

Ofício 6- 813/2020

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Deise Soares - Iddengenhariaearquitetura@gmail.com

Data: 21/10/2021 às 18:19:52

Setores envolvidos:

SPU - CEIV, SPU - CEIV - MEM

PARECER EIV ed. Home Flowers Residence

Prezados,

segue Parecer referente a 3ª análise do EIV e complementações do empreendimento Home Flowers, para ciência e providências.

Atenciosamente,

—
Clelia Witt Saldanha

Fiscal de Obras II - SPU

Matr 40.815/CREA 069078-6

Anexos:

PARECER_048_2021_Home_Flowers_Residence_3_Analise.pdf

PARECER 048/2021 - CEIV

PARECER 048/2021 – CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 047/2020-CEIV – 13/08/2020
() Segunda Análise – Parecer nº 012/2021-CEIV – 04/03/2021
(X) Terceira Análise – Parecer nº 048/2021-CEIV – 20/10/2021

Processo Administrativo nº: 2019029283

Projeto: Home Flowers Residence Área do lote: 20.564,68 m2 (escritura)

Área a ser construída: 96.545,09 m2

Número de Pavimentos: 17 (dezesete) pavimentos totais, sendo 01 subsolo, 03 embasamento, 01 Tipo Diferenciado e Lazer, 10 Tipos e 02 Técnicos.

Número de Unidades Autônomas Residenciais: 639 (seiscentos e trinta e nove)

Número de Unidades Autônomas Comerciais: 80 (oitenta)

Vagas de Garagem: 990

Endereço: Rua Aqueduto com Av. das Flores, Bairro dos Estados

Uso: residencial e comercial

Zona: ZACC-II B

DIC: 89498

Investimento previsto: 96.545,09 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.779, de 11 de fevereiro de 2020, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que Analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 010/DEAP-SPU/2020, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto, residencial e comercial, denominado Home Flowers Residence, requerido por Orion Administração e Participações Ltda. (CNPJ 91.604.512/0001-12), situado na Rua Aqueduto com Av. das Flores, Bairro dos Estados, enquadrado no art. 53, inc. I, e art. 54, II, da Lei Municipal n.º 2.794/2008;

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico do empreendimento está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2016031105;

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU orienta que a atuação da CEIV se restringe a mensuração dos impactos a serem gerados pelo

PARECER 048/2021 - CEIV

empreendimento e suportados pela vizinhança de carácter meramente opinativo,

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU orienta que anteriormente à distribuição do EIV para parecer da CEIV, o projeto deve ser analisado pela equipe técnica da Secretaria do Planejamento, devendo ser submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a “legislação urbanística em geral”,

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

3. No item 9.3 DESCRIÇÃO DAS OBRAS

3.1. Deverá indicar os métodos construtivos, visando a correlação com os impactos gerados durante a fase de obras. Não se trata de um memorial descritivo dos serviços executados, responsabilizando a Construtora por qualquer erro de locação, ou indicando que a infraestrutura “*Será executada obedecendo ao projeto específico baseado na sondagem do terreno [...]*” por exemplo. Rever para atender a TR anexo da Lei 24/2018. Neste item, deverá ser descrito como será a execução do embasamento, bem como a ordem das torres, estabelecendo a dinâmica do canteiro de obras durante as diversas etapas da fase de implantação.

R: O Memorial Descritivo do Canteiro de obras encontra-se no Anexo 02.

2ª Consideração da CEIV: A CEIV reitera que deverá indicar os métodos construtivos, visando sua correlação com os impactos gerados durante a fase de obras.

R: Conforme o memorial descritivo presente no Anexo 01 o empreendimento é dividido em duas etapas, a infraestrutura e a supraestrutura. (...)

3ª Consideração da CEIV: A CEIV entende que as descrições dos métodos construtivos tenham sido respondidas no documento “Proposta de Canteiro de Obras 2021”. No entanto, deverá citar este documento no corpo do EIV, na seção “Descrição das Obras”.

4. Conforme levantamento planialtimétrico e Mapa de Área Verde há incidência de curso d’água tubulado no interior do ADA. Não há nenhuma menção do mesmo no EIV. Qual é sua posição no empreendimento. Indicar a faixa “non aedificandi” de 15 metros de cada lado, conforme 6766/79.

R: Para a caracterização hidrográfica do terreno, foi realizado um Diagnóstico Hidrogeológico do Meio Físico (Anexo 05) apresentando como

PARECER 048/2021 - CEIV

responsável técnica a Geóloga Késia Cristina Oliveira Freire CREA/SC 112.787-7.

2ª Consideração da CEIV: O Diagnóstico Hidrogeológico do Meio Físico apresentado afirma que trata-se “de linha de drenagem artificial, que tem como função o escoamento de águas pluviais”. Esta afirmativa não exclui a necessidade de adequação da galeria pluvial, nem da aplicação de faixa non aedificandi de 15,00 metros de cada lado, conforme preconiza a Lei Federal 6766/79; Rever.

R: A Lei Nº 6.766/1979 dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, a qual não aplica-se ao terreno em questão pois este não é alvo de parcelamento. Ainda, conforme o PARECER SEMAM 17.317 /2021 (Anexo 03), o terreno do empreendimento não possui Área de Preservação Ambiental – APP referente a cursos d’água.

3ª Consideração da CEIV: A CEIV entende, considerando o impacto gerado pelo empreendimento ao edificar construção com 17 pavimentos sobre galeria de macrodrenagem municipal de relevante escoamento das águas pluviais, impossibilitando obra futura na galeria e consequentemente sua adequada manutenção, torna se inócua qualquer medida mitigadora outra que não a reacomodação da galeria em área que possibilite o acesso à mesma. Desta forma, a CEIV reitera que, caso não seja possível a adoção de recuo de 15,00 m para formação de faixa sanitária de manutenção, conforme previsto pela Lei Federal nº 6.766/79, seja estabelecido como medida mitigadora essencial o desvio da tubulação para a via pública, retirando a macrodrenagem municipal da área de interferência da edificação, condicionada à elaboração dos estudos e projetos executivos, bem como condicionada às devidas aprovações, autorizações e licenciamentos necessários pelos órgãos competentes.

Adicionalmente, considerando a importância desta galeria na infraestrutura municipal e a magnitude da obra decorrente da medida mitigadora, e considerando o caráter meramente opinativo da CEIV, competindo exclusivamente ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária a expedição do Termo de Aprovação e consequente Termo de Compromisso, a medida indicada deverá ser acordada com a Administração Municipal, equacionando seus prazos e responsabilidades, para viabilização do empreendimento.

5. Esclarecer qual será o uso da área remanescente de mata nativa, em especial a área circundante à mata preservada.

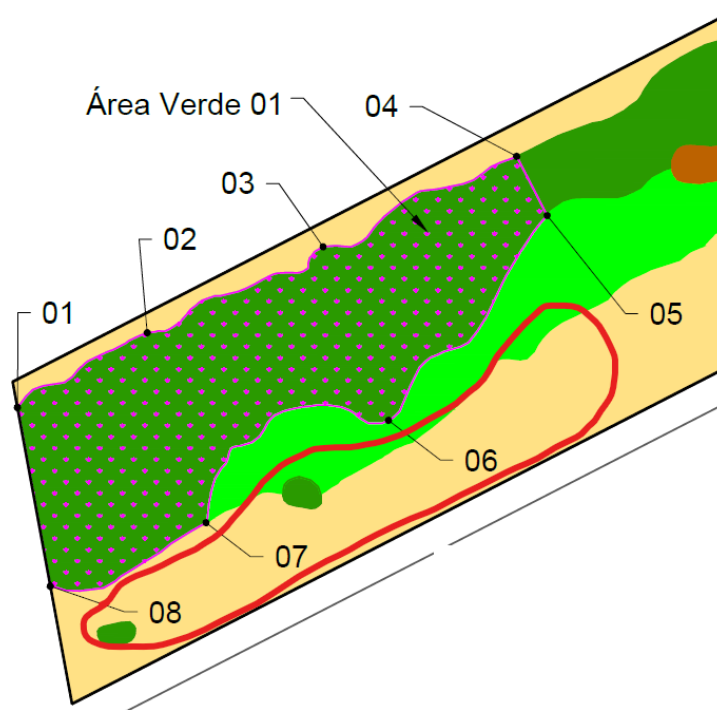
PARECER 048/2021 - CEIV

R: Segundo o Diagnóstico Hidrogeológico do Meio Físico a linha de drenagem no terreno não se trata de curso d'água, portanto não haverá área remanescente no leito da canalização.

2ª Consideração da CEIV: A CEIV esclarece que a área que menciona no item 5 não é referente a galeria de drenagem, mas sim da área de mata nativa que será preservada junto ao empreendimento, portanto reitera-se o questionamento.

R: Não haverá uso na área remanescente de mata nativa, esta área será averbada como área verde conforme Termo de Compromisso de Averbação de Área Verde e Mapa de Área Verde presente no Anexo 02.

3ª Consideração da CEIV: Considerando que a área de Mata Nativa em Estágio Avançado de Regeneração não ocupa a totalidade da área remanescente do lote, a CEIV sugere, como medida mitigadora complementar, que seja realizado tratamento paisagístico e de urbanização como praça pública na área do entorno da mata a ser preservada, conforme figura abaixo:



8. Em relação à Declaração de Situação de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela EMASA não consta neste documento dados da demanda de consumo de água e geração de efluentes líquidos do

PARECER 048/2021 - CEIV

empreendimento que comprove o não comprometimento da capacidade da rede coletora de esgoto e abastecimento de água. Rever.

R: A viabilidade da EMASA referente ao abastecimento de água e coleta de esgoto com dados de demanda está no Anexo 06.

2ª Consideração da CEIV: Deverá apresentar a consulta de viabilidade constando a declaração de grau de impacto na infraestrutura da EMASA.

R: Conforme solicitação da CEIV segue no Anexo 04 Declaração emitida pela EMASA.

3ª Consideração da CEIV: O documento apresentado não consta a declaração de grau de impacto na infraestrutura da EMASA, portanto reitera-se a solicitação.

15.1.2. Compatibilizar o acesso do empreendimento com o projeto da Av. Panorâmica e fazer um projeto que contemple as intervenções necessárias no canteiro central da Rua Aqueduto, assim como as sinalizações: vertical e horizontal; para que seja implantado por parte do empreendedor.

R: Para a compatibilização do acesso com o projeto da Avenida Panorâmica foi realizado o Projeto de Compatibilização de Acesso realizado pela Engenheira Civil Patricia Cordela Teles, CREA-SC 164362-7. O projeto e sua devida ART encontra-se no Anexo 09.

2ª Consideração da CEIV: O acesso ao empreendimento localizado na R. Aqueduto exigirá aos condutores que trafegarem pela Av. Panorâmica, redução de velocidade na faixa da direita nessa via, para então conversão à direita. Isto agravará consideravelmente, em função do número de viagens atraídas para o empreendimento, uma situação que já ocorre em menor escala. Devido às características da interseção da Av. Panorâmica com a Rua Aqueduto: existência de semáforo; declive na avenida; dificuldade de visibilidade devido o aclave a montante do cruzamento, o risco potencial de acidentes aumentará. Portanto, apresentar medidas de mitigação para esse problema

2ª Consideração da CEIV: A Faixa de Travessia de Pedestres Elevada localizada na Av. das Flores no acesso ao Shopping será removida por razões de segurança viária, portanto, rever o item 2.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSOS (página 04) do EIT. Avaliar se será necessário implantar uma travessia elevada em outro ponto da Av. das Flores, entre o empreendimento e o Shopping.

R: (...)Todavia, caso haja justificativa técnica de engenharia do Corpo Técnico da Prefeitura de Balneário Camboriú, o empreendedor se responsabiliza em implantar a travessia elevada de pedestres mencionada.

PARECER 048/2021 - CEIV

3ª Consideração da CEIV: A CEIV sugere que seja incluída nas medidas mitigadoras a Implantação da Faixa de Travessia Elevada na Av. das Flores entre o Shopping e o empreendimento em análise. Apresentar projeto da Faixa de Travessia Elevada; avaliar o trecho da Av. das Flores e determinar um local apropriado para a faixa de travessia de pedestres elevada.

15.4. No item 5.2.2. Serviços de Transporte Coletivo, apresentar o itinerário das linhas de transporte público. Sistema de transporte: indicar a previsão de incremento no sistema público de transporte; e soluções de mitigação para esse.

R: Conforme apresentado no item "5.2.2. Serviços de Transporte Coletivo", o ponto de ônibus mais próximo fica em frente ao Terminal Rodoviário. Este é o ponto inicial/final das 9 linhas de transporte coletivo convencional, bem como da Linha VIP também. (...)

2ª Consideração da CEIV: Faltou apresentar: "Sistema de transporte: indicar a previsão de incremento no sistema público de transporte", conforme o Termo de Referência da Legislação Municipal nº 24/2018; e soluções de mitigação para esse.

R: (...) Por fim, o empreendedor entende que uma contrapartida de doação de ponto de ônibus seria benéfica ao município, bem como para os usuários do seu empreendimento. Todavia, solicita-se que este ponto de ônibus doado seja implantado no local atual do Ponto de Ônibus em frente ao Terminal Rodoviário de Balneário Camboriú, que seja disponibilizada um espaço de publicidade (quadro metálico de 30x30 cm com os dizeres: "Este é um equipamento público doado através de medida mitigadora do empreendimento Home Flowers Residence", Nome e Logomarca da Construtora) e limitado ao investimento para esta medida mitigadora no valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

3ª Consideração da CEIV: A CEIV entende que o valor 25 mil é insuficiente para a execução de um abrigo com dimensões que atendam a demanda do ponto localizado na Av. Santa Catarina (entre o shopping e o terminal rodoviário). Porém, o empreendedor pode apresentar projeto de abrigo de passageiros considerando esse orçamento, para aprovação da Secretaria de Planejamento Urbano e BC Trânsito (solicitar diretrizes arquitetônicas à Secretaria de Planejamento para esse abrigo - padrão BC Bus). Contudo, não há previsão legal para permitir a colocação de publicidade como contrapartida de medida mitigadora.

PARECER 048/2021 - CEIV

15.7. No item 6.1.3. Divisão Modal, considerando que apenas duas travessias serão utilizadas pelos pedestres e ciclistas (tanto para os fluxos de atração como de produção) e a representatividade no número de viagens desses modais, considerar o impacto das viagens atraídas e produzidas a pé e por bicicleta na hora-pico no fluxo de tráfego veicular; de que forma pode ser mitigado? Como atender nessas travessias a demanda de pedestres e ciclistas?

R: Entende-se que pela magnitude do empreendimento, o mesmo provavelmente irá gerar uma grande quantidade de viagens do tipo a pé e por bicicleta. Todavia, já é apresentado no mesmo projeto do item "5.3. PROJETOS FUTUROS", da empresa Azimute um Projeto de Sinalização, com a solução viária para travessia desses modais na Avenida Panorâmica, conforme imagem abaixo. (...)

2ª Consideração da CEIV: Em "5.3 PROJETOS FUTUROS" foi apresentada uma solução sem considerar o empreendimento que pretende instalar-se no município. Portanto, responder às perguntas deste item 15.7 do PARECER 047/2020.

R: (...) No que se refere a mitigação dos impactos pela geração de viagens do modo a pé e bicicleta no entorno do empreendimento, a implantação da faixa elevada de pedestres na Rua Aqueduto (vide Projeto de Sinalização em anexo) e as travessias de Ciclistas sinalizadas melhoram a segurança viária dos pedestres e ciclistas no entorno do empreendimento. Junto a isso, caso a CEIV entenda como necessário o solicitado na 2ª Consideração da CEIV, do item 15.1.2 (Remanejamento da Travessia Elevada da Avenida das Flores), esta também entrará como medida mitigadora para os pedestres.

3ª Consideração da CEIV: Apresentar uma avaliação sobre o número de viagens a pé e por bicicleta (de atração e produção) e distribuir essa demanda nos dois locais em que haverá travessia; avaliar o impacto no fluxo veicular (nos tempos semafóricos) nos dois pontos e verificar se será necessário implantar um semáforo na faixa de pedestres que será realocada na Av. das Flores (se sim, não seria necessário que ela fosse elevada).

19. No item 10.2.1.2.2 HIDROGRAFIA, há a afirmação de que "na área diretamente afetada pelo empreendimento não se tem presença de hidrografia", porém esta informação contradiz o que foi apresentado no Levantamento Planialtimétrico, Mapa de Vegetação, bem como do Diagnóstico Socioambiental elaborado pela PMBC, no qual indica no interior do terreno curso d'água tubulado. Rever afirmativa e realizar análise no EIV da existência deste curso d'água.

PARECER 048/2021 - CEIV

R: Para a caracterização hidrográfica do terreno, foi realizado um Diagnóstico Hidrogeológico do Meio Físico (Anexo 05) apresentando como responsável técnica a Geóloga Késia Cristina Oliveira Freire CREA/SC 112.787-7.

2ª Consideração da CEIV: Parcialmente atendido, visto que o EIV não menciona a existência de galeria de drenagem no interior do lote, nem como será realizada a adequação da mesma para sua manutenção (faixa sanitária, alteração do traçado, etc.).

R: Não será deixado o recuo por não se tratar de uma exigência legal, porém poderá ser deixado o acesso dentro do edifício para a manutenção da rede.

3ª Consideração da CEIV: A CEIV entende, considerando o impacto gerado pelo empreendimento ao edificar construção com 17 pavimentos sobre galeria de macrodrenagem municipal de relevante escoamento das águas pluviais, impossibilitando obra futura na galeria e consequentemente sua adequada manutenção, torna-se inócua qualquer medida mitigadora outra que não a reacomodação da galeria em área que possibilite o acesso à mesma. Desta forma, a CEIV reitera que, caso não seja possível a adoção de recuo de 15,00 m para formação de faixa sanitária de manutenção, conforme previsto pela Lei Federal nº 6.766/79, seja estabelecido como medida mitigadora essencial o desvio da tubulação para a via pública, retirando a macrodrenagem municipal da área de interferência da edificação, condicionada à elaboração dos estudos e projetos executivos, bem como condicionada às devidas aprovações, autorizações e licenciamentos necessários pelos órgãos competentes.

Adicionalmente, considerando a importância desta galeria na infraestrutura municipal e a magnitude da obra decorrente da medida mitigadora, e considerando o caráter meramente opinativo da CEIV, competindo exclusivamente ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária a expedição do Termo de Aprovação e consequente Termo de Compromisso, a medida indicada deverá ser acordada com a Administração Municipal, equacionando seus prazos e responsabilidades, para viabilização do empreendimento.

23. Rever declaração da EMASA quanto a viabilidade de abastecimento e coleta de esgoto, pois não consta neste documento dados da demanda de consumo de água e geração de efluentes líquidos do empreendimento que comprove o não comprometimento da capacidade da rede coletora de esgoto e abastecimento de água.

PARECER 048/2021 - CEIV

R: A viabilidade da EMASA referente ao abastecimento de água e coleta de esgoto com dados de demanda está no Anexo 06.

2ª Consideração da CEIV: Deverá apresentar a consulta de viabilidade constando a declaração de grau de impacto na infraestrutura da EMASA.

R: Conforme solicitação da CEIV segue no Anexo 04 Declaração emitida pela EMASA.

3ª Consideração da CEIV: O documento apresentado não consta a declaração de grau de impacto na infraestrutura da EMASA, portanto reitera-se a solicitação.

25. Apresentar no item 10.5 LEITURA DA PAISAGEM, imagens do empreendimento inseridas no contexto urbano local.

R: As imagens futuras ilustrando o empreendimento no contexto urbano local não foram apresentadas devido a maquete eletrônica do empreendimento não ter sido realizada, a qual poderá ser disponibilizada depois que todas as viabilidades forem feitas.

2ª Consideração da CEIV: A leitura da paisagem é fundamental para a análise da inserção do empreendimento no contexto urbano da vizinhança. Sua representação através da ferramenta de maquete eletrônica torna-se imprescindível. Apresentar simulação do empreendimento em sua inserção com o meio.

R: As imagens 3D do empreendimento foram inseridas no contexto urbano de modo a adotar estratégias de integração ao espaço público e foram incluídas no EIV no item "10.5 Leitura de Paisagem" (Anexo 08).

3ª Consideração da CEIV: Parcialmente atendido. As imagens apresentadas representam adequadamente o empreendimento em seu contexto urbano. Contudo falta a representação de estratégias de integração do espaço público e privado do empreendimento, no passeio e na área verde remanescente a ser preservado, como arborização urbana, mobiliário urbano e paisagismo. Estes elementos são apresentados ligeiramente nas plantas do projeto arquitetônico, e devem ser representadas neste contexto (vista do observador pedestre). Aqui, a representação da solução adotada na área de entorno da Mata Nativa a ser preservada deve ser melhor detalhada, evitando soluções de simples cercamento da área. Adicionalmente, a CEIV entende como desejável a apresentação de uma perspectiva, do ponto de vista do pedestre, com a iteração com o

PARECER 048/2021 - CEIV

**Balneário Shopping na outra face da Av. da Flores, como
por exemplo, similar à Figura 96 do EIV.**

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.

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é o que recomenda esta Comissão.

Balneário Camboriú, 20 de outubro de 2021.

Michela Denise Parno Alcântara Lima - SPU
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA - SPU
(Presidente)

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

BEATRIZ NUNES VIEIRA - EMASA
(membro)

FÁBIO MIRANDA BECKER – SPU
(membro)

GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA -
BC Trânsito (membro)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA –
SEMAM (membro)

TAYNARA TRELTIN CAMPELLO –
SPU (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA –SPU
(membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU
(membro)



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FE8E-89AA-8FB2-398E

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 21/10/2021 18:20:25 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 21/10/2021 19:14:37 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 22/10/2021 10:42:42 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 22/10/2021 12:58:39 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 22/10/2021 13:21:18 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO ALCANTARA LIMA (CPF 004.XXX.XXX-24) em 22/10/2021 16:38:29 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 22/10/2021 16:58:26 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 25/10/2021 07:48:33 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (CPF 081.XXX.XXX-57) em 25/10/2021 12:41:48 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/FE8E-89AA-8FB2-398E>