

**RELATÓRIO-RESIDENCIAL PANORAMA
ÂNCORA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA.
REFERÊNCIA: 45106/2021-59**

Este documento representa o Relatório da Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhaça – Comaiv do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça - EIV, relativo ao empreendimento residencial Panorama, da empresa Âncora Administração e Comércio Ltda., localizado à rua Barão de Paranapiacaba, 139 e 141 - Encruzilhada – Santos/ SP Santos-SP.

RELATORIA DA COMAIV	RELATORES
DATA:08/02/22 Local: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SEDURB	Roberto Moyano– representante da SESERP Daniel Onias Nossa - representante da SESEG Ronald Couto – representante da SAPIC Fabiana de Cássia e Luciane Beck – representante da CET Ronald Lima – representante da Siedi Luiz Otávio – representantes da SEMAM Glaucus Farinello – representante da SEDURB Ernesto Tabuchi – representante da SEGOV

I – INTRODUÇÃO

O presente documento trata da análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça – EIV, elaborado pela Relatoria da Comaiv, conforme composição técnica acima identificada, para o empreendimento plurihabitacional e comercial, denominado RESIDENCIAL PANORAMA, localizado no bairro da Encruzilhada, em Santos/SP, que abrange os números 139 e 141 da rua Barão de Paranapiacaba. Tal empreendimento foi apresentado à Prefeitura de Santos de modo a atender as Leis Complementares 1.005 e 1.006/2018, que tratam respectivamente do Plano Diretor e do Uso e Ocupação do Solo e havendo previsão de aplicação de Outorga Onerosa de Direito de Construir - OODC.

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

Figura 1 – Localização do empreendimento.



Fonte: Projeto Arquitetônico – ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Assim, o presente documento contempla o enquadramento legal do empreendimento, suas implicações diretas e indiretas no tecido urbano da área de influência, nas características do bairro da Encruzilhada, especialmente levando em conta questões de adensamento populacional, mobilidade, acessibilidade, sistema de transporte, dentre outros aspectos, tendo em vista tratar-se de intervenção considerada de grande porte e que se deve garantir a boa qualidade de vida.

Sendo assim, a análise também contempla aspectos relativos ao meio ambiente urbano, avaliando as possibilidades de mitigação/compensação de impactos de vizinhança negativos e potencialização dos impactos de vizinhança positivos, durante e pós implantação do empreendimento sob comento.

As seguir, são apresentadas informações prestadas no corpo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV,

quanto ao empreendimento,

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

Denominação:	Residencial Panorama		
Endereço:	Rua Barão de Paranapiacaba, 139 e 141 - Encruzilhada – Santos/ SP		
Matrículas do Imóvel:	39.291		
Área Total do Terreno:	3.229,86 m ²	Área Total Construída:	38,649,73 m ²
Tipo de Construção:	Edifício plurihabitacional e de prestação de serviços		
Data prevista para início da obra:	01/12/2021	Tempo estimado de obra:	48 meses
Projeto arquitetônico	Anexo a esse relatório		
Processo de aprovação do projeto na Prefeitura	13960/2021-19		

quanto ao empreendedor,

Razão Social:	ANCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
CNPJ:	46.834.461/0001-60
Endereço:	Rua Guaiaó, 66, sala 1401 - Aparecida - Santos/SP
Telefone:	(13) 3491-2093
Responsável legal pelo empreendimento:	Tiago Torres de Araújo - CREA:5061637375/D
E-mail:	tiago@ancoraconstrutora.com.br
Home Page:	www.ancoraconstrutora.com.br

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

quanto à empresa que elaborou o EIV,

Razão Social:	S4C Empreendimentos e Construções LTDA. - ME
CNPJ:	21.191.612/0001-89
Endereço:	Rua Apeninos, 400, cj. 905, Acimação, São Paulo - SP. 01533-000
Telefone:	(11) 3492-6652
Contato:	contato@s4cconstrucoes.com.br
Home Page:	http://s4cconstrucoes.com.br/
Responsável técnico:	Eng. Civil Marcelo Perez Cabral, Msc. CREA/SP: 5061717988 Membro Titular do IBAPE/SP: 1851

II – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento é constituído por 252 unidades habitacionais distribuídas em 18 pavimentos tipo, além da área comercial, de lazer, de prestação de serviços, estacionamentos, num montante de área construída da ordem 39.223,47 m², com distribuição especificada a seguir.

O edifício contará com: Subsolo para estacionamento de veículos, reservatórios e serviços. Térreo para acessos, estacionamento de veículos, portaria, medidores, subestação, gerador e lixeiras, loja, depósito, sanitários visitantes e funcionários. Mezzanino rampa de acesso ao G1, além de vazio loja. Pavimento G1 para estacionamento de veículos e áreas técnicas. Pavimento G2 para estacionamento de veículos e áreas técnicas. Pavimento G3 para estacionamento de veículos e áreas técnicas. Pavimento Lazer contará com piscinas, sanitários, copa, espaço para churrasqueira, *gourmet*/festas, jogos adultos, jogos *teens*, espaço kids, spa, saunas, *coworking*, *fitness*, *playground*, áreas descobertas; Pavimento Tipo 18 pavimentos tipos com 14 apartamentos por andar, sendo: 03 apartamentos de 03

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

dormitórios e 11 apartamentos de 02 dormitórios. Ático contará com barrilete e reservatórios.

Os acessos a esse complexo são diferenciados em função do uso residencial, comercial, além da entrada de pedestres. Assim, há acessos pela avenida Gal. Francisco Glicério (comercial), avenida Washington Luiz (pedestres) e pela rua Barão de Paranapiacaba (residencial).

Trata-se de um empreendimento que estará sob o rótulo de edifício verde, tendo em vista que:

1 - será implantado visando conforto térmico e melhor aproveitamento da iluminação natural; 2 - terá áreas verdes, tais como jardins e jardineiras descobertos, com área inferior ou igual a 15% do terreno; 3 - haverá bicicletário no canteiro de obras para utilização dos trabalhadores até a conclusão da obra; 4 - haverá captação de água pluvial por meio da utilização de reservatório de retenção, conforme projeto; 5 - haverá sistema de controle de fluxo de água de todas as torneiras de todos os sanitários em todas as áreas privativas; 6 - haverá sistema de controle de fluxo de água através de caixa acoplada para todos os vasos sanitários em todas as áreas comuns e privativas; 7 - haverá iluminação com sensores de presença nos halls e escadas; 8 - serão utilizadas lâmpadas de LED nas áreas comuns. 9 - haverá elevadores inteligentes. 10 - serão utilizados elementos arquitetônicos e materiais, como varandas e revestimento cerâmico, para conter o calor e a incidência de luz solar em todos os compartimentos de todas as áreas privativas, destinados à utilização prolongada conforme Código de Edificações do Município.

III – DA ANÁLISE DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA

Para permitir a compreensão integrada 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,

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

saúde, segurança e equipamentos comunitários de esporte, cultura e de lazer.

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.

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

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 conta o bairro da Encruzilhada, com base em dados do censo do IBGE de 2010 e estimativas feitas para julho de 2021, concluindo que haverá adensamento populacional e a consequente demanda por “atividades comerciais, de serviços, podendo favorecer a criação de novas atividades na região”.

Apresenta ainda a previsão de adensamento para o fluxo de pessoas que eventualmente devem frequentar o empreendimento seja de forma regular como de forma esporádica.

Diante do exposto, ao se analisar o projeto do empreendimento, este já prevê a mitigação de tais impactos na medida que contempla áreas específicas de estacionamento, de lazer, de trabalho (*coworking*), de comércio e de serviços. Além disso, todos os domingos, na avenida Gal. Francisco Glicério, há feira livre que finda na confluência com a avenida Senador Feijó, exatamente de forma lindeira à quadra do empreendimento.

Acrescenta-se a passagem constante do VLT que realiza seu fluxo leste/oeste na ilha de São Vicente e a proximidade com o entroncamento com a nova linha em execução que chegará ao centro da cidade. Acrescenta-se a presença de ciclovia que acompanha o trajeto do VLT e suas conexões com ciclovias que permitem a realização de trajetos no sentido praia-centro.

Por sua vez, este adensamento populacional vem ao encontro das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor (LC 1.005/2018), especialmente em seus artigos 50 e 51 que tratam das Áreas de Adensamento Sustentável, ou seja, conforme inciso I do art. 51, são áreas onde se pretende promover maior aproveitamento do solo urbano com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas articuladas com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, adequada ao adensamento previsto.

Por sua vez, a partir do momento que houver maior adensamento populacional nesta área, haverá maior número de pessoas realizando deslocamentos a pé nas vias públicas do entorno em todos os períodos do dia, induzindo vitalidade para a região e para esta área da quadra que se encontra sem ocupação há alguns anos.

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

Sendo assim, esta Relatoria considera que impactos de vizinhança associados ao adensamento populacional estarão sendo mitigados no próprio empreendimento.

II – Equipamentos urbanos e comunitários

Em relação aos equipamentos urbanos, o EIV traz uma lista de todas as instituições de ensino fundamental e médio particulares, públicas (estaduais/municipais) e de ensino superior no entorno do empreendimento. Todas distam menos de 2km do empreendimento. Assim, conclui-se que o aumento da demanda na área educacional, esta poderá ser diluída nos estabelecimentos existentes.

Por sua vez, a rede de saúde disponível conta com Ambulatório de Especialidades, consultórios médicos, hospital Ana Costa, Casa de Saúde de Santos, hospital Conselheiro Nébias, hospital São Lucas e outros que podem atender eventual demanda por serviços dessa natureza. Acrescenta-se que, tendo em vista o público alvo do empreendimento, depreende-se que parte dele poderá ter plano de saúde particular.

Embora o empreendimento esteja localizado em área com carência de equipamentos de esporte e lazer, este irá oferecer área de lazer, piscina, playground, salão de festas, academia churrasqueiras para tal finalidade.

Por sua vez, o empreendimento encontra-se muito próximo do VLT e de pontos de embarque e desembarque de outros modais de transporte o que permitirá deslocamentos mais longos por meio de transporte público.

Sendo assim, esta Relatoria considera que não haverá impactos relevantes na atual rede de equipamentos de educação, lazer e saúde da cidade.

III – Uso e ocupação do solo

Inicialmente é importante destacar a localização do empreendimento na Zona Intermediária (área residencial de média densidade em processo de renovação urbana, onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação), no bairro da Encruzilhada, junto à Área de Adensamento Sustentável (áreas ao longo dos sistemas de transporte coletivo de média capacidade de carregamento existentes e previstos na macro área insular), em especial na Área de Adensamento Sustentável Oeste,

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

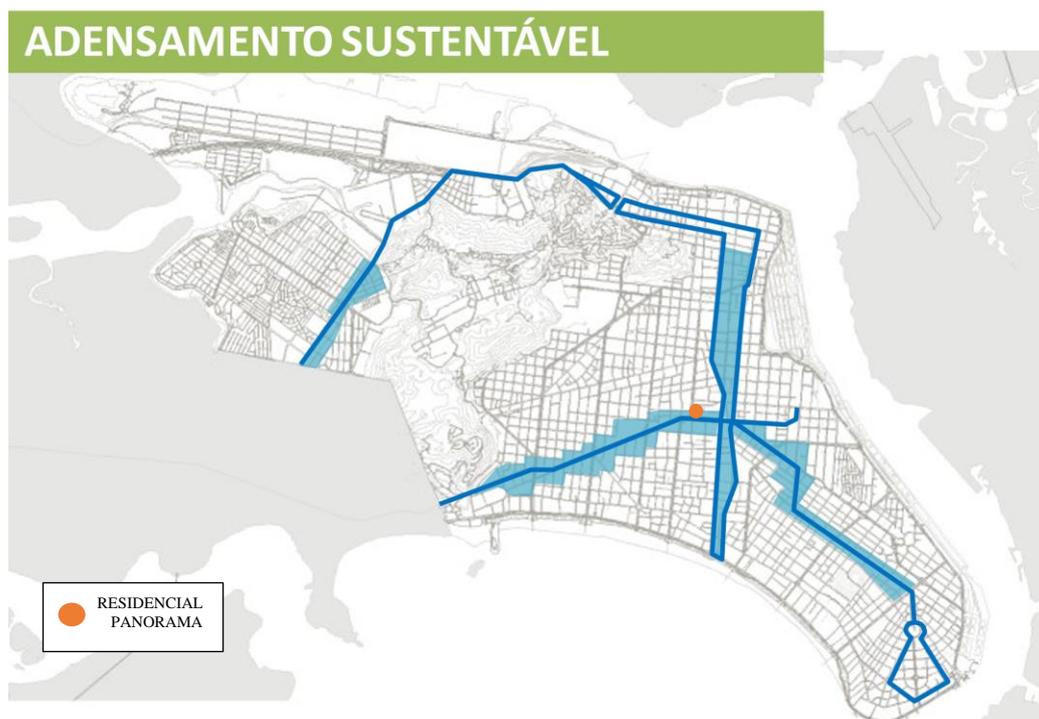
onde se pretende requalificar as centralidades existentes com o estabelecimento de atividades e usos diversificados, conforme figuras abaixo apresentadas.

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



Fonte: PMS, 2022.

Acrescenta-se que o empreendimento se encontra localizado em quadra onde nas porções sul, leste e oeste existem vias arteriais (Gal Francisco Glicério,

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Washington Luiz e Senador Feijó, vias de maior capacidade de suporte que permitem 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). Apenas na face norte é limitada por via local.

Deve-se destacar ainda a presença de Corredor de Desenvolvimento Urbano ao longo da avenida Gal. Francisco Glicério e avenida Washington Luiz.

A seguir, são apresentadas as figuras relativas ao sistema viário lindeiro ao empreendimento.

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.

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

Sendo assim, esta Relatoria considera que o empreendimento ao atender as diretrizes do Plano Diretor da cidade para a área insular poderá ser um indutor da valorização imobiliária na região.

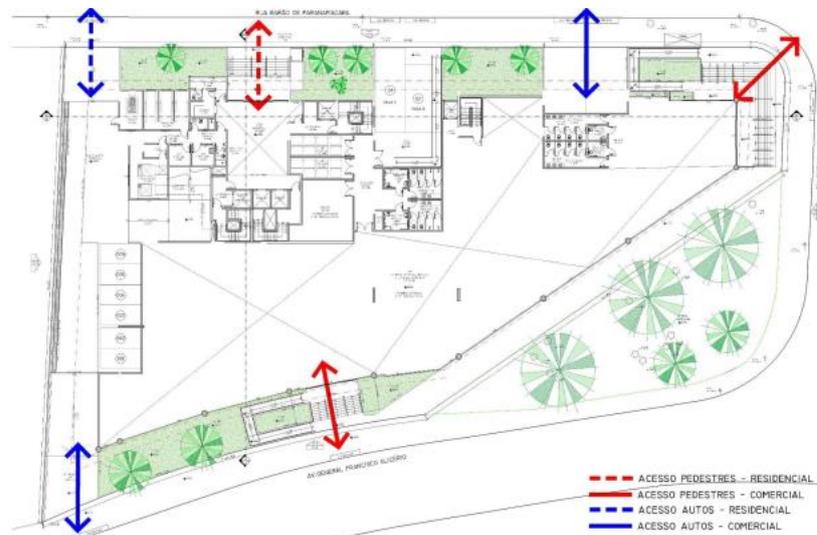
V – Sistemas de circulação e transporte

O sistema viário apresentado na figura 4 revela que o empreendimento está localizado junto a três vias arteriais e uma via local, constituindo polo atrativo de trânsito e transporte, o que se depreende que haverá um aumento do fluxo de veículos nessas vias tanto na fase de implantação como na fase de operação do empreendimento.

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 10 linhas da Viação Piracicabana.

Destaca que haverá acessos segregados no empreendimento para cada tipo de atividade. Para o uso residencial, o acesso é feito pela rua Barão de Paranapiacaba, por dois pontos diferentes, um para pedestre e o segundo para automóveis. Para o uso comercial, o acesso é realizado por quatro pontos, dois para pedestres e dois para automóveis, na R. Barão de Paranapiacaba e avenidas Washington Luís e Francisco Glicério, conforme figura abaixo.

Figura 6 – O empreendimento e seus acessos.



Fonte: EIV Residence Panorama, 2021.

PREFEITURA DE SANTOS

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Embora entendamos que os acessos independentes sejam uma forma de mitigar impacto no trânsito, neste caso específico é inviável qualquer acesso ou saída de veículos pela avenida Francisco Glicério, visto que no trecho entre a avenida Washington Luiz e avenida Senador Feijó já existem problemas atualmente na fluidez viária devido à supressão de uma das faixas da referida via pela implementação do VLT, reduzindo de 4 para 3 o número de faixas de rolamento.

Conforme os dados apresentados no RIT quanto aos indicadores de saturação da via, observamos nas projeções futuras, em algumas aproximações, um índice que corresponde ao trânsito completamente parado em determinados horários, o que seria muito prejudicial para a região. Apesar deste fato estar registrado no RIT, não foi apresentada nenhuma medida para a redução deste índice.

Sendo assim, foi sugerido que sejam solicitadas algumas informações complementares a fim de mensurarmos de forma adequada os impactos verificados. Desta forma temos a seguinte situação:

- Devido o momento vivenciado por motivo da COVID19 e as alterações da rotina da grande maioria das pessoas, que em grande parte, estão trabalhando em “home office”, ou aulas, principalmente das faculdades, que estão “on-line”, entendemos que a realização de apenas 01 (uma) contagem volumétrica, no mês de novembro/2021, não representa a real situação do fluxo viário, para o cálculo do Estudo apresentado. Foi sugerida que sejam realizadas novas contagens volumétricas, de pelo, mais 02 (dois) dias, a fim de encontrar o VDM (Volume Diário Médio) mais próximo do real.

- Foram solicitados maiores esclarecimentos quanto a projeção citada no RIT de "17% da população fixa utiliza como meio de transporte o automóvel", por se tratar de imóvel considerado de classe média-alta, com apartamentos de 02 (dois) e 03 (três) dormitórios, esta porcentagem utilizada encontra-se abaixo do real, sendo assim o número de veículos estimado para o edifício residencial estaria incorreto.

- Os tempos semafóricos de alguns locais utilizados no estudo para o cálculo dos índices de saturação não foram considerados condizentes com os programados nas vias, fazendo com que os cálculos apresentados destes pontos sejam

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

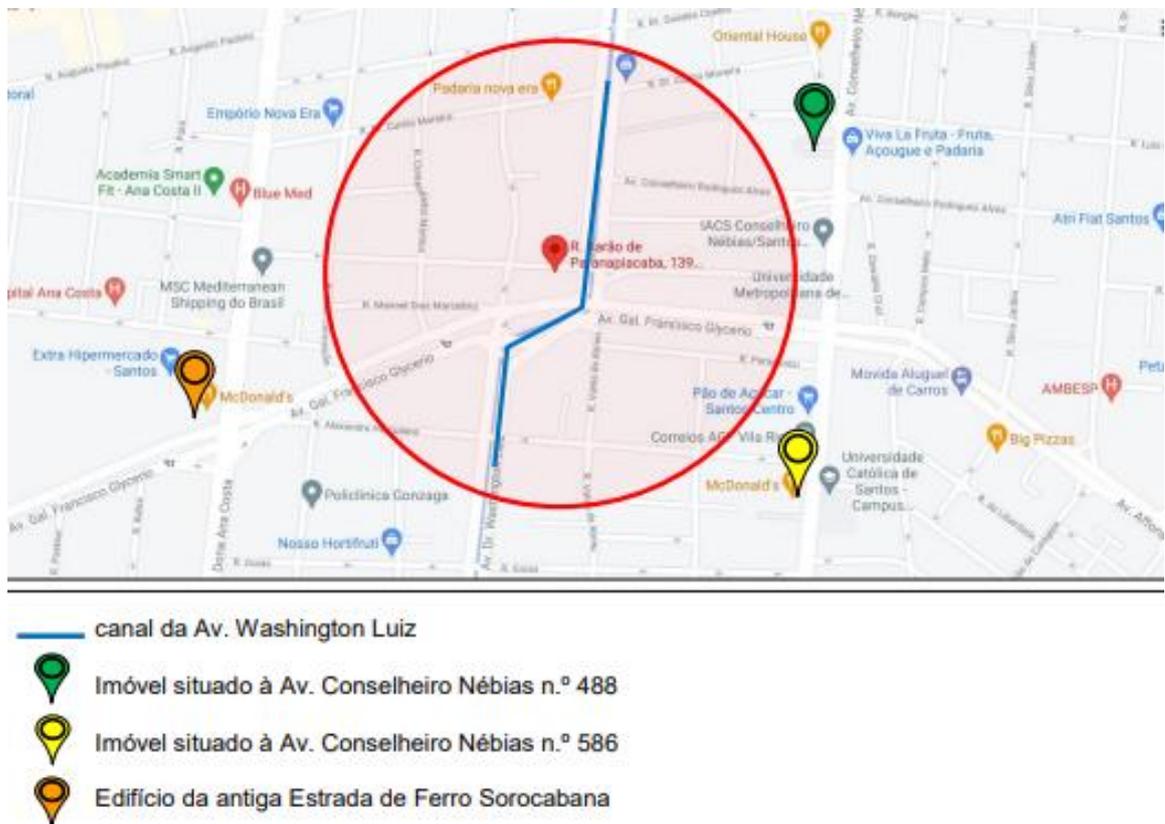
inconsistentes. Sendo assim, fez-se necessária a revisão total da tabela 4.9 apresentada no Relatório (comparativo do nível de serviço).

- Revisão da medida mitigadora sugerida para o trânsito, apresentando soluções mais relevantes ao impacto previsto no Estudo.

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

Conforme o EIV, o único bem tombado na área de influência do empreendimento, abrangendo raio de 300 metros, é o canal de drenagem da avenida Washington Luiz, incluindo os passeios que o ladeiam e os elementos do projeto original para circulação e proteção dos pedestres, como pontes, amuradas, guarda corpos e demais componentes operacionais do sistema, (CONDEPHAAT, Resolução SC-23, de 16/06/2006, CONDEPASA, Livro Tombo 01, inscrição 42, Proc.114456/2007-13, Resolução SC 02/2007 de 12/11/2007).

Figura 7 – Bens tombados na área de influência do empreendimento e entorno.



Fonte: EIV Residence Panorama, 2021.

Sendo assim, esta Relatoria considera que o empreendimento não irá afetar o bem tombado na sua área de influência e no seu entorno imediato.

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

VII - Serviços públicos

Na fase de implantação, o empreendimento será servido pelas redes de abastecimento de água/esgoto e de energia elétrica existentes no imóvel, tendo em vista que este já abrigou concessionária de veículos no passado.

Na fase de operação, o empreendimento já conta com aprovação do parecer técnico 018/21 – RSO.14 da Sabesp. Há a previsão de consumo de água potável da ordem de 5,27 l/s e contará com dois reservatórios inferiores e oito reservatórios superiores para atendimento dos diferentes usos projetados para o local.

Por sua vez o projeto de sistema de esgotamento sanitário foi desenvolvido em conformidade com as diretrizes da Sabesp e demais legislações vigentes.

Há a previsão para o fornecimento de gás para o empreendimento com parecer favorável da COMGAS.

Sendo assim, esta Relatoria reconhece a disposição expressa do empreendedor em atender todas as exigências das concessionárias de serviços públicos. Reconhece ainda a existência do aumento do consumo de água e para a minimização desse impacto, o projeto já prevê implantação de sistema de controle de fluxo de água nas torneiras e sanitários, implantação de sistema de controle de fluxo de água por meio de caixa acoplada a todos os vasos sanitários nas áreas comuns e privativas, além da implantação de sistema de água de reuso.

Por sua vez, o aumento do consumo de energia deverá ser mitigado pela implantação de iluminação com sensores de presença nos halls e escadas, e com a utilização de elevadores inteligentes.

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

1. Resíduos sólidos

Na fase de implantação do empreendimento, o EIV estabelece que os resíduos da construção civil receberão tratamento e destinação em conformidade com a Política Nacional e Estadual de Resíduos Sólidos (Lei Federal 12.305/2010 e Lei Estadual 12.300/20060). Indica inclusive a empresa AGN Locação de Equipamentos Ltda.-ME, que irá realizar o transporte desses resíduos.

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

Já na fase de operação, em relação aos resíduos sólidos de origem doméstica, chega-se à conclusão no EIV que o impacto será significativo tanto na geração como no serviço de coleta.

Porém, esta Relatoria recomenda para a mitigação dos impactos de vizinhança, que haja a separação dos diferentes tipos de resíduos tanto na fase de implantação como na fase de operação. O mesmo deve ocorrer na fase de operação, para os resíduos oriundos das atividades comerciais e de serviços.

Além disso, recomenda-se que resíduos dos caminhões betoneira não sejam descartados na obra, bem como não deverá ser feita a sua limpeza no local. Todo o resíduo do concreto deverá voltar para a concreteira que será responsável pelo adequado descarte ou reuso, prática cada vez mais comum entre as empresas. Dessa forma, não haverá descarte do material no sistema de drenagem pública, evitando o risco de colapso da rede por entupimento.

2. Poluição sonora

Durante a implantação do empreendimento, a geração de ruído será decorrente da movimentação de veículos e da operação de máquinas e equipamentos.

Segundo o EIV, os níveis de ruído emitidos pelas atividades do empreendimento deverão atender aos padrões estabelecidos pela norma NBR 10151 - "Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme Resolução Conama nº 01, de 08/03/90, retificada em 16/08/90.

Sendo assim, esta Relatoria, mesmo verificando que o empreendimento se encontra praticamente isolado na quadra, recomenda o cumprimento estrito da normatização vigente para que não haja desconforto aos transeuntes.

Recomenda ainda a manutenção sistemática dos equipamentos usados nas obras e execução dos serviços no período diurno.

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

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

caminhões que estarão levando o solo excedente para um local legalmente licenciado para este fim.

Durante a fase de operação, haverá mitigação desse impacto na medida que o empreendimento apresenta uso misto, ou seja, a proximidade com comércios leva à redução do uso de veículos automotores. Além disso, a proximidade com pontos de embarque e desembarque de modais de transporte público desestimula o uso do transporte particular. A proximidade das ciclovias estimula os deslocamentos por bicicleta.

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 irão abrigar o empreendimento sob análise já constituem áreas praticamente impermeabilizadas em função de usos no passado.

Por sua vez, os reservatórios de retardo são destinados ao acúmulo de águas pluviais e irão postergar a descarga na rede pública, ou de acumulação para reaproveitamento com fins não potáveis.

Em relação ao rebaixamento do lençol freático, haverá o desague das águas diretamente nas caixas de boca de lobo, evitando o constante encharcamento das vias. A água será conduzida sob a via pública até a caixa de captação de águas pluviais mais próxima.

Sendo assim, esta Relatoria, conclui que já estão presentes as mitigações para este impacto de vizinhança. Porém é recomendado que haja incremento de área permeável além daquela projetada para o empreendimento. Diante do exposto, é oportuna a compensação com a revitalização da praça frontal ao empreendimento e da praça Almirante Antonio Alves Câmara Júnior com a ilha de retorno frontal, da rua Barão de Paranapiacaba, da ilha de retorno entre a avenida Washington Luiz, rua São Vicente de Paulo e rua Barão de Paranapiacaba, do entorno do canal da Washington Luiz, frontal ao empreendimento e da avenida Senador Feijó para que haja maior infiltração de água, conseqüente diminuição do escoamento superficial, evitando-se eventuais alagamentos que possam atingir a linha do VLT.

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

5. Da poluição do solo

O EIV prevê a remoção do solo para acomodar o subsolo do empreendimento. Esta remoção poderá provocar aumento de particulado na atmosfera na fase de implantação além de possibilidade de poluição por produtos usados na construção civil.

Esta Relatoria, na medida que sejam tomados cuidados adequados na construção civil na fase de implantação em relação à dispersão de sedimentos pelos veículos (estabelecimento de um poço de decantação para o sistema de lava-rodas por hidrojateamento) e que o solo excedente seja encaminhado para local previamente licenciado, considera este impacto mitigado.

6. Do conforto ambiental

Eventual supressão de seis árvores e um transplante programados, já se encontram mitigados pela Semam com o plantio de 60 (sessenta) árvores no morro da Caneleira.

Além disso, o projeto do empreendimento prevê a implantação de técnicas construtivas visando o conforto térmico e o melhor aproveitamento da iluminação natural. Garante ainda que serão utilizados elementos arquitetônicos e materiais para conter o calor e a incidência da luz solar.

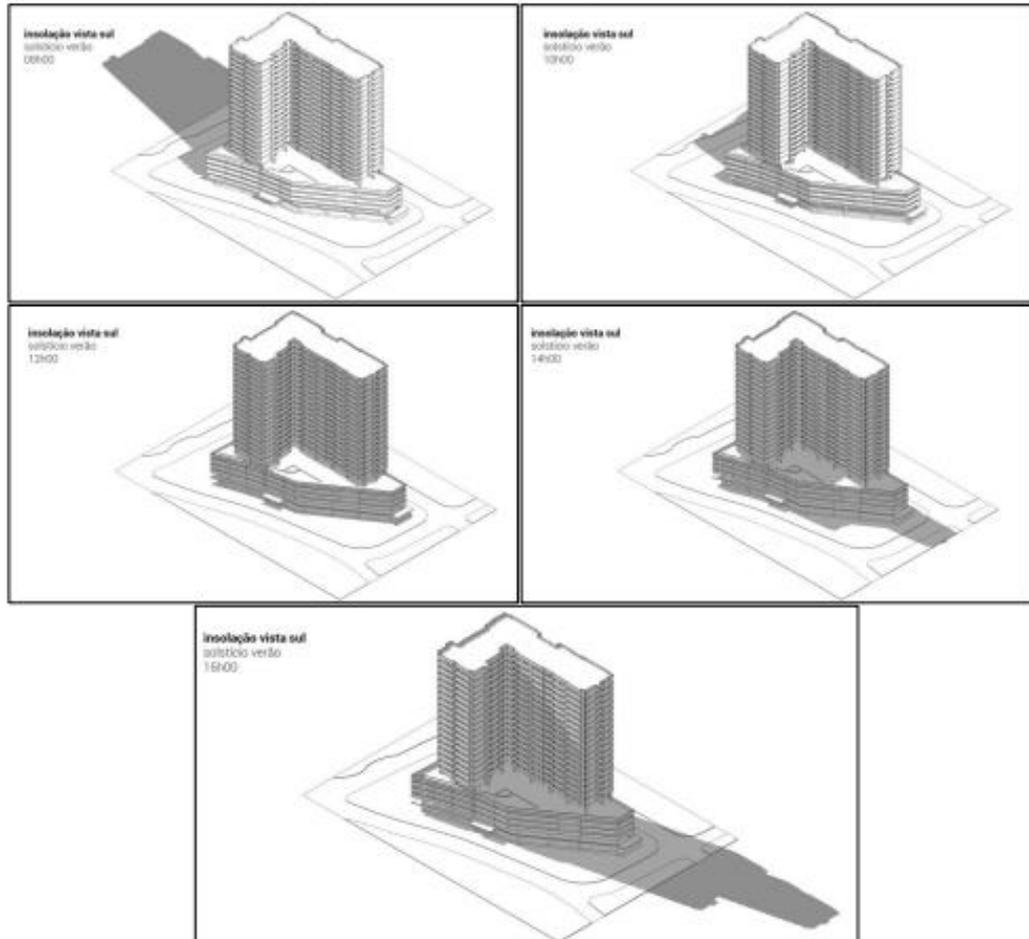
Porém, esta Relatoria acrescenta a compensação já apresentada no item 4 que, além de aumentar a permeabilidade do solo, traduz-se em mais um elemento relativo ao conforto ambiental.

7. Do sombreamento, iluminação e ventilação

Sombreamento/Iluminação

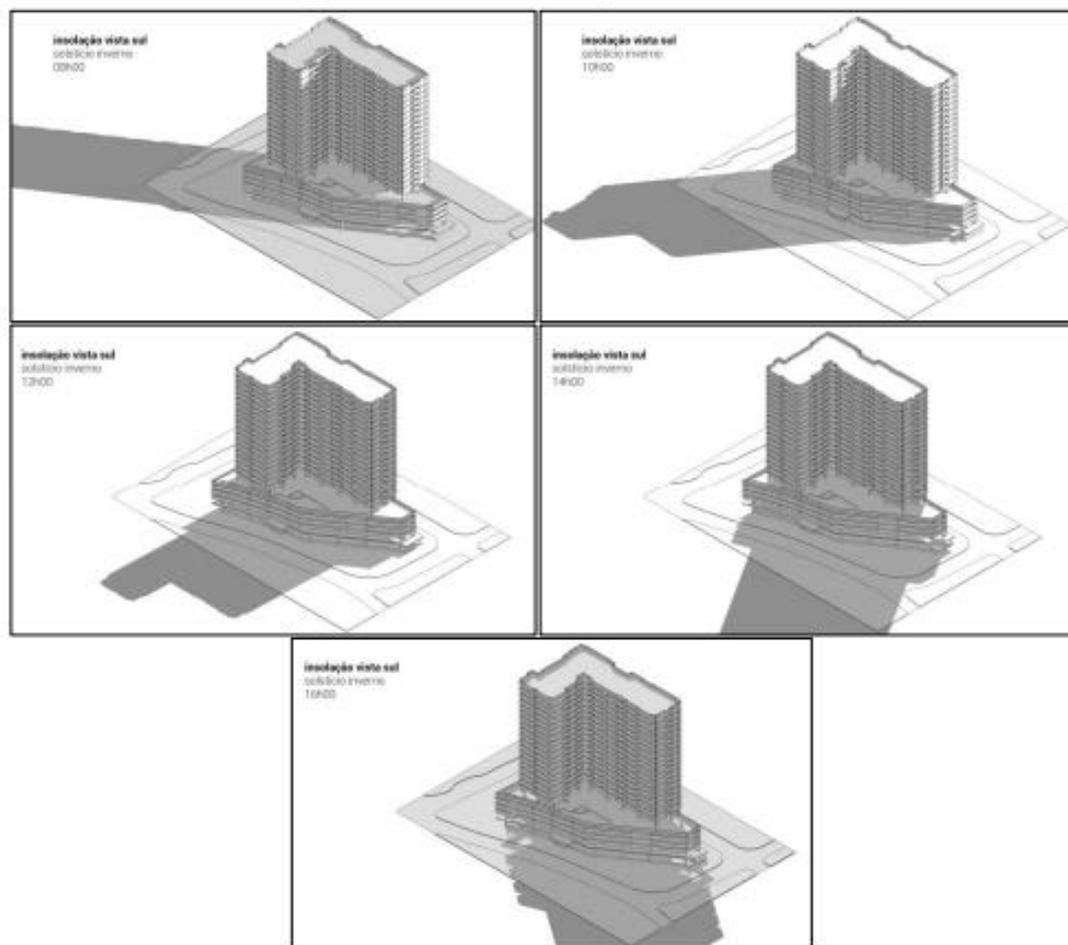
Tendo em vista o porte do empreendimento, especialmente volumetria, forma e altura, no EIV é apresentado um estudo relativo ao sombreamento, conforme figuras a seguir apresentadas.

Figura 8 – Vista sul – Insolação solstício de verão (8:00h, 10:00h, 12:00h, 14:00h e 16:00h).



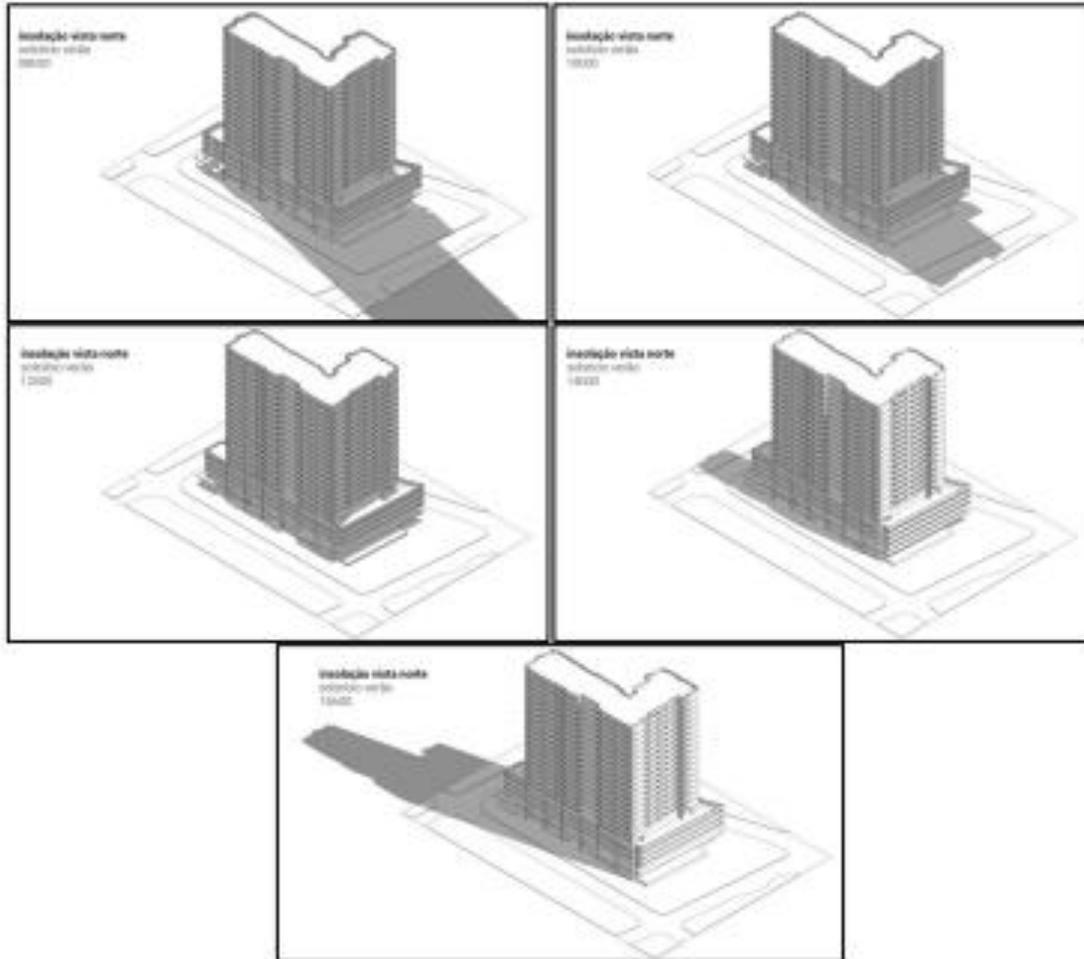
Fonte: EIV Âncora, 2021.

Figura 9 – Vista sul – Insolação solstício de inverno (8:00h, 10:00h, 12:00h, 14:00h e 16:00h).



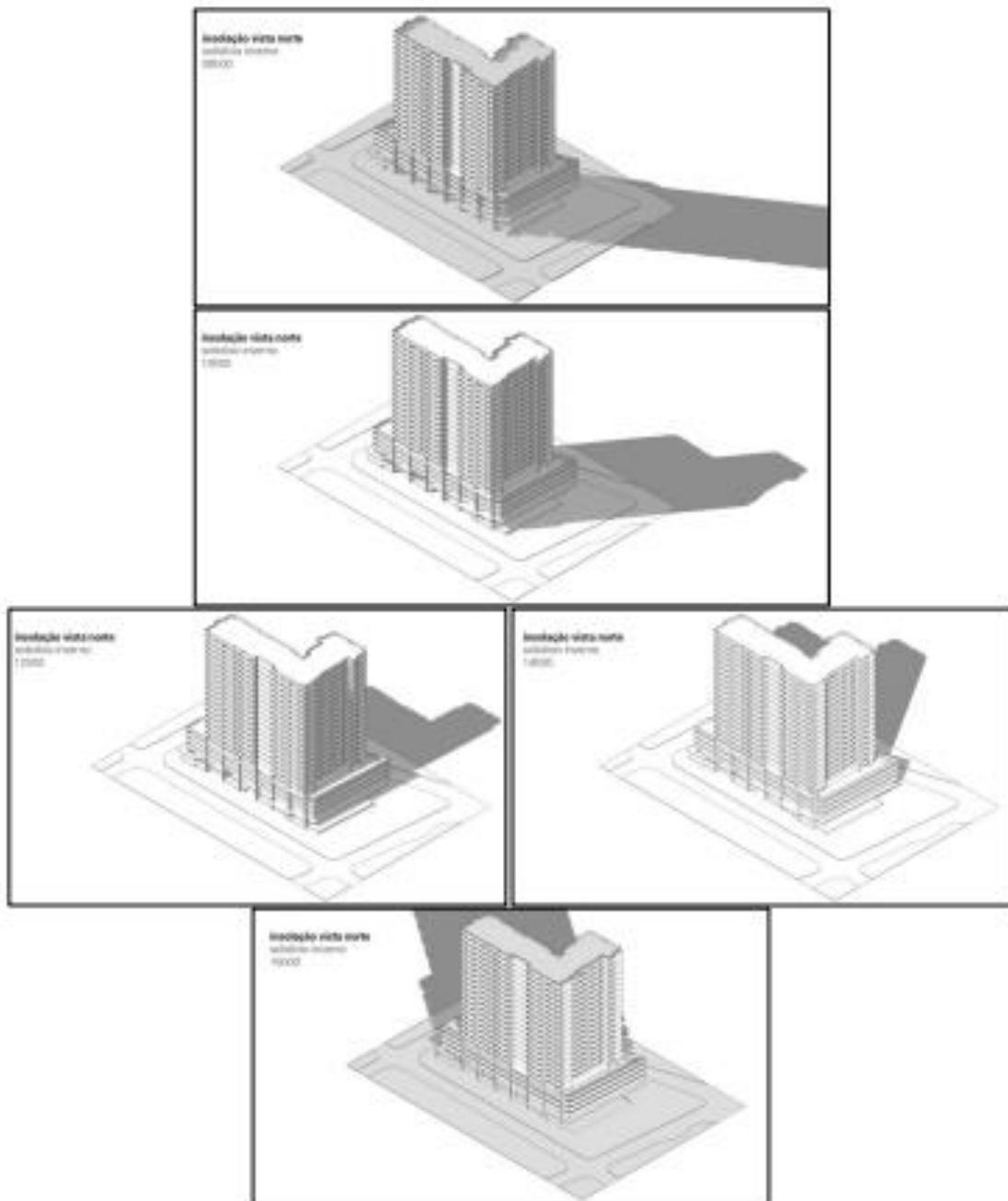
Fonte: EIV Âncora, 2021.

Figura 10 – Vista norte – Insolação solstício de verão (8:00h, 10:00h, 12:00h, 14:00h e 16:00h).



Fonte: EIV Âncora, 2021.

Figura 11 – Vista norte – Insolação solstício de inverno (8:00h, 10:00h, 12:00h, 14:00h e 16:00h).



Fonte: EIV Âncora, 2021.

Esta Relatoria manifesta que as figuras apresentadas são claras ao demonstrarem que na face sul, no solstício de verão, o maior sombreamento é verificado às 16:00 h atingindo a área do canal de drenagem na avenida Washington

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

Luiz. Por sua vez, na mesma face, no solstício de inverno, o maior sombreamento atinge a avenida Gal. Francisco Glicério.

Em relação à face norte do empreendimento, no solstício de verão, o maior sombreamento se dá às 8:00h na face voltada para a avenida Senador Feijó. Por sua vez, no inverno o maior sombreamento atinge a avenida Gal. Francisco Glicério (12:00h e 14:00h).

Por outro lado, constata-se que, tendo em vista que o empreendimento estar quase que isolado na quadra, a questão do sombreamento não é significativa do ponto de vista do impacto de vizinhança. Assim, o recebimento da luz solar está garantido em vários períodos do dia, seja no verão ou no inverno na área de influência do empreendimento.

Ventilação

A área insular de Santos recebe ventos principalmente de Sul e Sudeste, conforme dados de órgãos oficiais. A posição do empreendimento, voltada à baía de Santos, em área da Zona Intermediária, nas proximidades do canal 3, faz com este receba a ventilação vinda do mar de forma atenuada.

Por outro lado, empreendimentos de grande porte, as denominadas torres (marcos da arquitetura contemporânea), são uma tendência urbanística para as grandes cidades. Esta Relatoria destaca que a verticalização tem se tornado a solução arquitetônica para se evitar a expansão dos limites das zonas urbanas sobre ecossistemas que devem ser preservados por sua função ecológica, principalmente aqueles das áreas costeiras e como preconizado no próprio Plano Diretor Municipal (Lei Complementar 1.005/2018), assim eventuais problemas de sombreamento/ventilação são previsíveis, não havendo óbice para aprovação do empreendimento nesta questão.

IX – Impacto socioeconômico.

O EIV estabelece que com a valorização imobiliária, também irá gerar impactos positivos na área de influência do empreendimento seja na fase de implantação, quando são estimados cerca de 150 empregos diretos e 50 indiretos, além do estímulo à toda a cadeia de suprimentos envolvida, como na fase de operação. Nesta última

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

fase, por conta do adensamento populacional, 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 Intermediária serão importantes além de estar em conformidade com as diretrizes urbanísticas da legislação municipal.

X – Acessibilidade e mobilidade das pessoas com deficiência.

O EIV expressa de forma clara a 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 um empreendimento novo sobre esta área da Zona Intermediária onde a questão de acessibilidade e mobilidade das pessoas portadoras de deficiência já são integralmente incorporadas desde a fase de projeto.

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em 10 de março do corrente ano, esta Relatoria concluiu sobre a necessidade de informações complementares, principalmente relacionadas ao RIT. Sendo assim, foi solicitado:

- Realizar novas contagens volumétricas, de pelo, mais 02 (dois) dias, a fim de encontrar o VDM (Volume Diário Médio) mais próximo do real;
- Esclarecer quanto a projeção citada no RIT de "17% da população fixa utiliza como meio de transporte o automóvel", pois acreditamos que por tratar-se de imóvel considerado de classe média-alta, com apartamentos de 02 (dois) e 03 (três) dormitórios, esta porcentagem utilizada encontra-se abaixo do real, sendo assim o número de veículos estimado para o edifício residencial estaria incorreto;
- Revisar integralmente a tabela 4.9 apresentada no Relatório (comparativo do nível de serviço), considerando que os tempos semafóricos de alguns

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

locais utilizados no estudo para o cálculo dos índices de saturação não estão condizentes com os programados nas vias;

- Rever a medida mitigadora sugerida para o trânsito, apresentando soluções mais relevantes ao impacto previsto no Estudo.

O empreendedor, em 18 de abril de 2022, encaminhou à Secretaria da Comaiv os dados complementares ao RIT. Tendo em vista que o assunto estava restrito às questões relacionadas ao trânsito, foi solicitado que a CET-Santos fizesse uma análise detalhada dos novos dados, observando que num cenário futuro (2024/2025), com a implantação da segunda fase do VLT, haverá, sem dúvida alguma, uma retração do número de veículos particulares transitando pelas avenidas Washington Luiz, Francisco Glicério e Senador Feijó, embora haja um aumento da atratividade por conta do empreendimento.

Deve-se levar em conta ainda que os dados complementares apresentados pelo empreendedor, podem apresentar discrepâncias, inconsistências locais, tendo em vista que a fase de implantação da segunda fase do VLT tem levado a interdições de vias de forma temporária para estabelecimento da infraestrutura necessária à operacionalização desse novo modal de transporte. Essas interdições temporárias têm trazido reflexos negativos para o trânsito entre as avenidas Senador Feijó e Dona Ana Costa de forma diversificada.

Por isso, no que diz respeito ao ajuste dos tempos semaforicos apurados no local para os cálculos dos índices de saturação, estes ainda apresentam inconsistências, ou seja, são divergentes dos tempos programados nas vias, comprometendo os resultados finais. Assim, estes deverão ser ajustados quando da implantação das demais medidas vinculadas ao sistema viário local.

Por sua vez, o empreendedor estabeleceu alteração do projeto em relação aos acessos, onde se constata a supressão das entradas e saídas veiculares pela avenida Gal. Francisco Glicério, mantendo um acesso de pedestres às lojas comerciais do empreendimento na citada via. Assim, em função da saturação desta via, torna-se necessário o estabelecimento de baia de embarque e desembarque de passageiros na porção interna do empreendimento.

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

Além disso, a CET-Santos, recomenda que os acessos de pedestres devam estar o mais próximo possível dos cruzamentos que possuam travessias sinalizadas com faixas de pedestres, evitando assim estimular as travessias em locais de risco.

Tendo em vista que a aproximação da avenida Washington Luiz com a avenida Gal. Francisco Glicério passa de **um nível de serviço D (regular) para ruim (E)**, já com a previsão do funcionamento do empreendimento, deve-se vincular a viabilidade do empreendimento à implantação de medidas mitigadoras, que irão preparar o local para absorver o impacto indicado no relatório apresentado. Tais medidas envolvem alterações no próprio viário para implantação de faixas adicionais de rolamento, revitalização das devidas sinalizações horizontais que, com a equalização dos tempos semafóricos, permitirão manter os níveis de serviço nas projeções futuras, sem maiores danos à circulação viária. Observa-se que o empreendedor, em seu estudo complementar já apresentou novo projeto do viário que envolvem as alterações acima mencionadas.

Desta forma, a Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança – Comaiv, aprova o presente relatório de análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, atesta a viabilidade do empreendimento e impõe medidas mitigadoras e compensatórias por considerar que os impactos devem ser minimizados e compensados para garantir a sustentabilidade do empreendimento.

Medidas Mitigatórias

1. Apresentar e implantar projeto de recuperação dos passeios públicos, nos moldes do Programa Calçada para Todos, na quadra do empreendimento. Prazo: Até o final das obras.
2. Implantar arborização na quadra do empreendimento, na praça frontal e junto ao canal de drenagem entre a avenida Gal. Francisco Glicério e a rua Barão de Paranapiacaba, monitorando o crescimento durante 12 meses. Prazo: Até o final das obras.
3. Reparar a pavimentação das vias no entorno imediato, em caso de danos causados pelas obras durante a execução do empreendimento. Prazo: Até o final das obras.
4. Revitalizar a praça pública lindeira ao empreendimento, com implantação de baia de embarque e desembarque para o empreendimento de modo a garantir a fluidez do trânsito na área do entorno do empreendimento. Prazo: Até o final das obras.

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

5. Doar nesga do terreno do próprio empreendimento de frente a avenida Gal. Francisco Glicério. O anexo será elaborado juntamente com o detalhamento do viário (medidas 6 e 7). Prazo: Imediato.
6. Estabelecer a adequação do geométrico viário no cruzamento da avenida Gal. Francisco Glicério x Av. Senador Feijó (ponto 3 do RIT – Relatório de Impacto de Trânsito), para criação de faixa adicional para conversão a esquerda na avenida Gal. Francisco Glicério. O detalhamento da medida será encaminhado pela Sedurb no prazo máximo de 15 dias. Prazo: Até 12 meses após a assinatura do Trimmc.
7. Estabelecer a adequação do viário na aproximação da avenida Gal. Francisco Glicério x avenida Washington Luís (ponto 4 do RIT), de modo a organizar o fluxo e as faixas de rolamento segregando o ponto 5 do RIT. O detalhamento da medida será encaminhado pela Sedurb no prazo máximo de 15 dias. Prazo: Até 12 meses após a assinatura do Trimmc.
8. Revitalizar a sinalização horizontal (700m² de pintura horizontal estimando 30% de apagamento), conforme projetos e especificação técnica a serem fornecidos pela CET - Santos. Prazo: alinhado ao prazo de conclusão do Projeto de alteração do geométrico viário.

Medidas Compensatórias

1. Destinar recursos para projetos e programas de mobilidade, desenvolvimento e renovação urbana com o depósito de R\$ 500.000,00 no Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Santos – FUNDURB. Prazo: Até 30 dias após a assinatura do Trimmc.
2. Implantar passagem entre as lojas e a praça lindeira à edificação. Prazo: Até o final das obras.

Santos, 26 de julho de 2022.

Representante da SEDURB
Glaucus Renzo Farinello

Representante da SEGOV
Ernesto Kazuwo Tabuchi

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

Representante da SEMAM
João Luiz Cirilo Fernandes Wendler

Representante da SMS
Carolina Ozawa

Representante da SEDUC
Cristiane Simões Gameiro Guedes

Representante da SESERP
Carlos Tadeu Eizo

Representante da SESEG
Daniel Onias Nossa

Representante da SEPORT-RC
Maria Valeria Affonso dos Santos

Representante da SECULT
Vanderlei Hassan

Representante da CET-SANTOS
Fabiana de Cassia Israel A. Porto
Alegre