

PARECER 058/2019 - CEIV

**PARECER 058/2019 - CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

( X ) Primeira Análise – Parecer nº 058/2019-CEIV – 04/09/2019

**Processo Administrativo nº:** 2019005900

**Projeto:** Oceanic Aquarium.

**Área do lote:** 3.010,76 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 2.128,82 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 3 pav.

**Estacionamento de Uso Público:** 52 vagas

**Vagas Estacionamento:** 52 vagas para carros, 14 bicicletas e 8 vagas para motocicletas

**Endereço:** Av. Normando Tedesco, esquina com Rua 4.000

**Uso:** Comercial e Serviços

**Zona:** ZACC-I-B – Zona de Ambiente Construído Consolidado

**Dic:** 36.696

**Investimento previsto:** 2.128,82 CUB

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.154, de 23 de outubro de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que Analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 006/SPU-DETA/2019, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial, denominado Oceanic Aquarium, requerido por Oceanic Holding Ltda., inscrita sob o CNPJ 31.071.677/0001-44, situado na Avenida Normando Tedesco (DIC 36.696), no Bairro Centro, enquadrado no Art. 53, inciso IV da Lei Municipal nº 2794/2008;

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico do empreendimento está aprovado no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2018031939, e

A CEIV informa que o empreendimento em análise ocupa geograficamente Área de Preservação Permanente estabelecido pela Lei Federal n.º 12.651/2016 (Código Florestal). No entanto, conforme pontuou o Parecer PRGR n.º 5.477/2019, não compete à CEIV deliberar sobre o mérito do projeto propriamente dito (conformidade deste com as normas urbanísticas e ambientais) cuja competência é do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto e órgão ambiental responsável pela expedição das licenças ambientais. Mesmo assim, considerando a natureza opinativa, a CEIV ratifica os pontos do Ofício n.º 022/2019-CEIV, notadamente a nova orientação do STJ quanto a aplicação dos recuos previstos pelo Código Florestal em relação aos cursos d'água, cabendo à autoridade do Poder Executivo, os atos finais de aprovação ou reprovação do projeto.



PARECER 058/2019 - CEIV

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

1. Apresentar e descrever qual o método construtivo da fundação que será utilizada na obra. Informa-se que não será aceita fundação com estacas pré-moldadas cravadas devido a vizinhança.
2. Apresentar e descrever o método construtivo dos tanques de exposição do aquário.
3. Apresentar e detalhar a metodologia para a estimativa de público visitante.
4. Quanto ao sistema viário e Estudo de Impacto de Trânsito, a CEIV tem as seguintes considerações

De acordo com o autor, à página 57, "... a entrada e saída de automóveis ao empreendimento, é através da Rua 4000, que dá acesso ao estacionamento descoberto localizado no pavimento térreo."

Informa na mesma página que "O controle de entrada/saída de veículos será feito por uma cancela, instalada 5m do passeio. O projeto não prevê faixa de acumulação por ser uma rua com baixo fluxo de veículos."

*Cabe salientar que há outro polo gerador de tráfego na mesma via- Hotel Barra Sul, que no período de pico pode realizar operações de embarque e desembarque com ônibus do tipo "Double Decker", além dos acessos de hóspedes por automóveis também pelo cruzamento da Rua 4000, logo, a inexistência de faixa de acumulação e/ou barreira de entrada causa conflitos viários, especialmente durante o período de pico.*

O projeto prevê 52 vagas simples para automóveis, sendo destas, 3 para idosos e 2 para Portadores de Necessidades Especiais- PNE e 08 vagas simples para motos.

- 4.1. Não é informado o número de visitantes máximo que comporta o estabelecimento, nem como os 36 funcionários chegarão ao local de trabalho e eventualmente da parcela que não utilizará o transporte público, estacionará seus veículos (motos, bicicletas).
- 4.2. Não é informado o veículo tipo que tráfegará pelas vias (incluso Rua 4000) durante a fase de obras (comprimento, largura). Classificar, inclusive com raios de giro conforme DNIT (2006).
- 4.3. Além, não é detalhada a área para embarque e desembarque, nem a área para carga e descarga, que deve ser interna devido a baixa largura das vias de acesso.
- 4.4. Atualizar Estudo com dados do Plano Municipal de Mobilidade Urbana 2018.

É informado pelo autor à página 154 que "... As bicicletas e pedestres não foram contabilizados, visto que não interferem no trânsito local."



PARECER 058/2019 - CEIV

- 4.5. Cabe aqui salientar que visto não ter o estacionamento do empreendimento cálculo estimativo com base nos funcionários e visitantes, poderá haver fluxo de ciclistas e no cruzamento viário, haverá sim interferências. Rever;
- 4.6. Crescimento da frota sem o empreendimento: Computar a média de crescimento anual da frota dos últimos 10 anos (2009-2019) e utilizar como média padrão de crescimento linear para a projeção (2024 e 2029). Para projeção de crescimento, utilizar equações do Manual de Estudos de Tráfego DNIT (2006).
- 4.7. A análise se deu com base no HCM 2000, denominada pelo autor de "*análise de trechos genéricos*". É, segundo o mesmo "...aplicada para trechos de rodovias de pista simples, que possuam características geométricas homogêneas em sua extensão e volumes de tráfego constantes durante os períodos de análise. Ocorre que a situação de cruzamentos por prioridade não se enquadra em trecho genérico, já que há conversões. A análise do nível de serviço deve se dar em fase de cruzamento por prioridade (com sinalização de placa "PARE"), sendo que o nível de serviço se dá em s/UCP, conforme HCM.
- 4.8. Rever metodologia para efeitos de estimativa de geração/atração de viagens. Caso não haja em bibliografia consagrada, deverá apresentar os dados de outros empreendimentos similares (Aquário).
5. O Estudo utilizou o número de funcionários na implantação para fins de cálculo de demanda de efluentes sanitários, porém não adotou o mesmo para consumo de água. Rever;
6. Na operação: considerou o consumo de água equivalente à de um museu, não informou a quantidade de pessoas (funcionários x visitantes), nem o consumo dos tanques;
7. Esclarecer qual metodologia usada para consumo de energia elétrica durante a fase de implantação;
8. O estudo informa que haverá resíduos classe A somente na demolição e não na execução, mas no cronograma há previsão de concretagem dos pisos e no memorial descritivo há utilização de cerâmica. Não haverá resíduos nestas fases? Esclarecer;
9. Na operação o estudo descreve a passagem da água dos tanques em cisterna específica para tratamento antes de encaminhar a rede do esgoto, porém esta cisterna não está prevista em projeto. Esclarecer;
10. Estudo deverá abordar o impacto que o descarte da água dos tanques pode acarretar na Estação de Tratamento de Esgoto da EMASA, apresentando medidas mitigadoras e preventivas.
11. Prever caixa de retenção de águas pluviais.
12. Deverá realizar análise do trajeto do ponto de parada de transporte coletivo até a entrada do empreendimento quanto aos aspectos de acessibilidade e segurança viária;

PARECER 058/2019 - CEIV

13. Deverá apresentar a quantidade de vagas obrigatórias, considerando 1 vaga para cada 20m<sup>2</sup> de área de exposição. Esclarecer;
14. O valor de investimento deverá ser calculado conforme Lei Complementar n. 24/2018:  
"Valor de Investimento: área total do empreendimento multiplicada por 1 CUB/SC."
15. Com relação aos Impactos Identificados:
  - 15.1. No item "Demanda por abastecimento água" na fase de implantação e operação a abrangência deve considerar a AVI (5)
16. Com relação às Medidas Mitigadoras:
  - 16.1. Detalhar como será o deslocamento dos funcionários por meio de Van;
  - 16.2. A CEIV entende que a redução de 50% no impacto sobre o sistema viário durante a operação não se justifica, devendo rever o valor;
  - 16.3. Em relação a fase de implantação, a CEIV entende que, considerando que o empreendimento encontra-se em fase avançada de execução, as medidas mitigatórias apresentadas devem ser corroboradas através de relatório apresentado a CEIV para que possam ser considerados os percentuais de redução de índice de magnitude de cada impacto;
17. Quanto a valoração do Índice de Comprometimento da Infraestrutura da Vizinhança ICIV deverá considerar o valor de "3" - "Infraestrutura da vizinhança está comprometida e o empreendimento não possui medidas mitigadoras efetivas".
18. Rever o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer. O valor da contrapartida deverá ser apresentado em CUB/SC.

Em relação ao impacto no sistema viário, ao levarmos em consideração a localização geográfica do empreendimento na Barra Sul do município, onde o sistema viário principal constitui-se de somente duas vias, uma de entrada e outra de saída; ao considerarmos a existências de diversos outros Polos Geradores de Trânsito na mesma região; considerando que o fluxo de ônibus de turismo foi liberado para a Barra Sul, em específico para os polos Barco Pirata e Parque Unipraias; considerando ser o único caminho para acesso aos transatlânticos atracados na Barra Sul, que aporta cerca de 3,5 mil a 4 mil visitantes por embarcação no pico, com possibilidade de até duas embarcações simultâneas; considerando que a saída pela Rua 4000 passando por outro polo gerador de viagens, qual seja o Hotel na aproximação da Avenida Atlântica, pode trancar o fluxo viário, o que configura sério impacto à vizinhança; o parecer, considerando a solução apresentada no estudo, é negativo quanto à implantação do empreendimento. Adicionalmente, considerando que o empreendimento já encontra-se licenciado e em fase de execução, a CEIV tem a esclarecer o que segue:

Conforme o Ministério das Cidades, o Estudo de Impacto de Vizinhança baseia-se no princípio da distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, funcionando como um instrumento de gestão complementar ao regramento ordinário de parcelamento, uso e ocupação do solo, no



PARECER 058/2019 - CEIV

processo de licenciamento urbanístico, o EIV possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de empreendimentos de grande impacto em suas áreas vizinhas, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para coletividade.

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade de modo a:

- a) evitar desequilíbrios no crescimento das cidades;
- b) garantir condições mínimas de qualidade urbana; e
- c) zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

Sob a ótica da mitigação de impactos e do controle social, o EIV deve funcionar como uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, oferecendo subsídios ao poder público para decidir sobre a concessão da licença ou condicioná-la à implantação de medidas mitigadoras ou compensatórias, quando impositivas.

Apesar de ser intitulado “estudo”, o EIV não consiste em um trabalho teórico ou uma mera exigência burocrática, conforme subentende-se da afirmativa em destaque. O EIV deve sempre permitir a tomada de medidas para evitar o crescimento urbano desequilibrado e minimizar conflitos frequentes no uso e ocupação do solo nas cidades.

Cabe ressaltar que o EIV deve sempre submeter o interesse individual ao interesse coletivo, auxiliando o poder público na garantia do cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

Um empreendimento em conformidade com as regras urbanísticas e edículas vigentes pode estar sujeito a EIV caso represente causa de impactos em potencial. Identificados os impactos gerados e sua magnitude, o licenciamento pode ser condicionado a adoção de medidas mitigadoras ou mesmo negado. Essa possibilidade representa uma grande inovação na cultura técnica de licenciamento, que, tradicionalmente, tende a se restringir à análise de conformidade – urbanística e edícula – dos projetos, atividades e/ou empreendimentos a partir dos regramentos gerais estabelecidos.

O EIV rompe com o paradigma do licenciamento vinculado e passa a tratar o licenciamento como um ato público circunstanciado, discutido com a sociedade e coerente com o interesse da coletividade.

PARECER 058/2019 - CEIV

Da leitura dos artigos regulamentadores do EIV no Estatuto da Cidade, depreende-se que o instrumento visa minimizar a interferência negativa das atividades (econômicas, sobretudo) sobre o meio ambiente urbano, capaz de comprometer o equilíbrio da ordem urbanística.

A depender da situação, para atender a prerrogativa de manutenção da qualidade de vida da vizinhança, se pode chegar a um nível de exigência que inviabilize o empreendimento. Quando se chega a esse ponto, resta demonstrar que há incongruência entre o empreendimento e os princípios maiores da política urbana, como a sustentabilidade, a resiliência e outros. Nesse caso, o EIV também poderá ser indeferido.

**Conforme exposto, a CEIV entende que o empreendimento deve chegar a soluções, construídas em conjunto entre empreendedor e poder público, que busquem minimizar os impactos dele decorrentes, evitando cair em um reducionismo burocrático deste instrumento fundamental para a política urbana.**

Desta forma a CEIV recomenda o agendamento de reunião técnica para discussão das medidas mitigadoras e compensatórias referentes ao sistema viário, tão logo o estudo tenha sido ajustado, conforme solicitado no presente parecer.

As correções acima devem ser apresentadas através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV final) em uma via impressa e uma digital.

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

Balneário Camboriú, 04 de setembro de 2019.

  
Suellen Cristina Fávoro  
Secretária

  
FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)

  
CARLOS EDUARDO G. SANTI (membro)

  
MARIA HELOÍSA B. C. FURTADO LENZI (Vice-presidente)

  
LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)

  
CLELIA WITT SALDANHA (membro)

  
RAFAEL (membro)

ALESSANDRO

BAZZANELLA

  
BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)