

Relatório de Respostas ao Relatório de Análise Técnica 01 do  
EIV Condomínio Parque Vista dos Montes

EMPREENDIMENTO DE USO RESIDENCIAL  
MULTIFAMILIAR

Bairro São João Batista, Cariacica/ES

*Processo PMC nº 28.758/2021*

*Termo de Referência 04/2021*

*Maio de 2022.*



## **1. APRESENTAÇÃO**

O presente Relatório contém as respostas às sugestões de ajustes e questionamentos efetuados pelo SEMDEC/COMAE, em razão do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), elaborado pela Atena, sob contratação da MRV Engenharia e Participações SA, e protocolado na Prefeitura Municipal de Cariacica em março de 2022.

As referidas sugestões de ajustes e questionamentos foram encaminhadas à Atena através do PARECER TÉCNICO COMAE 01 (1ª Entrega), elaborado pelos membros do COMAE, datado de 12 de abril de 2022.

Sempre que a sugestão ou o questionamento resultou em alteração na versão inicial do EIV protocolado na Prefeitura, tais ajustes foram efetuados no próprio EIV, que ganha, desta forma, a Revisão 01, a qual segue, em meio digital, juntamente a este Relatório de Respostas.

## **1. DOS DOCUMENTOS PENDENTES**

### *a. Certidão de Ônus com a área lembrada*

**Resposta:**

O rememoração está em fase de finalização sob o número 19974/2021. O projeto já está analisado e sem pendências, aguarda apenas documentos. Encontra-se em fase de escrituras para finalizar a documentação junto ao cartório.

### *b. Anuência do DER*

**Resposta:**

O parecer do DER sobre o projeto de acesso ao condomínio foi inserido no Anexo II, do Volume 02 do EIV.

### *c. Projeto Arquitetônico que mostre os detalhes indicados no estudo*

**Resposta:**

O projeto arquitetônico do condomínio atualizado foi inserido no Anexo XII, do Volume 02 do EIV.

### *d. Carta de Anuência da CESAN – a mesma apresentada indica uma área diferente da informada no EIV*

**Resposta:**

A carta de viabilidade da CESAN, bem como o Ofício enviado à PMC informando sobre a ligação na rede de esgoto existente foram inseridos no Anexo XII, do Volume 02 do EIV.

### *e. Rememoração fiscal (realizado no cadastro imobiliário)*

**Resposta:**

Rememoração fiscal já foi realizado por meio do processo 27249/2021, com inscrição imobiliária 34123-32-27-0485-000.

## **2. DO EIV**

*v) Não foi identificado no projeto apresentado a área de doação de 5% para equipamentos públicos, conforme Art. 74 da Lei 5536/2015, assim como o percentual destinado às áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos.*

**Resposta:**

Área de doação de 5% para equipamentos públicos não pode ser efetivada no terreno onde está previsto o empreendimento devido à inclinação. Por esta razão, foi solicitada à Prefeitura avaliação para possível doação monetária.

*No EIV, a implantação e os acessos ao empreendimento são de suma importância. O projeto apresentado não detalha as informações destes itens e não indica as várias áreas do condomínio, como área de lazer, churrasqueira, etc. e não apresenta cotas e sentidos das vias de acesso ao empreendimento.*

**Resposta:**

O projeto arquitetônico do condomínio atualizado foi inserido no Anexo XII, do Volume 02 do EIV.

*vi) Verificar divergência na área construída informada nesse item (23.265,36 m²) e nas Tabelas 1 e 2.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

**Alturas e composição volumétrica**

*Em Cariacica é Plano Diretor Municipal — PDM, e não PDU, visto que a lei engloba a área rural do município*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*ii. Cita que cada condomínio será equipado com área de lazer que inclui churrasqueira. Existe mais de um condomínio no empreendimento? Indicar as áreas de lazer.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*iv. Apresentar projeto identificando as áreas de vivência mencionadas no estudo. A planta baixa de implantação apresentada não indica as diversas áreas do projeto, como área de lazer, churrasqueira e uma série de círculos na frente do empreendimento. Além disso, necessária inserir raios de manobra para vagas de carga e descarga. Aparentemente a linha do afastamento frontal parece estar sobrepondo a central de lixo, verificar e apresentar projeto arquitetônico com esses detalhes. Apresentar faixa de domínio e faixa não edificante da rodovia com cotas.*

**Resposta:**

O projeto arquitetônico do condomínio atualizado foi inserido no Anexo XII, do Volume 02 do EIV.

*v. Rever Tabela 4. Nas vagas para PCD indica que são 10% VG, quando o correto é 10% das UH.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

#### **IV. SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO**

*ii) Rodovia Governador José Henrique Sette (ES-080)*

*Ressaltar que não há infraestrutura cicloviária no trecho em estudo, pois há outros trechos da rodovia que existe.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*O tempo médio de permanência e taxa média de ocupação veicular calculados por tipo de população e de veículo: (pag. 41)*

*Não especifica o tipo da população nem explica como calculou a Taxa de Ocupação.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*Tabela 33 (pág. 63) — Rever uso de vírgula e ponto nos números;*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*Não foi identificado onde determinou-se o percentual de 12,75% (relação na hora pico)*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*Tabela 34 (pág. 63) — Verificar se onde está escrito funcionários, seria moradores. (pág., 63)*

*Falta funcionários.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*Tabela 36 (pág. 67). A UCP para caminhão não está conferindo com a Tabela 31.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*Tabela 44 (pág. 75) — no cálculo da lotação Fixa — Rua, verificar se onde está escrito visitantes seria moradores.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*c) Bicicletas*

*O PDM abre uma exceção para o cálculo de vagas de automóveis para empreendimentos Multifamiliares de Interesse social, visto que o objetivo é aumentar a oferta de habitação com um custo acessível para a população. No entanto, considerando a redução de vagas de automóveis, o PDM passou a exigir vagas de motos e, principalmente, como um meio de transporte alternativo, de bicicletas para compensar. Dessa forma, na tabela de vagas para bicicletas não há distinção entre os tipos de empreendimentos multifamiliares, pois a exigência se aplica a todos.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

**5) Síntese de vagas**

*De acordo com a tabela 49, apesar de o EIV indicar que o empreendimento necessita de 3 vagas para embarque e desembarque; 3 vagas de carga e descarga e 2 vagas de motos para visitantes, o projeto está apresentado valões inferiores ao encontrado no EIV, sem contar as vagas de bicicleta.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

**IX. PADRÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA AID DO EMPREENDIMENTO**

*i) Houve equívoco nas regiões administrativas municipais. Onde está escrito Região 24 é Região 5. Onde está escrito Região 25 é Região 4. Onde está escrito Região 28 é Região 7. (pág. 94)*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*No último parágrafo afirma que esse empreendimento seria o primeiro do tipo na região, no entanto existe um empreendimento MCMV faixa 1, denominado Limão no bairro Antônio Ferreira Borges, também na Região 9.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*vi) O PDM de 2021 não trata mais a necessidade de EIV com enquadramento em grau de impacto. Determina que siga a lei municipal, no caso 5728/2017, que possui o Anexo I que define as atividades de impacto. (pág. 113)*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.

*No último parágrafo desse item o estudo afirma que o município não comporta a demanda futura que será gerada pelo empreendimento, mas não informa a fonte da informação.*

**Resposta:**

Correções ajustando a linguagem foram realizadas no texto do EIV.

*b) (pág. 21) O texto está contraditório ao afirmar que foram registradas duas unidades básicas de saúde na região 9, e depois lista três unidades de saúde — São João Batista, Santa Luzia e Cariacica-Sede.*

**Resposta:**

Correções realizadas no texto do EIV.