

EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL BOA VISÃO LTDA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV/RIV

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Este documento visa a aprovação
do projeto do condomínio,
a atender, no mínimo,
as diretrizes estabelecidas
pela Lei Municipal 4.169/2015.

Farroupilha, 24 de Outubro de 2023

Sumário

1.	APRESENTAÇÃO DO ESTUDO	4
2.	INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO	5
2.1	NOME DO EMPREENDIMENTO	5
2.2	PROPRIETÁRIO.....	5
2.3	ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO.....	5
2.4	HISTÓRICO DO LOTE.....	5
2.5	ÁREAS.....	5
2.6	TIPOLOGIA DO EMPREENDIMENTO.....	5
2.7	PREVISÃO DE CONSTRUÇÃO.....	6
2.8	RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PROJETOS.....	6
3.	CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	6
3.1	SITUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	6
3.1.1	MACROLOCALIZAÇÃO.....	6
3.2.	LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	9
3.3.	DADOS URBANÍSTICOS.....	11
3.4.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	12
3.5.	VIAS DE ACESSO.....	13
3.6.	ÁREA DE INFLUÊNCIA.....	14 e 15
4.	DESCRIÇÃO DA PAISAGEM CIRCUNDANTE AO EMPREENDIMENTO.....	16
4.1.	COMPONENTES HÍDRICOS.....	16
4.1.1.	RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS.....	16
4.1.2.	RECURSOS HÍDRICOS SUBTERRÂNEOS.....	16
4.2.	COMPONENTES BIOLÓGICOS.....	17
4.3.	COMPONENTES ANTROPICOS.....	18
4.4.	COMPONENTES PAISAGÍSTICOS.....	19
5.	DIAGNÓSTICO DE IMPACTOS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO...19	
5.1.	AVALIAÇÃO SOBRE O MEIO AMBIENTE.....	19
5.1.1.	IMPACTOS SOBRE O MEIO FÍSICO.....	19
a)	AR.....	19
b)	SOLOS.....	19
c)	GEOMORFOLOGIA.....	20
d)	CLIMA.....	20
e)	RECURSOS HÍDRICOS.....	20

f) ÁGUAS SUBTERRÂNEAS.....	20
5.2. IMPACTOS SOBRE O MEIO BIÓTICO.....	21
a) FLORA / VEGETAÇÃO.....	21
b) FAUNA.....	21
5.3. IMPACTOS SOBRE O MEIO ANTRÓPICO.....	21
a) DENSIDADE POPULACIONAL.....	21
b) USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	22
5.4. IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA URBANA.....	23
a) EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	23
b) ABASTECIMENTO DE ÁGUA.....	24
c) ESGOTAMENTO SANITÁRIO.....	24
d) FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA.....	24
e) REDE DE TELEFONIA/INTERNET.....	25
f) COLETA DE LIXO.....	25
g) PAVIMENTAÇÃO.....	25
h) ILUMINAÇÃO PÚBLICA.....	25
i) DRENAGEM NATURAL E REDES DE ÁGUAS PLUVIAIS.....	25
j) MORFOLOGIA.....	25
k) BEM TOMBADOS DO ENTORNO.....	25
l) SISTEMA VIÁRIO.....	26
m) DEMANDA DE ESTACIONAMENTO.....	26
n) PERTUBAÇÃO SONORA A CIRCUNVIZINHANÇA.....	26
o) PAISAGEM URBANA.....	26
6. MEDIDAS MITIGATÓRIAS, COMPATIBILIZADORAS.....	27
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	27
8. ANEXOS.....	28
9. BIBLIOGRAFIA.....	34

1. APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

O presente estudo denominado EIV – Estudo de impacto de Vizinhança, a elaboração do mesmo contribui para a conciliação entre o interesse em empreender e o direito a uma cidade sustentável a todos. Uma adequada avaliação dos impactos ambientais e urbanísticos sobre o uso do solo vem a fundamentar a proposição de medidas mitigadoras, de controle ambiental e compensatórias a implantação do Empreendimento Comercial e Residencial BOA VISÃO.

O EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança será executado a partir da análise de:

- I. Alteração no adensamento populacional ou habitacional da área de influência;
- II. Alteração que exceda os justos limites da capacidade de atendimento da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes;
- III. Alteração na característica do uso e ocupação do solo em decorrência da implantação do empreendimento;
- IV. Valorização ou depreciação do valor de mercado dos imóveis na área de influência;
- V. Aumento na geração de tráfego de veículos e pedestres e na demanda por áreas de estacionamento e guarda de veículos;
- VI. Interferência abrupta na paisagem urbana ou rural e, em particular, referente à ventilação e iluminação, com atenção nas interferências causadas na circulação natural do ar e na insolação de áreas de vizinhança;
- VII. Aumento na geração de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos e demais formas de poluição, sejam sonoras, atmosféricas, hídricas ou visuais;
- VIII. Elevação do índice de impermeabilização do solo na área de influência;
- IX. Alteração no entorno que descaracterize áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- X. Presença de riscos à segurança pública;
- XI. Possibilidade de perturbação ao trabalho e ao sossego da vizinhança;
- XII. Alteração do padrão socioeconômico da população residente ou atuante no entorno.
- XIII. Vibração;
- XIV. Periculosidade;
- XV. Riscos ambientais.

O EIV oferecerá elementos para a análise da viabilidade do empreendimento, através da apresentação de diagnóstico a ser utilizado para estudo de impacto ambiental, a servir a análise do órgão responsável. Apresenta o entorno com área de influência do empreendimento, num raio de 1000 metros possibilitando a avaliação dos impactos resultantes a sua implantação e operação.

2. INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO

2.1 NOME DO EMPREENDIMENTO

EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL BOA VISÃO

2.2 PROPRIETÁRIO

BOA VISÃO IMOVEIS LTDA

CNPJ: 20.774.202/0001-06

Endereço sede: Rua Pedro Knoff, N°695 – Bairro São José – farroupilha/RS.

Contato: (54) 99915-2425.

2.3 ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO

Rua Coronel Pena de Morael e Rua Carlos Fetter, Quadra N°67 Lote ADM. N° 190 – Bairro Centro – Farroupilha/RS.

2.4 HISTÓRICO DO LOTE

Formado pela unificação de dois lotes matrículas 38.239 e matrícula 9.017 aprovada pela prefeitura no ano de 2023 tendo dois acessos, um pela Rua Coronel Pena de Moraes e outro pela Rua Carlos Fetter, passando a ser um único lote administrativo de N° 190 registrado na matrícula N° 48.229 em anexo.

2.5 ÁREAS

Área do terreno: 899,00 m².

Área aprovada em 08/04/2019:
3.668,77 m².

Área á aprovar: 1.799,51 m².

Área TOTAL do empreendimento:
5.466,28 m²

2.6 TIPOLOGIA DO EMPREENDIMENTO

Será constituído de uma torre de apartamentos com 10 pavimentos perfazendo um total de 34 unidades de apartamentos residenciais, além do térreo ser constituído de 04 lojas comerciais com mezanino, além de 02 subsolos com 42 boxes de garagem.

2..7 PREVISÃO DE CONSTRUÇÃO

Após a liberação da prefeitura para construção, estimou-se um prazo de 36 meses para conclusão da obra, podendo variar em torno de 4 meses para mais ou para menos dependendo das condições climáticas no período de execução da obra.

2..8 RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PROJETOS

Projeto arquitetônico:

Viviane Lazzari CAU A214524-3

Contato: (54) 99975-7005

Projeto e execução estrutural e administração da obra:

Vitor Hugo Buseti CREA 32.914

Contato: (54) 99975-4549

EIV – Estudo de impacto de Vizinhança:

Kellen Tres CAU A136402-2

Contato: (54) 99614-9579

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3..1 SITUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

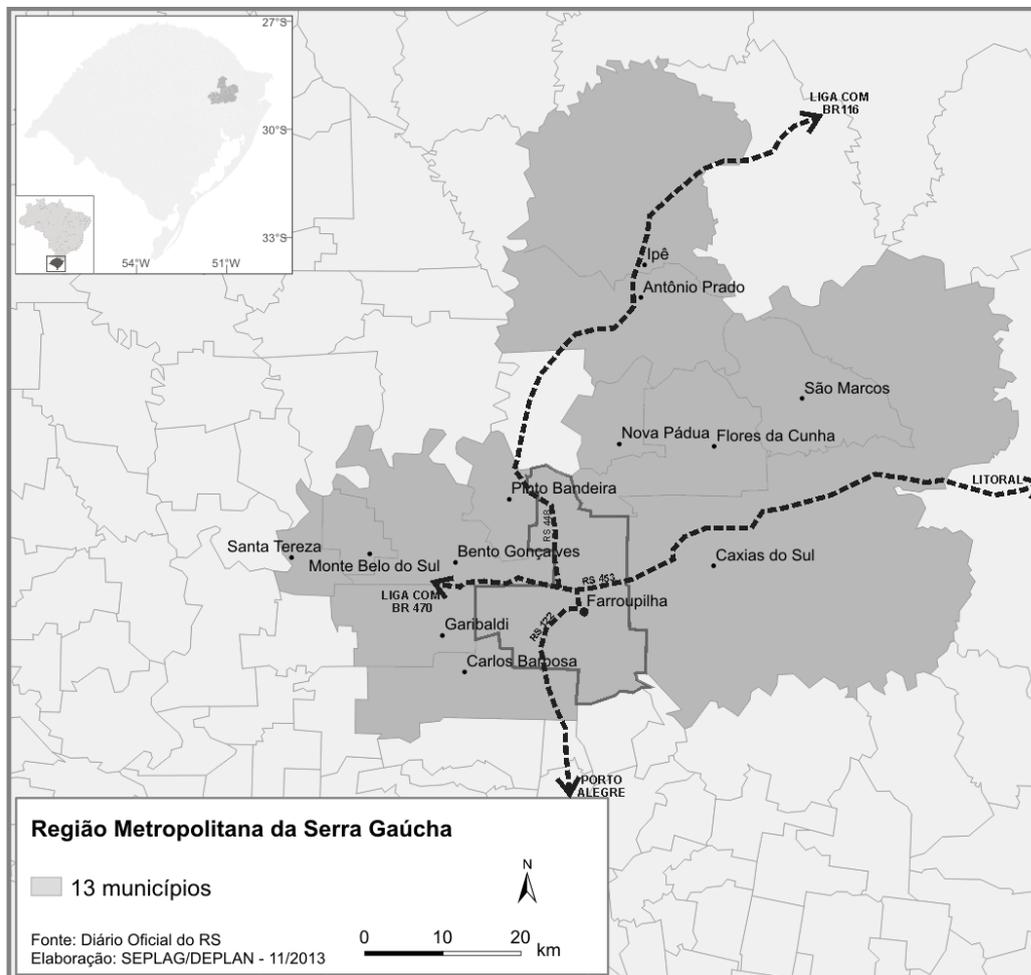
3..1.1 MACROLOCALIZAÇÃO

O município de Farroupilha foi criado através do Decreto Estadual nº 5.779, de 11 de dezembro de 1934, com seu território sendo desmembrado dos municípios de Caxias do Sul, Bento Gonçalves e Montenegro. O nome é em homenagem ao centenário da Revolução Farroupilha, que seria comemorado no ano seguinte.

Atualmente o município de Farroupilha está inserido na Região Metropolitana da Serra Gaúcha e é considerada a terceira maior cidade da região. Sua população é estimada em 73 mil habitantes de etnia em sua maioria italiana. A economia atualmente é bastante diversificada com destaque para a indústria seguido do comércio, agricultura e serviços, e por causa de ter exatamente essa economia mais diversificada que outras cidades da região e por ter duas grandes rodovias estaduais ligando com o restante do estado e subsequente ao restante do país que a cidade vem se desenvolvendo economicamente aos longos de todos esses anos.

Com a frequente expansão da cidade gera demanda por novas moradias e novos comércios afim de alocar as pessoas que buscam oportunidades de emprego e empreender na cidade.

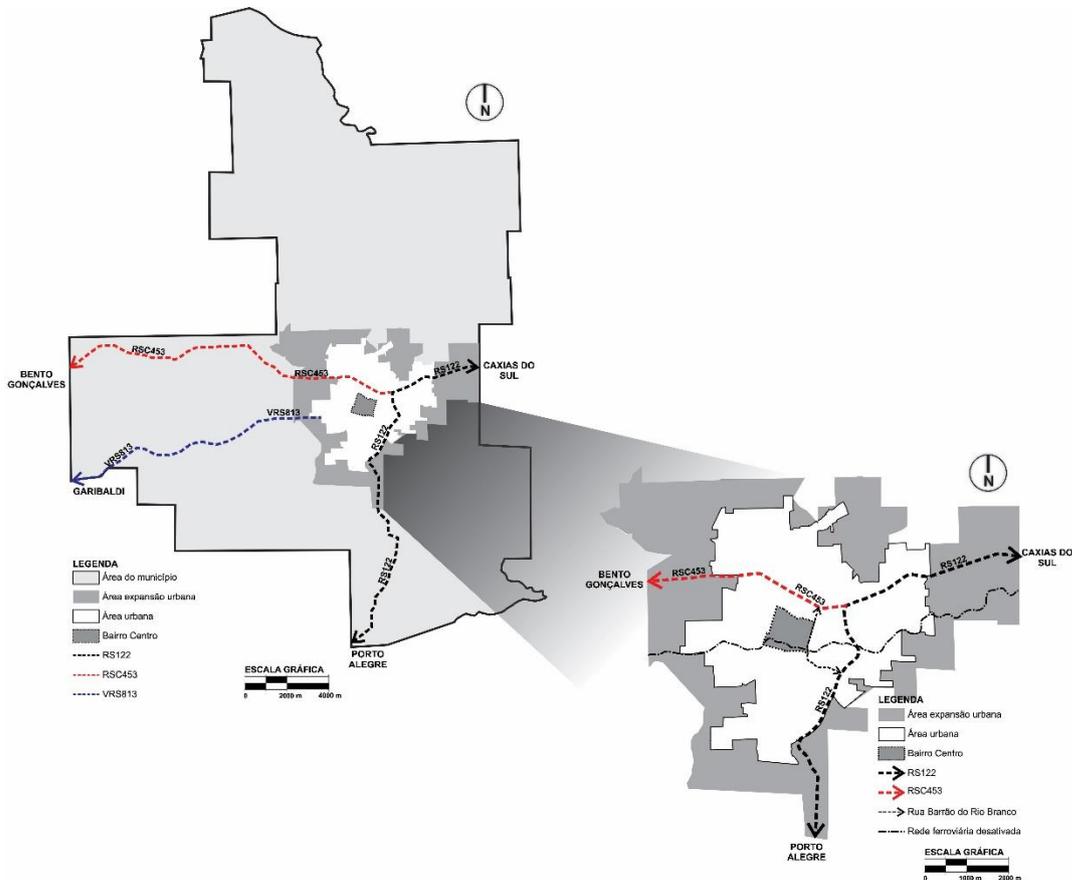
Figura 01– Mapa região metropolitana da Serra Gaúcha



Fonte: Adaptação de SEPLAG/DEPLAN pelo autor.

Conforme mencionado anteriormente o terreno situa-se no bairro Centro, com faces aos Bairros Do Parque e Pio X, é uma área de valor histórico porque a partir da estação férrea e da Rua Júlio de Castilhos é que se configura o último núcleo urbano do município e que permanece até hoje.

Figura 02 – Situação e Localização do bairro Centro na cidade



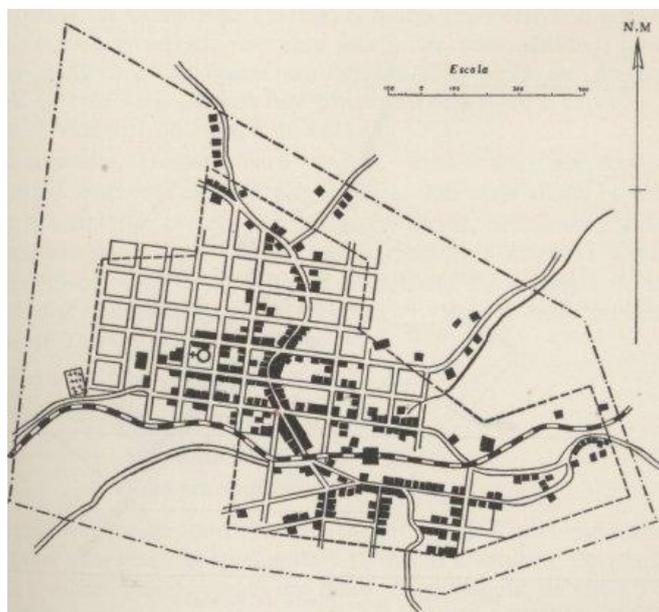
Fonte: do autor.

Com a implantação da linha férrea em 1910 que conectava Caxias do Sul á Montenegro, devido ao fluxo de pessoas e aumento do movimento econômico no distrito, surgiu a necessidade da construção de uma estação de trem nesta localidade, que foi chamada de "Nova Vicenza", tendo sido construída a estação de trem e o armazém da ferrovia onde hoje é área central de Farroupilha. Em torno da mesma começou a surgir um novo núcleo habitacional. Em seguida, em 1911, surgiu a estrada estadual Júlio de Castilhos, que iniciava em São Sebastião do Caí, passava por Nova Milano, estação Nova Vicenza, pela Nova Vicenza original e seguia até Antônio Prado, dando mais força à expansão do novo núcleo urbano, esvaziando populacional e economicamente Nova Milano e a primeira Nova Vicenza.

Historicamente o Bairro Centro da cidade de Farroupilha se desenvolveu ao longo da Rua Júlio de Castilhos e posteriormente foi se expandindo pelas ruas que cruzam a

mesma sendo uma delas a Rua Coronel Pena de Moraes que antigamente era chamada de “rua dos bancos” pois estavam localizados 3 principais bancos da cidade.

Figura 03 – Mapa do núcleo urbano estação Nova Vicenza



Fonte: http://www.estacoesferroviarias.com.br/rs_linhaspoa/farroupilha.htm

3..2 LOCALIZAÇÃO DO EMPRENDIMENTO

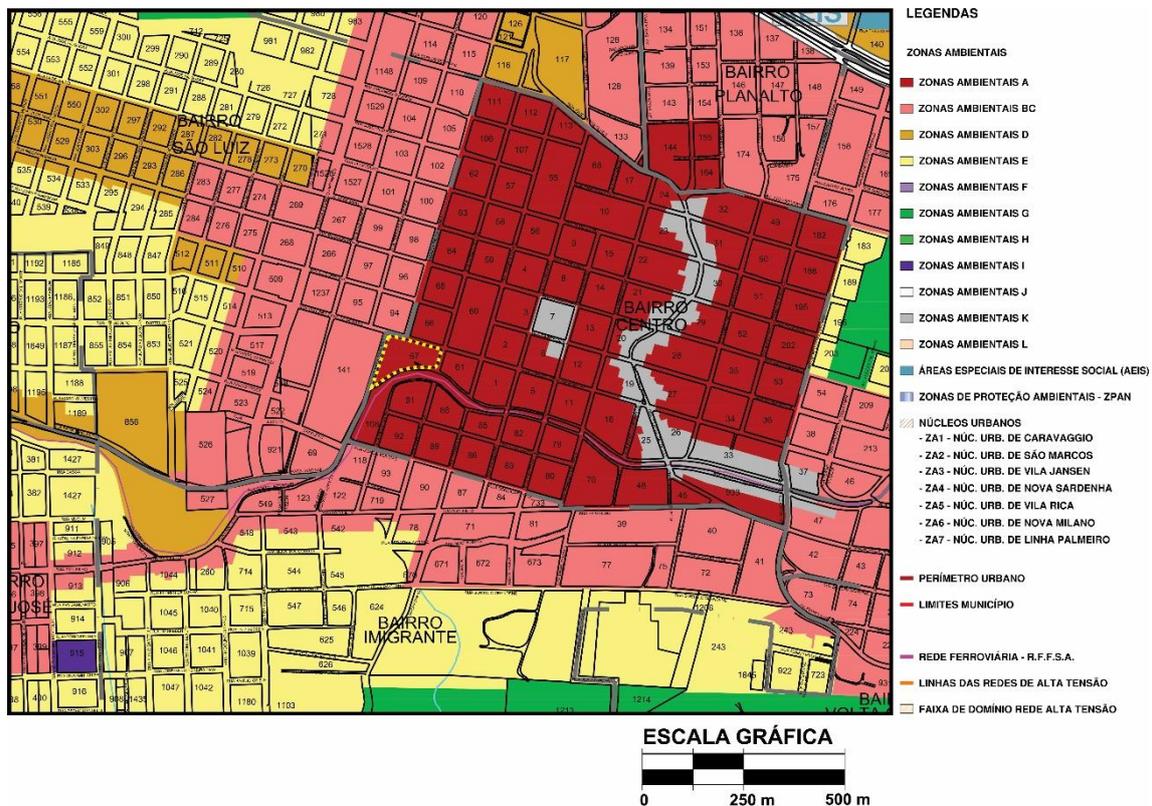
O terreno situa-se no bairro Centro da cidade de Farroupilha, localiza-se na quadra 67 formada pelo quarteirão com Rua Coronel Pena de Moraes á Norte, Rua Carlos Fetter á leste, Rua Papa João XXIII á Oeste e Rua Rômulo Noro juntamente com a via férrea desativada ao Sul.

O terreno dista da esquina 17 metros com testada para a Rua Coronel Pena de Moraes e 25 metros para a Rua Carlos Fetter não formando esquina e se interligam por meio da quadra. Com Lote ADM Nº 190 perfaz uma área de 899,00 m² registrada sob matrícula Nº48.229 em anexo.

3.3 DADOS URBANÍSTICOS

O Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do município de Farroupilha, PDDTI, é instituído pela lei Nº 4.176, de 26 de novembro de 2015. É um instrumento com diretrizes técnicas para orientação das ações dos agentes públicos e privados no uso dos espaços urbanos e rurais; visando o desenvolvimento sustentável e a função social da cidade e da propriedade. Sendo assim, as edificações devem seguir normas de organização, zoneamento, uso, ocupação do solo e parâmetros de edificação.

O terreno em questão está localizado no Bairro Centro, indicado no plano diretor como área do centro urbano da sede municipal onde se verificam usos diversos, caracterizando-se como Zona Ambiental A (ZAA). Quanto às categorias de uso, as atividades adequadas à área são as atividades relacionadas a habitação (RU e RM), comércio e serviços (CS) com exceção de produtos perigosos, geradores de tráfego pesado e postos de combustíveis bem como oficinas/manutenção veicular, equipamentos públicos e privados (EUPP), uso especial (UE), indústrias somente de baixo/médio potencial poluidor e agroindústrias (AI) além de parcelamento do solo (PS).



3.4 PARAMETROS URBANISTICOS

Segundo a lei, os parâmetros de edificação regulamentam quantidades e volumes de construção. A tabela a seguir descreve estes parâmetros referentes ao terreno escolhido para a implantação.

Localização	Rua Coronel Pena de Moraes e Rua Carlos Fetter, Quadra 67 PARTE DOS LOTES 03 e 04
Zoneamento	ZAA – Zona Ambiental A Centro Urbano
Edificações existentes	Não
Área do terreno	899,00 m ²
Área destinada a alargamento viário	35,00 m ²
IA (Índice de Aproveitamento)	IA (ZAA) 5
	IA 4.495,00 m ²
TO (Taxa de ocupação)	TO (ZAA) 65%
	TO 584,35 m ²
	TOD (ZAA) 80%
	TOD 719,20 m ²
TP (Taxa de Permeabilidade)	TP 10%
	TP 89,90 m ²
Afastamento frontal	Recuo de ajardinamento (ZAA) – Isento
Altura máxima da edificação	Limite de altura até atingir o IA

Fonte: do autor

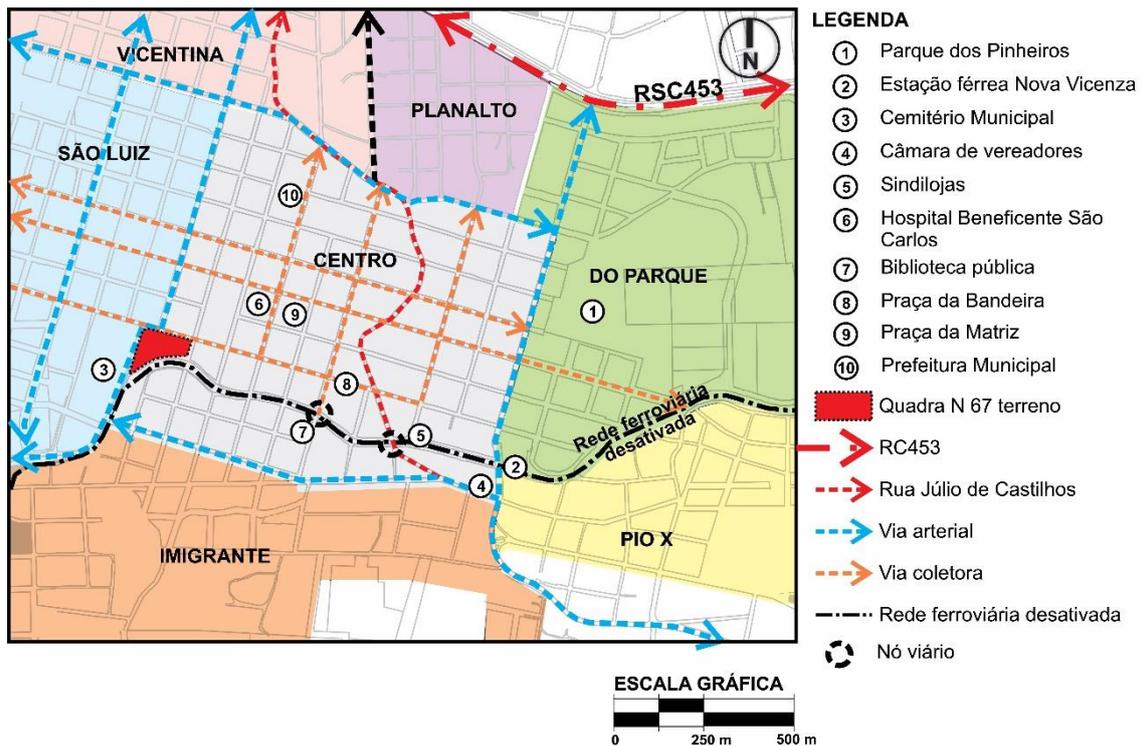
Como diretriz do plano diretor para a Zona Ambiental A - ZAA: caracteriza-se pela zona do centro urbano da sede municipal, onde se verificam usos diversos, onde o terreno está inserido, o índice de aproveitamento é 5 e o taxa de ocupação é 80% e 65%; onde, sobre o valor resultante, não são computadas áreas de uso condominial, subsolos, terraços e sacadas.

Segundo o Art. 43 do Plano Diretor do Município, as vagas de estacionamento têm como objetivo incentivar espaços de estacionamento nas áreas privadas, liberando as vias públicas para as demandas de trânsito e transporte. Pela atividade RU - b) condomínios residenciais por unidades autônomas adotou-se uma vaga para cada apartamento e para atividade Comércio e Serviços – CS adotou-se uma vaga por sala comercial.

3..5 VIAS DE ACESSO

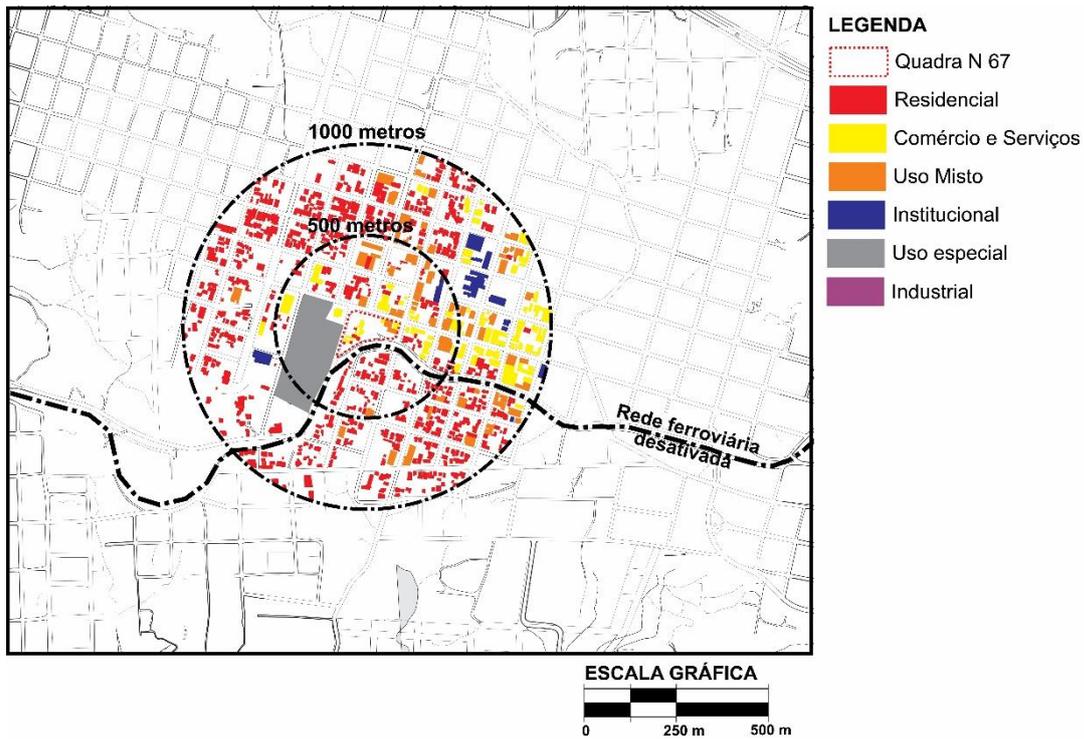
Para a melhor compreensão do acesso ao empreendimento, elaborou-se uma mapa temático com as vias de acesso. Sendo a principal a Rua Coronel Pena de Moraes como uma via coletora e posteriormente a Rua Carlos Fetter sendo esta caracterizada com via local.

As Vias que circundam a quadra também como vias arteriais internas de alto fluxo Rua Rômulo Noro e a Avenida Paulo Broilo que posteriormente liga com a Rua Papa João XXIII.

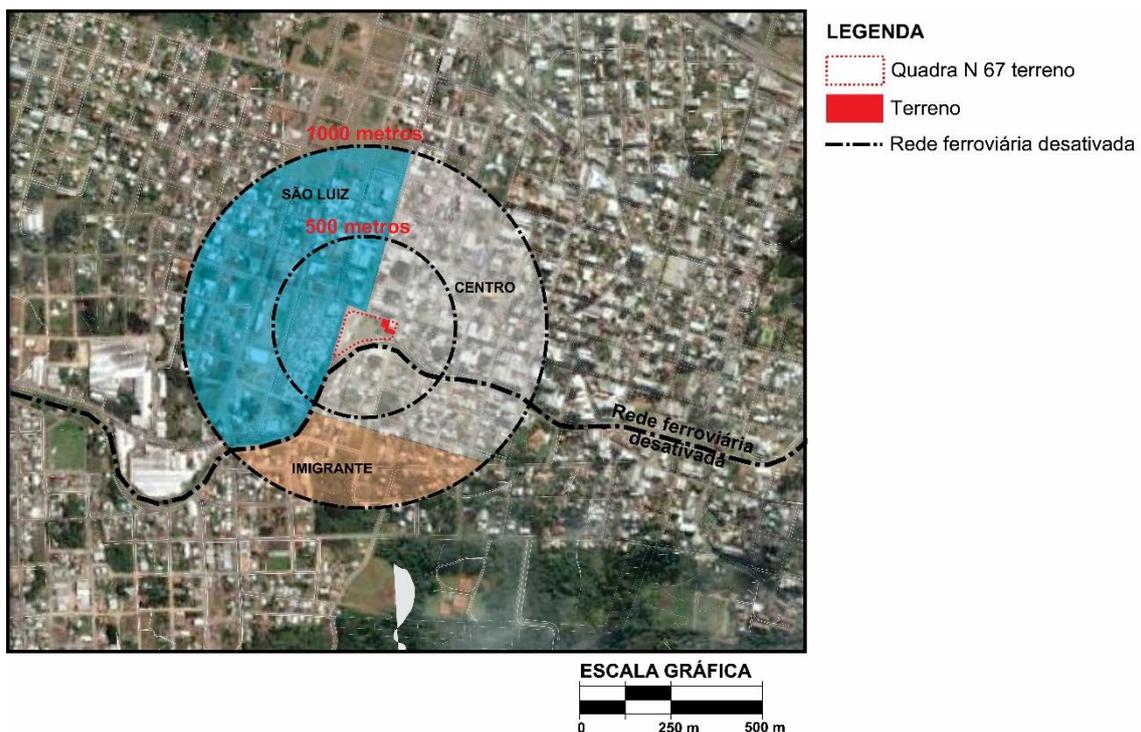


3.6 ÁREA DE INFLUÊNCIA

Definiu-se um raio de 500 metros com área de influência direta e 1000 metros como área de influência indireta formando 1 quilometro em diâmetro. Identificou-se que as tipologias edificadas no entorno possuem características semelhantes ao empreendimento que será implantado, sendo em sua maioria residencial com uso misto com comercial/serviços e residencial.



Pelo terreno se localizar em uma área central existem muitos equipamentos de uso público e privado sendo eles igrejas, templos, praças, escolas, cemitério entre outros. A densidade populacional no seu entorno é média/alta, pois o Plano Diretor permite um índice de construção central mais elevado que outros bairros tornando o empreendimento em questão compatível ao contexto em que se insere.



4. DESCRIÇÃO DA PAISAGEM CIRCUNDANTE AO EMPREENDIMENTO

Neste capítulo temos uma breve descrição da paisagem que circunda o terreno, a descrever os componentes naturais que possam vir a causar algum impacto a vizinhança do empreendimento.

4.1 COMPONENTES HÍDRICOS

4.1.1 RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS

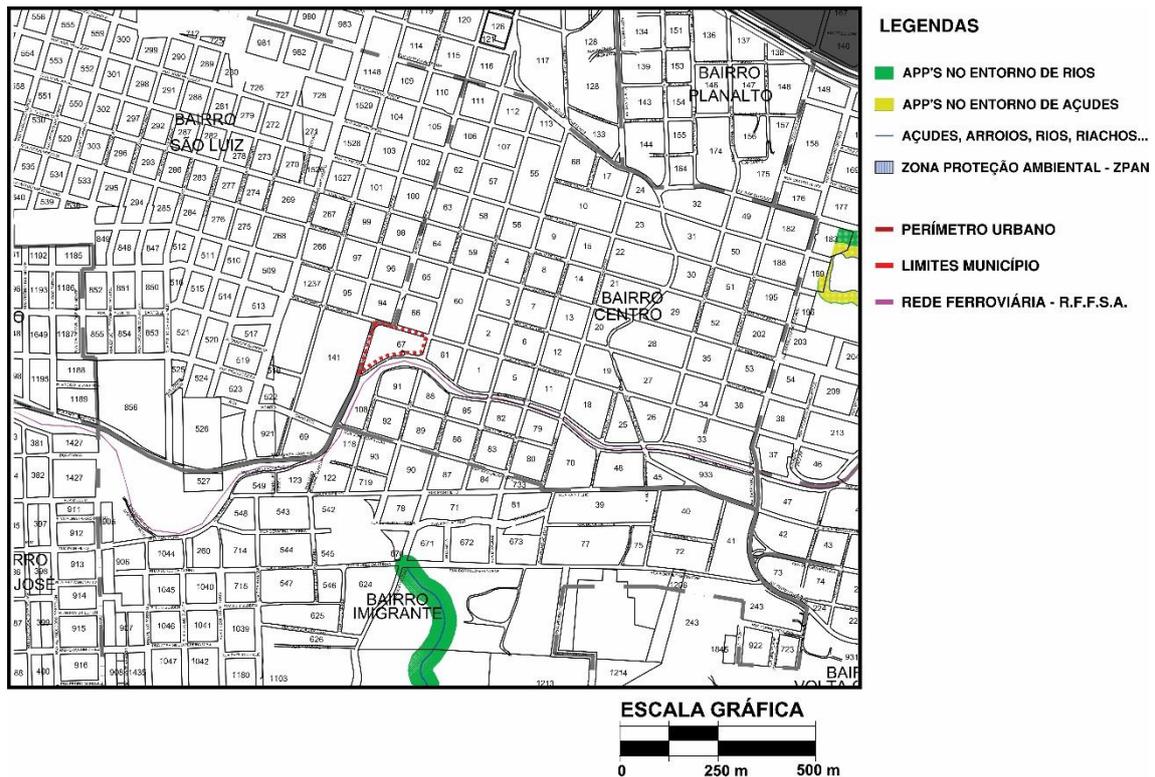
O município de Farroupilha está situado em parte sobre a Bacia Hidrográfica do rio Taquari- Antas, sub bacia do arroio Biazzus (Cartas DSGE), tendo suas drenagens direcionadas para o sul. A área bacia hidrográfica do arroio Biazzus, recobre parte da região central e norte do município de Farroupilha, sendo uma das maiores e mais importantes bacias hidrográficas do município, onde inclusive existe uma barragem de captação de água para abastecimento público. Não há, na área do empreendimento nenhum curso d'água natural ou nascente. A área do empreendimento está situada integralmente acima da cota de máxima inundação de qualquer corpo hídrico.

4.1.2 RECURSOS HÍDRICOS SUBTERRÂNEOS

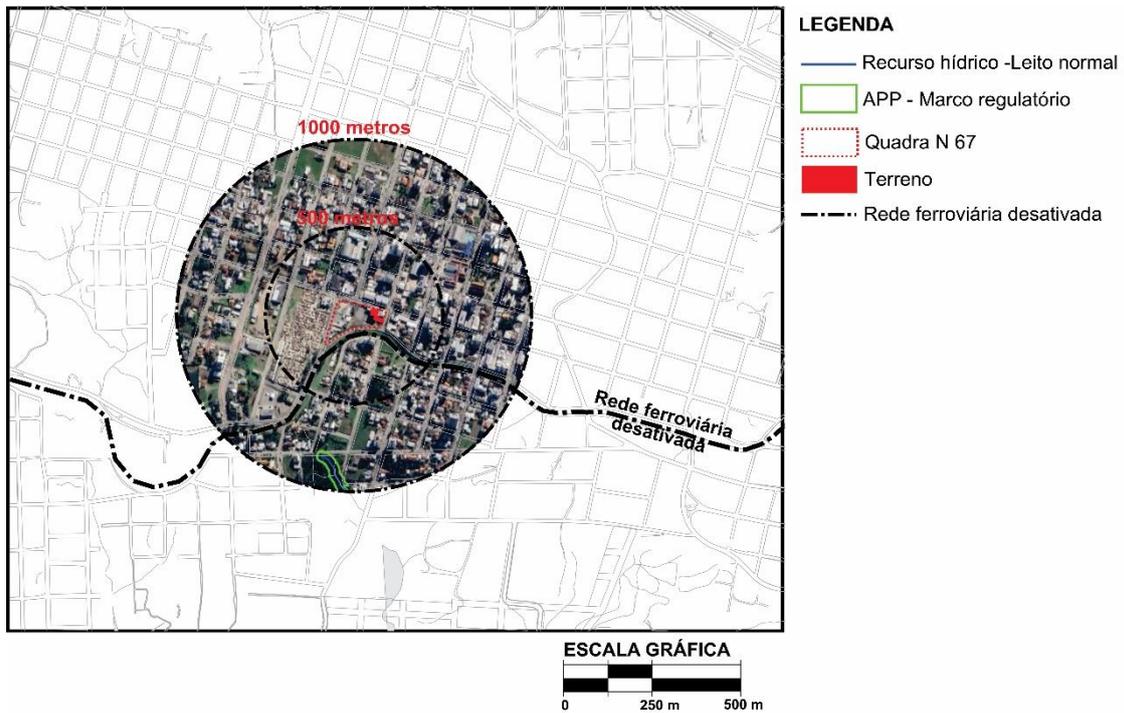
Segundo o Mapa Hidro geológico do Rio Grande do Sul a área do empreendimento está situada no Sistema Aquífero Serra Geral II. Este sistema aquífero ocupa a parte oeste do Estado, os limites das rochas vulcânicas com o rio Uruguai e as litologias gonduânicas além da extensa área nordeste do planalto associada com os derrames da Unidade Hidroestratigráfica Serra Geral. Suas litologias são predominantemente riolitos, riodacitos e em menor proporção, basaltos fraturados. A capacidade específica é inferior a 0,5 m³/h/m, entretanto, excepcionalmente em áreas mais fraturadas ou com arenitos na base do sistema, podem ser encontrados valores superiores a 2m³/h/m. As salinidades apresentam valores baixos, geralmente inferiores a 250 mg/l. Valores maiores de pH, salinidade e teores de sódio podem ser encontrados nas áreas influenciadas por descargas ascendentes do Sistema Aquífero Guarani. Quanto ao aquífero freático, não foi verificada a presença do mesmo no local. De maneira geral as águas de chuva incidentes na área escoam superficialmente sobre o contato solo/rocha presente no local, através do qual infiltram ou migram horizontalmente até os sistemas de drenagem naturais ou criados junto a cotas inferiores de elevação

4.2 COMPONENTES BIOLÓGICOS

O entorno analisado é uma área urbanizada onde já existem edificações sejam elas de uso residencial ou comercial. Nas proximidades não existem áreas de proteção permanente (APP) e também não existem espécies protegidas por lei que habitem o local. No local onde será construído o empreendimento existe edificação que passará por demolição, restando somente vegetação de tipo rasteira.



Conforme Mapa do Marco regulatório na área de influência indireta no canto inferior do mapa temos uma APP, que não recebe influencia do empreendimento em questão, pois o uso do mesmo não causa dano para a área de preservação permanente devido ao leito normal da nascente.



4.3 COMPONENTES ANTROPICOS

Devido a composição volumétrica do empreendimento ser composta por dois volumes sendo uma torre de 10 andares e um bloco com Sala comercial com mezanino ligados somente pela base, ou seja, pelo subsolo, não é impactante visto que o entorno também é composto por edifícios com alturas semelhantes ao empreendimento implantado. Isso permite constatar pouco a médio impacto sobre o meio antrópico.



4.4 COMPONENTES PAISAGÍSTICOS

O terreno a ser implantado o empreendimento tem área computável de oitocentos e noventa e nove metros quadrados, com declividade média com um nível mais plano da Rua Coronel Pena de Moraes seguindo para uma declividade mais baixa em relação a mesma para a parte posterior da quadra onde se encontra a Rua Rômulo Noro. Sem espécimes imunes ao corte ou presença de recursos hídricos, lotes com meio fio, drenagens estabelecidas. Um terreno urbanizado e com totais condições de suprir as necessidades da implantação do empreendimento.

5. DIAGNÓSTICO DE IMPACTOS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO

O fluxo de pessoas e veículos no empreendimento acontece principalmente nos horários matinais por volta das sete horas da manhã, ao meio dia e ao entardecer, acompanhando os horários comerciais comuns no município de Farroupilha. O perfil desse fluxo compreende a demanda de veículos leves, em baixas velocidades, e pessoas que venham a transitar por entre a área que circunda o edifício.

5.1 AVALIAÇÃO SOBRE O MEIO AMBIENTE

5.1.1 IMPACTOS SOBRE O MEIO FÍSICO

a) AR

Com relação a circulação de ventos na área de influência temos algum impacto na área Nordeste (NNE) do empreendimento, essa sendo responsável pela maior parte na distribuição dos ventos no local, como é visualizado na modelagem ambiental demonstrada por meio da Distribuição da direção dos ventos no local do empreendimento

Quanto a emissões atmosféricas, provenientes do empreendimento, são basicamente compostos emitidos pelos veículos dos moradores que acessam o condomínio. A construção respeita as taxas de ocupação estipuladas por meio do plano diretor municipal. O impacto sobre a circulação de ventos é baixo

b) SOLOS

Os solos do empreendimento podem vir a sofrer a aceleração de processos erosivos devido ao processo de terraplanagem na fase de implantação do

empreendimento, bem como movimentação de veículos e outras máquinas, isso somado a ações de agentes erosivos naturais, como chuvas, ventos e raios solares. A fase de implantação do empreendimento possui todos os projetos necessários ao correto andamento do canteiro de obras, assim tendo todos os seus impactos mitigados ao longo do cronograma de execução da mesma.

c) GEOMORFOLOGIA

Durante o processo de implantação do edifício, está previsto escavação em solo a alcançar o nível de projeto necessário aos solos, os impactos são necessários e restritos a área do empreendimento, não afetando a circunvizinhança.

d) CLIMA

Na temperatura da circunvizinhança a tendência é de haver mudanças climáticas, uma vez que o projeto trará alteração de ventos, sombreamento de terrenos bem como a instalação de diversos equipamentos de ar-condicionado nos apartamentos do edifício. Visto que a densidade populacional do entorno é baixa os impactos sobre o clima no local são classificados como de médio potencial.

e) RECURSOS HÍDRICOS

Quanto aos arroios, na cidade de Farroupilha em geral, exceto em pequenas áreas, não possui estações de tratamento de esgotos sanitários. Tendo um padrão de tratamento de efluentes adotados nas edificações, fossa séptica e filtro anaeróbio, que promovem um tratamento primário e secundário do efluente, porém este ainda carrega uma grande quantidade de organismos patogênicos, além de cor e odor até os corpos receptores. Portanto o principal impacto da operação do empreendimento sobre os recursos hídricos, consiste no aporte de esgoto cloacal, com tratamento secundário até o arroio.

f) ÁGUAS SUBTERRANEAS

Poderá advir do processo de escavação no terreno do edifício, impacto sobre o lençol freático sendo necessário seu rebaixe. Devido a não existirem leis ao tema o impacto é associado a obra e pode vir a existir. Para controle do mesmo a obra teve um estudo de acompanhamento hídrico e a caracterização da profundidade conforme as

rochas no local, com o nível de projeto ao segundo subsolo ser de menos dois metros da cota existente não terá impacto sobre o lençol freático.

5..2 IMPACTOS SOBRE O MEIO BIÓTICO

a) FLORA/VEGETAÇÃO

Mudança na paisagem - Haverá mudança na paisagem local da área de influência com a implementação do empreendimento visto seu porte com relação as demais atividades desenvolvidas nos arredores. No terreno teremos a arborização urbana adequada no calçamento do empreendimento.

b) FAUNA

Evasão da fauna - Durante o processo de implantação do edifício ocorrerá a fuga de animais a procura de novos ecossistemas, apesar do pequeno número de espécies silvestres verificadas. Os serviços citados acima, retirada da vegetação e alteração do relevo, podem provocar destruição de ninhos, tocas e outros habitats, bem como a diminuição de recursos alimentares, destruição de refúgios naturais, morte de alguns animais como cobras e filhotes de modo geral, risco de sobrevivência da maioria das espécies ali localizadas.

5..3 IMPACTOS SOBRE O MEIO ANTRÓPICO

a) DENSIDADE POPULACIONAL

A área de influência do empreendimento possui alta a média densidade populacional. O prédio em questão adicionará mais população á área inserida causando baixo impacto na dinâmica populacional da área.

b) USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

BAIRRO: CENTRO			ZONA: ZAA		
LOTE : PTE 03 e 04		LOTE ADM: 190		QUADRA: 67	
CATEGORIA(S): RU e CS			ATIVIDADE(S): Residências Unifamiliares e Comercial		
ÁREA DO LOTE(escritura): 899,00m²			ÁREA DO LOTE: 884,0 m² (remanescente):		
ÁREA DESTINADA P/ ALARGAMENTO VIÁRIO:					35,00 m²
ÁREA APROVADA:		3868,77m²		ÁREA A REGULARIZAR: m²	
ÁREA A AMPLIAR:		1799,51m²		ÁREA APROVADA NÃO EDIFICADA: m²	
	PERMITIDO			EFETIVO	
T.O.	80%	-	719,20m²	67,66%	- 608,23m²
T.O.	65%	-	584,35m²	45,19%	- 406,25m²
I.A.	5,0	-	4495,0m²	4,32	- 3890,80m²

O empreendimento não causará nenhum impacto quanto ao uso e ocupação do solo, visto que segue todos os índices permitidos segundo a zona em que está inserido, e quanto ao uso está dentro do quadro de atividades permitidas dentro da zona em que o terreno se localiza (ZAA). Há algumas ressalvas para algumas atividades dentro da atividade CS – Comércio e Serviços sendo que está restringindo geradores de tráfego intenso, postos de combustíveis e oficinas e manutenção veicular, sendo que todas as descritas com atividade não permitida o empreendimento não comporta.

ANEXO 4

	RJ		RM		CS										EUPP	UE	AI				AR	PS		
	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR ISOLADA	CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	HABITAÇÕES COLETIVAS	RESIDÊNCIAS TEMPORÁRIAS	NETRINÁRIAS E AFINS	ESTABELECIMENTOS DE RECREAÇÃO E LAZER	RESTAURANTES, LANCHERIAS E SIMILARES	GERADORES DE TRÁFEGO PESADO	PRODUTOS PERIGOSOS	PADARIAS E CONFEITARIAS	DIVERSIFICADOS	POSTOS DE COMBUSTÍVEIS	OFICINAS / MANUTENÇÃO VEICULAR	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS	USO ESPECIAL	INDÚSTRIAS ATÉ 300,00 m² - BAIXO/MÉDIO POTENCIAL POLUIDOR	INDÚSTRIAS ACIMA DE 300,00 m² BAIXO/MÉDIO POTENCIAL POLUIDOR	INDÚSTRIAS COM ALTO POTENCIAL POLUIDOR	INDÚSTRIAS DE BEBIDAS	AGROINDÚSTRIAS	INDÚSTRIAS VINCULADAS ÀS ATIVIDADES RURAIS	ATIVIDADES RURAIS	PARCELAMENTO DE SOLO	
ZAA									16						10	5				5				
ZABC								15	5,16						10				11	11				
ZAD															10				11	11				
ZAE								15	5		3				10				11	11				
ZAF	1														10									4
ZAG									5						10									
ZAH								2							10			11						
ZAI	9														10						10			4
ZAJ								7			3				10	5,13		11		10				6
ZAK															10									
ZAL	1														10									6
ZPAN	9										11,14			12									10,17	6
AEIS																								

	ATIVIDADE PERMITIDA
	ATIVIDADE NÃO PERMITIDA

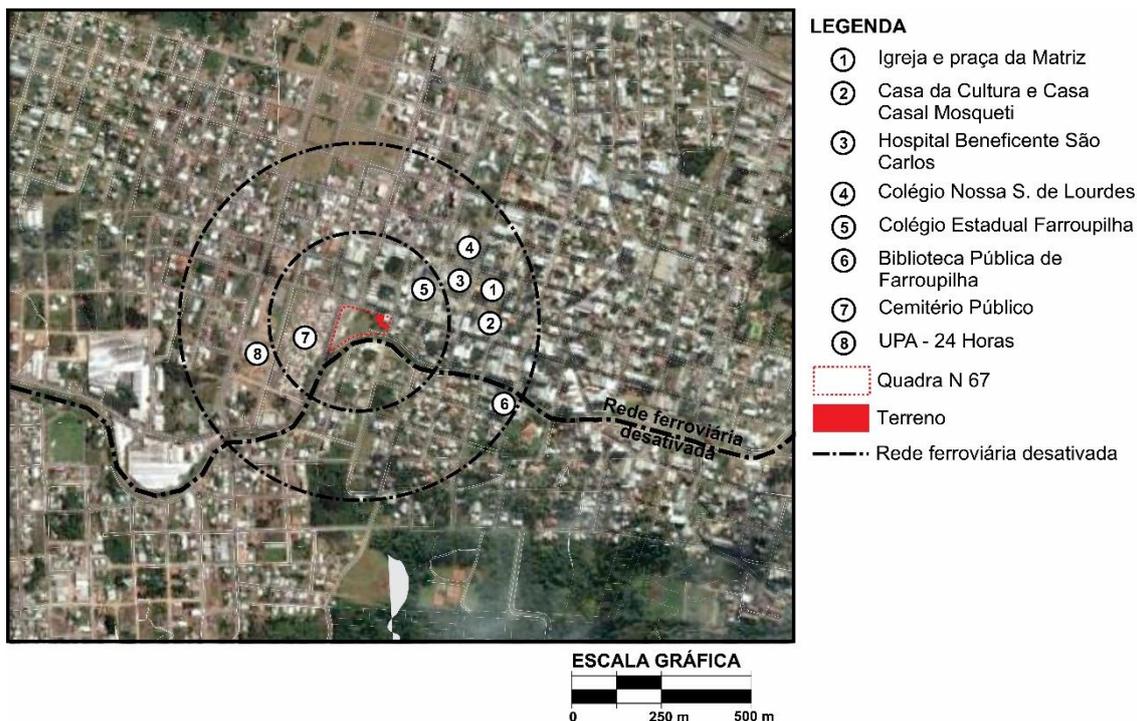
- 1 - MÁXIMO 4 RESIDENCIAIS POR HECTARE (ha);
- 2 - PRODUTOS RELACIONADOS COM AGRICULTURA E PECUÁRIA;
- 3 - ATÉ 2.000,00 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA DA EDIFICAÇÃO DESTINADA A ATIVIDADE;
- 4 - SOMENTE INDUSTRIAL;
- 5 - ATÉ 150,00 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA DA EDIFICAÇÃO DESTINADA A ATIVIDADE COM BAIXO/MÉDIO POTENCIAL POLUIDOR;
- 6 - SOMENTE SÍTIOS DE RECREIO;
- 7 - TRANSPORTADORAS SOMENTE AO LONGO DAS RODOVIAS RSC-453, RS-122, VRS-813, RS-448 E VRS-864;
- 8 - SOMENTE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS;
- 9 - MÁXIMO 2 RESIDENCIAIS POR HECTARE (ha);
- 10 - ANÁLISE ESPECIAL CTPM E CONCIDADE (EXCETO PARA CIRCOS, PARQUES ITINERANTES, EXPOSIÇÃO, FEIRAS E EVENTOS TEMPORÁRIOS, PARA ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE, ANÁLISE ESPECIAL DA CTPM);
- 11 - ATÉ 300,00 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA DA EDIFICAÇÃO DESTINADA A ATIVIDADE;
- 12 - SOMENTE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS;
- 13 - ATÉ 300,00 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA DA EDIFICAÇÃO DESTINADA A ATIVIDADE COM BAIXO POTENCIAL POLUIDOR;
- 14 - EXCETO: POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL. COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO; SERVIÇOS DE LAVAGEM VEICULAR; SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E OFICINA VEICULARES; MANUTENÇÃO DE COMPUTADORES, ELETROELETRÔNICOS E MÁQUINAS; CLÍNICAS, LABORATÓRIOS E CONSULTÓRIOS;
- 15 - ANÁLISE ESPECIAL DA CTPM;
- 16 - SOMENTE COMÉRCIO DE TINTAS E SOLVENTES COM ÁREAS DE ESTOQUE MENOR OU IGUAL A 80,00m²;
- 17 - SERÃO PERMITIDAS ATIVIDADES DE TURISMO RURAL MEDIANTE EIV APROVADO.

MEI - DEVERÁ SER RESPEITADO O ZONAMENTO AMBIENTAL, SENDO PERMITIDO EM TODAS AS ZONAS SOMENTE COMO REFERÊNCIA E CONTATO

5.4 IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA URBANA

a) EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Devido ao fato do crescimento e adensamento populacional do terreno em relação a sua vizinhança não haverá impacto significativo, pois, a área central está equipada com muitos pontos de ônibus, além de inúmeros equipamentos próximos públicos e privados, comportando o empreendimento em questão.



b) ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O abastecimento de água foi solicitado a concessionária local (Corsan), que tem plenas condições de atender o empreendimento. A estimativa do consumo de água com base na experiência técnica do responsável pelo estudo aqui apresentado gira em torno de 600 a 800 m³/mês, com base no nível social dos habitantes e o número de apartamentos do edifício bem como as unidades comerciais.

c) ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O sistema de tratamento de esgotamento sanitário é pré-tratado por decantação do digestor do tipo tanque séptico, seguido de filtro anaeróbio, dimensionado seguindo norma da NBR7229/1993 e aprovado junto a prefeitura, seguindo a caixa de lodo e posteriormente ligado a rede pública que é escoada até o curso hídrico mais próximo.

d) FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

O fornecimento de energia elétrica foi solicitado a concessionária local (RGE), que tem plenas condições de atender. A estimativa do consumo de energia com base na experiência técnica do responsável pelo estudo aqui apresentado gira em torno de 15.000 kW/h, com base no nível social dos habitantes e o número de apartamentos do edifício.

e) REDE DE TELEFONIA/INTERNET

O empreendimento utiliza a rede de telefonia local, que tem plenas capacidades de atendimento e encontra-se instalada no empreendimento.

f) COLETA DE LIXO

O empreendimento possui sua segregação conforme determinado pela coleta pública domiciliar do município, em resíduos não recicláveis e recicláveis destinando os mesmos a cooperativas de catadores e aterro sanitário municipal, conforme cobrança da taxas, vinculadas ao IPTU prediais, de coleta e destinação de resíduos domiciliares vigente no município.

g) PAVIMENTAÇÃO

A rua Coronel Pena de Moraes constitui-se em uma rua de baixo médio e com pavimentação asfáltica e a Rua Carlos Fetter com pavimentação de pedras basálticas, porém ao ser estabelecido o empreendimento exigirá a adequação das calçadas com sinalização podotátil e arborização adequada.

h) ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Ambas testadas possuem iluminação pública garantindo a segurança na operação do empreendimento.

i) DRENAGEM NATURAL E REDES DE ÁGUAS PLUVIAIS

A rede pública possui as drenagens de águas pluviais necessárias ao mesmo, não causando impactos sobre os mesmos. Além de que será respeitada a taxa de permeabilidade sobre a área do terreno.

j) MORFOLOGIA

Devido a uma morfologia de terreno urbanizado os impactos sobre os componentes morfológicos serão baixos.

k) BEM TOMBADOS DO ENTORNO

Dentro da área de influência definida anteriormente foi feito o levantamento dos bens que agregam valor patrimonial para o município como o Museu Casal Mosqueti, a

Igreja Matriz e também a Casa da Cultura de Farroupilha. Os imóveis possuem grau de proteção conforme a esfera correspondente pelos órgãos competentes. O empreendimento não gerara nenhum impacto sobre os mesmos.

l) SISTEMA VIÁRIO

O empreendimento localizado na Rua Coronel Pena de Moraes de sentido mão dupla não absorverá fluxo de veículos advindos do subsolo pois nesta testada do empreendimento á acesso somente de pedestres. Já a Rua Carlos Fetter por ser uma via local também com acesso de veículos aumentará seu fluxo, mas não gerara transtornos ao local visto que está via somente é acessada por veículos das residências vizinhas.

Por estar localizado próximo ao centro e muitos equipamentos públicos e privados estarem em área central a maioria dos deslocamentos podem ser feitos sem veículos não gerando tráfegos desnecessários.

m) DEMANDA DE ESTACIONAMENTO

O empreendimento possui dois subsolos que comportam 42 boxes de garagem bem como acesso por duas rampas de entrada e saída de veículos, duas pela Rua Carlos Fetter que vão distribuir e dividir o fluxo de veículos. Cada apartamento e cada sala comercial terá seu box não sobrecarregando as vagas públicas do entorno.

n) PERTURBAÇÃO SONORA A CIRCUNVIZINHANÇA

Todas as solicitações serão feitas durante a execução da obra, no quesito produção de ruídos, como na detonação, escavação, concretagem, entre outras. A empresa contratada pela execução, deverá apresentar o P.P.R.A (programa de prevenção de riscos ambientais) e o P.C,M.C.O (Programa de controle Médico de Saúde ocupacional) decorrentes do ano específico da execução.

o) PAISAGEM URBANA

O impacto sobre a paisagem urbana será baixo, pois o empreendimento está adequado e segue todos os parâmetros do plano diretor. O entorno possui tipologia semelhantes ao empreendimento ali implantado.

6. MEDIDAS MITIGADORAS, COMPATIBILIZADORAS E COMPENSATÓRIAS A FIM DE VIABILIZAR O EMPREENDIMENTO

O Empreendimento segue todos os parâmetros e enquadramentos dentro da sua Zona Ambiental ZAA. Afim de viabilizar e validar o empreendimento em questão e quanto aos impactos sobre a vizinhança, as medidas mitigadoras e compensatórias aos impactos gerados pela sua construção serão elencadas abaixo:

- Pavimentação da calçada com sinalização podotátil, arborização e iluminação em ambas testadas.
- Sinalização de alerta na entrada e saída da garagem.
- Controle de resíduos e proteção por meio de tapumes durante a obra de construção civil.
- Controle de ruído durante a obra de construção civil sendo está somente em horário permitido.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, os impactos positivos do empreendimento se sobressaem aos pequenos impactos negativos que o mesmo vai gerar para o entorno imediato e para o bairro em que se insere.

O empreendimento se enquadra na atividade da Zona em que está inserida e segue todos as diretrizes do Plano Diretor em vigor, além do código de obras vigente. A implantação do empreendimento durante sua implementação irá gerar empregos diretos e indiretos, bem como após a conclusão visto que as atividades de RU- b) condomínios residenciais por unidades autônomas, necessitam de pessoas e empresas que prestem serviço sejam eles frequentemente e/ou esporadicamente, além da atividade CS – Comércio e Serviços do empreendimento também vão gerar empregos e prestação de serviços para o bairro e para a cidade o empreendimento gerará o recolhimento de impostos seja ele os de competência e dever de pessoa física quanto de pessoa jurídica.

8. ANEXOS


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA



CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a certidão da matrícula é reprodução fiel da original constante nesta Serventia:

48.229 MATRÍCULA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA	FICHA	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	01	48.229
Farroupilha - RS, 21 de julho de 2023				
<p>IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote com numeração administrativa 190, da quadra número 67, situado na Rua Coronel Pena de Moraes, distante 17,00 metros da esquina formada pela Rua Coronel Pena de Moraes e pela Rua Carlos Fetter, no quarteirão formado pela Rua Coronel Pena de Moraes, pela Rua Carlos Fetter, pela Rua Romolo Noro e pela Rua Papa João XXIII, no Centro, nesta cidade de Farroupilha-RS, com uma casa de madeira com a área construída de 59,00m² (cinquenta e nove metros quadrados), tendo dito imóvel a área superficial de 899,00m² (oitocentos e noventa e nove metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 65,00 metros, em três segmentos, o primeiro segmento partindo do limite norte/oeste, segue em sentido oeste/leste, na extensão de 23,00 metros, com a Rua Coronel Pena de Moraes, de onde parte o segundo segmento, que segue em sentido norte/sul, na extensão de 25,00 metros, de onde parte o terceiro segmento, que segue em sentido oeste/leste, na extensão de 17,00 metros, onde atinge o limite norte/leste, ambos com o lote número 222 da quadra número 67; ao SUL, na extensão de 52,00 metros, em três segmentos, o primeiro segmento partindo do limite sul/oeste, segue em sentido oeste/leste, na extensão de 13,00 metros, de onde parte o segundo segmento, que segue em sentido norte/sul, na extensão de 12,00 metros, de onde parte o terceiro segmento, que segue em sentido oeste/leste, na extensão de 27,00 metros, onde atinge o limite sul/leste, todos com o lote número 271 da quadra número 67; ao LESTE, na extensão de 12,00 metros, com a Rua Carlos Fetter; e, ao OESTE, na extensão de 25,00 metros, com o lote número 182 da quadra número 67.</p> <p>PROPRIETÁRIA: BOA VISÃO IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob número 20.774.202/0001-06, com sede na Rua Pedro Koff, número 695, Bairro São José, em Farroupilha-RS.</p> <p>DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Cadastrado junto ao Município de Farroupilha-RS sob número 100670190000.</p> <p>REGISTROS ANTERIORES: Matrícula número 9.017, livro número 2-RG, de 27 de março de 1985, e matrícula número 38.239, livro número 2-RG, de 06 de abril de 2015, ambas desta Serventia.</p> <p>Protocolo número 129.988, livro número 1/AA, de 29 de junho de 2023.</p> <p>Farroupilha-RS, 21 de julho de 2023 - Emolumentos: R\$ 26,60. Selo Digital: 0213.03.2300001.01382 (R\$ 3,60) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo Digital: 0213.01.2200001.42912 (R\$ 1,80).</p> <p>Tiago Fleck - Registrador de Imóveis.</p>				
Protocolo número 129.988, livro número 1/AA, de 29 de junho de 2023.				
<p>Av.1/48.229 - CONDICÃO - Continua em vigor a condição constante na Av.2/38.239, livro número 2-RG, na qual consta que a área de 23,00m² (vinte e três metros quadrados) passa a integrar o domínio do Município de Farroupilha, sendo que a área da presente matrícula passa a incidir os índices urbanísticos, tudo conforme disposto nos artigos 65 e 66 da Lei Municipal número 4.176, de 26 de novembro de 2015.</p>				
continua no verso				

Continua na próxima página

Rua Independência, nº 80 - Sala Térrea, Centro, CEP: 95170-436
(54) 3261-1913 - atendimento@rifarroupilha.com



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA**



FICHA	MATRÍCULA
01	48.229
VERSO	

Farroupilha-RS, 21 de julho de 2023 - Emolumentos: R\$ 47,70. Selo Digital: 0213.04.1800003.36937 (R\$ 4,40) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo Digital: 0213.01.2200001.42913 (R\$ 1,80).
Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

MUNICÍPIO E COMARCA DE FARROUPILHA-RS
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TIAGO FLECK
Registrador de Imóveis

continua na ficha nº.....

O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.
Farroupilha, 26 de julho de 2023.

TIAGO FLECK - Registrador
ANGELA C. R. FLECK - Substituta do Registrador
RODRIGO GABRIEL PEREIRA - Escrevente Autorizado
DIEGO HOLVORCEN E SILVA - Escrevente Autorizado

Certidão: R\$ 17,70.
Selo: 0213.03.2300001.01463.R\$ 3,60
Busca: R\$ 12,10.
Selo: 0213.02.2200001.33323.R\$ 2,50
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40.
Selo: 0213.01.2200001.43248.R\$ 1,80
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 44,10



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <https://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta 099754 53 2023 00020616 85

**Rua Independência, nº 80 - Sala Térrea, Centro, CEP: 95170-436
(54) 3261-1913 - atendimento@rifarroupilha.com**

Planilha de áreas -Simplificada					
		Privativa	Comum	Total Parcial	Total
Subsolo 1					525,63 m ²
Subsolo 2					711,48 m ²
Térreo	Sala Com 10	209,20 m ²			604,82 m ²
	Sala Com 11	105,32 m ²			
	Sala Com 12	124,15 m ²			
	Sala Com 13	129,07 m ²			
			37,08 m ²		
Mezanino	Sala Com 10	101,95 m ²		311,15 m ²	208,40 m ²
	Sala Com 11	45,98m ²		151,30 m ²	
	Sala Com 12	60,47m ²		184,62 m ²	
	Sala Com 13	63,52m ²		192,59 m ²	
Pav. 2º	Apto. final 01	94,54m ²		401,36m ²	401,36 m ²
	Apto. final 02	79,97m ²			
	Apto. final 03	112,54m ²			
	Apto. final 04	76,56m ²			
			34,32m ²		
Pav. 3º, 4º, 8º e 9º	Apto. final 01	94,54m ²		370,83m ²	1.483,32m ²
	Apto. final 02	79,97m ²			
	Apto. final 03	85,44m ²			
	Apto. final 04	76,56m ²			
			34,32m ²		
Pav. 5º, 6º e 7º	Apto. final 01	94,54m ²		373,46m ²	1.120,38 m ²
	Apto. final 02	82,60m ²			
	Apto. final 03	85,44m ²			
	Apto. final 04	76,56m ²			
			34,32m ²		
Pav. 10º	Apto. final 01	179,51m ²			353,42 m ²
	Apto. final 02	144,56m ²			
			29,35m ²		
Casa de Máquinas Reservatórios			59,47 m ²		59,47 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA					5.468,28 m²

RESP. TÉCNICO

ENGº CIVIL: VITOR HUGO BUSETTI CREA: 32.914
 ENGº CIVIL: FERNANDO OSCAR FANTON CREA: 32.915

PROJ. ARQUIT.

ARQª. e URB.: VIVIANE LAZZARI CAU: A214524-9

PROPRIETÁRIO

BOA VISÃO IMÓVEIS LTDA

9. BIBLIOGRAFIA

PDDTI – PLANO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL INTEGRADO de Farroupilha.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA. Disponível em:
<<http://www.farroupilha.rs.gov.br>>, acessado em 03 de outubro de 2023.

Responsável Técnico EIV/RIV

ARQ. KELLEN TRES

Proprietário

BOA VISÃO IMÓVEIS LTDA

Farroupilha, dia 10 de abril de 2024