

PARECER TÉCNICO 02

REFERENTE A LOTEAMENTO RESIDENCIAL (PREDOMINANTE)

PEDIDO DE DISPENSA DE REANÁLISE DE EIV

| | |
|---|-------------------------|
| 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 | DATA: 19/10/2016 |
| 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. 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;
 - DISTRITO INDUSTRIAL DE SÃO JOAQUIM: **ZR 03 / ZAD 03 / ZI**
3. À pedido do SPUR/GPUR, para complementação de informações, 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);
4. 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”, (folha 91 a 94 do Prot. nº 14420/2019) ;
5. O requerente anexou **CERTIDÃO Nº 033/2016** de 04 de agosto de 2016, da Gerência de Geoprocessamento da SEMDURB, de que “o referido imóvel se encontra 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:

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 não Edificante | 293,97 | 0,1534% |
| Faixa Corrego e Lagoa (APP) | 29.885,69 | 15,5903% |
| Área a Lotear | 161.514,34 | 100% |
| Equipamento Comunitário | 8.850,54 | 5,4797% |
| Espaço Livre Uso Comum | 9.497,61 | 5,8804% |
| Áreas Lotes | 89.335,23 | 55,3110% |
| Canteiros Centrais | 1.987,63 | 1,2306% |
| Ruas (Pista de Rolamento) | 37.895,95 | 23,4629% |
| Ruas (Passeio) | 13.947,38 | 8,6354% |
| Quantidade Lotes | 295 (200m² menor lote) | |

Figura 1

- O empreendimento possui **295 lotes (233 Residencial + 62 Comercial)**, conforme documento anexado (folha 277 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 ATENDIDAS NO PARECER TÉCNICO (FL.87/88/89):

- O **“layout”** do ACESSO (rotatória) do sistema viário do projeto urbanístico do empreendimento foi submetido à análise do DER-ES, para aprovação;
- Adoção do **ZONEAMENTO ZR-01**, folha 87/88/89 do Prot. Nº 14420/2019:

“Como o novo Projeto de Substituição do Loteamento (Prot. Nº 14420/2019) apresenta 307 lotes (243 Residencial + 62 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.”

A ATA 147 do CPDM, de 22/08/2019 linha292/293, aprova a mudança de zoneamento para ZR 01.

| | |
|-----|---|
| 283 | loteador já tem essa prerrogativa se ele abrir mão ótimo, se ele não abrir mão ele já tem o direito, aí é uma |
| 284 | questão legal. Presidente Jonei Santos Petri: Perfeitamente, sem problemas, com certeza. Vitor Galvão – |
| 285 | Representante do Empreendedor: Ele teve conhecimento da pauta inclusive e o projeto do loteamento em |
| 286 | si não vai precisar sofrer alteração nenhuma com essa alteração do zoneamento, a única coisa que a gente |
| 287 | tinha preocupação era uma questão testar a mínima dos lotes mas que já é adequado com relação a essa |
| 288 | revisão para ZR01 e o empreendedor não se opõe não vê problema nenhum enquanto a isso. Presidente |
| 289 | Jonei Santos Petri: Então tá joia. Alguém mais? Então podemos abrir a votação, quem é a favor então a |
| 290 | mudança do zoneamento aprovado na ata 117 similar a São Joaquim ZR03, ZAD03 e ZI para ZR01 por |
| 291 | questão de prudência por favor levante o braço? Contei dezoito. Alguém se abstém? Alguém é contra? Um |
| 292 | contra. Contei dezoito a favor e um contra. Então tá aprovado a mudança de zoneamento para o loteamento |
| 293 | pretendido Moulin. Vamos passar para o próximo ponto de pauta que é o número cinco é referente ao |
| 294 | |

Figura 2

SOLICITAÇÃO DO REQUERENTE: FI.231 a 245 do Prot. 14420/2019

Solicita que:

“seja considerada cumprida a exigência de apresentação e aprovação de EIV, conforme protocolos nº 37849/2015, 37851/2015, 5877/2016”... e

“proposta de contrapartida “de execução de via interna do loteamento (VIA COLETORA) com 75.054,39 m² para ligação com a Rodovia Universitária”.

CONCLUSÃO:

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

1. Importante considerar de início que, na mesma área que foi aprovado o LOTEAMENTO COMERCIAL (95 LOTES), o requerente apresenta novo projeto de LOTEAMENTO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL, inclusive NOVO EIV – PROT. Nº 7730/2019 ;

2. Na **ATA 117**, linha 438, registra a apresentação dos dois loteamentos, o **Residencial e o Comercial**, concomitantemente com o **EIV** apresentado ao plenário a destacar;

435 aprovaram a mudança do artigo. Segue aprovado por unanimidade. Neste momento o
436 **Presidente Cidinei** apresenta o **quinto ponto da pauta** que será detalhado pelo **Senhor Michel**
437 **Rabbi**: Fez uma breve identificação, logo após realizou a apresentação dos dois loteamentos
438 da Moulin Machado Empreendimentos SPE LTDA, Loteamentos Residencial e Loteamento
439 Empresarial, ambos situados na Rodovia ES-482, localidade em Morro Grande, na cidade de
440 Cachoeiro de Itapemirim, sendo um de um lado da Rodovia e o outro do outro lado. Realizou

Figura 1

3. Não há na **ATA 117** nenhuma menção ao Loteamento Residencial, apenas a citação do Presidente do **CPDM**, da apresentação do **EIV** dos dois loteamentos;
4. Não foi encontrado no Prot. de **EIV**, a **ANÁLISE TÉCNICA** dos Loteamentos Residencial e o Comercial de 95 lotes, constando apenas a **ATA 117** do **Plenário do CPDM**, com a menção a referida aprovação do loteamento comercial, a destacar:

457 quantos lotes que esse empreendimento irá contemplar? **Michel**: São 95 lotes, com mil metros
458 quadrados para o empresarial, para comercial nós procuramos em dar oportunidade em ter lojas
459 de apoio, como par mecânica. O empresarial é um empreendimento pequeno até entendermos
460 essa dinâmica. **Conselheiro Ruberval**: É muito importante um empreendimento desse porte para
461 nossa cidade, com certeza nós iremos aprovar esse empreendimento. **Conselheiro Amaral**: Boa

Figura 2

5. Não foi encontrado no documento do EIV, a **ART** – Anotação de Responsabilidade Técnica do estudo (CREA) ou **RRT** – Registro de Responsabilidade Técnica (CAU), dos técnicos responsáveis pelo EIV;
6. Em relação ao **EIV**- Estudo de Impacto de Vizinhança com menção de aprovação no **Plenário do CPDM, do Loteamento Comercial (95 lotes)**, este fica teoricamente e ou parcialmente prejudicado com a **SUBSTITUIÇÃO DO PROJETO**, principalmente em relação aos quantitativos de lotes, cabendo destacar que houve um aumento do número de lotes no local do empreendimento que passou a ser predominantemente residencial, o que não anula totalmente o referido estudo do EIV, pois o projeto de licenciamento então apresentado era **LOTEAMENTO COMERCIAL (95 LOTES) E RESIDENCIAL**, passando a ser agora preferencialmente **RESIDENCIAL (233 LOTES)**, com lotes comerciais apenas na **VIA COLETORA** e no perímetro da **RODOVIA BR 482 (62 LOTES)**, totalizando 295 LOTES;
7. A adoção do **ZONEAMENTO ZR 01**, para o **LOTEAMENTO RESIDENCIAL** em questão, é menos impactante do que a implantação de **LOTEAMENTO COMERCIAL (INDUSTRIAL)** com 95 lotes aprovado na **ATA 117**;
8. Importante ressaltar que o empreendedor apresentou um **NOVO EIV REFERENTE AO PROTOCOLO 14420/2019 (SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO)**, sendo anexado ao **PROTOCOLO 35308/2016**, ao qual procedemos a uma **NOVA ANÁLISE DE EIV** e o respectivo cálculo do valor das **MEDIDAS COMPENSATÓRIAS DE IMPACTOS**

9. A solicitação do requerente em relação ao investimento na “RODOVIA UNIVERSITÁRIA” como contrapartida, **não tem como ser acatado pela SEMDURB**, uma vez que não existe nenhum projeto elaborado ou estudo de viabilidade referente a este empreendimento;
10. A conclusão total da obra de duplicação da BR 482 (Cachoeiro x Alegre), a posteriori da aprovação do EIV (ATA 117), trouxe uma melhoria significativa nas condições de acessibilidade á proposta do LOTEAMENTO, sendo fato positivo a favor do mesmo e também a predominância de uso residencial;

Diante das considerações acima, a aceitação do **EIV** já aprovado pelo PLENARIO DO CPDM (ATA 117) fica comprometido, diante dos fatos acima relatados e principalmente por ter sido protocolado um novo **EIV ESPECÍFICO DO LOTEAMENTO (REFERENTE A SUBSTITUIÇÃO DO PROJETO)**, que foi anexado ao Prot. 35308/2016.

Cachoeiro de Itapemirim, 27/06/2020.

José Gomes Rangel Netto
Arquiteto e Urbanista – SPUR/GPUR