

GIASSI LOJA 17

**Diagnósticos e Prognósticos de Estudo de Impacto de Vizinhança
para empreendimento comercial varejista - Supermercado**

**Empreendedor:
Giassi Empreendimentos e Participações LTDA**

Florianópolis, 11 de abril de 2023

I – CONTEXTUALIZAÇÃO

II – DIAGNÓSTICOS E PROGNÓSTICOS

III – AVALIAÇÃO DE IMPACTOS

IV – MEDIDAS MITIGADORAS, POTENCIALIZADORAS E COMPENSATÓRIAS

V - CONCLUSÕES



Equipe de Elaboração

Profissional	Qualificação	Função
Felipe Bernardi	Geógrafo CREA/SC 087018-2	Coordenação e Elaboração do EIV
Aleph Tонера Lucas	Arquiteto e Urbanista CAU/SC A2659646	Apoio à elaboração do EIV
Bruno Cota Pardini	Engenheiro Sanitarista e Ambiental CREA/SC 165053-9	Apoio à elaboração do EIV



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

I - CONTEXTUALIZAÇÃO



- Antiga garagem de veículos da operadora de transportes urbanos TRANSOL

Localização do Empreendimento





AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Concepção Geral do Projeto

- 6 pavimentos (subsolo e térreo garagem);
- 56 estabelecimentos comerciais;
- 39 salas escritórios;
- Supermercado
- 766* vagas automóveis;
- 400* vagas bicicletas;
- 303* vagas motocicletas;
- Duração das obras prevista de 22 meses

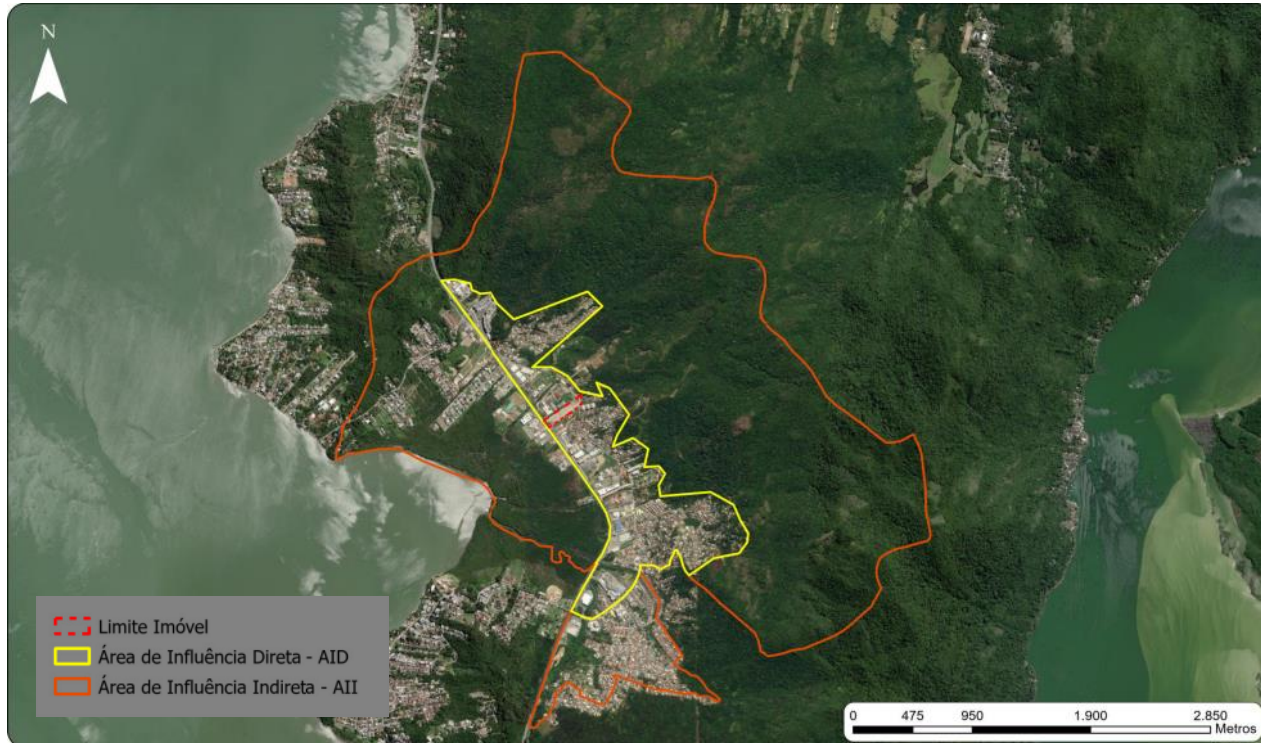


*Dimensionadas conforme Anexo E01 do Plano Diretor

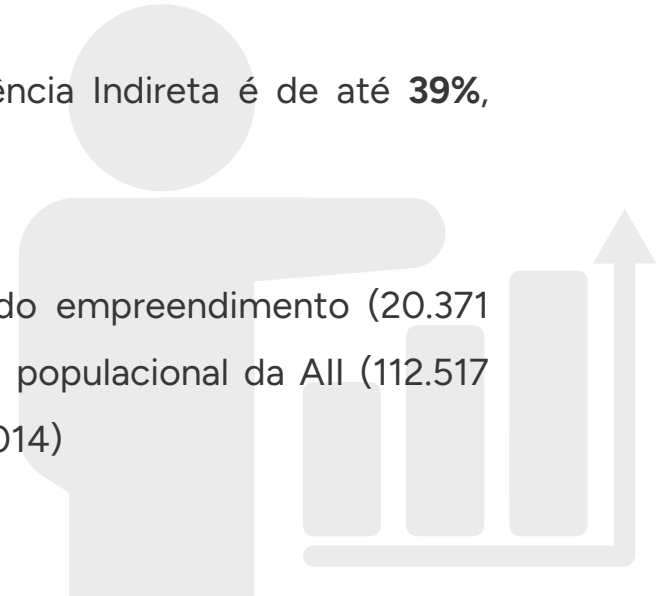


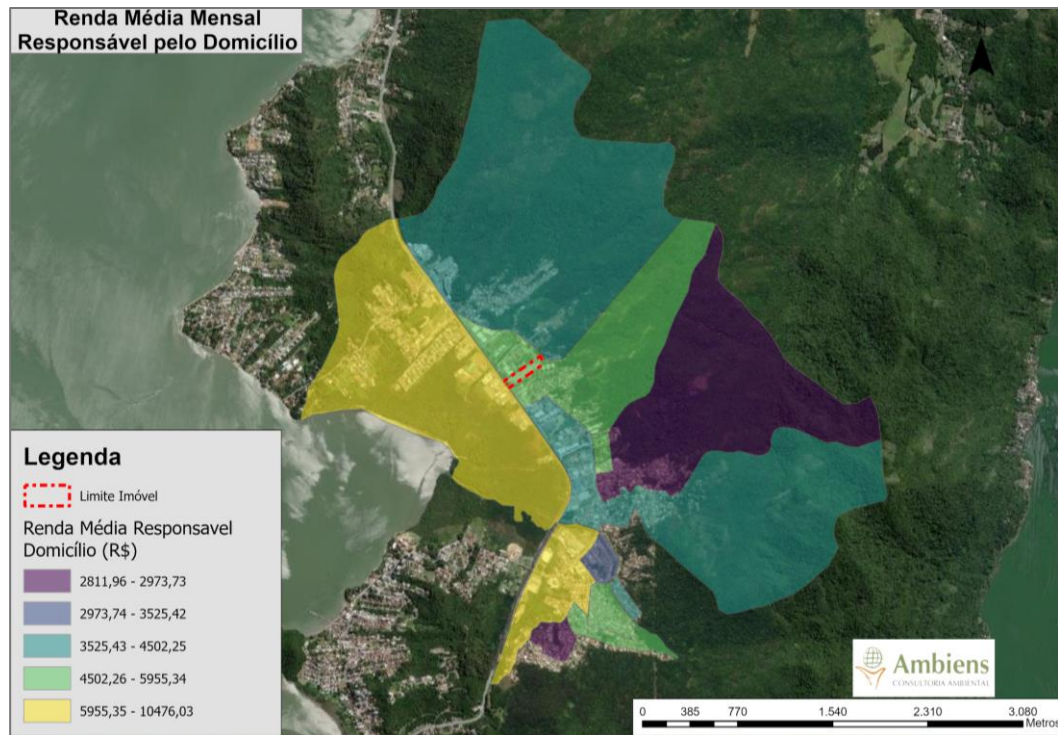
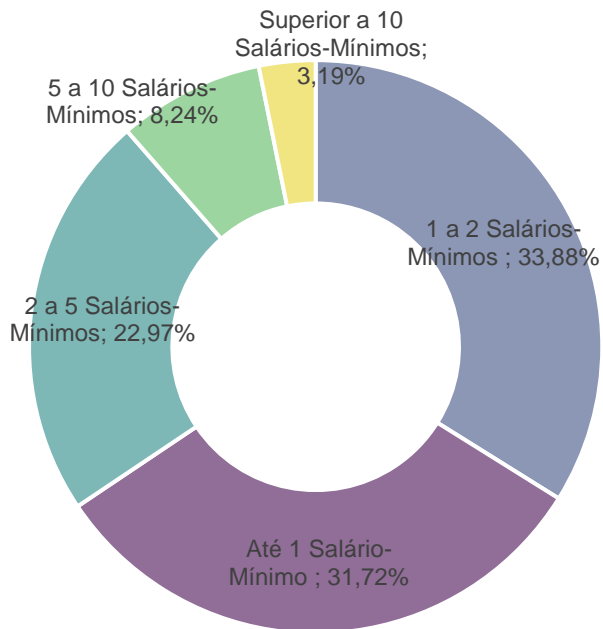
AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

II – DIAGNÓSTICOS E PROGNÓSTICOS

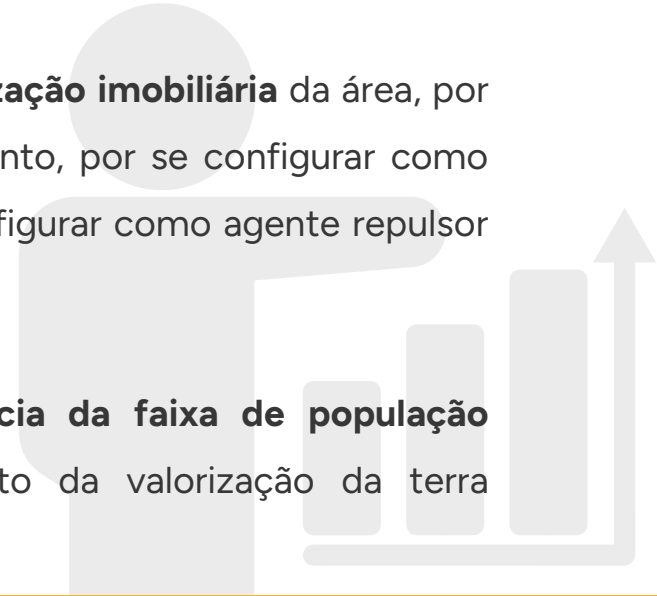


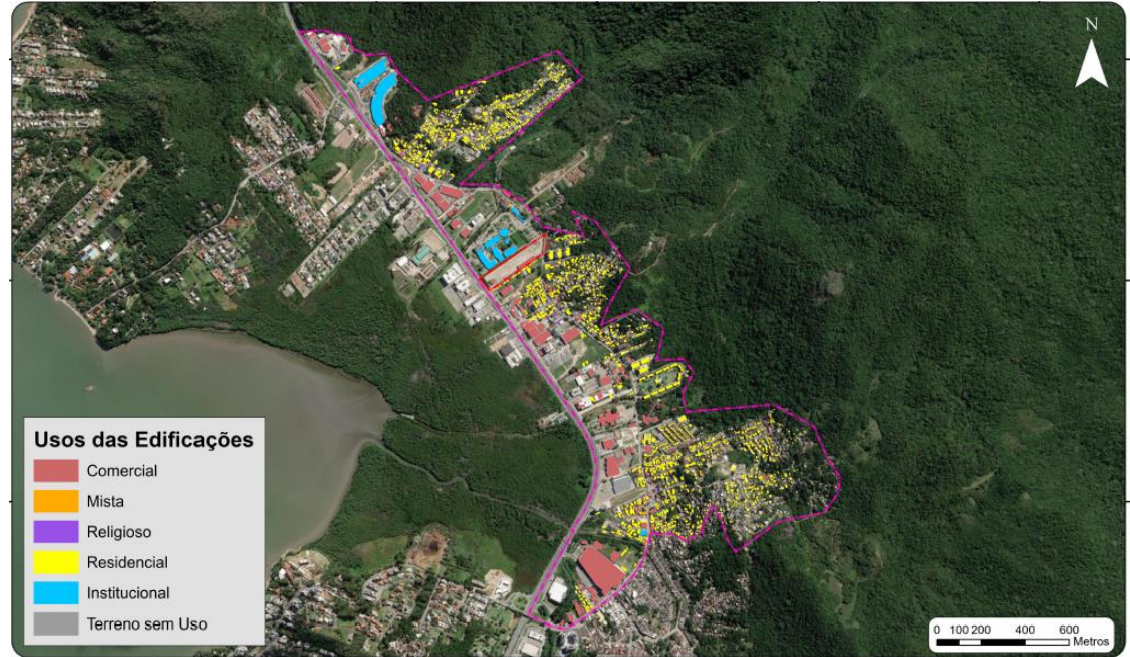
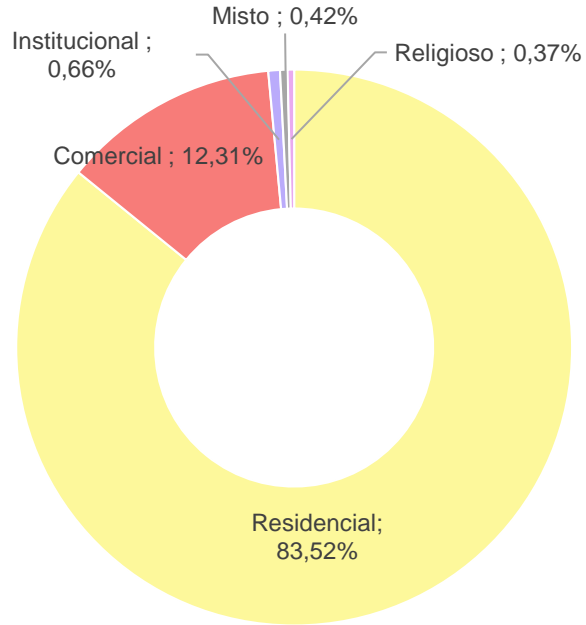
- O empreendimento prevê um incremento de fluxo populacional de cerca de **553 empregados diretos** e até 4.979 clientes em sua lotação máxima;
- O incremento populacional não-permanente, na Área de Influência Indireta é de até **39%**, durante o horário de funcionamento
- O número de habitantes previsto na All, com o incremento do empreendimento (20.371 pessoas) é **18,10%** do valor projetado para a taxa de saturação populacional da All (112.517 pessoas), de acordo com dados do Plano Diretor (LCM N° 482/2014)





- Há, na AID, predomínio de população com renda média mensal por domicílio de **1 a 4 salários-mínimos**;
- O empreendimento deverá contribuir para a tendência de **valorização imobiliária** da área, por oferecer comércio e serviços com projeto qualificado. No entanto, por se configurar como edificação de atividades vicinais e essenciais, não deverá se configurar como agente repulsor da população local;
- Ainda assim, deve-se observar a **manutenção da permanência da faixa de população preexistente predominante**, no que diz respeito ao impacto da valorização da terra (aumento);







Aspectos sociourbanísticos

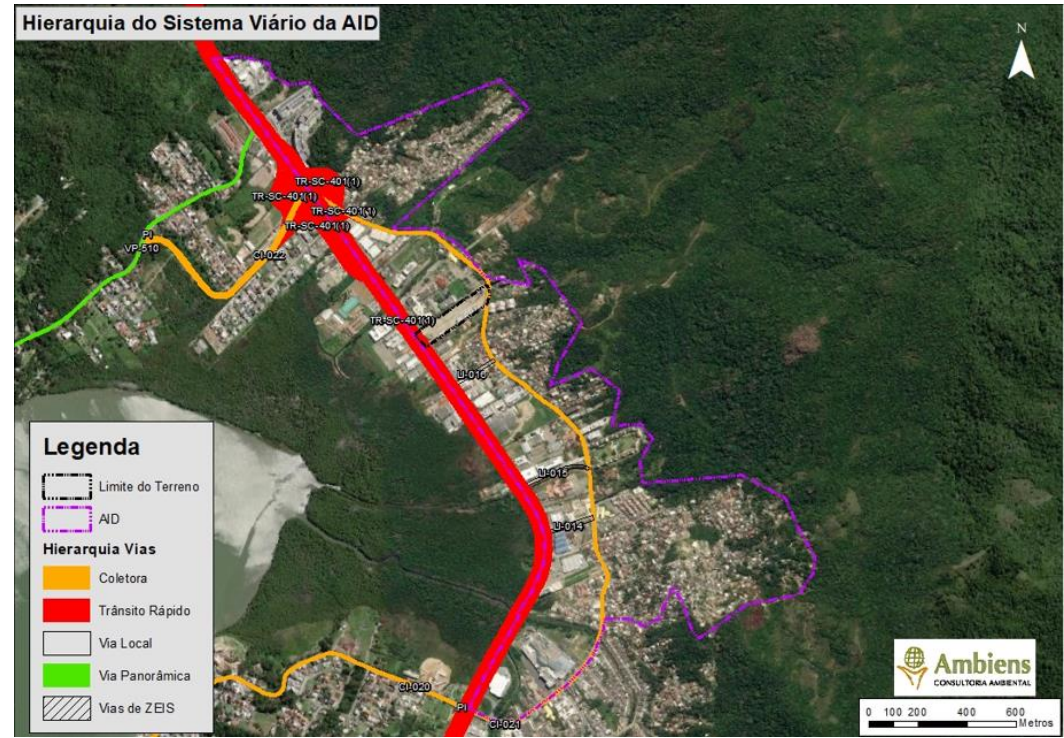
Categoria	Unidades Públicas
Educação	4
Social	3
Segurança	2
Cultura	1
Lazer	1
Saúde	1

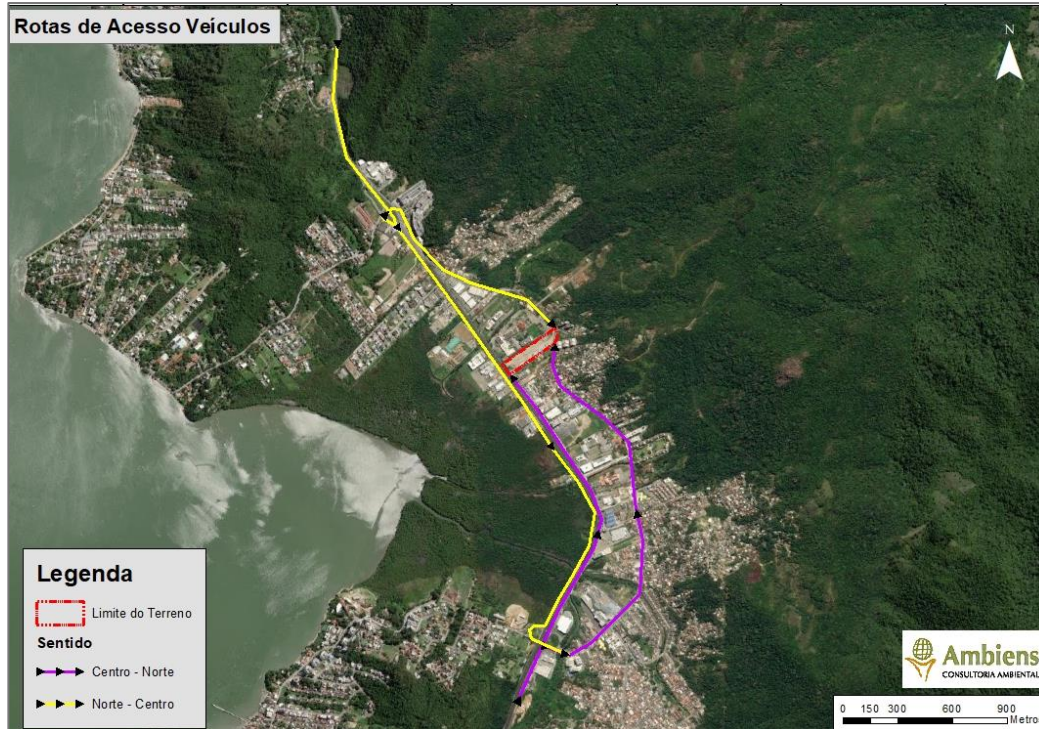




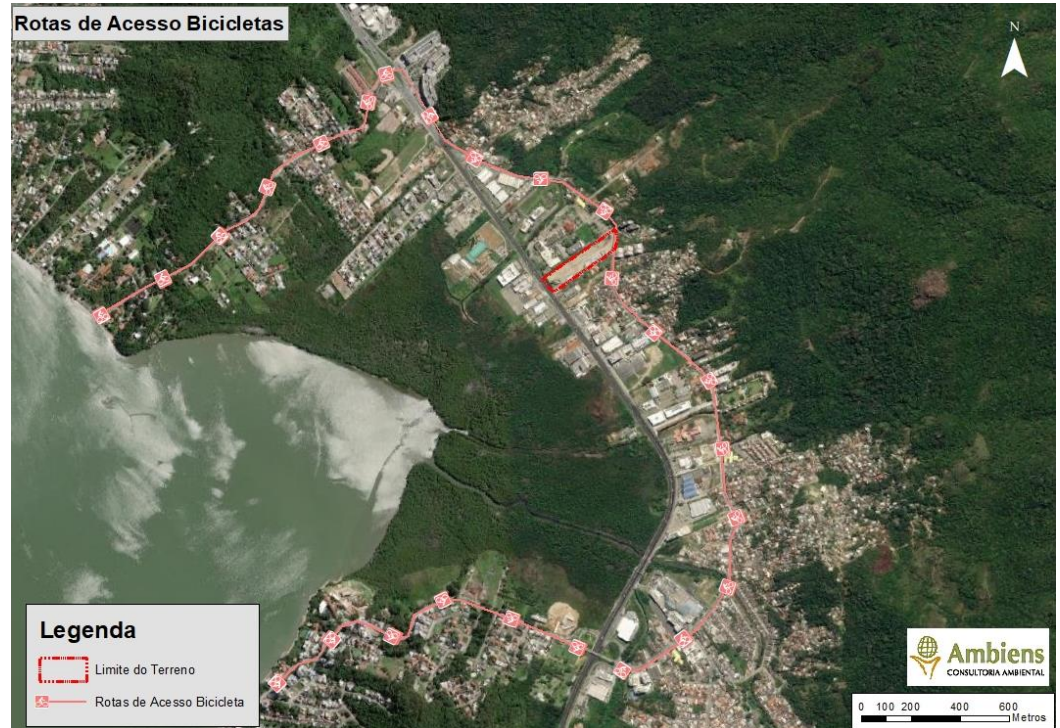
- Há na AID um **predomínio** de edificações de uso **residencial**, o que pressupõe uma **necessidade de atividades complementares**, como as de comércio vicinal, propostas pelo empreendimento;
- Há deficiência, na AII, de sistema de esgotamento; Destaca-se, portanto, que o **empreendimento terá E.T.E própria**, além de **coleta de resíduos** efetuada por **empresa privada**;
- Há **baixa oferta** de equipamentos comunitários (públicos) de **saúde, cultura e lazer** na AID. Para essa última categoria, o empreendimento vem a contribuir **positivamente** uma vez que prevê a implantação de **parque infantil/prança** junto à frente voltada para a Rod. Virgílio Várzea

- As vias estruturantes da AID são a Rod. José Carlos Daux (SC-401), de trânsito rápido e a Rod. Virgílio Várzea, coletora;

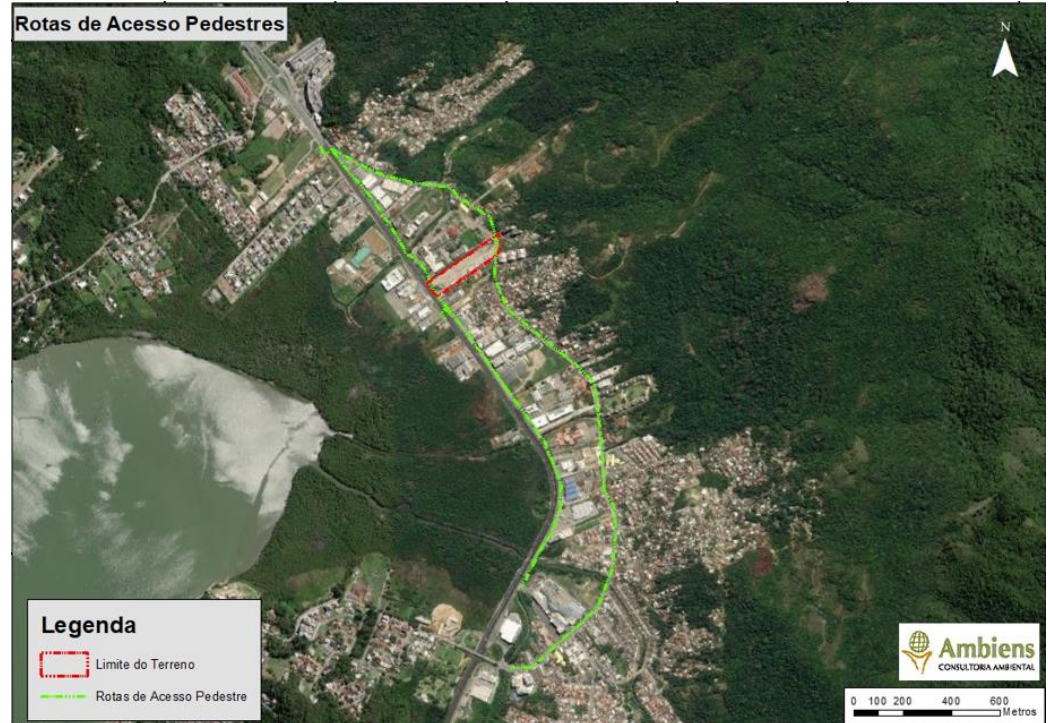




- Há ciclorrota demarcada na Rod. Virgílio Várzea; Não há estrutura de apoio adequada para trânsito de bicicletas na SC-401

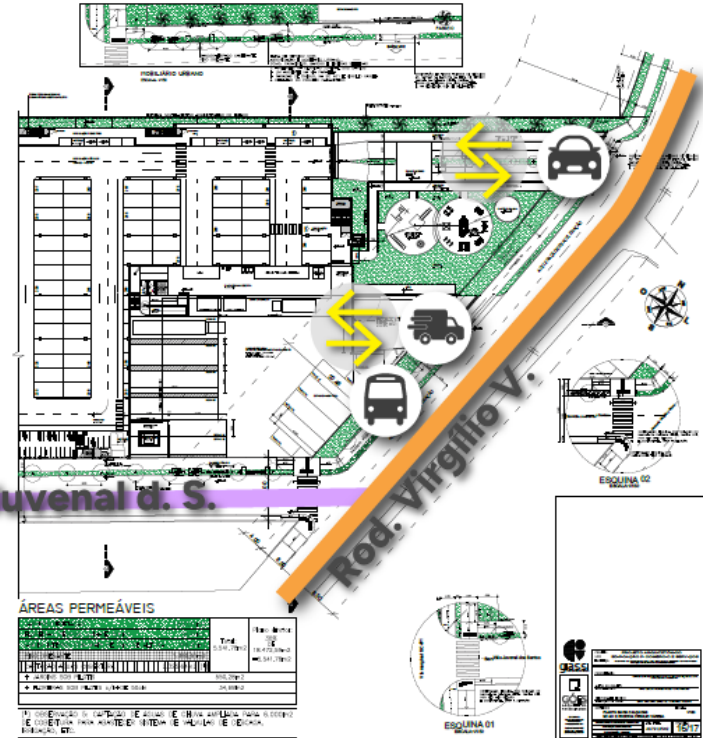
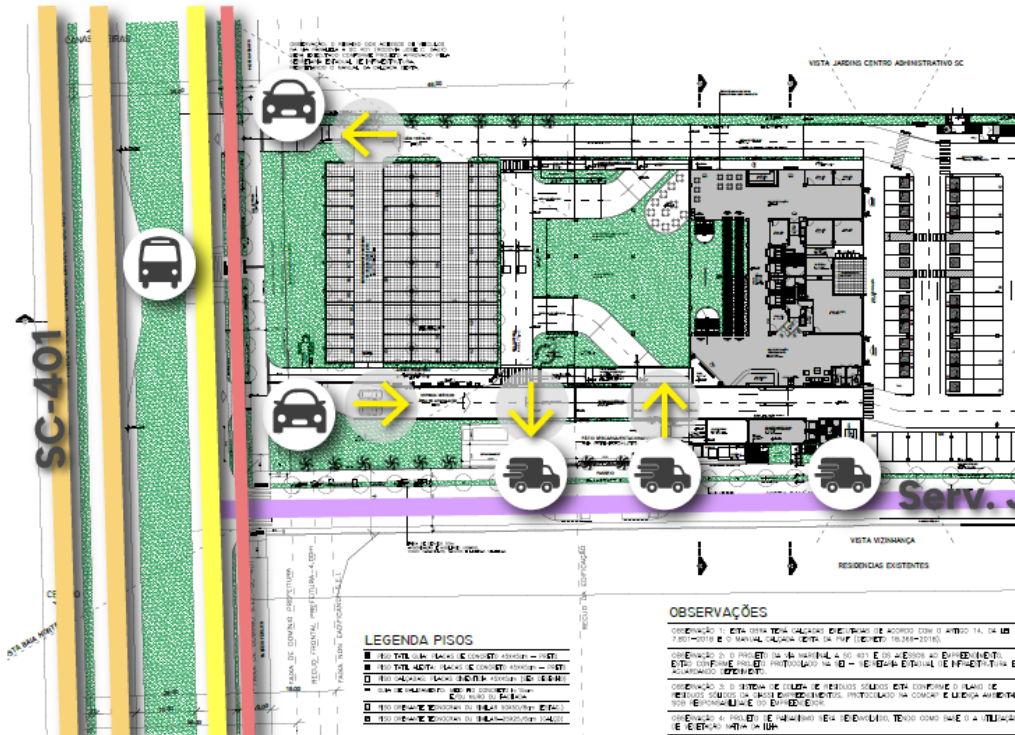


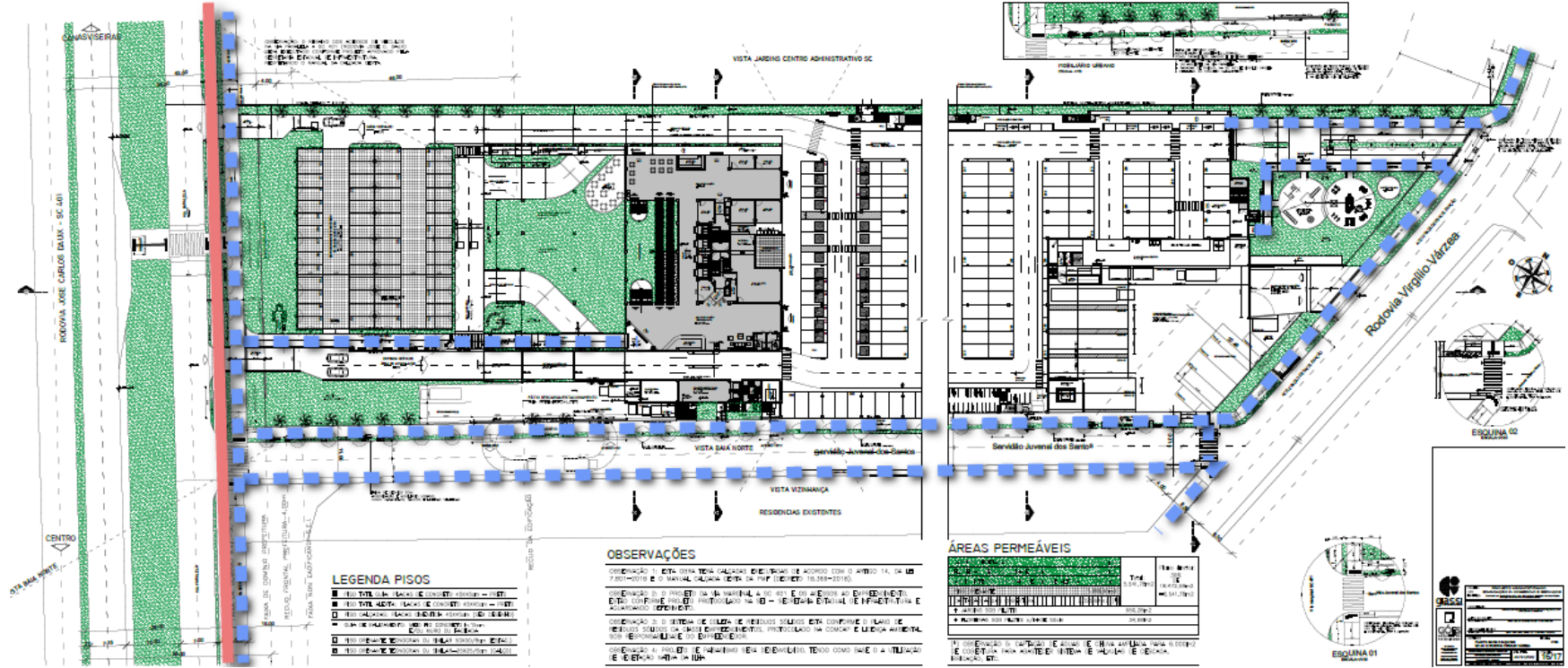
- As calçadas existentes na AID **não favorecem o trânsito seguro de pedestres**, apresentando irregularidades de piso, dimensionamento e falta de condições de acessibilidade em diversos trechos

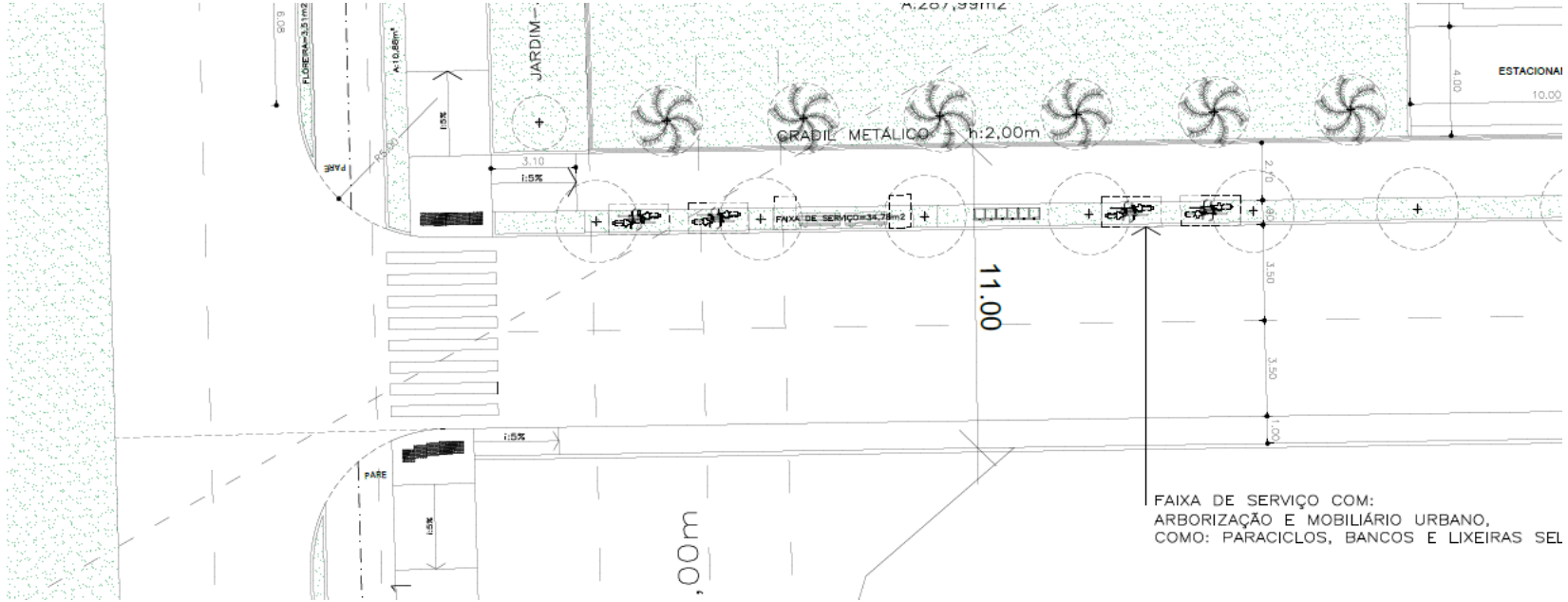


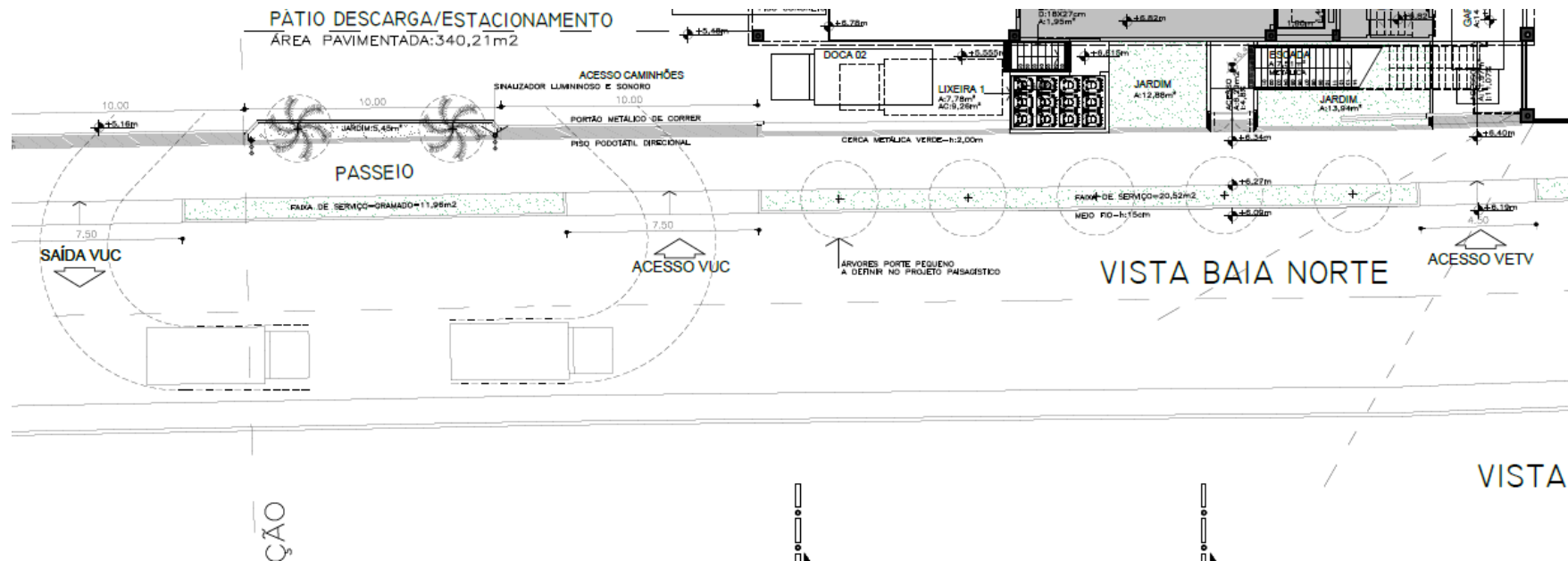
- Há **25** paradas de transporte público na AID;
- Destas, **3** estão situadas junto ao **empreendimento** – 1 voltada para a SC-401 e 2 voltadas para a Rod. Virgílio Várzea;
- A parada voltada para a SC 401 é atendida por 23 linhas;
- As paradas voltadas para a Rod. Virgílio Várzea são atendidas por 5 linhas, cada.

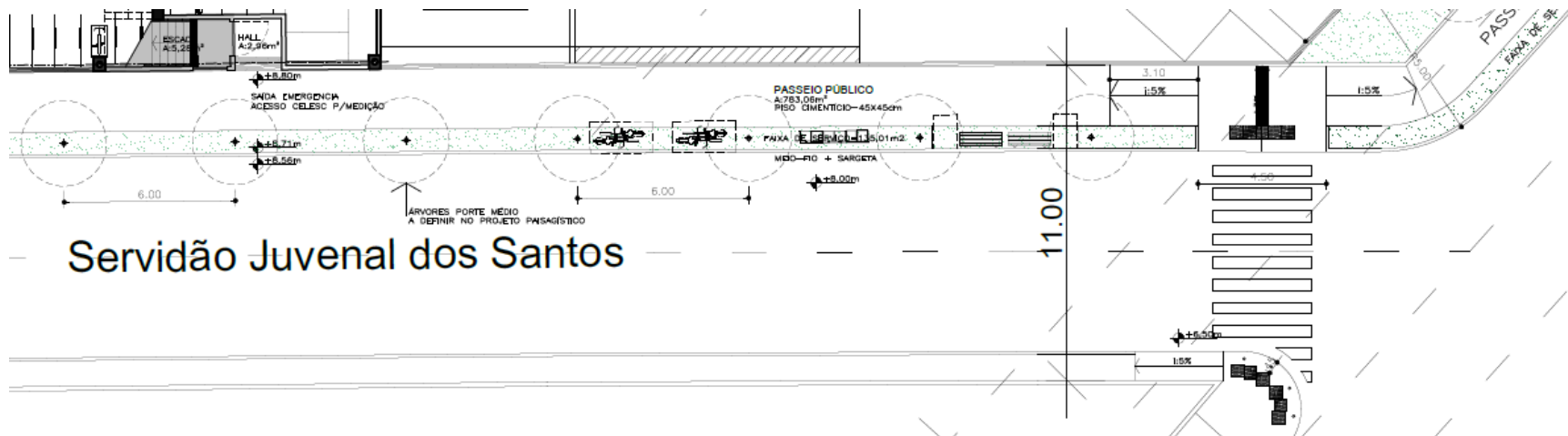










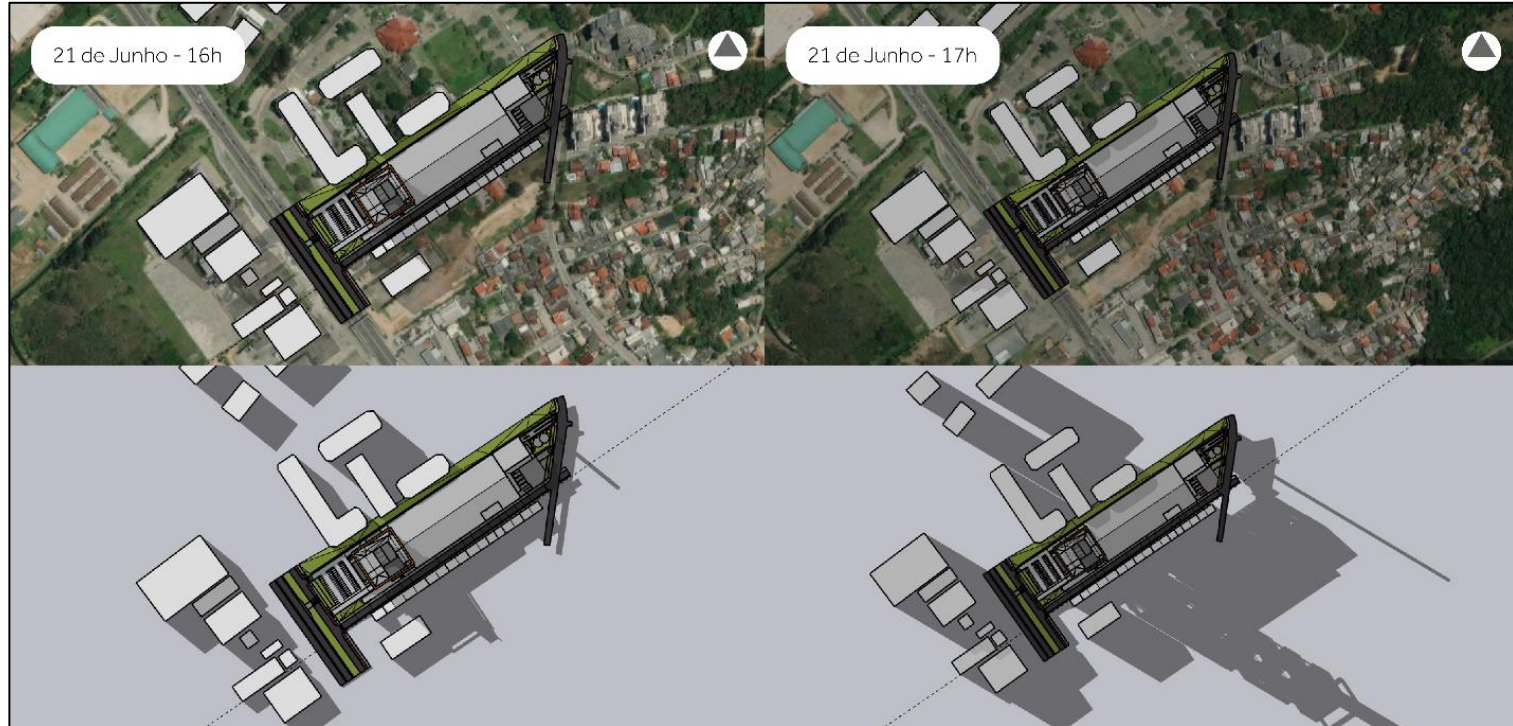




- O empreendimento **deverá gerar pressão sobre as vias estruturantes da AID**, em especial a Rod. Virgílio Várzea. No entanto, as opções de acessos por ambas as rodovias tendem a distribuir o fluxo;
- **Serão efetuadas melhorias em infraestrutura viária**, como o projeto já adequado à futura configuração da SC-401, e da Rod. Virgílio Várzea; Ainda assim, novas conexões de ciclovia e investimento em infraestrutura para o modal na SC-401 se mostram necessários
- Além disso, também prevê-se a **requalificação da Servidão Juvenal dos Santos**, que terá largura aumentada para prover calçadas adequadas, com arborização e mobiliário urbano;















AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Conforto Ambiental

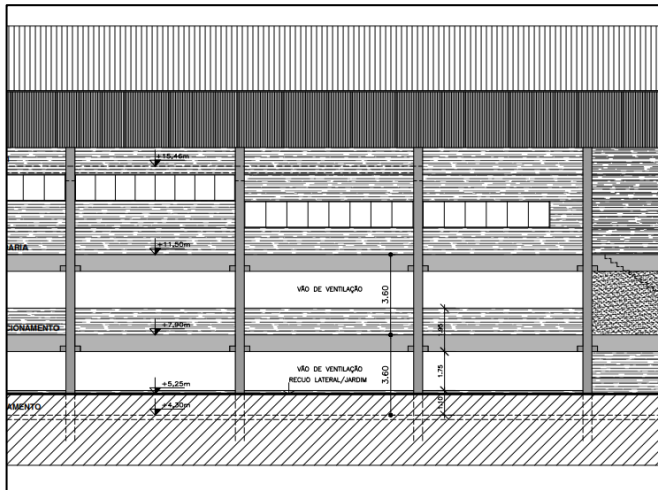




- Observa-se, pelas simulações, que a influência maior da edificação objeto deste estudo ocorre no **período do inverno**, principalmente sobre a **ocupação da Servidão Juvenil dos Santos, de caráter residencial**;
- O **período crítico** de sombreamento dessas edificações acontece no período **vespertino**, aumentando-se a projeção da sombra do empreendimento à medida que a tarde passa, diminuindo as temperaturas durante a estação mais fria;
- fria;
- O projeto também prevê **arborização de calçadas**, proporcionando sombreamento para os pedestres
- Salienta-se que o empreendimento **segue as premissas técnicas** de afastamento, largura de via e altura de edificação, conforme a legislação municipal – Artigo 73, §5 da Lei Complementar Municipal nº 482/2014 (Plano Diretor)



- Em relação aos ventos, por conta da posição geográfica do lote em que se insere, o empreendimento deve **atenuar a incidência dos deslocamentos de ar** predominantes no clima local, para as **edificações localizadas a Sul/Sudeste**. Ainda assim, o caráter **permeável** das vedações do térreo evita que a edificação atue como uma barreira.





AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Paisagem Urbana

Situação atual

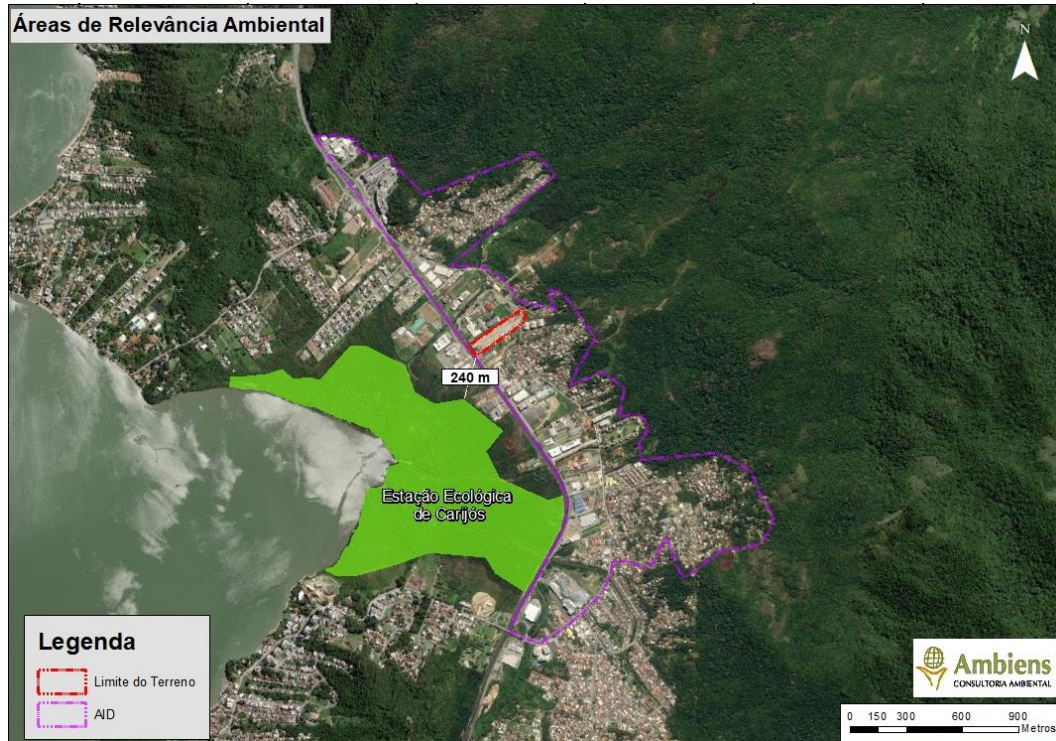


Fonte imagens: Google Earth (2022)

Paisagem Urbana

Previsão do Projeto







AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

III – AVALIAÇÃO DE IMPACTOS



Aspecto Impactado	Caráter do impacto	Abrangência temporal	Grau do impacto
Adensamento populacional	Neutro	Temporário	Neutro
Pressão sobre equip. urbanos	Negativo	Temporário	Baixo
Pressão sobre equip. comunitários	Negativo	Temporário	Baixo
Geração de resíduos de construção civil	Negativo	Temporário	Baixo
Conflitos de uso do solo	Neutro	Temporário	Neutro
Geração de empregos	Positivo	Temporário	Baixo



Aspecto Impactado	Caráter do impacto	Abrangência temporal	Grau do impacto
Geração de tributos e receitas	Positivo	Temporário	Baixo
Dinamização de comércios e serviços	Positivo	Temporário	Baixo
Estudos téc. e geração de conhecimento	Positivo	Permanente	Médio
Aumento do tráfego de veículos pesados	Negativo	Temporário	Baixo
Alteração na paisagem existente	Neutro	Temporário	Neutro
Geração de ruídos	Negativo	Cíclico	Baixo
Emissão de particulados	Negativo	Cíclico	Baixo



Impactos Positivos

1. Geração de empregos;
2. Geração de tributos e receitas;
3. Dinamização de comércios e serviços;
4. Estudos técnicos e geração de conhecimento

Impactos Negativos

1. Pressão sobre equipamentos urbanos;
2. Pressão sobre equipamentos comunitários;
3. Geração de resíduos da construção civil;
4. Aumento do tráfego de veículos pesados;
5. Geração de ruídos e emissão de particulados



Aspecto Impactado	Caráter do impacto	Abrangência temporal	Grau do impacto
Pressão sobre equip. urbanos	Negativo	Permanente	Alto
Pressão sobre equip. comunitários	Negativo	Temporário	Médio
Ordenamento territorial	Positivo	Permanente	Médio
Dinamização e Diversificação do Uso e Ocupação do Solo	Positivo	Permanente	Médio
Geração de empregos	Positivo	Permanente	Alto
Geração de tributos e receitas	Positivo	Permanente	Alto



Aspecto Impactado	Caráter do impacto	Abrangência temporal	Grau do impacto
Dinamização de comércio e serviços	Positivo	Permanente	Alto
Aumento do tráfego de veículos	Negativo	Permanente	Alto
Alteração na paisagem existente	Negativo	Permanente	Médio
Valorização do m ²	Positivo	Cíclico	Médio
Oferta de áreas comerciais	Positivo	Temporário	Baixo

Impactos Positivos

1. Ordenamento territorial;
2. Dinamização e diversif. do uso e ocup. do solo;
3. Geração de empregos
4. Geração de tributos e receitas;
5. Dinamização de comércio e serviços;
6. Valorização do m²;
7. Oferta de áreas comerciais

Impactos Negativos

1. Pressão sobre equipamentos urbanos;
2. Pressão sobre equipamentos comunitários;
3. Aumento do tráfego de veículos;
4. Alteração na paisagem existente;



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

IV – MEDIDAS MITIGADORAS, POTENCIALIZADORAS E COMPENSATÓRIAS

- Empregar preferencialmente moradores da AID e AI;
- Qualificação de mão-de-obra, através de cursos e treinamentos
- Utilização de recursos locais (contratação de serviços e empresas do município)





- Interferência na paisagem: utilização de cercamento permeável ou tapumes personalizados durante o período de obras; ordenamento do canteiro de obras com diretrizes sustentáveis;
- Aumento do tráfego: adotar **sinalização de tráfego** preventiva, com vistas à segurança de pedestres e ciclistas, principalmente; adotar **plano de viagens** de acordo com os horários de menor fluxo da via de acesso; assegurar **manutenção dos veículos** pesados utilizados nas obras, em conformidade com as diretrizes da PROCONVE; utilizar apenas **um acesso** ao canteiro de obras, voltado para a via de maior capacidade; implantar **programas de controle e segurança de tráfego** ; oferecer qualificação **e alternativas de transportes** para funcionários;

- Pressão e demanda sobre equipamentos urbanos: adotar Programa de **Gerenciamento de Resíduos de Construção**, de acordo com as resoluções CONAMA 307/2002 e 418/2012, além de Programa de **Gerenciamento de Resíduos Sólidos**; promover ações de conscientização acerca da utilização consciente e **sustentável de recursos naturais** junto aos colaboradores da obra; implantar ações de **reaproveitamento de água** pluvial e da água utilizada na construção, sempre que possível.
- Pressão e demanda sobre equipamentos comunitários: adotar programas de **conscientização** sobre **segurança do trabalho**; prever serviço de **atendimento e assistência em saúde emergencial** para os colaboradores da obra;

- Geração de ruídos: prever **programa de controle de ruídos**, com uso de equipamentos que ofereçam menor impacto sonoro possível; seguir normativas **NBR 10.152** e **10.151**, sobre limites de ruídos, assim como a **Lei Complementar Municipal CMF N° 003/99**; observar **horários de operação de atividades ruidosas**, dando preferência a períodos não próximos do turno noturno ou no início da manhã.
- Qualidade do ar/emissão de materiais particulados: adotar **programas de controle de qualidade do ar**; utilizar **telas anti-poeira** e **umectação de acessos** ao canteiro de obra; assegurar a **vedação de caçambas** de veículos de carga com lonas;

- Aumento do tráfego de veículos: executar **projeto de sinalização viária**, priorizando segurança de pedestres e ciclistas e observando **limitação de velocidade** da Servidão Juvenal dos Santos entre 20 km/h e 30 km/h, por se tratar de via preexistente residencial; avaliar adoção de faixa elevada e/ou via compartilhada; **readequar as paradas de ônibus** que darão acesso ao empreendimento; **fomentar o uso de transporte público**, através de ações em parceria com concessionária responsável;



- Pressão e demanda sobre equipamentos urbanos: adotar **programas de conscientização sobre utilização de recursos naturais**, observando princípios de sustentabilidade; avaliar utilização de **sistemas alternativos de geração de energia** elétrica e de reutilização de água; implantar **métodos de redução de consumo** (aeradores, controladores de vazão e torneiras automáticas; adotar **Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos** e ações conscientizadoras sobre redução de produção de resíduos



- Pressão e demanda sobre equipamentos comunitários: adotar **sistema de segurança próprio** para monitoramento de áreas externas, que poderá servir para todo o entorno; operar ações e programas de **conscientização sobre segurança do trabalho** com colaboradores; promover ações em ambientes coletivos internos e externos (como estacionamentos) que ofereçam **atividades para a comunidade local**; assegurar **acessibilidade ao espaço de lazer** proposto e a **manutenção dos espaços de estar projetados**, qualificando-os, quando possível, com **projeto paisagístico**, de forma que se tornem atrativos;



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

V - CONCLUSÕES



- Dados os levantamentos efetuados, diagnósticos e prognósticos descritos ao longo do Estudo de Impacto de Vizinhança, obteve-se um balanço final, a partir da avaliação de impactos, de **4 impactos positivos para 5 impactos negativos**, durante o período de **implantação**. Para o **período de operação**, constatou-se **7 impactos positivos para 4 impactos negativos**.



- Deve-se observar, no entanto, que apesar de se apresentarem em maior número, **os impactos negativos gerados pelo período de implantação são temporários**. Ademais, todos aqueles devem ser mitigados a partir de ações e medidas propostas e avaliadas.
- A **fase de operação** apresenta **balanço final positivo de impactos**, o que indica **viabilidade da construção do empreendimento**. No entanto, dois de seus impactos negativos são considerados **críticos**: o impacto sobre o **aumento de tráfego** e a **influência de sombreamento**, a respeito do conforto ambiental do entorno. Para o primeiro, deverão ser avaliadas medidas mitigadoras como as propostas e outras decorrentes de debate entre os agentes envolvidos. Para o segundo o caso, não há mitigação possível, no que se sugere encaminhamento de compensação.



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

OBRIGADO!

