

PARECER TÉCNICO

OBJETO: LOTEAMENTO MOULIN MACHADO (SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO)	
LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: MORRO GRANDE – ROD. 482 CACH.X ALEGRE	
BAIRRO / ZONEAMENTO: ZONA DE EXPANSÃO	
PROTOCOLO EIV: 35308/2016 SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO	DATA: 11/03/2019
PROT. LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO UNIF.: 14420/2019	DATA: 24/04/2019

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

1. Trata-se o presente Prot. nº 14420/2019 (substituição do Prot. 5877/2016) de **PROJ. DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL** (tipo de uso predominante RESIDENCIAL), localizado em **ZONA DE EXPANSÃO URBANA**;
2. O empreendimento está situado nas margens da **Rod. Cachoeiro x Alegre (ES 482)**;
3. A folha 50 do Prot. 5658/2016 de a Gerência de Licenciamento (GL) **solicita definição do ZONEAMENTO da área**, para prosseguimento da análise dos índices urbanísticos;
4. A folha 52 do Prot. 5658/2016 a Gerência de Geoprocessamento (GGEO) apresenta a **PLANTA DE LOCALIZAÇÃO GEOREFERENCIADA** com a demarcação do limite de **EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO da SEDE e do Bairro mais próximo do empreendimento (CENTRAL PARQUE)**;
5. À pedido do SPUR/GPUR, para elaboração deste Parecer, foi anexado ao Prot. nº 14420/2019 o **CAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL** da propriedade para análise e informações complementares (folha 98 a 107 Prot. nº 14420/2019);
6. À pedido do SPUR/GPUR, foi anexado também o **RELATÓRIO DE VISTORIA INICIAL do DER/ES** e o **OFÍCIO Nº 0589/2019 – DER-ES/DIROP**, de 11 de junho de 2019 com a informação de que **“há necessidade de serem atendidas as condicionantes que se encontram detalhadas no RELATÓRIO DE VISTORIA INICIAL”**, para prosseguimento e conclusão do pleito (folha 91 a 94 do Prot. nº 14420/2019) ;
7. O requerente anexou **CERTIDÃO Nº 033/2016** de 04 de agosto de 2016, da Gerência de Geoprocessamento da SEMDURB, de que **“ o referido imóvel encontra-se localizado dentro do Perímetro Urbano da Sede do Município de Cachoeiro de Itapemirim...”** (folha 95 a 97 do Prot. nº 14420/2019).

ANÁLISE SINTÉTICA DO PROJETO DE LOTEAMENTO: APENAS REF. AO PROTOCOLO Prot. nº 14420/2019 – LOTEAMENTO RESIDENCIAL e COMERCIAL

1. O QUADRO DE ÁREAS :

LOTEAMENTO SOMA MOULIN MACHADO		
QUADRO DE ÁREAS		
Descrição	Áreas m ²	% de Projeto
Área Total da Gleba	191.694,00	100%
Faixa Corrego e Lagoa (APP)	29.905,4500	15,6006%
Faixa de Dominio do DNIT	1.127,82	0,5883%
Área a Lotear	160.660,7300	100,0%
Equipamento Comunitário	9.475,6800	5,8979%
Espaço Livre Uso Comum	16.561,8900	10,3086%
Áreas Lotes	90.356,2800	56,2404%
Áreas Verdes e Canteiros Centrais	2.384,0168	1,4839%
Ruas (Pista de Rolamento)	29.464,2622	18,3394%
Ruas (Passeio)	12.418,6010	7,7297%
Quantidade Lotes	307 (200m² menor lote)	

- O empreendimento possui **307 lotes (243 Residencial + 64 Comercial)**, conforme documento anexado (folha 90 do Prot. nº 14420/2019);
- A via de acesso principal projetada ao LOTEAMENTO é **VIA COLETORA**, de acordo com Artigo 295, parágrafo único:

*“Parágrafo Único. O projeto do loteamento deverá contemplar pelo menos uma **Via Coletora**, conforme **Anexo XV**, interligada à malha viária existente no entorno, de modo a permitir trânsito de veículos de transporte coletivo, além de outras atividades e serviços essenciais à comunidade local.”*

RECOMENDAÇÕES:

- O **“layout”** do sistema viário do projeto urbanístico do empreendimento submetido à análise do DER-ES, **deverá ser o mesmo a ser anexado ao PROT.14420/2019, para a análise dos índices urbanísticos, após a aprovação definitiva da rotatória de acesso ao LOTEAMENTO pelo órgão (DER-ES) e de outras medidas de adequação necessárias à legislação vigente;**
- Em relação a definição do respectivo **ZONEAMENTO**, informamos que o empreendimento está localizado à margem da Rod. Cachoeiro x Alegre (ES 482) **entre duas áreas de ZONEAMENTO já consolidadas** (DISTRITO INDUSTRIAL DE SÃO JOAQUIM e o BAIRRO CENTRAL PARQUE), conforme está registrado na folha 52 do Prot. 16913/2016 – **Mapa de Localização com o Georeferenciamento** elaborado pela GERÊNCIA DE GEOPROCESSAMENTO,
 - DISTRITO INDUSTRIAL DE SÃO JOAQUIM: **ZR 03 / ZAD 03 / ZI**
 - BAIRRO CENTRAL PARQUE: **ZR 03 / ZI**
- A **ATA Nº 117 do CPDM** de 27/10/2016, registra a **votação e a aprovação do ZONEAMENTO DO LOTEAMENTO MOULIN MACHADO**, adotando-se **“os critérios do distrito de SÃO JOAQUIM”**, para a ANÁLISE DOS INDÍCES URBANÍSTICOS pela Gerência de Licenciamento da SEMDURB e também do EIV apresentado ao plenário;

4. A **Substituição do Projeto de Loteamento Residencial / Comercial** requerida no Protocolo N°14420/2019, anula todos os protocolos anteriores, **pois não há ALVARÁ de construção aprovado.**
5. Não se pode adotar ZAD-01 para todo o LOTEAMENTO (Prot. N° 14420/2019), apenas usando como referência a via de acesso (ES 482);
6. Conforme deliberação do Plenário do CPDM (ATA 117 de 27 de outubro de 2016), a adoção do ZONEAMENTO DO DISTRITO DE SÃO JOAQUIM, comporta os seguintes atividades:
 - **ZR 03: ZONA RESIDENCIAL**
 - **ZAD 03: ZONA DE ATIVIDADE DINÂMICA**
 - **ZI: ZONA INDUSTRIAL**

CONCLUSÃO:

Após a análise de toda a documentação agregada referente à esta proposta de LOTEAMENTO, chegou-se às seguintes conclusões:

1. Houve uma apresentação ao Plenário do CPDM de estudo de zoneamento da área de expansão, onde está localizado a proposta de loteamento, no entanto não foi conclusivo (ATA 112 de 02 de junho de 2016);
2. Esta mesma ATA (112) foi decidido que seja realizada Audiência Pública, também não sendo efetivada;
3. A ATA 117, aprova a adoção do Zoneamento de São Joaquim;
4. **O melhor enquadramento seria de USO RESIDENCIAL 03 – ZR 03** para toda a área do empreendimento LOTEAMENTO SOMA – MOULIN MACHADO, conforme o Zoneamento de São Joaquim já aprovado em plenário;
5. Como o novo Projeto de Substituição do Loteamento (Prot. N° 14420/2019) apresenta **307 lotes (243 Residencial + 64 Comercial)**, ou seja possui características de ocupação direcionadas a unidades residenciais, **o enquadramento ZR 01 é o mais indicado e também restritivo, preservando assim a ocupação futura das outras áreas do entorno do empreendimento (sem zoneamento definido), considerando ainda estar em curso a revisão do Plano Diretor Municipal – PDM.**
6. Há necessidade de nova Reanálise do Proj. do Prot. N° 14420/2019, pela GL.

Cachoeiro de Itapemirim, 29/07/2019.

José Gomes Rangel Netto
Arquiteto e Urbanista – SPUR/GPUR