

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 020/2021- – CEIV – Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CEIV) - Paganini Empreendimentos Imobiliários Ltda**

( X ) Quarta Análise - Parecer nº 020/2021-CEIV – 07/04/2021

**Processo Administrativo nº:** 9828/2020 - 1DOC

**Projeto:** Ed. Paganini Tower

**Área do lote:** 2.319,63 m<sup>2</sup>

**Área construída (projetada):** 26.130,79 m<sup>2</sup>

**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 020/2021** 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.

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.

**4ª Análise da CEIV:** A CEIV entende que há edificações construídas que não seguiram a legislação com relação à vaga (para o veículo do tipo ônibus) de embarque/desembarque fora do logradouro. Considerar que essas edificações podem não ter recebido da prefeitura o Habite-se. A esta comissão cabe exigir o cumprimento da legislação, e não o julgamento de sua aplicabilidade. Ainda, a área de embarque/desembarque para os hóspedes deve ser fora do logradouro.

**Resposta:** Devido à impossibilidade de manter a área de vaga de ônibus para embarque e desembarque inserida no interior do terreno, considerando que já foram elaborados os projetos: arquitetônico, fundações, estrutural e demais projetos complementares, inclusive os projetos já foram aprovados, a LAI já foi emitida, já emitido pelo Corpo de Bombeiros o alvará, dependendo exclusivamente da aprovação do EIV pela CEIV. Os projetos foram elaborados considerando a ocupação do embasamento conforme a legislação municipal permite, ou seja, ocupação de 100% da área real do terreno, respeitando os recuos obrigatórios. A alteração dos mesmos demandaria um tempo significativo e traria um grande atraso nas obras e prejuízos. Assim, o empreendedor propõe a assinar um Termo de Compromisso, se comprometendo a realizar a locação de vaga para o uso de embarque/desembarque (ônibus) no lote sob DIC nº 31570, onde funciona estacionamento privado descoberto, com acesso pela Rua 951.

Ainda, pedimos a sua atenção, para fins de agilizar a aprovação do referido EIV, de forma que, a emissão do Alvará de Licença para Construção da SPU seja vinculado à apresentação do referido Termo de Compromisso, ou seja, que este EIV seja aprovado com a condicionante de apresentação do termo para o

licenciamento da obra e cumprimento do termo para a emissão do Habite-se ao término da obra.



Imagem retirada do Geoprocessamento para fins de identificar o lote sob DIC nº 31570.

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.

4ª Análise da CEIV: Corrigir após a Figura 3 o seguinte texto: “Para a Rua 961...”; substituir por “[...] Rua 901 [...]”.

**Resposta:** Corrigido: “Para a Rua 901 o padrão seguirá o padrão já consolidado da via com 3m de passeio para cada lado e com 8 metros de via”

## 23. O item 4 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOBRE A VIZINHANÇA

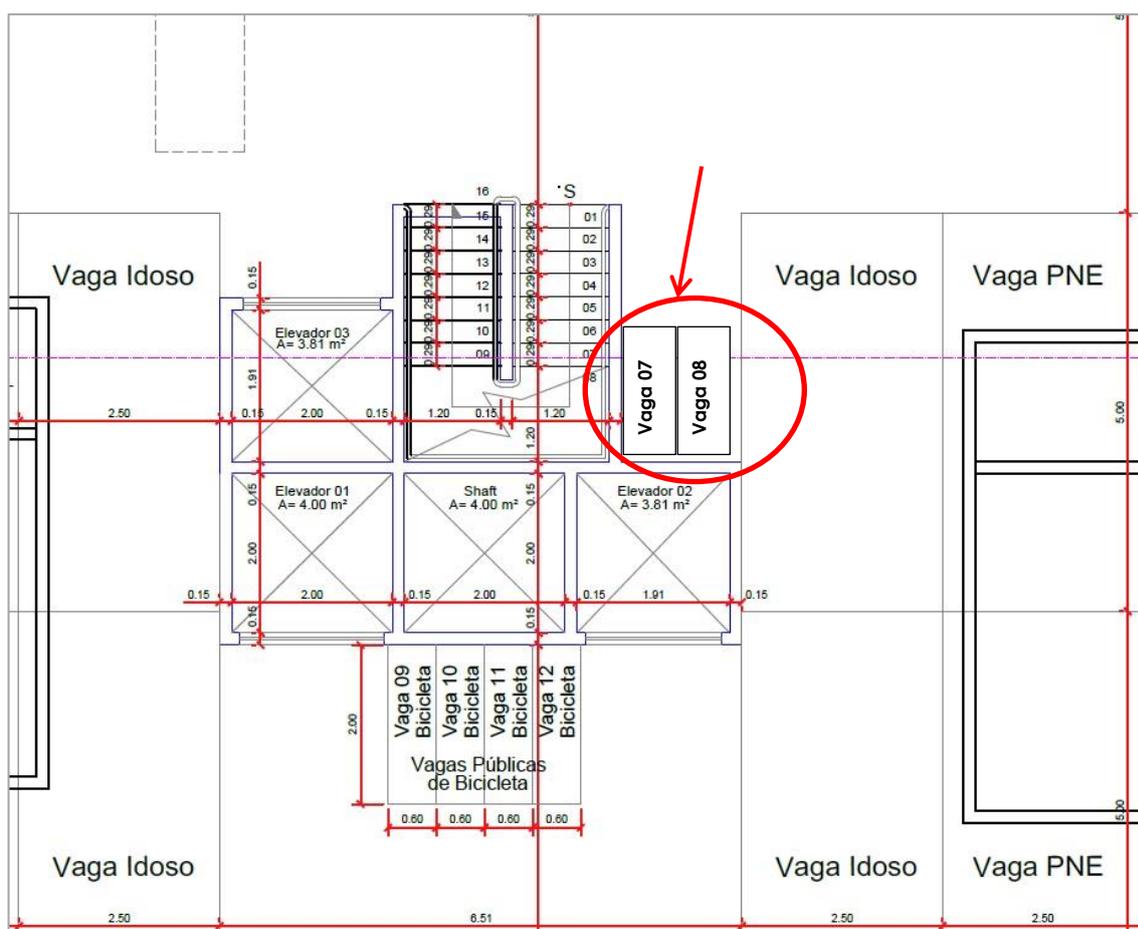
23.23 Em 4.1, Tabela 60, indicar em projeto (assim como descrever no EIV) o local das vagas de paraciclo e a quantidade, tanto públicas quanto privadas.

**3ª Análise da CEIV:** O item 19.3, não respondido sobre o número de viagens geradas pelo empreendimento para o modal ciclovitário, 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 privadas instaladas no pavimento subsolo (Anexo 8 – Arq. Subsolo)

**4ª Análise da CEIV:** No anexo 09 foi possível observar apenas 04 vagas de uso público para bicicletas, da vaga 09 a 12, e não 06 vagas conforme afirmado no Ofício-resposta.

**Resposta:** Conforme figura abaixo segue localização das vagas públicas de bicicletas, n°s 07 e 08, no subsolo, totalizando as 06 vagas.



**4ª Análise da CEIV: 23.27** Ocorreu acréscimo na descrição dos impactos, na Matriz Qualiquantitativa com o impacto "Redução de n.º de vagas de estacionamentos na Rua 901". A análise da CEIV (item 9.5) não considera tal situação, em razão da previsão legal da adoção da vaga para ônibus no interior do lote (imóvel), bem como da área de embarque/ desembarque em área particular. O empreendimento é um apart-hotel, o qual requer tais espaços diferenciados. Sendo assim, a EIV deverá ser revisto, devendo ser suprimido tal impacto.

**Resposta:** Foi suprimido o impacto das Tabelas 58 e 60, seguindo em anexo.

Após a adequação, VALOR DE COMPENSAÇÃO = 197,55 CUB's

**4ª Análise da CEIV: 23.28** Houve alteração no percentual de mitigação do Impacto "Pressão no sistema de coleta/ disposição de resíduos sólidos" de 30% para 50%. A CEIV entende que deverá retornar para os 30%, pois as medidas mitigatórias não foram alteradas e são insuficientes para a redução de 50% do impacto.

**Resposta:** Foi corrigido para 30%.

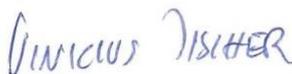
Atenciosamente

Balneário Camboriú, 08 de abril 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