

AUDIÊNCIA PÚBLICA: APRESENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL – BAIRRO COLINA
LINHARES 14 DE MARÇO DE 2024

LE QUARTIER

residences



HANEI MINORU INCORPORADORA E
DESENVOLVEDORA IMOBILIÁRIA LTDA



EMPRESA RESPONSÁVEL PELO
EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



PDM de Linhares - Lei Complementar 11/2012, alterada pela Lei 27/2014.

O EIV busca identificar e avaliar os impactos do empreendimento na vizinhança, como aumento no tráfego, alterações na paisagem, aumento da demanda por serviços públicos, entre outros. Visa prever os impactos negativos que podem surgir devido à implantação do condomínio, como congestionamentos de trânsito, degradação ambiental, escassez de serviços públicos, etc.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Empreendimento:

LE QUARTIER RESIDENCES EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CNPJ: 45.613.596/0001-33

Representante Legal:

CELSO MINORU TOKUDA

Equipe Técnica responsável pelo EIV.

ARCHANJO STOCLER DELABIANCA – ARQUITETO E URBANISTA

REGISTRO CAU A58523-8

ROBERTO DETTOGNI DOS SANTOS – BIÓLOGO E CONSULTOR AMBIENTAL

REGISTRO CRBio 42.708/ES



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Localização:

Lote 01 da quadra 401, entre as Avenidas Nogueira da Gama, Governador Santos Neves, Aracruz e Avenida Ibirapu, Bairro Colina (matrícula nº 3.003)



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Área do Terreno: 7.800,00 m².

Área Construída: 38.934,09m²;

Unidades Habitacionais: **156 apartamentos** distribuídos em duas torres com 13 pavimentos cada, sendo a **Torre A** com 04 apartamentos por pavimento tipo, e apartamento de cobertura tipo duplex, totalizando 52 unidades, e a **Torre B** com 08 unidades por pavimento tipo, sendo 52 apartamentos de 02 quartos e 52 apartamentos 03 quartos, totalizando 104 unidades

Vagas de Estacionamento: 420 em dois subsolos, bicicletários.

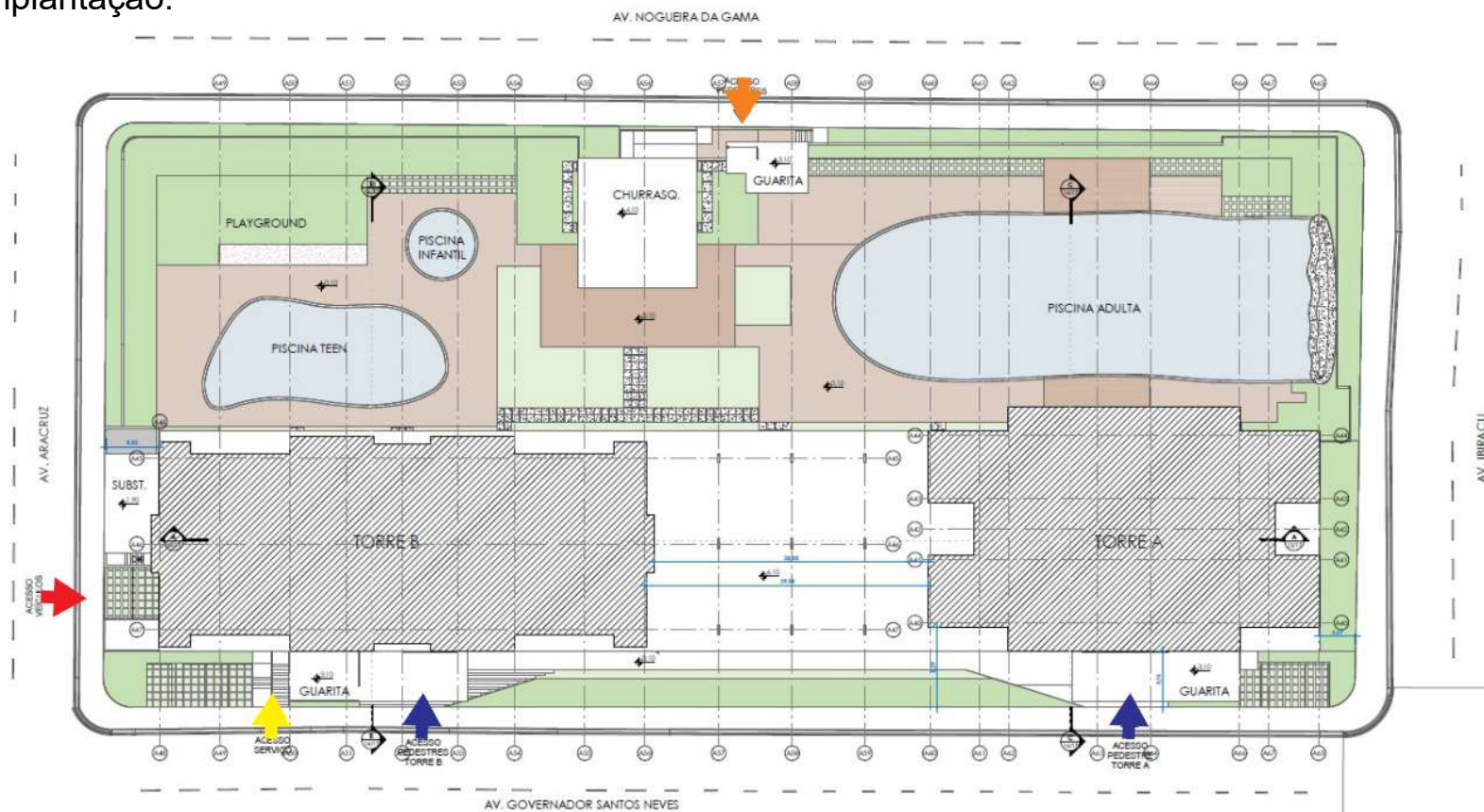
Outras edificações: Guarita de controle de acesso, Lavanderia, área de Funcionários, Área Administrativa, Área de Lazer (piscinas, bar, salão de festas, academia, spa, sauna, brinquedoteca, etc);

Previsão de entrega em março de 2028.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Implantação:



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Avenida Governador Santos Neves

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO ANALISADOS

- **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – PDM**

- **INFRA ESTRUTURA BÁSICA:**
 - EFLUENTES SANITÁRIOS
 - CONSUMO DE ÁGUA
 - CONSUMO ENERGIA
 - ÁGUAS PLUVIAIS

- **SISTEMA VIÁRIO**

- **PAISAGEM URBANA**

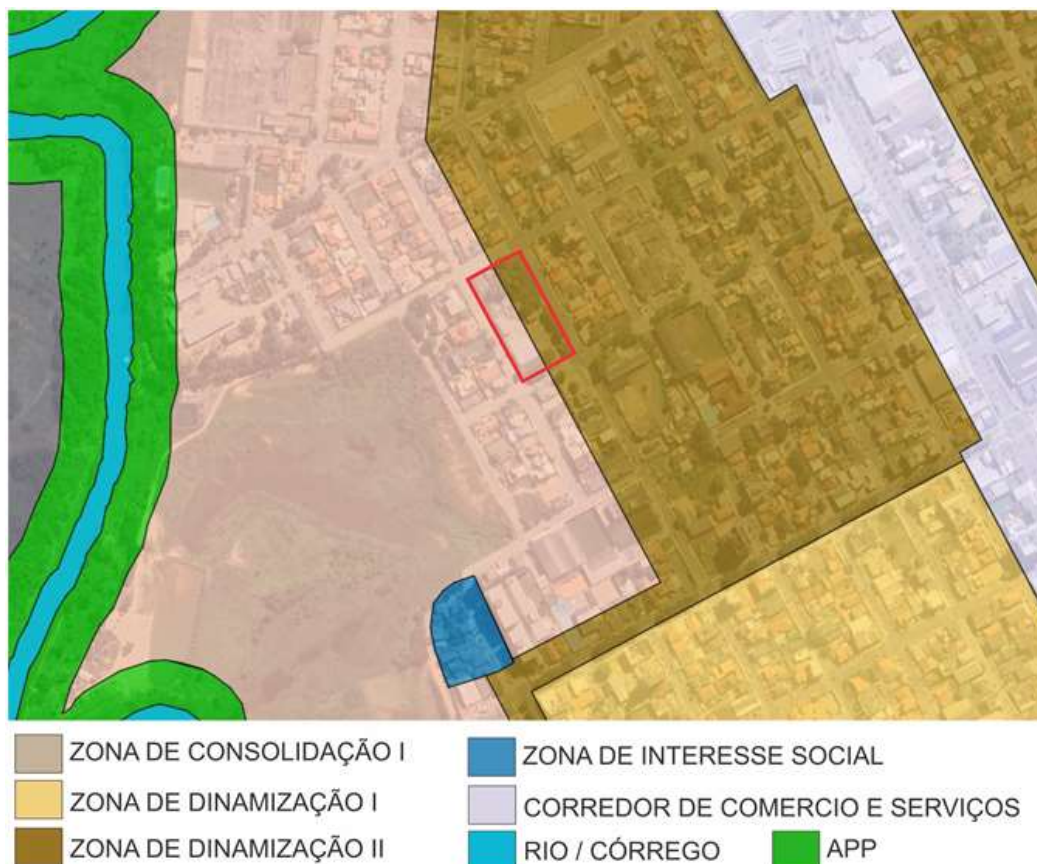
- **PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL**

- **AMBIENTAIS**
 - QUALIDADE AR/ÁGUA/SOLO/POLUIÇÃO SONORA
 - COLETA E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS
 - SANEAMENTO BÁSICO



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Lei Complementar 013/2012 que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município de Linhares. Zona Urbana de Consolidação I e Zona de Dinamização II.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Lei Complementar 013/2012 que dispõe sobre o
 Uso e Ocupação do Solo do Município de Linhares.
 Uso Residencial Multifamiliar permitido.

ANEXO VI

Quadro Síntese de Usos Permitidos/Categorias de Área

USOS	CATEGORIA DE ÁREA									
	Dinamização I	Dinamização II	Consolidação I	Consolidação II	Expansão	Corredor com/serv.	Industrial I	Industrial II	Turístico e Lazer	ZEIS
Residencial Unifamiliar	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	a ser definido em projeto	Tolerado (*)	Proibido	Proibido	Permitido	Permitido
Residencial Multifamiliar	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	a ser definido em projeto	Tolerado (*)	Proibido	Proibido	Permitido	Permitido
Não Residencial 01	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	a ser definido em projeto	Permitido	Tolerado	Permitido	Permitido	Permitido
Não Residencial 02	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	a ser definido em projeto	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Tolerado

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Quanto ao coeficiente de aproveitamento, deverá ser adotado, conforme Art. 19, da Lei Complementar 13/2012, o coeficiente maior, nesses casos em que o terreno abrange duas Zonas Urbanas.

ANEXO V

TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Categoria da Área	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Área mínima de lotes (m ²)	Área máxima de lotes (m ²)	Gabarito máximo
	Mín.	Básico	Máx.			
Dinamização I	0,3	4	4	300 (70%) 200 (30%)**	7.200	-
Dinamização II	0,2	3	3	300 (70%) 200 (30%)**	7.200	-
Consolidação I	0,1	2	2	300 (70%) 200 (30%)**	7.200	-
Consolidação II	0,2	2	2	300 (70%) 200 (30%)**	7.200	-
Expansão	0,2	2	2	300 (70%) 200 (30%)**	7.200	*
Corredor de C. e Serviço				360	7.200	-
Industrial I e II	0,1	1	1	360	23.040	-
Interesse Turístico e Lazer I	0,1	0,5	0,5	600	20.000	-

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Lei Complementar N° 027/2014 estabelece os parâmetros para a definição do número de vagas de estacionamentos como o tipo de edificação.

O projeto do Residencial Le Quartier, é composto por **156 apartamentos**, sendo 104 unidades com área menor 150,00m², exigindo 01 vagas para cada unidade, ou seja, 104 vagas de garagens, e 52 apartamentos com área maior 150,00m², exigindo 02 vagas por unidade, ou seja 104 vagas de garagens, totalizando **208 vagas**.

O empreendimento possui um total de **420 vagas** de estacionamentos distribuídas em 02 pavimentos subsolos

ANEXO III

Vagas em Garagens e Estacionamentos

Atividade	Área total computável (m ²)	Número mínimo de vagas
Comércio e serviços em geral	≤ 200m ²	Dispensada a reserva de área para garagem
	> 200m ²	Unidades com até 50,00m ² de área privativa - 1 vaga por unidade, menos quatro vagas Unidades com mais de 50,00m ² de área privativa - 1 vaga por cada 50,00m ² de área privativa, menos quatro vagas
Supermercados, hortos mercados, hipermercados, shopping centers, clubes recreativos, Centros de convenções, estádios esportivos, mercados atacadistas	≤ 200,00 m ²	Dispensada a reserva de área para garagem
	200 < área ≤ 500m ²	1 vaga para cada 25 m ² que exceder 200 m ²
	> 500,00m ²	1 vaga para cada 50 m ² que exceder 200 m ² mais seis vagas
Residencial e apart hotel	≤ 50,00 m ²	1 vaga para cada duas unidades
	50 < área ≤ 150m ² (área privativa)	1 vaga por unidade
	> 150,00m ² (área privativa)	2 vagas por unidade
Hotel	qualquer área	1 vaga para cada três unidades privativas
		1 vaga por unidade

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Viabilidades Concessionárias:

✓ EDP-Escelsa:

A viabilidade para fornecimento de energia elétrica para o empreendimento foi concedida pela EDP Escelsa através do protocolo n.º PRO0159410, com carga individual abaixo de 75Kw, previsão de início da operação do condomínio em outubro de 2025, sendo que as obras internas do mesmo são de responsabilidade do proprietário

✓ SAAE:

A viabilidade técnica para o abastecimento de água para o empreendimento foi concedida pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) do município de Linhares, através do “Ofício de Viabilidade Técnica nº 316/2023”, emitida em 10/07/2023 pelo Diretor Geral do SAAE.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

A área de influência direta – AID é a área onde devem ser previstos e identificados os impactos diretos e indiretos das fases de implantação e operação do empreendimento.

entre: Rodovia BR-101 a leste; Av. Governador Francisco Lacerda de Aguiar, ao norte, Av. Nicola Biancardi ao sul; e oeste, o limite é o Rio Pequeno.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

AID do meio biótico refere-se à área circular, referente a um desdobro de 1,0 km a partir da poligonal do empreendimento



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Padrões de Uso e Ocupação do Solo na AID – Bairro Colina

Uso RESIDENCIAL predominante (em verde), com o comércio nas margens da BR (em azul).

SESC

UVV

UNIMED

CÂMARA

Tendência de verticalização



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Padrões de Uso e Ocupação do Solo na AID – Bairro Centro (parte)

Observa-se uma certa equivalência em residências (em verde) e comércios/serviços (em azul), sendo estes concentrados na Avenida Samuel Batista Cruz (BR-101) e na Avenida Getúlio Vargas.



AID com características de bairro Residencial e Comercial com traçado retangular.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



AID com características de bairro Residencial e Comercial com traçado retangular.

Dimensão AID – 1,56 Km² = Bairro Colina e parte do Centro.

Censo demográfico 2022:

População total: 8.326 habitantes – 5.337 hab/km².

Projeção de Crescimento da população nos próximos 10 anos (taxa 1,51% a.a.)

População total: 10.415 habitantes – 6.676 hab/km²

Estimativa de população do empreendimento: **629 RESIDENTES/FUNCIONÁRIOS + 203 VISITANTES/PRESTADOS DE SERVIÇOS – Total 832 pessoas**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

A via de maior importância que passa pelo empreendimento na AID é a **Av. Nogueira da Gama**, que faz a ligação do Bairro Centro com os Bairros Colina, Conceição, Juparanã, Três Barras, no sentido norte/sul.

O sistema viário contempla vias internas dos respectivos bairros que direcionam o fluxo em direção ao empreendimento, por vias paralelas, facilitando o itinerário



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Todas as Vias são Pavimentadas (asfalto ou bloco pré-moldado)

Avenida Nogueira da Gama tem sinalização vertical (placas) e horizontal (faixas de pedestres)

Avenida Gov. Santos Neves NÃO tem sinalização vertical e horizontal.

Avenida Ibiracú e Aracruz tem sinalização vertical (placas) e horizontal (faixas de pedestres) apenas no trecho entre a Av. Nogueira da Gama e a BR-101, mas há necessidade de melhorias principalmente nos demais trechos.

No geral os passeios estão em bom estado de conservação, mas não atendem as normas.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

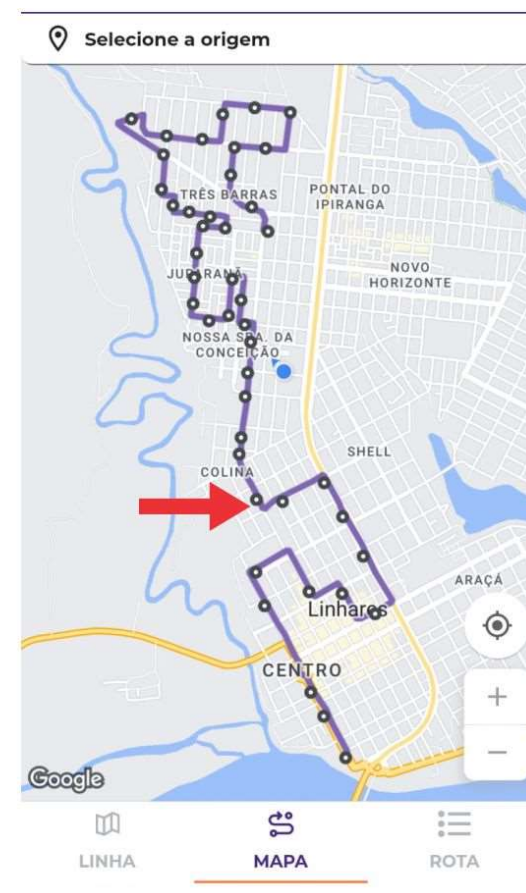
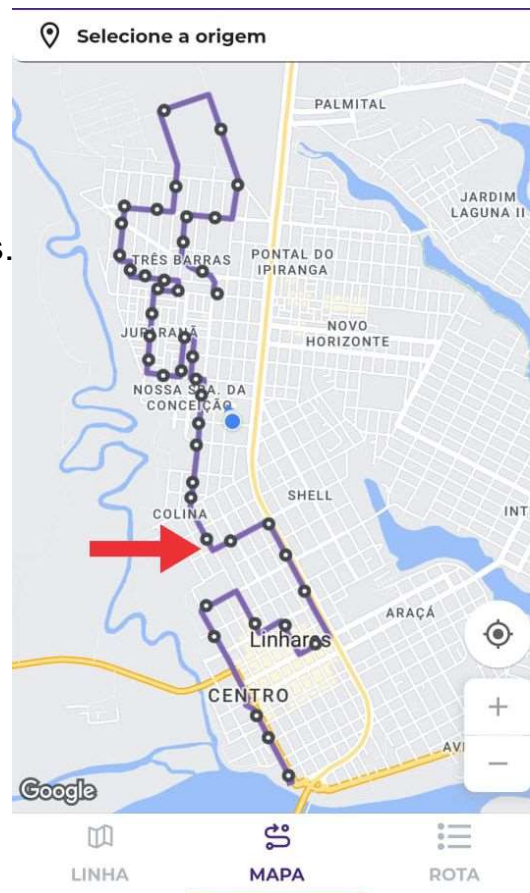
- 01** – partindo do empreendimento no sentido Centro
- 02** – partindo do empreendimento no sentido Centro
- 03** – partindo do empreendimento no sentido Conceição.
- 04** – partindo do empreendimento no sentido Avenida Prefeito Samuel Batista Cruz (BR-101)
- 05** – partindo do empreendimento no sentido Avenida Prefeito Samuel Batista Cruz (BR-101)
- 06** – partindo do empreendimento no sentido Avenida Prefeito Samuel Batista Cruz (BR-101) e outros Bairros



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



- **Linha 30** -
Conceição / Juparanã.
- **Linha 31** -
Conceição / Juparanã / T. Barras.
- **Linha 32** -
Conceição / Jup. / T. Barras /
Hosp. L.M.C.
- **Linha 33** -
Conc. / Juparanã / T. Barras /
Fórum.

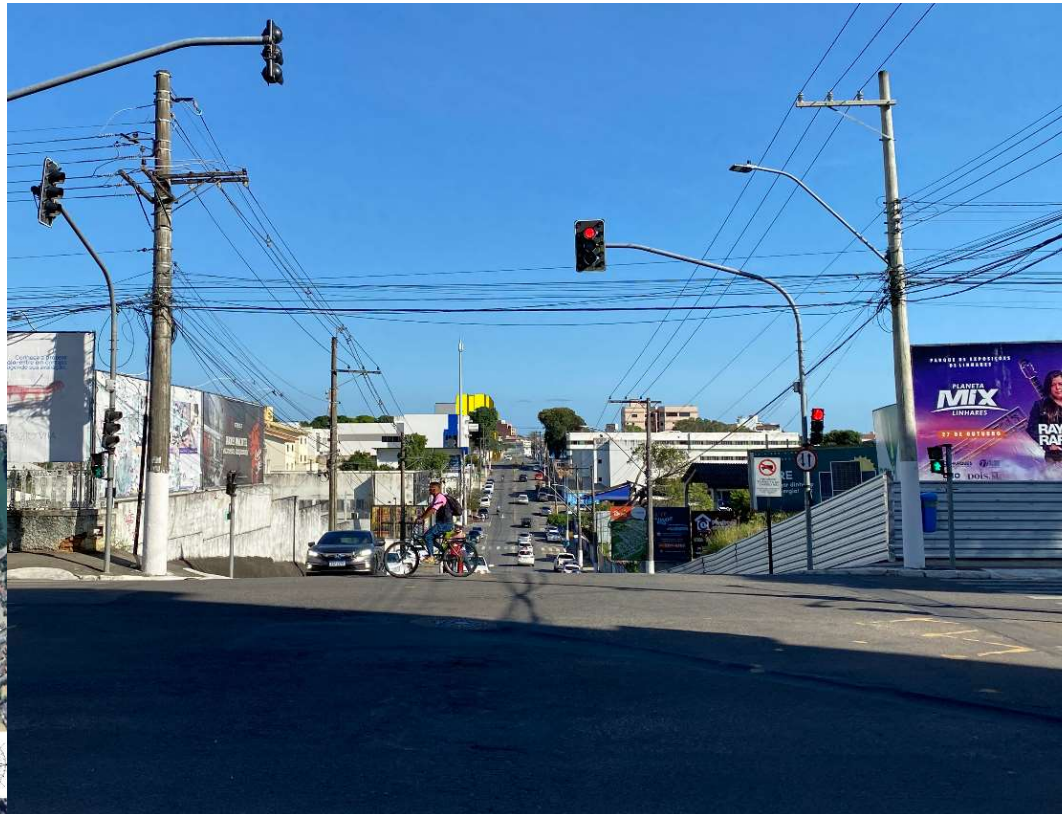


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Simulação da Visualização

Visada 01, futura, vista a partir do Centro, no ponto do cruzamento da Avenida Presidente Getúlio Vargas com Avenida Nogueira da Gama



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Simulação da Visualização

Visada 02, futuro, vista a partir do Bairro Conceição, no ponto de encontro da Avenida Guerino Giubert com a Avenida Nogueira da Gama.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Simulação da Visualização

Visada 03, futuro, vista a partir do Bairro Colina, na altura do cruzamento da Avenida Aracruz com a Rua João Felipe Calmon.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Simulação da Visualização

Visada 04, futuro, vista a partir da Avenida Aracruz no seu encontro com a Avenida Prefeito Samuel Batista Cruz



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Simulação da Visualização

Visada 05, futuro, vista a partir da Avenida Ibiraju no seu encontro com a Avenida Prefeito Samuel Batista Cruz



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Simulação da Visualização

Visada 06, futuro, vista a partir da Avenida José Tesch no ponto de seu encontro com a Avenida João Felipe Calmon



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Patrimônio cultural, histórico e natural

Quanto ao possível impacto de interesse histórico cultural na área, não será o caso, pois se trata de uma área antropizada, conforme já caracterizado, onde operava uma empresa de transporte coletivo intermunicipal/estadual.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Impactos e Ações de Prevenção e Controle na Fase de Implantação e Operação

	ASPECTO	IMPACTO	FASE DO EMPREENDIMENTO	TIPO DE EFEITO	MEDIDA MITIGATÓRIA / POTENCIALIZADORA	MEDIDA COMPENSATÓRIA
IMPACTOS AMBIENTAIS	GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	LIMPEZA DO TERRENO COM REMOÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXISTENTES	IMPLANTAÇÃO	NEGATIVO	Executar Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC)	-
	DESENCADEAMENTO DE PROCESSOS EROSIVOS	MOVIMENTAÇÃO DE TERRA ESCAVAÇÃO SUBSOLO	IMPLANTAÇÃO	NEGATIVO	Deposição de material inerte (solo brita) no piso da entrada, de modo a reduzir o espalhamento de terra pelas vias do entorno do empreendimento;	-
	ALTERAÇÃO DA QUALIDADE DO AR	TRANSPORTE DE EQUIPAMENTOS, INSUMOS E PESSOAL EXECUÇÃO DA TERRAPLANAGEM	IMPLANTAÇÃO	NEGATIVO	Utilizar dispositivo de coleta de pó de serragem acoplado ao equipamento Realizar a limpeza com a maior frequência possível para evitar o acúmulo de partículas.	-
	GERAÇÃO DE RUÍDO	TRANSPORTE DE EQUIPAMENTOS, INSUMOS E PESSOAL EXECUÇÃO DA TERRAPLANAGEM	IMPLANTAÇÃO	NEGATIVO	Utilização de equipamentos acoplados às máquinas de modo a reduzir os níveis de ruído emitidos por estas. Alterações ao nível do processo e/ou das técnicas produtivas	-
	Geração de Efluentes do empreendimento	Poluição hídrica e/ou do solo	Implantação e Operação	NEGATIVO	Seguir os termos da carta de viabilidade SAAE e destinar os efluentes para tratamento.	Reutilização de água da chuva

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Impactos e Ações de Prevenção e Controle na Fase de Implantação e Operação

	ASPECTO	IMPACTO	FASE DO EMPREENDIMENTO	TIPO DE EFEITO	MEDIDA MITIGATÓRIA / POTENCIALIZADORA	MEDIDA COMPENSATÓRIA
IMPACTOS SOCIAIS	GERAÇÃO DE EXPECTATIVAS	DIVULGAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PARA O PODER PÚBLICO MUNICIPAL E PARA COMUNIDADE LOCAL CONTRATAÇÃO DE PESSOAL, COMPRA DE INSUMOS E EQUIPAMENTOS E CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS	PLANEJAMENTO E IMPLANTAÇÃO	NEGATIVO	Priorizar a contratação de mão-de-obra local pode ajudar a impulsionar a economia. O projeto pode incluir melhorias na infraestrutura local, como a melhoria das vias de acesso, que podem beneficiar a comunidade a longo prazo.	Programa de Comunicação Social Monitoramento Ambiental. Treinamento de Funcionários
	GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA	CONTRATAÇÃO DE PESSOAL, COMPRA DE INSUMOS E EQUIPAMENTOS E CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS	IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO	POSITIVO	Oferecer programas de treinamento e desenvolvimento para os funcionários pode aumentar a produtividade e a satisfação no trabalho, além de melhorar a qualidade dos serviços prestados pelo empreendimento	-
	INTERFERÊNCIA NO COTIDIANO DA POPULAÇÃO	EXECUÇÃO DA TERRAPLANAGEM (ATERROS E CORTES DO TERRENO NO TERMINAL E NO BOTA FORA TERRESTRE)	IMPLANTAÇÃO	NEGATIVO	Plano de Educação Ambiental para os trabalhadores das obras. A definição de um horário de execução dos trabalhos compatível com a dinâmica da população local, evitando a execução das obras fora do horário comercial.	-

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Impactos e Ações de Prevenção e Controle na Fase de Implantação e Operação

	ASPECTO	IMPACTO	FASE DO EMPREENDIMENTO	TIPO DE EFEITO	MEDIDA MITIGATÓRIA / POTENCIALIZADORA	MEDIDA COMPENSATÓRIA
IMPACTOS URBANOS	AUMENTO DA ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA	CONTRATAÇÃO DE PESSOAL; COMPRA DE INSUMOS E EQUIPAMENTOS E CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS	IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO	POSITIVO	Buscar incentivos fiscais que incentivem a contratação de empresas e insumos locais. O empreendimento deve garantir a transparência fiscal, pagando todos os	-
	Aumento do tráfego	Poluição sonora Suspensão de Material Particulado (poeira)	IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO	NEGATIVO	Seguir as leis municipais quanto a horários e decibéis; Implantar Plano de Controle de Ruídos, usar protetor auricular.	Implementar a sinalização vertical e horizontal nas ruas do entorno do empreendimento
	Aumento da População	Aumento pela demanda de serviços de coleta e destinação de resíduos	IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO	NEGATIVO	Criar campanhas no condomínio para prática de coleta seletiva e destinar para coleta pública apenas os resíduos não recicláveis.	-
	Uso de Área Urbana Subutilizada	Instalação de empreendimentos Compatível com o Zoneamento Urbano na AID	Operação	POSITIVO	Valorização imediata da região e entorno- do anuncio à operação Aumento oferta empregos diretos (operação) e indiretos (serviços / obra)	-
	Alteração da Paisagem	Não há obstrução visual, redução de verdes e perda de sky-line	Operação	POSITIVO	O empreendimento se integra a paisagem existente de forma harmônica e complementar, além de adequada a malha urbana	-

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Conclusões:

Não há impedimentos técnicos para a implantação do Empreendimento.

Vai ao encontro diretrizes e política de planejamento urbano municipal.
(zona dinamização II – adensamento / alto padrão / avenida principal)

Possui o dobro do número vagas de garagem exigidas.

Possui viabilidade das concessionárias (EDP / SAAE)

Investimentos e geração de empregos formais direto e indiretos.
(R\$ 100 milhões)

Valorização imobiliária da região e principalmente do entorno imediato.

Todos os impactos passíveis de solução, serão mitigados e custeadas pelo empreendedor.



AGRADECEMOS A PRESENÇA DE TODOS

LE QUARTIER
residences



Nankim
arquitetura