefeitura. O mesmo ocorre com o material de entulho em que parte é despejada em áreas licenciadas pela Prefeitura. Os demais materiais inservíveis (lixo orgânico) são acondicionados em caçambas estacionárias e retirados por empresa especializada.	
Existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno.	Transtorno no entorno imediato.	Na fase de organização das novas obras, através do levantamento arbóreo realizado na fase do projeto e com os estudos de locação das edificações que visaram preservar as espécies existentes, com raríssimas exceções, houve a necessidade de remoção de algumas espécies e do replantio em outras áreas. Quando ocorreu foram devidamente identificadas e licenciadas na Prefeitura do Município.	

Produção de ruído.	Transtorno no entorno imediato.	A poluição ambiental gerado por ruído dos equipamentos e máquinas utilizados nos canteiros de obra é inevitável. Entretanto, considerando que a utilização é temporária e inconstante notadamente o impacto causado à vizinhança do campus é reduzido. Além disso, são respeitados os horários permitidos pela legislação para produção de ruídos.	
Esgotamento sanitário.	Transtorno no entorno imediato.	O esgotamento sanitário dos canteiros de obra é direcionado para a rede de esgotamento do campus que é interligada à rede da concessionária.	
Qualidade do ar.	Transtorno no entorno imediato.	A poluição ambiental de uma obra é inevitável, entretanto ocorre em menor intensidade, tendo em vista que as equipes de engenharia das obras procuram tomar medidas preventivas para controle da geração de poeira e sujeira. Outros produtos geradores de poluição do ar não são utilizados no canteiro.	
Geração de empregos e arrecadação de impostos.		As obras nos campi da Universidade Federal Fluminense contribuem para geração de empregos com um efetivo de aproximadamente 1.200 postos de trabalho. O custo previsto das obras está na ordem de R\$300.000.000,00, com arrecadação para o município de cerca de R\$ 9.000.000,00.	Ampliação da economia local.