

RESPOSTA AO PARECER 026/2024 – CEIV - COMISSÃO ESPECIAL DE  
ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

## SANTA INN HOTEL

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 046/2022 - CEIV – 07/10/2022  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 018/2023 - CEIV – 06/07/2023  
(X) Terceira Análise – Parecer nº 026/2024 - CEIV – 21/08/2024

**Processo Administrativo nº:** e\_55.491/2022 (1DOC)

**Projeto:** Santa Inn Hotel – AIGT Participações Ltda.

**Área do lote:** 1.182,18 m<sup>2</sup> (Matrícula 20975 – 2º ORI)/ 1.018,25 m<sup>2</sup> (área real)

**Área total do empreendimento:** 8.328,48 m<sup>2</sup>

**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:** 36 viagens (20 de atração + 16 de produção)

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

**Endereço:** Rua 4100 eq. 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

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Senhores membros da CEIV, é com grande satisfação que recebemos o parecer da TERCEIRA ANÁLISE do EIV referente ao empreendimento HOTEL SANTA INN, feita por esta douta comissão de análise da prefeitura de Balneário Camboriú. Atendemos as devidas solicitações colocando as respostas item por item, para facilitar a didática do vosso entendimento.

## QUESTÕES E RESPOSTAS

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;

*3ª Consideração da CEIV : Atendido parcialmente, sendo necessário rever as seguintes situações:*

*- Necessário incluir raios de curva e largura da entrada/saída dos acessos no canteiro de obras (reitera-se sobre os raios de giros das manobras);*

**Resposta:** Segue no ANEXO I o projeto do canteiro de obras ajustado em atendimento a este item.

*- Informar se o acesso de entrada e saída das máquinas e caminhões na etapa de fundação acontecerão somente pelo portão da Avenida Normando Tedesco. Se sim, incluir os raios de giros das manobras internas, das máquinas e caminhões, considerando a existência de automóveis e motos dentro do canteiro;*

**Resposta:** Sim, entrada e saída durante a fase de fundações será pelo portão da Avenida Normando Tedesco. Porém, durante a execução das fundações, é inviável a definição de local para estacionamento de veículos leves dentro do canteiro, já que a construção ocupará todo o terreno e a dinâmica de escavações é muito grande. Além disso, a equipe de obra durante a fase de fundações é reduzida.

*- Incluir em cada portão de acesso, dispositivos luminosos e sonoros, indicando as existências dos mesmos;*

**Resposta:** Segue no ANEXO I o projeto do canteiro de obras ajustado em atendimento a este item.

*- Rever a logística de transporte dos caminhões-betoneira e bomba estacionária. Considerando que a frequência de chegada e saída do caminhão-betoneira ser maior, estudar a possibilidade de substituição do estacionamento dos dois tipos, para que se reduza a frequência de operações a marcha à ré pela Avenida Normando Tedesco;*

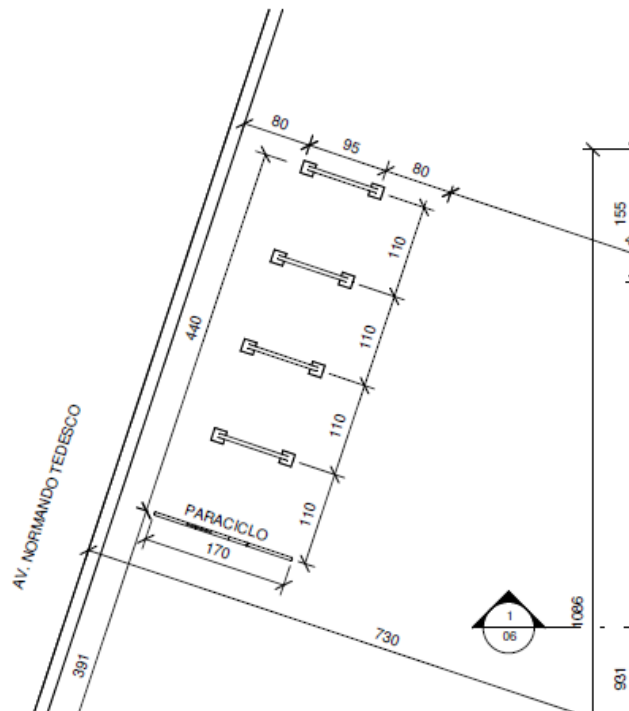
**Resposta:** Segue no ANEXO I o projeto do canteiro de obras ajustado em atendimento a este item.

#### 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;

*3ª Consideração da CEIV: Reitera-se a solicitação, devendo ser apontado o local previsto. Segue o projeto padrão de paraciclos da Secretaria de Planejamento Urbano, de acordo com o TIPO II do Manual de Sinalização Ciclovária do CONTRAN (Volume VII). As dimensões das imagens a seguir devem ser respeitadas e acrescentadas no projeto arquitetônico, incluindo elas como detalhes;;*

**Resposta:** O local do paraciclo está apresentado na prancha 01 (Nível 01 – Pavto Térreo) do Projeto Arquitetônico (ANEXO II). O mesmo estará no passeio junto da Av. Normando Tedesco. A estrutura atende ao padrão de paraciclos da Secretaria de Planejamento Urbano, de acordo com o TIPO II do Manual de Sinalização Ciclovária do CONTRAN (Volume VII).



**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);**

**3ª Consideração da CEIV : Atendido parcialmente, sendo necessário considerar no impacto “Pressão no Sistema de Transporte Público Coletivo”, fase de operação, a importância como “ALTA” e a redução da magnitude para, no máximo, 30%;**

**Resposta:** Atendido no EIV versão final e matriz quali-quantitativa.

**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;

*3ª Consideração da CEIV: Reitera-se a solicitação, devendo ser apontado o local previsto, conforme solicitado no item 12.*

**Resposta:** O local do paraciclo está apresentado na prancha 01 (Nível 01 – Pavto Térreo) do Projeto Arquitetônico (ANEXO II). O mesmo estará no passeio junto da Av. Normando Tedesco. A estrutura atende ao padrão de paraciclos da Secretaria de Planejamento Urbano, de acordo com o TIPO II do Manual de Sinalização Ciclovária do CONTRAN (Volume VII).

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, 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;

*3ª Consideração da CEIV: Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes situações:*

*- Considerando a altura do pé-direito do pavimento térreo, informada no ofício resposta, necessário incluir no projeto arquitetônico, placa de advertência (amarela e preta), a ser instalada no portão de acesso a garagem, indicando a altura máxima permitida;*

**Resposta:** Foi instalada placa de advertência A37, de acordo com Manual de Sinalização Vertical do Contran (Volume I) e Resolução Contran nº 965/2022 (anexos). Além disso foi indicada também em planta baixa, para melhor visualização (ANEXO II – Projeto Arquitetônico).

*- Considerando que a vaga prevista para o micro-ônibus é para atender a demanda de embarque/desembarque de passageiros, necessário incluir*

*área de proteção (zebrado com largura de 0,30 m) entre a vaga de micro-ônibus e a vaga PNE ao lado. OBS: a largura mínima da vaga de micro-ônibus deverá ser de 2,70 m;*

**Resposta:** Foi incluída área de proteção, e ainda está atendendo a dimensão mínima para micro-ônibus (ANEXO II – Projeto Arquitetônico).

*- Incluir vagas para pessoas idosas, respeitando o mínimo de 5% do total das vagas exigidas, respeitando a Lei nº 2.794/2008 e o Estatuto do Idoso;*

**Resposta:** Foram incluídas 04 vagas para pessoas idosas, próximas a circulação vertical da edificação, atendendo o Manual de Sinalização Horizontal do Contran (Volume IV), (ANEXO II – Projeto Arquitetônico).

*- Incluir, ao menos, 1 vaga de carga/descarga, atendendo a Tabela XX, anexa do Plano Diretor. OBS: em caso de subutilização da vaga de embarque/desembarque (microônibus) e havendo a possibilidade de sincronização da demanda, a mesma poderá ser utilizada também para carga/descarga, desde que a vaga citada seja de curta duração;*

**Resposta:** Foi incluída a vaga de carga/descarga, sendo subutilizada pela vaga de embarque/desembarque (microônibus). Essa sincronização é possível, atendendo a demanda. Foi citada na descrição da vaga (prancha 01, Nível 01 – Pavto Térreo) que a mesma será de curta duração (ANEXO II – Projeto Arquitetônico).

*- Incluir/Rever as sinalizações/dimensões do Símbolo Internacional de Acesso – SAI e das numerações das vagas PNE, conforme Resolução Contran nº 965/2022 (anexos) e imagens a seguir:*

**Resposta:** Foram incluídas nas vagas PNE, o Símbolo Internacional de Acesso – SAI, sem orla, com medidas de 80cm x 80cm, fundo azul e pictograma em branco; conforme Resolução Contran nº 965/2022. Foram incluídas em todas as vagas do projeto, a numeração, inseridas em um retângulo azul de 25cm x 20cm, onde a



numeração de cor branca com possui altura de 10cm; conforme Resolução Contran nº 965/2022 (ANEXO II – Projeto Arquitetônico).

- Incluir/Rever as sinalizações das vagas de PNE, idosos, motos, carga/descarga e embarque/desembarque, conforme Manual de Sinalização Horizontal do Contran (Volume IV) e imagens a seguir:

**Resposta:** *Foram incluídas nas vagas PNE, de pessoa idosa, motocicletas, carga/descarga e embarque/desembarque, suas respectivas sinalizações, de acordo com o Manual de Sinalização Horizontal do Contran (Volume IV), (ANEXO II – Projeto Arquitetônico).*

- Incluir, nas pranchas das vagas de estacionamento, as sinalizações verticais de regulamentação das vagas específicas (PNE, idoso, carga/descarga, embarque/desembarque e motos), conforme Manual de Sinalização Vertical do Contran (Volume I) e Resolução Contran nº 965/2022 (anexos);

**Resposta:** *Foram incluídas, nas pranchas, as sinalizações verticais de regulamentação das vagas específicas, (PNE, idoso, carga/descarga, embarque/desembarque e motos), conforme Manual de Sinalização Vertical do Contran (Volume I) e Resolução Contran nº 965/2022 (ANEXO II – Projeto Arquitetônico).*

- Rever o acesso veicular para as 2 vagas, na Rua 4100. Esse acesso deverá respeitar os artigos 40 e 60 (parágrafo único), da Lei nº 2.794/2008. OBS: necessário explicar qual o objetivo dessas 02 vagas projetadas. Seria para estacionamento ou parada de veículos?;

**Resposta:** Acesso para as 02 vagas na Rua 4100, classificadas como curta duração, foi redimensionado para 4,00m para atender a Lei nº 2.794/2008, seu distanciamento do raio da esquina continua sendo atendido (ANEXO II – Projeto Arquitetônico).

- Implantar no acesso à garagem, na Rua 4100, dispositivo luminoso e sonoro, indicando a existência do mesmo.

**Resposta:** Foi implantado dispositivo luminoso e sonoro. É possível ser visualizado na prancha 01 Nível 01 – Pavto Térreo, ao lado do acesso a garagem (ANEXO II – Projeto Arquitetônico).

#### 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;

*3ª Consideração da CEIV: Para o impacto “Contaminação do solo por resíduos da construção civil”, após a apresentação do PGRCC e verificação de que o mesmo traz medidas básicas. Logo, a CEIV solicita que o percentual de mitigação não ultrapasse ao valor de 50%. Ainda, ver itens 33 e 34 deste parecer e compatibilizar as informações em todos os documentos..*

**Resposta:** Atendido na versão final do EIV e matriz quali-quantitativa.

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;

*3ª Consideração da CEIV : Atendido parcialmente. Considerando a necessidade dos veículos de carga entrarem em marcha à ré pela Rua 4100, considerar a importância como ALTA e acrescentar a seguinte medida mitigadora: “Solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito, a Autorização Especial de Trânsito (AET), com 48 horas de antecedência, para as operações de logística de entrega de carga/mercadorias que envolvam o trânsito em marcha à ré pela Rua 4100, mesmo que em curto espaço”.*

**Resposta:** Atendido no EIV versão final e matriz quali-quantitativa.



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.

**Resposta:** A Matriz quali-quantitativa segue no ANEXO IV desta resposta.

33. Para o impacto “Alteração no Padrão de Escoamento de Águas Pluviais”, após a apresentação do memorial (Anexo IV – 1º Complemento), verifica-se que o volume do reservatório de águas pluviais é de 3,00 m<sup>3</sup> e, não de 20,88 m<sup>3</sup> (conforme apresentado anteriormente e na Matriz). Atualizar Matriz e reduzir percentual de mitigação para 0%, pois o volume do reservatório não é considerável (suporta 3,06 minutos de chuva com a vazão de projeto até que encaminhe o excedente para a rede pluvial pública).

*Consideração da CEIV (3ª análise): Diante da apresentação do PGRCC, que traz o cálculo do reservatório de águas pluviais, informando a adoção de um reservatório com volume de 20.880 litros. No primeiro complemento ao processo de EIV, cita que “Neste projeto, adotou-se um reservatório de 3000 L”. Questiona-se qual o volume real a ser adotado para o reservatório de reaproveitamento das águas pluviais? Será implantado reservatório de retardo? Se sim, qual volume? O cálculo do volume está de acordo com o Decreto nº 3.858/20024:*

*“Art. 1º A quantidade de volume, destinada ao sistema de captação e depósito de águas pluviais, conforme previsto nos artigos 72 e 73 da Lei Municipal nº 1.677/97, será definido, no mínimo, com base igual ao cálculo exigido para o reservatório superior (caixa d'água).”*

*Compatibilizar as informações em todos os documentos.*

**Resposta:** Segue no ANEXO III o PGRCC corrigido com a informação do reservatório de reaproveitamento de água pluvial de 3m<sup>3</sup>.

34. No impacto “Pressão no sistema municipal de abastecimento de água”, na OPERAÇÃO, reduzir o percentual de mitigação para 10% e alterar o volume do reservatório de reaproveitamento na Matriz (de 20,88 m<sup>3</sup> para 3,00 m<sup>3</sup>).

*Consideração da CEIV (3ª análise): Idem ao item 33.*

*Compatibilizar as informações em todos os documentos.*

**Resposta:** Alterações realizadas.

Sem mais, e sempre à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente,

---

**KOEDDERMANN CONSULTORIA LTDA.**

CNPJ 17.288.405/0001-70

Balneário Camboriú, 23 de setembro de 2024.