

PARECER 039/2018 - CEIV

PARECER 039/2018 - CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 031/2017-CEIV – 11/07/2018
(X) Segunda Análise – Parecer nº 039/2017-CEIV – 24/08/2018

Processo Administrativo nº: 2018021842
Projeto: Edifício Royal Tower
Área do lote: 2.129,00 m²
Área construída: 26.038,37 m²
Número de Pavimentos: 46
Número Unidades Habitacionais: 76
Número salas comerciais: 12
Projeção de atração do empreendimento: 1.140 pessoas
Vagas de Garagem: 229 vagas
Endereço: Rua 2480 e Rua 2500, Bairro Centro
Uso: Misto – Residencial multifamiliar e comercial
Zona: ZACC I C – Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade
Dic: 34064/34065/34066/34051/34052/34050

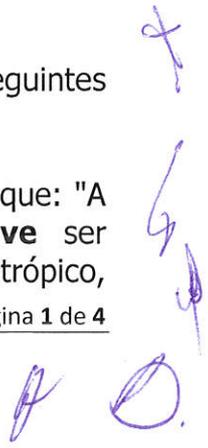
CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 8.901, de 09 de Abril de 2018, que criou a Comissão Especial que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 018/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto – Residencial multifamiliar e comercial, denominado Edifício Royal Tower, de propriedade da empresa Construtora e Incorporadora J.A. Russi Ltda, inscrita sob o CNPJ 81.386.567/0001-40, situado na Rua 2480 e Rua 2500, 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 2017016394.

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

1. O termo de referência da Lei 024/2018 (que dispõe do EIV) cita, no item 1.4, que: "A equipe técnica responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança **deve** ser multidisciplinar e capacitada para a emissão de laudos do meio físico, biótico e antrópico,



PARECER 039/2018 - CEIV

além da avaliação dos impactos causados pela inserção de empreendimentos e novas obras no espaço urbano, no meio ambiente e na qualidade de vida da população." (grifo nosso)

Rever ART's apresentadas no Anexo 1 considerando a necessidade de serem analisadas as situações vinculadas ao meio físico, biótico e antrópico.

2. No item 2 do EIV (Identificação do Empreendedor), acrescentar o número de telefone para contato e o nome do responsável pela empresa, conforme item 1.3 do Termo de Referência da Lei Municipal nº 024/2018;
3. Na "Tabela 5 - Quadro Estatístico e de Áreas", na coluna da esquerda, está exposto "Tipo (X39)" quando este deveria ser "(X37)". Rever.
4. Na página 81 o EIV cita que o empreendimento possui 80 apartamentos enquanto que na página 25 e no projeto arquitetônico são citados 76 apartamentos. Rever.
5. No item 10 do EIV, com relação à "análise e delimitação da área de influência do empreendimento e temas de análise" a AID está considerando apenas a área da "microbacia a qual o terreno do empreendimento está inserido, ou seja, a microbacia denominada Ribeirão Ariribá". Considerando a justificativa da AID exposta no EIV, entende-se que não foi considerado o meio antrópico em tal análise, resultando em uma AID onde a ADA está inserida na extremidade da AID, ou seja, o estudo aponta que partes de Itajaí fazem parte da AID enquanto áreas próximas da ADA não estão contempladas na AID. Pode ser verificado no EIT, também, que a área de interferência é divergente da AID apresentada. Rever.
6. Com relação à rampa de acesso ao empreendimento e o exposto na "Nota Explicativa" apresentada (item 13), concordamos com a nota quando esta expõe que a liberação das vias públicas e vagas de estacionamento de Rua trazem mais conforto aos futuros moradores do empreendimento e à toda a cidade de maneira geral, entretanto o impacto deste "benefício gerado aos moradores a cidade de maneira geral" é inversamente proporcional ao cenário de entrada e saída de veículos. Entende-se que ao criar mais vagas de estacionamento no empreendimento, mais situações de encontros de veículos no único acesso e saída do empreendimento ocorrerão, dessa maneira, aumentando o impacto negativo neste cenário ao provocar cenários de congestionamentos internos e externos (principalmente) ao empreendimento devido à largura da rampa prevista que não comporta a entrada e saída simultânea ao empreendimento sem interferir no trajeto alheio do veículo. Esta análise do EIV baseia-se na constatação do impacto gerado pelo empreendimento quando este se propôs a aumentar a sua área de construção ultrapassando a área de 25.000,00 m² (o que trouxe a necessidade deste em apresentar o EIV), assim sendo, o trâmite de licenciamento do objeto foi alterado por único e exclusivo interesse do empreendedor, sendo este ciente das etapas do novo trâmite de aprovação de projetos. Acrescenta-se também que, ao analisar a planta arquitetônica do térreo (onde ocorre a situação de conflito e impacto) a lixeira e o abrigo do GNV poderiam ser deslocadas para parte da área da Sala 01, possibilitando que a rampa possua aproximadamente seis metros de largura e então mitigando este impacto. Rever.

PARECER 039/2018 - CEIV

7. Apresentar cronograma de implantação do empreendimento, conforme item 2.5 do Termo de Referência da Lei Municipal 024/2018.
8. Apresentar levantamento topográfico/planialtimétrico da área do empreendimento, conforme item 2.6 do Termo de Referência da Lei Municipal 024/2018.
9. Apresentar estudo de ventilação dos ventos dominantes e secundários, conforme item 2.11 do Termo de Referência da Lei Municipal 024/2018.
10. Avaliar níveis de pressão sonora, conforme item 3.8 do Termo de Referência da Lei Municipal 024/2018.
11. Rever resumo das mitigações, conforme item 4.1.3.1 do Termo de Referência da Lei Municipal 024/2018, acrescentando todas as mitigações expostas no EIV, tal qual os paraciclos, por exemplo, e demais.
12. Apresentar projeto do canteiro de obras do empreendimento, contemplando as cargas e descargas de materiais, concretagens, sendo que o projeto deverá contemplar as áreas de vivência e de manobra dos equipamentos e máquinas sem interferir nas vias municipais. Apresentar projeto do canteiro de obras para as várias fases do empreendimento (fundações parciais e finais, embasamentos parciais e finais e torre) e considerando também a central de vendas já executada no local.
13. As declarações de viabilidade da EMASA, CELESC e Ambiental estão desatualizadas. Rever.
14. Com relação à planilha do cálculo do valor de compensação e seus pormenores, no item do Índice sobre Recursos Naturais (ISRN), o estudo apresentou a valoração "0 - Causa pequeno impacto nos recursos naturais", entretanto esta comissão entende que para este cenário e para o porte do empreendimento haverá impacto nos recursos naturais devido à grande movimentação de insumos, geração de resíduos, movimentações de cargas de veículos de todos estes insumos para o seu empreendimento, geração de resíduos particulares finos durante a execução, impacto no sombreamento, ventilação, pressão no sistema de abastecimento de água, captação e tratamento de esgoto e outros impactos. Dessa maneira, entendemos a valoração justa para este empreendimento ser "2 - Impacta os recursos naturais e o empreendimento não é demanda reprimida no município". Rever.
15. Com relação à planilha do cálculo do valor de compensação e seus pormenores, no item do Índice de Abrangência (IA), o estudo apresentou a valoração "2 - Impactos limitados a um raio de 1 a 3 km", entretanto a AID apresentada na figura 41 (página 95) encaixa-se na valoração "3 - Impactos limitados a um raio de 3 a 5 km". Rever.
16. Com relação à planilha do cálculo do valor de compensação e seus pormenores, no item do Índice de Temporalidade (IT), o estudo apresentou a valoração "1 - Imediata - de 0 a 1 ano após a instalação do empreendimento", entretanto não apresenta justificativa para tal. Acreditamos que estes impactos (especialmente no tangente à sombreamento e ventilação local) possam ser absorvidos pela população do entorno deste empreendimento após um período maior, cabendo a valoração "2 - Curta - superior a 1 e

PARECER 039/2018 - CEIV

até 3 anos após a instalação do empreendimento". Rever.

17. Com relação à planilha do cálculo do valor de compensação e seus pormenores, no item do Índice Comprometimento de Infraestrutura da Vizinhança (ICIV), o estudo apresentou a valoração "1 - Infraestrutura da vizinhança não está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos sistema viário", entretanto, no EIT apresentado na tabela 08 (página 36) pode ser verificado que o nível de serviço da Avenida em análise foi calculado como "F - O nível F corresponde a uma circulação muito forçada, com velocidades baixas e filas frequentes que obrigam a detenções que podem ser prolongadas. O extremo do nível F é um absoluto congestionamento da via", dessa maneira, contradizendo o exposto na valoração 01. Considerando este cenário, acreditamos que a valoração do empreendimento deva ser de "3 - Infraestrutura da vizinhança está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos sistema viário) e o empreendimento não possui medidas mitigadoras efetivas". Rever.

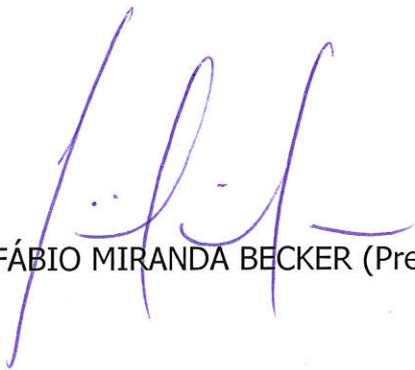
O Estudo com as correções acima devem ser apresentados em uma via impressa e uma digital acompanhado dos projetos arquitetônicos e complementares ao EIV.

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

Balneário Camboriú, 24 de agosto de 2018.



Suellen Cristina Fávaro
Secretária



FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)



CLELIA WITT SALDANHA (membro)

MARIA HELOÍSA LENZI (Vice-presidente)



EDUARDO LUIS FESTA (membro)



GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)