

## Documento 919/2022

---

**De:** Clelia S. - SPU - CEIV

**Para:** SPU - CEIV - MEM - Membros

**Data:** 30/09/2022 às 21:18:15

**Setores (CC):**

SPU - CEIV, SPU - CEIV - MEM

**Setores envolvidos:**

SPU - CEIV, SPU - CEIV - MEM

### ICONIC - Assinatura de Parecer

Prezados,

segue para assinaturas, por tratar-se de processo do APROVAFÁCIL.

ATT.

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

*Fiscal de Obras II - SPU Presidente CEIV - Decreto 10.915/2022*

**Anexos:**

PARECER\_049\_2022\_ICONIC\_FG\_1\_Analise\_Prot\_ARQ\_01\_00000682\_EIV\_000014.pdf

**PARECER 049/2022 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

( X ) Primeira Análise – Parecer nº 049/2022-CEIV – 30/09/2022

**Processo Administrativo nº:** ARQ.01.00000682/EIV.000014

**Projeto:** Iconic Tower

**Área do lote:** 2.985,54 m<sup>2</sup> (cfe. Matrículas 74.346; 35.993 e 21.283)

**Área construída (projetada):** 34.175,66 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 65 pavimentos totais (

**Número de Unidades Autônomas Comerciais:** 15 un.

**Número de Unidades Residenciais:** 100 un.

**Projeção de atração do empreendimento:** 812 pessoas (res.) + 159 pessoas (comercial)

**Vagas de Garagem:** 320 vagas para automóveis + 1 carga e descarga + 22 vagas motocicletas  
+ EPP (81 vagas para automóveis + 09 vagas motocicletas)

**Endereço:** Rua 1500, Rua 1532, Rua 1528 e Rua 1822 - Centro

**Uso:** multifamiliar e comercial.

**Zona:** ZACC-I-C

**Insc. Imobiliária:** 01.02.088.0269 e 01.02.088.0029

**Investimento previsto:** 34.175,66 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 10.925, de 03 de agosto de 2022, que "Dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente de Análise de EIV – CEIV, e dá outras providências";

CONSIDERANDO a Etapa # 147054 – do processo ARQ.01.00000682/EIV.000014, em 10/08/2022, que considerou o projeto arquitetônico apto em relação ao cumprimento da legislação urbanística geral para fins de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto – residencial e comercial, denominado Ed. Iconic Tower, requerido por FG Brazil Holding Ltda. (CNPJ ), situado na Rua (DIC 31639, 31628, 31630, 31629 e 47856), no Centro, enquadrado no Art. 53, inciso II e III, da Lei Municipal nº 2794/2008;

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;

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";

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

### 1. No item 2.4. Descrição das obras:

1.1. Em relação ao projeto do canteiro de obras, apresentar estabelecendo a dinâmica do mesmo durante as diversas etapas, indicando os locais de estacionamento dos caminhões-bomba, betoneira e outros (inclusive indicando os raios de giro (com valores: ângulos, cotas) das manobras dentro do lote e para acesso/saídas). Verificar a implicação disso nos impactos durante a implantação e as medidas mitigadoras a serem adotadas. Ainda, a prancha 05/06, durante a execução da estrutura do Bloco B (Etapa 4), traz a área de manobra e estacionamento dos caminhões envolvidos na concretagem, utilizando a área do Bloco A (em fase de acabamento), indicar o pé-direito do pavimento térreo e a altura dos caminhões, a fim de esclarecer a possibilidade técnica de ser aplicável a proposta do canteiro na etapa 4;

1.2. No último parágrafo da pág. 38 do EIV cita o "Anexo 16", porém o mesmo não foi localizado no processo. Rever;

2. No item "2.5 Cronograma de Implantação", cita o "Anexo 06", não localizado no processo. Apresentar;

3. Apresentar Anexo 21 – Levantamento Planialtimétrico;

4. Apresentar Anexo 13 – "Autorização para Abastecimento de Água" - Viabilidade da EMASA apresentando o grau de impacto;

5. Apresentar Anexo 11 – Viabilidade emitida pela CELESC;

6. Apresentar Anexo 07 – PGRCC;

7. Apresentar Anexo 05 – Projeto Hidrossanitário;

8. Apresentar Anexo 12 – Declaração emitida pela Ambiental;

9. Cálculo do volume de efluentes

10. No item "2.9.5 Efluente de drenagem e águas pluviais", apresentar os cálculos, indicando quantidade, distribuição temporal e local de lançamento (além do reservatório de reaproveitamento  $V = 14,71 \text{ m}^3$ ). Ademais, os anexos 05 e 5.30 não foram apresentados;

11. No item 2.9.6, em relação à produção de ruído, apresentar o certificado de calibração do aparelho utilizado para medição dos níveis de pressão sonora;

12. Na descrição das emissões atmosféricas (pág. 54), considerar os materiais particulados MP (proveniente de atividades não fixas) geradas pela movimentação de solo e da atividade de demolição, limpeza e estocagem, perfuração, serragem, produção de concretos e argamassas;

13. Apresentar o "Anexo 07", para posterior análise do item "2.13. Uso Racional de Infraestrutura ou Aspectos Voltados à Sustentabilidade";

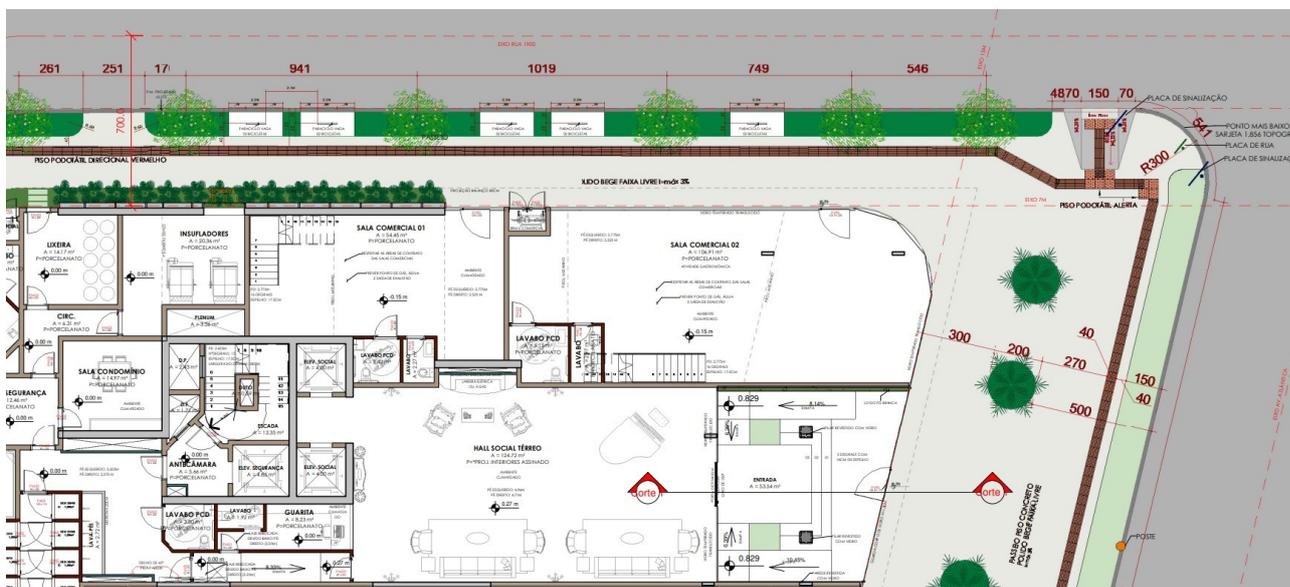
14. Na pág. 70 cita que o impacto da geração de efluentes sanitários "será mitigado com a interligação do sistema de coleta de efluentes do empreendimento a rede de coleta e tratamento

da EMASA". Por tratar-se de uma obrigação legal, **não** poderá ser considerada uma medida mitigadora a ligação do esgoto sanitário à rede pública;

15. Apresentar Anexo 09 – Certidão de Uso do Solo (pág. 116);

16. Apresentar "certidão de viabilidade emitida pela Secretaria de Obras e Serviços Urbanos de Balneário Camboriú" – Anexo 14;

17. Em relação à "Leitura da Paisagem", a CEIV entende ser necessária a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas) em todas as 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 para a permanência dos usuários, como será a implantação de paraciclos, etc. Como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços? As imagens apresentadas, (figuras 122 e 123) não apresentam esta relação de forma clara, apesar de apresentarem a adequação do empreendimento em relação ao contexto geral. Indicar no projeto a localização dos exemplares arbóreos (incluindo canteiros) a serem implantados no passeio quanto ao acesso de veículos e postejamento. Além de cumprir as disposições da Lei nº 4107/2018. Abaixo segue exemplo gráfico de representação (Fonte: EIV – Titanium);



18. Apresentar valores atualizados da estimativa da população do município (pág. 182);

Considerações sobre o trânsito:

19. Com relação ao item 3.6.1.1 – Vias de acesso: incluir legenda na Figura 102 (página 132);

20. Com relação ao item 3.6.1.3.1 – Sinalização de Trânsito do entorno: verificar a apresentação da Figura 109 (página 138) - uma das demarcações em vermelho está deslocada;

21. Com relação ao item 3.6.1.3.2 – Serviços de Transporte Coletivo: Sabendo-se que nos últimos meses ocorreram mudanças no sistema de transporte público de Balneário Camboriú (mudança de empresa e itinerários), solicita-se que este item seja reapresentado em conformidade com as condições atuais, conforme o link a seguir: <<https://www.bccoletivo.com.br/linhas-e-horarios/>>;

22. Com relação ao item 3.6.1.4 – Contagem Volumétrica Veicular:

22.1. Incluir legenda nas figuras 116, 117, 118 e 119 (indicar a diferenciação entre as setas vermelhas e verdes);

22.2. Na Figura 116, a Rota 2 não inclui as viagens provenientes do trecho da Rua 1500 entre as avenidas Brasil e Atlântica. O mesmo ocorre com a Rota 1 que não inclui as viagens provenientes do trecho da Rua 11822 entre a Av. 4ª Avenida e Av. 3ª Avenida. Corrigir e/ou esclarecer;

22.3. Algumas informações precisam ser compatibilizadas entre texto e imagem. Na página 147, o parágrafo indica três cruzamentos na Figura 118, porém nesta figura (página 148) são representados quatro cruzamentos (A, B, C e D). O mesmo ocorre para o parágrafo da página 148, que indica treze movimentos e na Figura 119 (página 149) são apresentados onze movimentos;

22.4. Incluir o ano de contagem no primeiro parágrafo da página 149;

23. Com relação ao item 3.6.1.5.2 – Geração de Viagens: sabendo-se que para a estimativa de geração de viagens deve-se considerar a pior das hipóteses em função das alterações no fluxo de veículos, considerar o cálculo do número de viagens de carro em relação ao número de vagas do estacionamento residencial ( $Y=0,2489 \cdot X + 9,63$ ) e comparar com o resultado obtido pela equação  $Y=0,33948X + 7,0594$  (em função do número de unidades residenciais);

24. Com relação ao item 3.6.1.5.4 – Divisão Modal: os resultados da divisão modal das viagens geradas pelo empreendimento não são obtidos diretamente em UCP para motos, ônibus e bicicletas. Desta forma, os valores obtidos na página 155 deverão ser convertidos em UCP;

25. Com relação ao item 3.6.1.5.5 – Alocação de viagens:

25.1. Compatibilizar as definições de Rota 1 e Rota 2 entre a Tabela 4 (página 156) e a Figura 116 (página 146);

25.2. Considerando as viagens de atração pela Rua 1532, entende-se que para a Rota 1, descrita na Tabela 4 (página 156) deve ser considerado apenas o movimento 6 e para a Rota 2 (Tabela 4), apenas o movimento 8, totalizando 34 viagens alocadas para a Rota 1 e 19 viagens alocadas para a Rota 2. Embora haja menção de viagens provenientes da Avenida Brasil (movimento 2) para a Rota 1, também ocorre atração de viagens pelo trecho da Rua 1500 entre a Av. Atlântica e a Av. Brasil (movimento 3), sendo assim, a consideração apenas do movimento 6 indica maior precisão com relação à distribuição de viagens de atração para o empreendimento;

26. Com relação ao item 3.6.1.6 – Crescimento da frota veicular: na Tabela 8 (página 158), entende-se que o trecho da Rua 1500 entre a Av. Brasil e a Rua 1532 compreende a soma dos movimentos 2 e 3 e não apenas o movimento 2, como apresentado (Tabela 8);
27. Com relação ao item 3.6.1.7.5 – Nível de serviço da Rua 1532 – Sentido Norte: revisar o cálculo da densidade de tráfego (K). O valor de “q” não seria 37 ucp/h?
28. Com relação ao item 3.6.1.7.7 – Projeções de nível de serviço futuro: o título da Tabela 16 (página 169) está descrito “AVENIDA BRASIL”... não seria Rua 1822 (trecho entre a Av. 3ª Avenida e a Rua 1532)?
29. Com relação ao item 3.6.2.1.2 – Espaço destinado a Bicicletas:
- 29.1. Compatibilizar o texto com o título;
  - 29.2. Deverá ser apresentada no Projeto Arquitetônico, a localização das vagas internas para bicicletas, assim como a capacidade e o modelo do paraciclo externo (público);
30. Com relação ao Projeto Arquitetônico:
- 30.1. Indicar a capacidade da faixa de acumulação, incluindo a representação de um veículo-tipo sem a obstrução do passeio;
  - 30.2. Além do rebaixo de meio-fio, cotar a largura do acesso de veículos, em atendimento aos artigos 41 e 184 da Lei Municipal nº 2794/2008;

Com relação à Matriz Quali-Quantitativa de Impactos de Vizinhança e Mitigação:

31. Para o impacto Aumento no consumo de recursos naturais, fase de implantação, a CEIV entende que a importância é alta (5);
32. Para o impacto Aumento no consumo de água com pressão no sistema de abastecimento, fase de implantação, a CEIV entende que a importância é alta (5);
33. Na fase de implantação, rever as medidas mitigadoras nºs 17, 18 e 20, pois mencionam ruas que divergem do entorno da obra do empreendimento Iconic;
34. Para o impacto Deterioração das vias públicas, na fase de implantação, a CEIV entende que a reversibilidade é parcial (3), por não ser possível a recuperação total;
35. Para o impacto Aumento no consumo com pressão no sistema público de abastecimento de água e de coleta/tratamento de efluentes, fase de operação, a CEIV entende que a importância é alta (5);
36. Em relação aos impactos Pressão nos equipamentos de esporte e lazer e Demanda por praças, áreas verdes e espaço público, na fase de operação, a CEIV entende que a expectativa de ocorrência é certa (3), pois não há evidência certa de que a população do empreendimento não fará uso, por exemplo, da praia, da prática de esportes em área pública, etc;
37. Em relação ao impacto Pressão nos equipamentos de esporte e lazer, na fase de operação, a CEIV entende que é irreversível (5);

38. Em relação ao impacto Aumento na demanda por transportes públicos e Aumento no desconforto acústico, na fase de operação, a CEIV entende que a expectativa de ocorrência é certa (3);

39. Em relação ao impacto Aumento no desconforto acústico, na fase de operação, a CEIV entende que é irreversível (5);

40. Em relação ao impactos Alteração na ventilação, insolação e sombreamento e Alteração da paisagem urbana, na fase de operação, a CEIV entende que a importância é alta (5), considerando que na vizinhança imediata há edificações com altura inferior ao embasamento do empreendimento Iconic;

41. Para a fase de operação, incluir como medida mitigadora a aquisição e instalação de equipamentos (câmeras de vídeodetecção ou laços indutivos, etc.) em cruzamento semaforizado. Quando da implantação, solicitar à BC Trânsito a definição do local para torná-lo integrado à central de controle de tráfego em tempo real do município e/ou para a prioridade seletiva ao Transporte Coletivo;

42. Para o impacto "Aumento na demanda por transportes públicos", incluir como medida mitigadora a construção ou reforma de abrigo de passageiros de transporte público no entorno do empreendimento, conforme modelo disponibilizado pela Secretaria de Planejamento Urbano e indicação de localização pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;

43. Após a atualização da Matriz Qualiquantitativa, a mesma deverá ser apresentada para nova análise. Em relação ao cálculo do valor de compensação, o mesmo será analisado após a apresentação da atualização da matriz e da viabilidade da EMASA indicando o grau de impacto;

44. Alguns percentuais de mitigação serão avaliados após a complementação dos documentos solicitados através deste parecer.

### **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:

**"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 formato digital.

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, 30 de setembro de 2022.

Michela Denise Parno  
Secretária da CEIV

CLELIA WITT SALDANHA - SPU  
(Presidente da CEIV)

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

ERICLIS MAGON – BC TRAN  
(membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV)

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU  
(membro da CEIV)

LUÍS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO – EMASA  
(membro da CEIV)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro da CEIV)

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



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1C02-EA7C-4D12-3F2C

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 30/09/2022 21:18:41 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ ERICLIS MAGON DOS SANTOS (CPF 094.XXX.XXX-79) em 03/10/2022 12:09:55 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 03/10/2022 14:43:24 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 03/10/2022 17:59:02 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 03/10/2022 17:59:43 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 04/10/2022 13:19:56 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO (CPF 988.XXX.XXX-87) em 04/10/2022 13:23:23 (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/1C02-EA7C-4D12-3F2C>