

PARECER 036/2018 - CEIV

**PARECER 036/2018 - CEIV**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

(X) Primeira Análise – Parecer nº 036/2018-CEIV – 07/08/2018

**Processo Administrativo nº:** 2018021473

**Projeto:** Condomínio Residencial Deseo Home

**Área do lote:** 29.976,516 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 5.968,96 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 03 + subsolo

**Número salas comerciais:** Não há

**Projeção de atração do empreendimento:** 66 residentes

**Vagas de Garagem:** 24 vagas

**Endereço:** Rua Venância Rita da Conceição intercessão com Rodovia Interpraia, Estaleirinho

**Uso:** Residencial (Condomínio Horizontal)

**Zona:** ZACC II-B – Zona de Ocupação Controlada vinculada a APA Costa Brava - Zona de Ocupação Restrita, Controlada e Qualificada de Baixa Densidade e ZAN II - Zona de Ambiente Natural de Ocupação Controlada - Entre cota 25,00 m a 100,00 m, acima do nível do mar, - delimitado de conformidade com o Mapa de Zoneamento.

**Dic:** 47761

**Investimento previsto:** R\$ 13.656.934,00

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 015/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso residencial, denominado Condomínio Residencial Deseo Home, de propriedade de Luiz Eduardo Ferencz, inscrita sob o CPF 590.757.169-15, situado na Rua Venância Rita da Conceição intercessão com Rodovia Interpraia, Estaleirinho, (DIC 47761), enquadrado no Art. 53 inciso I e III 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 2018013785.

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

- 1) Deverá apresentar projeto arquitetônico em formato do Projeto Legal;
- 2) Na Pág. 17, cita que o imóvel está alocado na Área 03 da Matrícula nº 2121296, com área de 42.905,93 m<sup>2</sup>, deverá realizar a correção do número da matrícula e definir a área correta. Na matrícula a área 03 é de 22.857,278 m<sup>2</sup>, corrigir ou justificar. Ainda, nas Pág. 17 e 73 cita uma área de aproximadamente 30 mil m<sup>2</sup>.



PARECER 036/2018 - CEIV

- 3) Na Pág. 18, foi citado que *"O paisagismo que complementa as edificações são espécies nativas. A locação das edificações obedecem ao estudo espacial em que apresentou locais com inclinações inferiores a 30%, além de desenvolver todos os pavimentos em pilotis para que não haja movimentação de terra"*, como será essa "complementação", o que significa?
- 4) Na Pág. 23 – "Item 2.3 – DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DISPONÍVEIS", cita o seguinte: paisagismo que complementa as edificações são espécies nativas. A locação de casa edificação obedece ao estudo espacial em que apresentou locais com inclinações inferiores a 30%, além de desenvolver todos os pavimentos em pilotis para que não haja movimentação de terra – qual a relação com o item 2.3.?
- 5) Na Pág. 23 - "Item 2.3 – DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DISPONÍVEIS", cita que será dada a "preferência a materiais e mão de obra local, em um raio de 500 Km de distância", consideramos que essa distância não caracteriza como "local".
- 6) Pág. 24 – Item 2.4 – DESCRIÇÃO DAS OBRAS – o que são as placas "cimentei-as";
- 7) Na Pág. 24 – cita que "No condomínio todas as casas terão o concreto armado como a estrutura da obra, as fôrmas serão de madeira de reflorestamento e reaproveitada no andamento da obra", como será o reaproveitamento?
- 8) Na Pág. 24 - "Item 2.4 – DESCRIÇÃO DAS OBRAS" – cita o seguinte: " Os materiais escolhidos irão permitir que a obra se mescle com a vegetação existente, de maneira a harmonizar a vista do condomínio" – deverá descrever quais os materiais a serem utilizados de forma a "harmonizar a vista do condomínio", ou seja, como e onde serão aplicados os materiais de forma a reduzir o impacto paisagístico;
- 9) Na Pág. 24, cita que algumas casas terão cobertura em telhado verde, quais terão?
- 10) As Figuras 11, 12, 37, 38, 39, 40, 41, 42 e 43 apresentadas no Relatório de EIV estão ilegíveis, deverá apresentar em escala legível;
- 11) No relatório de EIV não foram apresentadas menções sobre a Fauna local;
- 12) Na Pág. 32 – Item 2.8 - Cita "Para as casas somente haverá movimentação das escavações de sapatas e valas rasas para a execução da infraestrutura elétrica e hidro sanitária, obras normais em qualquer tipo de construção, além do que, logo em seguida, essas áreas voltam ao seu estado anterior", as escavações serão realizadas como, com equipamentos, com maquinários?
- 13) Na Pág. 32 – Item 2.9.1.1 – Qual o item 2.9.1?
- 14) Na Pág. 33 – Item 2.9.1.1 – Cita que "Foi assinado em 16 de Fevereiro de 2018, ordem de serviço para o início das obras do sistema de rede de abastecimento de água das praias do Estaleirinho e Estaleiro. Sendo que inclusive já houve a emissão da AUC da FATMA para o corte da vegetação do local onde será construído o reservatório. Desta forma no momento da operação do Condomínio Residencial Deseo Home, o local já será contemplado com a rede de abastecimento de água." Deverá apresentar a Viabilidade para Abastecimento de Água emitida pela EMASA. Apresentou, nos Anexos, somente o Formulário de Requerimento da Viabilidade da EMASA ou declaração de que possuirá água tratada pública neste nos momentos de implantação e operação, caso não presente, elaborar solução e descrever.
- 15) Na Pág. 112 também citou que até a operação do empreendimento haverá abastecimento de água pela EMASA;
- 16) Item 2.9.1.2 – Deverá apresentar Viabilidade da CELESC;
- 17) Na pág. 34 – Item 2.9.1.3 PRODUÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS – foi citado que "Na fase



PARECER 036/2018 - CEIV

de construção **está sendo gerado** os resíduos oriundos das atividades construtivas, classificados conforme Resolução CONAMA 307/2002, corrigir ou justificar;

- 18) Na Pág. 37 – Item 2.9.1.5 – EFLUENTE DE DRENAGEM E ÁGUAS PLUVIAIS – cita que “A drenagem urbana está sob responsabilidade da Secretaria de Obras do Município, todo município é contemplado com a rede de drenagem pluvial” - Deverá apresentar projeto de Drenagem do interior do lote, com a indicação em projeto da captação e reuso da água da chuva (pág. 17 e 18). Ainda, o projeto de drenagem deve considerar a velocidade do escoamento da água para não danificar drenagem pública existente;
- 19) Na Pág. 39 – Item 2.9.1.6 – Cita que “A geração de ruído será significativa na fase de implementação do empreendimento em análise. Este impacto ambiental negativo será decorrente da movimentação de maquinário pesado, retroescavadeira, marteleiros, betoneiras, bate-estacas, entre inerentes a operação das obras de construções civis.”, de que forma esse impacto influenciará na FAUNA? **Onde será utilizado o “maquinário pesado, retroescavadeiras”**, visto que no Item 2.8 foi citado que “Para as casa somente haverá movimentação das escavações de sapatas e valas rasas” e “Para a execução da via, a terraplenagem será executada manualmente”. Ainda, repetiu o mesmo texto na página 145, havendo contradições.
- 20) Cita na Pág. 40, “Outra fonte de emissão de ruídos na fase de operação é: os equipamentos relacionados à climatização, entre outros, respeitarão as normativas pertinentes, assim como serão utilizadas barreiras acústicas a fim de mitigar o problema. Este elemento se reforça dada a natureza do empreendimento, que exige limites de ruído para seu funcionamento.”, deverá explicar melhor a intenção do texto acima, descrever as barreiras acústicas, etc.
- 21) Pág. 40 e 41 – Deverá especificar a fase de cada obra, onde foram realizados os monitoramentos dos níveis de pressão;
- 22) Pág. 42 – no último parágrafo cita; “Registrasse que a conclusão do estudo foi positiva, não havendo impeditivos na geologia do terreno para a implantação do condomínio.”, corrigir o verbo “Registrasse”;
- 23) Pág. 43 – no terceiro parágrafo, cita “Além das variações sazonais, a orografia de Santa Catarina e a proximidade do mar, são os grandes responsáveis pelas diferenças de clima existente entre as diversas localidades do estado.” Corrigir;
- 24) Nas Pág. 44 e 45 – Cita que “Em ambas as direções o sombreamento é proporcionado sobre a vegetação da morraria, que apesar de diminuir a incidência solar sobre a área afetada, e conseqüentemente, o processo de fotossíntese, é um impacto de baixa relevância/magnitude e significância, não havendo necessidade de medidas mitigadoras ou compensatórias.”, porém a CEIV entende que sim, há necessidade de medidas;
- 25) Quanto ao estudo de impacto sobre o sistema viário, seguem as considerações:
- 25.1) Metodologia dos cálculos e análises.
- O consultor deve apresentar cálculos respaldados por metodologias consagradas na Engenharia de Tráfego. Como exemplo, podemos citar o Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN) e o Highway Capacity Manual - HCM.
- 25.2) Análise do cenário atual (mobilidade local e levantamento de dados, como contagens de tráfego realizadas em horário de pico).



PARECER 036/2018 - CEIV

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).

25.3) Viagens geradas pelo empreendimento no horário de pico.

O cálculo de geração de viagens deve ser realizado de acordo com metodologia existente para o tipo de empreendimento. Caso não haja, o empreendedor deve apresentar metodologia condizente ao uso do empreendimento, como exemplo, realização de pesquisas em empreendimentos similares.

25.4) Distribuição e alocação das viagens.

Não apresentou.

25.6) Simulação do tráfego futuro sem empreendimento.

Não apresentou.

25.6) Simulação do tráfego futuro com empreendimento.

Não apresentou.

25.7) Cálculos dos níveis de serviço atual e futuro.

Não apresentou.

25.8) Medidas mitigadoras propostas pelo empreendimento.

Irá depender do impacto gerado pelo empreendimento, comprovado após a realização do estudo. O consultor sugeriu uma mini rotatória, entretanto, devem ser apresentados: projeto executivo da mesma, justificativa da solução mencionando qual impacto está sendo mitigado e levantamento orçamentário, sendo que esta seria uma implantação realizada pelo empreendedor de forma mitigadora.

25.9) Fase de implantação.

O empreendedor deverá indicar onde serão realizadas as operações de carga e descarga e estacionamento dos veículos e motos dos colaboradores na fase de obras, devendo estes impactar o mínimo possível o sistema viário.

25.10) ART de profissional apto a elaborar relatório de impacto no trânsito.

26) Pág. 74 e 76 – no Item 2.14 GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA, não foi mencionada a previsão de geração de renda;

27) Demonstrar como foi calculado o Valor de Investimento;

28) A densidade demográfica citada na Pág. 78 diverge da citada na Pág. 148;

29) Na Pág. 75, cita que *"É válido ressaltar ainda, que com a implantação do empreendimento, as propriedades do entorno terão uma valorização econômica, além de beneficia-las, e também ao público alvo, com as vagas de garagem que o empreendimento irá possuir."* Terá vagas para os vizinhos?

30) Na Pág. 80, cita a como a AVI, os bairros: Estaleirinho, Estaleiro, Pinho, Taquaras, Taquarinhas e Laranjeiras, corrigir, visto que nem todos citados são bairros;

31) Na Pág. 85, cita que *"Essa área tem problemas e pontos de alagamentos, em função de causas como: Ponto de Baixa cota topográfica; Proximidade do curso de água com as residências; e Falta de dragagem e limpeza do curso de água que passa pela região."*, porém na Viabilidade da SEMAM, diz não ter registro de alagamentos, justificar;

32) Pág. 96 – Corrigir a escrita: *"Registrasse que o município já emitiu a viabilidade de construção para o local em comento"*;

33) Pág. 106 – referente as demandas na educação e saúde, qual o impacto?

34) Na Pág. 107, corrigir o parágrafo: *"O tratamento de esgotos NO município de Balneário*



PARECER 036/2018 - CEIV

*Camboriú, é contemplado de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), situada no bairro Nova Esperança, principal estação do município e pela Estação Compacta de Taquaras, que trata os esgotos da localidade de Taquaras:"*

- 35) Rever na Pág. 120, Figura 58 – Ilustração de telefone público próximo ao empreendimento em estudo, imagem de coleta de águas pluviais;
- 36) Pág. 123 – Corrigir *"Registrasse que o posto de saúde mais próximo ao empreendimento em estudo é o Posto de Saúde 24HS, do Bairro da Barra."*
- 37) Pág. 127 e 128 – Item 3.5.1.12 ESPORTE E LAZER – descrever (caracterização, distâncias, etc.);
- 38) Pág. 123 – Corrigir *"Registrasse que o posto de saúde mais próximo ao empreendimento em estudo é o Posto de Saúde 24HS, do Bairro da Barra."*
- 39) Pág. 134 a 136 – Item 3.5.1.14 PRAÇAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS PÚBLICOS – descrever (caracterização, distâncias, etc.);
- 40) Pág. 143 – Revisar o texto do terceiro e quarto parágrafos – *"A locação de casa edificação obedece..."*, *"No local de implantação... foi projetado em ressonância com as diretrizes..."* e *"Registrasse ainda que o empreendimento..."*;
- 41) Na Pág. 143, no quarto parágrafo, *"A diversidade de uso de espaço urbano contribui para o dinamismo da cidade na medida que priorizam a multifuncionalidade,..."*, está falando do condomínio ou da cidade?
- 42) Pág. 150, corrigir o texto *"Destacasse ainda a paisagem natural, a praia preservada e a boa qualidade ambiental é sem dúvida um dos principais fatores que atraem os turistas ao local."*
- 43) MATRIZ DE AVALIAÇÃO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA:
- considerar impacto pela emissão de ruídos na fase de implantação/operação sobre a fauna;
  - impacto ambiental, considerar o impacto referente à contaminação do solo com resíduos de cimento, argamassas, águas de lavagem de ferramentas/equipamentos;
  - impacto ambiental, em relação à supressão de vegetação: rever o valor a ser mitigado (80%), descrever mais detalhadamente as medidas mitigatórias. Destaca-se que qualquer supressão de vegetação deve ser solicitada ao órgão ambiental competente, IMA ou SEMAM;
  - impacto ambiental, em relação à interferência no tráfego de veículos na fase de implantação, cita a implantação de mini rotatória. Essa medida mitigatória será implantada antes do início da implantação do empreendimento? Seria mitigação na fase de implantação ou de operação?;
  - impacto ambiental, na página 160, em relação à impermeabilização do solo/alteração no padrão de drenagem, cita *"CUIDADO ENTRADA E SAÍDA DE CAMINHÕES A 50 METROS"*...essa mitigação não tem relação com o impacto;
  - impacto ambiental, em relação à sobrecarga na infraestrutura de abastecimento de água, não apresentou projeto da Captação e Reuso de Água da Chuva, deverá justificar o percentual de 80% na mitigação do impacto;
  - impacto ambiental, em relação à emissão de material particulado, a medida mitigatória de pavimentação da via de acesso ao condomínio deverá ser especificada no que diz respeito a como, quando, quem, extensão da pavimentação;
  - impacto em relação à alteração da paisagem urbana, a CEIV entende que a inserção do empreendimento na paisagem do entorno acarretará em impacto de importância



PARECER 036/2018 - CEIV

ALTA, com prazo de duração PERMANENTE, deverá rever a avaliação dos valores na MATRIZ ou justificar. Ainda, a CEIV solicita a simulação da implantação das edificações na paisagem do entorno, utilizando foto real do local. Deverá apresentar métodos construtivos que ajudem a mitigar o impacto visual das edificações e estudar a possibilidade de reduzir o tamanho das mesmas;

- justificar o prazo de duração dos impactos, tratados como cíclicos nos seguintes itens: supressão de vegetação, da alteração do padrão de ventilação, impermeabilização do solo/alteração do padrão de drenagem;

- 44) Apresentar MAPA DE DECLIVIDADE, com e sem a implantação das casas;
- 45) Apresentar Levantamento Planialtimétrico em arquivo dwg, georreferenciado.
- 46) As fossas e filtros serão individuais? Descrever melhor sobre isso;
- 47) Em virtude da rede de coleta de esgoto pública futura, elaborar projeto para rede interna de coleta e deixar espera na via pública para ligação futura;
- 48) O estudo não dividiu as atividades e impactos entre implantação e operação;
- 49) O projeto de terraplanagem para as ruas deverá considerar o mapa de declividades e deverá ser aprovado pelo órgão municipal competente. Sendo citado somente que não haverá terraplenagem alguma, porém esta comissão entende que movimentação de terra maior que 20cm de espessura já é considerada terraplenagem;
- 50) Quais são as fontes sobre os ventos dominantes da região? Justifique a citação de norte e nordeste;
- 51) Descrever melhor o sistema interno de abastecimento das residências, reservação individual ou coletiva? Dimensionamento, etc.

As correções acima devem ser apresentadas através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV final) em uma via impressa e uma digital.

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

Balneário Camboriú, 07 de agosto 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)