

PARECER 039//2019 - CEIV

PARECER 039/2019 - CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 018/2019-CEIV – 10/04/2019
(X) Segunda Análise – Parecer nº 039/2019-CEIV – 19/06/2019

Processo Administrativo nº: 2019008455

Projeto: Lin Lei Atacadista de Maquinas e Equipamentos Ltda.

Área do lote: 71.367,69 m²

Área construída: 4.656,00 m², sendo 3.117,34 m² regularizados e 1.538,66 m² a regularizar junto à PMBC

Número de Unidades Comerciais: 5 edificações tipo galpão comercial já construídas, sendo 3 edificações regularizadas com 3.117,34 m² e 2 edificações a ser regularizada com 1.538,66m²

Projeção de atração do empreendimento: 24 funcionários, atração de clientes não informado

Número de viagens no horário pico: 76 veículos

Vagas de Estacionamento: 56 para veículos de passeio, 10 para motocicletas, 5 para Idoso, 5 para PCD e 4 para carga e descarga

Endereço: Avenida do Estado, s/n., Bairro Praia dos Amores

Uso: Comercial

Zona: ZACER-A, ZAN-I e ZAN-III

Dic: 20419

Investimento previsto: 4.656,00 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 010/SPU-DETA/2019, que encaminhou para análise da CEIV o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento destinado a edificação comercial, requerido por Lin Lei Eireli, inscrita sob o CNPJ 02.997.218/001-98, situado na Avenida do Estado, Bairro Praia do Amores, enquadrado no Art. 53, inciso I, da Lei Municipal nº 2794/2008,

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico do empreendimento que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo nº 2017028916.

Após análise da Resposta ao Parecer nº 018/2019-CEIV apresentada, a CEIV considera que alguns itens não foram completamente atendidos, conforme segue:

1. O EIV deve levar em consideração todos os empreendimentos existentes no Imóvel de matrícula n. 93495, não somente as edificações a serem regularizadas. Rever o material onde for necessário.

PARECER 039//2019 - CEIV

RESPOSTA: Tendo em vista que existem edificações regulares e aprovadas pelo poder público é subentendido que estão em acordo com a legislação (federal, estadual e federal) e já compõem a vizinhança. Estas áreas aprovadas pelo processo nº120/2012 já passaram pelo rigor de aprovação pela SPU, já cumpriu os requisitos do plano diretor e já respondeu pelo EIV na ocasião. Assim solicitamos reconsideração ao elencado no item 1 do Parecer nº 018/2019-CEIV.

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Apresentar os documentos que comprovem a aprovação do EIV das edificações já regulares junto à PMBC. A CEIV reitera a necessidade de considerar no estudo todos os empreendimentos, uma vez que a análise diz respeito a um complexo de galpões localizados em um mesmo lote o qual compartilham de infraestruturas, vagas de estacionamento, acessos, etc.

5. Com relação ao item 2.1 Características do imóvel (Página 5):

5.1. Conforme item 2.1 do TR da Lei Complementar 24/2018, também deve ser apresentado estudo do terreno quanto a condição anterior à implantação do empreendimento.

RESPOSTA: Imagens do Geo processador ano 2011, 2013 e 2019 Anexo 02.

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Não foi localizado o Anexo 02 em meio digital. É necessário realizar uma análise das imagens apresentadas.

6. Com relação ao item 2.2 Dimensionamento e Caracterização do empreendimento e atividade (Página 6), caracterizar todas as construções existentes no Imóvel de matrícula n. 93495, não somente as edificações a serem regularizadas. Como são unidades comerciais em funcionamento, indicar o real uso de ocupação dos galpões, indicando quantidade de salas comerciais, metragens, etc. Indicar previsão de população total para o empreendimento, incluindo a quantidade de clientes e funcionários atendidos. Incluir imagens mais precisa de cada unidade comercial com especificações nas legendas.

RESPOSTA: Salas comerciais individuais para atividades individuais (...)

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Indicar previsão de população total para o empreendimento, incluindo a quantidade de clientes e funcionários atendidos.

7. Com relação ao item 2.9. Estimativas de Demandas e Produção de Fatores Impactantes (Página 17):

7.1. O EIV deve levar em consideração todos os empreendimentos existentes no Imóvel de matrícula n. 93495, não somente as edificações a serem regularizadas. Rever os quantitativos.

RESPOSTA: Quanto a solicitação de somarem-se e apresentar os quantitativos de demandas relacionadas as demais edificações, vimos por meio deste pedir reconsideração, pelo fato de estarem aprovadas e em regularidade perante o poder público, não cabendo ao estudo proposto contemplar neste momento situações já superadas e aprovadas;

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: AA CEIV reitera a necessidade de considerar no estudo todos os empreendimentos, uma vez que a análise diz respeito a um complexo de galpões localizados em um mesmo lote o qual compartilham de infraestruturas, vagas de estacionamento, acessos, etc.

PARECER 039//2019 - CEIV

7.2. Esclarecer se a Consulta de Viabilidade emitida pela EMASA contempla todas as edificações existentes no imóvel de matrícula n. 93495

RESPOSTA: Quanto a consulta de viabilidade da EMASA não se faz necessário, pois, os imóveis do empreendimento estão ligados a rede pública de abastecimento de água, conforme comprovantes de contas de água dos estabelecimentos, no entanto é apresentada a viabilidade e indicada que refere-se a viabilidade de todas as salas (Viabilidade e Contas de Água em Anexos);

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Não foram localizados os Anexos em meio digital.

7.3. Apresentar a consulta de viabilidade da CELESC e da AMBIENTAL, atestando capacidade de atendimento para o consumo de energia elétrica e resíduos sólidos.

RESPOSTA: Quanto a consulta de viabilidade da CELESC não se faz necessário, pois, os imóveis do empreendimento estão ligados a rede elétrica, conforme comprovantes de contas de energia dos estabelecimentos (Anexos 08, 09 e 10). A Viabilidade Ambiental é dispensada pela apresentação de Licença Ambiental de Operação nº 7920/2018 - IMA em anexo 11 - referente ao empreendimento e atividade requerida e desenvolvida pelo empreendedor;

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Não foram localizados os anexos em meio digital.

7.4. Quanto a produção de Resíduos Sólidos, caracterizar os resíduos gerados conforme cada tipo de atividade comercial existente no local. Verificar se alguma atividade comercial produzirá resíduos perigosos, volumosos, de construção ou de logística reversa, detalhando como se dará o gerenciamento desses tipos de resíduos. Verificar se alguma atividade implantada se caracteriza como Grande Gerador de Resíduos, caso exista, apresentar o Plano de Gerenciamento de Resíduos específico.

RESPOSTA: Os Resíduos Sólidos gerados pelas atividades executadas nos estabelecimentos do empreendimento deverão quando couber atender a condicionante do item 3 da Licença Ambiental de Operação nº 7920/2018 - IMA (licença apresentada em anexo 11);

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Não foram localizados os Anexos em meio digital.

9. No item 2.12 – Sistema Viário – deverá apresentar os acessos para pedestres e veículos. Indicar a previsão de viagens atraídas em hora/pico na fase de operação e distribuição no sistema viário (principais rotas). Sistema de transporte: indicar a previsão de incremento no sistema público de transporte. Deve-se prever a instalação de bicicletário de forma que atenda a demanda do empreendimento;

13. Com relação ao item 3.7 Sistema Viário da Área de vizinhança, deve-se cumprir com o disposto no item **3.6.1 do Termo de Referência da LC 24/2018**: “Indicação das principais vias da área de vizinhança, gabarito existente e projetado hierarquização, sentido do tráfego, indicação de vias projetadas, tipos de modais existentes, itinerário das linhas de transporte público, terminais, abrigos de ônibus, pontos de táxi ... Demonstrar contagens de tráfego ou volume de viagens na área de vizinhança imediata, projetar simulações da atração do empreendimento fazendo a análise para um horizonte de implantação de 5 e 10 anos.”;

RESPOSTA ITEM 9: As previsões de viagens atraídas em horas/pico na operação não sofrem grande incremento, pois, os empreendimentos já encontram-se em operação e a Av. dos

PARECER 039//2019 - CEIV

Estados já possui fluxo intenso de veículos diários e o empreendimento não representa aumento significativo de fluxo (..);

RESPOSTA ITEM 13: Conforme estabelecido em área de Vizinhança direta são encontradas e definidas como as principais vias de circulação a Avenida dos Estados, Estrada da Rainha, Avenida Carlos Drummond Andrade e Rua Miguel Matte. presentes na Área de Vizinhança (...);

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV:

No Item 3.7.1.1 Transporte Urbano Público/Privado – Pg. 18. Mapear as linhas intermunicipais que passam defronte ao empreendimento. Faltou a caracterização dos abrigos existentes defronte ao empreendimento.

No item 3.7.1.2 Volume de Tráfego – Página 20 – Contagens foram realizadas no meio da manhã e no meio da tarde de quarta-feira. As contagens são utilizadas para a detecção das horas de pico. Logo, devem ser feitas no início/final da manhã e final de tarde, especialmente neste último período, entre 17:00 e 19:00. Uma vez que os autores informam à página 8 que "...há de se considerar que são e serão raros o casos em que o transporte público será requisitado pela tipologia dos comércios em operação, pois, os clientes que utilizam destes estabelecimentos em sua maioria já possuem automóveis ou motocicletas", é preponderante a correta mensuração, visto que o tipo de tráfego a atrair e gerar pelo empreendimento é do tipo mais impactante no sistema viário.

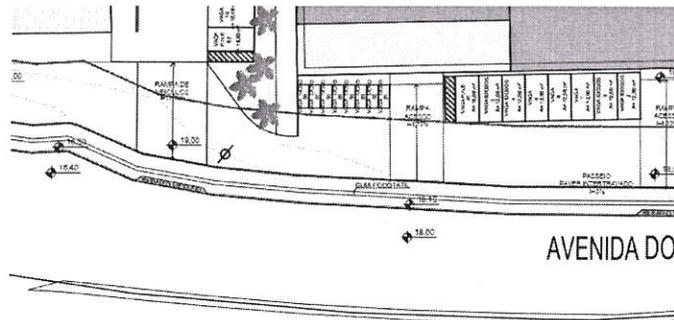
Com base no volume de hora pico, deve-se calcular o FHP e o nível de serviço da via, para o cenário atual, sem o empreendimento, no cenário futuro para 10 anos (2029) COM o empreendimento em plena capacidade de operação, ou seja, utilizando-se de todas as vagas previstas em atração e geração de viagens. O fator de crescimento da frota deve ser tomado com a média histórica de crescimento dos últimos 10 anos através de dados oficiais (DETRAN-SC).

Deverá ser calculado o nível de serviço da via, conforme HCM (*Highway Capacity Manual* 2000 ou mais recente, Expedido pelo ITE - Institute of Transportation Engineers), ou outro método científico consagrado de mensuração.

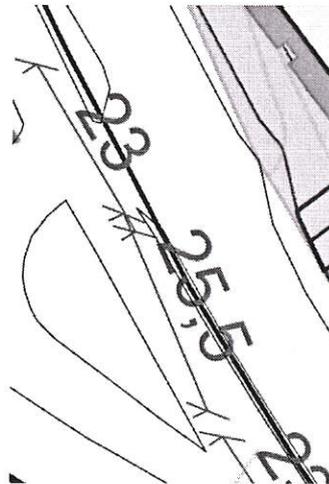
Não notou a compatibilização ou indicação com detalhamento do acesso de veículos e pedestres da via para o empreendimento; Cotas de largura de pistas, canteiro central, distância entre a entrada/saída de veículos e a abertura no canteiro central para retorno na Avenida do Estado, largura livre dos passeios, largura dos rebaixos para acessos, etc. Apresentar projeto detalhado em escala adequada.

Deve-se prever a instalação de bicicletário de forma que atenda a demanda do empreendimento.

PARECER 039//2019 - CEIV



Esclarecer quais elementos estão sendo cotados na figura a seguir. (V02_LEONARDO DAI_REGULARIZAÇÕES_2018.12.13-PLA 07.pdf)



12. Com relação ao item 2.15 Valor de Investimento Apresentar o valor de investimento conforme descrito no art. 6º da Lei Complementar nº 24/2018;

*Resposta: A **Estimativa de Custos do empreendimento** considerando o art. 6º da Lei Municipal Complementar nº 24/2018 o valor total estimado de investimento é de R\$ 2.666.836,28 (dois milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e seis reais e vinte e oito centavos) (...).*

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: O valor de investimento deve ser calculado conforme § 3º do art. 6º da Lei Complementar nº 24/2018. Apresentar comprovação da aprovação do EIV das áreas já regular junto a PMBC, caso contrário o valor de investimento, bem como o cálculo do valor de compensação deverá ser em relação a área de todos os empreendimentos existente no lote.

14. No item 3.8 – Leitura da Paisagem – deverá analisar a inserção do empreendimento na paisagem do entorno.

Resposta: O entorno do empreendimento pode ser descrito como uma área de expansão urbana, com potencial para atividades comerciais, ao norte e sul são identificadas existência de pavilhões comerciais ocupados por lojas e comércios de veículos, a leste da área diretamente afetada (ADA) observa-se composição Florestal de Mata Atlântica (ZAN-I e ZAN-

PARECER 039//2019 - CEIV

III) em continuidade da propriedade e a oeste é limítrofe com a Av. dos Estados em sua margem oposta identificam-se outras salas comerciais. (...)

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Apresentar o projeto paisagístico para o empreendimento, conforme descrito na medida mitigadora para este impacto.

15. Na **Tabela 5**, página 100, na coluna "impactos" foram enumerados os **aspectos**. Deverão ser elencados, analisados e avaliados os IMPACTOS relacionados aos aspectos.
16. Deverá apresentar a matriz com os impactos descritos, contemplando todos os atributos e valorações conforme a TABELA 1 (Atributos e critérios e valores utilizados na quantificação dos impactos) do Termo de Referência (Anexo I da LC 24/2018).
A fase de ocorrência deverá ser avaliada conforme valores da TABELA 1 (Atributos e critérios e valores utilizados na quantificação dos impactos) – valor "1"(implantação) ou "5" (operação).
17. Na Tabelas 6 e 7 – as mitigações devem estar relacionadas aos impactos descritos na matriz, apresentando os percentuais de mitigação, se houver;

Resposta itens 15, 16 e 17: Para serem avaliados de forma quantitativa, os atributos avaliados pela equipe técnica responsável pelo EIV foram valorados de acordo com sua respectiva magnitude, com base nos valores indicados na Tabela 1 da Lei nº 24/2018, que dispõe sobre o Estudo do Impacto de Vizinhança – EIV, município de Balneário Camboriú. (...)

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Questiona-se alguns pontos da Avaliação Qualiquantitativa realizada:

- a) A CEIV entende que os impactos "Diminuição da ventilação para os imóveis adjacentes" e "Diminuição da iluminação nos imóveis adjacentes" incidem majoritariamente na operação do empreendimento (rever a fase de ocorrência);
- b) As mitigações dos impactos referente a fase de implantação do empreendimento devem ser retirados uma vez que as construções já estão finalizadas. ;
- c) Não foram apresentadas as medidas mitigadoras do impacto "Alteração do Meio Ambiente Local". Deste modo, rever percentual de mitigação;
- d) Deve-se apresentar o PGRS ou as medidas nele prevista para minimização dos resíduos que justifiquem o percentual de 50% de mitigação para o impacto "Geração de resíduos sólidos";
- e) A CEIV entende que Instalação de sistemas de tratamento devidamente aprovados e dimensionados para o empreendimento não mitigam o impacto Geração de efluentes sanitários (Pressão no sistema de tratamento municipal). Rever percentual de mitigação e/ou apresentar medidas que justifique a redução de 50% na geração de efluentes sanitários.

18. Deverá calcular o valor de compensação conforme o art. 7º da LC 24/2018;

Resposta: O Valor da Compensação - VC será calculado pelo produto do Grau de Impacto - GI com o Valor de INVESTIMENTO - VI, em CUB/SC (...)

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: O valor de investimento deve ser calculado conforme § 3º do art. 6º da Lei Complementar nº 24/2018. O valor da contrapartida deverá ser apresentado em CUB/SC. Apresentar comprovação da aprovação do EIV das áreas já regular junto a PMBC, caso contrário o valor de investimento, bem como o

PARECER 039//2019 - CEIV

cálculo do valor de compensação deverá ser em relação a área de todos os empreendimentos existente no lote.

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.

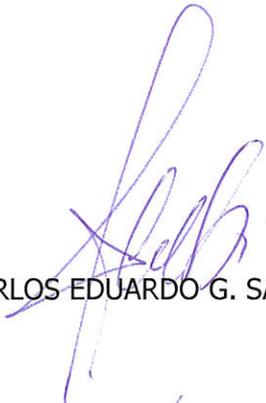
Os demais itens do Parecer nº 018/2019-CEIV, que não constam neste parecer, foram aprovados devendo ser inseridas as informações no EIV final.

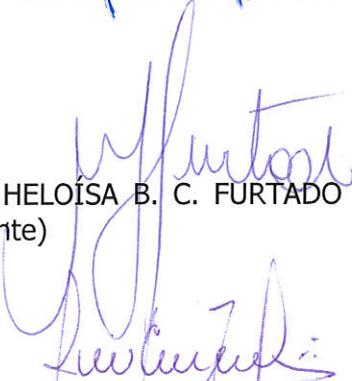
A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

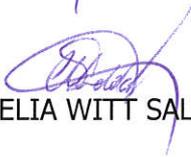
Balneário Camboriú, 19 de junho de 2019.


Suellen Cristina Fávaro
Secretária


FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)

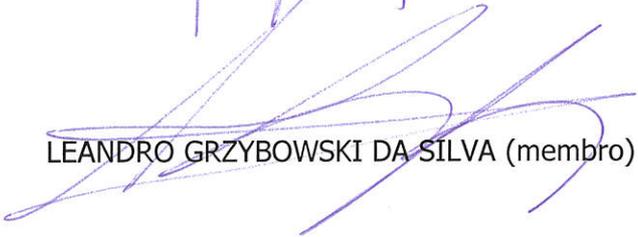

CARLOS EDUARDO G. SANTI (membro)


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


CLELIA WITT SALDANHA (membro)


RAFAEL ALESSANDRO BAZZANELLA (membro)


RAFAELA COMPARIM SANTOS (membro)


LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)