

PARECER 047/2018 - CEIV

PARECER 047/2018 - CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 047/2018-CEIV – 28/09/2018

Processo Administrativo nº: 2018027018

Projeto: Yachthouse by Pininfarina

Área do lote: 7.536,00 m²

Área construída: 138.139,04 m²

Número de Pavimentos: 81

Número Unidades Residenciais: 264 em 2 Torres - Estimativa de 871 residentes

Número salas comerciais: 06 - população estimada de 46 pessoas

Projeção de atração do empreendimento: **917 pessoas**

Vagas de Garagem: 1.116

Endereço: Avenida Normando Tedesco s/n, Centro

Uso: Misto – Residencial Multifamiliar e Comercial

Zona: ZEE-II - Zona de Ocupação Vocacionada de Restrita e de Baixa Densidade

Dic: 37530

Investimento previsto: R\$ 244.819.676,42

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.055, de 20 de agosto de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Especial que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 020/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto – residencial multifamiliar e comercial, denominado Yachthouse by Pininfarina, de propriedade de Yachthouse Incorporadora Ltda, inscrita sob o CNPJ 17.550.776/0001-88, situado na Avenida Normando Tedesco, (DIC 37530), no Bairro Centro, enquadrado no Art. 53 inciso II da Lei nº 2794/2008.

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico de expansão do empreendimento que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 156/05, e

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

1. Considerando o EIV apresentado aprovado conforme ata do Conselho da Cidade do dia 03/12/2008 e considerando o Decreto Municipal nº 9050/2018 o empreendedor deverá considerar as duas hipóteses previstas de (a) formalizar o cancelamento do EIV aprovado para este empreendimento e prosseguir com esta aprovação total do prédio

PARECER 047/2018 - CEIV

ou (b) considerar apenas a ampliação neste método de análise do EIV através da Lei Complementar Municipal nº 024/2018 e regularizar o EIV antigo. Tal situação não ficou clara dentro da documentação do EIV apresentada.

2. Não foi apresentado o cronograma de implantação do empreendimento, conforme item 2.5 do Termo de Referência da Lei municipal 024/2018.

3. Não foram avaliados os níveis de pressão sonora, conforme item 3.8 do Termo de Referência da Lei Municipal 024/2018.

4. Não foi apresentado resumo de mitigações previstas, inclusive planos e programas de monitoramento, conforme item 4.1.3.1 do Termo de Referência da Lei Municipal 024/2018. Foi apresentada uma "Tabela de Gestão", entretanto tal documento não lista todas as mitigações propostas no EIV, EIT, projetos e detalhamentos arquitetônicos.

5. Com relação ao projeto do pavimento térreo apresentado com maior detalhamento do passeio e acessos:

5.1. Não foram locados os paraciclos expostos no EIT. Apresentar localização dos mesmos. Sugere-se o aproveitamento dos espaços oportunizados pelos bolsões entre as áreas de acumulação/acesso de veículos e mais próximo às salas comerciais.

5.2. Considerando a área existente o piso podotátil deverá ser executado de maneira linear, evitando que portadores de necessidades especiais necessitem realizar curvas e desvios durante o seu deslocamento.

5.3. O projeto prevê a implementação de balizadores na pista, estes não poderão ser instalados. Recomenda-se, com o intuito de evitar que os veículos troquem de pistas, a utilização de tachões refletivos.

5.4. O EIV, dentro do seu resumo de mitigações, deverá contemplar a informação da realização destas obras externas ao lote por conta do empreendedor como mitigação ao entorno direto do empreendimento, tais como a sinalização horizontal e vertical em todo o passeio e pista lindeira ao mesmo, a remoção da travessia elevada, a recomposição asfáltica na área de intervenção e a pintura da pista e da ciclovia à serem trabalhadas.

6. Apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Estudo de Ventos e do EIT.

7. De acordo com o item 5.3.3 do EIT, deverá informar a quantidade de entrevistas realizadas, com o intuito de dar representatividade aos dados.

8. Conforme exposto no processo de análise do estudo protocolado através do despacho EIV nº 002/SPU-DETA/2017 o estudo mencionava que contrataria uma equipe para análise da rota de aves e verificação do impacto do empreendimento em tela sobre esse tema. A comissão ressalta a necessidade de realização e apresentação deste estudo e que as medidas apontadas sejam adotadas no empreendimento, sendo que tal estudo deverá ser realizado por profissional competente e apresentado ART.

9. Deverão ser apresentadas as Licenças Ambientais, conforme item 2.7 do Termo de Referência da Lei Municipal 024/2018.

10. Com relação ao índice do ISRN, o empreendimento apontou valoração "0 – Causa

PARECER 047/2018 - CEIV

pequeno impacto nos recursos naturais”, entretanto esta comissão entende ser devida a valoração “2 – Impacta os recursos naturais e o empreendimento não é demanda reprimida no município”, devido ao grande sombreamento que o empreendimento gerará, o contato com a Áreas de Preservação Permanente (APP) e com o Rio Camboriú.

11.Com relação ao índice IA, o empreendimento apontou valoração “1 – Impactos limitados a um raio de 0 a 1 km”, entretanto esta comissão entende ser devida a valoração “3 – Impactos limitados a um raio de 3 a 5 km”, devido ao sombreamento e a visibilidade que o empreendimento gerará.

12.Com relação ao índice ICIV, o empreendimento apontou valoração “1 – Infraestrutura da vizinhança não está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos e sistema viário)”, entretanto esta comissão entende ser devida a valoração “2 – Infraestrutura da vizinhança está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos e sistema viário), porém empreendimento ou medidas mitigadoras podem melhorar”, devido ao apresentado nos estudos de trânsito desta dita região que com ou sem o empreendimento encontra-se em nível de serviço elevado e pela situação da rede de drenagem pluvial e de esgoto desta localidade.

13.Considerando o exposto no "Programa de Conservação de Água na Edificação" a economia de água apresentada é 30% (de 280 litros para 196 litros), dessa maneira, na matriz também deverá ser de 30% e não 50% conforme apresentado na mesma.

14.A comissão informa que, na página 120, a reservação do R2 é de 6,5 mil m³ e existe também o R3 (Bairro das Nações) com reservação de 2,0 mil m³.

15.Detalhar a caixa de retardo e sua metodologia de cálculo. Ela serve como mitigação do impacto negativo de impermeabilização do solo, não citado na matriz de impacto.

16.No item 14.2.4 o EIV cita somente a cisterna de reaproveitamento, entretanto não dimensiona o tanque de retardo.

17. Item 10 – Análise e delimitação da área de influência do empreendimento – demonstrar mais claramente a delimitação das áreas AVD (área de vizinhança direta) e AVI (área de vizinhança indireta), conforme o Termo de Referência, anexo da Lei Complementar 24/2018, no seu item 3.1 - “*Indicar através de mapeamento a área de vizinhança indireta e área de vizinhança direta indicando o critério de delimitação.*”

18. Nos Itens 9.3.4, 17.2, 17.3 e 17.5, as informações sobre a ETA e ETE estão desatualizadas e, sobre a drenagem, o EIV afirma que a Secretaria Municipal de Obras possui cadastro do diâmetro das tubulações, além de locais onde a mesma inicia-se e termina, para que seja feito um controle dos locais de acúmulo de água, levando-se em consideração o preceito de contribuição das bacias. A citação da existência do cadastro não deixa claro qual o diâmetro das tubulações do entorno, não indica se o sistema de drenagem pública suporta a demanda do empreendimento, considerando que haverá extravasores e esvaziamento do tanque de retardo (citado na pág. 122). Considerar a possibilidade de direcionar a demanda do empreendimento, de águas pluviais, diretamente do empreendimento para o Rio Camboriú.

PARECER 047/2018 - CEIV

19. Item 18.3 – Equipamentos de Educação e Segurança, atualizar e complementar as informações, sendo que o tema “segurança” não foi abordado.
20. Item 20 – Paisagem Urbana – atualizar informações – (figuras de 2012);
21. A medida mitigadora (Lavagem das rodas dos caminhões e cobertura dos caminhões) citada para o impacto “Deterioração de Vias Públicas”, no aspecto “Geração de Tráfego e Transporte Público”, na fase de implantação, não está relacionada com o mesmo, não cabendo o percentual de 30% de mitigação.
22. Ainda, na fase de instalação, no aspecto “Ruídos”, no “Aumento do desconforto acústico”, a CEIV entende que não é possível 80% de mitigação.
23. Na fase de operação, a afirmação de que não haverá impacto no meio biótico, principalmente em relação à fauna, é uma conclusão intempestiva, pois a edificação, conforme descrito no EIV, possui “grandes aberturas, isso se deve pela quantidade de vidro inserido nas fachadas” e, o uso de “pele de vidro” na fachada do prédio poderá causar impactos significativos relacionados a avifauna, como a mortalidade por colisão, uma vez que a área pode ser rota de aves em virtude das morrarias da área de entorno.
24. Na fase de operação, no aspecto “Interferência na Infraestrutura Urbana”, o impacto “pressão no sistema de iluminação pública”, a CEIV entende que não é possível mitigar 50% com a aplicação do “Programa de Educação Ambiental” (este está direcionado à fase de implantação) e “distribuição de cartilhas”, considerando que o empreendimento é de alto padrão.

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, 28 de setembro de 2018.


Suellen Cristina Fávaro
Secretária


FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)


GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)


CLELIA WITT SALDANHA (membro)


THIAGO BECK BRONDANI (membro)