

PARECER 043/2018 - CEIV

PARECER 043/2018 - CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 043/2018-CEIV – 13/09/2018

Processo Administrativo nº: 2018015664

Encaminhamento: Despacho EIV nº 011/SPU-DETA/2018

Projeto: Camboriú Restaurante, Cervejaria e Eventos

Área do lote: 24.615,00 m²

Área a ser construída: 1.818,49 m²

Número de Pavimentos: 01 + tendas móveis

Projeção de atração do empreendimento: Capacidade de 2.000 pessoas, sendo 432 sentadas

Vagas de Garagem: 359 (141 no estacionamento 1, 218 no estacionamento 2 – compartilhado)

Endereço: LAP Rodesindo Pavan, nº 11.595, Estaleirinho

Uso: Entretenimento

Zona: ZACI – B Zona de Ocupação Controlada vinculada a APA Costa Brava

Dic: 123604

Valor do investimento: R\$850.000,00

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.055, de 20 de agosto de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Especial que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 011/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial, lazer e entretenimento de uso não permanente, denominado Camboriú, Restaurante, Cervejaria e Eventos, requerido por Baltur Hotéis e Turismo Ltda, inscrita sob o CNPJ 79.648.010/0001-98, situado na LAP Rodesindo Pavan, nº 11.595 (DIC 123604), no Bairro Estaleirinho, enquadrado no Art. 53, inciso I e Art. 54, inciso XV, da Lei Municipal nº 2794/2008,

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico de expansão do empreendimento que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2017030763, e

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

1. Algumas correções pontuais devem ser feitas no EIV:

PARECER 043/2018 - CEIV

- 1.1. Na página 98, rever valor de "R\$1953.841,00".
- 1.2. Não foram anexados no EIV as cópias físicas das pranchas arquitetônicas.
- 1.3. Rever anexos nos arquivos digitais, pois alguns deles não foram inclusos.
- 1.4. Não foi apresentado o documento da consulta de viabilidade de construção da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária
- 1.5. Apresentar o levantamento topográfico em via digital. O arquivo apresentado trata-se apenas do perfil do terreno e não do planialtimétrico.
2. Com relação ao trânsito, acessos e sistema viário:
 - 2.1. O EIV cita que o empreendimento terá capacidade máxima para 2000 pessoas, sendo que todos os cálculos e estudos consideraram esse dimensionamento em todo o documento. O estudo também indica que "haverá outro espaço com tendas móveis para a realização de eventos ao ar livre". Este dimensionamento de 2000 pessoas engloba essa área das tendas também? Para o que servirá essa tenda? Que tipo de eventos ocorrerão no espaço? Esta etapa de caracterização dos eventos que acontecerão no empreendimento é de suma importância pois vincula todas as análises, estudos e considerações dos impactos que o empreendimento gerará no seu entorno.
 - 2.2. Analisando o projeto do empreendimento, percebe-se que o imóvel não possui frente com arruamento, onde será necessário adentrar ao empreendimento por uma servidão em matrícula diferente de onde o empreendimento está localizado. O EIV não apresenta documentação referente à averbação desta área na matrícula do terreno vizinho servindo essa área como servidão para este empreendimento. Rever tal situação.
 - 2.3. Considerando que o empreendimento comportará um elevado número de pessoas, acreditamos ser pertinente a projeção de uma vaga de estacionamento exclusiva para ambulâncias para casos emergenciais próximo da área de embarque e desembarque da edificação.
 - 2.4. O projeto não apresentou área de acumulação de veículos na entrada para o empreendimento.
 - 2.5. Apresentar detalhamento da entrada de veículos, acessos, guarita e outros considerando que deverá existir uma faixa de acumulação de veículos anexo à pista de rolamento (liberando a passagem de veículos) ou seja na servidão em si (acumulando os veículos na área da servidão e não na rua).
 - 2.6. Deverá ser revisada a acessibilidade local, calçadas e acesso do empreendimento dentro das normativas de acessibilidade, bem como do seu entorno de uso direto.
 - 2.7. Questiona-se como se dará o acesso de quem vem da Avenida Interpraias (saindo das Praias Agrestes), considerando que não existe detalhamento dos acessos e podem ser geradas filas nos horários de pico quando pararem carros no meio da pista. Rever e detalhar. O estudo não apresenta o cálculo da quantificação das vagas

de estacionamento no empreendimento. Por exemplo: O EIV cita que a ocupação máxima do empreendimento é de 2000 pessoas. Considerando um cenário ótimo com ocupação máxima de veículos (veículo para cinco pessoas cada, exemplo) teríamos a necessidade de, pelo menos, 400 vagas de estacionamento para suprir essa demanda, sendo que o projeto apresenta 141 vagas de estacionamento deste prédio e outras 218 vagas do "Water Play" para auxiliar nessa demanda. Neste cenário ainda assim haveria a necessidade de mais vagas de estacionamento. Este cenário ainda não contempla a utilização parcial da capacidade de pessoas dos automóveis, o que aumenta ainda mais o número de veículos e pressiona o sistema público de estacionamentos do entorno da unidade. Neste último cenário, as pessoas teriam que estacionar no arruamento lindeiro ao empreendimento e o EIV não apresenta as condições de acessibilidade, conforto e segurança destes acessos ao empreendimento. Rever tal situação com as devidas justificativas e explanações. Apresentar metodologia de cálculo do número de vagas.

- 2.8. Adequar o número de vagas de estacionamento para idosos e PNE, de acordo com o número estabelecido na Lei 10.741/033, art. 41 e Lei 13.146/15, art. 37, sendo 5% e 2%, respectivamente.
- 2.9. As contagens devem ser apresentadas com o volume obtido por movimento em cada ponto de contagem.
- 2.10. Na análise das viagens geradas pelo empreendimento no horário de pico, rever a metodologia, a qual não apresenta referências. Utilizar dados reais do empreendimento, como a lotação máxima de pessoas e vagas de estacionamento disponíveis, para fins de cálculo. Calcular o impacto causado na produção de viagens do empreendimento – saída simultânea das pessoas e automóveis.
- 2.11. Não apresentou distribuição e alocação das viagens.
- 2.12. Rever metodologia de cálculo de simulação do tráfego futuro, o qual simplesmente espelha para o futuro o crescimento da frota conhecida ao longo do mesmo período de tempo.
- 2.13. Apresentar cálculos de capacidade viária, visto que as vias não atendem os requisitos expostos para que se tenha capacidade de 1700 ucp/h.
- 2.14. Nos cálculos de níveis de serviço, primeiramente é apresentado um cálculo apenas com o número de viagens geradas pelo empreendimento, o que não demonstra a realidade pois desta forma não está sendo considerado o volume de tráfego existente nas vias. Posteriormente, nas tabelas 11 e 12, não está claro em qual seção/sentido da via está sendo calculado o nível de serviço.
- 2.15. Não foram apresentadas de maneira clara as medidas mitigadoras propostas pelo empreendimento.
- 2.16. Quanto a fase de implantação, o empreendedor deverá indicar onde serão realizadas as operações de carga e descarga e estacionamento dos veículos e motos dos colaboradores na fase de obras, devendo estes impactar o mínimo possível o sistema viário.

PARECER 043/2018 - CEIV

- 2.17. Apresentar ART de profissional apto a elaborar relatório de impacto no trânsito.
3. Sobre a matriz de impacto:
- 3.1. Entendemos que a matriz apresentada não engloba todos os impactos que o empreendimento promoverá, considerando os 12 aspectos previstos no TR.
- 3.2. Os impactos podem ocorrer tanto na fase de operação quanto na fase de implantação, por exemplo "geração de resíduos sólidos" ocorrerá durante a implantação com a vivência da equipe da obra quanto na operação com o uso da estrutura para eventos. Deverá ser verificada tal situação para todos os impactos.
- 3.3. Criar na matriz uma coluna com o percentual de mitigação dos impactos através das medidas mitigadoras para cada impacto.
- 3.4. Com relação ao "impacto geral no sistema viário" o estudo cita algumas medidas mitigadoras, como por exemplo o "acesso para pedestres", "as áreas de entrada/saída dos estacionamentos possuem área de acúmulo de veículos facilitando o acesso de modo a não interferir na via" e "sinalização para garantia de acessibilidade". Entretanto, tanto no EIV quanto nas pranchas anexadas ao mesmo não foram apresentados detalhamentos das medidas, características e dimensionamentos dos acessos, área de acumulação, dimensionamento da via, análise de acessibilidade dos pedestres em caso de estacionamento externo e outras situações. Deverão ser apresentados estes projetos.
- 3.5. Não foi apresentado o cálculo do valor da compensação e enumerados os índices (ISSU, ICIV, IEU, ISRN, IA e IT), conforme exposto na Lei Municipal nº 024/2018. Na página 106 o estudo afirma que "visto os impactos gerados pelo empreendimento e o índice de magnitude não são necessárias medidas compensatórias", entretanto esta afirmação não procede ao se considerar o Art. 7º da supracitada lei onde expõe que o valor da compensação pode atingir percentuais (mínimo e máximo) de 0,5% a 1,5% do valor do investimento do prédio. Apresentar.
4. Apesar do imóvel estar inserido em região arborizada (como pode ser visto nas imagens anexadas ao EIV) o estudo não apresenta estudo e/ou laudo de ruído a respeito da operação do empreendimento, bem como não apresenta tecnologia que absorva este impacto. Deve ser considerado que tal ruído (shows, eventos e semelhantes) poderá impactar na vizinhança e na fauna próxima à edificação. O estudo cita que realizará a análise desta situação do ruído após a edificação estar em uso, entretanto tal situação não é pertinente, tendo em vista que este é o momento para se realizar a projeção do empreendimento, bem como a sua caracterização e funcionalidade. O estudo deverá apresentar quais são as mitigações para evitar a emissão de ruídos além do limite permitido pelas normas. Quanto à área externa, a comissão entende que não deverá haver eventos com uso de equipamentos sonoros. O estudo também não levou em consideração o ruído proveniente pela atração de pessoas externas ao empreendimento (sons de veículos e outros). Qual será o impacto que será gerado? O estudo não pode considerar estruturas semelhantes em atividade para realizar esta análise? Rever.
5. Com relação ao abastecimento de água, esta região não é contemplada pelo

PARECER 043/2018 - CEIV

abastecimento municipal. O EIV cita que a "captação de água da propriedade vizinha a montante", entretanto o estudo não apresenta nenhuma documentação referente à esta aprovação. A autorização para execução de obras ou serviços necessários à implantação de qualquer intervenção ou empreendimento, que demandem a utilização de recursos hídricos, ou que impliquem em alteração, mesmo que temporária, do regime, da quantidade ou da qualidade da água, superficial ou subterrânea, ou ainda, que modifiquem o leito e margens dos corpos de água deve ser realizada na Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico Sustentável – SDS. Apresentar a outorga de direito de uso de recursos hídricos fornecida pela SDS e laudos de potabilidade bem como as informações de volumes utilizados. Considerando a eminência da EMASA em fornecer o abastecimento de água na localidade do empreendimento e o empreendedor optar pelo uso exclusivo do abastecimento da EMASA fica dispensada esta observação.

6. Apresentar projeto e dimensionamento da rede de tratamento de esgoto para esta unidade.
7. O EIV cita na página 25 que "*os efluentes na fase de operação, oriundos da cozinha e do bar serão encaminhados ao sistema composto de tanque séptico, filtros cynamon 1, ...2 e ...3, e filtro de areia*", sendo que para a futura ligação na rede de esgoto que será executada pela EMASA nas Praias agrestes de Estaleiro e Estaleirinho, é primordial a presença de caixa de gordura antes do sistema citado no EIV.
8. O empreendimento cita que haverá a criação de 100 vagas de empregos diretos e 200 vagas de empregos indiretos. Explanação sucinta, descrever tais vagas para entendimento deste item, considerando especialmente que o próprio EIV expõe que o funcionamento do empreendimento será descontínuo, ou seja, abrirá diariamente na temporada e apenas sobre demanda no período fora da temporada.
9. Na página 40 o EIV cita que o investimento previsto é de R\$850.000,00, mas percebe-se que não seguiu a orientação do Termo de Referência (TR) da Lei Municipal nº 024/2018 que solicita que o valor do investimento do empreendimento deve ser calculado através da multiplicação da área do empreendimento pelo CUB-SC vigente no período. Caso o responsável técnico entenda que este valor exposto seja o, de fato, previsto para a unidade, deverá apresentar justificativa para tal ato ao entender que esse tipo de edificação é mais onerosa do que o previsto no CUB-SC, devendo atender o exposto no Art. 6º da Lei Municipal nº 024/2018 com planilha orçamentária do valor do investimento e anotação de responsabilidade técnica. O valor da compensação deverá ser exposto com variável CUB-SC.
10. A imagem comercial do empreendimento (a da capa do EIV, por exemplo), apresenta um anexo na fachada do prédio em formato semicircular, entretanto tal área inexiste no projeto apresentado para aprovação. Esclarecer.
11. O EIV cita que a cobertura do empreendimento é de manta asfáltica enquanto que no projeto de cobertura está descrito como telhas de aluzinco. Rever.
12. O projeto apresentado não prevê execução de lixeira. Deverá comportar o volume exposto no EIV. Apresentar logística de recolhimento dos resíduos sólidos considerando que a servidão não é uma via pública.

PARECER 043/2018 - CEIV

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 13 de setembro de 2018.


Suellen Cristina Fávaro
Secretária


FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)


GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)


CLELIA WITT SALDANHA (membro)


EDUARDO LUIS FESTA (membro)


THIAGO BECK BRONDANI (membro)


LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (suplente)