

PARECER 024/2018 - CEIV

**PARECER 024/2018 - CEIV**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)**

( ) Primeira Análise – Parecer nº 004/2018-CEIV – 25/01/2018

(X) Segunda Análise – Parecer nº 024/2018-CEIV – 11/06/2018

**Processo Administrativo nº:** 2017032361

**Projeto:** Edifício Boreal Tower

**Área do lote:** 2.773,41 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 30.940,64 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 52

**Número Unidades Habitacionais:** 79 apartamentos

**Número salas comerciais:** 0

**Projeção de atração do empreendimento:** 317 residentes (considerando 100% de ocupação)  
+ 08 funcionários

**Vagas de Garagem:** 362 vagas

**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 8.901, de 09 de abril de 2018, que dispõe sobre a reformulação da 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, e

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 da resposta ao Parecer nº 004/2018-CEIV apresentada a CEIV considera que algumas informações apresentadas não elucidaram os questionamentos efetuados, neste sentido solicitamos complementações dos seguintes itens:

- Item 1. Algumas correções pontuais devem ser feitas no Estudo:
  - c. Página 23 - Anexo 2 não se refere aos processos de cadastro na Secretaria de Patrimônio da União - corrigir e anexar aforamento.
  - Foi apresentado somente na via digital.
  - p. Página 88 - Incluir o termo "antigo" Hospital Santa Inês, pois houve alteração de denominação.

PARECER 024/2018 - CEIV

Indicou outro nome de hospital como desativado.

s. Página 147 - indica que o item que trata sobre água e esgoto é o 11.3, porém este trata de outro assunto, corrigir.

Corrigido, no entanto as viabilidades devem ser atualizadas.

t. Página 155 - corrigir: Impacto positivo deve ter medida potencializadora, e não mitigadora;

Corrigido, porém permanece impacto negativo como medida potencializadora.

- Item 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.  
Estudo informa que não há relação com o Rio Marambaia, porém não cita qual o recuo obrigatório, conforme o Código Florestal. Apresentar LAP da IMA. Adicionalmente, o fato do empreendimento não ter relação com o Rio, gera impactos negativos sobre o espaço urbano, gerando áreas residuais, potencial degradação e insegurança.
- Item 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.  
Não foi esclarecida a metodologia adotada. Qual o desvio padrão da pesquisa. Qual a significância do dado apresentado. Este dado contradiz o dado oficial do IBGE, no qual o setor censitário apresenta densidade demográfica de 4.758,89 hab/km<sup>2</sup> (pág. 83 do EIV)? Apresentar outras fontes que corroboram com a informação apresentada, como nº de domicílios vagos / ocupados (IBGE).
- Item 11. Não há área de acumulação antes dos portões de entrada de veículos.  
Esclarecer funcionamento do estacionamento de uso público, uma vez que o portão de acesso fica no alinhamento predial, não permitindo área de acumulação.
- Item 12. Esclarecer onde se dará a carga e descarga do empreendimento.  
Não especificou como será na implantação, as operações de carga, descarga e concretagem devem ocorrer no interior do canteiro de obras. Apresentar estudo do canteiro de obras.  
Na operação não ficou clara de que forma ela será utilizada visto que está posicionada em frente aos elevadores.
- Item 14. Avaliação do item Adensamento Populacional não é conclusivo.  
Corroborar informações com outros dados.
- Item 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.  
A destinação de águas pluviais ligadas no sistema de tratamento de efluentes? (Item 18.2.6)  
Os impactos quanto à impermeabilização do solo não foram citados.  
Não há especificação e cálculo da caixa de retardo ou retenção de águas pluviais.
- Item 16. Apresentar simulação digital da edificação com o entorno para a avaliação do impacto na paisagem urbana;  
Simulação não é realista Edificação está fora de escala (vide simulação de insolação).
- Item 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.  
Dados inconsistentes.



PARECER 024/2018 - CEIV

- Item 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. As viabilidades devem ser atualizadas.
- Item 19. Falta a avaliação dos impactos no âmbito da ventilação e iluminação. Análise superficial.
- Item 20. Esclarecer e justificar através de cálculos de demanda a pressão sobre estabelecimento de ensino e saúde. Não apresentado.
- Item 24. Apresentar cálculo de volume e local de armazenamento de resíduos sólidos. Não apresentado
- Item 25. Segue abaixo o check-list contendo o MÍNIMO de informações que o estudo de impacto no trânsito deve compor:
  - h. Medidas mitigadoras propostas pelo empreendimento:  
O empreendedor deve implantar, dentro do padrão da Secretaria de Planejamento, no mínimo 01 (um) paraciclo público com sinalização e iluminação dedicada por luminárias com alimentação por painéis solares dentro da AID, como medida mitigadora.

Além disso, a Matriz de Impacto não é clara e deve ser reestruturada de acordo com o Termo de Referência anexo da Lei Complementar nº 24/2018.

O Estudo 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, 11 de junho de 2018.

  
Suellen Cristina Fávaro  
Secretária

  
FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)

  
MARIA HELOÍSA LENZI (Vice-presidente)

  
VINÍCIUS DE CASTRO OLIVEIRA (membro)

  
GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)

  
CLELIA WITT SALDANHA (membro)

  
EDUARDO LUÍS FESTA (membro)