ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

CONDOMINIO DE CASAS OSVALDO BARON

GUABIRUBA, ABRIL DE 2026

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Empreendimento:

CONDOMINIO DE CASAS OSVALDO BARON

Rua Expedicionario Germano Schlindwein, s/n – Guabiruba Sul - Guabiruba/SC

Proprietários:

OSVALDO BARON

Sumário

1. APRESENTAÇÃO 4
2. JUSTIFICATIVA 4
3. CARACTERISTICAS DO EMPREENDIMENTO 4
3.1 LOCALIZAÇÃO 4
3.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUENCIA 6
3.3 DIMENSÕES DO EMPREENDIMENTO 8
3.4 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO 9
3.5. LEVANTAMENTO FLORÍSTICO 10
3.6 PROJETO DE TERRAPLENAGEM 10
3.7 PROJETO DE DRENAGEM PLUVIAL 12
3.8 PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO 12
3.9 REDE DE ESGOTO 12
3.10 ARBORIZAÇÃO 13
3.11 PROJETO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA 13
3.12 CARACTERIZAÇÃO DAS ATIVIDADES 13
4. CARACTERIZAÇÃO DO AMBIENTE NATURAL 13
4.1 VEGETAÇÃO ORIGINAL E ATUAL 13
4.2 AMBIENTES ECOLOGICAMENTE SIGNIFICATIVOS 14
4.3 CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA 14
5 INFRAESTRUTURA INSTALADA 14
5.1 SISTEMA VIÁRIO 14
5.2 COLETA DE LIXO 15
5.3 REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO 15
5.4 REDE DE TELEFONIA E LÓGICA 15
5.5 EQUIPAMENTOS URBANOS E DE USO COMUNITÁRIO 16
6. ESTIMATIVA SOBRE OS FATORES IMPACTANTES 16
6.1 FASE DE INSTALAÇÃO 16
6.1.1 DESCRIÇÃO DOS NÍVEIS DE: RUÍDO, VIBRAÇÃO E EMISSÃO ATMOSFÉRICA 16
6.1.2 QUANTITATIVO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E LÍQUIDOS 17
6.1.3 IMPACTOS NO TRÂNSITO E SISTEMA VIÁRIO 17
6.1.4 GERAÇÃO DE GASES E POEIRA 17

6.1.5 DANOS AO PATRÍMONIO PÚBLICO 18
6.1.6 PROCESSOS EROSIVOS 18
6.1.7 INTERRUPÇÕES NA REDE DE INFRAESTRUTURA URBANA 18
6.1.7 CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DAS OBRAS 18
6.2 FASE DE OPERAÇÃO 19
6.2.1 DESCRIÇÃO DOS NÍVEIS DE: RUÍDO, VIBRAÇÃO E EMISSÃO ATMOSFÉRICA 19
6.2.2 GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS 19
6.2.3 GERAÇÃO DE EFLUENTES LÍQUIDOS 19
6.2.4 USO RACIONAL DE INFRAESTRUTURA 20
6.2.5 IMPACTOS SOBRE O AMBIENTE NATURAL 20
6.2.6 IMPACTOS SOBRE O SOLO 20
6.2.7 IMPACTOS SOBRE A VEGETAÇÃO EXISTENTE 20
6.2.8 IMPACTOS SOBRE OS CURSOS D'ÁGUA 21
7. CARACTERISTICAS DA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO 21
7.1 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS 21
7.2 ASPECTOS ECONÔMICOS 21
7.2.1 CARACTERÍSTICAS DO USO DO SOLO 21
7.2.2 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUTURA E USO COMUNITÁRIO 22
7.2.3 PATRIMÔNIO HISTÓRICO CULTURAL 22
7.2.4 ESPORTE, LAZER E CULTURA 22
7.2.5 SAÚDE 22
7.2.6 COMÉRCIO E SERVIÇO 23
7.2.7 IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO 23
7.2.8 INFLUÊNCIA SOBRE A ECONOMIA LOCAL 23
8. CONCLUSÕES 24
8.1 ANÁLISE TÉCNICA AMBIENTAL 24
8.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS 25
9. EQUIPE TÉCNICA 25

1. APRESENTAÇÃO

O presente Estudo de Impacto de vizinhança compreende o Condominio de Casas Osvaldo Baron, o referido empreendimento é um condominio residencial urbano, possui uma rua inicial com lotes do lado direito da via interna do condominio. A finalidade do condomínio de casas é residencial unifamiliar.

O presente documento apresenta as características urbanísticas e soluções de engenharia para instalação do Condominio de Casas Osvaldo Baron, localizado na Rua Expedicionario Germano Schlindwein, bairro Guabiruba Sul, município de Guabiruba/SC, bem como os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto a qualidade de vida da população que reside em suas proximidades, levando em consideração aspectos ambientais e socioeconômicos.

2. JUSTIFICATIVA

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – aqui apresentado, segue as recomendações constantes da Lei Federal nº 10.257, aprovada em 10/07/2001 e em vigor desde 10 de outubro do mesmo ano (artigos 36 a 38). Esta lei, conhecida pelo nome de Estatuto da Cidade, regulamenta o Capítulo de Política Urbana da Constituição Federal de 1988, aliada à Lei nº 1691/2019, Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba no anexo V, que define as atividades sujeitas a Estudos de Impacto de Vizinhança para sua implantação, enquadra o referido empreendimento na atividade de nº 013.

3. CARACTERISTICAS DO EMPREENDIMENTO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel onde será implantado o referido condomínio localiza-se na Rua Expedicionario Germano Schlindwein, bairro Guabiruba Sul, município de Guabiruba, e está situado na Macrozona de Ocupação Urbana, mais especificamente na ZUP 2– Zona de Urbanização prioritária 2, onde se encontra toda a área do empreendimento, conforme figura abaixo:

Figura 1 – Localização do empreendimento.



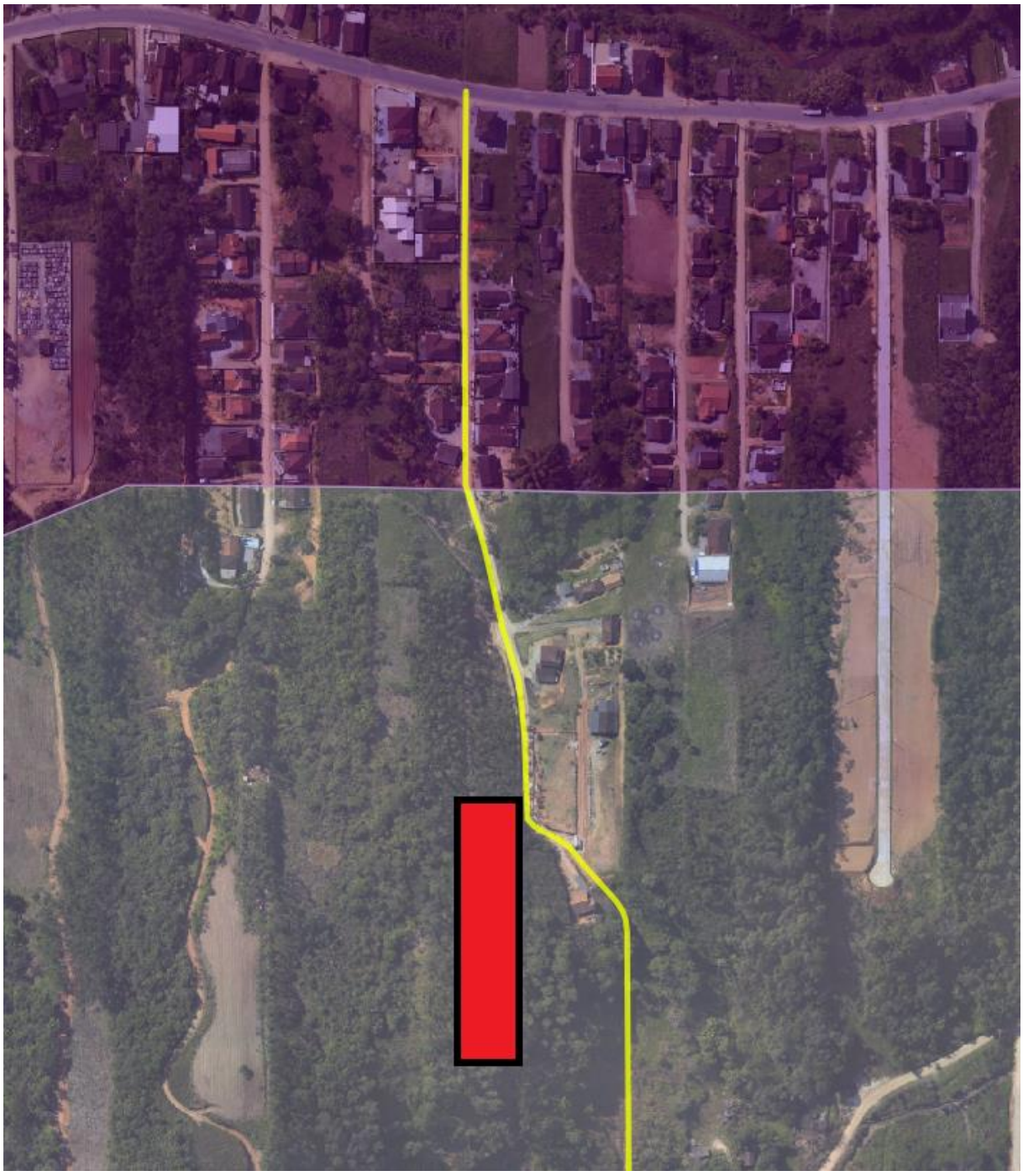
Fonte: Google Earth.

De acordo com o Plano Diretor as Zonas de Urbanização Prioritárias 2 – ZUP2, são áreas de adensamento prioritário com oferta de infraestrutura e equipamentos básicos, cujas condições físico-naturais favorecem a urbanização de média ocupação.

3.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

A obra do referido relatório consiste na instalação de um condomínio de casas urbano, compreendendo 12 lotes com área média em torno 195,00 m². A área total loteável com compõe o empreendimento é de 3.281,74 m².

Figura 2 - Localização do empreendimento dentro do município.



Fonte: O autor.

Este Estudo de Impacto de Vizinhança segue a Análise Urbanística emitida pela Diretoria de Planejamento Urbano da Secretaria de Planejamento Urbano e Infraestrutura de Guabiruba.

Seguem abaixo as interpretações sobre vizinhança:

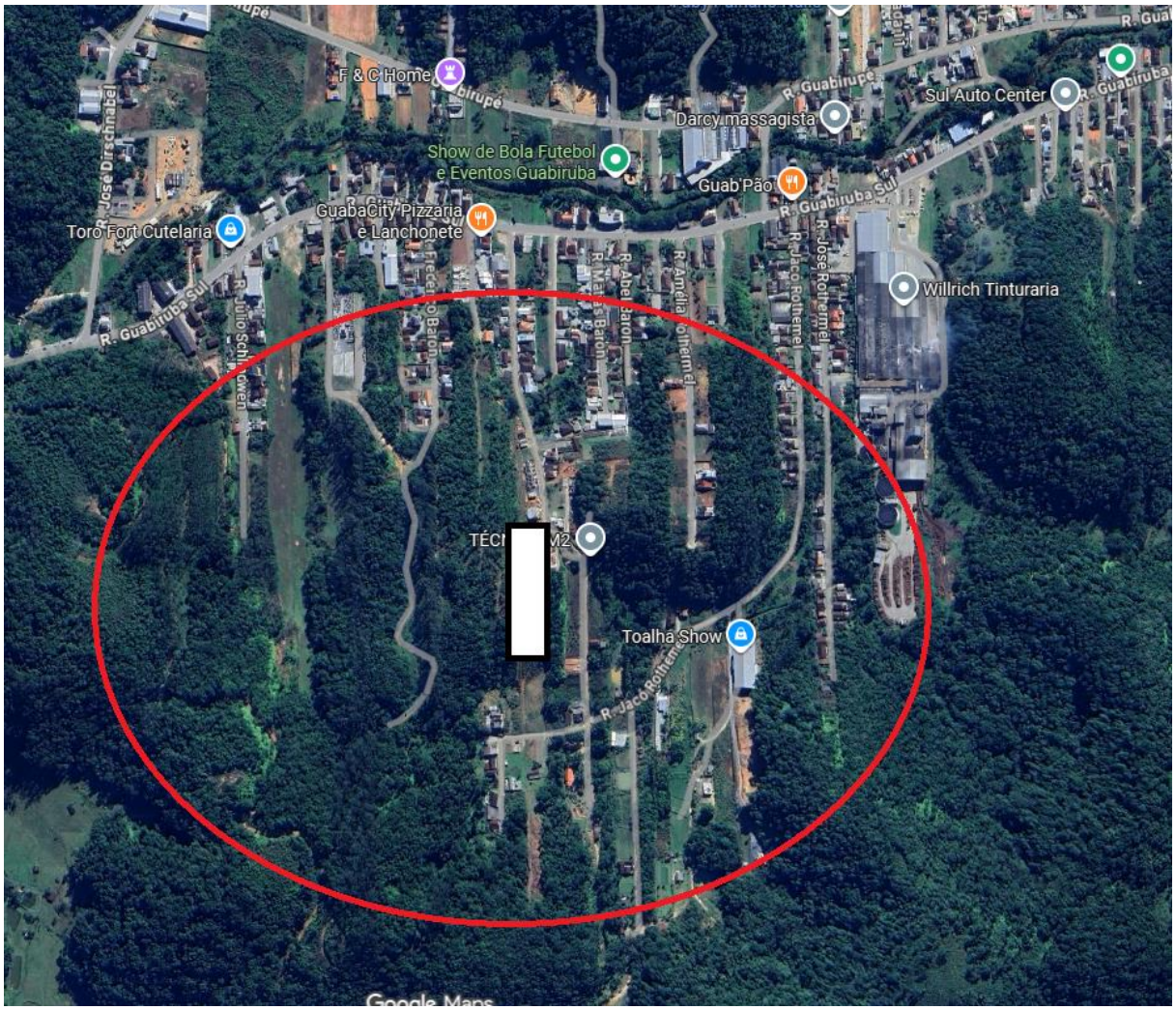
- Região localizada perto ou ao redor de um local: arredor, cercania, imediação;
- Situação do que é contíguo ou limítrofe;
- Conjunto de pessoas que habitam lugares vizinhos;

Os conflitos de vizinhança paulatinamente foram deslocados do direito civil para o direito público, na medida em que, com a industrialização e a sociedade de massa, os problemas de vizinhança não se delimitavam mais na fórmula “Caio vs. Tício”, passando a ser de interesse de toda a urbe.

A área de vizinhança do empreendimento foi dividida em duas áreas, a primeira como sendo a Área de Influência Direta – AID e a segunda como sendo a área de Influência Indireta.

Neste estudo foi considerado como Área de Influência Direta - AID – a área corresponde em um raio de 500 metros do entorno do empreendimento, conforme figura abaixo:

Figura 3 - Área de Influência Direta



Fonte: O autor.

3.3 DIMENSÕES DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento objeto deste estudo consiste na instalação de um condomínio de casas, compreendendo 12 lotes com 3.281,74 m² de área ocupada.

O referido condomínio será instalado na Rua Expedicionario Germano Schlindwein, localizada no Centro de Guabiruba, em área definida pelo município na Lei Complementar nº 1691/2019 como sendo Zona de Urbanização Prioritária 2 – ZUP2.

Figura 4 - Acesso à área do empreendimento

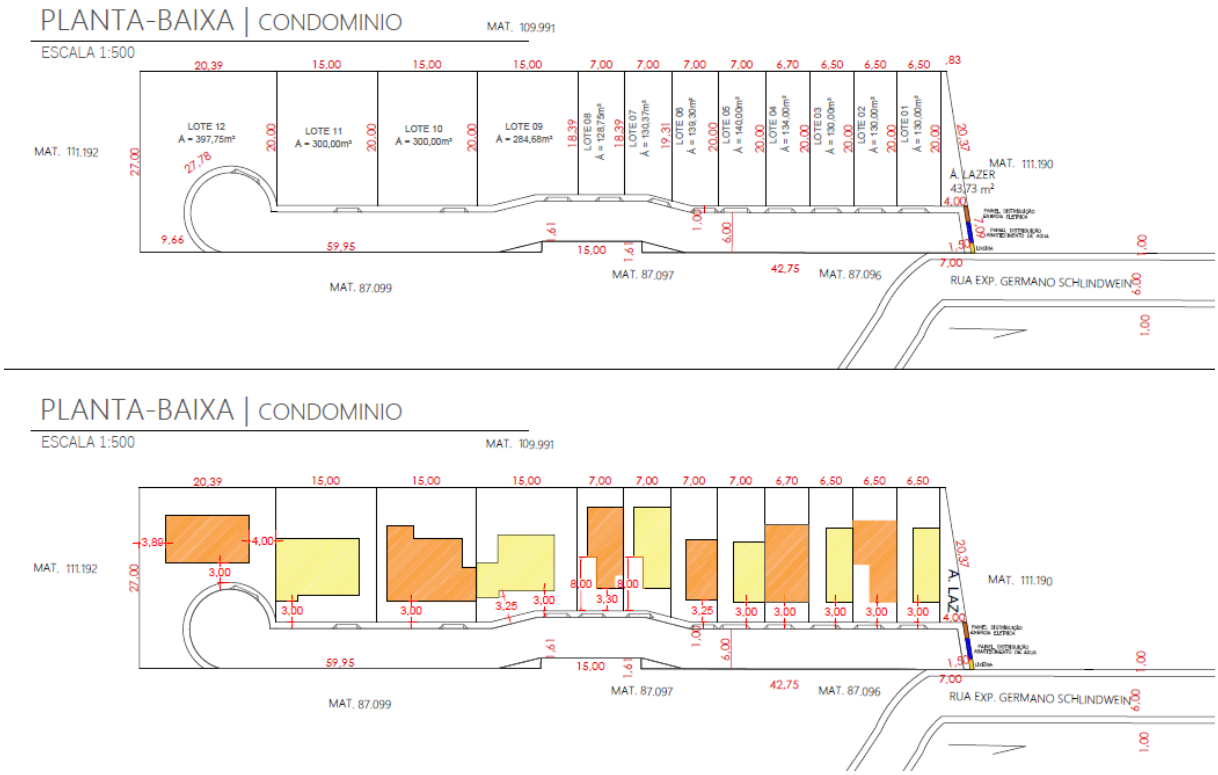


Fonte: O Autor

3.4 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

O empreendimento está inserido em imóvel onde não há uma utilização específica do solo, não existe no local nenhum tipo de vegetação consolidada.

Figura 5 - Projeto Urbanístico



Fonte: o autor.

3.5. LEVANTAMENTO FLORÍSTICO

A cobertura florestal herbácea, arbustiva e arbórea ocorre na área do empreendimento, podendo ser classificada como vegetação no estágio inicial, conforme definido pela Resolução CONAMA 04/94.

3.6 PROJETO DE TERRAPLENAGEM

O projeto de terraplanagem tem por objetivo a definição das seções transversais de corte e aterro. Determinação, localização e distribuição dos volumes de materiais destinados a conformação dos lotes e da via do condomínio em estudo. Antes de iniciado os serviços de terraplanagem deverão ser executados o destocamento e remoção da camada vegetal. Sendo que, o material resultante desse processo deverá ser colocado em bota-fora devidamente licenciando.

Devido a topografia do local, a terraplenagem será necessária, a topografia existente é irregular e será necessário fazer a correção da rua criada para o

condomínio e no local de implantação das casas também ocorrerá movimentação de terra para melhor adequação do solo.

Haverá maior necessidade de corte ao no empreendimento, fazendo com que ocorra um rebaixo na rua para correção do perfil de inclinação da rua, nas adequação dos lotes para implantação das unidades residenciais, ocorrerá destocamento e remoção da camada vegetal, de modo que a intervenção será mínima, apenas para adequar a declividade exigida pela legislação municipal, tanto para a rua interna do condomínio quanto para a locação das casas, a fim de minimizar os impactos desnecessários ao solo, principalmente advindos da erosão pluvial.

A terraplenagem da rua do condomínio será executada para que a mesma apresente declividade longitudinal inferior a 20 %, sendo os cortes e aterros para correção de irregularidades existentes.

O material a ser utilizado no aterro será preferencialmente o existente no local, observando-se os critérios pré-estabelecidos anteriormente. Sendo que, a compactação das camadas de solo deverá ser a cada 20 cm, a fim de conferir melhor grau de compactação. Os solos para aterros deverão ser isentos de matéria orgânica. Turfas e argilas orgânicas não devem ser empregadas.

As camadas inferiores dos aterros serão compactadas em toda sua altura a 95 % do grau de compactação e, a 100% do grau de compactação para as camadas de aterros da via, dos últimos 0,60 metros de coroamento dos aterros. Nas camadas finais dos aterros serão utilizados materiais com expansão menor que 2% ou solos com ISC menores que 6%.

As inclinações preliminares dos taludes de corte para materiais de 1ª e 2ª categorias serão na razão máxima de 1H:1V e, para taludes de aterro, independente do material, a inclinação deverá ser na razão máxima de 3H:2V. A inclinação mínima admissível para terraplanagem de áreas consideradas planas será de 2% para o sentido do escoamento.

Todos os taludes deverão receber recomposição vegetal, que poderá ser realizada por semeadura de gramíneas. E, a fim de melhor proteção contra os efeitos erosivos deverá ser precedida a conveniente drenagem e executada as obras de proteção, conforme estabelecido em projeto. Volumes e demais informações técnicas encontram-se nas pranchas dos projetos.

O projeto de terraplanagem está inserido no licenciamento ambiental do empreendimento, que será apresentado à Secretaria de Meio Ambiente deste município.

3.7 PROJETO DE DRENAGEM PLUVIAL

O projeto de drenagem pluvial tem como princípio o perfeito escoamento das águas pluviais, evitando erosão com carreamento de partículas de solo para a rua de acesso e para os imóveis lindeiros, proporcionando redução na velocidade de escoamento das águas superficiais.

O sistema de drenagem consiste na implantação de bocas de lobo e sarjeta, com direcionamento através de tubulação de concreto.

3.8 PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO

A rua interna será pavimentada com pavimento flexível, neste caso, artefatos de concreto tipo Paver com espessura de 8 cm e resistência de 35 Mpa. A inclinação transversal e, a declividade longitudinal mínima serão de 2%. O que permitirá o bom escoamento.

No caso dos passeios adotou-se blocos de concreto tipo Paver, modalidade já consagrada em outras obras da mesma espécie desenvolvidos neste município. As peças pré-moldadas de concreto devem atender as exigências da norma ABNT NBR 9781/2013, obedecendo a formatos e espessuras especificados em projeto específico. O pavimento deverá ser resistente à corrosão de combustíveis e à compressão mínima de 35 MPa.

3.9 REDE DE ESGOTO

O Município de Guabiruba ainda não possui tratamento de esgoto doméstico instalado, ainda assim considerando o definido na Lei nº 1691/2019, Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba, será instalada rede de coleta de esgoto doméstico com vistas à ligação futura à rede a ser instalada pelo município.

3.10 ARBORIZAÇÃO

Localizado no meio do condomínio, está projetada uma área verde, nesta área serão mantidas as espécies florestais existentes.

3.11 PROJETO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

O projeto de iluminação pública será implantado nos postes da rede de distribuição de energia elétrica, a ser implantado pelo empreendedor e mantido pela Celesc.

O distanciamento médio entre os postes da rede elétrica e de iluminação pública a ser adotado será 35,00 metros, sendo que serão utilizados aproximadamente 10 postes para essa finalidade (esse dado é estimativo, visto que o projeto da rede elétrica ainda depende da aprovação da concessionária de energia elétrica).

3.12 CARACTERIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Durante a fase de instalação do empreendimento serão executados todos os projetos de infraestrutura aprovados pela Prefeitura Municipal de Guabiruba, de acordo com a legislação vigente no âmbito federal, estadual e municipal.

Na fase de operação do condomínio acontecerá a efetiva ocupação dos lotes. A ocupação será somente residencial. A estimativa é que a área receba cerca de 100 novos habitantes quando todos os lotes estiverem totalmente ocupados e habitados. Este processo pode levar vários anos até atingir sua completa conclusão.

4. CARACTERIZAÇÃO DO AMBIENTE NATURAL

4.1 VEGETAÇÃO ORIGINAL E ATUAL

A gleba utilizada para implantação do condomínio não teve grandes utilizações ao longo dos últimos anos, porém a área aonde será implantada a rua interna do condomínio, já será utilizada a mesma rua com traçada original que o antigo proprietário utilizava de acesso ao terreno, e as áreas de construção das unidades residenciais buscaram estar locadas nos locais de menor intervenção possível.

A cobertura florestal arbórea, conforme definido pela Resolução CONAMA 04/94, se caracteriza apenas como vegetação rasteira e em estágio inicial de regeneração.

4.2 AMBIENTES ECOLOGICAMENTE SIGNIFICATIVOS

A área não apresente ambientes ecologicamente significativos, além disso não apresenta áreas de preservação permanente.

4.3 CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

O Condomínio será implantado no bairro Centro, município de Guabiruba/SC. A região é caracterizada como uma Zona de Urbanização Prioritária, que são áreas de adensamento prioritário caracterizadas pela oferta de infraestrutura e equipamentos básicos, e cujas condições físico-naturais favorecem a urbanização.

5 INFRAESTRUTURA INSTALADA

5.1 SISTEMA VIÁRIO

O acesso para o condomínio se dará pela Rua Expedicionario Germano Schlindwein, que é uma transversal da Rua Guabiruba Sul, uma importante rua do município. A Tabela abaixo apresenta algumas características destas vias:

TABELA 1 – Características das vias de acesso ao Condomínio			
Descrição	**Importância**	**Tipo de Pavimento Atual**	**Interligação com outras vias e localidades**
Rua Expedicionario Germano Schlindwein	Fundamental para o acesso do condomínio	Sem pavimentação	Liga o condomínio a uma via arterial
Rua Guabiruba Sul	Via arterial do munícipio	Asfalto	Interliga a Rua de Acesso ao condominio com todo o Centro

Fonte: O autor.

5.2 COLETA DE LIXO

Atualmente a coleta de lixo é realizada pelo consorcio CIMVI, onde a disposição final do lixo é feita em um aterro sanitário localizado no município de Timbó.

5.3 REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO

A vizinhança do condomínio possui rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, a qual é realizada pela CELESC. A rede existente na Rua Expedicionário Germano Schlindwein possui linhas de alta tensão, sendo capaz de atender a demanda interna do empreendimento.

5.4 REDE DE TELEFONIA E LÓGICA

A região possui telefonia. Sua extensão interna será possível na medida em que houver a infraestrutura elétrica necessária, e quando houver a necessidade em função da consolidação do empreendimento. A rede de lógica (internet) será acessível através de fornecimento via rede móvel ou cabeamento, também à medida que houver a infraestrutura elétrica e interesse dos condôminos proprietários.

5.5 EQUIPAMENTOS URBANOS E DE USO COMUNITÁRIO

Define-se equipamento urbano todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados a prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade. Neste estudo apresentamos os recursos disponíveis mais próximos ao empreendimento, os quais são apresentados na tabela abaixo:

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS Distâncias aproximadas do empreendimento	
Prefeitura Municipal de Guabiruba	3.800 m
Policlínica de Guabiruba	1.800 m
Corpo de Bombeiros Militar	4.100 m
Polícia Militar	4.200 m
Câmara de Vereadores de Guabiruba	3.900 m
Escola de Educação Básica Professor João Boos	3.900 m
Unidade Básica de Saúde Centro (UBS Centro)	2.600 m
Unidade Básica de Saúde Imigrantes (UBS Imigrantes)	1.800 m
Escola Municipal de Educação Infantil do Imigrantes	2.300 m
Sociedade Recreativa Guabirubense	4.300 m

6. ESTIMATIVA SOBRE OS FATORES IMPACTANTES

6.1 FASE DE INSTALAÇÃO

6.1.1 DESCRIÇÃO DOS NÍVEIS DE: RUÍDO, VIBRAÇÃO E EMISSÃO ATMOSFÉRICA

A ocorrência destes impactos se dará na fase de instalação do empreendimento, quando da movimentação de solo com a remoção da vegetação arbórea e correção da topografia.

Na instalação, as principais fontes de ruídos serão os equipamentos utilizados durante as obras, com especial destaque para a execução de terraplanagem, instalação de drenagem, rede de esgoto, rede de água potável, pavimentação das ruas e passeios e instalação de rede elétrica.

A emissão de ruídos representa ainda, nesta fase, impacto temporário sobre os indivíduos da fauna local que, pela própria mobilidade, se afastarão do incomodo durante a duração das operações mais ruidosas.

Quanto à emissão de poeiras, causada principalmente durante as operações de terraplenagem, a utilização de caminhão pipa para molhar o solo nas frentes de trabalho e movimentação de solo em dias secos controlará sua emissão.

As emissões de ruído dos equipamentos utilizados deverão estar em conformidade com as normas vigentes, NBR ISO 6394 e NBR 10151.

6.1.2 QUANTITATIVO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E LÍQUIDOS

a) O canteiro de obra deve estar organizado dentro dos princípios da sustentabilidade, em conformidade com a resolução do Conama nº 307 de julho de 2002 e com a ABNT NBR 15112:2004 e 15113:2004. Os resíduos da construção serão direcionados para aterro de resíduos da construção civil e de resíduos inertes, classificados como A e B, definidos pela Resolução CONAMA nº 307 de 05 de julho de 2002 e certificados pelos órgãos ambientais que neste caso serão destinados ao aterro da Recicle Catarinense de Resíduos Ltda., localizado no município de Brusque, no bairro Bateas. Para atender as normas da legislação vigente, será implantado um Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC.

b) Para tratamento dos efluentes líquidos do canteiro de obras deverão ser disponibilizados banheiros químicos para utilização pelos funcionários.

6.1.3 IMPACTOS NO TRÂNSITO E SISTEMA VIÁRIO

Durante toda fase de instalação, não haverá impactos significativos na logística de transporte e mobilidade urbana na região, visto que não está prevista nenhuma interrupção total da Rua Expedicionario Germano Schlindwein. Além disso, não será necessário a abertura de novas vias para o acesso de veículos ao canteiro de obra.

O tráfego na Rua Expedicionario Germano Schlindwein é pequeno, sendo predominantemente de veículos de passeio. Os caminhões e maquinas utilizados na obra trafegarão por esta via, mas sempre em período diurno, de modo a minimizar os transtornos causados aos moradores próximos. O volume de veículos pesados que circulará durante as obras por esta via não irá sobrecarregar significativamente seu fluxo.

6.1.4 GERAÇÃO DE GASES E POEIRA

A geração de gases se restringe a fase de implantação do empreendimento, devido a descarga dos equipamentos que serão utilizados na obra. Como medida mitigadora para este impacto sugere-se o controle e manutenção periódica dos

equipamentos empregados a fim de minimizar a emissão de gases poluentes na atmosfera.

6.1.5 DANOS AO PATRÍMONIO PÚBLICO

O empreendimento não impactará em danos ao patrimônio público.

6.1.6 PROCESSOS EROSIVOS

No aspecto de minimização dos processos erosivos, de modo a impelir os danos ao sistema de drenagem pública instalado na Rua Expedicionario Germano Schlindwein, torna-se fundamental a instalação de rede coletora das águas pluviais dentro do empreendimento bem como a semeadura de gramíneas herbáceas nos lotes e taludes após a conclusão.

6.1.7 INTERRUPÇÕES NA REDE DE INFRAESTRUTURA URBANA

Em determinadas etapas da fase de instalação, serão necessárias interrupções nas redes de água e energia elétrica, especialmente para interligação das novas extensões as redes existentes. Estas interrupções serão realizadas pelas próprias concessionárias de água e energia e serão de curta duração.

6.1.7 CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DAS OBRAS

Segue abaixo sugestão de cronograma de obras, para construção do sistema de infraestrutura, com via interna, sistema de drenagem e esgoto, água e energia.

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

MESES / SERVIÇOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
terraplanagem	X	X	X	X								
drenagem pluvial				X	X	X	X					
sistema de abastecimento agua						X	X	X				
esgotamento sanitário								X	X	X		
pavimentação - ruas e passeios									X	X	X	
rede elétrica											X	X
arborização												X
sinalização												X

6.2 FASE DE OPERAÇÃO

6.2.1 DESCRIÇÃO DOS NÍVEIS DE: RUÍDO, VIBRAÇÃO E EMISSÃO ATMOSFÉRICA

Na fase de operação, a produção de ruído, vibração e emissão atmosférica será baixa, pontual e localizada, ocorrendo quando da edificação das residências nos lotes, o que deve acontecer ao longo do tempo, sem grande concentração temporal.

6.2.2 GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Durante a fase de operação do empreendimento, todos os resíduos sólidos gerados deverão ser recolhidos por empresa licenciada para tanto, e encaminhados para usinas de reciclagem ou aterros apropriados.

6.2.3 GERAÇÃO DE EFLUENTES LÍQUIDOS

Para evitar a contaminação do e do lençol freático por efluentes líquidos domésticos deverá ser implantada, em cada nova edificação a ser construída, sistema de fossa séptica e filtro anaeróbio, ficando este investimento por conta dos compradores dos lotes. Este sistema tem por objetivo realizar o pré-tratamento dos efluentes e poderá ser interligado a rede de drenagem pluvial.

6.2.4 USO RACIONAL DE INFRAESTRUTURA

Em conformidade com os preceitos de sustentabilidade e buscando economia de consumo e uso racional dos recursos naturais, o empreendimento propõe-se a orientar e sugerir aos compradores dos lotes o armazenamento e utilização da água da chuva.

O armazenamento de água de chuva consiste na coleta através de calhas nas áreas impermeáveis do telhado, encaminhado para um sistema de filtragem e depositada em reservatório comum, subterrâneo. Deste reservatório a água pode ser bombeada para outro reservatório elevado, de onde é distribuída para uso não potável, ou armazenamento na superfície do solo e uso direto para lavação de áreas externas e irrigação de hortas e jardins.

Outro item a ser sugerido é a utilização de equipamentos economizadores de água ou de baixo consumo. Os fabricantes de equipamentos de instalações hidráulicas prediais oferecem diversos equipamentos economizadores de água, exemplo deles são bacios, chuveiros e torneiras.

6.2.5 IMPACTOS SOBRE O AMBIENTE NATURAL

Este impacto é inevitável, de ocorrência certa, de caráter permanente. Sua importância pode ser considerada grande na fase de instalação, sendo incorporada a paisagem do bairro ao longo do tempo.

6.2.6 IMPACTOS SOBRE O SOLO

Durante a fase de operação do empreendimento, os impactos sobre o solo serão restritos as obras de fundações das futuras edificações, não sendo estes impactos significativos.

6.2.7 IMPACTOS SOBRE A VEGETAÇÃO EXISTENTE

Durante a operação do empreendimento, não deverão mais ocorrer impactos sobre a vegetação, visto que a supressão da vegetação será realizada na fase de implantação.

6.2.8 IMPACTOS SOBRE OS CURSOS D'ÁGUA

Durante a operação do empreendimento, o impacto sobre os cursos d'água se restringem a disposição final das águas pluviais e do sistema de coleta de esgoto. Como o município ainda não possui estação de tratamento de esgoto, cada residência será dotada de sistema de fossa e filtro, de modo a realizar um pré-tratamento da água dejetada e diminuindo consideravelmente o nível de poluição da água lançada no Ribeirão Guabiruba do Norte.

7. CARACTERISTICAS DA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO

7.1 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

A cidade de Guabiruba/SC apresenta taxas ascendentes de crescimento populacional, diferente de outras tendências que ocorrem em outras cidades do país.

O município tem hoje população, segundo estimativas do IBGE de 24.543 habitantes, com a densidade de 137,54 habitantes/km².

A procura por novas habitações é decorrente da recente oferta de financiamentos imobiliários que atendem à demanda reprimida de população de renda mais baixa.

Surgem novos compradores com o crescimento das famílias, através do casamento de filhos e da separação de casais.

O empreendimento está inserido em bairro do município onde já estão instaladas diversas estruturas urbanas, tais como escolas, posto de saúde, creche, igrejas entre outros.

7.2 ASPECTOS ECONÔMICOS

7.2.1 CARACTERÍSTICAS DO USO DO SOLO

O uso no entorno imediato do empreendimento é em sua maioria residencial, prestadoras de serviços, indústrias e comércio. No entorno imediato localizado na Rua Expedicionario Germano Schlindwein foram identificadas diversas residências e uma grande indústrias.

7.2.2 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUTURA E USO COMUNITÁRIO

A área de estudo é servida por 02 Escolas (Escola Reunida Municipal Vadislau Schmitt e a Escola de Educação Básica Professor Joao Boos), 01 Escola de Educação Infantil (Escola Municipal de Educação Infantil Tia Angélika), 02 Unidades de Saúde (Unidade Básica de Saúde Imigrantes e a Associação Hospitalar de Guabiruba), a Igreja Matriz Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, além de outras igrejas pentecostais.

O bairro centro conta com uma Unidade de Saúde – UBS Centro, distante 2800 metros do empreendimento. Esta unidade presta serviços de saúde ambulatoriais, de baixa complexidade. Casos de maior complexidade são encaminhas a Policlínica de Guabiruba, também no bairro Centro. Porém, mesmo está unidade de saúde, não consegue atender casos de alta complexidade, o que obriga os moradores, muitas vezes, a procurara o serviço de saúde de hospitais públicos e particulares do município vizinho, Brusque.

7.2.3 PATRIMÔNIO HISTÓRICO CULTURAL

Não haverá nenhuma interferência direta sobre o patrimônio histórico cultural na área de influência do empreendimento.

7.2.4 ESPORTE, LAZER E CULTURA

O município, bem como o bairro onde o empreendimento está inserido, Centro, tem poucas opções de esporte, lazer e cultura para os moradores, quanto à cultura, tem sido objeto de ações por parte da municipalidade, porém quanto ao esporte e lazer praticamente inexistem área públicas que permitem atividades relacionadas.

7.2.5 SAÚDE

O Ministério da Saúde classifica os serviços de saúde em: baixa, média e alta complexidade. A gestão ou responsabilidade para gerenciar esses serviços varia de um município para outro, tendo Guabiruba capacidade para prestar serviços de saúde de média complexidade ambulatoriais.

De acordo a Secretaria Municipal de Saúde o município possui 06 Unidades Básicas de Saúde e um Hospital, a Associação Hospitalar de Guabiruba.

A população que vai residir no empreendimento vai se dirigir à Unidade Básica de Saúde Imigrantes que fica na Rua Arthur Baumgartner, onde são atendidas entre 500 a 600 pessoas mês, em enfermagem clínica, consultas médicas e consultas odontológicas, há que se considerar que no bairro há uma equipe da Estratégia da Saúde da Família – ESF.

7.2.6 COMÉRCIO E SERVIÇO

O Centro do município concentra o comércio e os serviços, assim o empreendimento não irá gerar qualquer impacto negativo sobre a oferta de serviços e comercio atualmente instalados.

7.2.7 IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO

Atualmente é intenso o tráfego ao longo da Rua Guabiruba Sul notadamente por ser a via mais utilizada para acessar a área central do município. Além disso, a Rua Expedicionario Germano Schlindwein, também é uma via muito utilizada, visto que recebe o fluxo que vem do Centro em direção aos bairros.

O Transporte Coletivo na região é deficitário, com poucos horários.

A implantação do empreendimento no referido local pode causar certa preocupação por parte dos agentes públicos e privados quanto á mobilidade, porém considerando que serão apenas 24 unidades, o fluxo de veículos não será significativo a ponto de alterar o atual volume de tráfego no local.

O fortalecimento do sistema de transporte público, com maior disponibilidade de horários conduzirá a menor utilização de veículos particulares, garantindo maior mobilidade à população do empreendimento e de seu entorno.

7.2.8 INFLUÊNCIA SOBRE A ECONOMIA LOCAL

A geração de empregos e a respectiva massa salarial auferida pelos trabalhadores e famílias residentes no condomínio vão contribuir para que vários setores econômicos locais, especialmente as atividades de comércio (alimentação, vestuário, calçados, móveis e utensílios do lar e farmácias), bem como setores de serviços (higiene pessoal, lazer) sejam diretamente beneficiados.

Também o fornecimento de insumos básicos e serviços necessários para a execução do empreendimento, tais como máquinas pesadas, retroescavadeiras e

caminhões, equipamentos, combustíveis, cimento, brita, argamassas, ferro e aço, entre outros, serão setores beneficiados pelo aumento da demanda durante a fase de instalação.

Este impacto que é de ocorrência certa, podendo ser potencializado em seus aspectos positivos e atenuável em seu aspecto negativo, na fase de instalação pode ser considerado como temporário e de abrangência local na maioria de seus aspectos. Na fase de ocupação dos lotes, o mesmo é permanente e torna-se positivo em todos os seus aspectos.

8. CONCLUSÕES

8.1 ANÁLISE TÉCNICA AMBIENTAL

A partir da caracterização do empreendimento pretendido e do diagnóstico ambiental, os dados a seguir sumarizados têm grande relevância no que concerne aos aspectos ambientais detectados:

- Não existem restrições quanto à infraestrutura, como energia elétrica, acessos e serviços sociais;
- As restrições ambientais estão mitigadas ou compensadas;
- A área do empreendimento não possui vegetação natural nativa;
- A instalação do empreendimento a valorização do imóvel e de seu entorno;
- A instalação do empreendimento proporcionará à população, lotes para edificação de residências com via pavimentada e toda a infraestrutura necessária para as boas condições de vida e desenvolvimento;
- A instalação do empreendimento proporcionará ao município aumento na arrecadação de impostos, tanto diretamente pelo ITBI, IPTU e ISS como indiretamente por ICMS e FPM.

Portanto, considerando que os impactos de natureza negativa são plenamente compensados pelas medidas corretivas e mitigadoras decorrentes da implantação do condomínio, conclui-se pela viabilidade técnica/ambiental do projeto.

8.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como já mencionado anteriormente, os impactos identificados de natureza negativa são plenamente compensados pelas medidas mitigadoras decorrentes da construção e operação desta obra.

Há que se considerar ainda que na concepção do projeto básico já se estão adotando medidas de controle ambiental além das medidas recomendadas na avaliação dos impactos deste relatório, concluindo pela viabilidade técnica/ambiental.

A implantação do condomínio, como qualquer artificialização do meio, conduz uma série de impactos ao meio ambiente.

Concluindo, considerando-se os impactos compatíveis com a obra e, pela efetivação das medidas apresentadas, há plena condição da implantação do referido empreendimento.

9. EQUIPE TÉCNICA

MARCELO FELIPE RODRIGUES:08663496931

Assinado de forma digital por MARCELO FELIPE RODRIGUES:08663496931
Dados: 2026.04.29 15:44:27 -03'00'

Marcelo Felipe Rodrigues
Título: Engenheiro Civil
Registro no CREA/SC nº 1147861-5

Rafael Ernani Maffezzolli
Qualificação profissional: Arquiteto e Urbanista
Nº no conselho: Registro CAU/BR nº A144587-1