

PARECER 013/2020 - CEIV

PARECER 013/2020 - CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 013/2020-CEIV – 04/03/2020

Processo Administrativo nº: 2019034924

Projeto: Mar Hotel

Requerente: Leal Hotéis e Turismo Ltda EPP

Área do lote: 960,00 m²

Área construída: 9.719,04 m²

Número de Pavimentos: 25 pav.

Número de Quartos: 157 unidades

Estacionamento de Uso Público: 10 vagas para veículos e 07 vagas para motocicletas

Vagas de Garagem: 96 vagas para carros e 13 vagas para motocicletas

Endereço: Rua 701, nº 275 (fundos para a Rua 601)

Uso: Comercial - Hoteleiro

Zona: ZACC-I- C– Zona de Ambiente Construído Consolidado

Dic: 20.601

Investimento previsto: 9.719,04 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.779, de 11 de fevereiro de 2020, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que Analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 041/DEAP-SPU/2019, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial – serviços de hospedagem, denominado MAR HOTEL, requerido por Leal Hotéis e Turismo Ltda EPP, inscrita sob o CNPJ 00.491.834/0001-47, situado na Rua 701, nº 275 (DIC 20.601), no Bairro Centro, enquadrado no Art. 53, inciso III da Lei Municipal nº 2794/2008;

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico do empreendimento está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2018011294, e

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU orienta que a atuação da CEIV se restringe a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança de carácter meramente opinativo.

PARECER 013/2020 - CEIV

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU orienta que anteriormente à distribuição do EIV para parecer da CEIV, o projeto deve ser analisado pela equipe técnica da Secretaria do Planejamento, devendo ser submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a “legislação urbanística em geral”, mas que não ocorreu neste caso,

CONSIDERANDO que o Parecer PRGR n.º 5477/2019 apresenta nova orientação com novos deveres e novos condicionamentos de direito, em relação aos atos que eram praticados no âmbito da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária e perante esta CEIV, bem como que o artigo 23 do Decreto-lei n.º 4657/1942, LINDB, com a redação dada pela Lei Federal n.º 13655/2018, determina que para a aplicação da nova orientação deva haver regime de transição para o novo dever ou condicionamento de direito.

CONSIDERANDO que a regra de transição estabelecida consistirá na análise dos EIVs, em trâmite perante esta CEIV, que tenham sido recebidos antes do Parecer PRGR n.º 5477/2019 e que não tiveram manifestação da equipe técnica da Secretaria do Planejamento quanto à conformidade (ou não) do projeto com a “legislação urbanística em geral”, todavia limitado à mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança.

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

1. Com relação ao item 2.2 Dimensionamento e Caracterização do Empreendimento, cita que a “Torre A” tem 94 quartos, distribuídos em 8 pavimentos, posteriormente foi dada a informação de 90 quartos. Esclarecer.
2. No item “2.3 Descrição das Obras”, deverá apresentar croqui do canteiro de obras, contemplando as cargas e descargas de materiais, concretagens, sendo que o projeto deverá contemplar as áreas de vivência e de manobra dos equipamentos e máquinas. Considerando que o mesmo possuirá subsolo, deverão ser apresentado os métodos de rebaixamento de lençol freático, contenção do solo para execução das fundações, metodologia construtiva das fundações e supraestrutura.
3. No item “2.8.1 Consumo de Água”, na fase de implantação foi utilizado para o cálculo somente o consumo humano. Deverá considerar no cálculo o consumo de água para as etapas da construção do empreendimento (concreto, argamassas, assentamento e revestimento das paredes, acabamento da obra, cura do concreto, limpeza da obra, lavagem de equipamentos, etc.). Deverá indicar a destinação dos efluentes líquidos produzidos pela execução da obra (lavagem de equipamentos e outros).
4. Cita que no Anexo VIII está a viabilidade de fornecimento de energia pela CELESC, porém só foi anexada a conta de energia da torre existente, rever.

PARECER 013/2020 - CEIV

5. No item "2.8.5 Efluente de drenagem e águas pluviais geradas", deverá apresentar o cálculo da demanda, indicando a metodologia de cálculo. Indicar o sistema de coleta e reuso das águas pluviais com os cálculos de dimensionamento.
6. Esclarecer se na fase de operação não haverá produção de calor pelo sistema de ar condicionado e outros equipamentos. Rever item 2.8.6.2.
7. No item "2.11 Uso Racional de Infraestrutura ou Aspectos Voltados à Sustentabilidade" não houve nenhuma abordagem no estudo (pág. 54).
8. No item 3.7 Sistema Viário – RIT (anexo IX):
 - 8.1. No item "2.3 Áreas e Medidas do Empreendimento" do RIT, as informações não condizem com o projeto arquitetônico (áreas, pavimentos, número de quartos). Rever e adequar o RIT;
 - 8.2. Em relação ao "Estacionamento Privado de Uso Público", consta 10 vagas (5 duplas) para veículos e 07 vagas para motocicletas, esclarecer se haverá manobrista, pois as vagas são duplas, inclusive a PNE e a vaga de Idoso;
 - 8.3. Comprovar que as vagas de garagem/estacionamento atendem às viagens geradas, inclusive as PNE e Idoso (estas, se estão de acordo com a legislação). Também esclarecer o número exato de vagas, havendo conflito de informações entre o projeto arquitetônico e o RIT (102 x 106 vagas);
 - 8.4. No RIT foi usado o número de 47 quartos para o cálculo de geração de viagens, sendo que o número de quartos novos é de 63;
 - 8.5. Deverá apresentar soluções para a área de embarque e desembarque, assim como para carga e descarga, de forma a evitar o uso da via pública;
 - 8.6. No item "9.1 Considerações finais acerca da trafegabilidade na região", no 3º parágrafo, esclarecer a menção "*que serão feitos apenas 47 novos quartos*", visto que se tem a previsão de 67 novos quartos e um total de 157 (torres A e B).
9. No item "4.2 Identificação dos Impactos":
 - 9.1. Na pág. 94, item 4.2.1 Aumento dos níveis de ruído, cita "expectativa de ocorrência" como certa, corrigir na Matriz Qualiquantitativa;
 - 9.2. No item 4.2.4 Interferência na Infraestrutura Urbana", a interferência na infraestrutura urbana é um aspecto e não um impacto, conforme citado no item 5.3 do Termo de Referência (anexo da LC nº 24/2018), deverá rever e considerar os impactos;
 - 9.3. No item "4.3 Identificação dos Impactos a Serem Gerados pelo Empreendimento na Fase de Operação" do EIV, não foi citado o impacto "Geração de Efluentes" que consta na Matriz Qualiquantitativa, rever no EIV;
 - 9.4. No item 4.3.2 Alteração do Padrão de Insolação e Sombreamento do Entorno, a CEIV entende que as medidas apresentadas não mitigam os impactos de alteração do

PARECER 013/2020 - CEIV

Sombreamento e Insolação. Ainda, esse impacto foi considerado duas vezes na fase de operação na Matriz. Rever;

9.5. No item "4.3.4 Demanda sobre o Sistema Viário", justificar ser considerado parcialmente reversível. Sugestão de medida mitigatória: pintura das faixas na interseção das Ruas 601 e 701 com as Avenidas Brasil e Central e recuperação da sinalização vertical do entorno. Rever mitigações ou percentual de mitigação.

9.6. Justificar o percentual de 50 % de mitigação dos impactos "demanda por abastecimento de água" e "demanda por energia elétrica". Será reduzido 50% do consumo?

10. Rever os impactos na Matriz e o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer. O valor da contrapartida deverá ser apresentado em CUB/SC.

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 março de 2020



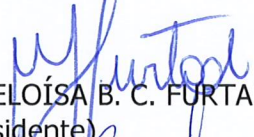
Michela Denise Parno Alcântara Lima
Secretária



CLELIA WITT SALDANHA (presidente)



FÁBIO MIRANDA BECKER (membro)



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



BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)



GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (membro)



LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)



JACKSON VIEIRA (membro)



RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (membro)