

RELATÓRIO CONCLUSIVO Nº 001/2023

Comissão Permanente para Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança - CPAEIV

Timbó, 14 de agosto de 2023.

Requerente: FIRST HOUSE CONSTRUTORA E INCORPORADO LTDA

Protocolo: 12185/2022

Localização:

Rua Grécia, distando 61,12m da esquina formada com o lado ímpar da Rua Oscar Piske.

Responsável técnico pelo Estudo:

Leandro Mazzuco de Aguida – Químico – Mestre em Engenharia Ambiental – CRQ/SC 13101167 – ART nº 4280/2022

Guilherme Augusto Anesi – Engenheiro Florestal – CREA/SC 125898-3 Samys Marcel Gaulke – Engenheiro Civil - CREA/SC137961-7

Relatório:

Este Parecer Técnico Conclusivo visa cumprir a análise técnica prevista no Decreto n° 2325/2011 referente a análise técnica do EIV FIRST HOUSE, em especial à Seção II, da Análise Técnica do EIV Definitivo.

O Processo n° 12.158/2022, aberto em 03 de junho de 2022 pelo requerente FIRST HOUSE CONSTRUTORA E INCORPORADO LTDA solicitou a aprovação de EIV no imóvel sob inscrição imobiliária n° 01.04.022.0190.

Em primeira análise ao processo, na data de 15 de junho de 2022, foi expedido Ofício SEPLAN n° 489/2022 apresentando sumarização de inconsistências identificadas no relatório, tratando de diligências de ordem documental, tal como apresentação de documento de identificação do representante da requerente, bem como de ordem técnica, com apontamentos de ausência ou necessidade de complementação de informações.

Em 08 de agosto de 2022 o requerente realizou a reentrada do processo, realizando a juntada, além do Estudo, de projetos, certidões, comprovantes e demais documentos aportados ao processo.



Dos documentos apresentados e analisados, resultou a emissão do Ofício SEPLAN nº 699/2022 em 06 de setembro de 2022. Nele, apontou-se diligências de caráter técnico, em especial às especificações do objeto pretendido, sendo solicitada a readequação do Estudo.

A reentrada do processo pelo requerente ocorreu em 27 de outubro de 2022, com o envio da terceira revisão do EIV. A análise pela equipe técnica identificou a necessidade de complementação para resolução de algumas pendências não sanadas, sendo expedido o Ofício SEPLAN n° 890/2022 em 30 de novembro de 2022.

Em 27 de janeiro de 2023 o requerente realizou novamente a submissão dos documentos para análise, encaminhando tão somente via física do processo, sendo alvo de diligência do Ofício SEPLAN nº 057/2023 em 03 de fevereiro de 2023.

O requerente em 13 de fevereiro de 2023 apresentou documentação solicitada, sendo uma vez mais analisado o processo pela CPAEIV. Da análise restou a expedição do Ofício SEPLAN n° 314/2023 em 17 de maio de 2023, identificando o atendimento de parcela das diligências apontadas previamente e a necessidade de adequação de alguns itens ainda não devidamente sanados.

A quinta e última versão do EIV foi submetida para análise em 13 de junho de 2023, sendo que, conforme apuração da CPAEIV, entenderam-se sanadas as diligências apontadas até então, estando apto o processo à continuidade na tramitação, com a expedição deste Relatório Conclusivo.

I. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Aplicaram-se, à análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), os seguintes dispositivos legais:

- 1) Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- 2) Lei n° 10.257, de 10 de julho de 2001: Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;
- 3) Lei Complementar n° 335, de 05 de outubro de 2007: Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Timbó e dá outras providências;
- 4) Lei Complementar n° 336, de 05 de outubro de 2007: Institui a política municipal do meio ambiente, dispõe sobre a proteção, controle e melhoria da qualidade ambiental, e dá outras providências;
- 5) Lei Complementar n° 363, de 17 de dezembro de 2008: Institui o código de edificações do Município de Timbó;



- 6) Lei Complementar n° 364, de 17 de dezembro de 2008: Dispõe sobre o código de posturas do Município de Timbó e dá outras providências;
- 7) Lei Complementar n° 464, de 24 de julho de 2015: Dispõe sobre os condomínios horizontais e verticais no Município de Timbó e dá outras providências;
- 8) Lei Complementar n° 483, de 26 de dezembro de 2016: Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Timbó;
- 9) Decreto n° 2325, de 11 de abril de 2011: Regulamenta a forma de elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança EIV;

II. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, ATIVIDADE E DA RESPECTIVA ÁREA

Trata de EIV para a construção e implantação de empreendimento residencial situado a Rua Grécia, distando 61,12m da esquina formada com o lado ímpar da Rua Oscar Piske, possuindo testada também para a Rua Noruega conforme ilustração a seguir.



Figura 1 - Localização do imóvel



O imóvel encontra-se registrado sob Matrícula nº 30.054 Lv.2, sendo de propriedade de Marlene Bertram Hoffmann e José Antônio Hoffmann, objeto de permuta com First House Construtora e Incorporadora Ltda.

O lote, Inscrição Imobiliária 01.04.022.0190, conta com área de 2.955,98m², estando situado ao Zoneamento Residencial – ZR1 do Município, conforme definido pela Lei de Uso e Ocupação, Lei Complementar nº 483/2016.

A classificação do empreendimento seguiu as disposições de uso definidas na LC 483/2016 – Lei de Uso e Ocupação e LC 464/2015 – Lei de Condomínios, sendo um conjunto habitacional multifamiliar transversal.

Conforme disciplina o ordenamento territorial, para a zona em questão – Zona Residencial (ZR1) o uso é ADEQUADO.

Figura 2 - Adequação de uso conforme Consulta de Viabilidade

USOS DE ACORDO COM O ZONEAMENTO:		
USOS		ZR1
RESIDENCIAL	Unifamiliar	
RESIDENCIAL	Multifamiliar	Α
_	Conjunto paralelo	Α
CONDOMÍNIO	Conjunto transversal	Α
	Urbanístico	Α
	Mala - LOIG (ALL 0009)	

Fonte: PMT (2023).

Ainda, os índices urbanísticos para o lote, conforme zoneamento, são de 60% para taxa de ocupação, 25% para taxa de permeabilidade, 3,5 para coeficiente de aproveitamento, com possibilidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) de até 4,0, e número máximo de pavimentos de 15, com possibilidade de OODC de até 20 pavimentos.

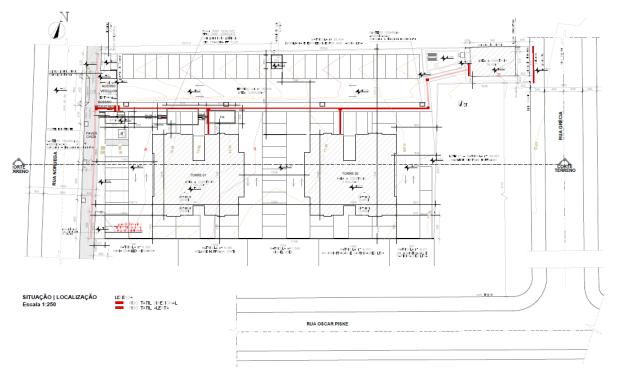
Figura 3 - Índices urbanísticos conforme Consulta de Viabilidade

ÍNDICES URBANÍSTICOS ZONEAMENTO	ZR1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	60%
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	25%
COEF. DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	3,5 (com outorga 4,0)
NÚMERO MÁX. DE PAVIMENTOS	15,0 (com outorga 20,0)

As edificações pretendidas totalizarão 4.881,22m² em alvenaria e drywall, totalizando 56 (cinquenta e seis) unidades habitacionais, distribuídas em dois edifícios com oito pavimentos cada.



Figura 4 - Planta de Situação e Localização



Fonte: FIRST HOUSE (2023).

Figura 5 - Fachada



Fonte: FIRST HOUSE (2023).



Conforme quadro resumo de áreas do projeto arquitetônico, os índices urbanísticos foram respeitados em sua totalidade, não havendo necessidade da aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Figura 6 - Quadro resumo de áreas do Projeto Arquitetônico

Descrição	Permitido %	Permitido m²	Da Obra %	Da Obra m²
Taxa de Ocupação Max	60%	1.773,58	22,79	673,66
Coeficiente de Aproveitamento	3,5	10.345,93	1,63	4.828,56
N.º de Pavimentos	1	5		8
Taxa Permeabilidade Mim	25	739	39,42	1.165,26

Fonte: FIRST HOUSE (2023).

O EIV definiu como Área de Influência Indireta (AII) um raio de 500,00m (quinhentos metros) a partir do imóvel, com área equivalente aproximada de 790.000,00m² de estudo.

DAS NAGOES

Construção de um conjunto habitacional

Preceiro Atacadista Times

TIMBO LABELLIONATIO DE NOTAS E 12
2939

Figura 7 – Área de Influência Indireta (AII)

Fonte: FIRST HOUSE (2023).

Na AII, foram identificados, de acordo com o EIV, supermercado - 150m e 80m; hospital veterinário - 50m; farmácia - 175m; madeireira - 210m; restaurante - 200m; latoaria - 150m; eletrotécnica - 80m; papelaria - 60m; via de ligação - 70m; posto de saúde - 115m; panificadora - 185m; empresa têxtil - 200m; restaurante 2 - 300m; jardim de infância - 500m; escola - 550m; câmara de vereadores - 620m.



A Área de Influência Direta (AID) foi definida a partir de um raio de 200,00m (duzentos metros) a partir do imóvel, com área equivalente aproximada de 127.000,00m² de estudo, sendo a área de maior influência da construção e ocupação do empreendimento.



Figura 8 – Área de Influência Direta (AID)

Fonte: FIRST HOUSE (2023).

As áreas definidas como de influência indireta e direta foram consideradas coerentes e adequadas ao empreendimento, considerando a análise de impactos apresentada no Estudo.

III. ANÁLISE DOS IMPACTOS AMBIENTAIS PREVISTOS

O Estudo apresentou em seu item 6 a avaliação dos impactos gerados pelo empreendimento, conforme análises desenvolvidas ao longo do documento, segmentando os impactos em duas categorias, sociais/econômicos e paisagísticos/ambientais, conforme replicado a seguir:

IMPACTOS	CLASSIFICAÇÃO	DURAÇÃO	MAGNITUDE
IMPACTOS SOCIAIS/ECONÔMICOS			
Expectativa geral da Positivo Permanente Alto população do entorno Prefeitura Municipal de Timbó - CNPJ 83.102.764/0001-15 - Avenida Getúlio Vargas, 700			

Caixa Postal 04 - Fone / Fax: (47) 3382 3655 - CEP: 89120-000 Timbó - SC



Alteração do uso e ocupação do solo	Positivo	Permanente	Baixo
Dinamização do setor econômico	Positivo	Permanente	Alto
Adensamento populacional	Positivo	Permanente	Baixo
Valorização imobiliária	Positivo	Permanente	Baixo
Pressão sobre o sistema viário e de transporte	Negativo	Construção: Provisório Operação: Permanente	Baixo
Pressão sobre o sistema público de saúde e educação	Negativo	Permanente	Baixo
Aumento da demanda por abastecimento de água	Negativo	Permanente	Baixo
Aumento da demanda por fornecimento de energia	Negativo	Permanente	Baixo
Pressão sobre o sistema de coleta de resíduos urbanos	Negativo	Permanente	Baixo
	IMPACTOS PAISAGÍS	STICOS/AMBIENTAIS	
Aumento no consumo de recursos naturais	Negativo	Permanente	Baixo
Potencial de contaminação dos recursos hídricos	Negativo	Permanente	Baixo
Alteração do padrão de insolação e ventilação do entorno	Neutro	-	-
Conversão de cobertura vegetal nativa	Neutro	-	-
Preferencão de licipal de	Negativo Timbó - CNPJ 83.102.764, - Fone / Fax: (47) 3382 365	Provisório 0001-15 - Avenida Getúlio V 55 - CEP: 89120-000 Timbó	/argas, 700



incomodidades e ruídos			
Poluição atmosférica	Neutro	-	-
Alteração do padrão de ventilação do entorno	Neutro	-	-

Da análise dos impactos apurados, suas classificações, durações e magnitudes são coerentes ao empreendimento e às justificativas apresentadas no Estudo.

IV. ANÁLISE DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS PROPOSTAS

O Estudo apresentou ainda em seu item 6 as medidas mitigadoras/compensatórias para os impactos de classificação negativa, sendo:

IMPACTO	MEDIDA MITIGADORA/COMPENSATÓRIA	ANÁLISE TÉCNICA COMPLEMENTAR
Pressão sobre o sistema viário e de transporte	- Fase de construção: Sinalização no local orientava de acesso à entrada e saída de veículos e estacionamentos internos para os trabalhadores envolvidos na execução da obra. Quanto a carga e descarga de material para construção seja programando em horários fora dos horários de pico para que posa impactar o mínimo possível no ir e vir dos moradores locais. Respeito ao C.T.B., à sinalização de trânsito e Impedimento do Excesso de Carga; - Fase de operação: Implantação de um Trevo Alemão conforme projeto em anexo.	 - Fase de construção: As medidas propostas compensam os impactos gerados. - Fase de operação: A implantação da intervenção viária do tipo "trevo alemão" deverá ser concluída pelo empreendedor previamente ao início da ocupação do empreendimento, ficando vinculado à expedição de Alvará de Habitese.
Aumento da demanda por abastecimento de Preagitara Muni Caixa Po	Capacidade de fornecimento de água potável. cipal de Timbó - CNPJ 83.102.764/0001-15 - estal 04 - Fone / Fax: (47) 3382 3655 - CEP: 8	Tão somente a comprovação de capacidade de abastecimento de água não reduz a responsabilidade acerca das medidas de Avaitigação para o agmento da demanda.



		- Fase de construção:
		Deverá orientar os funcionários e demais envolvidos no processo de construção acerca da conscientização para o consumo sustentável de água. Para fins de comprovação, apresentar relatório indicando ementa, datas e participantes das orientações.
		Nos sanitários e demais pontos de abastecimento de água deverá instalar orientação acerca de consumo sustentável e economia de recursos hídricos.
		- Fase de operação:
		Deverá implantar sistema de captação e reuso de águas pluviais em conformidade com as disposições normativas da ABNT aplicáveis.
		Deverá dimensionar e implantar reservatório de água para abastecimento para atendimento da demanda do empreendimento em conformidade com as disposições normativas da ABNT aplicáveis.
		Deverá orientar e/ou instalar nos sanitários e demais pontos de abastecimento de água equipamentos que garantam o consumo sustentável e economia dos recursos hídricos.
Aumento da		Tão somente a comprovação de capacidade de abastecimento de energia não reduz a responsabilidade acerca das medidas de mitigação para o aumento da demanda.
demanda por	Capacidade de fornecimento de energia	- Fase de construção:
fornecimento de energia	elétrica. cipal de Timbó - CNPJ 83.102.764/0001-15 -	Deverá orientar os funcionários e demais envolvidos no processo de construção acerca da conscientização para o consumo consciente de energia. Para fins de comprovação, apresentar relatório indicando ementa, datas e participantes das

Caixa Postal 04 - Fone / Fax: (47) 3382 3655 - CEP: 89120-000 Timbó - SC



		orientações.
		- Fase de operação:
		Deverá dimensionar e executar as instalações elétricas em conformidade com a demanda do empreendimento e as disposições normativas da ABNT aplicáveis.
		Deverá orientar e/ou instalar equipamentos que tenham baixo consumo ou maior eficiência energética.
		Tão somente a comprovação de capacidade de coleta de resíduos não reduz a responsabilidade acerca das medidas de mitigação para o aumento da demanda.
		- Fase de construção:
Pressão sobre o sistema de coleta de resíduos urbanos	Capacidade de recolhimento dos resíduos sólidos urbanos e coleta e destinação final adequada dos resíduos da construção civil industriais gerados.	Deverá implementar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), que deverá ser apresentado previamente a expedição de Alvará de Construção do empreendimento.
		- Fase de operação:
		Deverá prever espaço em dimensões e condições adequadas para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, compatível com a periodicidade e tipo de coleta (seletiva/orgânica).
Potencial de contaminação dos recursos hídricos	Sistema de Tratamento de Efluentes Sanitário ((Fossa Séptica e Filtro Biológico).	As medidas propostas compensam os impactos gerados.
	- Fase de construção:	- Fase de construção:
Geração de incomodidades e	Realizar manutenção dos maquinários e equipamentos são imprescindíveis para amenizar os ruídos.	Deverá apresentar plano de manutenção dos equipamentos e relatórios comprobatórios de manutenção, conforme plano.
ruídos	Realizar o uso dos equipamentos típicos de obras civis como furadeiras, serras elétricas, lixadeiras, betoneiras, dentre	Deverá instalar no canteiro de obras placa indicativa com limitação dos horários de trabalho.
Prefeitura Muni Caixa Po	cipalros Tembíoca Nechado Gara 4tenuar 15s- estal 04 - Fone / Fax: (47) 3382 3655 - CEP: 8	Avenida Getúlio Vargas, 700 9120-000 Timbó - SC



ruídos.	
Os trabalhos serão realizados somente em	
horário comercial	

V. ANÁLISE DOS PROGRAMAS DE MONITORAMENTO DOS IMPACTOS E DAS MEDIDAS MITIGADORAS;

O monitoramento das medidas mitigadoras dos impactos avaliados conforme quadro do item IV deste Relatório deverá se dar conforme o desenvolvimento da implantação destas, nas respectivas fases de construção e operação do empreendimento.

Para tanto, o requerente deverá apresentar, para fins de subscrição do Termo de Compromisso, cronograma físico que viabilize a fiscalização da implantação das medidas em todas as etapas do empreendimento, inclusas as fases de construção e operação.

Ainda, as medidas mitigadoras não excluem a obrigatoriedade de atendimento pelo empreendedor de todas as legislações federais, estaduais e municipais aplicáveis, além das normas de caráter técnico, além de normas de segurança e trabalho.

VI. CONCLUSÃO SOBRE A APROVAÇÃO, PROIBIÇÃO OU DETERMINAÇÃO DE EXIGÊNCIAS PARA CONCESSÃO DA LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO/ATIVIDADE

Observados os apontamentos realizados pela CPAEIV no corpo desta manifestação, esta Comissão Permanente de Estudo de Impacto de Vizinhança conclui que o Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado ATENDE aos requisitos legais e técnicos estabelecidos no Plano Diretor Municipal para sua tramitação.

Por fim, considerando as disposições do artigo 15 do Decreto nº 2325/2011, far-se-á a publicação deste parecer, juntamente do respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança, pelo período máximo de 15 (quinze) dias na página eletrônica do Município para consulta pública.

Ainda, conforme disposições do artigo 19 do referido Decreto, dar-se-á publicidade através de publicação em jornal de circulação local da disponibilização para consulta pública do Relatório Técnico Conclusivo expedido pela CPAEIV e do respectivo EIV, com a indicação do endereço eletrônico correspondente.

Durante o prazo de consulta pública, os moradores ou associações vizinhas ao empreendimento, poderão requerer à Secretaria de Planejamento, Trânsito, Meio Ambiente, Indústria, Comércio e Serviço, através de Protocolo submetido pelo Simplifica Timbó –



situado a Rua Japão, n° 408, Bairro das Nações, Timbó/SC, 47 3380-7900 - a determinação de realização de audiência pública.

Definida a necessidade de audiência pública, seja por requerimento das partes envolvidas, seja por determinação da CPAEIV, esta será designada para ocorrência no prazo mínimo de 10 (dez) dias a contar da publicação do edital de convocação.

Todas as intervenções eventualmente ocorridas em função da consulta pública ou eventual audiência pública deverão ser submetidas à esta CPAEIV para REAVALIAÇÃO. Acaso inexista qualquer manifestação pública, os autos do processo acompanhado deste parecer devem ser remetidos ao Conselho da Cidade de Timbó, para avaliação e DECISÃO.

Conforme disciplina o artigo 17 do Decreto nº 2325/2011, a aprovação ou licenciamento do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, pelo empreendedor, em arcar, integralmente, com as despesas decorrentes da execução de melhorias para eliminar ou minimizar os impactos negativos, conforme Relatório Conclusivo emitido pela Comissão e aprovado pelo Conselho da Cidade.

Luiz Carlos Alves Gama Junior

Secretário de Planejamento, Trânsito, Meio Ambiente, Indústria, Comércio e Serviço

Jean Pierre Bezerra Museka

Tamires Smaniotto

Advogado do Município

Engenheira Civil

Ricardo Longo Orsi

Daysi Clarissa Longen

Diretor do Departamento de Meio Ambiente

Arquiteta e Urbanista