

TERMO DE ABERTURA

Transcrição da Audiência Pública para apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento LE QUARTIER RESIDENCES EMPREENDIMENTOS SPE LTDA localizado no Bairro Colina, município de Linhares-ES, realizada em 14 de março de 2024, contendo 08 (oito) páginas numeradas.

Le Quartier Residences Empreendimentos SPE LTDA

Linhares, ES, 14 de março de 2024

Audiência Pública para apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento LE QUARTIER RESIDENCES SPE LTDA.

Aos quatorze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, foi realizada no Auditório do CDL (Câmara de Dirigentes Lojistas de Linhares), localizado na Avenida Nogueira da Gama, número 1879, Bairro Colina, município de Linhares-ES, a Audiência Pública para apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento residencial LE QUARTIER RESIDENCES com 156 apartamentos, com área de lazer e toda a infraestrutura, totalizando uma área construída de trinta e oito mil, novecentos e trinta e sete metros e nove decímetros quadrados.

A mesa diretora desta noite foi composta pelo senhor Celso Minoru, diretor do Le Quartier Residences Empreendimentos SPE LTDA e presidente da Mesa Diretora; o senhor Archanjo Stocler Delabianca, arquiteto urbanista diretor da Nankim Arquitetura, responsável pelo estudo socioeconômico e físico e primeiro secretário da mesa diretora; o senhor Roberto de Dettogni dos Santos, biólogo e consultor ambiental, responsável pelo estudo Meio Biótico e segundo secretário da mesa diretora; e a senhora Adriana Alvarenga de Paiva Almeida, arquiteta e mestra em Engenharia Civil, responsável pelo projeto do Residencial Le Quartier Residences.

Alguns agradecimentos foram realizados, sendo eles ao Secretário de Desenvolvimento Urbano de Linhares, Rodrigo Damiani, e à senhora Florises, presidente da CDL, que nos recebe neste belo auditório.

Após as boas-vindas, o senhor Archanjo Stocler Delabianca, arquiteto urbanista e diretor da Nankim Arquitetura, responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, explanou sobre o assunto. Ele iniciou citando o estudo EIV e discorreu sobre a obrigatoriedade prevista em lei desse estudo para que possa ocorrer a implantação do empreendimento. Fez uma avaliação e identificação dos impactos desse empreendimento na vizinhança, compreendendo os possíveis impactos e reforçando as soluções que podem mitigá-los e tornar esses impactos compreensíveis.

Em seguida, o senhor Archanjo começou a discursar sobre a localização do empreendimento, situado onde antigamente era a garagem da Águia Branca, com um terreno de sete mil e oitocentos metros quadrados. Apresentou algumas características do empreendimento, sendo elas: a área total construída de trinta e oito mil, novecentos e trinta e sete metros e nove decímetros quadrados, com um total de 156 apartamentos distribuídos em duas torres de treze pavimentos cada uma. Quanto

aos apartamentos, os mesmos serão unidades com dois e três quartos e também na modalidade duplex. O empreendimento possui de vagas de estacionamento, sendo 420 vagas distribuídas em dois subsolos, que serão acessados pela Avenida Aracruz. Citando sobre a parte de lazer completa, guarita e demais dependências. E trazendo uma previsão inicial de entrega do empreendimento até março de 2028.

Em seguida, ele apresentou o masterplan do empreendimento para uma compreensão mais clara e descreveu as avenidas que proporcionam acesso tanto para veículos quanto para pedestres ao interior do empreendimento.

Foram mostradas as ruas e avenidas de menor e maior fluxo, e por isso a ideia de onde ficou localizado cada acesso ao empreendimento. A Avenida Aracruz, com menos movimento, será destinada ao acesso de veículos ao empreendimento através dos dois subsolos, enquanto na Avenida Nogueira da Gama e Governador dos Santos Neves serão os acessos de pedestres e serviços. Uma exploração de algumas imagens conceituais do projeto foi apresentada, demonstrando todos os acessos às torres do empreendimento, assim como a área de lazer, facilitando a compreensão dos ouvintes.

O assunto subsequente abordado foi a análise do uso e ocupação do solo através da aplicação da lei, o PDM, a infraestrutura, o sistema viário, a paisagem, o patrimônio cultural natural e os pontos ambientais, demonstrando os possíveis impactos nesses itens. Pela ordem apresentada, a primeira delas é o enquadramento perante a legislação do PDM. Sendo o empreendimento localizado em duas zonas do PDM, sendo a Zona de Dinamização dois e a Zona de Consolidação um. Dessa forma, as zonas permitem a ocupação de edifícios multifamiliares. O senhor Archanjo também descreve a conexão das ruas ao redor com o centro da cidade, bem como as edificações que circundam o empreendimento, destacando uma tendência natural de crescimento urbano que favorece a verticalização.

O próximo tópico abordado foi um ponto específico do Plano Diretor Municipal (PDM), que se refere à Lei Complementar número treze de dois mil e doze, no artigo dezenove. Este artigo descreve a taxa de coeficiente de aproveitamento e em qual zona o empreendimento está localizado. Seguindo a orientação de utilizar o maior coeficiente conforme o PDM, que é o coeficiente três, permitindo a construção máxima de três vezes o tamanho do terreno. Isso justifica a opção pela verticalização do empreendimento. Outro aspecto apresentado foi a Lei vinte e sete de dois mil e

quatorze, que determina o número de vagas de estacionamento e o número obrigatório de vagas conforme o tipo do empreendimento.

Essa Lei estabelece que cada apartamento com até 150 metros quadrados deve possuir uma vaga de estacionamento, e a partir dessa metragem, serão duas vagas para cada apartamento. Levando em consideração os tipos de apartamentos do empreendimento mencionado, ocorrerá uma variação entre apartamentos maiores e menores que 150 metros quadrados, sendo necessário ajustar a quantidade de vagas de garagem de acordo com essa diferenciação. Em seguida, são apresentadas as quantidades exigidas pela lei e a quantidade de vagas disponibilizadas, que excede o dobro do estabelecido. Além disso, foram ressaltadas as viabilidades técnicas fornecidas pelas concessionárias, no caso a EDP, que autorizou, afirmando ter condições de atender o empreendimento na demanda de energia elétrica. Da mesma forma, o SAAE garantiu o atendimento de água potável e o recolhimento e tratamento de esgoto. Para comprovação dessas viabilidades, foram apresentadas o número dos processos que foram emitidos no ano de dois mil e vinte e três.

Após essa introdução, inicia-se a apresentação das informações referentes ao EIV, onde todas as análises realizadas foram expostas. Vale ressaltar que a área de análise foi determinada pela prefeitura como a área de influência do empreendimento. Foi delimitada uma área desde o Bairro Colina até a divisa com a BR 101 e parte do centro até a Avenida Nicola Biancardi. Quanto à parte ambiental, prevê-se um raio de influência de impactos de um quilômetro a partir do empreendimento, incluindo parte do Rio Pequeno. Em relação aos padrões de uso e ocupação do solo, constatou-se a presença de edificações residenciais, tanto casas térreas quanto prédios, alguns lotes vagos e áreas comerciais, escola e hospital. Foi observado que a maior parte do bairro é destinada ao uso residencial. Na divisa entre o bairro Colina e o Centro, é evidente uma mistura de edificações residenciais e comerciais, com prédios de uso misto. Mais centralmente, há a presença de alguns prédios, como o Edifício Jacarandá e o Edifício São Pietro, que possuem altura e número de pavimentos semelhantes ao empreendimento. Outro estudo conduzido foi o de crescimento populacional, que exigiu a projeção do crescimento para um período de dez anos. De acordo com o último censo realizado, a população que reside nos bairros Centro e Colina é de aproximadamente 8.300 habitantes. Com base nos crescimentos dos dez anos anteriores, é possível prever um aumento de aproximadamente 1,5% ao ano, o que poderia resultar em um total de 10.415 habitantes ao final desses dez anos. Já a

estimativa populacional do empreendimento é de 629 entre residentes e funcionários mais 203 entre visitantes e prestadores de serviços, totalizando 832 pessoas.

Foi enfatizado pelo arquiteto que o trânsito da região apresenta uma malha retangular, tendo várias opções de acessos, onde a importante Rodovia BR101 seria uma faixa de ligação de toda a cidade. É importante salientar que a Avenida Nogueira da Gama, que passa ao lado do empreendimento, possui um intenso fluxo de veículos, uma vez que conecta o bairro Centro aos bairros Conceição, Juparanã e Três Barras. Levando em consideração essa particularidade, o projeto optou por utilizar a Avenida Aracruz (lateral), que apresenta um tráfego menos intenso, para a instalação do acesso de veículos. Outras observações feitas pelo Sr. Archanjo incluem o fato de que todas as vias ao redor estão pavimentadas. A Avenida Nogueira da Gama conta com sinalizações verticais e horizontais, enquanto a Avenida Gov. Santos Neves não possui qualquer tipo de sinalização. Já as Avenidas Ibiraçu e Aracruz possuem sinalizações verticais e horizontais apenas em uma parte da via, indicando a necessidade de adequação nesse aspecto. Quanto às calçadas, estas estão em bom estado de conservação, porém não estão em conformidade com as normas de acessibilidade. O empreendimento está localizado em uma malha viária regular, oferecendo diversas opções de acesso, incluindo uma saída direta para a rodovia BR-101, além de outras vias que levam ao centro da cidade e aos bairros circundantes. Isso mostra que existem várias saídas alternativas para evitar possíveis congestionamentos. Outro aspecto relevante é a proximidade dos pontos de ônibus, por onde circulam quatro linhas diferentes, o que é importante para os prestadores de serviços e visitantes que possam acessar o empreendimento. A seguir, foram apresentadas imagens das simulações visuais após a instalação do empreendimento. O próximo tópico discutido é a ausência de patrimônios culturais, históricos e naturais no local, uma vez que há apenas uma pequena construção e estruturas remanescentes de uma antiga empresa de ônibus que operava anteriormente no local. E, devido ao abandono por parte dos proprietários anteriores, o local sofre com o acúmulo de lixo e a entrada de pessoas não autorizadas, além de enfrentar problemas relacionados à proliferação de insetos, especialmente sendo um potencial criadouro de mosquitos transmissores da Dengue. E esses seriam pontos que seriam eliminados com a presença do novo empreendimento, o mesmo deixaria de ser um local abandonado e teria um novo uso.

O próximo tema abordado destacou os impactos ambientais e as medidas de prevenção e controle durante a fase de implementação do empreendimento. Foram analisados os aspectos envolvidos, os possíveis impactos, as etapas do empreendimento, os tipos de efeitos esperados, bem como as medidas para mitigar e amplificar esses impactos, além das medidas compensatórias. Em seguida, foram discutidos os impactos sociais e, por último, os impactos urbanos que essa fase de implementação pode ocasionar, considerando tanto os aspectos positivos quanto os negativos. Todo o estudo realizado e apresentado demonstra tecnicamente que não há nenhum aspecto que inviabilize o empreendimento no local. Além disso, ele está alinhado com as políticas de planejamento urbano municipal, favorecendo o adensamento populacional, o que é uma das características desejadas para dinamizar a região.

O arquiteto finaliza demonstrando as características do empreendimento, detalhando o investimento previsto para a fase de implantação, o qual é substancial, e, torno de cem milhões de reais, promovendo a valorização da cidade com a introdução desse empreendimento de alto padrão em um bairro que também é reconhecido por seu padrão elevado.

Logo após, houve um intervalo para um coffee break, durante o qual foram distribuídos formulários para que os participantes elaborarem suas perguntas. Posteriormente, os formulários foram recolhidos pelos membros da mesa.

A primeira pergunta foi feita pelo senhor Lincoln Magalhães, um morador próximo do empreendimento. Ele questionou sobre como seria estabelecido o canal de comunicação dos moradores com a empresa responsável pelo projeto. A resposta foi fornecida por Celso Minoru, explicando que o processo de construção do estande já foi iniciado, incluindo uma extensa limpeza na área. Ele também mencionou que, no máximo até o início de maio, o estande estará pronto, marcando o início da campanha de lançamento do empreendimento.

Logo após, o senhor Celso expressa gratidão pela oportunidade de se dirigir ao público, agradecendo ao secretário Rodrigo Damiani e aos técnicos da prefeitura, que foram muito proativos e contribuíram significativamente para a melhoria do projeto. Ele enfatiza ainda a preocupação social e urbana, assim como o compromisso com a sustentabilidade e a preservação do ambiente natural, incluindo o cuidadoso transplante e manejo das árvores existentes no terreno, que são de grande beleza. Além disso, destaca a inclusão de vestiários masculino e feminino, bem como um

refeitório para os funcionários do condomínio e prestadores de serviços, incluindo o grupo de diaristas. Essas medidas visam garantir que todos estejam bem equipados, motivados, uniformizados e devidamente treinados.

O senhor Lincoln Magalhães agradece pela resposta e mais uma vez indaga se existe um canal imediato de comunicação com a empresa, pois a vizinhança vem sofrendo com os moradores de rua que estão habitando a área e que estão fazendo assaltos nas casas do entorno. Sugerindo que colocassem um vigia no local.

Novamente o senhor Minoru agradece pela pergunta e diz concordar plenamente com o senhor Lincoln. A pergunta seguinte veio da moradora do bairro Monielyn Coelho, que elogiou a criação do empreendimento e expressou ter compreendido bem a apresentação. No entanto, ela trouxe uma preocupação em relação ao tráfego local e destacou que, embora a entrada do empreendimento esteja em uma rua com menos tráfego, as pessoas acabam usando rotas alternativas em direção ao tobogã, pois é a via mais conveniente. Com a expectativa de 800 novos residentes na região, ela enfatizou a necessidade urgente de melhorar o tráfego, sugerindo a realização de mais estudos para resolver esse problema. Em resposta, o senhor Archanjo explicou que esse assunto será abordado em detalhes em colaboração com a Secretaria de Trânsito. Ele ressaltou que o problema não se limita ao empreendimento em questão, mas sim à cidade e ao bairro como um todo. Além disso, destacou que o empreendimento está comprometido em realizar as sinalizações de sua competência, como placas de velocidade, faixas de pedestres e marcações de tráfego. Como secretário municipal, o senhor Rodrigo Damiani destaca a importância de realizar consultorias e buscar empresas que possam oferecer uma nova perspectiva para lidar com esses problemas de tráfego. Além disso, a senhora Adriane menciona que está prevista a criação de uma área de estacionamento para desembarque de visitantes e moradores, juntamente com a disponibilização de oito vagas para visitantes e vans escolares no entorno, com o objetivo de aliviar o tráfego.

Para encerrar, o senhor Celso conclui a sessão de perguntas, pois não há mais questões a serem abordadas. Ele expressa novamente sua gratidão pela presença de todos que participaram desta audiência pública dedicada à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento residencial Le Quartier Residences Empreendimentos SPE LTDA.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Transcrição da Audiência Pública para apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento LE QUARTIER RESIDENCES EMPREENDIMENTOS SPE LTDA localizado no Bairro Colina, município de Linhares-ES, realizada em 14 de março de 2024, contendo 08 (oito) páginas numeradas.

Le Quartier Residences Empreendimentos SPE LTDA
Linhares, ES, 14 de março de 2024