

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE EIV PROT.28399/2015 LOTEAMENTO RESIDENCIAL

CONSIDERAÇÕES:

1. Trata-se o presente EIV, referente ao Prot. nº 28399/2015 de PROJ. DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL, localizado em ZONA ZR 01;
2. **A ATA 117 DO CPDM de 27 de outubro de 2016 (linha 224 a 315) aprova o EIV DO LOTEAMENTO CBL, com 507 lotes de uso residencial;**
 - O Projeto retificado apresenta 501 lotes.
3. Não foi encontrado a Análise Técnica do EIV que foi apresentado no plenário do CPDM, no Prot. do EIV 28399/2015;
4. Para a conclusão do processo de análise de índices urbanísticos pela GL – GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DA SEMDURB, após sucessivas modificações do projeto original, conforme a ANÁLISE TÉCNICA (folha 296 a 303) em 08/01/2020, é necessário o Cálculo das Medidas Compensatória de Impacto que não foram discriminadas no EIV apresentado pelo requerente na reunião do CPDM, nem consta na ATA 117 da aprovação (27 de outubro de 2016).
5. Na folha 61 e 62 do Protocolo 28399/2015, o Requerente apresentou em 28/05/2020 um documento “RELATÓRIO - COMENSAÇÃO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA”, com um quadro sintético de investimentos no valor de R\$ 4.081.940,00 dizendo ser a “**compensação a ser realizada pela empresa CBL Desenvolvimento Urbano LTDA para implantação do Loteamento Residencial Cachoeiro de Itapemirim**”, sendo que não houve na ATA 117, nenhuma citação e aprovação referente aos investimentos nas medidas compensatórias de impacto.
6. **Procedemos a uma nova “Análise de EIV”, para o conhecimento da proposta do empreendimento e quantificar seus impactos urbanísticos;**

ANÁLISE DE EI:

7. O EIV apresentado em 2015 apresenta inconsistências de conteúdo, **conforme as observações desta nova ANÁLISE TÉCNICA de EIV acima discriminadas**, e ainda destacamos:
 - O QUADRO RESUMO DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS apresentado no Projeto Urbanístico do Loteamento (2020) informa que a Área Loteada com 262.854,29 m² deve ser desmembrada da ÁREA UNIFICADA de 435.600,00 m². Acontece que no Prot. de Licenciamento Nº 46870/2013 temos:

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

“O QUADRO RESUMO DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS APRESENTA NOTA EXPLICATIVA INFORMANDO QUE “ os limites da área unificada com 435.600,00 m² foram definidos pela EMPRESA METRO TOPOGRAFIA LTDA... e que a ÁREA LOTEADA de 262.854,29 m² deve ser desmembrada desta área UNIFICADA de 435.600,00 m².” APRESENTAR MATRÍCULA DA ÁREA UNIFICADA.”

“Obs. 03: O Requerente apresentou na pág. 12 a 19 do Prot. 46870/2013 várias escrituras de áreas:

MATRÍCULA 20: 16,94 ha (hectares)

MATRÍCULA 21: 33,88 ha

MATRÍCULA 22: 9,68 ha

MATRÍCULA 26: 20,75 ha

MATRÍCULA 27: 4,70 ha

MATRÍCULA 68: 11,61 ha

Não foi apresentado uma planta geral de localização das respectivas matrículas para o devido entendimento da proposta de parcelamento da área.”

As **MATRÍCULAS 21** (33,88 ha) e **22** (9,68 ha) totalizam 43,56 ha, que corresponde a 435.600,00 m². Não foi localizado no Prot. Nº 46870/2013 a Planta da ÁREA UNIFICADA das duas MATRÍCULAS, nem o respectiva MATRÍCULA.

- A VIA de ACESSO projetada (VIA COLETORA) com 20,00 m de largura, faz ligação com a RUA “DEOCLIDES MARTINS DE OLIVEIRA”, **cujo enquadramento não conseguimos identificar no ANEXO XVIII;**
- A LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL estabelece **SEÇÃO II-DO PROJ. DO LOTEAMENTO:**

“Art. 295 É da responsabilidade exclusiva do proprietário a execução de todas as obras referidas no artigo anterior, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

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.”

8. Como o EIV já está aprovado pelo CPDM, concluímos o CALCULO DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS DE IMPACTO – ANEXO III a pedido da GL.
9. **As ÁREAS REMANECENTES 01-02-03 totalizando 172.745,71 m² ficam excluídas da presente análise de EIV;**



QUADRO SINTÉTICO ATUALIZADO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

- O QUADRO DE ÁREAS :

QUADRO RESUMO DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS			
CLIENTE: CBL DESENVOLVIMENTO URBANO			
PROJETO: LOTEAMENTO RESIDENCIAL CACHOEIRO			
PRÓPRIETÁRIO: CBL SPE CACHOEIRO EMPREENDIMENTOS LTDA			
LOCAL: BARRIO SANTA CECÍLIA - CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES			
DESCRIÇÃO		ÁREAS (m ²)	
ÁREA TOTAL DO TERRENO	(*)	262.854,29	
ÁREA 01 (FAIXA DE SERVIÇÃO PERPÉTUA-EDR-ESELSA)	(-)	11.928,30	
ÁREA 02 (FAIXA DE SERVIÇÃO PERPÉTUA-EDR-ESELSA)	(-)	313,42	
ÁREA 03 (FAIXA DE SERVIÇÃO PERPÉTUA-EDR-ESELSA)	(-)	931,84	
RESERVA LEGAL	(-)	1.041,23	
ÁREA PARCELÁVEL (BASE DE CÁLCULO)		248.619,50	
DESCRIÇÃO		ÁREAS (m ²)	(%)
ÁREA PRIVATIVA 501 LOTES		142.211,02	57,20%
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (EP'S)	EP-01	1.923,97	13.855,38 5,45%
	EP-02	8.955,13	
	EP-03	2.976,28	
ÁREAS PARA ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO (ELP'S)	ELP-01	2.741,58	13.137,53 5,28%
	ELP-02	2.811,78	
	ELP-03	8.071,81	
	ELP-04	1.512,38	
SISTEMA VIÁRIO		79.715,58	32,07%
TOTAL (ÁREA PARCELÁVEL)		248.619,50	100,00%

NOTA : De limite da área unificada com 135.600,00m², foram definidos pela Empresa MPTRO - Topografia Ltda, conforme projeto fornecido datado de Fevereiro/2013 e ajustado em massa laser geodésica. A área loteada com 262.854,29m² deve ser desmembrada desta Área Unificada de 135.600,00m².

- O empreendimento possui **501 lotes Residenciais**;
- A via de acesso principal projetada ao LOTEAMENTO é **VIA COLETORA**, de acordo com Artigo 295, parágrafo único:

CÁLCULO DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS DE IMPACTO:

As MEDIDAS COMPENSATÓRIAS DE IMPACTO, é importante fazer as seguintes ressalvas:

- I. A SEMDURB utiliza **TABELA DE CÁLCULO DE IMPACTO – ANEXO III**, para mensurar o valor do desembolso do empreendedor para as medidas compensatórias de impacto dos empreendimentos;
- II. O valor apurado no cálculo das medidas compensatórias de impacto terá a seguinte composição:
 - 50 % serão para investimentos em melhorias urbanas na AID – **ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA** do empreendimento;

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

- 50% poderão ser destinadas a **investimentos em obras de infraestrutura no sistema viário de ligação ao acesso principal do empreendimento**, como Construção de Rotatórias / Trevo / Sinalização Semafórica Digital / Implantação de Rede de Drenagem / Outros investimentos em melhorias urbanas indicadas pela SEMDURB.

O valor apurado no cálculo de Medidas Compensatórias de Impacto corresponde a:

$$VC = (142.211,02 \times 501 \times 45,75 \times 0,0165) / 100 = R\$ 537.831,23$$

(quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e trinta e um reais e vinte e três centavos)

TERMO DE COMPROMISSO

As Medidas Compensatórias de Impacto serão efetivadas mediante assinatura de **TERMO DE COMPROMISSO** a ser disponibilizado pela **SPUR/GPUR-SEMDURB**, quando todas as pendências de documentação na GL forem equacionadas.

CONCLUSÃO:

A análise de toda a documentação agregada referente a esta proposta de **LOTEAMENTO RESIDENCIAL**, com as considerações acima discriminadas, **tem como objetivo específico o Cálculo de Medidas Compensatórias de Impacto, que não foram apresentadas e discriminadas na reunião de aprovação do EIV no CPDM (A ATA 117 DO CPDM de 27 de outubro de 2016)**, e que também não foram concluídas até a presente data para a conclusão da **ANÁLISE DO EIV** e a consequente elaboração do **TERMO DE COMPROMISSO**.

As considerações discriminadas no **ITEM 7**, poderão ser atendidas no processo de licenciamento a ser concluído na GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO da SEMDURB.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO em anexo.

Cachoeiro de Itapemirim, 25/08/2020.



José Gomes Rangel Netto
Arquiteto e Urbanista – SPUR/GPUR