

Protocolo 10- 25.549/2021

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: KOEDDERMANN CONSULTORES ASSOCIADOS - patricia@koeddermann.com.br

Data: 13/09/2021 às 16:31:00

Setores envolvidos:

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

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezados,

segue o Parecer 038/2021 - CEIV, referente 1ª análise do EIV do Ed. Green Hills, para ciência e providências.

Atenciosamente,

—
Clelia Witt Saldanha
Fiscal de Obras II - SPU

Matr 40.815/CREA 069078-6

Anexos:

PARECER_038_2021_Green_Hills__1_Analise_Prot_25549_2021.pdf



PARECER 038/2021 – CEIV – 1ª Análise

PARECER 038/2021 – CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 038/2021-CEIV – 13/09/2021

Processo Administrativo nº: 25.549/2021 – 1DOC

Projeto: Ed. Green Hills Residence

Proprietário: Incorporadora Cechinel Ltda. (CNPJ 83.116.947/0001-90)

Requerente: Koeddermann Consultores Associados Ltda.

Área do lote: 2.756,43 m²

Área a ser construída: 30.071,06 m²

Número de Pavimentos: 32 pavimentos

Número de Vagas: 282 vagas + 58 vagas p/EPP

Endereço: Av. do Estado Dalmo Vieira, nº 1.837 - Pioneiros

Uso: Misto (Residencial e Não-residencial) – 92 apartamentos e 03 salas comerciais

Zona: ZACC I – C, frente Av. do Estado

Dic: 166043

Investimento previsto: 30.071,06 CUB's

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

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 08/DEAP-SPU/2021 (e-25.549/2021)., que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento comercial e multifamiliar, denominado Ed. Green Hills Residence, requerido por Koeddermann Consultores Associados (CNPJ 17.288.405/0001-70), referente a empreendimento da Incorporadora Cechinel Ltda. (CNPJ 83.116.947/0001-90), a ser implantado à Avenida do Estado Dalmo Vieira, nº 1.837, bairro Pioneiros;

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 nº 13/2019, com a única análise ocorrida em 20 de fevereiro de 2020, resultando no Parecer n.º 059/2020/M/NML/AP-DEAP/SPU, mas novamente submetido a reavaliação em 20 de abril de 2021, e

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

PARECER 038/2021 – CEIV – 1ª Análise

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

1. Nos itens “2. Características do empreendimento (1º parágrafo) e 2.2 Dimensionamento e Caracterização do Empreendimento e Atividade”, esclarecer o número de vagas de estacionamento privado de uso público (EPP), pois no primeiro parágrafo cita 58 vagas no estacionamento público (EPP), já o projeto apresentado (anexo ao EIV) traz a informação de 45 vagas comuns + 02 Idoso + 01 PNE (térreo) e 11 vagas comuns + 01 PNE (2º pavimento), ou seja, as vagas públicas estão distribuídas em dois pavimentos. Conforme o art. 81, da Lei Municipal nº 2794/2008:

*§ 8º - Terrenos com testada para as Avenidas Brasil,...; e Avenida do Estado, em seu lado leste e oeste, poderão ter 19,00 metros de altura no embasamento das edificações contados a partir do nível médio do meio-fio até a laje de cobertura do último pavimento de garagem, sendo que o pavimento térreo, 2º pavimento e/ou sub-solos **deverão ter estacionamento de uso coletivo, com acessos de veículos e pedestres independentes dos demais pavimentos de garagem da edificação residencial, sendo que este pavimento não poderá ser divisível e nem fracionável.** (grifo do autor).*

2. Em relação ao item 2.2, conforme Termo de Referência da Lei Complementar nº. 24/2018, indicar a metodologia utilizada para estimativa ou previsão de população, da área residencial e comercial. Detalhar a estimativa de população do empreendimento, incluindo nº de funcionários, clientes, etc. Complementar;

3. No item 2.4 Descrição das Obras, apresentar a estimativa de materiais a serem utilizados e o projeto/croqui do canteiro de obras contemplando as cargas e descargas de materiais, concretagens (estacionamento dos caminhões – betoneira e bomba), as áreas de vivência e, de manobra dos equipamentos e máquinas (considerando inclusive após a conclusão da etapa estrutural – 100 % do embasamento);

4. Ainda, no item 2.4, na pág. 31 cita que “*todas as fachadas receberão tratamento arquitetônico conforme projeto arquitetônico*”, porém, o projeto arquitetônico apresentado é apenas o projeto legal, não sendo possível a verificação das fachadas, pois o mesmo não contempla as elevações. Apresentar detalhamento dos materiais das fachadas;

5. Apresentar apenas o **cronograma físico** das etapas de implantação (em meses), indicando a previsão de início (atualizada) e o prazo para cada uma das etapas, de forma sequencial (configurado em apenas uma página de forma a se ter uma visualização clara);

6. Se o processo de licenciamento ambiental já estiver finalizado, apresentar licenças ambientais;

PARECER 038/2021 – CEIV – 1ª Análise

7. No item 2.7.1, segundo parágrafo cita: “*O entorno encontra-se completamente urbanizado, portanto não ocorrerão danos ao ecossistema nativo local com a instalação do empreendimento*”, **rever a afirmação**, pois o lote faz limite com área verde do “**Bosque**” nos fundos do empreendimento, considerado “Área Especial de Interesse e do Patrimônio Histórico e Ambiental”, conforme Lei Municipal nº 2794/2008, art. 10, inc. X, alínea “a”;

8. Em relação ao item 2.8.1 Composição da Fauna na Área do Entorno do Empreendimento, especificar qual a “*área do entorno*” que foi considerada que “*foi avistado apenas um exemplar de ave parda*”. Complementar item;

9. Em relação ao item m 2.10.1.2 Consumo de Água na Fase de Operação, apresentar viabilidade atualizada emitida pela EMASA, constando o “**grau de impacto**”;

10. No item 2.10.2 Consumo de Energia Elétrica, indicar a metodologia para previsão das demandas (nas fases de implantação e operação);

11. No item 2.10.3.2 Fase de Operação – Resíduos Sólidos Urbanos, cita que “*70% são passíveis da reciclagem*”, indicar a fonte desta informação, pois, segundo estudos sobre a realidade brasileira em relação ao percentual do lixo que vai para a reciclagem é muito inferior a isso;

12. Para o item “2.10.4. Produção de Efluentes Líquidos”, na fase de implantação, não foram considerados os volumes e os impactos dos efluentes líquidos das atividades da construção civil, considerando que haverá serviços de concretagem, alvenaria, uso de argamassas para assentamento de revestimentos. Apresentar o volume estimado de efluentes líquidos a serem produzidos na obra e, medidas mitigadoras para não causar prejuízo ambiental no entorno (considerando as concretagens, uso de argamassas, lavagem de equipamentos e ferramentas, lavagem de pneus, lavagem de fachadas na conclusão das obras, etc);

13. No item “2.10.5 Efluente de Drenagem e Águas Pluviais Geradas”, na fase de implantação, cita que “*será implantada drenagem provisória para captação das águas no momento de execução das obras de instalação do empreendimento*”. Desta forma, apresentar a descrição/plano/projeto da drenagem pluvial provisória e informação da destinação final;

14. Ainda, no item 2.10.5, na fase de operação, não foi indicada a quantidade prevista para lançamento dos efluentes de drenagem de águas pluviais na rede pública. Complementar;

15. Em relação ao item 2.11.1, é informado que “*o sombreamento à ser gerado pela edificação não causará impacto significativo na vizinhança direta ou indireta do empreendimento*”, rever a informação e considerar o impacto do sombreamento em relação à vizinhança (principalmente em relação à área verde do “Bosque” nos fundos

PARECER 038/2021 – CEIV – 1ª Análise

do empreendimento, considerado “Área Especial de Interesse e do Patrimônio Histórico e Ambiental”, conforme Lei Municipal nº 2794/2008, art. 10, inc. X, alínea “a”). Ainda, na delimitação da AVD (área de vizinhança direta) levar em consideração, pelo menos, as áreas alcançadas pelo sombreamento do empreendimento (ver exigência do item 21 deste parecer) e, configurar a legenda das figuras 10, 11 e 12 (estão em texto contínuo – sem espaçamento). Adequar;

16. No item 2.12 Estudo de Ventilação, na pág. 60, cita que “não será gerado impacto negativo na vizinhança pelo GREEN HILLS RESIDENCE quando se trata de ventilação”. Rever, pois a CEIV entende que há impacto na ventilação do entorno, devido à altura do embasamento (18,98 m) que se levanta numa linha de aproximadamente 60,00 m adjacente a parcela de mata aos fundos da obra e, que no entorno próximo há edificações baixas (compostas de 01, 02 e 03 pavimentos);

SOBRE A ANÁLISE DO SISTEMA VIÁRIO/TRÂNSITO A CEIV TEM AS SEGUINTESS CONSIDERAÇÕES:

17. No item 2.13.1.1, pág. 60, cita a área das salas comerciais de aproximadamente 78 m², 94 m² e 170 m², porém na pág. 41, cita 81,03 m², 64,88 m² e 120,62 m². Compatibilizar as informações. Ainda neste item, cita que *“Mas também possui atributos baseados na utilidade, ou seja, o mesmo atrai viagens opcionais, não obrigatórias, baseadas na conveniência, por se tratar de um local de serviço e lazer”*, esclarecer o motivo de atração de “viagens opcionais” e se o empreendimento oferecerá “serviço e lazer” à população não residente no mesmo;

18. No item 2.13.1.3, rever a dimensão do acesso. O empreendimento deve atender aos 6,00 m, conforme Lei Municipal 2794/2008;

19. No item 2.13.1.4, no Estacionamento de Uso Público o número mínimo de vagas para idosos é três, portanto, corrigir o EIV/projeto. No Estacionamento de Uso Residencial deve haver no mínimo quatro vagas para PNE. Ainda, onde será o embarque e desembarque e carga/descarga para atender as lojas comerciais? Também, ilustrar no projeto a vaga de carga/descarga para a área condominial;

20. Em 2.13.1.6, em c) Divisão modal, calcular o número de viagens por meio de bicicleta. Ilustrar no projeto e descrever no EIV a localização e a quantidade de vagas para bicicletas para uso condominial e paraciclos públicos. Bem como, apresentar o cálculo das vagas de uso público;

21. Em 3.1 rever a AVD considerando as rotas (atração e produção) dos veículos. Quanto à AVI, não foi possível identificar com precisão se ela abrange as rotas de atração e produção, concluiu-se que não, portanto, rever;

PARECER 038/2021 – CEIV – 1ª Análise

22. Em 3.7.1.1.0 rever a Tabela 32; pois no PONTO 04 (no ano de 2030) o nível de serviço com o empreendimento não deveria ser igual a E ou superior (assim como no ano de 2025);
23. Em 3.7.1.1.0, item d), rever a afirmação de que os níveis de serviço não foram alterados considerando o empreendimento, pois no Ponto 04 no ano de 2025 varia de C para E;
24. Em 4.3.6, incluir nas medidas mitigadoras em Deterioração das Vias Públicas que os danos causados à infraestrutura viária (drenagem, pavimentação, sinalização e outros elementos de via) serão reparados pelo empreendedor (se causados pelo mesmo). Sugere-se alterar a Reversibilidade de “irreversível” para “reversível” e a Importância de “baixa” para “moderada”.
25. Referente ao item 4.5.4, apresentar o projeto arquitetônico básico (executivo) com o detalhamento dos acessos, faixas, controladores, etc, com os devidos dimensionamentos (cotas);
26. No item “2.14 Uso racional de infraestrutura ou aspectos voltados à sustentabilidade”, esclarecer a menção no Projeto Legal Arquitetônico – Prancha 03/26, item 5 - “EDIFÍCIO COM CERTIFICADO DE SUSTENTABILIDADE”;
27. No item 3.4, Tabela 17, cita que o empreendimento possui 03 pavimentos no embasamento, na linha “GABARITO”, com a altura de 16 m. Rever a informação, pois no projeto apresentado consta 06 pavimentos e 18,98 m de altura. Ainda, rever as vagas PNE e IDOSO, conforme item 13 deste parecer. Corrigir a área do lote, conforme matrícula apresentada, 124.245 1º Of., na qual consta área do imóvel 2.756,43m²;
28. No item 3.6.4.3 Cultura, não foi citado um importante equipamento: o Teatro Bruno Nitz;
29. Após a redefinição das áreas de vizinhança (AVD e AVI) serão avaliadas as informações gerais do item 3.6 (Praças, Áreas Verdes, Lazer, Espaços Públicos, etc);
30. Em relação aos equipamentos públicos de uso comunitário não foi apresentada, no estudo, a viabilidade de atendimento ao empreendimento ou alternativa para suprir as necessidades, conforme dispõe o Termo de Referência (anexo da LC nº 24/2018);
31. Em relação ao item 3.8 LEITURA DA PAISAGEM, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas) na fachada da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição. Como se dará a integração da fachada do empreendimento e a inter-relação destes espaços? A imagem apresentada (figura 103), não apresenta esta relação de forma clara, portanto realizar simulação;

PARECER 038/2021 – CEIV – 1ª Análise

32. No item 3.8.3, na 'Figura 102' cita o "perfil viário" da Avenida do Estado, rever a indicação, pois deve ser apresentado o **perfil da paisagem** e o **perfil de ocupação** das vias da vizinhança;

33. Em relação ao item 3.8.4, corrigir a informação "figura 1033";

QUANTO A MATRIZ QUALIQUANTITATIVA, TEMOS AS SEGUINTE CONSIDERAÇÕES:

- FASE DE IMPLANTAÇÃO (OBRA):

34. Para a classificação do impacto "*Contaminação do solo e águas subterrâneas por efluentes líquidos*", a CEIV entende ser um impacto "real" e, deverão ser considerado os efluentes da obra propriamente dita, resíduos de concretos, argamassas, águas de lavagem de equipamentos, etc. Adequar na Matriz Quali quantitativa e nas demais descrições pertinentes;

35. Para a classificação do impacto "*Contaminação do solo por resíduos da construção civil*", a CEIV entende ser um impacto "real". Adequar na Matriz Quali quantitativa e nas demais descrições pertinentes;

36. Para o impacto "*Pressão no sistema municipal de abastecimento de água*", a CEIV entende que a importância é "alta" (3), visto que a construção civil é uma das maiores consumidoras de água do país. Rever;

37. No item 4.3.2 no 3º parágrafo consta a produção de efluentes sanitários de 2.880l/dia, para o número máximo de 300 funcionários. Rever, pois no parágrafo anterior cita 80 funcionários;

38. Para o impacto "*Pressão no sistema de coleta e tratamento de efluentes líquidos*", se faz necessária a abordagem de forma mais abrangente incluindo os efluentes líquidos gerados pela obra propriamente dita (resíduos de lavagem de áreas e equipamentos após concretagens, águas de lavagem de equipamentos em geral, resíduos das lavagens de equipamentos de pintura, etc.). Acrescentar à descrição (item 4.3.2) essa abordagem, avaliar e apresentar medidas mitigadoras. O percentual de mitigação será avaliado após a alteração;

39. Para o impacto "*Pressão no sistema de drenagem urbana*", além da lixiviação do solo a CEIV entende que durante a execução da obra haverá sobrecarga no sistema de drenagem urbana, devendo ser considerado na descrição e avaliação do impacto (posterior análise será realizada em conjunto com o item 13 deste parecer). Ainda, a importância deverá ser, pelo menos, moderada (3);

40. Na descrição do impacto "*Perturbação à vizinhança em decorrência de ruídos*" (item 4.3.5) cita os limites estabelecidos "*pela Lei Municipal nº 2794/2008 de Balneário Camboriú, a qual também dispõe sobre ruídos para a área do empreendimento*", rever

PARECER 038/2021 – CEIV – 1ª Análise

a citação, pois não é através da lei supracitada que são estabelecidos os limites de ruído, mas através de normas técnicas;

41. No impacto *"Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento"*, a medida mitigatória de *"- Implantação de área interna ao lote para manobras e operação de carga e descarga referentes aos veículos pesados que transportarão materiais e insumos até a obra, devendo a mesma contemplar a demanda em sua totalidade"*, a CEIV entende que não é possível cumpri-la na sua totalidade. Esta medida e o percentual de mitigação, deste impacto, serão avaliados após a apresentação do projeto do Canteiro de Obras (item 3 deste parecer);

42. Não foram considerados impactos referentes à qualidade do ar (emissões atmosféricas), interferências no ambiente natural do entorno, etc;

- FASE DE OPERAÇÃO:

43. Retirar da matriz o impacto potencial *"contaminação do solo por resíduos da construção civil"*;

44. A CEIV entende que o impacto *"Contaminação do solo por resíduos sólidos urbanos"* é "real", devendo ser avaliado na Matriz;

45. A CEIV entende que o impacto *"Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento"* é "real", devendo ser avaliado na Matriz;

46. O impacto *"Congestionamento no acesso ao empreendimento"* será avaliado após resposta ao item 25;

47. Para o impacto *"Pressão no sistema de coleta e tratamento de efluentes líquidos"* a CEIV entende que não cabe 50%, pois as medidas apresentadas (ligação do esgoto sanitário na rede pública não caracteriza uma mitigação, pois se trata de cumprimento de norma sanitária. Ocorre a sobrecarga do sistema público. Rever;

48. Para o impacto *"Alteração no padrão de escoamento de águas pluviais"*, rever a valoração do atributo "importância", pois o mesmo foi considerado "baixa" (1), sendo que será mantida impermeabilizada uma área de 2.375,40 m²;

49. Para o impacto *"Deterioração de mobiliário urbano – estacionamento de bicicletas"*, rever a definição deste impacto, o mesmo não ficou claro no que diz respeito à **"deterioração"** de mobiliário urbano e demanda por vagas para bicicletas. Após, resposta a este parecer o mesmo será analisado;

50. Retirar da Matriz o impacto (considerado **positivo**) "Redução da pressão no sistema viário próximo" pois se contradiz com o impacto (negativo) *"Pressão no sistema viário próximo"*. As medidas, ditas "potencializadoras" podem ser aplicadas (como mitigadoras) no impacto negativo *"Pressão no sistema viário próximo"*;

PARECER 038/2021 – CEIV – 1ª Análise

51. Não houve avaliação de impactos relacionados aos aspectos: iluminação, ventilação, equipamentos comunitários, paisagem, patrimônio natural e cultural, interferências no meio natural. Rever;

52. Em relação ao “índice sobre os recursos naturais” (ISRN) a CEIV entende que a valoração deverá ser “2” – “Impacta os recursos naturais e o empreendimento não é demanda reprimida no município”. Quanto ao Índice Sobre os Recursos Naturais (ISRN), a CEIV compactua do entendimento do Professor, pós-doutor, da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, **Vanderley M. John**, que relatou em sua tese de doutorado:

O setor da construção civil "além de ser um dos maiores da economia ele produz os bens de maiores dimensões físicas do planeta, sendo consequentemente o maior consumidor de recursos naturais de qualquer economia

Estimativas precisas são difíceis de serem realizadas. Para SJOSTROM (1996), a construção civil consome entre 14% e 50% dos recursos naturais extraídos no planeta. (JOHN, 2000).

Desta forma, a CEIV entende que obras de construção civil, por si, irão impactar os recursos naturais;

53. Os índices aplicados para o cálculo do Valor de Compensação, através do grau de impacto, serão analisados após a redefinição das áreas AVD e AVI e da emissão da viabilidade emitida pela EMASA apresentando o grau de impacto;

54. Apresentar a Matriz atualizada e o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer. O valor da contrapartida deverá ser apresentado em CUB/SC.

Medidas complementares a serem observadas:

1. Observar a disposição da LC nº 24/2018, art. 11, § 1º:

"O EIV será arquivado definitivamente, na hipótese do empreendedor não prestar esclarecimentos, ou deixar de atender a qualquer das solicitações, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa técnica, a contar do despacho da CEIV."

2. Na definição das medidas mitigatórias, estas devem ser efetivas, sendo necessária a comprovação de cumprimento das mesmas através da apresentação de relatório, em cumprimento às disposições dos artigos 16 e 17, da LC nº 24/2018:

PARECER 038/2021 – CEIV – 1ª Análise

"Art. 16 No pedido de certidão de habite-se, o empreendedor deverá comprovar à CEIV, o recolhimento aos cofres públicos municipais, da medida compensatória, e o **Relatório de Cumprimento das medidas mitigatórias**. (grifo do autor)

Parágrafo único. As medidas compensatórias, resultantes do não cumprimento de medidas mitigatórias, previstas no art. 17, deste diploma legal, deverão ser pagas em uma única parcela, num prazo máximo de 10 (dez) dias, a serem contados a partir da notificação da CEIV ao empreendedor.

Art. 17 Verificado pela CEIV, o descumprimento da execução de qualquer medida mitigatória, estará o empreendedor sujeito a notificação, com direito a regularização em até 5 (cinco) dias úteis, sendo que, **pelo não cumprimento ou na reincidência**, será estabelecida medida compensatória, considerando 10 (dez) vezes o valor proporcional a medida mitigatória não executada. "(grifo do autor)

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, 13 de setembro de 2021.

Michela Denise Parno Alcântara Lima
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (presidente)

FÁBIO MIRANDA BECKER (membro)

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

BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)

GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (membro)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)

TANYARA TRETTIN CAMPELLO (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA (membro)



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 39F6-B900-391C-9C43

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



CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 13/09/2021 16:31:36 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

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/39F6-B900-391C-9C43>