

PARECER TÉCNICO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV/RIV)

Requerente: REIM PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAIS

Protocolo de projeto: Nº 19852/2018

Projeto arquitetônico: Projeto de Construção do Edifício Comercial Antônio Auto Center

Área total construída: 12.483,22m²

Inicialmente, destacamos que a análise técnica do EIV/RIV não deverá omitir a observância do texto da Lei nº 6.649/2012, especialmente em seu Art. 1º, § 1º, incisos “I” a “V”, § 2º e Art. 5º, § 2º :

*“Art. 1º - É pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás municipais, para empreendimentos considerados Polos Geradores de Tráfego, em área urbana ou rural, o **Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)**.*

§ 1º. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) analisará os efeitos positivos e negativos dos empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária das áreas dos projetos a serem executados, contendo as seguintes informações:

I. Termo de referência (TR);

II. Planta de localização do empreendimento (apenas a planta de localização, não o projeto completo);

III. Relatório explicativo do objetivo e justificativa do empreendimento;

IV. Caracterização da região, bairro e entorno e as alterações previstas após a execução do projeto, conforme determinado no Termo de Referência (abaixo);

V. Cronograma físico-financeiro para execução das obras necessárias.

§ 2º. Somente os empreendimentos que estão de acordo com o Plano Diretor Municipal, principalmente no que se refere ao zoneamento, hierarquização das vias, vagas de estacionamento, carga e descarga e embarque e desembarque serão submetidos à análise do Estudo de Impacto de Vizinhança.”

“Art. 5º - A realização do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é de responsabilidade do proprietário do empreendimento público ou privado.

§ 2º. Deverão ser entregues ao órgão competente da PMCI três volumes impressos do EIV/RIV e uma cópia em arquivo digital, contendo inclusive todas as pesquisas efetuadas.”

Histórico dos Processos:

01 - Protocolo 13644/2004: Licença para Construção

Data: 08/06/2004

Nome: Antônio Alves Pinto

Técnico Responsável: Paulo Roberto de Moraes (Engenheiro Civil)

Construção de um Galpão pré-moldado em construção (térreo):

Existente – 300m²

A construir – 1.125m²

Total construído – 1.425m²

Projeto aprovado dia 10/12/2004

Alvará de Construção – Validade 13/12/2005

Intimação para a renovação do alvará – 08/08/2006

Intimação para a renovação do alvará – 20/12/2006

Intimação para a renovação do alvará – 22/03/2007

Atendido no dia 10/04/2007

Requerer Habite-se – 14/10/2010

Atendido no dia 22/11/2010

02 - Protocolo 31052/2010: Habite-se

Data: 18/10/2010

Nome: Antônio Alves Pinto

Após fiscalização e verificação dos documentos necessários, o Habite-se foi emitido dia 12/06/2011.

03 - Protocolo 17474/2010: Intimação

Data: 21/10/2010 (Autuação)

Nome: Antônio Alves Pinto

Regularizar a obra

Intimação atendida no dia 11/03/2011

04 - Protocolo 14871/2011: Intimação

Data: 27/10/2010 (Autuação)

Nome: Antônio Alves Pinto

Regularizar a obra

Intimação atendida no dia 27/04/2012

05 - Protocolo 41926/2011: Licença para Construção Unificada

Data: 08/11/2011

Nome: Rud Reim Alves

Técnico Responsável: Paulo Simões de Oliveira (Engenheiro Civil)

Área legalizada pelo protocolo 13644/04 – 1.125m²

Ampliação – 1.781,55m²

Área total – 2.906,55m²

Aprovado dia 24/01/2012

Alvará de construção – validade 26/01/2013 (4 pavimentos)

06 - Protocolo 21657/2012: Substituição de Projeto

Data: 18/06/2012

Nome: Rud Reim Alves

Técnico Responsável: Milton Garschagen Assad (Engenheiro Civil)

Área legalizada pelo protocolo 13644/04 – 1.125m²

Ampliação do protocolo 41926/2011 – 1.781,55m²

Substituição de projeto – 940,68m²

Área total – 3.847,23m²

Aprovado dia 26/11/2012

Alvará de construção – validade 30/11/2013(4 pavimentos)

07 - Protocolo 21810/2013: Intimação

Data: 26/11/2012 (Autuação)

Nome: Antônio Alves Pinto

Executar a calçada cidadã

Executada no dia 15/02/2015

08 - Protocolo 23776/2013: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Data: 15/07/2013

Nome: Antônio Alves Pinto

Parecer técnico na página 10

09 - Protocolo 41408/2013 Licença para Construção Unificada

Data: 04/12/2013

Nome: Rud Reim Alves

Técnico Responsável: Paulo Simões de Oliveira (Engenheiro Civil)

Técnico Responsável: Milton Garschagen Assad (Engenheiro Civil)

Área legalizada pelo protocolo 21657/2012 – 3.847,23m²

Substituição de projeto – 1.145,66m²

Área total – 4.992,89m²

Aprovado dia 17/02/2014

Alvará de construção – validade 11/11/2015 (4 pavimentos)

10 - Protocolo 3803/2014 Termo de Referência para EIV

Data: 11/02/2014

Nome: Rud Alves Reim

Não tem no processo o Termo de referência anexado.

11- Protocolo 20755/2014 Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Data: 01/07/2014

Nome: Rud Alves Reim

EIV referente ao protocolo 3803/2014 e 41408/2013.

Página 14 – Parecer técnico assinado pelo Secretário responsável na data.

Página 18 – TACA sem assinaturas

Página 22 – Termo de Referência sem assinaturas

12 - Protocolo 20760/2014 Licença para Construção Unificada

Data: 01/07/2014

Nome: Rud Alves Reim

Técnico Responsável: Paula Agostini da Silva (Arquiteta Urbanista)

Técnico Responsável: Paula Agostini da Silva (Arquiteta Urbanista)

Área legalizada pelo protocolo 41408/2013 – 4.992,89m² (4 pavimentos)

Ampliação de projeto – 7.040,55m²

Área total – 12.033,44m²

Aprovado dia 05/11/2014

Alvará de construção – validade 11/11/2015 (5° ao 8° pavimentos)

TACA em anexo no processo

13 - Protocolo 30750/2014 Intimação

Data: 18/09/2014 Autuação

Nome: Rud Alves Reim

Começo da obra sem alvará.

Multa paga informada no diário oficial no dia 06/02/2015

14 - Protocolo 41310/2016 Prorrogação de Alvará de Construção

Data: 21/12/2016

Nome: Rud Alves Reim

Prorrogação do Alvará relacionado a Licença de construção do processo 41408/2013, (1° ao 4° pavimentos).

Validade para o dia 09/03/2018

15 - Protocolo 41312/2016 Prorrogação de Alvará de Construção

Data: 21/12/2016

Nome: Rud Alves Reim

Prorrogação do Alvará relacionado a Licença de construção do processo 20760/2014, (5° ao 8° pavimentos).

Validade para o dia 09/03/2018

16- Protocolo 7619/2017 Habite-se

Data: 17/03/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

No processo temos um erro anexado, foi colocado uma cópia do alvará de construção do protocolo 41408/2013 (1° ao 4° Pavimento) e o protocolo 20760/2014 (5° ao 8° pavimento). Vamos levar em consideração o processo 41408/2013 (1° ao 4° Pavimento).

Prestar atenção no processo a página 29 a 31.

17- Protocolo 7621/2017 Habite-se

Data: 17/03/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

No processo temos um erro anexado, foi colocado uma cópia do alvará de construção do protocolo 41408/2013 (1° ao 4° Pavimento) e o protocolo 20760/2014 (5° ao 8° pavimento). Vamos levar em consideração o processo 20760/2014 (5° ao 8° pavimento).

Prestar atenção no processo a página 29 e 31.

18- Protocolo 7622/2017 Habite-se

Data: 17/03/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

O processo pede o Habite-se para a Licença de Construção de processo de nº 41926/2011. Mas pelas análises feitas, este processo teve uma Substituição de Projeto no processo de nº 21657/2012 (1° ao 4° pavimento).

Posteriormente teve um novo projeto para o mesmo local, para o 1° ao 4° pavimento, no qual o processo é de nº 41408/2013.

O Habite-se desse processo foi pedido no processo de nº 7619/2017.

Prestar atenção no processo a página 29 e 31.

19- Protocolo 7624/2017 Transferência de Titularidade de Projeto

Data: 17/03/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

Transferência de titularidade do processo 20760/2014, do Rud Reim Alves para Reim Participações e Administração Patrimoniais.

19- Protocolo 7625/2017 Transferência de Titularidade de Projeto

Data: 17/03/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

O processo pede a Transferência de Titularidade da Licença de Construção de processo de nº 41926/2011. Mas pelas análises feitas, este processo teve uma Substituição de Projeto no processo de nº 21657/2012 (1º ao 4º pavimento).

Posteriormente teve um novo projeto para o mesmo local, para o 1º ao 4º pavimento, no qual o processo é de nº 41408/2013.

20 - Protocolo 7626/2017 Transferência de Titularidade de Projeto

Data: 17/03/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

Transferência de titularidade do processo 41408/2013, do Rud Reim Alves para Reim Participações e Administração Patrimoniais.

21- Protocolo 7617/2017 Certidão Detalhada

Data: 17/03/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

Alvará de Construção para o processo de nº 41408/2013

Alvará de Construção para o processo de nº 20760/2014

22- Protocolo 28556/2017 Substituição de Projeto

Data: 18/08/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

Na reunião no MP, do dia 13 de dezembro de 2017, foi pedido um projeto de com todas as medidas conforme foi executado, desta forma o empreendedor protocolou uma Substituição de Projeto.

Nas folhas 77 a 85 estão relacionadas as reuniões com o MP e a análise feita por técnicos da SEMDURB.

23- Protocolo 33495/2017 Manifesta se sobre andamento processo

Data: 29/09/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

Respondido na página 35.

24- Protocolo 33463/2017 Solicitar Laudo Técnico/Andamento do Processo

Data: 28/09/2017

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

Respondido na página 35.

com anexo das atas do CPDM.

25- Protocolo 8977/2018 Termo de Referência

Data: 15/03/2018

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

relacionado ao atual projeto.

O TR está em anexo.

26- Protocolo 19852/2018 Estudo de Impacto de Vizinhança

Data: 22/05/2018

Nome: Reim Participações e Administração Patrimoniais

Foi analisado e retificado, em anexo no processo.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Informamos que o EIV foi analisado com base nos projetos arquitetônicos apresentados e aprovados, cabendo aos órgãos competente da PMCI, o acompanhamento da execução da obra.

MEDIDAS MITIGADORAS EXTERNAS E INTERNAS:

As medidas mitigadoras citadas abaixo se encontram na Lei 6.649/2012.

I - Medidas externas ao empreendimento, que compreendem intervenções físicas, como: implantação de novas vias, alargamento de vias existentes, implantação de obras especiais (viadutos, trincheiras, passarelas, rotatórias, etc.), alterações geométricas em vias públicas, sinalização semaforica, tratamento viário para facilitar a circulação de pedestres, ciclistas e pessoas com deficiência física e com mobilidade reduzida, gerenciamento do sistema viário e de controle de tráfego da área de influência diretamente impactada, bem como nos serviços e infraestrutura de transporte público, se for o caso;

II - Medidas internas ao empreendimento, que compreendem intervenções para permitir a adequação funcional dos acessos e vias de circulação interna ao empreendimento com o sistema viário lindeiro, redimensionamento e redistribuição de áreas de carga e descarga e docas, redimensionamento e mudanças de localização de áreas de embarque e desembarque de veículos privados, redimensionamento e mudanças de localização de pontos de táxis, acumulação e respectivos bloqueios (cancelas e guaritas), adequação de acessos específicos para veículos de emergência e de serviços, medidas para a garantia de acessibilidade das pessoas com deficiência física e com mobilidade reduzida, sendo observados os parâmetros de projetos pertinentes a cada categoria de empreendimento, de acordo com as normas técnicas da ABNT.

As medidas sugeridas são:

Medidas Internas:

- apresentação de projeto que atenda as exigências quanto aos índices urbanísticos. Mobilidade e acessibilidade e Calçada Cidadã.

- Medidas Externas: apresentamos o valor sugerido para mitigação do Impacto causado pelo empreendimento na região, a ser aplicado na forma da Lei.

Valor sugerido para as obras mitigadoras: R\$ 181.078,97 (cento e oitenta e um mil e setenta e oito reais, e noventa e sete centavos).

ANÁLISE DOS IMPACTOS:

- Adensamento Populacional:

O fenômeno do adensamento urbano refere-se a uma ocupação intensa, e muitas vezes desordenada, do solo. Os governos de várias metrópoles mundiais vêm estabelecendo medidas de planejamento para um adensamento urbano que respeite o meio ambiente e priorize a qualidade de vida dos cidadãos.

O adensamento urbano acontece em regiões ociosas de várias cidades, por meio da construção de edifícios, estabelecimento de comércios e aumento da população. Acontece, no entanto, que em alguns casos as cidades não apresentam uma infraestrutura adequada para atender a essa demanda crescente de moradores.

A expansão imobiliária é um dos principais motivos para o adensamento urbano. Quando estabelecido de maneira correta, esse adensamento pode ser positivo, pois diminui as distâncias e melhora a malha urbana de veículos.

Para que o adensamento urbano não seja prejudicial é necessário planejar a mobilidade urbana, oferecer transporte público de qualidade e segurança para a população.

Encontros internacionais têm discutido o tema das cidades compactas, que apresentam um adensamento urbano de qualidade, onde todos os espaços públicos são planejados para serem eficientes e multiuso.

Parecer (Adensamento Populacional):

- Tratando-se de um imóvel Institucional/Comercial com uma população total de 500 pessoas, levando em consideração que a população do bairro é de quase 480 pessoas, a implantação do empreendimento causará um adensamento populacional de proporções altas.

Impacto: Alto / GI = 3

- Equipamentos Urbanos (Água, esgoto, luz, Calçamento):

Segundo a norma brasileira NBR 9284, é um termo que designa todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados. Segundo a Lei Federal 6.766/79, consideram-se, urbanos, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Parecer Equipamentos Urbanos (Água, esgoto, luz, Calçamento):

- De acordo com a análise feita em relação ao endereço do empreendimento, a região tem as infraestruturas urbanas. Mas com o número de pessoas frequentando o empreendimento, a equipe classificou este item como baixo.

O impacto no quesito Equipamento Urbanos será baixo.

Impacto: Baixo / GI = 1

- Infra Estrutura Urbana (Saúde, Escolas):

Conjunto de obras que constituem os suportes do funcionamento das cidades e que possibilitam o uso urbano do solo, isto é, o conjunto de redes básicas de condução, distribuição e atendimentos, que viabilizam o bom funcionamento da cidade.

Parecer Infra Estrutura Urbana (Saúde, Escolas):

- Devido a análise feita pela equipe do EIV este impacto é classificado como nulo.

Impacto: Nulo / GI=0

- Segurança:

A Segurança Pública, dever de todos e obrigação do estado federado, é o que nos permite o usufruir de direitos e o cumprir com os deveres, constituindo sua alteração ilegítima uma violação de direitos, acompanhada ou não de violência, que produz efeitos psicológicos e sociais danosos para a sociedade como um todo, gerando insegurança e criminalidade. É um processo, ou seja, uma sequência contínua de fatos ou operações

que apresentam certa unidade ou que se reproduzem com certa regularidade, que compartilha uma visão focada em componentes preventivos, repressivos, judiciais, saúde e sociais. É um processo sistêmico, pela necessidade da integração de um conjunto de conhecimentos e ferramentas estatais que devem interagir a mesma visão, compromissos e objetivos. Deve ser também otimizado, pois dependem de decisões rápidas, medidas saneadoras e resultados imediatos. Sendo a ordem pública um estado de serenidade, apaziguamento e tranquilidade pública, em consonância com as leis, os preceitos e os costumes que regulam a convivência em sociedade, a preservação deste direito do cidadão só será amplo se o conceito de segurança pública for aplicado.

A Segurança Pública não pode ser tratada apenas com medidas de vigilância e repressiva, mas sim, como um sistema integrado e otimizado envolvendo instrumentos de prevenção, coação, justiça, defesa dos direitos, saúde e social. O processo de Segurança Pública se inicia pela prevenção e finda na reparação do dano, no tratamento das causas e na reinclusão na sociedade do autor do ilícito.

Parecer - Segurança:

-Considerando que o empreendimento se instalará numa área com alta ocupação urbana, conseqüentemente um fluxo maior de pessoas, a segurança será considerada com impacto médio.

Impacto: Médio / GI=2

- Geração de Tráfego (Sistema Viário):

O sistema viário possui estrutura e operação complexas.

Os usuários do sistema viário, geralmente leva em consideração pontos importantes, que influem diretamente na forma de sua utilização. A demanda é por deslocamentos mais rápidos, seguros, diretos e econômicos, porém, estas qualidades não fazem parte da realidade de toda a população.

Buscar deslocamentos eficientes, ou quase eficientes, é uma tarefa mais fácil para pessoas que possuem veículos próprios, que fazem escolhas simples e significativas para o resultado final da viagem, escolhas como horários, trajetos, etc.

A utilização do trajeto favorável, realizado por usuários de veículos privados, tem como consequência o tráfego de vias que não possuem qualquer relação com o seu usuário, servindo apenas de rota para passagem. Em geral, é importante um deslocamento com bom desempenho operacional, mas este é um conceito questionável, variando de usuário para usuário, como rotas com acessos diretos, várias opções viárias, comportamento do veículo dependendo do tipo de via, etc.

A divisão da demanda é o fator que determina o nível de utilização e o desempenho operacional das vias. Tal divisão geralmente alcança um certo equilíbrio quando as vias têm as mesmas propriedades e são capazes de suportar o tráfego.

Analisar o sistema viário é importante na hora de realizar qualquer tipo de intervenção, pois estas podem ter uma ação significativa na qualidade de um trecho, alterando todas as rotas e suas demandas.

Parecer – Geração de Tráfego:

- O empreendimento será instalado num bairro adensado do Centro da cidade, numa Via Arterial com alto tráfego de carros, motocicletas, caminhões e carretas, o que trará dificuldades para atender a toda a população frequente e mais os do empreendimento, e trará um certo transtorno para a população dos bairros adjacentes. E também com o acesso do estacionamento na Via Coletora teremos um fluxo maior que o habitual. Nesta análise, consideramos o impacto alto.

Impacto: Alto / GI=3

- Transporte Público:

Os transportes públicos numa cidade providenciam o deslocamento de pessoas de um ponto a outro na área dessa cidade. A grande maioria das áreas urbanas de médio e grande porte possui algum tipo de transporte público urbano. O seu fornecimento adequado, em países como Portugal e Brasil, é, geralmente, de responsabilidade municipal, embora o município possa conceder licenças, às vezes acompanhadas de subsídios, a companhias particulares.

O transporte público urbano é parte essencial de uma cidade. Idealmente devem constituir o meio de locomoção primário em uma cidade, garantindo o direito de ir e vir de seus cidadãos. Além disso, ao utilizar o transporte público o cidadão contribui para a diminuição da poluição do ar e sonora, do consumo de combustíveis fontes não-renováveis e para a melhoria da qualidade de vida urbana, uma vez que menos carros são utilizados para a locomoção de pessoas.

Parecer – Transporte Público:

- Com a população flutuante que o empreendimento trará para o local, teremos uma quantidade de pessoas maior para o quesito Transporte Público, sendo assim este impacto será médio.

Impacto: Médio/ GI=2

- Ventilação/Iluminação:

- Ventilação e iluminação são pontos que afetem diretamente a regiões com prédios de alto porte uma vez que se formam barreiras para que o fluxo de ar e de luz ocorra livremente.

Parecer – Ventilação/Iluminação:

- Como o empreendimento é de cota relativamente média e se encontra numa região de alta densidade urbana. O impacto quanto a este quesito é baixo.

Impacto: Baixo / GI=1

- Paisagem urbana e Patrimônio Natural e cultural:

O conceito de **paisagem urbana** pode ser entendido como a maneira em que prédios, ruas, edifícios, veículos automotores, sinalizações de trânsito e outros elementos se organizam dentro do perímetro urbano. Segundo o autor Gordon Cullen, paisagem urbana é um conceito que exprime a arte de tornar coerente e organizado, visualmente, o emaranhado de edifícios, ruas e espaços que constituem o espaço urbano. Vale a pena ressaltar que a vegetação também constitui o espaço urbano, já que a sua presença se torna cada vez mais essencial para a qualidade de vida daqueles que moram nas cidades. Hoje em dia a vegetação das cidades são bastante pensadas nos planejamentos urbanos.

O **patrimônio natural e cultural** compreende áreas de importância preservacionista e histórica, beleza cênica, enfim, áreas que transmitem à população a importância do

ambiente natural e cultural para que nos lembremos quem somos, o que fazemos, de onde viemos e, por consequência, como seremos.

Quem não tem na lembrança histórias que envolvam a paisagem? Todas estas lembranças fazem parte da nossa história. Perdê-las é, além de dano ambiental irreversível, uma agressão à memória e, acima de tudo, a perda da qualidade de vida.

Parecer – Paisagem urbana e Patrimônio Natural e cultural:

- A região em que o empreendimento se instalará é de pequeno apelo a paisagem Urbana e ao Patrimônio Natural e Cultural logo o impacto neste quesito será baixo.

Impacto: Baixo / GI=1

- Poluição Ambiental:

Por poluição ambiental entende-se a introdução pelo homem, direta ou indiretamente, de substâncias ou energia no ambiente, provocando um efeito negativo no seu equilíbrio, causando assim danos à saúde humana, aos seres vivos e aos ecossistemas.

Os agentes de poluição, normalmente designados por poluentes, podem ser de natureza química, genética, ou apresentar-se sob a forma de energia, como nos casos de luz, calor ou radiação.

Parecer – Poluição Ambiental:

Pelas características do empreendimento, haverá um impacto ambiental considerado baixo, em função da população flutuante de 500 pessoas diariamente.

Impacto: Baixo / GI=1

CONCLUSÃO:

- Para a liberação do Habite-se do empreendimento será necessário o atendimento as exigências elencadas neste “PARECER TÉCNICO”.

As soluções para as pendências acima elencadas se darão através do atendimento das Medidas mitigadoras internas e externas.

Cachoeiro de Itapemirim, 31 de agosto de 2018.

CORPO TÉCNICO DA SEMDURB

Gerente de Planejamento Urbano – SEMDURB

Reginaldo Alex Calçavara

Arquiteto Urbanista – SEMDURB

Renata Fiório Zaggo

Técnico – SEMDURB

Carlos Magno Moraes Valiatti

SEMDURB
SECRETARIA DE
DESENVOLVIMENTO
URBANO



Prefeitura Municipal de
Cachoeiro de Itapemirim

Análise

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Rua Prof. Quintiliano de Azevedo, 35/39 - 7º Andar, Guandú Center • Bairro Guandú

Cachoeiro de Itapemirim • ES • Cep 29.300-195

Tel.: 28 3155 - 4271

www.cachoeiro.es.gov.br