



Porto Belo, 28 de agosto de 2018

PARECER TÉCNICO

O presente Parecer Técnico visa avaliar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV do empreendimento “Portland Park Residence” da Maybelly Incorporadora Ltda., CNPJ 13.040.078/0001-81, localizado à Avenida Hironildo Conceição dos Santos, esquina com Rua Mário Padilha, Bairro Perequê, Porto Belo – SC, protocolado nesta Secretaria sob protocolo nº 3958/2018 em 01 (uma) via impressa.

O presente parecer pautou-se na Lei Federal nº 10.257/2001, a qual estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, em especial, a Seção XII, do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, Art. 36, 37 e 38.

Pautou-se, adicionalmente, na Lei Municipal nº 033/2011, a qual institui o Código Urbanístico do município de Porto Belo e em seu Capítulo II, Art. 263 que discorre sobre o EIV. Ainda no Art. 264, especialmente, o qual contempla o conteúdo mínimo de um EIV, segundo a legislação municipal, verificando-se ainda itens do Art. 265 que poderiam ser compatíveis ao empreendimento em questão, resultantes da análise técnica do EIV realizada pela presente equipe técnica da Secretaria de Planejamento Urbano.

A Lei Municipal nº 33/2011 lista o conteúdo mínimo de um RIV / EIV e fornece as seguintes características:

- O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV deve reunir o conjunto de estudos e documentos destinados à identificação e à avaliação dos impactos



positivos e negativos esperados em virtude da implantação de empreendimento ou de atividade em determinado local.

- O RIV também deve prever medidas a serem implantadas e que propiciem a redução ou eliminação dos possíveis impactos negativos potenciais ou efetivos.

O estudo foi executado por três profissionais: Bióloga Patricia Boito CRBio 63.007-03, Geólogo Adilson Machiavelli CREA-SC 068819-0 e Arquiteto Almir Antonio Novello CAU A60654-5.

+Conforme o EIV, o edifício encontra-se na zona Eixo Urbano 1 e será composto por 2 torres de 17 pavimentos cada. O empreendimento possuirá a altura total de 64,62 metros. No pavimento térreo encontr-se-á 1 (uma) área de garagens e 1 (uma) sala comercial. Os pavimentos de 2, 3 e 4 serão compostos por vagas de garagens, enquanto o pavimento 5 por garagens e área de lazer. Os demais 12 pavimentos serão compostos por unidades habitacionais, com 6 (seis) unidades por pavimento totalizando 72 (setenta e duas) unidades por torre. No total serão construídas 144 (cento e quarenta e quatro) unidades habitacionais, 1 (uma) sala comercial e 288 (duzentas e oitenta e oito) vagas de garagens.

O EIV apresentou as análises requeridas pela lei 33/2011, resumindo as conclusões em *Tabelas 5 e 6*, apresentadas também abaixo, cuja análise permite concluir que a obra possuirá tanto impactos que podem ser desprezados, quanto impactos de maior amplitude, que precisam ser mitigados ou compensados, quando a mitigação for impossível.



Tabela 6. Resumo dos impactos na fase de operação.

ASPECTO ANALISADO	IMPACTO	AVALIAÇÃO	MEDIDA MITIGAÇÃO POTENCIALIZAÇÃO COMPENSAÇÃO
Adensamento populacional.	Adensamento direto: aumento de habitantes.	Função social da propriedade com densidade compatível com a legislação municipal e infraestrutura disponível.	Não necessárias.
Bens de atividades complementares.	Não identificados.		
Demanda por equipamentos comunitários.	Educação infantil e fundamental. Saúde.	Haverá crescimento da demanda pelo número de moradores pelos equipamentos de educação. Quanto aos equipamentos de saúde, o entorno oferece posto de saúde para atendimento.	Responsabilidade poder público.
Demanda por equipamentos urbanos.	Consumo de água, energia, geração de efluentes.	A área conta com boa infraestrutura, não havendo problemas para fornecimento dos serviços. Efluentes serão tratados no empreendimento.	Implant. de sistema de trat. de esgoto acompan. por profissional habilit.
	Resíduos domiciliares.	A área conta com coleta de lixo orgânico e coleta de produtos recicláveis.	O empreendimento contará com local apropriado para coleta e separação dos resíduos gerados.
	Telefonia.	Não verificado.	
Geração de emprego e renda.	Geração de emprego para manutenção do condomínio.	Impacto positivo.	Priorizar pessoal local.
Geração de renda para o município.	Geração de renda (IPTU).	Geração de renda anual para o município por meio de impostos.	Não necessárias.
Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.	Acréscimo populacional .	Impacto positivo	Não necessárias.
Impacto na microeconomia local.	Incremento do comércio e serviços existentes e geração de empregos.	A área do entorno não apresenta carência de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.	Não necessárias.
Intensificação do tráfego de veículos.	Acréscimo no fluxo de veículos, diminuindo disponibilidade de estacionamento na rua.	Impacto negativo. O tráfego de veículos nas ruas laterais é pouco intenso, são ruas largas e há vários espaços disponíveis para estacionamento.	O poder público vem mantendo a sinalização em condições adequadas.
Paisagem urbana.	Sem impacto.	O empreendimento não alterará a paisagem urbana, uma vez que existem edificações similares no entorno.	Não necessárias.
Segurança pública.	Aumento na população do local.	Área pouco patrulhada.	Responsabilidade poder público.
Sombreamento.	Sombreamento de empreendimentos vizinhos.	O nível de insolação diária sobre os edifícios e terrenos vizinhos será afetado. Porém será em períodos de curta duração.	Não necessária.
Valorização imobiliária.	Sensível melhora nas condições de urbanização da rua.	O empreendimento trará a melhoria urbanística.	Não necessárias.
Vegetação.	Espécies vegetais isoladas.	Não alterará significativamente o ecossistema local.	Reposição em mudas das espécies suprimidas.
Valorização imobiliária.	Valorização imobiliária moderada.	Pela forte tendência de ocupação do bairro pela proximidade com o bairro Meia Praia da cidade vizinha, os terrenos e imóveis do local estão aumentando sua valorização.	Não necessária.



Tabela 5. Resumo dos impactos identificados na fase de implantação.

ASPECTO ANALISADO	IMPACTO	AVALIAÇÃO	MEDIDA MITIGAÇÃO POTENCIALIZAÇÃO COMPENSAÇÃO
Geração de emprego e renda	Geração de empregos diretos	Impacto positivo Função social como atividade geradora de empregos e renda	Potencialização Priorizar pessoal do município
Geração de material particulado em suspensão	Material particulado em suspensão	Impacto negativo Emissões inertes e em níveis compatíveis às obras de construção civil.	Mitigação Estudo Ambiental Simplificado - EAS
Geração de resíduos da construção civil.	Geração de resíduos	Impactos negativos Materiais inertes às atividades de construção civil	
Geração de ruídos e vibrações	Ruídos de máquinas, equipamentos e veículos pesados	Negativo, temporário e reversível. Ruídos durante a fase de obra dentro dos parâmetros e horários admissíveis pela municipalidade.	
Incompatibilidade de usos com o entorno	Não identificada incompatibilidade.	Uso similar ao entorno e parâmetros urbanísticos compatíveis com a legislação.	Não necessárias.
Uso e ocupação do solo	Uso residencial padrão multifamiliar vertical.	Uso e parâmetros urbanísticos compatíveis com a legislação e entorno.	Não necessárias.

Em conclusão, de acordo com o Art. 264, da Lei nº 033/2011 que contempla o conteúdo mínimo do RIV / EIV, o mesmo atendeu ao especificado.

Além disso, o EIV propõe medidas mitigadoras adequadas para os impactos que podem ser diminuídos, atendendo assim a Lei nº 033/2011.

Contudo, o estudo não propõe nenhuma medida compensatória para os impactos não mitigáveis, deixando a definição destas a cargo do CONCIBELO.

Marcin Wardyn
Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA/SC 146431-3