

PARECER 050/2020 - CEIV

**PARECER 050/2020 - CEIV**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 013/2020-CEIV – 04/03/2020  
( X ) Segunda Análise – Parecer nº 050/2020-CEIV – 03/09/2020

**Processo Administrativo nº:** 2019034924

**Projeto:** Mar Hotel

**Requerente:** Leal Hotéis e Turismo Ltda EPP

**Área do lote:** 960,00 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 9.719,04 m<sup>2</sup>

**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:** \*\* vagas para carros e \*\* 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,

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

## PARECER 050/2020 - CEIV

da Secretaria do Planejamento, devendo ser submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a "legislação urbanística em geral",

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.

*"Resposta: Quanto ao número de quartos o correto são 62 quartos na Torre A e 67 quartos na Torre B, totalizando 129 quartos nas duas torres."*

**2ª Análise:** Rever a resposta, pois conforme projeto arquitetônico apresentado, a Torre "A" possui 12 quartos no "tipo diferenciado" e, 06 pavimentos com 13 apartamentos por andar (90 quartos), e a Torre B, 67 quartos;

**Ainda, durante consulta ao projeto arquitetônico em análise no Departamento de Análise de Projetos - DAP (ref. análise que resultou no Parecer nº. 004/2019/C/NML/AP-DAP/SPU), constatou-se divergência nas áreas, nº de pavimentos e nº de unidades não residenciais, entre os projetos que tramitam no DAP e na CEIV (9.183,38 m² e 9.719,04 m², respectivamente). Deverá realizar as adequações para dar sequência à análise do EIV;**

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 superestrutura.

### **2ª Análise:**

2.1. Esclarecer onde serão estacionados os caminhões durante as concretagens (subsolo e demais pavimentos) de modo a não interferir no tráfego das vias adjacentes, sendo que as mesmas são estreitas e possuem tráfego de vans/micro-ônibus/ônibus;

2.2. Esclarecer se as descargas/cargas serão realizadas no interior dos lotes (obra e lote auxiliar – DIC 30889);

2.3. A resposta referente à contenção do solo (através do Anexo II) está subjetiva, deverá apresentar mais informações/projeto da contenção do solo para a execução do subsolo;

PARECER 050/2020 - 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.

**2ª Análise:** Indicar em planta a localização do reservatório de coleta e reaproveitamento de águas pluviais, bem como a distribuição para uso, conforme projeto aprovado na EMASA;

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;

Resposta no EIT, item 2.3: "*O empreendimento consistirá em uma torre com um total de 28 pavimentos, com um subsolo. Serão no total 67 quartos, sendo alguns adaptados para portadores de necessidades especiais.*"...

*"No G1 terão 6 vagas de estacionamento para carros, 2 vagas de Carga e Descarga, uma vaga para PNE e uma vaga para idosos"*

**2ª Análise:**

8.1.1. O empreendimento deverá ser tratado no estudo como um todo (Torre A e Torre B). Rever as informações;

8.1.2. No projeto arquitetônico, no G1, não estão demarcadas as vagas de Carga/Descarga, conforme mencionado no item 2.3 do EIT. Rever;

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);

**2ª Análise:**

8.3.1. Não foi comprovado que o número de vagas de estacionamento atenderá a demanda gerada pelas duas torres. Comprovar;

8.3.2. Considerando que o número de vagas destinadas a deficientes físicos deve ser 2% do total, incluir mais uma vaga a esse usuário no projeto;

8.3.2. No projeto arquitetônico, no G1, não estão indicadas as vagas de idoso e deficiente físico, conforme mencionado no item 2.3 do EIT. A faixa de circulação da vaga de deficiente físico deve ter 1,20 m de largura livre. Rever;

8.3.3. Na página 30 corrigir o numerador para o valor de 136 na equação da densidade.

8.4. 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;

PARECER 050/2020 - CEIV

8.4.1. Quanto a área de embarque/desembarque, apresentar solução que evite o uso da via pública, conforme estabelece a Lei Municipal nº 1.677/1997, art. 24, §2º, inc. IV, alínea “c” e, para passageiros de automóveis;

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).

*Resposta: Foi realizado a correção no RIT, sendo o correto 67 novos quartos e um total de 129 (torres A e B).*

**2ª Análise:** No EIT apresentado, item 9.1, não cita o total de quartos do hotel, apenas os “67”. Ainda, o total de quartos (129) não confere com o projeto arquitetônico. Rever;

9. No item “4.2 Identificação dos Impactos”:

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.

**2ª Análise:**

9.5.1. No Quadro 4 - Matriz de Impactos, para o impacto “Demanda sobre o sistema viário”, fase de operação, a CEIV entende que a utilização da via pública para embarque/desembarque e as vagas de estacionamento obrigatórias e o estacionamento (com o uso do benefício da Lei 2794/2008 em relação à altura do embasamento) não devem ser consideradas como medidas mitigadoras, não justificando o percentual de 50% de mitigação;

Ainda, a área interna de circulação/manobras, o acesso e o estacionamento não podem ser considerados como medidas mitigadoras, pois são fundamentais/inerentes a um empreendimento como este em análise, exigidas por lei;

9.5.2. As 38 viagens na hora-pico são da Torre B, porém, o número de viagens gerado pelo empreendimento como um todo é maior. Portanto, calcular o número de viagens geradas pelo empreendimento (157 quartos) e os níveis de serviço, sem o empreendimento e com o empreendimento (considerando as duas torres para ambos os cenários);

9.5.3. Considerar ainda o Sistema de Transporte: indicar a previsão de incremento no sistema público de transporte, conforme dados do PlanMob, e apresentar medidas mitigadoras para esse impacto;

9.5.4. Ainda, o impacto no sistema viário é irreversível enquanto o hotel estiver em operação;

9.5.5. Diante dessas observações, rever a porcentagem de mitigação dos impactos no sistema viário na fase de operação;

PARECER 050/2020 - CEIV

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?

**2ª Análise:** A CEIV entende que as medidas apresentadas não equivalem a uma mitigação de 50% (seria de no máximo 30%). Deverá demonstrar através de cálculos, informações técnicas, entre outros, esse percentual de redução;

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.

**2ª Análise:** A CEIV reitera.

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, 22 de setembro 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)

TAYNARA CAMPELLO TRETIN (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA (membro)



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5A1A-42EF-178D-114A

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 25/09/2020 15:28:38 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (CPF 081.XXX.XXX-57) em 25/09/2020 15:54:11 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 25/09/2020 16:26:24 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 28/09/2020 07:25:37 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 28/09/2020 11:48:59 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FÁBIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 28/09/2020 13:07:26 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 29/09/2020 14:12:47 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 29/09/2020 14:13:34 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/5A1A-42EF-178D-114A>