

RESPOSTA AO PARECER 044/2024 – CEIV - COMISSÃO ESPECIAL DE  
ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**SANTA INN HOTEL**

**PARECER 044/2024 - CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 046/2022 - CEIV – 07/10/2022
- ( ) Segunda Análise – Parecer nº 018/2023 - CEIV – 06/07/2023
- ( ) Terceira Análise – Parecer nº 025/2024 - CEIV – 12/07/2024
- (X) Quarta Análise – Parecer nº 044/2024 - CEIV – 11/11/2024

**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 geradas na hora-pico (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 QUARTA 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;

*4ª Consideração da CEIV: Atendido parcialmente, sendo necessário rever as seguintes situações:*

*- Necessário incluir raios de curva/de giro das manobras dos acessos no canteiro de obras. Na demonstração dos raios de giro, com a apresentação das manobras externas (nas vias) e internas (canteiro), necessário incluir as 4 variáveis seguintes: tipo de veículo (com o seu comprimento), raio de giro, ângulo de curva e escala. OBS 1: as 4 variáveis deverão ser expressas de forma técnica, conforme normas CONTRAN/DEINFRA, para a tipologia do veículo nos acessos de entrada e saída dos caminhões, indicando as interferências nas vias, em cada etapa da obra.*

*OBS 2: somente as indicações das rotas dos veículos, com setas/trajetos direcionais, não serão aceitas. - Rever a saída, pela Normando Tedesco, dos veículos dos colaboradores e dos caminhões médios de entrega de materiais, visto que os mesmos teriam que sair de marcha-ré do canteiro de obras. Incluir um acesso de saída pela Rua 4100, fazendo a logística de transporte desses veículos citados sendo a seguinte: entrada pela Avenida Normando Tedesco e saída pela Rua 4100;*

*- Incluir no portão de acesso, pela Rua 4100, o dispositivo luminoso e sonoro;*

*- Considerar as seguintes dimensões para as vagas de estacionamento dos veículos: 2,5 x 5,0 m;*

*- Incluir no projeto do canteiro de obras, as larguras dos rebaixos de meio-fio, em todas as etapas, além de apontar se os portões de acesso terão limitadores de altura.*

**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;

*4ª Consideração da CEIV: Atendido parcialmente, devendo adequar, no projeto arquitetônico, a ocupação plena prevista do paraciclo para 2,20 m (comprimento) em vez de 1,70 m;*

**Resposta:** Foi indicado na prancha 01, Nível 01 – Pavto Térreo, a alteração da medida do paraciclo no projeto arquitetônico para 2,20m conforme solicitado (ANEXO II).

#### 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;

*4ª Consideração da CEIV: Atendido parcialmente, devendo adequar, no projeto arquitetônico, a ocupação plena prevista do paraciclo para 2,20 m (comprimento) em vez de 1,70 m;*

**Resposta:** Foi indicado na prancha 01, Nível 01 – Pavto Térreo, a alteração da medida do paraciclo no projeto arquitetônico para 2,20m conforme solicitado (ANEXO II).

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;

*4ª Consideração da CEIV: Atendido parcialmente, devendo incluir as sinalizações verticais (placas) das vagas especiais (PNE e pessoa idosa) como detalhes no projeto arquitetônico;*

**Resposta:** Foram incluídas as placas verticais das vagas especiais no projeto arquitetônico, sendo estas encontradas nas pranchas 01, Nível 01 – Pavto Térreo e Nível 02 – Pavto G1, prancha 07, corte DD, e na prancha 08, corte EE. (ANEXO II).

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;

*4ª Consideração da CEIV: Na resposta ao parecer 026/2024, não veio menção a este item e, considerando que o layout e fachadas do empreendimento foram alterados, apresentar as imagens atualizadas.*

**Resposta:** Seguem imagens 3D atualizadas no ANEXO III deste documento.

#### 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;



*4ª Consideração da CEIV: Aguarda-se versão final para análise.*

**Resposta:** A versão final do EIV será apresentada após o parecer aprovativo. A matriz quali-quantitativa encontra-se no ANEXO IV deste documento.

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;

*4ª Consideração da CEIV: Aguarda-se versão final para análise, o anexo não foi localizado na terceira complementação.*

**Resposta:** A versão final do EIV será apresentada após o parecer aprovativo. A matriz quali-quantitativa encontra-se no ANEXO IV deste documento.

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.

*4ª Consideração da CEIV: Aguarda-se versão atualizada para análise, o anexo IV não foi localizado na terceira complementação.*

**Resposta:** A versão final do EIV será apresentada após o parecer aprovativo. A matriz quali-quantitativa encontra-se no ANEXO IV deste documento.

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).

*4ª Consideração da CEIV: Atendido parcialmente. Informar se o cálculo do volume está de acordo com o Decreto nº 3.858/2004.*

**Resposta:**

Certo, considerando o atendimento ao público, o volume de água potável aumentou.

| RESERVATÓRIO INFERIOR |              |             |
|-----------------------|--------------|-------------|
| %                     | CdTotal (m³) | VOLUME (m³) |
| 1,1                   | 028,39       | 31,23       |
| RESERVATÓRIO SUPERIOR |              |             |
| %                     | CdTotal (m³) | VOLUME (m³) |
| 0,400                 | 28,39        | 11,36       |

Volume tanque de contenção de cheias: aprox. 8 m³

Volume cisterna de reuso pluvial: aprox. 4 m³

O total da somatória entre contenção e reuso deve ser maior ou igual ao volume do reservatório superior potável.  
Com os volumes acima, está atendendo ao decreto.

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 m³ para 3,00 m³).

*4ª Consideração da CEIV: Aguarda-se a documentação para análise e a resposta completa ao item 33.*

**Resposta:** A matriz quali quantitativa encontra-se no ANEXO IV deste documento.

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, 05 de fevereiro de 2025.