

**EDUARDO DE MORAES SONDA ENGENHEIRO AMBIENTAL ESPECIALISTA EM DIREITO  
E GESTÃO AMBIENTAL; CREA SC 092656-4 - CADASTRO IBAMA 5522598 RUA 2300,  
Nº 260- BALNEARIO CAMBORIU TELEFONE: (47) 96211841**

**EMAIL: [eduardo\\_sonda@yahoo.com.br](mailto:eduardo_sonda@yahoo.com.br)**

**EMPRESA: ECOGAIA AMBIENTAL**

---

Ofício resposta ao : PARECER 014/2022 - CEIV COMISSÃO PERMANENTE DE  
ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)

1.1 . Consta em anexo o EIV com a lista de Mapas corrigido;

**1.2 - Consta no anexo 07 a ART do biólogo.**

**1.3 consta no anexo 12 o projeto arquitetônico**

**1.4 – Consta em anexo o EIV compatibilizado;**

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).

está apresentado no anexo 03 o cartograma com as imagens de satélite do imóvel em sua condição anterior a implantação do empreendimento.

R: No local havia uma pousada. Sobre a intervenção na edificação existente, o presente Projeto, mantém a volumetria, disposição e conserva todo edifício existente. Por se tratar de uma edificação destinada ao mesmo uso, anteriormente uma pousada, as intervenções que se fazem necessárias são a adequação dela a fim de atender norma atuais que incidem sobre sua ocupação.

A fim de viabilizar tal uso, foram necessários alguns acréscimos em relação ao prédio existente; estas ampliações contemplam basicamente circulações horizontais e verticais. Na cobertura do bloco central foi acrescentado um novo pavimento que abrigará o espaço de café da manhã, bistrô e cozinha, uma vez que no prédio existente não havia espaço que pudesse abrigar tais ambientes.

Com base nos pontos acima destacados, a Edificação será revitalizada, mantendo sua volumetria e ocupação do lote de sua construção original. O Projeto se trata de uma grande recuperação da edificação original, com pequenas intervenções, uma vez que esta estava em estado de abandono, e principalmente para respeitar o seu

entorno, no qual existe uma Edificação tombada pelo Patrimônio Histórico Municipal e Estadual.

Está apresentado no EIV o registro fotográfico ano de 2017, e nos anexos 13 – 21 as imagens de satélites do local em estudo . O Hotel foi adquirido no ano de 2014, pelas imagens de satélites dos anos anteriores é possível verificar que o local já estava consolidado.

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 indicar índices construtivos de projeto e o permitido para o zoneamento e apresentar previsão de população total prevista para o empreendimento, indicando a metodologia utilizada para estimativa ou previsão.

Segue o quadro de áreas do empreendimento índices construtivos de projeto e o permitido para o zoneamento. Consta no anexo 04 a explicação acerca da metodologia adotada bem como no EIV.

R:

## QUADRO DE ÁREAS POR ZONEAMENTO

### ZACS - I (Zona de Ambiente Construído Consolidado) ÁREA TOTAL

ÁREA DE MATRÍCULA NA ZACS-I	2.345,74m <sup>2</sup>
-----------------------------	------------------------

ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	(ZACS - I)	106,09m <sup>2</sup>
---------------------------	------------	----------------------

ÁREA A CONSTRUIR	(ZACS - I)	48,66m <sup>2</sup>
------------------	------------	---------------------

ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	(ZACS - I)	154,75m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	----------------------

		PERMITIDO	PROJETO
TAXA DE OCUPAÇÃO	(ZACS - I)	55%	5,14%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	(ZACS - I)	2	0,066

## TERRENO

### ÁREA

ÁREA MEDIDA (ALTIMETRIA)	19.759,56m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------------

ÁREA DO TERRENO EM MATRÍCULA (nº 7098 Atualizada para nº 15060)	13.746,50m <sup>2</sup>
---	-------------------------

ZONAS DE OCUPAÇÃO	ZACS-I e ZAN-II
-------------------	-----------------

## QUADRO DE ÁREAS

ÁREA EDIFICADA EXISTENTE MATRÍCULA nº15060	1.169,18m <sup>2</sup>
--	------------------------

ÁREA EDIFICADA EXISTENTE A REGULARIZAR	248,71m <sup>2</sup>
--	----------------------

ÁREA TOTAL EDIFICADA EXISTENTE	1.417,89m <sup>2</sup>
--------------------------------	------------------------

ÁREA A EDIFICAR	544,26m <sup>2</sup>
-----------------	----------------------

ÁREA TOTAL (EXISTENTE + A EDIFICAR)	1962,15m <sup>2</sup>
-------------------------------------	-----------------------

QUADRO 1 – QUADRO DE ÁREAS.

<b>ZACS - I</b> (Zona de Ambiente Construído Consolidado)		<b>ÁREA TOTAL</b>	
ÁREA DE MATRÍCULA NA ZACS-I		2.345,74m <sup>2</sup>	
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	(ZACS - I)	106,09m <sup>2</sup>	
ÁREA A CONSTRUIR	(ZACS - I)	48,66m <sup>2</sup>	
ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	(ZACS - I)	154,75m <sup>2</sup>	
		PERMITIDO	PROJETO
TAXA DE OCUPAÇÃO	(ZACS - I)	55%	5,14%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	(ZACS - I)	2	0,066
<b>ZAN - II</b> (Zona de Ambiente Natural II)		<b>ÁREA TOTAL</b>	
ÁREA DE MATRÍCULA NA ZACS-I		11.400,76m <sup>2</sup>	
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	(ZAN - II)	1.311,80m <sup>2</sup>	
ÁREA A CONSTRUIR	(ZAN - II)	495,60m <sup>2</sup>	
ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	(ZAN - II)	1.807,40m <sup>2</sup>	
		PERMITIDO	PROJETO
TAXA DE OCUPAÇÃO	(ZAN - II)	10%	11,96%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	(ZAN - II)	1,5	0,158

**Quadro 2 – Quadro de áreas por zoneamento.**

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.

R: PROJETO DO CANTEIRO DE OBRAS em anexo – Anexo 05;

5. Com relação ao item 2.5. Cronograma de Implantação, apresentar documento legível.

R: Cronograma de implantação em anexo – Anexo 11.;

6. Com relação ao item 2.6. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO/TOPOGRÁFICO, sugere-se apresentar o projeto em um anexo independente e não somente dentro do anexo Projeto de Terraplanagem.

R: LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO/TOPOGRÁFICO – Anexo 08.;

7. Com relação ao item 2.7 Levantamento Florestal, não foi localizado o inventário florestal informado. Apresentar.

R: Consta em anexo o Inventario Florestal acompanhado da ART – Anexo 06 E 07.;

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.

R: Informação corrigido no EIV.. As estimativas de demandas e produções foram atualizadas de acordo com a população estimada na metodologia apresentada no anexo 04.

9. Apresentar a Viabilidade de abastecimento da EMASA atualizada, na qual conste o grau de impacto do empreendimento;

R : Após a readequação do projeto hidro de acordo com as últimas alterações do arquitetônico, foi solicitado a viabilidade da EMASA ATUALIZADA com o grau de impacto do empreendimento (tem 09 do Parecer 014/2022). Entretanto a EMASA indeferiu o pedido alegando que o antigo proprietário possui débitos com a EMASA. Sendo assim, a assessoria jurídica da empresa requerente, impetrou com recurso na EMASA. Após análise do recurso, a procuradora da EMASA, DEFERIU O PEDIDO, alegando que o órgão pode emitir a viabilidade. Entretanto em nova consulta no sistema financeiro da EMASA, constatou-se débitos do atual proprietário, sendo assim será quitado estes débitos no decorrer da próxima semana para que a EMASA possa emitir a VIABILIDADE SOLICITADA.

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.

R: Informação corrigido no EIV. Está apresentada no anexo 022 o Mapa AVI.

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).

R: está apresentado em anexo 10 VIABILIDADE DE COLETA DE RESÍDUOS E VIABILIDADE DA CELESC.

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.

R: Informação corrigida no EIV.

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):

R: Consta no anexo 07 os questionamentos referentes aos itens 13.1 até 13.13.

Consta no anexo 12 o projeto arquitetônico aprovado.

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)

Resposta: Informação corrigido no EIV e na Avaliação de impactos ambientais (anexo 03) .

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.

Resposta: Informação corrigido no EIV. Consta no anexo 02 o projeto arquitetônico aprovado.

16. Com relação ao item 4 Compensação Ambiental:

R: CONSTA NO ANEXO 03 A AVALIAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS COM AS CORREÇÕES SOLICITADAS

Questionamentos referente aos itens 16.1 até o item 18, estão apresentados no anexo 03.

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.

R: CONSTA NO ANEXO 08 EIV/EIT. Assim que aprovado/superado as exigências do CEIV, será apresentado o EIV COMPATIBILIZADO EM UM ARQUIVO ÚNICO COM OS DOCUMENTOS APRESENTADOS NO ANEXO 02 E 03. (LAUDO DE RUÍDO E AVALIAÇÃO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA).



---

**EDUARDO DE MORAES SONDA**

Engenheiro Ambiental

CREA/SC 092656-4



## **ANEXOS**

**ANEXO 1 – ESTUDO DE TRAFEGO E IMPACTOS AMBIENTAIS DA EMPRESA ECOLIBRA**

**ANEXO 2 – LAUDO DE RUÍDO CAPELA SANTO AMARO.**

**ANEXO 03 – AVALIAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS DA EMPRESA ECOLIBRA**

**ANEXO 04 – OFÍCIO DE METODOLOGIA - ITEM 03 DO PARECER 014/2022**

**ANEXO 05 – PROJETO DO CANTEIRO DE OBRAS.**

**ANEXO 06 – INVENTÁRIO FLORESTAL;**

**ANEXO 07 – ART BIÓLOGO MOYA**

**ANEXO 08 – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO.**

**ANEXO 09 – VIABILIDADE CELESC**

**ANEXO 10 – VIABILIDADE AMBIENTAL DE COLETA DE RESÍDUOS;**

**ANEXO 11– VIABILIDADE AMBIENTAL DE COLETA DE RESÍDUOS;**

**ANEXO 12 – PROJETO ARQUITETÔNICO;**

**ANEXO 13– IMAGEM DE SATÉLITE ANO 2004**

**ANEXO 14– IMAGEM DE SATÉLITE ANO 2005**

**ANEXO 15– IMAGEM DE SATÉLITE ANO 2009**

**ANEXO 16– IMAGEM DE SATÉLITE ANO 2011**

**ANEXO 17– IMAGEM DE SATÉLITE ANO 2014**

**ANEXO 18– IMAGEM DE SATÉLITE ANO 2015**

**ANEXO 19– IMAGEM DE SATÉLITE ANO 2017**

**ANEXO 20– IMAGEM DE SATÉLITE ANO 2018**

**ANEXO 21– IMAGEM DE SATÉLITE ANO 2019**

**ANEXO 22– MAPA AVI**