

**PARECER 001/2018 - CEIV**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

**RECEBIDO**

30/01/2018

Stefani C.

**Processo Administrativo nº:** 2017034451

**Projeto:** Edifício Fischer's Dream Residence Club

**Área do lote:** 4.410,00 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 69.916,57 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 02 Torres – Embasamento: 08 pavimentos (Subsolo, Térreo, Garagens e Lazer; Torre 01: 43 pavimentos; Torre 02: 46 pavimentos)

**Número Unidades Habitacionais:** 131

**Número salas comerciais:** 01

**Projeção de atração do empreendimento:** 1.178 residentes

**Vagas de Garagem:** 521 vagas

**Endereço:** Avenida Atlântica, entre a Rua 4100 e a Rua 4400, Centro

**Uso:** Misto – Residencial e Comercial

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

**Dic:** 36998

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 016/SPU-DETA/2017, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto – Residencial multifamiliar e comercial, denominado Edifício Fischer's Dream Residence Club, de propriedade da empresa Hotel Fischer S/A, sob responsabilidade da empresa LDD Engenharia, Arquitetura e Consultoria Ltda., inscrita sob o CNPJ 11.900.052/0001-30, 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 2012007274.

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

1. Rever mapa de precipitação apresentado (Figura 22, página 58), pois o mesmo está apresentando regiões sem dados pluviométricos, inclusive a área em análise.
2. População da cidade da página 137 está desatualizada. Rever.
3. 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.

4. Apresentar plantas arquitetônicas em versão digital.
5. O EIV não cita a quantidade de bicicletas que serão destinadas no sistema de bicicletas compartilhadas (exposto nas páginas 56 e 57 do Estudo de Impacto de Tráfego e na Tabela de Gestão).
6. Rever rodapé no Estudo de Impacto de Trânsito, onde está sendo citado o empreendimento "Yachthouse Residence Club" e demais informações não pertencentes ao EIV em análise.
7. Não está especificado no EIV quais os tipos de veículos e cargas que são pretendidos para utilizar as vagas de carga e descarga. Por se tratar de uma atividade rotineira, deverá ser apresentada a área de manobra destes veículos para que não impactem a caminhabilidade das calçadas e a trafegabilidade de veículos, ciclistas, pedestres e demais.
8. No Estudo de Impacto de Trânsito está sendo citado uma caixa de acumulação de veículos no portão da garagem do subsolo (item 8.1.5). Entretanto, ao realizar a análise do projeto arquitetônico, tal caixa de acumulação não foi projetada, existindo o portão de acesso ao subsolo rente à linha da edificação. Inclusive, orienta-se para que esta caixa de acumulação de veículos seja replicada para o acesso do estacionamento residencial, desobstruindo a calçada e via local.
9. 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.
10. Não foram inclusos na mídia digital todos os anexos citados no EIV.
11. Matriz de Impacto:
  - a. Nos itens "aumento na demanda por transportes público", tanto na implantação quanto na operação, estão com valorização igual a zero. Está considerando somente a população residente? E os funcionários? Rever.
  - b. Inserir solução de drenagem no subsolo em caso de alagamentos e/ou variação de maré, em função de terreno estar em área de marinha e devido aos últimos acontecimentos relacionados a alagamentos na cidade.
  - c. Considerar a impermeabilização total como do terreno como impacto também na operação. Mitigação: Execução de caixa de retenção de águas pluviais para retardo e/ou regularização do excesso de vazão. (Explicar metodologia aplicada).
12. A CEIV sugere que seja considerada a hipótese da criação de uma área pública/privada no estilo "Passeio San Miguel" no pavimento térreo onde se dá o acesso de pedestres, fazendo a ligação entre a Avenida Atlântica e a Avenida Normando Tedesco.
13. Demonstrar o cálculo do reservatório de reaproveitamento da água da chuva (ou explicar metodologia aplicada).
14. O grande volume de efluente sanitário gerado pela população do condomínio causará

impacto significativo na Estação Elevatória de Esgoto Sanitário. Mitigação Sugerida: Executar Projeto de Ampliação de Estação Elevatória de Esgoto tendo 100% de ocupação na Barra Sul.

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, 24 de janeiro de 2018.



Suellen Cristina Fávoro  
Secretária



FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)



CLELIA WITT SALDANHA (membro)



MARIA HELOÍSA LENZI (Vice-presidente)



GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)



EDUARDO LUIS FESTA (membro)



VINÍCIUS DE CASTRO OLIVEIRA (membro)



TEO JUNIOR OSTERKAMP (membro)