

Protocolo 25- 20.164/2021

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: KOEDDERMANN CONSULTORES ASSOCIADOS

Data: 22/07/2022 às 18:22:41

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 parecer 036/2022 - CEIV para ciência e providências.

Att.

—
Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815

Fiscal de Obras II - SPU Presidente CEIV - Decreto 9779/2020

Anexos:

PARECER_036_2022_Pousada_Laranjeiras__3_Analise_1DOC_20164_2021.pdf

PARECER 036/2022 – CEIV – 3ª Análise

PARECER 036/2022 – CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 039/2021-CEIV – 04/08/2021
() Segunda Análise – Parecer nº 004/2022-CEIV – 02/02/2022
(X) Terceira Análise – Parecer nº 036/2022-CEIV – 22/07/2022

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 (prolongamento da R. Bento Cunha) – Laranjeiras

Uso: Comercial - Hoteleiro

Zona: ZACI – A e ZAN II

Dic: 62085

Investimento previsto: 3.651,56 CUB's

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 036/2022 – CEIV – 3ª 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:

5. Os cálculos dos índices construtivos permitidos e de projeto (Figura 11) não foram sobre a área total de matrícula do imóvel. Rever;

RESPOSTA: Solicitação atendida conforme projeto arquitetônico constante no ANEXO II deste documento.

2ª Consideração pela CEIV: Não atendido. Apresentar a Figura 11 (Quadro Estatístico do empreendimento) com os cálculos conforme a área total do terreno que consta na Matrícula RI nº 21863 (a=127.230,59 m²);

3ª Consideração pela CEIV: Corrigir a “Área do Terreno Matrícula nº 21863” no “Quadro de Áreas” para 127.230,59 m²;

E S T A T Í S T I C O E P A R Â M E T R O S U R B A N Í S T I C O S			
Área do Terreno Matrícula nº 21863			48.738,29 m²
Área Real do Terreno			48.738,29 m²
Zona de Ocupação	ZACI - A	ZAN - II	ZAN - III
	9.387,16 m²	39.351,13 m²	78.492,30 m²

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 “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);

RESPOSTA: Solicitação atendida conforme memorial descritivo do projeto arquitetônico constante no ANEXO II deste documento.

2ª Consideração pela CEIV: Não atendido. Reiteramos as exigências acima;

3ª Consideração pela CEIV: Atendido.

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

RESPOSTA: Segue no ANEXO III o projeto solicitado.

2ª Consideração pela CEIV: Não apresentado conforme solicitação acima. O arquivo a ser apresentado é dos pontos altimétricos do levantamento em campo, com os dados brutos (sem ajustes), para fins de conferência com base nos dados do Município;

3ª Consideração pela CEIV: Considerando que há previsão de obra em áreas com inclinação superior a 30%, indicamos que sejam apresentadas soluções técnicas garantidoras da segurança das obras;

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

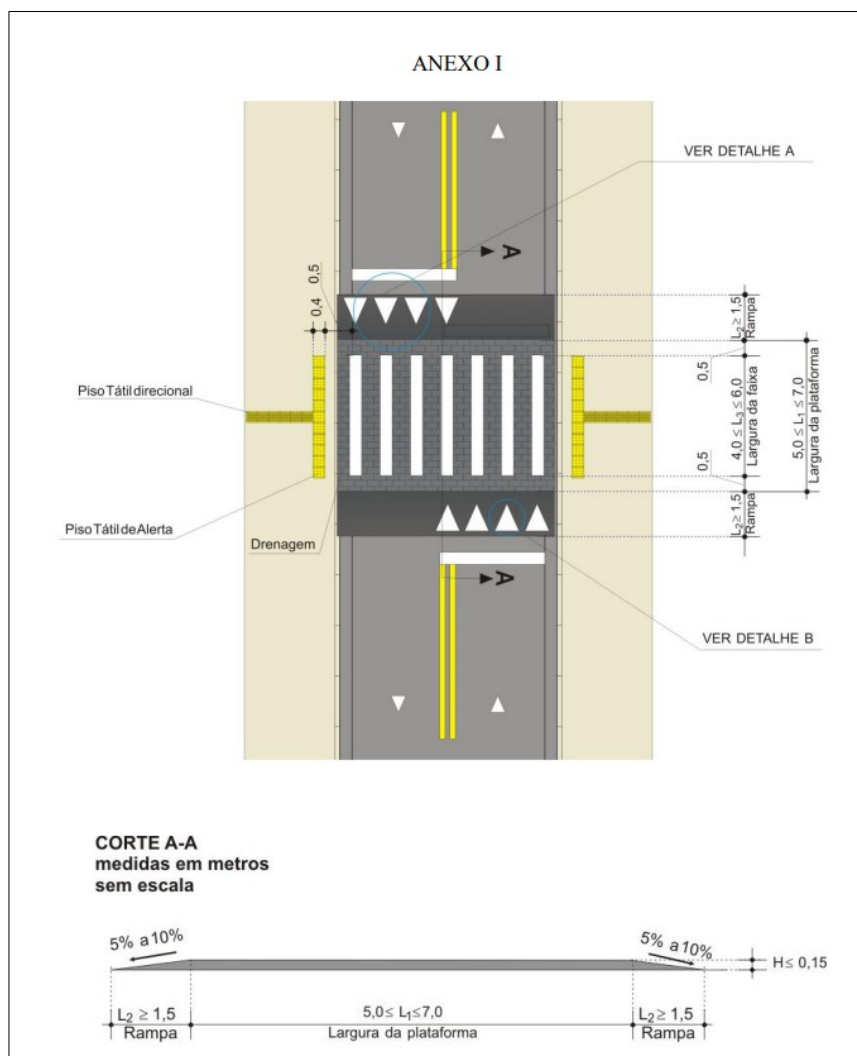
31. Em 2.13.1.3, há a informação no terceiro parágrafo dessa subseção, de que “As motos, bicicletas e pedestres poderão utilizar o mesmo acesso dos veículos.” Corrigir, pois o acesso de pedestres e veículos devem ser independentes. Ainda, apresentar a largura do controlador do acesso e faixa de acumulação;

RESPOSTA: Conforme apresentado na prancha A-02 há um acesso para veículos independente do acesso dos pedestres, tanto pela Rodovia Interpraia, como pela Rua Taxista Olávio de Jesus. A largura do acesso para os veículos é de 6,03 metros, o que permite o movimento de entrada e saída do empreendimento de forma simultânea. O acesso aos pedestres tem 1,50 metros de largura. A faixa de acumulação para os veículos tem 15 metros de comprimento no acesso da Rodovia Interpraia, permitindo assim que 3 veículos leves fiquem em fila sem interromper o fluxo da via ou o passeio. Já no acesso pela Rua Taxista Olávio de Jesus, o comprimento é de 13 metros, permitindo 2 veículos leves na faixa de acumulação.

2ª Consideração pela CEIV: Os portões nos acessos serão basculantes e de acionamento por controle e/ou porteiro? A faixa de acumulação do acesso na Av. Rodesindo Pavan, do portão até a calçada está com 12,0 m, colocar cotas e aumentar para 15,0 m. Colocar cotas na faixa de acumulação do acesso da Rua Bento Cunha (atual Rua Taxista Olavio de Jesus).

3ª Consideração pela CEIV: A Travessia Elevada de Pedestres inclusa no projeto arquitetônico não contempla as medidas da Resolução nº 738/2018 do CONTRAN, uma vez que a largura mínima da plataforma deve ser de 5,00 metros, sendo a medida de 4,00 metros referente à largura da faixa (pintura) de travessia. Corrigir;

PARECER 036/2022 – CEIV – 3ª Análise



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;

RESPOSTA: Os veículos que estiverem se deslocando no sentido Praia de Taquaras – Praia de Laranjeiras não poderão realizar a conversão à esquerda para acessar o

empreendimento visto que não há faixa ou espaço de acomodação para conversão à esquerda, não sendo propiciadas as condições mínimas de segurança, uma vez que para realizar esse movimento o veículo interromperia o fluxo do sentido Praia de Taquaras – Praia de Laranjeiras ou ocuparia a ciclofaixa, sendo ambas as hipóteses inviáveis sob o ponto de vista da segurança viária devido à elevada exposição ao risco. Cabe salientar que não há nenhum dispositivo de retorno (rotatória, alça) entre o acesso ao empreendimento pela Rodovia Interpraia e o bairro da Barra. Sendo assim, caso exista alguma viagem provinda da região Sul (estima-se somente 4 viagens de atração ao empreendimento), esta realizará o movimento de retorno em locais definidos à critério do condutor, por exemplo, os acessos aos mirantes, Rua Atenor Bonifácio Cardoso, ou mesmo no bairro da Barra. Contudo, independente da forma que seja realizado o retorno, todos os veículos trafegarão pela Rodovia Interpraia no sentido Praia de Laranjeiras – Praia de Taquaras para acessar o empreendimento, sendo essa a seção crítica analisada nesse estudo.

O ajuste nas figuras 123 e 124 foi realizado. As mesmas estão apresentadas abaixo e serão inseridas na versão final do EIV.

2ª Consideração pela CEIV: Certamente haverá viagens com origem na Pousada para as Praias ao longo da LAP Rodesindo Pavan (sentido sul), no retorno destes veículos, ocorrerão viagens (sentido norte: do Estaleirinho sentido Praia de Laranjeiras), tendo como destino o empreendimento. Portanto, projetar solução para impedir que os veículos em trânsito no sentido Estaleirinho para a Praia de Laranjeiras utilizem o portão de acesso à pousada que está previsto pela LAP Rodesindo Pavan, projetando e implantando barreira física, de forma a impedir a conversão para acesso ao empreendimento no sentido Taquaras – Laranjeiras, com aprovação pelo BCTrânsito. A CEIV entende que as viagens providas das Praias Agrestes para a pousada poderão ser atendidas pelo acesso através da Rua Bento Cunha (atual Rua Taxista Olavio de Jesus). A CEIV sugere a implantação de sinalização de acesso à pousada, na intersecção da LAP Rodesindo Pavan com a Rua Bento Cunha (atual Rua Taxista Olavio de Jesus), com as devidas autorizações dos órgãos competentes. Bem como, a disponibilização de material informativo (redes sociais, panfletos, site, etc.) sobre os acessos ao empreendimento aos usuários/potenciais clientes da pousada;

3ª Consideração pela CEIV: A acesso pela Rua Taxista Olavio de Jesus para veículos provenientes do sentido Sul/Norte (Taquaras/Laranjeiras) mostra-se inviável por questões de segurança e pelas condições topográficas e de visibilidade. Com relação ao acesso pela L.A.P Rodesindo Pavan, ainda que a sinalização horizontal (linha de divisão de fluxos opostos dupla contínua e faixa amarela) por si só já proíba a possibilidade de transpor a faixa do sentido oposto, no Brasil é muito comum o comportamento insolente de motoristas em relação às regras de trânsito. Assim, poderá ocorrer a transposição inadequada

PARECER 036/2022 – CEIV – 3ª Análise

de faixa nesse trecho referente aos veículos provenientes do sentido Sul/Norte (Taquaras/Laranjeiras) para acesso ao empreendimento, uma vez que não há possibilidade de retorno nas proximidades. Considerando que, aparentemente, o acesso tem ângulo aproximado de 90° em relação à via e à calçada, seugere-se que seja verificada a possibilidade de projetar o acesso, por exemplo, com abertura de 45° em relação à via, de modo a dificultar e desestimular as possíveis tentativas de acesso dos veículos originários do sentido Sul/Norte.

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;

RESPOSTA: ... Com relação a fauna silvestre, para minimizar impactos da iluminação artificial, indica-se evitar a iluminação excessiva de ambientes naturais. Além disso, é importante a utilização de luminárias que direcionem a luz somente para o local que precisa ser iluminado, evitando dissipação da luz no ambiente (BARGHINI, 2008)...

2ª Consideração pela CEIV: Considerar o impacto pela iluminação artificial na fauna, pela interferência no ambiente natural, indicando as medidas conforme mencionadas na resposta ao parecer anterior;

3ª Consideração pela CEIV: A CEIV reitera a 2ª consideração;

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;

RESPOSTA: De acordo com a Lei 24/2018 de Balneário Camboriú, o Capítulo IV, Art 6º, há duas formas de se calcular o valor de investimento para empreendimentos não objeto de ampliações, conforme § 3º e § 5º ...

De acordo com o exposto, deve ser utilizada a metodologia por CUB OU por planilha de investimento. Os dois valores somados vão contra ao que exige a legislação. Como no caso deste empreendimento é aplicável o valor de CUB, a metodologia de cálculo foi mantida conforme apresentado na primeira versão do EIV, ou seja, seguindo a exigência feita na Lei 24/2018, onde o Valor de Investimento é igual a metragem quadrada final do empreendimento multiplicado pelo valor de CUB/SC vigente. Caso a CEIV justifique a não aplicabilidade do valor de CUB/SC para este empreendimento, será o utilizado o valor de investimento calculado pelas planilhas constantes no ANEXO IX.

PARECER 036/2022 – CEIV – 3ª Análise

2ª Consideração pela CEIV: Conforme citado no Memorial de Drenagem, a área total a construir (vias e edificações) é de 8.993,93 m². Para o cálculo do valor de investimento das edificações (VIE) aplica-se o § 3º e para o cálculo do valor de investimento da infraestrutura - VII (água, esgoto, iluminação, pavimentação, drenagem pluvial) aplica-se o § 5º, do art. 6º, da Lei Complementar nº 24/2018. O valor de investimento total (VI) será a soma destes dois valores: $VI = VIE + VII$.
Rever;

3ª Consideração pela CEIV: Apresentar o cálculo do valor de compensação atualizado, conforme o VI apresentado através de planilha de cálculo de R\$ 9.022.376,91;

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 julho de 2022.

Michela Denise Parno
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (presidente)

FÁBIO MIRANDA BECKER (membro)

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

BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)

ERICLIS MAGON (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: 2974-1AFA-09FE-834D

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 22/07/2022 18:23:11 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 22/07/2022 18:26:59 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 24/07/2022 09:31:42 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 25/07/2022 10:49:32 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ERICLIS MAGON DOS SANTOS (CPF 094.XXX.XXX-79) em 25/07/2022 12:04:06 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 25/07/2022 13:32:35 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 26/07/2022 19:36:35 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 27/07/2022 14:43:24 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 27/07/2022 18:24:12 (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/2974-1AFA-09FE-834D>