

A

CEIV - Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – Decreto 9.779/2020

Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária

Município de Balneário Camboriú/SC

Ref. Resposta Parecer Técnico 013/2021- – CEIV – Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CEIV) - Paganini Empreendimentos Imobiliários Ltda

(X) Terceira Análise - Parecer nº 013/2021-CEIV – 05/03/2021

Processo Administrativo nº: 9828/2020 - 1DOC

Projeto: Ed. Paganini Tower

Área do lote: 2.319,63 m²

Área construída (projetada): 26.130,79 m²

Número de Pavimentos: 25 pavimentos

Número Unidades Comerciais: 03 (três)

Projeção de atração do empreendimento:

Vagas de Garagem: 304 vagas para automóveis, mais 10 vagas PNE, 20 vagas p/Idosos e 30 vagas para motocicletas

Endereço: Rua 901 e Rua 963 – Centro

Uso: Comercial - Apart-Hotel

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

DIC: 31639, 31628, 31630, 31629 e 47856

Investimento previsto: 26.130,79 CUB's

Prezados técnicos,

Cumprimento-os cordialmente, vimos por meio deste idealizar as respostas solicitadas **Parecer Técnico 013/2021** pela **Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CEIV)** da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, buscando assim orientar via este ofício a resposta e explanação das solicitações requeridas.

1. Em consulta ao SICCAU, em 17/08/2020, foi constatado que o RRT n.º 9402826 não foi registrado/ pago. Equacionar, pois tal documento somente possui validade se registrado no conselho profissional. Ainda, deverá possuir as respectivas assinaturas.

3ª Análise da CEIV: Em nova consulta ao SICCAU, em 02.03.2021, foi possível verificar que o RRT n.º 9402826 possui o status de "pendente de pagamento", ou seja, de registro. No entanto, foi apresentado RRT constando o pagamento do RRT em 14.01.2021, havendo conflito de informação, a qual poderá ser sanada, mediante a apresentação de documento emitido pelo CAU, indicando o registro de tal RRT.

Resposta: Entramos em contato com o SICCAU no sistema quando o profissional abre o sistema aparece quitado, conforme o comprovante de pagamento e RRT sem a tarja vermelha, mais quando é feita a consulta para verificar no sistema em aberto aparece pendente, as divergências de informações aconteceram pois sistema esta com falhas, foram estas as informações do conselho. Segue Anexo II - *print* da página do SICCAU onde consta como RRT paga.

9 No item 2.2 DIMENSIONAMENTO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ATIVIDADE.

9.3 A proporção indicada na Tabela 7 para o uso "Salas Comerciais" diverge do texto. Alterar de "9 pessoas/ m²" para "1 pessoa p/ 9,00 m²", e rever, também, a indicação da legenda de Longa Permanência e Curta Permanência, pois está invertida (ou as cores).

3ª Análise da CEIV: Rever o cálculo quanto a população estimada para as salas comerciais (1 pessoa/ 9,00 m², para 1.373,68 m² = 153 pessoas), influenciando na população total estimada.

Resposta: As alterações solicitadas foram realizadas, sendo corrigidas conforme nova redação e representações gráficas:

Desta forma, em análise aos dados demográficos é possível conceber que 89,69% das ocupações existentes no município de Balneário Camboriú caracterizam entre 01 morador a 04 moradores. Seguindo este escopo definido assim como o número de 130 leitos previstos para este respectivo estudo foi determinado que o número esperado de moradores previstos deve incorporar 02 pessoas por Flat/Hotel, desta forma para fins de estimativa, será concebido um cenário esperado para fins de caracterização consolidando 04 pessoas por unidade de Flat/Hotel.

Ainda, para as áreas comerciais foi adotado com fins de estimativa as condições de ocupação de curta permanência conforme expostas pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina que determinam que estas áreas devem ser estimadas em

base a Instrução Normativa 09 (IN-09/CBMSC) onde apresenta o indicador de 1 pessoa p/ 9,00 m². Será utilizado a margem de segurança conforme as Normas.

Tabela 1. Estimativa de população máxima para o Empreendimento em Operação.

Atividade	Unidade Referência	Quantidade no empreendimento	Índice de Ocupação (*)	População Estimada
Salas Comerciais	m ²	1.373,68 m ²	1 pessoas/09 m ²	153
Pavimento Tipo 01 x17	Apart-Hotel Flat	119	4 pessoas/flat	476
Pavimento Tipo 02 x1	Apart-Hotel Flat	06	4 pessoas/flat	24
Total em Máxima População no Empreendimento				638

Longa Permanência

Curta Permanência

Fonte: Elaboração Própria. (*). Fonte: IN-09/CBMSC e NBR 5626/1998.

Para a estimativa de população, calculou-se, segundo a referida norma, a população esperada para o empreendimento, considerando a área comercial como de curta permanência. Assim sendo, conforme apresentado pela Tabela 1, para a função comercial o empreendimento contará com uma população de 153 pessoas em sua totalidade.

Lembrando que as estimativas realizadas tomaram como base um cenário real para fins de planejamento, englobando assim com margem de segurança e por meio de dados demográficos oficiais, a estimativa de infraestrutura necessária para incorporar o empreendimento junto ao contexto urbano do município de Balneário Camboriú/SC.

9.5. Ainda, no item 2.2, apresentar descrição no EIV e no projeto arquitetônico as vagas de carga/descarga, inclusive para a área de docas do supermercado, e embarque/desembarque, tanto para as salas comerciais como para a atividade do apart-hotel. Ainda, prever fora da via, ou seja, no interior do lote, o local de embarque/desembarque para ônibus, conforme dispõe o art. 24, IV, c), da Lei n. 1.677/1997 (com redação dada pela Lei n. 2.396/2004).

3ª Análise da CEIV: A resposta apresentada pelo empreendedor, representada no projeto arquitetônico, colide frontalmente com a Lei n.º 2.396/2004, quanto a previsão da "área da vaga de ônibus para embarque/desembarque inserida na área física do terreno", pois está indicada na via pública, a qual deverá ser revista. Ainda, não há

identificação de área de embarque/desembarque para os hóspedes, cujo projeto também deverá prever, uma vez que a Tabela XX, da Lei n.º 2.794/2008, indica como obrigatória tal questão.

Resposta: ver Anexo I – 3º Complemento – Resposta ao Parecer 013/2021/CEIV - Trânsito.

10 . Item 2.4 DESCRIÇÃO DAS OBRAS

10.1 Apresentar o esquema do canteiro de obras (item 2.4.1 do EIV), no qual deverá indicar as áreas de carga e descarga de materiais, área de manobra e circulação de veículos, área de estacionamento de caminhão-betoneira, concretagem, bombas de concreto, transporte das peças pré-moldadas, as áreas de vivência e demais áreas de manobra e acesso dos equipamentos e máquinas, bem como estabelecer a dinâmica do canteiro de obras durante as diversas etapas da fase de implantação.

3ª Análise da CEIV: A planta do canteiro de obras, indica, uma das etapas da obra. Não informa a sistemática da escavação da área (subsolo), tampouco as fases posteriores com o rearranjo do canteiro de obras, a fim de efetuar a concretagem da parcela do lote remanescente, e dos pavimentos superiores. Desse modo, a consideração inicial, ainda não foi respondida na integralidade, devendo ser atendida.

Resposta: a ser adicionado no item 2.4.1 do EIV Final:

2.4.1 Instalação do Canteiro

Esta etapa compreende o conjunto de instalações dimensionadas para dar apoio à obra, bem como a organização e disposição destas para a funcionalidade dos processos. Serão instalados sanitários para trabalhadores, interligadas a rede EMASA ou como alternativa, o uso de banheiros químicos.

Escritório, almoxarifado de materiais, assim como as áreas para separação e destinação e/ou reaproveitamento de resíduos e equipamentos em geral, incluindo máquinas, veículos, equipamentos e demais unidades móveis utilizadas na execução dos serviços e obras também fazem parte da estrutura de canteiro de obras.

A execução da obra foi dividida em duas fases, conforme representação gráfica das áreas no Anexo 6 – Canteiro de Obras:

- **Fase 1:** a execução da fase 1, compreende a área do terreno com frente para a Rua 901, compreendendo os lotes sob DIC's 31630, 31629, 31628, 47856 e 40% do lote sob DIC 31639, conforme figura abaixo.



Figura extraída do Geoprocessamento – polígono delimitado pela linha amarela é a primeira fase de execução (subsolo, embasamento, torre) e em linha azul é a segunda fase, que será executada após a conclusão da estrutura da torre.

Nesta fase será executada escavação, cortina de contenção, hélice contínua, blocos de fundação, vigas de fundação, piso de concreto armado, ainda, pilares, vigas e lajes do subsolo, térreo, garagens, lazer e de toda a torre. Nesta fase os caminhões de descarga de materiais e de concretagens usarão o espaço remanescente do lote sob DIC 31639, ou seja, ficarão no interior do lote. Conforme indicação no Anexo 6 – Canteiro de Obras - Fl 2, o depósito de materiais, bancadas de armaduras, área de vestiário, banheiros, escritório, refeitório e a área de triagem (materiais a reciclar) ficarão no lote (DIC 31571) locado para uso durante a execução da obra.

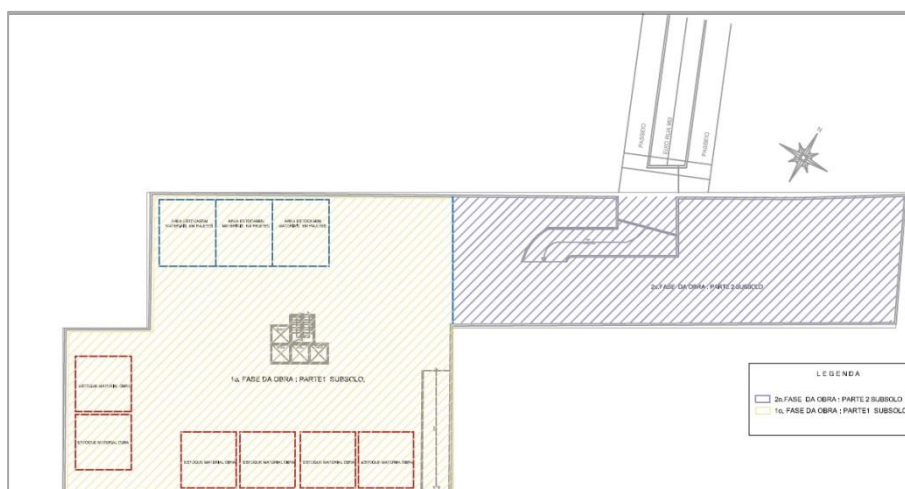


Figura representativa das áreas: em amarelo, FASE 1 e em azul, FASE 2

- **Fase 2:** compreende a execução do embasamento da área remanescente do lote sob DIC 31639 (em torno de 60% do lote - área em azul).

Nesta fase o depósito de materiais, bancadas de armaduras, refeitório e a área de triagem (materiais a reciclar) será alocado na área já edificada (área em amarelo). Os caminhões de descarga de materiais e de concretagens usarão o espaço do lote sob DIC 31571 (locado) para estacionar.

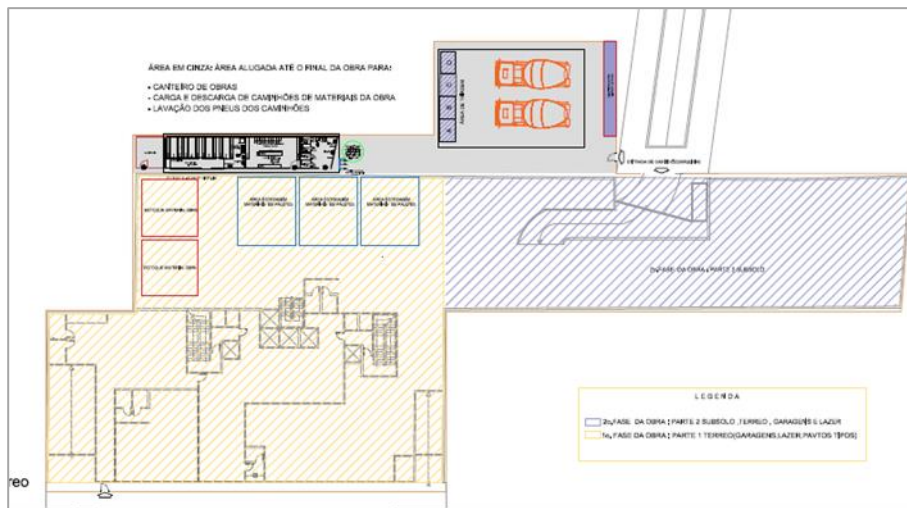


Figura representativa das áreas: a área a ser executada na FASE 2 está em azul e área do lote locado para auxiliar no espaço do canteiro de obras.

Observações adicionais:

- A terraplanagem será executada em etapas, conforme o memorial, ART e projeto em anexo (Anexo 11, 11 A e 11B);
- Foi emitido LAUDO CAUTELAR DE VIZINHANÇA a fim de resguardar os interesses às propriedades vizinhas conforme apresentado em anexo (Anexos 10, 10 A e 10 B);
- Conforme mencionado no Anexo 12 – Ofício ao IMA, para a construção do subsolo, havendo necessidade de rebaixamento do lençol freático, na primeira etapa da escavação subsolo e execução do projeto de contenção, serão levadas em consideração a questão de segurança dos operários e da vizinhança, com o uso de EPIs, sinalização com placas na área, demarcação de área para carregamento do caminhão que irá transportar o material até a área licenciada (bota-fora). Serão instaladas as placas de contenção ajustadas e a máquina trabalha em conjunto de forma simultâneas para o devido escoramento, evitando assim o deslizamento de terra. Nessa etapa inicial está prevista a implantação de um sistema de drenagem provisório (bombeamento através de ponteiros), constituído de valas escavadas, com o único objetivo de ordenar as

águas evitando a instauração de processos erosivos. Devido às intervenções, as águas drenadas através de bombeamento serão encaminhadas à rede de drenagem local. O sistema de drenagem definitiva consiste da instalação de valas e escada hidráulica, que conduzirão as águas até os sistemas de drenagem existentes no local, que serão projetados e executados depois de finalizada a etapa de terraplanagem.

14. O item 2.11 SISTEMA VIÁRIO E O EMPREENDIMENTO

14.1 O empreendimento deverá possuir área de acumulação de veículos, nos acessos aos pavimentos de garagem. Assim, no acesso para o subsolo, a partir da Rua 963 deverá possuir, no mínimo, 5,00 m de extensão, a partir do alinhamento do imóvel, em direção ao empreendimento, para a área de acumulação de veículos. Somado a isso, o acesso de veículos pela Rua 901, também deverá possuir, no mínimo, 5,00 m de extensão, a partir do alinhamento projetado do imóvel. Esses espaços deverão ser informados em planta integrante do EIV, indicando, ainda, sinalizador de alerta (visual e sonoro) nesses acessos, em conformidade com a ABNT NBR 9050/2015 (itens 5.2.1 e 5.6.4.2).

3ª Análise da CEIV: Os sinalizadores de alerta (visual e sonoro) não foram indicados em todos os acesso de veículos (junto aos passeios públicos). Complementar as informações. Ainda, a planta baixa do térreo não informa os 5,00 m para a acumulação de veículos (foi modificada), a partir do alinhamento da Rua 901, informa 4,00 m (1,00 m do recuo e 3,00 m na edificação). Rever, também.

Resposta: Ver Anexo I – 3º Complemento – Resposta ao Parecer 013/2021/CEIV - Trânsito.

19. Em relação ao item 3.7 SISTEMA VIÁRIO DA ÁREA DE VIZINHANÇA:

19.2 Em 3.7 faltou apresentar o gabarito existente e projetado das vias, a indicação de vias projetadas e os pontos de táxi próximos ao empreendimento.

3ª Análise da CEIV: Quanto aos pontos de táxi, a nova Figura 2, os indica, mas em relação aos demais itens apontados na 2ª análise, permanecem sem resposta.

Resposta: Ver Anexo I – 3º Complemento – Resposta ao Parecer 013/2021/CEIV - Trânsito.

19.3 Em 3.7.2, qual é o número de viagens geradas pelo empreendimento para o modal ciclovitário? Faltou caracterizar o sistema peatonal.

3ª Análise da CEIV: Faltou apresentar o número de viagens geradas pelo empreendimento para o modal ciclovitário.

Resposta: Ver Anexo I – 3º Complemento – Resposta ao Parecer 013/2021/CEIV - Trânsito.

23. O item 4 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOBRE A VIZINHANÇA

23.4 No item Índice sobre os Recursos Naturais – ISRN, o estudo apresentou valoração "1 – Impacta os recursos naturais, mas o empreendimento é uma demanda reprimida no município", a CEIV entende que deverá ser demonstrado que o empreendimento é "demanda reprimida no município".

3ª Análise da CEIV: As justificativas apresentadas para o ISRN=1 deverão ser acompanhadas de documento emitido pela Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico, no qual ateste que o empreendimento em questão (apart-hotel) é uma demanda reprimida no município.

Resposta: Considerando que a Secretaria de Turismo diz não fornecer esse tipo de Atestado, foi alterado o ISRN para "2".

Obs.: A consultoria discorda com a exigência da CEIV, pois foi enviada justificativa (embasada em dados do SEBRAE e outras fontes) na resposta ao parecer 02/2021/CEIV.

23.6 As medidas mitigatórias indicadas na Tabela 60 deverá constar, também, na Tabela 58, a fim de possibilitar a correta interpretação dos dados. As medidas mitigatórias devem ser quantificáveis, pois serão objeto de futura conferência.

3ª Análise da CEIV: As medidas mitigatórias para o "Aumento da demanda por equipamentos urbanos" deverão ser quantificáveis, ou seja, paraciclo para quantas bicicletas? Doação de quantos livros literários e para qual instituição? Doação de quantas cadeiras de rodas, e para quem?

Resposta: Serão disponibilizadas três estruturas de paraciclo, instaladas no recuo da edificação, proporcionando 06 vagas em frente às duas salas comerciais (Rua 901), 06 vagas públicas no subsolo e 89 vagas privativas instaladas no pavimento subsolo (Anexo 8 – Arq. Subsolo). A doação de livros literários foi retirada das medidas (ver alteração na Tabela 60 – Anexo 8). Serão doadas quatro cadeiras de rodas à instituições a serem definidas (no relatório de cumprimento das medidas mitigatórias será comprovado). As cadeiras de rodas serão com as seguintes características: estrutura em aço dobrável em X, pintura epóxi, assento e encosto em nylon, freios bilaterais, rodas traseiras 24" rolamentadas, rodas dianteiras 6", apoio de braços fixos, apoio de pés fixos com pedal retrátil, pneus infláveis, capacidade 90 Kg, ANVISA Nº 81354110002. Ainda, como medida mitigatória é a disponibilização de um espaço para lazer, numa área de aproximadamente dois mil metros quadrados (6º pav.) com Espaço Kids Interno, Espaço Kids Externo (parquinho), Academia, Piscinas, Espaço Gourmet, Espaço Pub, Sala de Jogos, Espaço Pet, Terraços descobertos.

23.23 Em 4.1, Tabela 60, indicar em projeto (assim como descrever no EIV) o local das vagas de paraciclo e a quantidade, tanto públicas quanto privadas.

3ª Análise da CEIV: O item 19.3, não respondido sobre o número de viagens geradas pelo empreendimento para o modal cicloviário, subsidia a determinação do número de vagas de uso público, necessárias para bicicletas. Ainda, ilustrar as vagas de uso privado no 2º Pavimento Garagem. Constar no EIV o número de vagas para bicicletas e os locais em que serão instaladas.

Resposta: Serão disponibilizadas três estruturas de paraciclo, instaladas no recuo da edificação, proporcionando 06 vagas em frente às duas salas comerciais (Rua 901), 06 vagas públicas no subsolo e 89 vagas privativas instaladas no pavimento subsolo (Anexo 8 – Arq. Subsolo)

23.25 Houve alterações em alguns critérios na Matriz do empreendimento. Nesse sentido, solicita-se a substituição do critério do atributo Abrangência de “3” para “5”, e no atributo Importância de “3” para “5”, e no atributo Prazo de “1” para “5”, no impacto “Alteração na qualidade dos recursos hídricos”.

Resposta: Alterado na Matriz Qualiquantitativa – Anexo 7.

23.26 Houve alterações em alguns critérios na Matriz do empreendimento. Nesse sentido, solicita-se a substituição do critério do atributo Abrangência de “3” para “5”, e no atributo Importância de “3” para “5”, e no atributo Prazo de “3” para “5”, no impacto “Pressão no sistema da EMASA – de abastecimento de água e tratamento de esgoto”.

Resposta: Alterado na Matriz Qualiquantitativa – Anexo 7.

Foi alterada a valoração do atributo Abrangência de “3” para “5”, e do atributo Importância de “3” para “5”. Sobre a alteração da valoração do atributo Prazo de “3” para “5”, no impacto “Pressão no sistema da EMASA – de abastecimento de água e tratamento de esgoto, a consultoria não concorda com essa valoração, mas fez a adequação na Matriz a pedido da CEIV.

A não concordância se dá pelo fato de que a possível ocupação máxima do empreendimento poderá ocorrer somente na alta temporada de verão (Ex.: no Reveillon, Carnaval), sendo que haverá períodos de baixa ocupação, logo o impacto de importância “ALTA” ocorrerá de forma cíclica (prazo, com valoração “3” – cíclico, conforme Tabela 1 da Lei Complementar 24/2018).

Atenciosamente

Balneário Camboriú, 15 de março de 2021.



Felipe Guimarães Silveira
Engenheiro Ambiental
CPF 081.310.029-18
CREA-SC 125747-1

FGS Ambiental, Licenciamento de Empreendimentos



Vinicius Tischer
CPF 010.486.159-28
CREA/SC 104652-4



Itamê Karpinski Baptista
CPF: 004.544.570-22
CRBio: 075446/03-D