

Protocolo 17- 20.164/2021

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: KOEDDERMANN CONSULTORES ASSOCIADOS - patricia@koeddermann.com.br

Data: 04/08/2021 às 15:25:47

Setores envolvidos:

SGA - DEPE, SPU - DAP, SMA - DEDA, SMA - GAB, SFA - CPD, SPU - CEIV, SPU - DAP - DIAP, SPU - DAP - ADM, SPU - CEIV - MEM

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezados,

segue o Parecer nº 039/2021, referente a 1ª análise do EIV do empreendimento Pousada Laranjeiras, para providências.

Atenciosamente,

—

Clelia Witt Saldanha

Fiscal de Obras II - SPU

Matr 40.815/CREA 069078-6

Anexos:

PARECER_039_2021_Pousada_Laranjeiras__1_Analise_1DOC_20164_2021.pdf



PARECER 039/2021 – CEIV – 1ª Análise

PARECER 039/2021 – CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 039/2021-CEIV – 04/08/2021

Processo Administrativo nº: 20.164/2021 – 1DOC

Projeto: Pousada Laranjeiras

Proprietário: Britagem Gaspar Ltda (CNPJ 01.924.996/0001-94)

Requerente: Koeddermann Consultores Associados Ltda.

Área do lote (conforme Matrícula Nº 21.863): 127.230,59 m²

Área a ser construída: 2.273,37 m² (09 bangalôs e guarita)

Número de Pavimentos: -

Número de Vagas: 88 vagas (86 simples, 01 carga/desc., 01 emb./desembarque, 10 motos)

Endereço: Rodovia LAP Rodesindo Pavan, nº 7201, fundos com Rua Taxista Olavo de Jesus – Laranjeiras

Uso: Comercial - Hoteleiro

Zona: ZACI – A e ZAN II

Dic: 62085

Investimento previsto: CUB's (a definir)

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

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 04, de 09/04/2021, no protocolo nº 20.164/2021, do DEAP-SPU, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial – serviços de hospedagem, denominado “Pousada Laranjeiras”, de propriedade de Britagem Gaspar Ltda., inscrita sob o CNPJ 01.924.996/0001-94, situado à Rodovia LAP Rodesindo Pavan, nº 7201, fundos com Rua Taxista Olavo de Jesus, Bairro Laranjeiras, enquadrado no Art. 53, inc. I e art. 54, inc II, da Lei Municipal nº 2794/2008;

CONSIDERANDO o Despacho 16 (de 27/07/2021), no Protocolo e-20.164/2021, emitido pela Secretária de Planejamento e Gestão Orçamentária, em resposta ao Despacho 11 (de 10/05/2021), realizado pela CEIV, considerando o §1º, do Art. 8º, da Instrução Normativa 001/2019-SPU – EIV, diante das informações prestadas no processo em relação à declividade do terreno, em comparação com o banco de dados da PMBC, as quais poderiam vir a caracterizar descumprimento da “legislação urbanística geral”;

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 202006611, e

PARECER 039/2021 – CEIV – 1ª Análise

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 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. No relatório de EIV, no item 1.3, cita “*a ser implantado numa área urbana de 48.738,29 m²*”, sendo que a Matrícula RI sob nº 21863, traz a área de 127.230,59 m² e, conforme projeto arquitetônico legal (pranchas 04/17 e 07/17) verifica-se que a distribuição das edificações e vias internas de acesso estão localizadas entre a LAP Rodesindo Pavan e a Rua Taxista Olavo de Jesus, ocupando uma área do lote bem superior a informada no EIV. Ainda, a área acima da Rua Taxista Olavo de Jesus (atual R. Bento Cunha) é de aproximadamente 16.000 m². Rever;
2. Corrigir o número da Consulta de Viabilidade para Construção (pág. 33 do EIV) de 43.128/2020 para 43.148/2020;
3. Deverá apresentar “Consulta de Viabilidade” atualizada emitida pela SEMAM (do ano de 2021). Ainda, compatibilizar o empreendimento respeitando as áreas de Preservação Permanente, demonstradas pelo Diagnóstico Socioambiental (mapa em Anexo), incluindo os corpos hídricos presentes no terreno. A CEIV utiliza como fonte de consulta para identificação de corpos hídricos o Diagnóstico Socioambiental do Município, entregue e aprovado no fim do ano de 2020, desenvolvido por equipe multidisciplinar incluindo a Engenheira Geóloga Ana Paula Spohr (CREA/RS 209.053; ART n.º 7508280-2);
4. Em relação às menções ao número de vagas no EIV: “*88 vagas de estacionamento de carros e 10 vagas de motocicletas*”, deverá separar as vagas de embarque/desembarque e carga/descarga, ou seja: “*86 vagas de estacionamento de carros, 01 embarque/desembarque, 01 carga/descarga e 10 vagas de motocicletas*”. Rever;
5. Os cálculos dos índices construtivos permitidos e de projeto (Figura 11) não foram sobre a área total de matrícula do imóvel. Rever;
6. No item 2.4 Indicar o método construtivo e a estimativa de materiais a serem utilizados - deseja-se que sejam abordados os métodos, técnicas, procedimentos que definem o sistema construtivo da edificação, em relação às fundações (descrição do tipo), contenção, estrutura, revestimentos de fachadas, etc. Na pág. 36 cita que as

PARECER 039/2021 – CEIV – 1ª Análise

“fachadas” serão conforme projeto arquitetônico, porém, o projeto arquitetônico apresentado é apenas o projeto legal, não sendo possível a verificação das fachadas, pois o mesmo não contempla as elevações. Apresentar o Projeto Arquitetônico Básico (executivo);

7. Ainda, no item 2.4 (pág. 37 – 9.1) sobre as instalações elétricas, cita “*Os medidores serão por conta do proprietário e deverão ser solicitados pelos clientes à concessionária*”. Como os clientes da “POUSADA” solicitarão à concessionária? Esclarecer;

8. Deverá apresentar o cronograma físico das etapas de implantação em meses (item 2.5 do TR);

9. Em relação ao item “2.6 Levantamento Planialtimétrico/Topográfico”, a CEIV solicita o levantamento dos pontos em “dwg” com os dados brutos;

9. Em relação ao item 2.7, apresentar área de supressão prevista e a porcentagem ou metragem da vegetação remanescente. Se o processo de licenciamento ambiental já estiver finalizado, apresentar licenças;

10. No item 2.9 Terraplanagem, apresentar volume de movimentação de terra e indicar local de empréstimo ou bota-fora. Ainda, no memorial descritivo cita o destocamento, indicar o local de destino. Mesmo que o material de corte seja aplicado em aterro no interior do terreno, deverá informar os volumes das movimentações. O memorial descritivo e o projeto de terraplanagem apresentados são genéricos e não incluem estes dados específicos. Ainda, indicar as obras de contenção de taludes e soluções técnicas para evitar desmoronamentos e/ou processos erosivos;

11. Informar a metodologia aplicada para o cálculo do consumo de água (3 m³/mês) na fase de implantação, incluindo o consumo dos funcionários e as atividades pertinentes à obra (considerando a execução de alvenarias, concretagem, lavação de equipamentos e ferramentas, etc). O Projeto Hidrossanitário apresentado é do “RESIDENCIAL LARANJEIRAS”, tratando-se de “residências” e não “bêngalos” de pousada. Rever;

12. A descrição apresentada no item “2.10.1.2 Fase de Operação” não cita os reservatórios individuais de 2.000 L de água potável a serem instalados em cada “residência”, conforme apresentado no Projeto Hidrossanitário. Bem como, há contradição em relação ao volume de reservatórios de coleta de águas pluviais. No projeto hidrossanitário apresentado os reservatórios de águas pluviais tem volume de 1.000 L, já no EIV cita 2 m³ (pág. 111). Rever e adequar as informações do EIV. Ainda, para o sistema de coleta e uso de águas pluviais deverá ter aprovação do projeto pela EMASA;

13. Apresentar a viabilidade de atendimento emitida pela CELESC;

PARECER 039/2021 – CEIV – 1ª Análise

14. Apresentar as metodologias de cálculo do consumo de energia elétrica nas fases de implantação e operação;

15. Para o item 2.10.3, apresentar a metodologia utilizada para estimar o volume de resíduos sólidos da construção civil (implantação);

16. Para o item “2.10.4. Produção de Efluentes Líquidos”, na fase de implantação, a fonte dos coeficientes aplicados não consta na “Bibliografia” do EIV . Ainda, não foram considerados os volumes e os impactos dos efluentes líquidos das atividades da construção civil, pois haverá serviços de concretagem, alvenaria, uso de argamassas para assentamento de revestimentos. Apresentar o volume estimado de efluentes líquidos a serem produzidos na obra e, medidas mitigadoras para não causar prejuízo ambiental no entorno (considerando as concretagens, uso de argamassas, lavagem de equipamentos e ferramentas, lavagem de pneus, etc);

17. No item “2.10.4.2 Fase de Operação” (impacto: pressão no tratamento de efluentes) cita como “*medida mitigadora para tal impacto, foi desenvolvido um projeto hidrossanitário, dimensionando adequadamente o sistema para comportar a quantidade de efluentes gerados*” e na Matriz consta, ainda, como medida mitigadora o “*encaminhamento do efluente sanitário ao sistema de coleta e tratamento público municipal da EMASA*”, com percentual de mitigação no valor de 50%. A CEIV entende que estas medidas não podem ser consideradas para a redução de percentual do grau deste impacto, pois são exigências legais. Apresentar outras medidas mitigadoras efetivas ou retirar o percentual de mitigação;

18. No item “2.10.5 Efluente de Drenagem e Águas Pluviais”, cita que “*será implantada drenagem provisória para captação das águas no momento de execução das obras de terraplenagem, com a função de interceptar a água que escoar nos platôs no momento das obras de terraplenagem e conduzi-la com eficiência de forma segura contra a erosão*”. Desta forma, deverá apresentar o plano de execução de terraplenagem (as fases de execução, os volumes, a duração das intervenções – tempo de solo exposto) e da drenagem provisória. Na fase de operação cita que “*foi elaborado um projeto de drenagem urbana específico para o empreendimento em estudo*”, após a verificação do projeto e do memorial de drenagem apresentados (ANEXO X) constatou-se que os mesmos não tem elementos suficientes para análise pois tratam o assunto de forma genérica. O projeto de drenagem não tem informações sobre as obras e medidas a serem implantadas para fins de mitigar o impacto. Rever;

19. Ainda, no item 2.10.5, não foi indicada a quantidade, a distribuição temporal e local de lançamento dos efluentes de drenagem de águas pluviais. Rever;

20. No item 2.10.6.2 cita que “*Quanto aos ruídos, a principal fonte identificada será da movimentação dos moradores*”. Esclarecer se haverá “*moradores*” no empreendimento, se o mesmo é com a finalidade de hotelaria ou de moradia;

PARECER 039/2021 – CEIV – 1ª Análise

21. No último parágrafo da pág. 191 cita a “Consulta de Viabilidade Ambiental” nº 3641/2019, emitida pela SEMAM. Apresentar consulta de viabilidade atualizada da SEMAM (do ano de 2021);

22. No item 3.4, pág. 194, menciona que parte da área encontra-se em Zona de Baixa Aptidão à Urbanização (passível de deslizamentos naturais e alta suscetibilidade a inundação, não sendo recomendada a aprovação de lotes para ocupação permanente na região) e, outras regiões do lote se encontram em Zona de Média Aptidão à Urbanização, sendo passível de deslizamentos naturais, inclusive, verificou-se que há vias de acesso em áreas com declividade superior a 30%. Desta forma, se faz necessária a **apresentação de projeto de estabilidade de taludes**, considerando que, conforme o Levantamento Topográfico (prancha 05/17) e a Planta de Implantação, haverão cortes para a construção de algumas das edificações e para a implantação das vias internas de acesso;

23. No item “3.4.1. Limitações da Ocupação do Solo” indicar as áreas de preservação permanente. Informar a existência de sítios arqueológicos dentro da AVD;

25. No subitem “3.6.5.2 Áreas Verdes” (pág. 2018) não foi citada a Unidade de Conservação RPPN Normando Tedesco. Considerar essa UC e reavaliar zonas de amortecimento;

26. Na Tabela 25 (pág. 225) não foi apresentado o gabarito da Rua Bento Cunha. Rever;

27. No item 3.8, na “Figura 191 – Área de inserção do empreendimento” rever o número de bangalôs, há a inserção somente de sete. Em relação ao subitem “3.8.4 Na Escala da Construção: Análise de Eixos e Marcos da Paisagem”, a “maquete eletrônica” apresentada não possibilita a adequada leitura/percepção do empreendimento proposto, pois o ponto de referência é diferente do contido na imagem que reflete a paisagem atual. Rever;

28. Rever as menções a área de 48.738,29 m² nas páginas 256 e 268, conforme item 1 deste parecer;

29. Indica-se a medição de ruídos no interior do lote, nas proximidades do local de implantação dos bangalôs 05 e 06, considerando que futuramente haverá a influência do ruído sobre a fauna durante implantação/operação;

SOBRE A ANÁLISE DO TRÂNSITO A CEIV TEM AS SEGUINTESS CONSIDERAÇÕES:

30. O número de vagas apresentado na subseção 2.13.1.1 (segundo parágrafo da página 132) é oitenta e seis, isso diverge do (oitenta e oito) apresentado em 1.3 e 2.2. Compatibilizar as informações;

PARECER 039/2021 – CEIV – 1ª Análise

31. Em 2.13.1.3, há a informação no terceiro parágrafo dessa subseção, de que “*As motos, bicicletas e pedestres poderão utilizar o mesmo acesso dos veículos.*” Corrigir, pois o acesso de pedestres e veículos devem ser independentes. Ainda, apresentar a largura do controlador do acesso e faixa de acumulação;
32. Em 2.13.1.4, no primeiro parágrafo está a informação: “86 vagas de estacionamento”, compatibilizar as informações;
33. Em 2.13.1.5, apresentar o acesso ao empreendimento no sentido Praia de Taquaras - Praia de Laranjeiras; ou descrever como os veículos nesse sentido acessarão o empreendimento. Ainda, há divergência na localização do acesso (pela LAP Rodesindo Pavan) ao interior do lote, entre as informações apresentadas no Projeto Legal e nas figuras 123 e 124. Ou seja, em projeto o acesso está mais a noroeste do lote e nas figuras mais a nordeste. Adequar as rotas para melhor análise;
34. Em 2.13.1.6, item b), “Para a distribuição das viagens de atração, tem-se a rota:”, por que não foi considerado o sentido Oeste sendo que poderá ser um caminho para as viagens de atração?
35. Em 3.7.1.3, implantar como medida mitigadora em frente ao empreendimento um trecho de ciclovia (ou ciclofaixa) de forma a dar continuidade à ciclofaixa anterior ao empreendimento;
36. Em 3.7.1.4, analisar/apresentar de forma ilustrada os locais em que os pedestres atravessarão a Rodovia Interpraias nas proximidades do empreendimento para chegar até ele. Então, se necessário, prever a implantação de faixa de pedestres, lombada ou faixa de travessia de pedestres elevada. Ainda, ilustrar as lombadas e faixas de travessia de pedestres elevadas existentes próximas ao futuro empreendimento.
37. Em 3.7.1.9 rever a projeção futura considerando o tempo de implantação do empreendimento.
38. Em 4.3.10 alterar a importância na Tabela 57 para Moderada.
39. Incluir em 4.3.10.2 (medidas mitigadoras) que caso as vias de acesso ao empreendimento tenham sua infraestrutura (drenagem, pavimentação, paisagismo e sinalização) deteriorada, as mesmas deverão ser reparadas pelo empreendedor.
40. Sobre 4.5.3, “Congestionamento no acesso ao empreendimento”, foi solicitado referente a 2.13.1.3 a apresentação da faixa de acumulação;
41. Em 4.6.6.3, incluir como medida mitigadora a implantação em frente ao empreendimento de um trecho de ciclovia (ou ciclofaixa) de forma a dar continuidade à ciclofaixa anterior ao empreendimento;
42. Em relação ao impacto “contaminação do solo por resíduos da construção civil, a CEIV entende que é um impacto real. Rever;

PARECER 039/2021 – CEIV – 1ª Análise

43. Sobre o impacto “pressão no sistema de drenagem urbana” a CEIV entende que a importância é no mínimo moderada (3). As medidas mitigadoras serão avaliadas após respondido o item 18 deste parecer;
44. O impacto “perturbação à vizinhança em decorrência de ruídos”, leva em consideração somente a população vizinha. A CEIV entende que a emissão de ruído causará impacto à fauna. Devendo o mesmo ser levado em consideração;
45. Em relação ao aspecto “movimentação de veículos pesados”, durante a implantação, considerando as condições de acesso e de circulação de veículos e de pedestres na área de influência e levando-se em conta as interferências dos fluxos gerados pelo empreendimento nos padrões vigentes de fluidez e segurança de tráfego, principalmente no período de temporada de verão, avaliar o impacto de interferência do acesso e saída de veículos pesados;
46. No impacto “pressão no sistema municipal de abastecimento de água” a importância é no mínimo moderada. Rever;
47. No aspecto “supressão da vegetação” ocorrerão outros impactos negativos não inseridos na Matriz qualiquantitativa, conforme citados no item 4.6.5, tais como: “alteração da paisagem”, “afugentamento da fauna”, “alteração do ecossistema e instabilidade ecológica”. Avaliar estes impactos;
48. Na fase de operação, avaliar o impacto das interferências dos fluxos gerados pelo empreendimento nos padrões vigentes de fluidez e segurança de tráfego, principalmente no período de temporada de verão, avaliando o impacto de interferência pelo acesso e saída de veículos na LAP;
49. Não houve avaliação de impactos em relação ao aspecto “equipamentos urbanos e comunitários”, “patrimônio natural e cultural” e “ruídos” na fase de operação. Rever;
50. No aspecto de interferências no ambiente natural, o impacto causado à fauna e flora pela iluminação artificial (durante a noite) não foi abordado. Rever;
51. Em relação ao “índice sobre os recursos naturais” (ISRN) a CEIV entende que a valoração deverá ser “2” – “Impacta os recursos naturais e o empreendimento não é demanda reprimida no município”. Quanto ao Índice Sobre os Recursos Naturais (ISRN), a CEIV compactua do entendimento do Professor, pós-doutor, da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, **Vanderley M. John**, que relatou em sua tese de doutorado:

O setor da construção civil "além de ser um dos maiores da economia ele produz os bens de maiores dimensões físicas do planeta, sendo conseqüentemente o maior consumidor de recursos naturais de qualquer economia

PARECER 039/2021 – CEIV – 1ª Análise

Estimativas precisas são difíceis de serem realizadas. Para SJOSTROM (1996), a construção civil consome entre 14% e 50% dos recursos naturais extraídos no planeta. (JOHN, 2000).

Desta forma, a CEIV entende que obras de construção civil, por si, irão impactar os recursos naturais, e ainda mais, quando implantadas em áreas naturais com cobertura vegetal e interferência no perfil do terreno;

52. Para a apuração do “Valor de Investimento” deverão ser apresentados o valor apurado tendo em vista a área total construída pelo valor do CUB, acrescidos do valor das execuções de infraestrutura, especificados os valores da infraestrutura (água, esgoto, iluminação, pavimentação, drenagem pluvial). Para o valor da infraestrutura deverá apresentar a planilha de cálculos orçamentários acompanhada de ART/RRT;

53. Apresentar a Matriz atualizada 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 agosto de 2021.

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)

TANYARA TRETTIN CAMPELLO (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA (membro)



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 53D3-DF2A-ADE8-2580

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 04/08/2021 15:26:13 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 04/08/2021 15:28:43 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 04/08/2021 15:32:14 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 04/08/2021 15:39:43 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 04/08/2021 15:45:24 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (CPF 081.XXX.XXX-57) em 04/08/2021 16:25:37 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MICHELA DENISE PARNO ALCANTARA LIMA (CPF 004.XXX.XXX-24) em 05/08/2021 16:03:38 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 06/08/2021 12:28:45 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 06/08/2021 14:00:13 (GMT-03:00)

Papel: Parte

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/53D3-DF2A-ADE8-2580>