

Protocolo 11- 44.581/2021

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: GIBRAN MALSCHITZKY - gibransoaambiental@gmail.com

Data: 24/09/2021 às 14:07:45

Setores envolvidos:

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

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezado,

segue o Parecer 044.2021 referente a 1ª análise do EIV do empreendimento CasaHall, para providências.

Atenciosamente,

—
Clelia Witt Saldanha

Fiscal de Obras II - SPU

Matr 40.815/CREA 069078-6

Anexos:

PARECER_044_2021_CASA_HALL_1_Analise_Prot_44581_2021.pdf



PARECER 044/2021 - CEIV

PARECER 044/2021 - CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 044/2021-CEIV – 24/09/2021

Processo Administrativo nº: 44.581/2021 (1Doc)

Projeto: Casahall Design District

Área do lote: 15.418,83 m²

Área já construída: 9.115,63 m²

Área a construir (acréscimo): 25.922,43 m²

Descrição dos Pavimentos a serem construídos (acréscimo): Embasamento com térreo e boulevard, 1 edifício garagem com 5 pavimentos, 1 edifício com salas comerciais com 6 pavimentos;

Descrição das Unidades a serem Edificadas: 19 lojas térreas, 14 salas para restaurantes, 108 salas para escritório e 04 salas para cafés.

Área total final do empreendimento: 35.038,06 m²

Projeção de atração de viagens: 195 UCP/hora

População Máxima Estimada para a área ser construída: 1.739 pessoas

Vagas de Estacionamento: 273 regulares, 8 pcd, 17 idosos, 11 gestantes, 120 bicicletas, 106 motos

Endereço: Avenida do Estado Dalmo Vieira , nº 4770, Bairro dos Estados

Uso: Comercial / Serviços

Zona: ZACC-II B e ZACC-II A

Cadastro Municipal (DIC): 34171

Investimento previsto: 25.922,43 CUB's

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

CONSIDERANDO o Despacho 9-44.581/2021, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial e de serviços, denominado Casahall Design District, de propriedade de Saint Antoine Empreendimentos e Participações Ltda, inscrita sob CNPJ nº07.744.175/0001-52, tendo como responsável o Sr. Eduardo Helberto Dellatorre Schwarz, situado na Avenida do Estado Dalmo Vieira , nº 4770, Bairro dos Estados, enquadrado no Art. 53, inciso I e II da Lei nº 2794/2008,

CONSIDERANDO o Despacho 9-44.581/2021 informa que o empreendimento está em conformidade com a "legislação urbanística em geral",

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo n.º 35756/2021,

PARECER 044/2021 - CEIV

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,

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado, considerando o Termo de Referência da Lei Municipal n.º24/2018, a CEIV faz as seguintes considerações:

1. Conforme estabelece o art. 3º, inc. II, alínea “b”, da Lei Complementar nº 24/2018, O EIV deve levar em consideração o empreendimento como um todo, uma vez que se trata de um complexo localizado em um mesmo lote o qual compartilham de infraestruturas, vagas de estacionamento, acessos, etc.

Deve caracterizar todas as construções existentes no Imóvel de matrícula n. 80716, não somente as edificações a serem acrescidas. Como são unidades em funcionamento, indicar o real uso de ocupação, indicando quantidade de salas comerciais, metragens, consumos etc. Indicar previsão de população atual do empreendimento. Incluir imagens, detalhes, etc. Rever o documento onde necessário.

2. Apresentar as documentações e estudos que comprovem a aprovação do EIV das edificações já existentes e regulares junto à PMBC.

3. Conforme item 1.3 do Termo de Referência (TR) da Lei 24/2018, informar o telefone de contato do empreendedor;

4. Rever a TRT Nº BR20211252724 e RRT N.º SI11002184I00CT001 pois a área cadastrada (2.764,373m²) é divergente da área do empreendimento;

5. Esclarecer se as 309 vagas de estacionamento para veículos, 70 vagas para motos, 120 vagas para bicicletas mencionadas na página 19 serão acrescidas às vagas de estacionamento já existentes relatadas na figura 3. Informar num quadro as quantidades totais de vagas que existirão no empreendimento (considerando o complexo como um todo).

6. No item 2.3 do EIV descrever como se dará o funcionamento das docas, quais os equipamentos previstos para essa área, apresentar os tipos de veículos que serão utilizados e projeto contemplando as manobras que serão realizadas;

7. Na página 25 do EIV é informado uma relação de projetos que estariam em anexo ao Estudo, porém nem todos foram apresentados. Corrigir informação ou apresentar os projetos;

8. Melhorar o detalhamento do projeto de canteiro de obras do empreendimento, contemplando, dimensionando e demonstrando as áreas de cargas e descargas de materiais, concretagens, transporte e içamento das peças pré-moldadas, as áreas de vivência e áreas de manobra e acesso dos equipamentos e máquinas;

9. Apresentar a Consulta de Viabilidade emitida pela EMASA constando o grau de impacto e compatibilizada com os volumes diários apresentados no EIV para fase de implantação e operação do empreendimento;

10. Apresentar, no PGRCC, a metodologia utilizada para quantificação dos Resíduos da

PARECER 044/2021 - CEIV

Construção Civil que serão gerados no empreendimento.

11. No item 2.9.2.2, informar a fonte da metodologia utilizada no cálculo do volume de resíduos. Ademais, esclarecer a utilização de uma população de 685 pessoas (P), pois é diferente da população informada no item 2.2 do EIV.

12. Apresentar a viabilidade de atendimento emitida pela Companhia de Energia Elétrica (CELESC);

13. Com relação ao item 2.12 Sistema Viário e o Empreendimento e item 3.6 Sistema Viário da Área de Vizinhança :

- a. Sobre 4.3.1, considerar como medida mitigadora a implantação de um abrigo de passageiros no ponto mais próximo ao empreendimento.
- b. Em 5.1.1, esclarecer qual é a referência do fator de pico de 70%.
- c. Em 5.1.3, seria a favor da segurança (como afirmado no primeiro parágrafo da subseção da página 36) se no horário de pico também fossem consideradas as viagens do "shopping". Ou demonstrar uma comparação de volumes de contagem mais as viagens geradas entre o horário de pico e das 09:00 às 10:00 horas. Observação: após comparação de volumes mais as viagens geradas do ponto Avenida do Estado x Marginal Leste foi constatado que o número total é maior no período das 09:00 às 10:00 horas, do que das 7:30 às 8:30. Rever.
- d. Em 5.2, reavaliar a divisão modal considerando o comentário sobre 5.1.3.
- e. Em 7, rever a simulação de cenários. Considerar o período de implantação de quatro anos; a partir desse há a operação com cenários de cinco e dez anos. Ainda, nas Tabelas 11 e 12, o cenário "Com o empreendimento" no ano de 2031 está com valores superiores ao do mesmo ano no cenário "Sem o empreendimento"; rever.
- f. Sobre 8.1, Conforme o Termo de Referência da Legislação Municipal nº 24/2018, "projetar simulações da atração do empreendimento fazendo a análise para um horizonte de **implantação de 5 e 10 anos.**" Ou seja, considerar também a análise de 5 anos.
- g. Em 8.1.1, corrigir a legenda da Figura 30, de ano 2021 alterar para 2031.
- h. Em 9, I, II e III não são consideradas medidas mitigadoras por serem exigências legais. Sobre o IV, essas vagas serão para uso público também? Sobre o item V, quando da revitalização das faixas de travessia de pedestres, solicitar especificação técnica do material a utilizar, supervisão e autorização da BC Trânsito. Sobre o item VI, alargamento da calçada, isso está previsto em projeto? E sobre a adequação da faixa de travessia de pedestres, implantar rampas nas calçadas em ambos os lados da Rua Pernambuco.

PARECER 044/2021 - CEIV

Ainda em 9, incluir como medida mitigadora a aquisição e instalação de equipamentos (câmeras de vídeodetecção, etc.) no cruzamento semaforizado da Av. Alvin Bauer com a Av. do Estado, para torná-lo integrado à central de controle de tráfego em tempo real do município.

14. No item 2.13, indicar aspectos do empreendimento voltados à sustentabilidade e equipamentos/tecnologias no uso de recursos naturais;

15. Com relação ao item 2.8.5 Efluente de drenagem e águas pluviais geradas, a CEIV entende ser necessário, como medida mitigadora, a instalação de um sistema contenção de águas pluviais, por meio de tanque de retardo, antes do lançamento do efluente pluvial na rede pública. Apresentar os projetos e memoriais, acompanhado da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica.

16. Em relação a Paisagem urbana, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas) nas fachadas da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição. A abordagem deve focar em relação ao impacto (positivo ou negativo) que o empreendimento possa causar na segurança, vitalidade e atratividade que os pedestres experimentam ao andarem pela rua, e, principalmente, como tornar o local agradável e prazeroso para a permanência dos usuários. Como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços? Existirá arborização? Como será acesso de pedestres e ciclistas para o interior da loja? Apresentar soluções que integrem o empreendimento, em suas fachadas, contemplando a valorização do espaço público.

Mais especificamente quanto a Fachada do Empreendimento voltada para Rua Acre, deve-se respeitar a Tabela do Sistema Viário/Gabarito de Ruas previsto pela legislação Municipal, ou seja, a posição do muro existente, bem como as atividades secundárias identificadas sobre o recuo previsto na legislação vigente devem ser revistas.

Além disso, a CEIV entende que a fachada para a Rua Acre deve ser tratada igualmente como fachada principal, conforme descrito no parágrafo acima, privilegiando a integração público/privado, com acessos mais generosos para a galeria (boulevard) comercial e paisagismo e mobiliários urbanos adequados.

17. Apresentar no corpo do EIV um item referente a Análise dos níveis de pressão sonora.

Atentar-se que o Laudo de avaliação de sonoridade, apresentado em anexo, informa na introdução do documento se tratar de uma "agencia bancaria , multiuso, com 277,38 de area total".

Ademais, apresentar em mapa georreferenciado os pontos onde foram realizadas as aferições. A CEIV entende que devem ser realizadas medições em todas as fachadas do empreendimento e no interior do lote.

Identificar no estudo o nome do profissional responsável.

Apresentar certificado de calibração do equipamento válido. O Certificado de Calibração n.º 47404 encontra-se vencido.

18. Rever a informação presente do EIV de que acrescentar unidades empresariais "*não acrescentam dependentes à estrutura básica de saúde, educação, vias públicas e consumo de água de uma cidade, tendo em vista que não captaram novos moradores ao município,*

PARECER 044/2021 - CEIV

não criaram novas unidades residenciais”. A CEIV entende, que de maneira indireta o empreendimento pode impactar na *estrutura básica de saúde, educação; e impacta no sistema viário e consumo de água*.

19. Com relação à Matriz de impactos do empreendimento:

- a. Para o impacto “Aumento do consumo de recursos naturais”, esclarecer e detalhar como se dará a medida mitigadora: “uso reservatório para coleta de águas pluviais para aplicação não potável na obra (reaproveitamento da água da chuva)”. Apresentar projeto locando e demonstrando dimensões e funcionamento do sistema.
- b. Para o impacto “Aumento na demanda de coleta, transporte e destinação dos resíduos da construção civil” esclarecer e detalhar como se dará a medida mitigadora: “Realizar ações de reaproveitamento de materiais e para minimizar a geração de resíduos”. Ademais, apresentar a Organização do layout do canteiro de obras, com projeto de locação e detalhamento da área para o acondicionamento de resíduos;
- c. Esclarecer e detalhar como se dará a medida mitigadora: “instalação de caixa de retenção de sólidos que visa realizar processo de decantação da água e reaproveitamento desta água para outras lavagens e umidificação das superfícies para evitar partículas em suspensão”. Apresentar projeto locando e demonstrando dimensões e funcionamento do sistema.
- d. Rever o item 4.2.8.1 pois o título não tem relação com o tópico discutido;
- e. Sobre o impacto Sobrecarga na infraestrutura de drenagem pluvial, a CEIV entende que a expectativa de ocorrência é certa (3) e importância no mínimo moderada. Rever;
- f. Esclarecer e detalhar como se dará a medida mitigadora Reaproveitamento de águas pluviais (vol. 43,37 m³) para uso não potável (conforme instalação de torneiras com placas de sinalização de “uso não potável”) para lavagem de terraços e garagens, e para rega de jardins. Apresentar projeto locando e demonstrando dimensões e funcionamento do sistema.
- g. Apresentar o programa de gerenciamento dos resíduos sólidos utilizado como medida mitigadora para o impacto “pressão no sistema viário, mobilidade e transporte”
- h. Detalhar como se dará a medida mitigadora de Disponibilização de contentores para resíduos especiais como pilhas/baterias/remédios, lâmpadas, etc. Apresentar projeto locando e demonstrando dimensões e funcionamento do sistema.
- i. Esclarecer e detalhar como se dará a medida mitigadora instalação de torneiras e utensílios de hidráulica com redução de consumo e Adoção de temporizadores nas áreas comuns;
- j. Esclarecer e detalhar como se dará a medida mitigadora Cartilha com informações aos usuários sobre o PCA e as ações para redução do consumo de água;
- k. Esclarecer e detalhar como se dará a medida mitigadora equipamentos com maior eficiência energética;

PARECER 044/2021 - CEIV

- l. Esclarecer e detalhar como se dará a medida mitigadora adequar arquitetura do empreendimento para favorecer a iluminação, além do estudo de outras técnicas de eficiência energética.
 - m. A CEIV entende que a valorização do contexto urbano pela Rua Acre pode ser considerado um impacto positivo do empreendimento, desde que atendidas as demandas deste parecer. Deste modo, rever o impacto de Alteração da paisagem urbana.
20. Com relação ao item 5.4 Valor de compensação do empreendimento:
- a. No item Índice de Comprometimento da Infraestrutura da Vizinhança (ICIV), o estudo apresentou valoração "1 – Infraestrutura da vizinhança não está comprometida", a CEIV entende que a valoração justa do empreendimento deva ser de "2 – Infraestrutura da vizinhança está comprometida , porém empreendimento ou mitigações contribuem com melhorias nestes serviços".

Observações complementares:

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:

"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)

PARECER 044/2021 - CEIV

As correções acima devem ser apresentadas através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV/EIT 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, 24 de setembro de 2021.

Michela Denise Parno Alcantara Lima
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (Presidente)

MARIA HELOÍSA LENZI (Vice-presidente)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)

FÁBIO MIRANDA BECKER (membro)

BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (membro)

GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (membro)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA (membro)

Obs.: este parecer é assinado digitalmente, sendo válido somente com as assinaturas.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: CE05-0695-E557-B3CC

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 24/09/2021 14:07:59 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 27/09/2021 16:20:56 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 27/09/2021 16:31:24 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 27/09/2021 16:33:00 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MICHELA DENISE PARNO ALCANTARA LIMA (CPF 004.XXX.XXX-24) em 27/09/2021 16:38:41 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 27/09/2021 16:39:55 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 27/09/2021 18:56:10 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (CPF 081.XXX.XXX-57) em 28/09/2021 15:34:32 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 29/09/2021 12:44:13 (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/CE05-0695-E557-B3CC>