

**RELATÓRIO-CASA DE SAÚDE - SANTOS
HOSPITAL CASA DE SAÚDE
REFERÊNCIA: 047869/2021-61**

Este documento representa o Relatório da Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança – COMAIV do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo à ampliação do Hospital Casa de Saúde - Santos, da empresa CS- Santos Empreendimentos Imobiliários Ltda., localizado à avenida Conselheiro Nébias 644 - Boqueirão – Santos/ SP Santos-SP.

RELATORIA DA COMAIV	RELATORES
DATA:08/02/22 Local: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO	Roberto Moyano – representante da SESERP Glaucus Renzo Farinello – representante da SEDURB Maria Valéria e Ronald do Couto Santos – representantes da Seport -RC Ernesto Tabuchi – representante da SEGOV Luciane Beck– representante da CET Ronald Lima – representante da SIEDI Caroline Malagutti Fassina e Luiz Otávio de Almeida Castro– representantes da SEMAM Daniel Onias Nossa – representante da SESEG Carolina Ozawa – representante da SMS

I – INTRODUÇÃO

O presente documento trata da análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, elaborado pela Relatoria da Comaiv, conforme composição técnica acima identificada, para a ampliação do empreendimento vinculado à prestação de serviços de saúde, denominado CASA DE SAÚDE - SANTOS, localizado no bairro do Boqueirão, em Santos/SP, que abrange o quadrilátero compreendido entre as ruas Machado de Assis 92, Armando Sales de Oliveira 31, Alberto Baccarat 23 e avenida Conselheiro Nébias. Tal empreendimento hospitalar já funciona na cidade de Santos, desde 1925, ou seja, 96 anos e encontra-se em conformidade com as Leis Complementares 1.005 e 1.006/2018, que tratam respectivamente do Plano Diretor e do Uso e Ocupação do Solo.

Figura 1 – Localização do empreendimento.

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

Nome do Empreendimento:	HOSPITAL CASA DE SAÚDE – SANTOS
Razão Social:	CS-SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ:	22.102.110/0001-05
Endereço:	Av. Conselheiro Nébias, Nº 644
Bairro:	Boqueirão
Município:	Santos/ SP
CEP:	11.045-002
Telefone:	(13) 3202-2500
Home page:	https://hospitalcasadesaude.com.br/
Representante Legal:	Evandro Rambaldi e Matos
Cargo:	Diretor Vice-presidente
e-mail:	evandro@hospitalcasadesaude.com.br

quanto à empresa que elaborou o EIV,

DADOS DA EQUIPE TÉCNICA	
Razão Social:	Impactrans Mobilidade Urbana LTDA.
CNPJ:	15.561.548/0001-88
Registro CAU:	36318-9
Endereço:	Rua Teixeira de Freitas, 23 – Cj. 56 – Campo Grande - Santos/ SP CEP: 11075-720
Telefone:	(13) 3307-1719 (11) 97693-3623
E-mail:	andressa.sanchez@impactransconsultoria.com
Responsável Técnico	Andressa Karina Sanchez Arquiteta e Urbanista CAU Nº A39047-0
Equipe Técnica:	Andressa Karina Sanchez Arquiteta e Urbanista Marcos Paulo Gomes de Oliveira Arquiteto e Urbanista

II – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Apresenta projeto de ampliação, com acréscimo de área construída da ordem de 15.794, 25 m².

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

ÁREA EXISTENTE	7.204,97 m ²
ÁREA DEMOLIÇÃO	2.308,30 m ²
AMPLIAÇÃO	15.794,25 m ²
ÁREA TOTAL (REAL)	20.690,92 m²

O novo prédio será construído no espaço entre os dois blocos existentes, ocupando a área de um pátio. Será composto por apartamentos, pronto-socorro, maternidades, centro de diagnóstico e atendimento ambulatorial. O hospital possui hoje 155 leitos e passará a oferecer o dobro de sua capacidade, ou seja, irá dispor de 310 leitos, com serviços de hotelaria, centro de diagnósticos, centros obstétrico e de endoscopia, UTIs novas com especialidades, áreas de apoio aos funcionários e área administrativa. O prédio terá ainda um auditório para palestras e congressos.

Hoje o hospital possui em seu quadro de funcionários, 1.000 colaboradores. Com a ampliação, a previsão é contratar 700 funcionários, totalizando em 1.700 colaboradores, divididos em:

- Atendimento de Pronto Socorro: 106 existentes e 180 futuros;
- Atendimento de Ambulatórios: 216 existentes e 367 futuros;
- Atendimento Internação: 315 existentes e 536 futuros;
- Serviços Administrativos: 297 existentes e 505 futuros.

III – DA ANÁLISE DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA

Para permitir a compreensão integrada da ampliação do empreendimento no âmbito interno da Comaiv, esta estabeleceu a análise dos impactos de vizinhança do empreendimento apresentados no EIV à luz do artigo 17 da Lei Complementar 793/2014 e alterações posteriores no processo administrativo 45106/2021-59, conforme apresentado a seguir.

I - Adensamento populacional, por meio de indicação da previsão de aumento ou redução da população de moradores e/ou de usuários a ser gerado pelo empreendimento ou pela atividade.

II – Equipamentos urbanos e comunitários, por meio de indicação da demanda a ser gerada nos serviços de educação, saúde, segurança e equipamentos comunitários de esporte, cultura e de lazer.

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

III – Uso e ocupação do solo, por meio de projeto arquitetônico contendo a descrição do projeto, a implantação do empreendimento ou da atividade, a área do terreno, a planta de situação, a volumetria e o número de edificações, o número de unidades, as tipologias das edificações e das unidades, a identificação da área total construída, da taxa de ocupação utilizada, do coeficiente de aproveitamento utilizado, dos recuos e da taxa de permeabilidade do solo utilizados e demais informações que se fizerem necessárias quanto à edificação e aos acessos, as vagas de estacionamento utilizadas, os impactos esperados na área de influência e nas áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental, bem como o atendimento à legislação de parcelamento do solo.

IV – Valorização ou desvalorização imobiliária, por meio de elaboração de estudo baseado na planta genérica de valores, comparando o valor atual e o previsto após a implantação do empreendimento ou da atividade.

V – Sistemas de circulação e transporte, por meio de estudo de ampliação e adequação da estrutura viária existente e de estudos de acessibilidade e fluidez do trânsito.

VI – Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental, em atendimento à legislação municipal, estadual e federal pertinentes.

VII – Serviços públicos, por meio de propostas de melhorias e ampliação dos serviços e/ou das redes de abastecimento.

VIII – Produção de resíduos, poluição sonora, atmosférica, das águas, do solo e conforto ambiental, em atendimento à legislação municipal, estadual e federal pertinentes, garantindo o destino final dos materiais produzidos e a proteção dos recursos naturais e das condições de qualidade ambiental vigentes.

IX – Impacto socioeconômico, por meio da descrição e demonstração dos empregos diretos e indiretos a serem gerados com a implantação do empreendimento ou atividade.

X – Acessibilidade e mobilidade de pessoas com deficiência, em atendimento à legislação federal pertinente.

I - Adensamento populacional

No que se refere à fase de implantação do empreendimento, o adensamento populacional é insignificante nesse período.

No que se refere à fase de operação, o EIV apresenta uma previsão real de adensamento populacional para a área do empreendimento, inclusive levando em

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

conta os colaboradores a serem contratados, um aumento da ordem de 70% (passando de 1.000 para 1.700), como também prevê o próprio potencial de atendimentos e visitantes.

O bairro do Boqueirão, com base em dados do censo do IBGE de 2010/2011, corresponde a uma das áreas mais adensadas da área insular de Santos. Com cerca de 30.869 habitantes distribuídos numa área de 1,537 km², apresenta densidade demográfica da ordem de 20.085,01 hab/km².

Diante do exposto, deve-se destacar que a Casa de Saúde se encontra em localização estratégica oferecendo serviços de grande relevância na área de saúde, ou seja, de interesse público para uma região onde há universidades, escolas, comércio, serviços, uma área já adensada do ponto de vista populacional.

Esta Relatoria conclui que a medida mitigadora apresentada pelo empreendedor, ou seja, contratação de empresas e de funcionários locais, seja satisfatória para eventuais impactos dessa natureza.

II – Equipamentos urbanos e comunitários

Em relação aos equipamentos urbanos, o EIV traz uma lista desses equipamentos e, tendo em vista a natureza do empreendimento, este vem ao encontro de prover a comunidade com mais um serviço de atendimento na área de saúde.

Sendo assim, esta Relatoria considera que não haverá impactos de vizinhança, além disso, no EIV, o empreendedor estabelece que haverá fornecimento de plano de saúde privado para os funcionários.

III – Uso e ocupação do solo

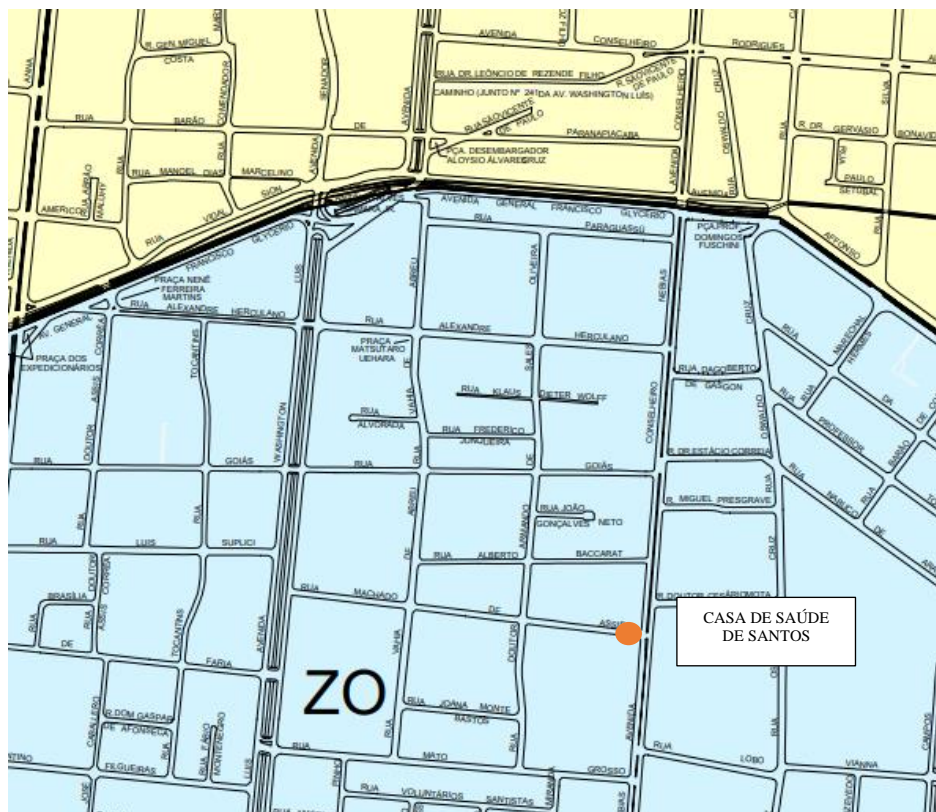
Inicialmente é importante destacar a localização do empreendimento na Zona da Orla – ZO, que é considerada área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados. Neste contexto, trata-se de atividade (CS4) que vem sendo desenvolvida há mais de 96 anos.

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A localização do empreendimento abarca a AAS Sul – AA3, porção do território onde se pretende melhorar as condições urbanísticas existentes, além de normatizar e diversificar a produção imobiliária, expandir a oferta de serviços, inclusive do transporte público, com articulação dos diferentes modais, incentivar o estabelecimento de equipamentos de infraestruturas urbanas adequadas ao nível de adensamento, a exemplo de valorização dos espaços públicos, áreas verdes, espaços de convivência públicos e privados.

Sendo assim, trata-se de empreendimento que se encontra em conformidade com a Lei Complementar 1.006/2018.

Figura 2 – Localização do empreendimento na Zona Intermediária (ZO), de acordo com a Lei Complementar 1.006/2018.



Fonte: Anexo II da Lei Complementar 1.006/2018.

Figura 3 – Localização do empreendimento na Área de Adensamento Sustentável Sul, de acordo com a Lei Complementar 1.006/2018.



Fonte: PMS, 2022.

Acrescenta-se que o empreendimento está localizado em quadra onde na face leste encontra-se via arterial (Av. Cons. Nébias, via de maior capacidade de suporte que permite ligações entre as diversas regiões da cidade, com médio a alto fluxo de veículos, por onde passam também os sistemas de transporte de alta capacidade e veículos de carga de menor porte). Por sua vez, na face Sul constata-se a presença de via coletora (vias que coletam e distribuem o tráfego entre as vias arteriais e as locais, ou entre coletoras).

Figura 4 – Localização do empreendimento e a hierarquização viária, de acordo com a Lei Complementar 1.006/2018.



Fonte: Anexo VIII da LC 1.006/2018.

Sendo assim, esta Relatoria considera que o empreendimento respeita a legislação vigente quanto ao uso e ocupação do solo e atende as premissas do Plano Diretor da cidade para a área insular.

IV – Valorização e desvalorização imobiliária

No que se refere à questão da valorização e desvalorização imobiliária, deve-se ratificar que se trata de empreendimento tradicional da área de saúde em funcionamento há mais de 96 anos na mesma localidade.

Sendo assim, esta Relatoria considera que o empreendimento ao atender as diretrizes do Plano Diretor da cidade e à legislação de uso e ocupação do solo, não é um vetor de desvalorização imobiliária na atualidade.

V – Sistemas de circulação e transporte

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O sistema viário apresentado na figura 4 revela que a localização do empreendimento é estratégica, porém, levando em conta o tempo em que está em funcionamento na região, a ampliação do mesmo, associado ao sistema de circulação existente e o transporte público oferecido, conclui-se que o empreendimento não irá trazer impactos de vizinhança significativos.

Por sua vez, o EIV detalha o sistema de transporte coletivo presente na região que é diversificado e significativo, concluindo que não se espera impacto de grande magnitude para este, tendo em vista a integração direta do VLT com linhas de transporte público.

Destaca que haverá acessos segregados ao empreendimento, conforme figura abaixo.

Figura 6 – O empreendimento e seus acessos.



Fonte: EIV Casa de Saúde de Santos, 2021.

Sendo assim, esta Relatoria embora considere que os acessos independentes sejam uma forma de mitigar eventual impacto no trânsito, especialmente em vias arteriais, deve-se complementar o projeto com baias de embarque e desembarque de passageiros para a manutenção do fluxo de veículos nessas vias.

Por sua vez, o empreendedor já se dispõe a gerenciar o aumento da demanda do tráfego de veículos com o agendamento de veículos pesados, evitar filas e estacionamento de caminhões no sistema viário existente. O próprio empreendedor

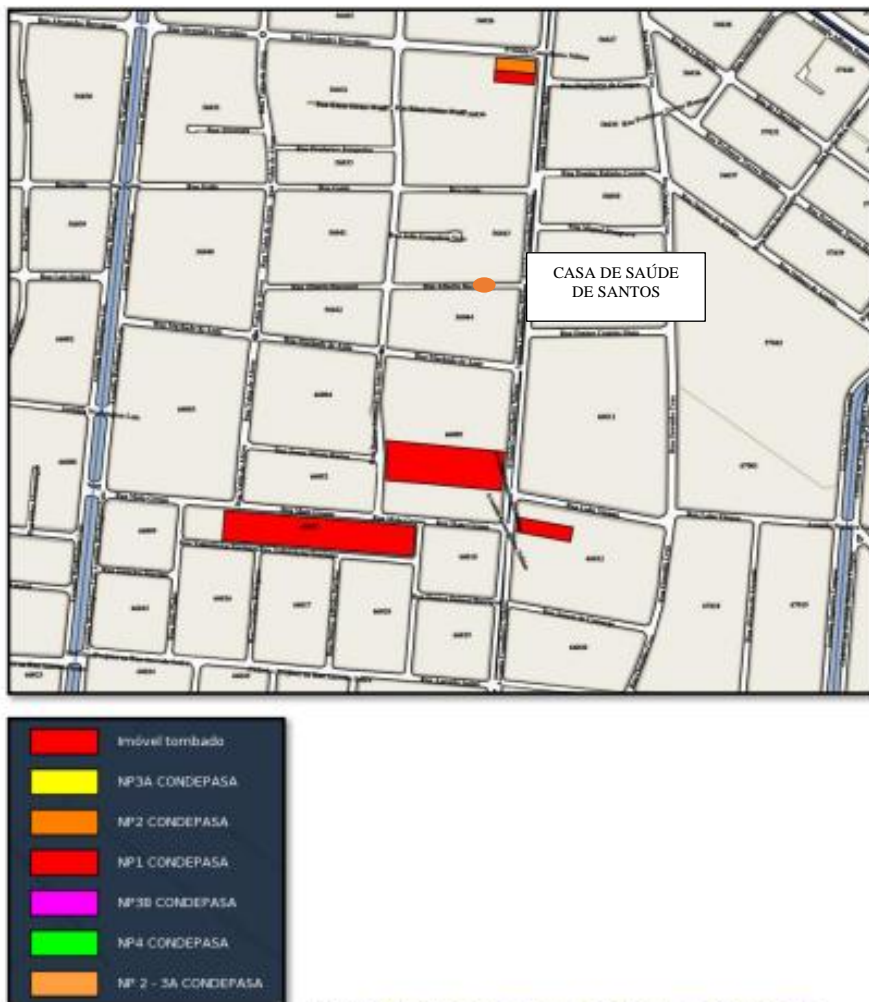
COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

estará incentivando seus colaboradores a fazerem uso do transporte público em detrimento do particular.

VI - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental,

Conforme o EIV, esse empreendimento não impacta áreas protegidas, visto que na área de influência não existem sítios arqueológicos, terras indígenas, comunidades tradicionais e unidades de conservação.

Em relação a bens tombados, o EIV apresenta a figura com a localização desses bens, porém, o empreendimento, mesmo com a sua ampliação, não interfere nos mesmos.



Fonte: <https://eqov.santos.sp.gov.br/santosmapeada>

Fonte: EIV Casa de Saúde de Santos, 2021.

VII - Serviços públicos

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

O abastecimento de água no perímetro do empreendimento é proveniente da rede abastecimento existente no município de Santos, de responsabilidade da SABESP. O empreendedor estará atendendo as diretrizes da Sabesp no que se refere à ampliação do empreendimento. Por sua vez, o esgotamento sanitário já está presente na área e qualquer recomendação da Sabesp deverá ser acatada.

Em relação à energia elétrica, a área conta com abastecimento por parte da concessionária CPFL Piratiniga e qualquer outra diretriz estabelecida pela concessionária deverá ser cumprida.

Também há a previsão para o fornecimento de gás para o empreendimento por parte da COMGAS.

Sendo assim, esta Relatoria reconhece que haverá aumento da demanda por água, esgotamento sanitário, energia elétrica e gás e o empreendedor deverá cumprir as exigências das concessionárias de serviços públicos.

VIII - Produção de resíduos, poluição sonora, atmosférica, das águas, do solo e conforto ambiental.

1. Resíduos sólidos

Resíduos de Serviços de Saúde são aqueles gerados nas atividades típicas da manutenção da saúde, em conformidade com regulamentos e normas do Sisnama e Anvisa, incluindo-se aqui os gerados em hospitais, pronto socorros e clínicas médicas. São caracterizados, especialmente, pela sua periculosidade intrínseca (patogenicidade), esses resíduos devem sofrer procedimentos específicos, tanto de segregação quanto de coleta.

Com coleta segregada dos demais resíduos, os resíduos de serviços de saúde têm sistema de gestão específico, sendo direcionados a sistemas de tratamento que eliminem a periculosidade inerente aos mesmos, tais como autoclavagem ou 61 incineração, e, uma vez descontaminados e atendendo legislação específica, podem ser direcionados à disposição final.

Em Santos os resíduos de serviços de saúde são coletados por empresa terceirizada, que utiliza veículos adaptados para a realização desse serviço. O gerenciamento de resíduos sólidos gerados na operação do empreendimento contempla as melhores práticas, conforme descrito na Plano de Gestão Integrada de

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Resíduos Sólidos do Município de Santos. A prática de coleta seletiva de resíduos sólidos comuns gerado é realizada conforme o padrão de cores estabelecido pela Resolução CONAMA nº 275/2000.

Esta Relatoria recomenda que o empreendimento faça uso das melhores práticas no que se refere aos resíduos de saúde. Recomenda ainda que na fase de implantação os resíduos da construção civil sejam encaminhados em conformidade com a legislação vigente.

Por sua vez o empreendedor estabelece como medida mitigatória seguir as diretrizes estabelecidas no Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, prática de coleta seletiva, armazenamento de resíduos de interesse a locais de reprocessamento, tratamento e disposição final.

2. Poluição sonora

Durante a implantação do empreendimento, na fase de implantação, serão produzidos ruídos inerentes à construção civil dentro dos parâmetros e horários admissíveis estabelecidos pelas Normas ABN NBR 10.151 e 10.152, conforme Resolução CONAMA nº 01/1990.

Deve-se destacar que as atividades desenvolvidas no empreendimento não são fonte de geração de ruídos. Neste contexto, haverá ruídos de sirene de ambulâncias, mas estes são transitórios e afeitos apenas a casos de urgência.

Sendo assim, esta Relatoria, recomenda apenas o uso adequado de sirenes dos veículos que entrem ou saiam do empreendimento, tendo em vista que a poluição sonora estabelecida na fase de implantação será mitigada em conformidade com parâmetros e horários admissíveis, conforme a legislação vigente no município.

3. Poluição atmosférica

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá um aumento das emissões de CO₂ e de outros gases por conta do aumento do fluxo de caminhões. A mitigação desse impacto está atrelada à umectação das vias de circulação dos veículos pesados na área do empreendimento e na cobertura com lona dos caminhões que estarão levando o solo excedente para um local legalmente licenciado para este fim.

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Durante a fase de operação, as atividades do empreendimento, segundo o EIV, não fazem uso de equipamentos que gerem partículas ou gases que possam provocar poluição atmosférica.

Sendo assim, esta Relatoria, conclui que já estão presentes as mitigações para este impacto de vizinhança.

4. Das águas pluviais e subterrâneas

Inicialmente, é importante destacar que os imóveis que abrigam ou irão abrigar a ampliação do empreendimento sob análise já constituem áreas praticamente impermeabilizadas em função de usos no passado.

Assim, o sistema de drenagem presente na área será capaz de suportar a ampliação do empreendimento.

Por sua vez, com a impermeabilização, não haverá impactos no lençol freático.

5. Da poluição do solo

O EIV prevê ampliação do empreendimento com demolições e construções. Assim, todos os resíduos da construção civil deverão ser encaminhados conforme a legislação pertinente.

Na operação, com a impermeabilização do terreno, não haverá poluição do solo.

6. Do conforto ambiental

A arborização urbana influencia diretamente na qualidade de vida da população, oferece benefícios como o sombreamento e conseqüentemente redução ou amenização da temperatura (conforto térmico e sombra), são também capazes de absorver parte do ruído das ruas e de reter muito das partículas em suspensão (redução da poluição e de ruídos).

Esses benefícios contribuem para o equilíbrio físico-ambiental das cidades, amenizando assim qualquer agressividade ao meio urbano, melhorando o clima e a qualidade atmosférica como um todo.

Embora o EIV considere a arborização da região abundante, com espécies de médio porte, recomenda-se que o empreendedor, ao realizar a recomposição dos

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

passeios públicos da área do entorno do empreendimento, aumente a biomassa na área com o estabelecimento de espécies arbóreas.

7. Do sombreamento, iluminação e ventilação

Sombreamento/Iluminação

Tendo em vista o porte do empreendimento, especialmente volumetria, forma e altura, esta Relatoria considera que a questão do sombreamento e iluminação não são significativos.

Ventilação

A área insular de Santos recebe ventos principalmente de Sul e Sudeste, conforme dados de órgãos oficiais. A posição do empreendimento, voltada para o leste, em área da Zona da Orla, recebe a ventilação vinda do mar de forma atenuada.

IX – Impacto socioeconômico.

Com a ampliação do empreendimento serão gerados novos empregos seja na fase de implantação quanto na fase de operação. Nesta última fase, por conta do aumento do número de colaboradores e do número de atendimentos, haverá um aumento de demanda para as atividades comerciais e de prestação de serviço existentes na área de influência, potencializando a criação de novas atividades.

Esta Relatoria destaca que os impactos positivos sobre esta área da Zona da Orla serão importantes além de estar em conformidade com as diretrizes urbanísticas da legislação municipal.

X – Acessibilidade e mobilidade das pessoas com deficiência.

O projeto de ampliação do empreendimento encontra-se em conformidade com a normatização vigente no que se refere ao cumprimento da ABNT NBR 9050:2015, garantindo acessibilidade e mobilidade às pessoas portadoras de deficiência.

Esta Relatoria destaca que os impactos positivos de uma ampliação de empreendimento sobre esta área da Zona Orla onde a questão de acessibilidade e mobilidade das pessoas portadoras de deficiência já são integralmente incorporadas desde a fase de projeto.

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Assi, esta Relatoria recomenda como medida mitigatória a recuperação dos passeios públicos nos moldes do Programa Calçada para Todos no entorno de todo o empreendimento com apresentação e implantação desse projeto incluindo baias de embarque e desembarque de passageiros, além de um aumento da arborização no entorno do empreendimento.

IV – CONCLUSÃO

A Relatoria concluiu pela viabilidade da ampliação do empreendimento, aprovando o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e impõe medidas mitigadoras decorrentes da análise desse Estudo, medidas essas que julga adequadas para garantir a melhoria da sustentabilidade urbana. As medidas estabelecidas passam a ser elencadas a seguir.

- Apresentar e implantar projeto de recuperação dos passeios públicos, nos moldes do Programa Calçada para Todos, na quadra do empreendimento. Prazo: 12 meses após a assinatura do TRIMMC
- Implantar arborização na quadra do empreendimento, monitorando o crescimento durante 12 meses. Prazo: 12 meses após a assinatura do TRIMMC
- Implantar baias de embarque e desembarque para o empreendimento para garantir a fluidez do trânsito na área do entorno do empreendimento. Prazo: 12 meses após a assinatura do TRIMMC

Santos, 10 de março de 2022

Representante da SEDURB
Ricardo Martins

Representante da SEGOV
Ernesto Kazuwo Tabuchi

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

Representante da SIEDI
Ronald Santos Lima

Representante da SESERP
Carlos Tadeu Eizo

Representante da SEMAM
Luiz Otavio de Almeida Castro

Representante da SMS
Carolina Ozawa

Representante da SEDUC
Cristiane Simões Gameiro Guedes

Representante da SEFIN
Mabel Barreiro Cardama

Representante da SESEG
Daniel Onias Nossa

Representante da SEPORT-RC
Ronald do Couto Santos /
Maria Valeria Affonso dos Santos

Representante da SECULT
Márcia Regina Nakandakare

Representante da CET-SANTOS
Fabiana de Cassia Israel Alves Porto
Alegre