

Balneário Camboriú, 18 de dezembro de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
COMISSÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Prezado (a) Senhor (a);

O KOCH TROPICALE, detentor do CNPJ 02.831.172/0001-32, caracteriza-se por uma edificação comercial do ramo de varejo de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios. Sua localização pretendida se dá na 5ª Avenida e Rua Araquari, bairro dos Municípios, município de Balneário Camboriú/SC, conforme imagem a seguir (Figura 1).



Figura 1 – Localização do empreendimento.



O terreno de instalação do empreendimento possui Matrícula nº 65.624, constante no Livro nº 2 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, e tem área total de 5.075,48 m². A referida matrícula está apresentada no ANEXO I deste ofício.

A edificação possuirá área total construída de 6.754,35 m², sendo 1.921,65 m² de áreas de vendas e 2.340,88 m² de estacionamento coberto para clientes, com 02 vagas nas docas, 104 vagas de estacionamento para clientes para automóveis, onde 06 vagas são para idosos, 03 vagas para Portadores de Necessidades Especiais (PNE), 38 vagas para motocicletas e 48 vagas para bicicletas.

O quadro de áreas do empreendimento em estudo está apresentado a seguir (Figura 2).

ESTATÍSTICO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
RESUMO ZONEAMENTO ZAV-IA					RESUMO ZONEAMENTO VUOD-I				
Área de Matrícula		2.443,24			Área de Matrícula		2.632,24		
Permitido		Projeto			Permitido		Projeto		
TO	60,00%	1.465,94	44,15%	1.078,71	TO	100,00%	2.632,24	85,07%	2.239,28
IA	1,50	3.664,86	0,82	2.006,48	IA	2,00	5.264,48	1,61	4.246,42
PERMEABILIDADE E VEGETABILIDADE									
Área de Matrícula					5.075,48				
Mínimo					Projeto				
P	15,00%	761,32	15,54%	788,82					
V	5,00%	253,77	6,23%	316,11					

Vagas de Veículos		Obrigatório	Projeto			
			Simples	Dupla	Tripla	Total
Estac. De Uso Público	Total	114	114	-	-	114
	Veículos Comuns	-	-	-	-	104 vagas
	Veículos PNE	2% = 3 vagas	-	-	-	4 vagas
	Veículos Idoso	5% = 6 vagas	-	-	-	6 vagas
	Motos	10% = 12 vagas	-	-	-	38 vagas
	Bicicletas	-	-	-	-	48 vagas

CÁLCULO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

ÁREA DE VAGAS = 1,00 x 1,00 x 1,00 / 2,00

1,00 x 1,00 x 1,00 / 2,00 = 0,25

0,25 x 114 = 28,5

TOTAL DE VAGAS NECESSARIAS: 114

VAGAS EM PROJETO: 114 VAGAS

NOTA: O empreendimento atende à demanda de vagas conforme Lei nº 1.880/2012, de Aracaju/SE.

QUADRO DE ÁREAS					
QUADRO DE ÁREAS (ZONEAMENTO ZAV-IA, ÁREA = 2.443,24)					
Pavimento	Tipo	Área Computável	Área não Computável	Vazios	Total
Térreo	Edificação	1.078,71	0,00	0,00	1.078,71
2º Pavimento	Edificação	927,77	133,32	0,00	1.061,09
3º Pavimento	Edificação	0,00	0,00	0,00	0,00
Barrilete/Laje técnica	Técnico	0,00	109,62	0,00	109,62
Reservatório	Técnico	0,00	50,07	0,00	50,07
TOTAL		2.006,48	293,01	0,00	2.299,49

QUADRO DE ÁREAS (ZONEAMENTO VUOD-I, ÁREA = 2.632,24)					
Pavimento	Tipo	Área Computável	Área não Computável	Vazios	Total
Térreo	Embasamento	0,00	2.215,58	0,00	2.215,58
2º Pavimento	Embasamento	2.123,21	116,07	0,00	2.239,28
3º Pavimento	Embasamento	2.123,21	0,00	2.123,21	0,00
Barrilete/Laje técnica	Técnico	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservatório	Técnico	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		4.246,42	2.331,65	2.123,21	4.454,86

Figura 2 – Quadro de áreas do empreendimento.

O imóvel em questão está localizado à jusante do ponto de captação e recalque de água bruta (ERAB) para abastecimento público, em área de abrangência da rede de abastecimento de água e de rede coletora de esgoto, contemplada pela coleta de resíduos sólidos municipal e sem registros de alagamentos e/ou inundações. As viabilidades de atendimento estão apresentadas no ANEXO II deste ofício.

De acordo com a Lei Municipal nº 2794/08, sua localização se dá na ZAV-I-A - Zona de Ocupação Vocacionada de Média Densidade, onde os usos permitidos são comerciais e de serviço. Porém, durante o processo de avaliação do projeto pela Prefeitura Municipal, foi constatado que o imóvel se localiza também na VUOD-I.

A Consulta de Viabilidade para Construção nº 96715/24, emitida pela Secretaria de Planejamento Urbano de Balneário Camboriú, e a Consulta de Viabilidade nº 96715/24, emitida pela Secretaria do Meio Ambiente de Balneário Camboriú, constam no ANEXO III deste ofício.

Fase de Implantação

As obras terão duração de cerca de 6 meses, conforme cronograma de obras constante no ANEXO IV deste ofício.

Para a realização dos serviços, haverá contratação de 50 até 80 funcionários, dependendo da fase da obra.

Os materiais a serem consumidos durante as obras estão apresentados na tabela a seguir (Figura 3).

Material	Quantidade	Unidade
Concreto Usinado 50MPa	1.607,56	m ³
Aço CA50	90,45	ton
Estrutura Prémoldada de Concreto	1.189,74	m ³
Estrutura Metálica	42,83	ton
Paredes e Divisórias Drywall	547,56	m ²
Painéis Termoisolantes	786,62	m ²
Bloco de Concreto para Alvenaria 14x19x39	5.000,00	und
Argamassa para Alvenaria	1,90	ton
Piso Granito Polido 80x40	2.574,65	m ²
Piso Porcelanato	227,15	m ²
Asfalto	694,80	m ²
Paver	471,00	m ²
Forro em Gesso	70,00	m ²
Forro em PVC	14,05	m ²
Tinta PVA Lata 18L	68,00	und
ACM Fachada	21,90	m ²

Figura 3 – Estimativa de consumo de materiais durante as obras.

Fase de Operação

O horário de funcionamento pretendido é das 08:00h às 22:00h.

A população prevista para o empreendimento em operação é de 750 pessoas transitórias e 90 funcionários, conforme projeto hidrossanitário.

Haverá a instalação dos seguintes equipamentos:

- Torneiras e descargas redutoras de consumo de água;
- Iluminação com lâmpadas LED;
- Aberturas para iluminação e ventilação natural;
- Tubulação para o ar-condicionado SPLIT;
- Tubulação e cablagem telefônica;
- Gás central e;
- Sistema de monitoramento por câmeras.

As imagens a seguir apresentam a projeção 3D do supermercado KOCH TROPICALE.



Figura 4 – Imagem 3D do empreendimento (1).



Figura 5 – Imagem 3D do empreendimento (2).



Figura 6 – Imagem 3D do empreendimento (3).

KOEDDERMANN CONSULTORIA LTDA