

Protocolo 11- 5.898/2022

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: Eduardo de Moraes Sonda

Data: 17/03/2022 às 17:21:30

Setores envolvidos:

SGA - DEPE, SPU - DAP, SFA - CPD, SPU - CEIV, SPU - DAP - ADM, SPU - CEIV - MEM

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezados,

segue Parecer 014/2022 - CEIV, para ciência e providências.

Att.

—

Clelia Witt Saldanha

Fiscal de Obras II - SPU

Presidente CEIV - Decreto 9779/2020

Matr 40.815/CREA 069078-6

Anexos:

PARECER_014_2022_Hotel_e_Spa_Da_Barra_1_Analise_Prot_5898_2022.pdf

PARECER 014/2022 - CEIV

PARECER 014/2022 - CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 014/2022-CEIV – 17/03/2022

Processo Administrativo nº: 5.898/2022 (1Doc)

Projeto: Hotel e SPA da Barra

Área do lote: 13.746,50 m²

Área construída: 2.006,50 m² = 1.169,18 m² (existente) + 439,38 m² (regularizar) + 397,49 m² (a construir)

Número Unidades Habitacionais: 34 unidades com cama de casal

Número salas comerciais: Não há

Número de pavimentos: Bloco central: 02 pavimentos; Blocos 01, 02, 03 e 04: 01 pavimento

Projeção de atração de viagens: 42 viagens/hora pico de automóveis

População Estimada: Estimativa de 68 hóspedes + 18 funcionários

Vagas de Estacionamento: 37 vagas

Endereço: Rua Emanuel Rebelo dos Santos, nº 1100 – Bairro da Barra

Uso: Comercial / Serviços (Hotel)

Zona: ZACS-I: Zona de Ambiente Construído Consolidado e ZAN-II: Zona de Ambiente Natural II

Dic: 151643

Investimento previsto: 2.006,50 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 001/DEAP-SPU/2022 (e-5.898/2022), que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial e de serviços, denominado Hotel e Spa da Barra, de propriedade de José Alfredo Wittmann, inscrito sob o CPF nº 196.896.240-91, situado na Rua Antonio Domingos da Silva, Bairro da Barra, enquadrado no Art. 53 inciso I da Lei nº 2794/2008,

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 001/DEAP-SPU/2022 informa que o empreendimento está em conformidade com a "legislação urbanística em geral",

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

PARECER 014/2022 - CEIV

2016019841, com última análise ocorrida em 18 de setembro de 2017, resultando no Parecer n.º 540/2017/AP-DETA/SPU;

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,

A CEIV consigna:

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado levando em conta o Termo de Referência para Estudos de Impacto de Vizinhança (TR) anexo da Lei Complementar n.º 24/2018, a CEIV faz as seguintes considerações.

1. Algumas correções pontuais devem ser feitas:
 - 1.1. Verificar erro de paginação da Lista de Mapas, tabelas e figuras do documento.
 - 1.2. No item 1.4 apresentar a Anotação de responsabilidade técnica (ART ou equivalente) de todos os envolvidos. Não foi localizada a ART do Biólogo João Moya Neto.
 - 1.3. Apresentar os projetos arquitetônicos do empreendimento;
 - 1.4. Compatibilizar a formatação do documento (fonte, espaçamentos, etc.).
2. Com relação ao item 2.1 Características do imóvel, conforme item 2.1 do Termo de Referência da Lei Municipal n. 24/2018, deve-se caracterizar o imóvel apresentando sua condição anterior à implantação do empreendimento, complementar o item com imagens e fotos. Ademais anexar matrícula(s).
3. Com relação ao item 2.2 DIMENSIONAMENTO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ATIVIDADE, conforme item 2.2 do Termo de Referência da Lei Municipal n. 24/2018, deve-se apresentar previsão de população total prevista para o empreendimento, indicando a metodologia utilizada para estimativa ou previsão.
4. Com relação ao item 2.4 Descrição das obras, conforme item 2.4 do Termo de Referência da Lei Municipal n. 24/2018, deve-se indicar o método construtivo e a estimativa de materiais a serem utilizados. Ademais a CEIV solicita a apresentação do projeto do canteiro de obras do empreendimento, contemplando as cargas e descargas de materiais, concretagens, transporte das peças pré-moldadas, sendo que o projeto deverá contemplar as áreas de vivência dos operários e de manobra dos equipamentos e máquinas. Deve-se elencar todos os cuidados e procedimentos que serão tomados durante a fase de implantação para proteção e segurança da Capela de Santo Amaro.
5. Com relação ao item 2.5. Cronograma de Implantação, apresentar documento legível.

PARECER 014/2022 - CEIV

6. Com relação ao item 2.6. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO/TOPOGRÁFICO, apresentar o projeto em um anexo independente e não somente dentro do anexo Projeto de Terraplanagem.
7. Com relação ao item 2.7 Levantamento Florestal, não foi localizado o inventário florestal informado. Apresentar.
8. Com relação ao item 2.9. ESTIMATIVAS DE DEMANDAS E PRODUÇÃO DE FATORES IMPACTANTES, conforme item 2.9 do Termo de Referência da Lei Municipal n. 24/2018, indicar previsão das demandas e a metodologia utilizada.
9. Apresentar a Viabilidade de abastecimento da EMASA atualizada, na qual conste o grau de impacto do empreendimento;
10. Com relação ao item 3.1 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE VIZINHANÇA, conforme item 3.1 do Termo de Referência da Lei Municipal n. 24/2018, indicar através de mapeamento a área de vizinhança indireta. Observar que os dois mapas apresentados se referem à AVD.
11. Com relação ao item 3.4 CARACTERÍSTICAS DO ESPAÇO URBANO, ZONEAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, conforme item 3.4 do Termo de Referência da Lei Municipal n. 24/2018, apresentar a viabilidade de atendimento ao empreendimento, para os seguintes itens: Energia elétrica (Celesc) e Resíduos sólidos (Ambiental).
12. Com relação ao item 3.5.1.13 PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL, a CEIV entende que deve ser melhor detalhado e caracterizado as informações referente a Capela de Santo Amaro, devido a importância desse patrimônio junto ao empreendimento.
13. Com relação ao EIT, corrigir e/ou considerar no estudo os pontos abaixo (conforme o Termo de Referência da Lei Municipal n. 24/2018):

13.1. **Com relação à resposta no item 4.1:**

Demonstrar em forma de tabela (quadro de vagas) o número de vagas para cada tipo de finalidade (carga/descarga, embarque/desembarque, idoso, PCD) e veículos (moto, carro, ônibus, bicicleta). As 25 vagas dimensionadas atendem o número mínimo de vagas determinadas em legislação para este tipo de empreendimento? Verificar Lei Municipal nº 1677/1977 (Art. 24, parágrafo segundo), esclarecer cálculos e corrigir o EIT.

Ainda segundo a Lei Municipal nº 1677/1977, para hotéis e demais meios de hospedagem deve ser prevista 01 (uma) vaga de ônibus para embarque/desembarque inserida na área física do terreno. A área de embarque/desembarque demonstrada em projeto não contempla espaço físico suficiente para estacionamento de ônibus. Rever e reapresentar o Projeto Arquitetônico.

Também não foram apresentadas em projeto vagas reservadas para idosos e pessoas com deficiência (PCD) e destinadas para motos e bicicletas (paraciclo). Em

PARECER 014/2022 - CEIV

atendimento à Lei Municipal nº 2794/2008 (Art. 36), corrigir a atribuição das vagas e apresentar no quadro de vagas solicitado acima.

Ilustrar em projeto a capacidade da faixa de acumulação informada (ilustrar 3 carros alinhados até o portão) na entrada do empreendimento, assim como os veículos tipo no acesso à edificação (um entrando e outro saindo).

Especificar os horários de funcionamento nos controladores de acesso (guarita).

As imagens apresentadas nas figuras 1 e 2 representam o mesmo espaço do empreendimento, porém estão distintas (o projeto não é o mesmo). **Apresentar o Projeto Arquitetônico atualizado.**

13.2. **Com relação à resposta no item 4.2:**

Demonstrar no projeto atualizado o gabarito projetado apresentando a distâncias da linha de muro à edificação (C).

Melhorar a apresentação da Figura 4 (Sentido das vias no entorno do empreendimento), apresentando os sentidos de tráfego de todas as vias da área de vizinhança direta do empreendimento em maior escala.

13.3. **Com relação à resposta no item 4.3:**

Verificar se não houve modificações na localização dos pontos de ônibus apresentados na Figura 6, especialmente os da Rua Emanuel Rebelo dos Santos e Rua José Francisco Vitor.

13.4. **Com relação à resposta no item 4.4:**

Corrigir com base nas considerações dos itens posteriores (4.5 – item 17.4 e 4.13 – item 17.13).

13.5. **Com relação à resposta no item 4.5:**

Considerando que atualmente houve mudanças no sistema de Transporte Público de Balneário Camboriú, atualizar os mapas e figuras apresentados, assim como as linhas de ônibus e as projeções de geração de viagens por este modo de transporte.

13.6. **Com relação à resposta no item 4.6:**

Considerando que as contagens foram realizadas no início de 2019 e que o perfil turístico da região demanda grande variabilidade no tráfego de veículos, atualizar os dados e atribuir maiores intervalos de contagem (realizar contagens nos períodos da manhã e da tarde tanto para o dia útil quanto para o final de semana) para que seja possível averiguar com maior precisão as horas de pico e o fluxo de veículos na região. A decisão pelo dia de pico do final de semana baseou-se em práticas comuns ou possíveis evidências. Apresentar informações mais consistentes sobre a definição dos dias para as contagens ou coletar dados nos três dias do final de semana e comparar.

PARECER 014/2022 - CEIV

13.7. **Com relação à resposta no item 4.7:**

Considerar informações do item anterior.

13.8. **Com relação à resposta no item 4.8:**

Avaliar resposta apresentada no item 17.10.

13.9. **Com relação à resposta no item 4.9:**

Detalhar os referenciais do ITE para a obtenção dos valores 8,7 e 14,34 demonstrados para o cálculo de geração de viagens diárias, assim como dos coeficientes para o período da manhã (0,65 e 0,79) e da tarde (0,76 e 0,9). Apresentar a reta utilizada para a obtenção destes valores (gráfico ou diagrama), além da equação representativa.

Apresentar fonte e legenda para o diagrama apresentado na página 20 e atualizar as informações referentes à frota de veículos e projeções (os dados ainda são de 2018 e 2019). Segundo o DETRAN/SC, Balneário Camboriú apresentou frota de 99.741 veículos até dezembro de 2021 e atualmente já ultrapassou a marca de 100 mil veículos em circulação. As projeções apresentadas com taxa de crescimento decrescente não representa a realidade do município, visto que os dados apresentados na Figura 20 e na Tabela 5 indicam que a faixa de 100 mil veículos só seria alcançada em 2026. Rever e reapresentar os cálculos com projeções de 5 e 10 anos após o período de implantação do empreendimento.

Corrigir a redação do terceiro parágrafo da página 20 (palavras desconexas e de difícil interpretação).

Nas metodologias de geração de viagens, como deve ser considerado o pior caso, aproximar os resultados fracionados obtidos para o número inteiro imediatamente superior, quando for o caso.

Incluir na Tabela 5 o dia da semana (sábado), conforme mencionado no parágrafo imediatamente anterior.

13.10. **Com relação à resposta no item 4.10:**

Rever projeções da Tabela 5 (conforme considerações do item anterior) e reapresentar os cálculos dos níveis de serviço.

13.11. **Com relação à resposta no item 4.11:**

Rever os cálculos dos níveis de serviço conforme considerações dos itens anteriores. Considerar os dados de volume de tráfego em unidade de carros de passeio (ucp/h) para que possam ser estimados o percentual de motos e bicicletas a partir do Plano de Mobilidade de Balneário Camboriú (PlanMob).

13.12. **Com relação à resposta no item 4.13:**

PARECER 014/2022 - CEIV

Considerando que atualmente houve mudanças no sistema de Transporte Público de Balneário Camboriú, atualizar os mapas e figuras apresentados, assim como as linhas de ônibus e as projeções de geração de viagens por este modo de transporte.

13.13. **Com relação à resposta no item 4.14:**

Na fase de instalação do empreendimento, considerar a interferência no tráfego de veículos como *parcialmente reversível*.

Considerar o item "Deterioração das Vias Públicas" na matriz de impactos (aumento do fluxo de veículos pesados durante as obras).

14. Com relação ao item 3.7. LEITURA DA PAISAGEM, conforme item 3.7 do Termo de Referência da Lei Municipal n. 24/2018, deve-se analisar A INSERÇÃO DO EMPREENDIMENTO NA PAISAGEM DO ENTORNO, em especial a compatibilização do empreendimento com o bem tombado como Patrimônio Histórico de Santa Catarina a Capela de Santo Amaro.

A CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada, a pública (calçadas) e o bem tombado (Capela Santo Amaro). A abordagem deve focar em relação ao impacto (positivo ou negativo) que o empreendimento possa causar na segurança, vitalidade e atratividade que os pedestres experimentam ao andarem pela rua, e, principalmente, como tornar o local agradável e prazeroso para a permanência dos usuários. Como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços? Haverá telas, muros ou outros obstáculos? Como será acesso de pedestres? Apresentar soluções que integrem o empreendimento contemplando a valorização do espaço público.

Apresentar neste item imagens da simulação da inserção do edifício na vizinhança (imagens sem a inserção do edifício e com a inserção do mesmo)

15. Com relação ao item 3.8. Análise dos Níveis de Pressão Sonora, a CEIV entende ser necessário a medição sonora em um ponto junto ao bem tombado como Patrimônio Histórico de Santa Catarina a Capela de Santo Amaro.

16. Com relação ao item 4 Compensação Ambiental:

- 16.1. Rever numeração do item pois não segue a sequência do documento;
- 16.2. Rever o cálculo do IEU que deve ser 0,9% uma vez que o empreendimento ocupa área em ZAN;
- 16.3. Rever o cálculo do GI devido às alterações solicitadas;
- 16.4. Compatibilizar informações entre o estudo e o anexo 1, pois há, por exemplo, dados do valor de investimento e Grau de Impacto divergentes entre os dois documentos.

PARECER 014/2022 - CEIV

17. Com relação ao item 4.1.1.3 Matriz de impactos:

- 17.1. Rever a apresentação da tabela 10 do anexo 1, pois apresentam alguns campos com os textos cortados.
 - 17.2. Com relação a mitigação de plantio de 500 mudas nativas, indicar em projeto a área que será plantada esses espécimes arbóreos.
 - 17.3. Deve-se descrever as medidas mitigadoras do impacto sobrecarga na infraestrutura urbana.
 - 17.4. Para o impacto Emissão de material particulado, a CEIV entende ser necessário o acrescentar as seguintes medidas mitigadoras: Lavação das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno, cobrir com lonas os caminhões para evitar a queda de resíduos nas vias; realizar varrição das vias sempre que houver carreamento do solo no entorno.
 - 17.5. Deve ser considerado o impacto sobre a fauna da AVD. (afugentamento e/ou perda de habitat).
18. Rever o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer. O valor da contrapartida deverá ser apresentado em CUB/SC. Apresentar matriz qualiquantitativa e cálculo do valor de compensação, atualizados;
19. Apresentar versão do EIV/EIT com as atualizações, cumprindo com todos os itens conforme o Termo de Referência, anexo da Lei Complementar nº 24/2018.

Finalmente, cumpre ressaltar, em consonância com a LC nº 24/2018:

Art. 11, § 1º: O EIV será arquivado definitivamente, na hipótese do empreendedor não prestar esclarecimentos, ou deixar de atender a qualquer das solicitações, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa técnica, a contar do despacho da CEIV.

Na definição das medidas mitigatórias, estas devem ser efetivas, sendo necessária a comprovação de cumprimento das mesmas através da apresentação de relatório, em cumprimento às disposições dos artigos 16 e 17, da LC nº 24/2018:

*Art. 16 No pedido de certidão de habite-se, o empreendedor deverá comprovar à CEIV, o recolhimento aos cofres públicos municipais, da medida compensatória, e o **Relatório de Cumprimento das medidas mitigatórias**.*
(grifo do autor)

Parágrafo único. As medidas compensatórias, resultantes do não cumprimento de medidas mitigatórias, previstas no art. 17, deste diploma legal, deverão ser

PARECER 014/2022 - CEIV

pagas em uma única parcela, num prazo máximo de 10 (dez) dias, a serem contados a partir da notificação da CEIV ao empreendedor.

*Art. 17 Verificado pela CEIV, **o descumprimento da execução de qualquer medida mitigatória, estará o empreendedor sujeito a notificação**, com direito a regularização em até 5 (cinco) dias úteis, sendo que, **pelo não cumprimento ou na reincidência**, será estabelecida medida compensatória, considerando 10 (dez) vezes o valor proporcional a medida mitigatória não executada.* (grifo do autor)

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, 17 de março de 2022.

Michela Denise Parno Alcantara Lima
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (Presidente)

MARIA HELOÍSA LENZI (Vice-presidente)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro) FÁBIO MIRANDA BECKER (membro)

BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (membro)

ERICLIS MAGON (membro)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA (membro)

Obs.: este parecer é assinado digitalmente, sendo válido somente com as assinaturas.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 636A-CF64-784D-099F

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 17/03/2022 17:22:04 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 17/03/2022 18:09:46 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ERICLIS MAGON (CPF 094.XXX.XXX-79) em 17/03/2022 18:43:19 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 17/03/2022 18:50:12 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 17/03/2022 19:31:30 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 17/03/2022 21:53:23 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 18/03/2022 15:28:13 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 22/03/2022 14:22:29 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 22/03/2022 17:55:26 (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/636A-CF64-784D-099F>