

Audiência Pública virtual de Estudo de Impacto de Vizinhança do Empreendimento Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical

Requerente: HACASA

Protocolo nº: 6059/2020

Endereço do Empreendimento: Rua Tenente Antônio João. 1841

Ponto de acesso à internet: Rua Tenente Antônio João, 2233 - Bairro Bom Retiro - Joinville-SC CEP 89223-100 e também virtual, através do link <https://zoom.us/join>.

Data: 08/12/2020 às 19:00 h

ATA AUDIÊNCIA PÚBLICA

A abertura da Audiência Pública virtual ocorreu às dezenove horas, pelo gerente da SPUD.UPD, Marcos Alexandre Polzin, que mencionou o referido estudo e a localização do empreendimento. O gerente solicitou aos participantes que os mesmos escrevessem no chat o primeiro nome, a instituição ou se é morador próximo ao empreendimento. Marcos informou os tempos para a apresentação do empreendimento, para o Estudo de Impacto de Vizinhança e para os questionamentos, comunicando que os últimos poderiam ser realizados textualmente pelo chat ou oralmente, após a apresentação. Na sequência, Marcos passou a palavra para Laís, consultora da Ambiville, que deu início a apresentação do empreendimento e do EIV.

O empreendimento pertence à Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S/A, com sede em Joinville e está localizado na Rua Tenente Antônio João, 1841 Bairro Bom Retiro.

Laís iniciou explicando o que é o Estudo de Impacto de Vizinhança, mencionando também as leis que dão as diretrizes ao estudo, como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e Lei Complementar nº 336/2011 (EIV). O estudo tem por finalidade identificar e mitigar todos os impactos gerados pelo empreendimento e também cuidar da qualidade de vida dos moradores vizinhos.

Laís mostrou as delimitações do terreno, a localização e a área de aproximadamente 14.252,52 m². O imóvel ainda não possui nenhuma construção e está com cobertura remanescente de vegetação. Em relação ao projeto, o mesmo será executado em 3 fases: a primeira com a execução de 108 apartamentos, a segunda com 110 apartamentos e a terceira com 109 apartamentos.

O empreendimento contará com estacionamento para visitantes (16 vagas + 1 PCD + 1 Idoso), vaga de carga e descarga, vaga caminhão de bombeiros/ambulância, garagens (390 vagas), área coberta (porte-cochère),

áreas de lazer cobertas, áreas de lazer descobertas e lava carros. Algumas características diferenciadas, como: Captação de água da Chuva com reuso, Placas Fotovoltaicas, Área para carregamento de carro elétrico, Sistema com bicicletas, patinetes compartilhados.

Parte da a área do imóvel equivalente a 177,65m² foi doada para o alargamento da Rua Tenente Antônio João, conforme o Plano Diretor de 1973.

Durante a obra o acesso ao empreendimento se dará pela Rua Tenente Antônio João. Após finalizada o acesso pelos moradores acontecerá tanto pela Rua Tenente Antônio João, como pela via secundária correspondente a Rua Ricardo Eugênio Scholz.

Em relação ao zoneamento previsto pela Lei de Ordenamento territorial 470/2017, o empreendimento localiza-se na AUAP - Área Urbana de Adensamento prioritário, setor de adensamento prioritário 02 SA-02/Faixa Viária. Laís salientou que o imóvel é passível de outorga, porém não foi utilizada na sua totalidade. A outorga permite uma ocupação maior no gabarito dependendo do setor que o imóvel ocupa.

Os documentos apresentados pelo empreendedor: Declaração de Potencial Construtivo nº 0023/2019, Certificado de Potencial Transferível de Construção nº 003/2020, LAP Nº 28/2019, Protocolo nº 2444/2018: Alvará de Construção, Protocolo SEI nº 20.0.076412-0: LAI/AuC e Alvará de Terraplanagem.

Laís apontou a existência de um curso de rio e uma nascente, cujos limites respeitam as diretrizes ambientais. As Áreas de Proteção Permanente serão mantidas e preservadas, como consta na legislação: 30 metros para o curso do rio e 50 metros para a nascente. Em relação a vegetação, a área a ser suprimida localiza-se na parte frontal do terreno, mantendo 49% da vegetação remanescente.

O empreendimento não é afetado com a mancha de inundação. A taxa de permeabilidade do terreno é de aproximadamente 58%, levando em consideração que o imóvel contará também com a captação da água da chuva.

O EIV levantou os diversos equipamentos públicos na região, porém, segundo Laís, devido a condição social e monetária dos futuros moradores do empreendimento, a procura por meios de assistência pública será mínima.

No que tange a distribuição de água, a concessionária avaliou como positiva, sem a necessidade de ampliação, ainda assim, o empreendimento contará com um sistema de reuso das águas da chuva. Sobre o esgotamento sanitário, o empreendimento não é atendido pela rede de coleta, de maneira que o mesmo contará com estação de tratamento próprio com responsável técnico controlando e monitorando. No que diz respeito ao transporte público, a região é atendida por diversas linhas de ônibus, com pontos de embarque próximos ao edifício. Ainda, nas vias que circundam o empreendimento, encontram-se ciclofaixas e faixas compartilhadas, respectivamente, na rua Tenente Antônio João e na Avenida Santos Dumont.

A análise da volumetria é a relação da taxa de ocupação e do gabarito, determinada pela legislação municipal, e também para se observar a estética e funcionalidade e se assemelha se aos empreendimentos vizinhos, para manter uma consistência por igual na região.

No que tange ao sombreamento pelas edificações, as simulações ocorreram no inverno e no verão, das 8h até as 17hs, hora a hora. No Solstício de inverno, verificou-se que a projeção da sombra às 8h atinge 5 imóveis, a medida que segue para o quadrante sul, às 15 horas atinge mais 10 imóveis, chegando a nulidade às 17 horas. Durante o verão a projeção do sombreamento às 8h não interfere em nenhum imóvel, até às 11 horas o sombreamento se mantém no próprio terreno. A partir das 14 horas o sombreamento começa a atingir parcialmente 6 imóveis e totalmente 9 imóveis.

Prevê-se valorização imobiliária pela segurança pública, facilidade entre núcleos residenciais e locais de trabalho, infraestrutura da área circunvizinha, movimentação de economia e renovação urbana.

Em relação ao sistema viário, sabe-se que haverá um incremento na via, desta forma foram realizadas medições ao longo da Rua Tenente Antônio João, nos períodos de 7h às 8h, das 13h às 14h e das 18h às 19h., contabilizando veículos, pedestres e bicicletas. Com a análise do sistema viário, constatou-se que o fluxo de veículos terá aumento de 20%, com uma projeção de mais 390 veículos do empreendimento. Laís salientou que existe projeto para alargamento da Rua Tenente Antônio João, que ocasionalmente absorverá melhor o fluxo. O empreendimento contará com uma demanda por estacionamentos, com 390 vagas internas, 18 externas, vaga para bombeiros, ambulância, carga e descarga e para coleta do lixo.

Na etapa de implantação, as obras iniciais compreenderão a terraplenagem, a movimentação de terra e a fundação do empreendimento as quais se faz necessária área de circulação interna para manobra de caminhões, com lava-roda. Prevê-se também laudo dos imóveis circunvizinhos antes.

Em relação aos ruídos, a obra deve respeitar o limite máximo correspondente a 80 dB (código de posturas). Haverá monitoramento de ruídos de maneira que serão aplicadas medidas mitigadoras quando necessárias. O estaqueamento acontecerá por uso de hélice, que produz menor ruído e vibração. Os resíduos seguirão um PGRCC Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para uma separação e destinação adequada de cada material.

Nas considerações finais, o empreendedor constatou que o empreendimento residencial atende o ao Plano Diretor, pois o último se apropria das características de empreendimentos similares na região, com a aplicação de uso parcial da área e do potencial construtivo. No quesito ambiental, além da manutenção da vegetação com cerca de 50% da área verde legalmente protegida, contribuindo para a permeabilidade, a obra terá também o controle ambiental de toda a fase de implantação.

Com o fim da apresentação, Laís passou a palavra para o Gerente da SEPUD Marcos Polzin.

Marcos iniciou solicitando que os interessados fizessem a inscrição pelo chat. As manifestações ocorreram por ordem de inscrição, podendo ser oral ou textual. Devido ao grande número de participantes (71 pessoas), Marcos solicitou que as manifestações fossem breves e pontuais para que todos tivessem oportunidade de participar.

Tina, Patricia Jaqueline, representando parte dos moradores do Parque Paineiras (localizado ao lado do empreendimento), solicitaram a palavra para a apresentação de um material levantado pelo grupo com algumas considerações acerca do EIV disponibilizado pelo empreendedor.

A apresentação mostra a disposição espacial do Residencial Parque Paineiras que, ao ser adquirido pelos moradores da Imobiliária Calema, tinha uma proposta de manter o sossego e a tranquilidade do local. Questiona-se então o acesso secundário do empreendimento, previsto para ocorrer numa das vias locais do Parque Paineiras com aumento considerado no fluxo de veículos num local que até o momento possui um balão de retorno. Também foi manifestada a preocupação com os animais e com a supressão da cobertura vegetal. Ainda a provável desvalorização das casas que serão atingidas pelo sombreamento do empreendimento, a quebra do sossego, que era a premissa do local. Também manifestaram preocupação com a segurança referente ao aumento do fluxo na via que, segundo os moradores, é estreita para comportar tamanho incremento. Há preocupação também com a integridade das residências durante e após as obras, como possíveis rachaduras, por exemplo. Questiona-se também a falta de um estudo mais aprofundado, segundo os moradores, acerca das espécies de animais existentes no imóvel do empreendimento. Por fim, as representantes solicitaram o contato da SEPUD para o envio da apresentação feita pelo grupo. O gerente Marcos Polzin disponibilizou o endereço de e-mail no chat.

Laís respondeu algumas dúvidas sobre a manifestação do grupo em relação ao EIV. Sobre o trânsito, sabe-se que haverá um impacto no fluxo de veículos, mas que será dirimido com o alargamento da via. O estudo sobre o tráfego foi elaborado com o maior número de veículos possível, no pior cenário. O referido estudo ocorreu em fevereiro de 2020, antes, portanto, da pandemia. As vagas oferecidas aos moradores e visitantes atendem a demanda. Sobre a fauna, a LAP concedida pela Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, já previu os impactos. O empreendimento não se encontra dentro da zona de amortecimento, de maneira a não interferir na mesma. Sobre as áreas de preservação, além da APP o imóvel prevê a área de manutenção ambiental, que pode ter uma parte suprimida sob licença ambiental. Santiago, representante do empreendedor, afirmou que todos os cuidados serão tomados para mitigar os impactos no meio ambiente. Ele citou o potencial usado no empreendimento, que poderia ser maior, mas que mantém área verde além da APP para o conforto dos próprios moradores e da vizinhança.

Jaqueline, moradora, indagou Santiago a respeito do segundo acesso (Parque Paineiras), alegando preocupação devido o aumento do fluxo de pessoas e veículos na via, uma vez que já existe um acesso principal pela rua Tenente Antônio João. Santiago respondeu que o acesso secundário servirá somente a uma parte dos moradores para saída de veículos e acesso de emergência para pedestres.

Ana Carolina, moradora, perguntou se tudo que está sendo questionado pode ser reavaliado, ou de nada vai adiantar? Marcos Polzin respondeu que o Estudo de Impacto de Vizinhança está sendo submetido a análise pela equipe multidisciplinar formada por servidores públicos de carreira e que esta audiência pública é uma etapa final desta análise, porém, todavia, a audiência é consultiva, não deliberativa. Ele afirmou que o empreendimento tem o amparo legal por possuir todas as licenças necessária para essa etapa, que o objetivo é tentar minimizar os impactos que irão ocorrer, como em todo empreendimento. Toda e qualquer adequação do empreendimento será colocado no Parecer Técnico Conclusivo e replicado no Termo de Compromisso.

Respondendo aos questionamentos sobre a infraestrutura viária, Marcos afirmou que há previsão de alargamento da Rua Tenente Antônio João no Plano Viário de 1973.

Jaqueline recomendou que o acesso pela via secundária seja revisto pelo empreendedor.

Marlon, morador, achou que a apresentação foi superficial, que sentiu falta de muitas informações, inclusive no próprio estudo no site. Comparou o estudo do EIV com a apresentação do grupo dos moradores, achando a dos moradores mais completa. Ele questionou se o desmembramento do terreno pode ser utilizado para passagem de veículos dentro da LOT. Sobre o sombreamento, por que não avaliar também a de outros prédios sob os imóveis vizinhos. Se as vagas para visitantes vão atender aos 390 moradores. Saliou a existência de um o poste que se encontra no meio da via, na entrada para a Tenente Antônio João, e se mesmo vai ser remanejado.

Marcos respondeu que não está ciente sobre o desmembramento do lote e que qualquer dúvida pode ser dirimida com a unidade de parcelamento do solo da SAMA.

Ainda, Marcos afirmou que a SEPUD está aberta ao público, e que, obviamente devido a Pandemia e o risco de aglomeração, pode-se receber um grupo pequeno de representantes dos moradores para o protocolo de manifestações e contestações do EIV, também é possível enviar o material por e-mail.

Sobre a pressão sonora, Marcos afirmou que o Termo de Compromisso sempre exige o uso de perfuratriz.

Laís respondeu que em relação ao sombreamento, não há previsão que esse estudo seja necessário. Corroborando com Marcos, Laís afirmou que, embora

o uso de perfuratriz não foi especificado no EIV, ele está previsto de modo a causar menos ruídos. Ela afirmou que muitos detalhes do estudo não foram apresentados por serem tabelas, priorizando uma apresentação mais didática.

Tina voltou a questionar o abastecimento de água e luz, e também em relação ao tráfego. Laís respondeu que todas as viabilidades de água e luz foram solicitadas e atendem ao empreendimento.

Jaqueline questionou a quantidade de veículos que realmente irão acessar o empreendimento pelo acesso secundário. Santiago respondeu que o acesso secundário será utilizado apenas para saída de uma parte dos moradores de uma torre, e não haverá acesso para pedestres, a não ser de emergência.

Ana Carolina perguntou sobre a limpeza do terreno, uma vez que foram várias vezes solicitada, inclusive na Agropecuária Paraty que pertence a Hacasa. Santiago disse que a limpeza será feita na ocupação do imóvel.

Ainda, Ana Carolina insistiu sobre o número de carros que vão fazer uso do acesso secundário. Santiago não soube precisar, e respondeu que não tem esses números, mas que ele atenderá apenas uma parte dos moradores para o último nível de garagens.

Sobre mais informações acerca dos projetos de alargamento da Rua Antônio Tenente João, Marcos Polzin colocou a Unidade de Mobilidade da SEPUD à disposição dos moradores.

Sem mais manifestações, às 21 horas Marcos Polzin agradeceu a todos e finalizou a audiência pública

Eu, André Luis Pimentel, Coordenador da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável, lavrei e dou fé a esta ata, firmada também pelo Gerente da Unidade de Pesquisa, Documentação e Georreferenciamento.

Joinville, 08 dezembro de 2020.


André Luis Pimentel
Coordenador SEPUD/UPD


Marcos Alexandre Polzin
Gerente da Unidade de Pesquisa, Documentação e Georreferenciamento