

PARECER 004/2018 - CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

Processo Administrativo nº: 2017032361

Projeto: Edifício Boreal Tower

Área do lote: 2.683,05 m²

Área construída: 27.987,60 m²

Número de Pavimentos: 57

Número Unidades Habitacionais: 77 apartamentos

Número salas comerciais: 0

Projeção de atração do empreendimento: 309 residentes

Vagas de Garagem: 308 vagas – 4 vagas por unidade habitacional

Endereço: Avenida Atlântica, nº 684 e Rua 2001 – Centro (Barra Norte)

Uso: Residencial

Zona: ZACC-I A - Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade

Dic: 20977

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 8.749, de 10 de Novembro de 2017, que criou a Comissão Especial que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 014/SPU-DETA/2017, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso Residencial, denominado Edifício Boreal Tower, de propriedade da empresa Boreal Empreendimentos Ltda, inscrita sob o CNPJ 17.029.669/0001-09, situado na Avenida Atlântica, Bairro Centro, enquadrado no Art. 53 inciso II da Lei Municipal 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 2012028405:

Após análise do Laudo de Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado a CEIV faz as seguintes considerações:

1. Algumas correções pontuais devem ser feitas no Estudo:
 - a. Página 21 - Atualizar Lei Federal Código Florestal;
 - b. Página 22 - Resoluções do CONAMA são de âmbito Federal;
 - c. Pagina 23 - Anexo 2 não se refere aos processos de cadastro na Secretaria de Patrimônio da União.- corrigir e anexar aforamento;
 - d. Página 24 - Localização não considera o Rio Marambaia;
 - e. Página 42 - Item 7.3. População - Corrigir informações e atualizar taxa de crescimento no período de 2016-2017 é de 2,69% segundo IBGE;
 - f. Página 43 - Item 7.7. Dados Econômicos - Atualizar dados;
 - g. Página 44 - Figura 18 - Mapa de Solos do Litoral Catarinense, sem referência e ilegível;

- h. Página 46 - Figura 20 - Mapa do Google com a hidrografia, porém não apresenta a hidrografia;
 - i. Página 49 - Localização não considera o Rio Marambaia;
 - j. Páginas 50 à 63 - Projeto arquitetônico repetido e ilegíveis;
 - k. Página 64 - Item 8.3.2. - Corrigir separador de centenas;
 - l. Página 65 - Inserir nome do Rio Marambaia que faz divisa a Oeste com o empreendimento;
 - m. Página 76 - Corrigir nº da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
 - n. Página 78 - Item 11.6. Indicar os melhoramentos que estão previstos - Ex. despoluição do Rio Marambaia, reestruturação da faixa de areia da praia, molhe do pontal norte, Big Wheel, etc.;
 - o. Página 83 - Figura 44 - Ampliar a área de interesse;
 - p. Página 88 - Incluir o termo "antigo" Hospital Santa Inês, pois houve alteração de denominação;
 - q. Página 96 - Item 13.5 - Corrigir Rua de acesso ao empreendimento;
 - r. Página 96 - Figura 51 - Complementar mapa com o sentido de todas as vias;
 - s. Página 147 - indica que o item que trata sobre água e esgoto é o 11.3, porém este trata de outro assunto, corrigir.
 - t. Página 155 - corrigir: Impacto positivo deve ter medida potencializadora, e não mitigadora;
 - u. Página 168 - As medidas indicadas não são potencializadoras;
2. Plantas Arquitetônicas ilegíveis;
 3. O estudo não considerou o Rio Marambaia em nenhum aspecto. Nem em diagnóstico nem na análise dos impactos e suas medidas mitigadoras - Atualmente estão sendo adotadas, por parte do poder público, medidas de despoluição do Rio;
 4. Esclarecer e justificar a definição da área de influência direta e indireta, tendo em vista suas dimensões diminutas, que a AID termina na rua lindeira ao empreendimento e que a AII não engloba toda a AID;
 5. Indicar no diagnóstico na AII os pontos de parada de transporte coletivo;
 6. Foi adotado metodologia de pesquisa qualitativa para definir a média ocupacional das unidade vizinhas, conforme tabela 2 na Página 72. Detalhar melhor a metodologia, apresentar os questionários respondidos, e localizar os empreendimentos avaliados.
 7. No diagnóstico não foram levantados os Núcleos de Educação Infantil.
 8. Quais são as escolas públicas mais próximas? - Listar e apresentar localização.
 9. Esclarecer a caracterização do empreendimento, pois há informações contraditórias em relação a existência de Estacionamento de uso público e salas comerciais - vide Página 95;
 10. Esclarecer acessos de veículos diretamente pela via;
 11. Não há área de acumulação antes dos portões de entrada de veículos;
 12. Esclarecer onde se dará a carga e descarga do empreendimento;
 13. Esclarecer divergência de informação da caracterização da densidade da área. Vide Páginas 142 e 143;
 14. Avaliação do itens Adensamento populacional não é conclusivo;

15. Por se tratar de uma grande área em região central do município, deverá ser previsto sistema de retenção de água de chuva para amortização de enchentes e diminuição da pressão sobre o sistema público de drenagem. A definição do volume de retenção e dos sistemas construtivos adotados deverão seguir metodologias existentes na bibliografia e deverá estar exposto dentro do EIV e/ou nas pranchas a localização destes equipamentos.
16. Apresentar simulação digital da edificação com o entorno para a avaliação do impacto na paisagem urbana;
17. No item 16 - Demonstração do comprometimento com os equipamentos urbanos e comunitários: deverá apresentar os cálculos de demanda populacional para corroborar a alegação de que não haverá impacto;
18. Deverão ser apresentadas as viabilidades de abastecimento de água e esgoto, fornecimento de energia elétrica e de coleta de resíduos sólidos por parte das concessionárias;
19. Falta a avaliação dos impactos no âmbito da ventilação e iluminação;
20. Esclarecer e justificar através de cálculos de demanda a pressão sobre estabelecimento de ensino e saúde;
21. Esclarecer como se dará os investimentos nos serviços públicos de saúde, descrito na página 160;
22. Sugere-se que o empreendimento adote medidas vinculadas à sustentabilidade. Mesmo que a parte interessada apresentou documento da concessionária de energia onde cita que a mesma possui condições de atender a demanda do empreendimento, entendemos que o investimento em sistemas de captação de energia solar e a utilização de materiais com tecnologia LED agregam maior qualidade ao empreendimento em uma maneira geral e, até mesmo, acrescentam potencial de venda ao mesmo.
23. Esclarecer como se dará a criação de um sistema de coleta seletiva no município, conforme descrito na página 167;
24. Apresentar cálculo de volume e local de armazenamento de resíduos sólidos;
25. Levantar em consideração cenário da temporada no Estudo;
26. Segue abaixo o check-list contendo o MÍNIMO de informações que o estudo de impacto no trânsito deve compor:
 - a. Metodologia dos cálculos e análises:

O consultor apresentou apenas um levantamento de dados, não utilizando metodologias já consagradas para uma obtenção precisa do impacto viário gerado. Como exemplo, podemos citar o Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN) e o Highway Capacity Manual - HCM.
 - b. Análise do cenário atual (mobilidade local e levantamento de dados, como contagens de tráfego realizadas em horário de pico):

As contagens devem ser fracionadas de 15 em 15 minutos, conforme estabelece o Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN). A hora pico deve ser claramente identificada, unitizando os tipos de veículos em ucp (unidade carro de passeio).
 - c. Viagens geradas pelo empreendimento no horário de pico:

Nenhuma metodologia já consagrada foi empregada para estimar a geração de viagens do empreendimento.
 - d. Distribuição e alocação das viagens:

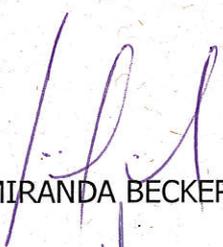
- Não apresentou.
- e. Simulação do tráfego futuro sem empreendimento:
Não apresentou.
 - f. Simulação do tráfego futuro com empreendimento:
Não apresentou.
 - g. Cálculos dos níveis de serviço atual e futuro:
Não apresentou.
 - h. Medidas mitigadoras propostas pelo empreendimento:
Irá depender do impacto gerado pelo empreendimento, comprovado através do estudo.
27. Apresentar o dimensionamento do sistema de reaproveitamento da água da chuva, além da descrição, principalmente no que diz respeito aos usos que terão.
28. Nos itens que tratam do abastecimento de água e coleta de esgoto não citam consumos ou geração de efluentes, seus dimensionamentos, metodologia de cálculo, ou seja, impossível avaliar o impacto com esta superficialidade de dados.
29. Há neste local da Av. Atlântica uma galeria celular de concreto de dimensão 2,00 x 1,00, nos fundos passa o Rio Marambaia, citá-los no item de drenagem pluvial.

O laudo com as correções acima devem ser apresentados em uma via impressa e uma digital acompanhado dos projetos arquitetônicos e complementares ao EIV, nestes deve-se incluir: a(s) forma(s) de acesso de veículos e pedestres, faixa de aceleração/desaceleração, estacionamento para carros, motos, bicicletas, caminhões, acessibilidade no passeio e empreendimento.

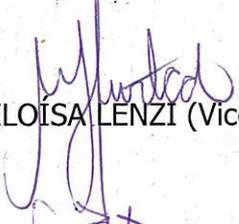
A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

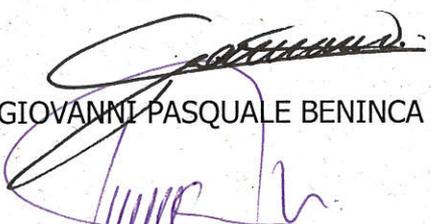
Balneário Camboriú, 25 de janeiro de 2018.


Suellen Cristina Fávaro
Secretária


FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)

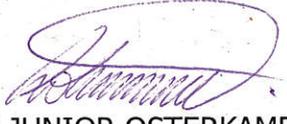

CLELIA WITT SALDANHA (membro)


MARIA HELOISA LENZI (Vice-presidente)


GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)


EDUARDO LUIS FESTA (membro)


VINÍCIUS DE CASTRO OLIVEIRA (membro)


TEO JUNIOR OSTERKAMP (membro)