

Protocolo 32- 12.529/2020

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: LDD ENGENHARIA ARQUITETURA E CONSULTORIA

Data: 15/10/2021 às 16:35:01

Setores envolvidos:

SGA - DEPE, SPU - DTA, SPU, SFA - CPD, SPU - CEIV, SPU - DAP - DIAP, SPU - DAP - ANL, SPU - DAP - ADM, SPU - CEIV - MEM

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezada,

segue parecer para ciência e providências.

Atenciosamente,

—

Clelia Witt Saldanha
Fiscal de Obras II - SPU

Matr 40.815/CREA 069078-6

Anexos:

PARECER_047_2021_Eliat_Residence_4_Analise_Prot_e_12529_2020.pdf



PARECER 047/2021 - CEIV

PARECER 047/2021 – CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 055/2020-CEIV – 14/10/2020
- () Segunda Análise – Parecer nº 005/2021-CEIV – 22/01/2021
- () Terceira Análise – Parecer nº 029/2021-CEIV – 07/06/2021
- (X) Quarta Análise – Parecer nº 047/2021-CEIV – 14/10/2021

Processo Administrativo nº: 12529/2020 (1Doc)

Projeto: Eliat Residence

Área do lote: 3.644,65 m²

Área construída: 41.292,27 m²

Número de Pavimentos: 42 (quarenta e dois) pavimentos totais, sendo 07 embasamento, 01 Lazer, 01 Tipo Diferenciado, 28 Tipos, 01 Duplex inferior, 01 Duplex Superior e 03 Técnicos.

Número de Unidades Autônomas Residenciais: 120 (cento e vinte)

Número de Unidades Autônomas Comerciais: 14 (quatorze)

Vagas de Garagem: 526

Endereço: Ruas 3000, 3100 e 3050, Centro

Uso: Residencial multifamiliar e comercial

Zona: ZACC-I-C

DIC: 22757

Investimento previsto: 41.292,27 CUB's

Enquadramento: Art. 53, inc. II da Lei Municipal n. 2.794/2008.

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 014/DEAP-SPU/2020, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto, residencial e comercial, denominado Eliat Residence, requerido por Deise Soares (CPF 055.348.279 39), situado nas Ruas 3000, 3100 e 3050, Centro.

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 30273/12;

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 047/2021 - 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:

2. No item 9.3 DESCRIÇÃO DAS OBRAS

2.2.O canteiro de obras deverá indicar as áreas de carga e descarga, concretagem, bombas de concreto, bem como estabelecer uma relação com as etapas de obra.

R: As pranchas do Projeto do Canteiro de Obras encontram-se no Anexo 03.

2ª Consideração da CEIV: Projeto de canteiro aceito. Entende-se que as cargas e descargas dos materiais e equipamentos da obra serão realizadas dentro dos limites do terreno, bem como as manobras dos veículos de carga e as vagas dos veículos dos colaboradores da obra.

3ª Consideração da CEIV: As informações apresentadas no Projeto de Canteiro de obras em relação aos prazos de execução divergem das informações apresentadas no cronograma, aparentando que o canteiro de obras será utilizado pela maior parte do tempo da obra. No entanto, a obra estará utilizando a rua como carga e descarga de materiais ao longo de 3 anos e meio, e não apenas 3,5 meses, como aparenta no documento. Apresentar outra solução para que isto ocorra de maneira menos impactante à vizinhança.

R: Conforme a Proposta do Canteiro de Obras (Anexo 02) e o cronograma físico (Anexo 03), o canteiro será utilizado para carga e descarga por um ano e meio, posteriormente será completado o embasamento e os três anos e meio seguintes a carga e descarga será realizada externa ao terreno. Para minimizar o impacto desta ação, será realizado um recuo na via projetada do empreendimento, minimizando ao máximo o impacto no trânsito das vias do entorno, conforme mostra a Figura 11 da Proposta do Canteiro de Obras (item 10 – baía dos caminhões).

PARECER 047/2021 - CEIV

4ª Consideração da CEIV: A CEIV entende que a adoção de baia para estacionamento de caminhões pelo período de 3 anos e meio, não corresponde a ação adequada para redução dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento. Diante disso, a CEIV sugere a adequação das etapas de obra para que a etapa 02 do embasamento seja remanejada para o final da etapa Intermediária de construção da Torre. Desta forma a área do terreno poderá ser utilizado como canteiro de obras por um prazo maior, reduzindo o tempo de impacto da obra sem canteiro para apenas 5 meses.

2.3.O Cronograma deverá refletir as etapas da obra, por exemplo, quais partes do embasamento serão iniciadas primeiro.

R: O cronograma refletindo as etapas da obra encontra-se no Anexo 04.

2ª Consideração da CEIV: A CEIV reitera que o cronograma deverá refletir as etapas da obra, conforme canteiro de obras apresentado. Não fica claro qual o prazo para execução da Etapa Construtiva 02, quando esta inicia e finaliza. Por se tratar da etapa onde haverá maior perturbação das vias lindeiras à obra.

3ª Consideração da CEIV: As informações apresentadas no Projeto de Canteiro de obras em relação aos prazos de execução divergem das informações apresentadas no cronograma, aparentando que o canteiro de obras será utilizado pela maior parte do tempo da obra. No entanto, a obra estará utilizando a rua como carga e descarga de materiais ao longo de 3 anos e meio, e não apenas 3,5 meses, como aparenta no documento. Apresentar outra solução para que isto ocorra de maneira menos impactante à vizinhança.

R: Conforme a Proposta do Canteiro de Obras (Anexo 02) e o cronograma físico (Anexo 03), o canteiro será utilizado para carga e descarga por um ano e meio, posteriormente será completado o embasamento e os três anos e meio seguintes a carga e descarga será realizada externa ao terreno. Para minimizar o impacto desta ação, será realizado um recuo na via projetada do empreendimento, minimizando ao máximo o impacto no trânsito das vias do entorno, conforme mostra a Figura 11 da Proposta do Canteiro de Obras (item 10 – baia dos caminhões).

4ª Consideração da CEIV: A CEIV entende que a adoção de baia para estacionamento de

PARECER 047/2021 - CEIV

caminhões pelo período de 3 anos e meio, não corresponde a ação adequada para redução dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento. Diante disso, a CEIV sugere a adequação das etapas de obra para que a etapa 02 do embasamento seja remanejada para o final da etapa Intermediária de construção da Torre. Desta forma a área do terreno poderá ser utilizado como canteiro de obras por um prazo maior, reduzindo o tempo de impacto da obra sem canteiro para apenas 5 meses.

7. Indicar a metodologia de cálculo para o volume de contenção de água pluvial no item 9.9.6 EFLUENTE DE DRENAGEM E ÁGUAS PLUVIAIS GERADAS.

R: A metodologia adotada para dimensionamento do volume de contenção de água pluvial foi baseada nos critérios da NBR 10844/99.

2ª Consideração da CEIV: A NBR 10844/99 não se refere ao dimensionamento de reservatório de contenção de águas pluviais.

Rever

3ª Consideração da CEIV: Parcialmente atendido. Deverá apresentar o volume gerado de efluente e sua capacidade, considerando a NBR 15527/2019.

R: O projeto referente aos reservatórios pluviais foi calculado e aprovado na EMASA de acordo com o Decreto Nº 3858 de 06 de fevereiro de 2004 conforme anexado neste processo.

4ª Consideração da CEIV: A CEIV entende que, independente do projeto ter sido aprovado pela EMASA, deverá ser realizada a análise do volume que pode ser reservado para reutilização das águas pluviais, conforme metodologia prevista na NBR 15527/2019. Este volume não está sendo descrito no EIV, nem nas respostas apresentadas pela consultoria.

- 11.21. Referente ao descrito em 9.1.4, acrescentar a localização do bicicletário/nº de vagas. Não haverá vagas para bicicletas na área privativa? Ainda, pretende-se ou serão instalados bicicletários externos? Ilustrar em projeto a localização desses e a quantidade de vagas. Serão bicicletários ou paraciclos?

R: O bicicletário interno encontra-se no 2º pavimento – mezanino, com um total de 20 vagas de bicicletas. Propõe-se que a prefeitura

PARECER 047/2021 - CEIV

implante 5 (cinco) paraciclos nos moldes dos já implantados pela Prefeitura de Balneário Camboriú no espaço remanescente na esquina entre a Rua 3100 e a Rua Projetada, uma vez que existe espaço suficiente para tal sem que interfira na circulação dos pedestres, conforme esboço a seguir.

2ª Consideração da CEIV: Esta informação é apresentada no Relatório do EIT como medida mitigadora: "Além disso, pretende-se colocar bicicletários externos, no pavimento térreo, no entorno do empreendimento." Portanto, a implantação do "bicicletário" (no caso, paraciclo) é de responsabilidade do empreendedor; também pelo fato de que um percentual das viagens será por meio de bicicletas, considerando a divisão modal no PlanMOB/BC, ou seja, o incremento no número de viagens no sistema viário através de bicicletas é um impacto do empreendimento. É possível que as bicicletas estacionadas nos paraciclos na esquina da Rua Projetada com a Rua 3100 obstruam a faixa livre de circulação de pedestres; comprovar que isso não ocorrerá.

3ª Consideração da CEIV: Conforme projeto apresentado, aparentemente o paraciclo está prejudicando o piso tátil direcional do passeio. Apresentar detalhamento do passeio, indicando as dimensões das bicicletas e faixas livres junto ao piso tátil, conforme normas de acessibilidade.

R: O paraciclo foi realocado conforme pranchas do Anexo 05, assim não prejudicando o passeio. O detalhamento será de acordo com o edital de licitação de paraciclos do município de Balneário Camboriú, conforme o Anexo 06. A Figura 1 apresenta a planta de locação do paraciclo no empreendimento. As Figuras 1 a 3 apresentam os detalhamentos conforme o edital de licitação.

4ª Consideração da CEIV: A nova localização do paraciclo público foi aceita, contudo a CEIV sugere que a sua geometria seja readequada, utilizando a totalidade da largura de uma vaga de veículos estacionado paralelamente na via pública. Deverá constar também a indicação, em placa, que há vagas para bicicletário no Estacionamento Privado de Uso Público.

22. 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.

PARECER 047/2021 - CEIV

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, haja vista a afirmativa indicada no EIV: “*Em contra partida, o empreendimento 'ELIAT RESIDENCE' fornecerá um marco legível na paisagem, destacando-se pela esbeltez da sua torre, térreo de uso comercial, recuado em relação ao restante do embasamento, fornecendo abrigo para os seus usuários, abertura de uma via projetada.*”. Apresentar simulação, ao menos de sua volumetria, no cenário urbano, em especial a partir da visada principal da 3ª Avenida.

3ª Consideração da CEIV: Parcialmente atendido. As imagens apresentadas possuem grau de informações adequadas em relação à volumetria do empreendimento, porém estão isoladas do contexto da vizinhança. Adicionalmente, deverá adotar estratégias de integração do espaço público e privado do empreendimento, no passeio, como arborização urbana, e paisagismo. Estes elementos são apresentados ligeiramente nas plantas do projeto arquitetônico, e devem ser representadas neste contexto.

R: As imagens 3D do empreendimento foram inseridas no contexto urbano de modo a adotar estratégias de integração ao espaço público, conforme pode ser observado nas Figuras 6 a 9. As imagens em 3D do empreendimento foram incluídas no EIV no item “10.5 Leitura de Paisagem” (Anexo 01).

4ª 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, como arborização urbana, e paisagismo. Estes elementos são apresentados ligeiramente nas plantas do projeto arquitetônico, e devem ser representadas neste contexto (vista do observador pedestre).

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.

PARECER 047/2021 - CEIV

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, 14 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 TRELIN CAMPELLO –
SPU (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA –SPU
(membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU
(membro)



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A08A-A239-E537-3F32

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 15/10/2021 16:35:20 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 15/10/2021 16:51:52 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MICHELA DENISE PARNO ALCANTARA LIMA (CPF 004.XXX.XXX-24) em 15/10/2021 16:52:17 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 15/10/2021 16:58:50 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 15/10/2021 17:10:13 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 18/10/2021 07:38:56 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 18/10/2021 10:53:36 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (CPF 081.XXX.XXX-57) em 18/10/2021 12:55:58 (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 16:58:50 (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/A08A-A239-E537-3F32>