

PARECER 027/2019 - CEIV

**PARECER 027/2019 - CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 003/2017-CEIV – 05/09/2017  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 009/2018-CEIV – 21/02/2018  
(X) Terceira Análise – Parecer nº 027/2019-CEIV – 22/05/2019 – Deferimento

**Processo Administrativo nº:** Despacho EIV nº001/SPU-DETA/2017

**Projeto:** Ápice Garden Towers

**Área do lote:** 3.518,00 m<sup>2</sup>

**Área a ser construída:** 52.050,60 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 48

**Número Unidades Habitacionais:** 131 em 2 Torres

**Número salas comerciais:** 15

**Vagas de Estacionamento:** 529 vagas de garagem de uso privado + 120 vagas de garagem pública de uso privado

**Projeção de atração de viagens:** 50% ocupação - 364 viagens/dia; 100% ocupação - 574 viagens/dia

**População Estimada:** 1.048 residentes + 141 visitantes nas salas comerciais

**Endereço:** Rua 3250 e Rua 3150, Centro

**Uso:** Misto – Residencial Multifamiliar e Comercial

**Zona:** ZACC - I C - Zona de Ambiente Construído Qualificado de Alta Densidade

**Dic:** 15961

**Investimento previsto:** 52.050,60 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.154, de 23 de outubro de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 001/SPU-DETA/2017, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto – residencial multifamiliar e comercial, denominado Ápice Garden Towers, de propriedade de RV Incorporações e Empreendimentos Imobiliários, inscrita sob o CNPJ 08.334.826/0001-07, situado na Rua 3150 e Rua 3250, (DIC 15961), no Bairro Centro, enquadrado no Art. 53 inciso II da Lei nº 2794/2008,

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2016004622,

PARECER 027/2019 - CEIV

CONSIDERANDO o Parecer PRGR n. 5243/2018, de 23 de maio de 2018, o qual informa que os Estudos de Impacto de Vizinhança, submetidos à aprovação anteriormente a Lei Complementar Municipal n. 24/2018, caberá prosseguir suas análises com base na Lei, tanto material quanto processualmente, que vigia à época dos respectivos protocolos, isto é, devem ser encaminhados à apreciação do Conselho da Cidade, Audiência Pública e Câmara de Vereadores, e

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9224/2018 que regulamenta o trâmite e a cobrança da contrapartida financeira referente às medidas compensatórias provenientes dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), com protocolo de análise anterior a publicação da Lei Complementar 24/2018 e, que não se adequaram à nova metodologia de cálculo das compensatórias.

Após análise da resposta ao Parecer nº 009/2018-CEIV apresentada a CEIV referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado a CEIV faz as seguintes considerações:

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança de empreendimento comercial encaminhado à CEIV em 12/05/2017 que teve seu primeiro Parecer de Análise nº 003/2017-CEIV emitido em 05/09/2017 solicitando complementação de informações dentre as quais destaca-se um estudo de tráfego mais detalhado e a utilização de alternativas para mitigar o impacto de impermeabilização do solo. A resposta ao parecer foi protocolada em 30/01/2018 pela consultoria, no entanto alguns aspectos não foram completamente atendidos, conforme Parecer de Análise nº 009/2018-CEIV emitido em 21/02/2018, principalmente com relação ao detalhamento do Estudo de Tráfego e dimensionamento das caixas de retenção e reuso. Em 02/05/2019 a consultoria protocolou a resposta apresentado as informações solicitadas pela comissão.

Cabe ressaltar que a Comissão avaliou a Matriz de Impacto com as Medidas Propostas, que estão descritas abaixo. Essas deverão ser incluídas no Termo de Compromisso a ser assinado pelo empreendedor, sendo que seu cumprimento é uma condicionante para aprovação do projeto e expedição de Habite-se.

Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:

1. Organização do layout do canteiro de obras, com destinação de área para o acondicionamento de resíduos;
2. Construção de baias para a separação de resíduos em classes de geração de acordo com a Resolução Conama 307/2002;
3. Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
4. Contratação de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
5. Realizar ações de aproveitamento de materiais e para minimizar a geração de resíduos;



PARECER 027/2019 - CEIV

6. Resguardar todos os registros de geração de resíduos para fins de licenciamento ambiental.
7. Realizar monitoramento do ruído no período de obras em acordo com a NBR 10.151;
8. Locação da área de preparação e corte de ferragens em local mais distante possível das residências da vizinhança, além da sinalização do canteiro de obras informando horários de carga e descarga, e de outros informativos;
9. Utilizar ainda tapumes, no entorno do terreno do empreendimento, contribuindo para a redução do ruído para transeuntes nas vias próximas ao terreno;
10. Todos os trabalhadores deverão usar EPI que contemplem protetores auriculares;
11. Os horários de obra deverão ser restringidos exclusivamente aos horários de diurnos, a partir das 7:30h e finalizados até as 18h, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h no mínimo;
12. Utilizar área do terreno para a realização de tais manobras, locações de maquinários e estruturas;
13. No caso da imprescindível necessidade da utilização temporária de espaço público, deverão ser adotados procedimentos padrão de segurança, como a sinalização com placas e elementos visuais e físicos para evitar acidentes com pedestres e veículos em circulação local, além do acompanhamento de pessoa da obra junto as manobras a serem realizadas;
14. Disponibilizar caminho para pedestres no caso de utilização de calçadas ou eventuais obstruções necessárias, demarcadas com fitas indicativas.

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

1. Criação de áreas verdes, com espécies arbóreas, as quais contribuem para o amortecimento de rajadas de vento e redução da reflexão da luz solar para edificações próximas;
2. Presença de paisagismo com vegetação nos pavimentos das edificações, contribuindo para o efeito de amortecimento de rajadas de vento, evitando a formação de áreas de desconforto por velocidade demasiadamente elevada e da reflexão da luz solar para edificações próximas;
3. Utilização de técnicas de ventilação cruzada nos apartamentos, fazendo com que o vento circule no interior da edificação, e contribuindo para a renovação do ar nos apartamentos;
4. Utilização de brisas solares nas edificações para o aproveitamento da luminosidade natural nas dependências e evitar a reflexão da luz solar para edificações próximas;
5. Estabelecimento de locais para a lixeira, e acondicionamento interno do prédio, sinalizando claramente a tipologia de resíduos tanto para usuários internos do empreendimento como para a empresa concessionária de coleta de resíduos domésticos;
6. Elaborar material informativo para moradores e usuários do empreendimento acerca de procedimentos de acondicionamento e separação de resíduos sólidos, visando a máximo recuperação de resíduos recicláveis;



PARECER 027/2019 - CEIV

7. Gerar material gráfico (placas, sinalização, etc.) para facilitar e sensibilizar os geradores de resíduos orientações de onde depositar o resíduo de forma correta;
8. Instalação de torneiras com redução de consumo, adoção de temporizadores nas áreas comuns;
9. Cartilha com informações aos condôminos sobre o PCA e as ações para redução do consumo de água;
10. Aproveitamento da água da chuva para fins menos nobres, por exemplo, nos jardins;
11. Utilização de lâmpadas fluorescentes compactas, tubulares, circulares e LED;
12. Isolamento de ambientes adequado para maximização da utilização de condicionadores de ar, principalmente em portas e janelas;
13. Utilizar equipamentos que possuam baixos níveis de consumo;
14. Implantação de postes de iluminação externa com painel solar, uso de lâmpadas de led para maior eficiência energética, telhado verde, iluminação natural através de sistemas de claraboias;
15. Garantir o desligamento de equipamentos e iluminação quando não se encontrarem em utilização;
16. Adequar arquitetura do empreendimento para favorecer a iluminação e ventilação natural, utilizando técnicas de ventilação cruzada, além do estudo de outras técnicas de eficiência energética;
17. Divulgação de material com instrução e informação aos moradores, hóspedes e usuários das instalações do empreendimento sobre a política de ecoeficiência do Apice Garden Towers, tanto no que se refere a posturas relacionadas com economia e uso racional de energia elétrica, como para água e gestão dos resíduos sólidos;
18. Buscar fornecedores regionais;
19. Quando necessário à aquisição de eletrodomésticos, optar-se pelos que tenham o selo PROCEL (Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica) de eficiência energética;
20. Instalação de placa informando a existência do estacionamento público na fachada do edifício;
21. Disponibilização de vagas públicas no interior da edificação;
22. Implementação de vagas de para-ciclos tipo U (local de estacionamento de bicicletas) públicas, e em locais internos ao empreendimento, sendo que para a parte externa deverá considerando as duas vias de testada do empreendimento;
23. Instalação de placas de sinalização nos acessos ao empreendimento e dispositivos de alerta sonoro em locais de saída de veículos, com o objetivo de evitar acidentes de trânsito;
24. Implementação de calçadas padronizadas de acordo com Código de Obras municipal, dentro das especificidades técnicas e acessibilidade;

Medidas Potencializadoras

1. Preferência para a contratação de funcionários da comunidade local;
2. Verificar a qualidade técnica das empresas e profissionais contratados;

PARECER 027/2019 - CEIV

3. Atendimento da legislação trabalhista, em especial as de proteção a segurança do trabalhador.

O valor de compensação conforme definido pelo Decreto nº 9224/2018 em ser Art. 4º, é dado pela fórmula " $VC = VI (R\$) \times GI (\%)$ ", na qual o Valor de Compensação (VC) é o valor de 1,5% (um e meio por cento). Nesse sentido, fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento em CUB-SC: 52.050,60 CUB's

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: 52.050,60 CUB's  $\times 0,015 = 780,759$  CUB's

Sendo assim, após a análise de toda a documentação contida no Estudo de Impacto de Vizinhança e suas complementações a Comissão Especial de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança considera **apto à aprovação o Estudo de Impacto de Vizinhança** do empreendimento denominado Edifício Ápice Garden Towers pelo Conselho da Cidade.

Recomenda-se ao empreendedor e/ou consultoria que faça uma breve apresentação (tempo de 5 minutos) para expor o empreendimento contendo os seguintes dados: caracterização do empreendimento, localização, os impactos e suas medidas mitigadoras/compensatórias mais relevantes.

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 22 de maio de 2019.

  
Suellen Cristina Fávoro  
Secretária

  
FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)

  
CLELIA WITT SALDANHA (membro)

  
MARIA HELOÍSA B. C. FURTADO LENZI  
(Vice-presidente)

  
CARLOS EDUARDO G. SANTI (membro)

  
LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)

  
RAFAEL ALESSANDRO BAZZANELLA  
(membro)