

PARECER 056/2018 - CEIV

**PARECER 056/2018 - CEIV**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 041/2018-CEIV – 27/08/2018  
(X) Segunda Análise – Parecer nº 056/2018-CEIV – 08/11/2018

**Processo Administrativo nº:** 2018027026

**Projeto:** Edifício Vitra by Pininfarina

**Área do lote:** 2.769,55 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 35.720,44 m<sup>2</sup>, sendo que 21.675,97 m<sup>2</sup> já estão aprovados

**Número de Pavimentos:** 61

**Número salas comerciais:** 12

**Número unidades residenciais:** 100 apartamentos

**Projeção de atração do empreendimento:** 800 residentes + 116 pessoas nas salas comerciais

**Vagas de Garagem:** 391 vagas

**Endereço:** Avenida Brasil, esquina com Rua 3450 e Rua 3550

**Uso:** Misto – Residencial multifamiliar e comercial

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

**Dic:** 11613

**Investimento previsto:** R\$ 64.223.207,89

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.154, de 23 de outubro de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhaça (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 021/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhaça para o empreendimento de uso Misto – Residencial multifamiliar e comercial, denominado Ed. Vitra by Pininfarina, de propriedade da empresa Pasqualotto & GT Construtora e Incorporadora Ltda inscrita sob o CNPJ 17.550.769/0001-86, situado na Avenida Brasil, esquina com a Rua 3550 e Rua 3450 – Centro, enquadrado no Art. 53, inciso II da Lei Municipal nº 2794/2008, e

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico de substituição com acréscimo de área (área de acréscimo = 14.044,47 m<sup>2</sup>) que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2015005348.

Após análise da Resposta ao Parecer nº 041/2018-CEIV apresentada a CEIV considera que alguns itens não foram completamente atendidos, conforme segue:

- Item 3) Resposta do empreendedor: Consta no anexo 03, o cronograma de implantação do empreendimento.  
No cronograma da fundação apresentado não está incluso o item de concretagem do bloco de fundação.
- Item 5) Resposta do empreendedor: Consta no anexo 05, o estudo de ventilação dos ventos dominantes e secundários.

O estudo apresentado refere-se à análise dos efeitos dos ventos na edificação. Apresentar análises dos impactos sobre a ventilação na vizinhaça.

PARECER 056/2018 - CEIV

- Item 6) Resposta do empreendedor: Consta no anexo 06, a avaliação dos níveis de pressão sonora.

A CEIV considera que deve ser adotada como referência a Tabela 1 da NBR 10.151 área mista predominantemente residencial: 55 diurno e 50 noturno, no entanto não altera a análise.

- Item 7) Resposta do empreendedor: Justificamos que as populações são diferentes, pois se trata de estágios diferentes, pois na implantação trata-se da população da obra e na operação trata-se da população de moradores.

A CEIV se refere às populações estimadas na mesma fase do empreendimento, tais como: item 14.2.1 cita 3,3 pessoas por apartamento - item 14.2.5 cita 2 pessoas por quarto - item 14.2.7 cita 4 pessoas por apartamento. Rever e/ou justificar.

- Item 8) Resposta do empreendedor: Alteração realizada conforme páginas 129, 130, 131, 132 e 133 do EIV, anexo 07.

A CEIV reitera a solicitação, pois não considera que as informações apresentadas atendem a solicitação. "Não foram apresentadas imagens que analisem a inserção do empreendimento no local da obra e o seu contexto no cenário urbano, tal qual exposto no item 3.7 do Termo de Referência da Lei Municipal nº 24/2018."

- Item 9) Resposta do empreendedor: Justificamos nosso posicionamento quanto ao índice 0 uma vez que:

Movimentação de insumos: Esclarecemos que cada fornecedor possui sua licença ambiental para atividade fim;

Geração de resíduos: Será destinado corretamente conforme a exigência do CONAMA e Lei Municipal;

Impacto sombreamento e ventilação: Estes impactos estão relacionados aos impactos cumulativos resultantes do zoneamento e foram abordados na matriz quali-quantitativa e computada a sua magnitude, conseqüentemente já possuem sua parcela de compensação;

Pressão no sistema de abastecimento d' água e esgoto: Já foram abordados estes impactos na matriz quali-quantitativa e computada a sua magnitude, ademais foi fornecida viabilidade da EMASA atestando capacidade de atendimento.

Apesar dos impactos serem decorrentes dos fornecedores ou estarem descritos na matriz de impactos não altera a classificação sobre o índice sobre recursos naturais - ISRN. Desta forma a CEIV reitera a classificação de 2 para ISRN.

- Item 10) Resposta do empreendedor: Justificamos nosso posicionamento quanto ao índice 1:

Acreditamos que uma única justificativa sobre o sombreamento não seria suficiente para mudança de enquadramento, tendo em vista que já foi justificado que o sombreamento caracteriza-se como impacto cumulativo resultante do zoneamento e já foi abordado na matriz quali-quantitativa, sendo computada a sua magnitude, conseqüentemente já possui sua parcela de compensação.

Apesar dos impactos estarem descritos na matriz de impactos não altera a classificação sobre o índice de abrangência - IA. Desta forma a CEIV reitera a classificação de 2 para IA.

- Item 11) Resposta do empreendedor: Justificamos nosso posicionamento quanto ao índice 1:

PARECER 056/2018 - CEIV

Ressaltamos que a partir da operação do empreendimento os impactos mais agressivos cessam, e a rotina diária com a vinda dos moradores diminui os impactos na vizinhança, neste sentido acreditamos que leva-se até um ano para que estes impactos sejam absorvidos considerando o pós obra -pós venda. No quesito sombreamento e ventilação impactos permanentes repisamos que tratam-se de impactos cumulativos resultados do zoneamento e foram abordados na matriz quali-quantitativa, sendo computada a devida magnitude, não sendo justificável o computo em duplicidade, sendo que a temporalidade trata do contexto geral.

Apesar dos impactos estarem descritos na matriz de impactos não altera a classificação sobre o índice de temporalidade - IT. Desta forma a CEIV reitera a classificação de 2 para IT.

- Item 12) Resposta do empreendedor: Justificamos nosso posicionamento quanto ao índice 1:

Esclarecemos que no diagnóstico realizado no estudo de impacto de trânsito foi apurado que já há uma situação de saturação espacial, isso se dá não somente pela construção de edifícios, mas pela atração de viagens geradas, o turismo atrai muitas viagens, porém não cabe compensação, cabe o planejamento de modal alternativo de deslocamento. O diagnóstico também apurou que com a instalação do empreendimento não há mudança no nível de serviço, mantendo-se o nível existente;

Quanto aos demais serviços citados no parecer, informamos que estão em anexo as viabilidades de abastecimento da CELESC, EMASA e AMBIENTAL informando que há capacidade de atendimento (anexos 08, 09 e 10).

A CEIV deliberou posteriormente à emissão do Parecer nº 041/2018-CEIV que não será considerado a sazonalidade de temporada, exceto para os equipamentos que atraem maior demanda na temporada, e considerar a infraestrutura comprometida a partir de dois itens de sobrecarga. Portanto a CEIV reconsidera a observação e aceita o índice 1.

- Item 13) Com relação à Matriz Quali-Quantitativa do Impacto:

a) Resposta do Empreendedor: A avaliação dos níveis de pressão sonora são apresentadas no anexo 06, supracitado e a mitigação considerada foi à utilização de equipamentos que minimizem os impactos sobre a população envolvida na área diretamente afetada (verificar laudo);

Não foram descritas as medidas mitigadoras que justifiquem a redução de 80% do impacto de "aumento do desconforto acústico". Rever.

b) Resposta do Empreendedor: Informamos que consideramos o impacto "deterioração de vias públicas" considerando a atividade fim, isso inclui o canteiro de obras. O fato do canteiro não estar anexado ao EIV não exclui o computo do impacto. De forma a dar mais transparência ao processo, foi anexado ao processo o projeto de canteiro de obras, com suas diversas fases e prazos, bem como parecer do engenheiro responsável;

Quanto ao rebaixamento do lençol freático, segue em anexo com o projeto de rebaixamento bem como parecer técnico explicando as etapas (anexo 11). Foi considerado como mitigação na tabela de gestão no que tange o impacto "deterioração das vias públicas" o sistema de reinjeção da água para recirculação no entorno do empreendimento.

PARECER 056/2018 - CEIV

Rever toda a matriz quali-quantitativa, além dos itens de "Deterioração de vias públicas" e "pressão no sistema viário", considerando todos os impactos apresentados nos projetos de canteiro de obras, rebaixamento de lençol freático e atirantamento da cortina de concreto.

• Item 14)

a) Resposta do empreendedor: Informamos que o Estudo de Impacto de Vizinhança levou em conta o termo de referência aprovado pela lei 24/2018, e neste não há tópico que evidencie a explanação da metodologia estrutural adotada, uma vez que o projeto estrutural até o momento não é objeto de análise em nenhum órgão da federação e compete somente ao engenheiro calculista. De forma a atender à exigência desta comissão segue no anexo 12 o parecer do engenheiro responsável pela execução explicando a metodologia utilizada, bem como declaração do projetista;

Do ponto de vista estrutural a execução dos tirantes serve como mitigação, pois é uma maneira estrutural de evitar erosão do solo. Se assim for compreendido por esta comissão será incluído como mitigação na tabela de gestão;

O monitoramento da via para execução foi incluído como mitigação na tabela de gestão no que tange o impacto "deterioração de vias públicas".

O item 2.4 do TR da Lei Municipal 024/2018 solicita a indicação "do método construtivo e a estimativa de materiais a serem utilizados", logo, trata-se da descrição, também, da metodologia estrutural adotada e não da avaliação e validação do projeto estrutural em si.

Ainda com relação ao método construtivo e considerando as dimensões da estrutura apresentada, descrever o processo de concretagem do bloco de fundação (juntas, etapas, fases de concretagem, dias de concretagem por fase – se houver – e outras informações) bem como as medidas mitigadoras apresentadas.

Com relação aos tirantes, estes não podem ser considerados como uma mitigação, uma vez que trata-se de uma técnica de execução para viabilizar a execução do bloco de concreto da fundação, adicionalmente, por se tratar de um espaço público, a CEIV entende que deverá haver uma autorização expressa da administração municipal para uso do espaço público e as respectivas autorizações dos proprietários dos imóveis lindeiros atingidos pelos tirantes. Acrescenta-se que, também, deverá haver manifestação da EMASA quanto à viabilidade da implantação dos tirantes apresentados sem impactar a infraestrutura de água e esgoto municipal.

O "monitoramento da via para execução" não pode ser considerado como uma mitigação, mas, sim, como um "Plano de Monitoramento", que deverá ser anexado ao EIV. A mitigação para este caso seria a reconstrução dos pavimentos danificados, incluindo base, sub-base, pavimentação asfáltica, calçadas e passeios.

b) Resposta do empreendedor: As informações referentes ao atirantamento encontram-se no anexo 13.

Item não atendido.

c) Resposta do empreendedor: As informações referentes ao atirantamento encontram-se no anexo 13.

Conforme exposto, todas as medidas mitigadoras deverão estar expostas no "Resumo de Mitigações".

PARECER 056/2018 - CEIV

d) Resposta do empreendedor: As informações referentes ao rebaixamento do lençol freático são apresentadas no anexo 11, supracitado.

Conforme exposto, todas as medidas mitigadoras deverão estar expostas no "Resumo de Mitigações". Apresentar o projeto de recomposição das vias e calçadas do entorno do empreendimento para aprovação por parte da administração municipal. Reiteramos que todas as intervenções realizadas no espaço público deverão respeitar a garantia quinquenal dos serviços de acordo com o código civil vigente.

e) Resposta do empreendedor: Verificar o anexo 3 e 14.

Conforme apresentado na documentação de resposta, a própria engenharia da obra elencou três opções de área de carga e descarga (uma em cada rua lindeira ao empreendimento), dessa maneira, considerando o fluxo de veículos e pessoas na Avenida Brasil, solicitamos que sejam utilizadas apenas as opções das Ruas 3450 e 3550 para carga/descarga e concretagem. Reiteramos que deverá adotar a solução de lavagem dos rodados de caminhões ante saída dos mesmos da área do empreendimento para as vias públicas.

Ressaltamos que, além do cumprimento de todas as medidas mitigadoras indicadas no EIV e pela CEIV, deve-se ainda cumprir as condicionantes especificadas no Ofício nº 1110/2018 – SPU-GSPU.

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, 08 de novembro de 2018.

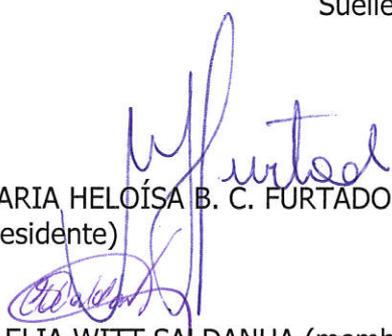
  
Suellen Cristina Fávoro  
Secretária

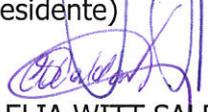
  
FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)

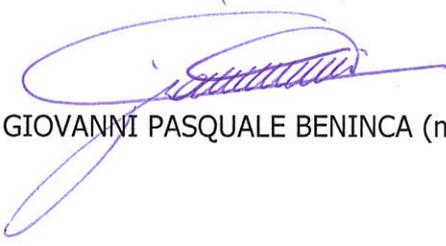
  
THIAGO BECK BRONDANI (membro)

  
LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)

  
CARLOS EDUARDO G. SANTI (membro)

  
MARIA HELOÍSA B. C. FURTADO LENZI (Vice-presidente)

  
CLELIA WITT SALDANHA (membro)

  
GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)