

Protocolo 8- 55.491/2022

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: KOEDDERMANN CONSULTORES ASSOCIADOS

Data: 07/10/2022 às 17:12:31

Setores envolvidos:

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

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezados,

segue o Parecer nº 046/2022 - CEIV, referente à 1ª análise deste processo de EIV, para ciência e providências.

Att.

—

Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815

Fiscal de Obras II - SPU Presidente CEIV - Decreto 10.915/2022

Anexos:

PARECER_046_2022_Santa_Inn_Hotel_1_Analise_Prot_55491_2022.pdf

PARECER 046/2022 - CEIV

PARECER 046/2022 - CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 046/2022- CEIV – 07/10/2022

Processo Administrativo nº: e_55.491/2022 (1DOC)

Projeto: Santa Inn Hotel – AIGT Participações Ltda.

Área do lote: 1.182,18 m² (Matrícula 20975 – 2º ORI)/ 1.018,25 m² (área real)

Área total do empreendimento: 8.328,48 m²

Número de Pavimentos: 19 pavimentos

Número de leitos: 152 leitos (48 quartos existentes) + 63 leitos (45 quartos a implantar) = 215 leitos (93 quartos)

Projeção de atração do empreendimento: ver?

Vagas de Estacionamento: 66 vagas simples + 03 PNE + 20 motos + 01 Carga/descarga + 01 Embarque/desembarque + 01 ônibus

Endereço: Rua 4100 esq. Av. Normando Tedesco - Centro

Uso: Não residencial – Hotel

Zona: ZACC I B – Zona de Ambiente Construído Qualificado Consolidado de Alta Densidade.

Dic: 36698

Investimento previsto: 8.328,48 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 10.915, de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que Analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança - CEIV,

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 007 - e_55.491/2022, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso não residencial, denominado AIGT Hotel (Santa Inn Hotel) requerido por AITG Participações Ltda., inscrito sob o CNPJ 16.509.492/0001-85, situado na Rua 4100, nº 100, Centro, enquadrado no Art. 53, inciso III da Lei Municipal nº 2794/2008;

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 2015016673;

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 046/2022 - 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 (EIV) apresentado a CEIV faz as seguintes considerações:

1. Em relação ao item 2.2, conforme Termo de Referência da Lei Complementar nº 24/2018, indicar a metodologia utilizada para estimativa ou previsão de população;
2. Compatibilizar as informações do EIV em relação à população, que traz "*estima-se uma população de 186 pessoas durante a fase de operação..., sendo 126 hóspedes e 20 funcionários*";
3. Apresentar as imagens do futuro empreendimento conforme item 2.2 do Termo de Referência (TR anexo da LC nº 24/2018);
4. No item 2.4., indicar estimativa (quantidade) de materiais a serem utilizados, conforme o TR;
5. No item 2.4 Descrição das Obras, apresentar o projeto/croqui do canteiro de obras contemplando as cargas e descargas de materiais, concretagens (estacionamento dos caminhões – betoneira e bomba), as vagas de estacionamento para carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação (conforme medida mitigadora apresentada para o impacto "Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento"), e, as áreas de vivência e de manobra dos equipamentos e máquinas;
6. Em relação ao cronograma de obras, o mesmo deverá ser atualizado, pois traz a data de 29/11/2021 (supostamente de início dos serviços?); esclarecer se a obra durará o período de 120 meses, ou seja, de 10 anos. Ainda, a CEIV faz consideração que a obra não deverá iniciar antes do licenciamento da mesma (cronograma apresenta serviços de fundações nos meses 02, 03 e 04 - destinados a projetos e licenças);
7. No item 2.10 do EIV, rever as referências ao "Anexo VIII", considerando que o mesmo não faz parte da documentação apresentada;
8. Em relação às demandas e produção de fatores impactantes, apresentar o consumo de água, energia, produção de efluentes e de resíduos atual do empreendimento em funcionamento e a previsão/estimativa total para a operação de todo o empreendimento, considerando a disposição do art. 3º, § 3º da LC nº 24/2018:

"§ 3º O EIV deve analisar as diferenças entre as condições existentes, antes e depois da implantação ou ampliação do empreendimento quando couber."

9. Apresentar os cálculos referentes aos efluentes de drenagem e águas pluviais, item 2.10.5, indicando quantidade, distribuição temporal e local de lançamento (se houver excedente da capacidade do reservatório de reaproveitamento $v = 20,88m^3$), na fase de operação;

PARECER 046/2022 - CEIV

10. Em relação à produção de calor, na fase de operação, esclarecer se haverá a instalação de aparelhos condicionadores de ar, havendo a instalação dos mesmos, indicar a ocorrência de produção de calor;

11. Em relação à delimitação da área de vizinhança indireta (AVI), não foi possível a identificação da delimitação específica da mesma, apresentar de forma clara;

Considerações referentes ao EIT:

12. Com relação ao subitem 2.13.1.4 – Estacionamentos, foi destacado que não haverá espaço destinado ao estacionamento de bicicletas, devido ao tipo de uso do empreendimento (hotel), entretanto, a CEIV estima que haverá demanda de uso de bicicletas pelos funcionários do hotel. Inclusive, na Tabela de Medidas Mitigadoras para a fase de operação, foi mencionada a implantação de um paraciclo com capacidade mínima para 10 bicicletas. Rever no EIT;

13. Com relação ao subitem 3.7.1.1 – Sistema Viário Atual, no item “e) *Caracterização das vias*”, apresentar mapa indicativo dos dispositivos redutores de tráfego existentes (travessia elevada de pedestres, ondulações transversais/lombadas, Traffic Calming, fiscalizadores eletrônicos) no entorno do empreendimento;

14. Com relação ao subitem 3.7.1.2 – Serviços de Transporte Coletivo:

14.1. Incluir a apresentação do sistema de transporte coletivo atualizado, conforme o link a seguir: <https://www.bccoletivo.com.br/linhas-e-horarios/>;

14.2. Conforme a Lei Complementar nº 24, de 18 de Abril de 2018, apresentar as linhas e os itinerários de transporte coletivo (<https://www.bccoletivo.com.br/linhas-e-horarios/>) e a localização dos terminais urbanos e/ou rodoviários;

14.3. Apresentar mapa indicativo dos pontos de ônibus na Área de Vizinhança Direta (AVD) do empreendimento (diferenciar a representação dos pontos com abrigo e sem abrigo);

15. Com relação ao subitem 3.7.1.3 – Sistema Ciclovitário:

15.1. Indicar os dispositivos de suporte para usuários de bicicletas no entorno do empreendimento (bicicletários e paraciclos públicos);

15.2. Incluir mapa indicativo das ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas atualizado (incluir versão atualizada no site da Secretaria de Planejamento) na Área de Vizinhança Direta (AVD) do empreendimento, assim como os trechos propostos de melhorias e inclusão do sistema (Plano Ciclovitário);

16. Com relação ao subitem 3.7.1.4 – Sistema Pedonal, no primeiro parágrafo (página 169) foi mencionada a observação das figuras de 10 a 14, o que aparenta ser erro de digitação, uma vez que estas figuras dentro do EIV correspondem aos itens 2.2 e 2.5. Ainda, o conteúdo dessas 5 figuras não foi apresentado neste subitem (3.7.1.4);

PARECER 046/2022 - CEIV

17. Com relação ao subitem 3.7.1.8 – Alocação de viagens:

17.1. Na Tabela 22, corrigir a descrição “Alocação das viagens geradas por atração em um dia útil da semana”, visto que as contagens foram feitas no sábado (28/08/2021);

17.2. Também na Tabela 22, na última coluna, não seriam 11 viagens alocadas ao invés de 29? Corrigir;

17.3. Na Figura 98, corrigir a palavra “aábado” na descrição;

18. Com relação ao subitem 3.7.1.9 – Projeção do Tráfego, na Tabela 25 (página 180), o movimento 8 não deveria apresentar variabilidade entre as projeções “sem” e “com” influência do empreendimento? Conforme a Figura 97 (página 174), o movimento 8 é de atração pela Rua 4100;

19. Com relação à “Matriz de Avaliação e Classificação dos Impactos Causados Pelo Empreendimento” apresentada:

19.1. No impacto “Deterioração das Vias Públicas”, considerar como importância “moderada” e incluir como medidas mitigadoras:

- Reparação dos possíveis danos causados no entrono: base, pavimento, sistema de drenagem, passeio, meio-fio, quando danificados pelo tráfego de veículos pesados ou intervenções referentes à obra;
- Planejar a logística de entrega/retirada de materiais/insumos, de modo a reduzir o número de viagens à obra;

19.2. No Impacto “Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento”, considerar como “Parcialmente Reversível”. Ainda, incluir como medida mitigadora a aquisição e a instalação de equipamentos (câmeras de vídeodetecção ou laços indutivos, etc.) em cruzamento semaforizado. Quando da implantação, solicitar à BC Trânsito a definição do local para torná-lo integrado à central de controle de tráfego em tempo real do município e/ou para a prioridade seletiva ao Transporte Coletivo;

20. Com relação ao Projeto Arquitetônico:

20.1. Indicar no Projeto a localização do Paraciclo mencionado na Tabela de Medidas Mitigadoras para a fase de operação do empreendimento;

20.2. Compatibilizar o Projeto Arquitetônico com as discussões da Lei Municipal nº 2.794/2008. Conforme o Art. 184, os rebaixos de meio-fio para acesso a estacionamento e/ou garagens serão permitidos no limite de apenas dois por terreno, com largura máxima de 4,00 m para cada um, sendo admissível a largura de 6,00 m em caso de único acesso para dois veículos ao mesmo tempo. No Projeto Arquitetônico enviado,

PARECER 046/2022 - CEIV

além dos rebaixos de meio-fio já existentes foram indicados na Rua 4100, um de 6,00 m e outro de 9,00 m, e na Av. Normando Tedesco outro de 5,00 m;

21. Em relação ao item 3.8.4, na leitura da paisagem, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas) na fachada da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição. Como se dará a integração da fachada do empreendimento e a inter-relação com a calçada? As Figuras 111 e 112 (pág. 198) apresentam informações quanto a volumetria do empreendimento. Contudo, não possuem uma relação entre a área privada e o espaço público, como acesso de veículos, rampas de acessibilidade, arborização e paisagismo, isso numa forma clara. Apresentar além das imagens, os projetos arquitetônicos contemplando essa integração dos espaços;

Em relação aos impactos:

22. Para a classificação dos impactos "Contaminação do solo por resíduos da construção civil", "Contaminação do solo e águas subterrâneas por efluentes líquidos", a CEIV entende ser impacto "real". Adequar na Matriz Qualiquantitativa e nas demais descrições pertinentes;

23. Em relação ao impacto "perturbação à vizinhança em decorrência de ruídos", na fase de implantação, a importância é no mínimo moderada (3);

24. Em relação ao impacto "deterioração de vias públicas", na fase de implantação, a importância é no mínimo moderada (3);

25. Incluir impacto em relação ao aspecto "geração de tráfego", na fase de implantação, considerando a circulação de veículos envolvidos na obra, as entregas de materiais, as concretagens, etc;

26. No impacto "sombreamento do entorno próximo ao empreendimento", o prazo deve ser permanente (5);

27. Em relação ao "Índice sobre os recursos naturais (ISRN)", o estudo apresentou valoração "1 – Impacta os recursos naturais, mas o empreendimento é uma demanda reprimida no município", a CEIV entende que deverá ser demonstrado que o empreendimento é "demanda reprimida no município", ou seja, apresentar justificativa de tal demanda reprimida;

28. Em relação ao impacto "Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento", o percentual de mitigação apresentado de 80%, será analisado após a apresentação do projeto de canteiro de obras, no qual deverão estar indicadas as vagas no interior do lote

29. Para o impacto "pressão no sistema de coleta e tratamento de efluentes líquidos", as medidas mitigadoras apresentadas não representam um percentual de mitigação de 50%. A CEIV entende que não cabe 50%, pois as medidas apresentadas (ligação do esgoto sanitário na rede pública não caracteriza uma mitigação, pois se trata de cumprimento de norma sanitária. Ocorre a sobrecarga do sistema público. Rever, devendo ser reduzido o percentual;

PARECER 046/2022 - CEIV

30. Para o impacto “pressão no sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos urbanos”, as medidas mitigadoras apresentadas não representam um percentual de mitigação de 50%, devendo ser reduzido o percentual;

31. Não houve avaliação de impactos relacionados aos aspectos: ventilação, equipamentos comunitários, paisagem, patrimônio natural e cultural, interferências no meio natural. Rever;

32. 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.

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 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 versão digital.

PARECER 046/2022 - CEIV

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 07 de outubro de 2022.

Michela Denise Parno
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (Presidente)

MARIA HELOÍSA LENZI (Vice-presidente)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA -
SEMAM
(membro)

LUIS HENRIQUE G. CARDOSO – EMASA
(membro)

ERICLIS MAGON – BC TRÂNSITO
(membro)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO - SPU
(membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA
(membro)

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F9F1-FD41-E122-EB8C

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 07/10/2022 17:14:43 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 10/10/2022 08:24:17 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ ERICLIS MAGON DOS SANTOS (CPF 094.XXX.XXX-79) em 10/10/2022 13:57:08 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO (CPF 988.XXX.XXX-87) em 10/10/2022 16:46:57 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 11/10/2022 14:31:49 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 13/10/2022 15:16:26 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 13/10/2022 15:18:52 (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/F9F1-FD41-E122-EB8C>