

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA – DECRETO 8.493/2017

PARECER 006/2017 - CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)

Processo Administrativo nº: 2017011070

Projeto: Hotel e Spa da Barra

Área do lote: 13.746,50 m²

Área total: 2.006,50 m² = 1.169,18 m² (existente) + 439,38 m² (regularizar) + 397,49 m² (a construir)

Número Unidades Habitacionais: 34 - Estimativa de 68 hóspedes

Número Vagas Estacionamento: 37

Endereço: Rua Emanuel Rebelo dos Santos, nº 1100 – Bairro da Barra

Uso: Comercial / Serviços

Zona: ZACS-I e ZAN-II

Dic: 151643

RECEBIDO
12/08/2017
ENVOIADO
[assinatura]

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 8493, de 01 de Março de 2017, que criou a Comissão Especial que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 005/SPU-DETA/2017, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial e de serviços, denominado Hotel e Spa da Barra, de propriedade de José Alfredo Wittmann, inscrita sob o CPF nº 196.896.240-91, situado na Rua Antonio Domingos da Silva, Bairro da Barra, enquadrado no Art. 53 inciso I da Lei nº 2794/2008.

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2016019841.

Após análise do Laudo de Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado a CEIV faz as seguintes considerações:

- Página 16 - Item Apresentação do Projeto** - *Também usamos uma "parede verde" em uma das escadas, pois assim conseguimos diminuir o pano de alvenaria aparente que fica em um ângulo visual mais direto do ponto de vista da igreja. Assim quando o observador visualizar esta parte do hotel, o verde da parede se integra com o entorno, deixando a volumetria mais discreta e integrada.*
A CEIV entende que o uso de parede verde é uma mitigação importante para reduzir o impacto da fachada do Hotel no ângulo de visão da Igreja, importante patrimônio histórico do Município. Sendo assim, solicita que essa solução seja ampliada para outras fachadas da edificação, além das escadas, de modo a mimetizar o imóvel em relação ao seu entorno (vegetação), possibilitando a valorização da Igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso, imóvel tombado em âmbito municipal e estadual.
- Página 21 - Item 2.1. PRODUÇÕES DE NÍVEL DE RUÍDO E VIBRAÇÃO** - *A produção de níveis de ruído, calor e vibração durante a fase de implantação do empreendimento são resultantes da operação de equipamentos diversos ligados às obras de construção civil. Já que esta se faz necessária para a realização das obras de infraestrutura básica como*

pavimentação das vias de acesso e de circulação interna, drenagem pluvial e construção do empreendimento, e perdura durante a fase estrutural do edifício comercial.

O estudo cita: **fase estrutural do edifício comercial**. Esclarecer uma vez que o EIV refere-se a um Hotel.

3. **Página 22** - *Em uma segunda etapa, na fase de operação do empreendimento, a principal fonte sonora será o tráfego de veículos dos moradores do condomínio, entretanto este impacto não trará alterações significativas devido ao fato de que a área do entorno já possui médios níveis de ruído, oriundos da Rua Emanuel Rebelo dos Santos, via que dá acesso à Avenida Interpraia.*

O estudo cita: *principal fonte sonora será o tráfego de veículos dos moradores do condomínio*. De qual condomínio do autor se refere?

4. **Página 22** - *Neste estudo de impacto de vizinhança foi realizado a aferição da pressão Sonora, no local onde será construído o edifício em estudo. Com os resultados obtidos pode-se comparar com medições sonoras já realizadas em outras obras no município de Balneário Camboriú. Estimando desta forma qual o aumento no nível de ruído, que a construção do edifício proporcionará na vizinhança em estudo.*

Apresentar ART do Laudo de Aferição da Pressão Sonora. O estudo se refere a laudos de outras obras. De que obras o autor do EIV se refere?

5. **Página 27 - Item 2.5.2. QUANTIDADE DE VIAGENS GERADAS E SUA DISTRIBUIÇÃO PELO SISTEMA VIÁRIO DE ACESSO**

Qual o critério e metodologia utilizado para indicar que cada veículo irá fazer 2 viagens por dia? Qual a metodologia para determinar quantos carros trafegam nas horas pico na rua Emanuel Rebelo dos Santos? Qual a capacidade da via?

6. **Página 29 - Item 2.5.5. GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA** - *Em complemento ainda deve-se mencionar a geração de empregos devido às diversas salas comerciais existentes no edifício, além de empregos indiretos, adicionais como no setor de apoio e manutenção do empreendimento, tais como, transporte, alimentação, máquinas e equipamentos, combustíveis, jardinagem, pintura, limpeza e dentre outros.*

O estudo cita: **salas comerciais existentes no edifício**. Onde ficam as salas comerciais mencionadas? Qual tipo de comércio?

7. **Página 56 - Item 4.11. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS** - *Com a implantação do empreendimento, considerando uma ocupação de 100 % do mesmo haverá uma população de 80 habitantes, considerando que o empreendimento terá uma área do terreno é de 13.746,50m², haverá um incremento de 0,00581 habitantes/m².*

Primeiro o EIV cita uma ocupação máxima de 68 hóspedes (página 12) agora população de 80 habitantes. Esclarecer.

8. **Página 60** - *O local onde será realizado o empreendimento está situado em uma ZACC-I-C.*
Não seria ZACS I?

9. **Página 64 - Item 5.2. INSOLAÇÃO E SOMBREAMENTO** - *O empreendimento em comento, HOTEL e SPA DA BARRA, possui cerca de 12,00 metros de altura, sendo assim irá causar um sombreamento aproximado de 24,00 metros. A figura a seguir ilustra o sombreamento que o empreendimento irá causar.*

A simulação do sombreamento da edificação deve levar em consideração a sua volumetria, sendo assim, considerar toda área do empreendimento como gerador de sombreamento pode gerar análises errôneas como aferir que por ter 12 metros de altura, a sombra projetada será de 24 metros. A simulação deve apresentar o sombreamento previsto em

diferentes estações do ano (equinócios e solstícios) e em diferentes horários do dia. O estudo de Insolação e sombreamento assim como o de ventilação deve ser feito por profissional habilitado com emissão de ART do laudo.

10. Página 65 - Item 5.4. COMPATIBILIDADE COM OS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Apresentar a viabilidade de atendimento da EMASA para fornecimento de água e de coleta e tratamento de efluentes.

11. Página 66 - Item 5.5. IMPACTOS DO TRÁFEGO GERADO PELO EMPREENDIMENTO

- Na fase de operação, implicará no tráfego dos veículos dos moradores do condomínio. Estima-se que com todos os leitos ocupados, haverá 78 veículos circulando nas vias de entorno do empreendimento.

- O EIV cita: Moradores do Condomínio. Sobre qual Condomínio o estudo está se referindo?
- O EIV (página 67) apresenta uma quantificação do Tráfego de Veículos na Rua Emanuel Rebelo nos dois sentidos. No entanto, não indica o dia e horário em que foram feitas as contagens, qual intervalo de contagem, etc. Apresenta uma metodologia de acréscimo de veículos no total estimado para 8 horas, mas não avalia o horário de pico. A CEIV considera que o estudo do Sistema viário seja de fundamental importância já que é um dos pontos mais críticos na cidade e também no bairro da Barra, principalmente no Verão. Sendo assim, solicita um laudo mais criterioso, realizado por técnico habilitado e que apresente medidas mitigadoras que possam auxiliar na melhoria da condição atual. A comissão entende ser importante a indicação do local destinado a vagas de bicicleta para uso dos hóspedes e funcionários.

- Em análise ao projeto protocolado na Secretaria de Planejamento o acesso ao empreendimento, fica claro a existência de um portão basculante no alinhamento do muro. Este portão ficará fechado? Se sim, como será a acumulação para acesso de veículos?

A comissão propõe que seja reavaliado o projeto para dar possibilidade de acumulação de no mínimo 2 veículos após o alinhamento.

- Quanto as lixeiras, a CEIV entende que o caminhão não adentrará o empreendimento para fazer o recolhimento dos resíduos. Sugere-se que a lixeira esteja voltada para via a partir do alinhamento de 4 metros. Apresentar solução.

12. Página 71 - Item 5.9. RUÍDO E VIBRAÇÃO - *No intuito de fazer uma análise mais criteriosa foi realizada a aferição da potência sonora no local onde será implantado o condomínio em estudo, para isto foi utilizado um decibelímetro modelo IMPACT SL 4012.'*

- O EIV cita: Condomínio em estudo. Esclarecer.

As medições sonoras foram realizadas nas datas 24/09/16 e a mensuração foram efetuadas no horário diurno que compreende das 07h00 às 22h00, sendo realizadas leituras de níveis sonoras instantâneas (Li) a cada 5 segundo em média.

Sendo assim, considerando o nível de maior intensidade = 73 dB, haverá um acréscimo de aproximadamente 3,4 dB na área em estudo na fase de implantação.

Como o autor do EIV chegou a essa conclusão?

- Apresentar ART do Laudo.

13. Página 74 - Item 5.13. PRESSÃO SOBRE O SISTEMA DE RECEBIMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

- Na fase de operação do edifício comercial, estima-se, com base no índice de geração per capita proposto por IPT/CEMPRE (2000) - 1 kg por habitante/dia - e cada sala comercial tenha 3,18 habitantes (IBGE) e que o empreendimento possui 54 salas comerciais, o valor estimado de geração mensal de resíduos sólidos urbanos será de 5.151,6 kg.

- O EIV cita: edifício comercial - 54 salas comerciais. Esclarecer.
- Qual a base do cálculo da geração de resíduos? 54 salas comerciais?

14. Página 76 - Item 5.16. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA e 5.17. INTERFERÊNCIA NA INFRAESTRUTURA URBANA

Novamente nestes dois itens o estudo se refere a salas comerciais. Esclarecer

15. Página 77 - repete na íntegra o texto da página 46.

16. Página 78 - Item 6. AVALIAÇÃO DO IMPACTO DO EMPREENDIMENTO

- O EIV não apresenta a metodologia de avaliação de impacto utilizada para o estudo, o que é um pré-requisito para todo estudo de avaliação de impactos, principalmente considerando as diversas opções de metodologias apresentadas pela literatura.

- A avaliação de impactos apresentadas pelo Estudo não possui quase nenhuma relação com o que foi apresentado na caracterização do empreendimento e principalmente da vizinhança. Os aspectos levantados nestes dois capítulos não foram considerados ou correlacionados para que a avaliação de impactos da inserção do empreendimento fosse feita.

- Qual a metodologia utilizada para realizar a matriz de impactos? Qual os critérios para a Composição da Magnitude? Como Foram calculados os atributos dos impactos?

17. Página 80 - Item 5.3. ANÁLISE E MITIGAÇÃO DOS PRINCIPAIS IMPACTOS NA FASE DE INSTALAÇÃO e 5.4. ANÁLISE E MITIGAÇÃO DOS PRINCIPAIS IMPACTOS NA FASE DE OPERAÇÃO

O estudo faz a indicação de alguns impactos referentes a fase de instalação e operação, no entanto não apresenta medidas mitigadoras para os impactos citados. A CEIV solicita que para cada impacto identificado no estudo sejam apresentadas medidas mitigadoras que possam neutralizar ou reduzir os impactos gerados pelo empreendimento. Quanto ao acesso de veículos, a CEIV entende que serão necessárias alterações no projeto para evitar a acumulação na via de acesso.

O laudo com as correções acima devem ser apresentados em duas vias impressas e uma digital acompanhado dos projetos arquitetônicos e complementares ao EIV, nestes deve-se incluir: a(s) forma(s) de acesso de veículos e pedestres, faixa de aceleração/desaceleração, estacionamento para carros, motos, bicicletas, caminhões, acessibilidade no passeio e empreendimento.

Balneário Camboriú, 05 de setembro de 2017.



FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)



GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)



RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (membro)



EDUARDO LUIS FESTA (membro)



MARIA HELOÍSA LENZI (membro)



VINÍCIUS DE CASTRO OLIVEIRA (membro)