

Protocolo 15- 73.218/2022

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: KOEDDERMANN CONSULTORES ASSOCIADOS

Data: 03/05/2023 às 17:44:12

Setores envolvidos:

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

Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Prezados,

segue Parecer n° 011/2023-CEIV para providências.

Att.

—

Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815

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

Anexos:

PARECER_011_2023_Ed_Elbrus_3_analise_Prot_73218_2022.pdf

PARECER 011/2023 – CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 061/2022-CEIV – 01/12/2022
() Segunda análise – Parecer nº 008/2023 – CEIV - 29/03/2023
(X) Terceira análise – Parecer nº 011/2023 – CEIV - 03/05/2023

Processo Administrativo nº: 73.218/2022 – 1DOC

Projeto: Elbrus Residence

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

Requerente: Koeddermann Consultores Associados Ltda.

Área do lote: 1.981,00 m² (matrícula) e 1.656,97 m² (real)

Área a ser construída: 29.440,73 m²

Número de Pavimentos: 48 pavimentos totais (45 pavimentos + 3 pvtos. técnicos)

Número de Vagas: 208 vagas priv + 02 vagas cond. (PNE e Carga/Desc) + 39 vagas EPP +
34 vagas motos + 50 bicicletas (EPP) +

Endereço: 3ª Avenida esquina com Rua 3.300, S/nº, Centro

Uso: Misto (Residencial e Não-residencial) – 66 apartamentos e 06 salas comerciais

Zona: ZACC I – C

Dic: 17803

Investimento previsto: 29.440,73 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 10.915, de 03 de 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 09/DEAP-SPU/2022 (1Doc – 73.218/2022)., que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento comercial e multifamiliar, denominado Ed. Elbrus 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 3ª Avenida esquina com Rua 3.300, s/nº, 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 nº 551/2019, com a última análise ocorrida em 03 de junho de 2022, e encontra-se em pendência;

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 1.4, indicar o responsável legal pela pessoa jurídica (empreendedor: Inc. Cechinel Ltda.);

ATENDIDO. Incluir na versão final do EIV

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;

1ª Complementação EIV: As estimativas foram feitas com base na experiência dos engenheiros com base nos demais empreendimentos da construtora.

2ª Consideração CEIV: A CEIV reitera o item, solicitando que seja indicado no estudo a metodologia de cálculo (com a bibliografia) utilizada para a estimativa de população do empreendimento (metodologia esta, aplicada no Projeto Hidrossanitário) e apresentar a memória de cálculo, considerando que as informações devem estar compatibilizadas (entre EIV, projetos, memorial, etc);

2ª Complementação: Solicitação atendida. Verificar no ANEXO I o projeto hidrossanitário e de drenagem e memoriais descritivos.

3ª Consideração CEIV: Foi apresentado o “Memorial Descritivo – Instalações Hidráulicas-Sanitárias”, no anexo I, trazendo o cálculo da população do edifício no item 5.2 do memorial da seguinte forma:

1)- POPULAÇÃO DO EDIFÍCIO:	
SALA COMERCIAIS (06 SALAS x06x 06 pessoas por salas)	36 pessoas
PAVIMENTO TIPO DIFERENCIADO(X01) 08QTOS sendo 02 pessoas por quarto	16 pessoas
PAVIMENTO TIPO (X30) 8x30= 240QTOS sendo duas pessoas por quarto	480 pessoas
DUPLEX 08 QTOS	16 pessoas
Triplex 10 quartos sendo 2 pessoas por quarto	20 pessoas
	568
TOTAL DE PESSOAS SALAS	36 pessoas
TOTAL DE PESSOAS APARTAMENTOS	532 pessoas

Considerando que a NBR 5626/2020 não traz no seu escopo nenhuma referência à taxa de ocupação de acordo com a natureza do local, ou seja, o número de pessoas de acordo com o uso do local, reiteramos:

a) Qual a fonte da metodologia aplicada para definir a população de 6 pessoas por sala comercial (levando em consideração que as salas comerciais têm áreas distintas)? Rever o cálculo da área comercial;

b) Qual a fonte da metodologia aplicada para definir a população de 2 pessoas por quarto para fins de determinar a população da área residencial?

Obs.: A CEIV indica algumas fontes bibliográficas para o cálculo de estimativa de população de área residencial e comercial, tais como: 1) Instalações Hidráulicas e Sanitárias; Creder. 2) IN 09/CBMSC (Anexo C – Tabela 06), 3) Instalações Prediais Hidráulico-Sanitárias; Carvalho Júnior, Roberto – Editora Blucher.

3. Apresentar as imagens do futuro empreendimento conforme item 2.2 do Termo de Referência (TR anexo da LC nº 24/2018);

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

4. No item 2.4, indicar estimativa (quantidade) de materiais a serem utilizados, conforme o TR;

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

5. No item 2.4 Descrição das Obras, apresentar o projeto/croqui do canteiro de obras contemplando as cargas e descargas de materiais, concretagens (estacionamento dos caminhões – betoneira e bomba), as vagas de estacionamento para carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação (conforme medida mitigadora apresentada para o impacto “Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento”), e, as áreas de vivência e de manobra dos equipamentos e máquinas; OBS.: o memorial descritivo traz a informação de que desde a primeira fase das obras os colaboradores terão vagas destinadas a bicicleta e moto, para que não sobrecarregue o estacionamento da região.

1ª Complementação EIV: Apresentado no ANEXO II deste documento está o Projeto do Canteiro de Obras atualizado

2ª Consideração CEIV: Ilustrar os locais em que serão realizadas as operações de carga/descarga, movimentação de máquinas e equipamentos, estacionamento de caminhão-betoneira (na segunda fase da obra) visando não prejudicar as vias do entorno na fase de implantação, uma vez que o pavimento térreo estará todo executado. Ainda, indicar os raios de giro no acesso e saída dos caminhões;

O projeto de canteiro Anexo II- canteiro de obras atualizado, apresenta as vagas de estacionamento dos funcionários na fase de operação, contudo no “Anexo_II_Proj_Drenagem_ Canteiro_de_Obras”, o local que seria destinado às

vagas está sendo utilizado para instalação das “caixas de fibra 10.000 l”, esclarecer;

2ª Complementação: Solicitação atendida. Segue no ANEXO II o projeto do canteiro de obras atualizado, com o acréscimo de vaga para carga e descarga. Com relação a segunda fase, não haverá entrada de caminhões no canteiro, por isso a ausência do raio de giro nesta fase.

3ª Consideração CEIV: Item atendido parcialmente. A CEIV reitera, solicitando que sejam apresentados os raios de giro no acesso e saída dos caminhões. Ainda, esclarecer, ilustrar como serão realizadas as operações de carga/descarga, movimentação de máquinas e equipamentos, estacionamento de caminhão-betoneira (na segunda fase da obra) visando não prejudicar as vias do entorno na fase de implantação uma vez que o pavimento térreo estará todo executado.

6. Ainda, no item 2.4, na pág. 35 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;

1ª Complementação EIV: Apresentada no ANEXO III deste documento está a planta da fachada detalhada.

2ª Consideração CEIV: Esclarecer, na planta do Anexo III, o(s) tipo(s) de vidro que será utilizado na fachada do empreendimento, bem como analisar os impactos de reflexão e colisão de aves;

2ª Complementação EIV: Segue no ANEXO III as especificações dos vidros a serem utilizados nas fachadas do empreendimento, onde consta a baixa refletância do material. Ainda, o empreendedor afirma que durante a fase de operação, caso sejam verificadas ocorrências de colisão de aves serão colocados adesivos que imitam pássaros para evitar novas ocorrências.

3ª Consideração CEIV: A CEIV reitera a necessidade da análise os impactos de reflexão e colisão de aves.

7. Em relação ao cronograma de obras, o mesmo deverá ser atualizado. Ainda, a CEIV considera que a obra não deverá iniciar antes do licenciamento da mesma (cronograma apresenta serviços de fundações e estrutura nos meses 07, 08, 09, 10, 11 e 12 - destinados a projetos e aprovações);

1ª Complementação EIV: O cronograma foi atualizado, conforme ANEXO IV.

2ª Consideração CEIV: Reitera-se o item, uma vez que a obra não deverá iniciar antes do licenciamento da mesma.

2ª Complementação EIV: Seguem no ANEXO IV cronograma de obras atualizado e licença ambiental de instalação obtida junto ao IMA (LAP-LAI 5701/2022). O empreendedor aguarda a obtenção do alvará de construção junto ao município de Balneário Camboriú.

3ª Consideração CEIV: Conforme estabelece o Termo de Referência – Anexo da LC nº 24/2018, item 2.5, o “Cronograma físico das etapas de implantação em meses indicando a **previsão de início**. Se a implantação for realizada por etapas da execução, indicar prazo para cada.”, o mesmo deve apresentar data de início e a duração das fases “Implantação I” e “Implantação II” (de acordo com o projeto do canteiro de obras).

8. No item 2.9.1.2, consumo de água na fase de operação, será verificado após cumprimento do item 2 (metodologia para estimativa da população). Ainda, apresentar a metodologia de cálculo dos volumes dos reservatórios de reuso (10 m³) e contenção de águas pluviais (34,56 m³);

1ª Complementação EIV: O Projeto Hidrossanitário e de Drenagem, bem como Memoriais Descritivos e ART constam no ANEXO VI deste documento.

2ª Consideração CEIV: Levando em consideração a resposta ao item 2 deste parecer, compatibilizar as informações apresentadas no Anexo VI e no item 2.9.1.2 do EIV;

2ª Complementação do EIV: Solicitação atendida. Verificar no ANEXO I o projeto hidrossanitário e de drenagem e memoriais descritivos.

3ª Consideração CEIV: A resposta apresentada não cumpre com a exigência da 2ª consideração da CEIV (“Levando em consideração a resposta ao item 2 deste parecer, **compatibilizar as informações apresentadas no Anexo VI e no item 2.9.1.2 do EIV**”). Rever. Ainda, considerando a apresentação do projeto e memorial hidrossanitário e drenagem (Anexo I – 2º complemento), demonstrar o cumprimento dos dispositivos do art. 72 e 73, da Lei 1677/1997, regulamentados pelo Decreto Municipal nº 3.858/2004, no que diz respeito ao volume do sistema de captação e reservação de águas pluviais:

“Art. 1º A quantidade de volume, destinada ao sistema de captação e depósito de águas pluviais, conforme previsto nos artigos 72 e 73 da Lei Municipal nº 1.677/97, será definido, no mínimo, com base igual ao cálculo exigido para o reservatório superior (caixa d`água).”

9. No item 2.9.2 Consumo de Energia Elétrica, indicar a metodologia para previsão das demandas (nas fases de implantação e operação);

ATENDIDO. Incluir o no EIV final.

10. No item 2.9.3.1, apresentar a estimativa do volume de resíduos por classe de resíduos;

ATENDIDO. Incluir o no EIV final.

11. No item 2.9.5.1, na fase de **implantação**, sobre a destinação de efluente de águas pluviais, apresentar projeto de Drenagem Pluvial, considerando que o canteiro de obras possuirá, *“três reservatórios para armazenamento e reuso das águas pluviais, sendo dois de 10 m³ e um de 1 m³ totalizando 21 m³ de armazenamento”*, indicando localização dos reservatórios e sistema de coleta das águas pluviais;

1ª Complementação EIV: Apresentado no ANEXO II deste documento está o Projeto de Drenagem do Canteiro de Obras.

2ª Consideração CEIV: Alterar texto no EIV e, esclarecer sobre o conflito de informações, pois conforme projeto de drenagem apresentado, no Anexo II, dois reservatórios estariam instalados no local destinado as vagas de estacionamento para carros e motos dos colaboradores (medida mitigadora – canteiro de obras), sendo assim esclarecer;

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

12. No item 2.9.5.2, na fase de operação, referente os cálculos de efluentes de águas pluviais, cita que *“Estas informações estão apresentadas no Projeto e Memorial Hidrossanitário constantes no ANEXO X deste EIV.”* Rever, pois o Anexo X não traz essas informações (cálculos, metodologia, etc);

ATENDIDO. Incluir o no EIV final.

13. No item 2.9.6, em relação à produção de calor, na fase de operação, esclarecer se haverá a instalação de aparelhos condicionadores de ar, havendo a instalação dos mesmos, indicar a ocorrência de produção de calor;

1ª Complementação EIV: Todas as condensadoras do sistema de ar-condicionado das salas comerciais e áreas comuns do térreo serão instaladas no pavimento Mezanino (prancha A-02) divididas em duas áreas técnicas evitando assim a produção de calor no passeio em torno da Edificação. Na área de lazer, as condensadoras estarão dispostas nos fundos da torre, atrás da escada (prancha A-05) em uma área descoberta, evitando concentração de calor.

2ª Consideração CEIV: Reitera-se o item, pois haverá a produção e a emissão de calor ao ambiente e, não foi apresentada a prancha A-05. Rever;

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

14. No item “2.10.2. Projeção de Sombras Atualmente Existente”, no primeiro parágrafo da página 60, cita *“De acordo com as imagens apresentadas é possível notar que a área atualmente possui um sombreamento maciço decorrente das edificações existentes no local.”* A CEIV discorda da afirmação, pois considerando edificações com localização

imediate ao futuro empreendimento, as mesmas não possuem elevadas alturas, não caracterizando um sombreamento maciço. Rever;

1ª Complementação EIV: De acordo com a avaliação da equipe técnica responsável pelo EIV, as edificações com localização imediata ao futuro empreendimento possuem elevadas alturas, conforme fotografias a seguir. Pode ser observado que as fotografias registradas com horário de 13:30h apresentam sombreamento ocasionado pelas edificações vizinhas. Neste momento do dia o sol se encontra em um posicionamento perpendicular às edificações, gerando sombras menores. Conforme o passar das horas as manchas se tornam maiores, onde incidem sobre o terreno da futura edificação e sobre as edificações vizinhas também.

2ª Consideração CEIV: Conforme as imagens apresentadas no item a seguir, as edificações vizinhas imediatas são de pequena altura se comparadas com o futuro empreendimento. Tendo em vista que o empreendimento em estudo, possuirá 45 pavimentos habitáveis e 3 técnicos, esta comissão entende que ele causará sombreamento no entorno, portanto rever;

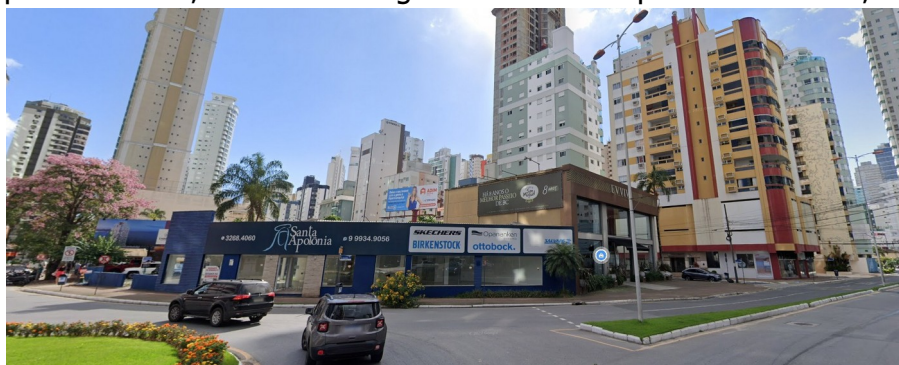
2ª Complementação: Após levantamento de campo realizado em 05/04/2023, foram observadas algumas construções do entorno: - Esquina Di Monaco: 5 andares de embasamento mais 14 andares de torre; - Villa Di Mare: 35 andares; - Alexandria: 36 andares; - Calla D' Volpi: 32 andares; - Vitra (Rua 3.450): 61 andares. A equipe técnica responsável pelo EIV considera que haverá sombreamento a ser gerado pelo ELBRUS, para tanto foi elaborado e inserido no EVI o impacto a seguir. Porém, ressalta-se que os edifícios do entorno direto já causam sombreamento na região. Mesmo que os edifícios vizinhos não tenham altura tão elevada, o sombreamento maciço na vizinhança direta se dá principalmente pelo bloco de EMBASAMENTO que ocupa 100% da área do terreno. Assim como no projeto do ELBRUS, outros edifícios possuem essa característica, como o CALLA D' VOLPI, logo ao lado. Ainda, o sombreamento maciço gerado em outros momentos do dia (conforme o posicionamento solar) também se dá pelos altos edifícios existentes na vizinhança indireta, onde a mancha de sombreamento gerada incide em longas distâncias.

3ª Consideração CEIV: A CEIV entende que a importância do sombreamento que o empreendimento ocasionará deve ser considerada importância no mínimo "MODERADA", uma vez que conforme mencionado anteriormente as edificações vizinhas imediatas (contíguas ao empreendimento Elbrus) são de pequena altura.

15. No item 2.11. Estudo de Ventilação, no último parágrafo da página 636, cita "*Portanto, conclui-se que a implantação do ELBRUS RESIDENCE não causará impactos negativos significativos relacionados a ventilação*";

1ª Complementação EIV: Ok.

2ª Consideração CEIV: Tendo em vista que o solicitado anteriormente ficou vago, reiteramos o mesmo solicitando que seja revista a afirmação, bem como entendemos que deve-se incluir os impactos referentes as alterações na iluminação/sombreamento e ventilação na matriz, considerando que na **vizinhança imediata** há edificações com altura sensivelmente inferior ao embasamento do empreendimento, conforme imagens abaixo. Adequar EIV e Matriz;



Imagens 1, 2 e 3 – Vista das ruas, respectivamente, 3ª Avenida, R 3300 e 3450, demonstrando a vizinhança imediata. (Fonte: Google Street View).

2ª Complementação: Para o impacto relacionado ao sombreamento, verificar resposta da questão anterior.

3ª Consideração CEIV: Conforme citado no item 14, a CEIV entende que as edificações vizinhas imediatas (contíguas) são de pequena altura, sendo

inferior ao embasamento do empreendimento, logo, a importância do impacto deve ser no mínimo “MODERADA”.

16. Em relação à delimitação da área de vizinhança indireta (AVI), não foi possível a identificação da delimitação específica da mesma, apresentar de forma clara; bem como atentar-se que as áreas delimitadas de AVD devem, pelo menos inserir as áreas de sombreamento do futuro empreendimento;

1ª Complementação EIV: [...] Em obras localizadas em cidades, devido a existência de outros empreendimentos na vizinhança no entorno próximo, a sombra gerada pela implantação do novo empreendimento não deve ser tecnicamente analisada de maneira isolada, uma vez que os outros empreendimentos também geram sombreamento, muitas vezes igual ou maior em que o objeto de estudo, e até mesmo bloqueiam a projeção do sombreamento do empreendimento em estudo. [...] Portanto, a equipe técnica responsável pelo EIV entende não ser tecnicamente aplicável a projeção da AVD com base no sombreamento obtido em maquete plana 3D sem as informações das obras de entorno.

2ª Consideração CEIV: A CEIV entende que, conforme o parâmetro utilizado para definir a AVD: “a definição partiu do princípio da influência direta do empreendimento nos meios físico, biótico e socioeconômico. Há semelhanças nas propriedades dos meios físico e biótico, onde: o solo, clima e incidência de ventos são similares, a bacia e sub-bacia hidrográficas são as mesmas e os exemplares de fauna e flora possuem características parecidas.” (EIV, pág. 79), a mesma deverá ser no mínimo conforme o seguinte:



Imagem 4 – Delimitação de AVD, de acordo com a visão da CEIV, levando em consideração as influências diretas, inclusive referentes às

interferências no trânsito, incluindo as vias principais de acessos/escoamentos e meio socioeconômico – Rua 3700, Avenida Atlântica, Rua 3.000 e Avenida Marginal Leste. (Fonte: Geoprocessamento)

Já em relação a AVI dever ser o mais abrangente, “*considerando que a instalação do ELBRUS RESIDENCE será um novo atrativo para a Barra Sul de Balneário Camboriú, identificou-se como principal influência para a Área de Vizinhança Indireta a atração e produção de viagens*” (EIV, pág. 79), desta forma a AVI deve ser ampliada considerando o perímetro das vias: Rua 3.000, Avenida Marginal Leste, Rua 3700, Avenida Normando Tedesco e Avenida Atlântica. Aguarda-se a atualização;

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

17. Na análise do atendimento dos equipamentos públicos de uso comunitário, foi citado que “*O ELBRUS RESIDENCE é um empreendimento de luxo focado em clientes/moradores de alto padrão, os quais, assim como no caso do sistema privado de saúde, optam exclusivamente pelo uso do sistema privado de educação. Sendo assim, não haverá incremento na demanda por serviços do sistema público de educação existente no município de Balneário Camboriú, o que resulta na viabilidade de instalação do empreendimento neste quesito.*” A CEIV entende que não se pode afirmar que os usuários/moradores do empreendimento não farão uso de equipamentos públicos de saúde e educação. Rever;

ATENDIDO. Incluir no EIV final e na matriz.

18. Com relação ao item 3.7.1.1 – Sistema Viário Atual:
- Na Figura 77 (página 154), está faltando a indicação do sentido de algumas vias como as ruas 3140, 3110, 3126, 3150, 3158, 3160 e 3250;

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

19. Com relação ao item 3.7.1.6 – Veículos de carga:
- Incluir as informações dispostas no Art. 3º (inciso II, alínea b) do Decreto Municipal nº 4020/2004;

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

20. Com relação ao item 3.7.1.7 – Contagens de Tráfego:
- No penúltimo parágrafo da página 184, corrigir a definição de horário de pico. Conforme o anexo de contagem direcional de tráfego, o horário de pico seria 17h45 – 18h45;

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

21. Com relação ao item 3.7.1.8 – Alocação de Viagens:
- Alguns dados precisam ser compatibilizados e corrigidos. A última coluna da Tabela 24 indica a geração de 20 viagens por atração, enquanto que na página 75 foram estimadas 24 viagens. O mesmo ocorre com a Tabela 25 (na última coluna seriam 20 viagens e não 24);

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

22. A demonstração das áreas de acumulação (citadas nas páginas 66 e 67, através da Figura 24, não está legível. Apresentar projeto arquitetônico com as dimensões legíveis, inclusive indicando a localização das vagas de estacionamento, as vagas de carga/descarga e embarque/desembarque;

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

23. No item 3.8 Leitura de paisagem, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçada) na fachada da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição, e deixando claro como se dará a integração da fachada do empreendimento e a inter-relação com a calçada, bem como, aplicar a Lei Municipal nº 4.107/2018, referente a arborização. As Figuras 120 e 121 (pág. 198) apresentam informações quanto a volumetria do empreendimento, contudo, não possuem uma relação entre a área privada e o espaço público, como acesso de veículos, rampas de acessibilidade, arborização e paisagismo, isso numa forma clara. Apresentar além das imagens, os projetos arquitetônicos contemplando essa integração dos espaços;

1ª Complementação EIV: Seguem no ANEXO V as pranchas A1 e A2 atualizadas do empreendimento, com a inserção de uma maior área verde, inclusive mantendo as duas árvores que hoje estão no local, onde uma delas deverá ser replantada a cerca de cinco metros à direita.

2ª Consideração CEIV: Atendido parcialmente. A imagem da fachada apresentada no Anexo 3 não confere com Anexo 5 – A1 e A2. 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, etc. Como se dará a integração do empreendimento com o espaço público na visão do pedestre (conforme imagem ilustrativa abaixo)? Ainda, complementar o projeto de arborização: indicar as espécies (de acordo com anexo da Lei 4107/2018) no projeto, detalhar os canteiros (de acordo com art. 8º, inc. IX, alíneas “a”, “b” e “c”, da Lei 4107/2018). Apresentar cotas para o paraciclo público, demonstrando as medidas da área de circulação de pedestres (faixa livre/passeio);



Imagem ilustrativa – Fonte: Google.

2ª Complementação: Seguem imagens atualizadas e a prancha A-02 (ANEXO VI), onde constam as espécies a serem utilizadas no canteiro do passeio, bem como ajustes do canteiro seguindo a Lei 4107/2018.

3ª Consideração CEIV: A CEIV reitera o item solicitado, devendo apresentar as cotas no projeto, indicando a cota do espaço livre entre meio-fio e paraciclo. Observado-se que a área livre para o trânsito de pedestres deverá ser de no mínimo 3,50 m de passeio. Sendo tolerada a implantação de paraciclo no recuo destinado a jardim (cfe. Tabela do Sistema Viário – Anexo da Lei nº 2.794/2008). Caso não seja possível cumprir o disposto acima, deverá apresentar outra solução para a implantação do paraciclo.

24. Na Rua 3300, no trecho de implantação do empreendimento, existem algumas vagas regulamentadas na via pública para uso exclusivo de motocicletas. Considerando a alta demanda por vagas de moto na região e que o projeto do prevê dois acessos (guias rebaixadas) pela Rua 3300, haverá remoção de algumas dessas vagas exclusivas para a implantação dos rebaixos de meio-fio? Em caso positivo, deverá ser apresentada alguma solução para realocação dessas vagas exclusivas para motos (a solicitação de substituição de vagas públicas comuns/de automóvel para implantação de vagas exclusivas para motos não será considerada);

1ª Complementação EIV: Seguem no ANEXO V pranchas atualizadas do empreendimento com a inserção do passeio futuro com as vagas de carros e motos existentes na presente data. Serão poucas intervenções, mas como é possível verificar em planta, serão necessárias.

2ª Consideração CEIV: Considerando que serão 37 vagas comuns (automóveis) no EPP, o número de vagas reservadas para motocicletas, baseado na Lei Municipal nº 2794/2008, deverá ser de, no mínimo, 4 vagas. Conforme o Art. 36 desta lei, o arredondamento do cálculo de número de vagas será feito considerando-se o valor imediatamente superior. Incluir no Projeto Arquitetônico vagas adicionais para motocicletas no EPP, considerando o disposto acima.

2ª Complementação do EIV: Solicitação atendida. Segue no ANEXO VI prancha A-02 do projeto arquitetônico.

ATENDIDO. Incluir no EIV final.

25. Com relação à “Matriz de Avaliação e Classificação dos Impactos Causados Pelo Empreendimento” apresentada:

- 25.1 Realizar a avaliação de impactos relacionados aos aspectos: iluminação, ventilação, equipamentos comunitários, paisagem, patrimônio natural e cultural, interferências no meio natural. Rever;

1ª Complementação EIV: Em relação aos impactos relacionados aos aspectos patrimônio natural e cultural, interferências no meio natural, ventilação e iluminação/sombreamento, a equipe técnica responsável pela elaboração do presente EIV não identificou impactos negativos ou positivos significativos relacionados a estes aspectos. Por isso os mesmos não estão inclusos na avaliação de impactos. Com relação ao aspecto paisagem, já existe o impacto positivo no EIV "Benefícios a Paisagem Urbana". Com relação ao aspecto equipamentos comunitários, foi inserido um impacto negativo "Pressão nos Equipamentos de Esporte e Lazer".

2ª Consideração CEIV: Considerando os itens 15 e 16, a CEIV entende que devem ser considerados os impactos referentes aos aspectos "ventilação e iluminação";

2ª Complementação do EIV: Atendido nos itens 15 e 16.

3ª Consideração CEIV: A CEIV entende que a valoração da importância destes impactos deve ser considerada no mínimo MODERADA.

- 25.2 A CEIV entende que a classificação do impacto "Contaminação do solo por resíduos da construção civil", deve ser considerada como impacto "real". Adequar na Matriz Qualiquantitativa e nas demais descrições pertinentes;

ATENDIDO.

- 25.3 No impacto "deterioração das vias públicas", na implantação, rever a medida mitigadora: "*Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (Avenida Atlântica e Avenida Normando Tedesco - trechos entre R. 3900 e Rua 4000);*"

ATENDIDO.

- 25.4 No Impacto "Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento", na fase de implantação considerar como "Parcialmente Reversível";

ATENDIDO.

- 25.5 Incluir impacto em relação ao aspecto "geração de tráfego", na fase de implantação, considerando a circulação de veículos envolvidos na obra, as entregas de materiais, as concretagens, etc;

ATENDIDO.

- 25.6 Incluir impacto em relação ao sombreamento do entorno próximo ao empreendimento;

1ª Complementação EIV: Conforme item 25.1 anteriormente respondido.

2ª Consideração CEIV: Tendo em vista que não foram inclusos impactos referentes a ventilação, iluminação, sombreamento, a CEIV reitera o item;

2ª Complementação: Atendido nos itens 15 e 16.

3ª Consideração CEIV: A CEIV entende que a importância do impacto deve ser considerada no mínimo MODERADA.

- 25.7 Em relação ao impacto “Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento”, na implantação, será analisado após a apresentação do projeto de canteiro de obras, uma vez que uma das mitigações deste impacto é: a reserva de área interna ao lote para estacionamento de carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação e implantação de área interna ao lote para manobras e operação de carga e descarga referente aos veículos pesados que transportarão materiais e insumos até a obra. **OBS.: Considerar como medida mitigadora somente o que for passível de cumprimento;**

1ª Complementação EIV: Conforme projeto detalhado do canteiro de obras haverá um espaço interno para a manobra e operações de carga e descarga referente aos veículos pesados que transportarão materiais e insumos até a obra, sendo um ponto de entrada e outro de saída, não havendo assim conflitos. Além disso serão implantadas 9 vagas de estacionamento para motos, 2 para automóveis e 5 para bicicletas no momento com menos espaço disponível em obra. Ou seja, após a construção do primeiro pavimento, poderá ser utilizada área interna à edificação para o estacionamento. Desta forma, o impacto foi atualizado para “Parcialmente Reversível” conforme solicitado no item 25.4 deste parecer, além de ter as medidas mitigadoras atualizadas da forma descrita acima.

2ª Consideração CEIV: A CEIV reitera, tendo em vista a solicitação de complementações e esclarecimentos do projeto do canteiro de obras, no item 5 (cinco) deste parecer;

2ª Complementação do EIV: Segue no ANEXO II o projeto do canteiro de obras atualizado.

3ª Consideração CEIV: A CEIV reitera, tendo em vista a solicitação de complementações e esclarecimentos do projeto do canteiro de obras, no item 5 (cinco) deste parecer;

- 25.8 Para o impacto “Pressão no sistema viário próximo”, na fase de operação, incluir como medida mitigadora a aquisição e a instalação de equipamentos (câmeras de vídeodetecção ou laços indutivos, etc.) em cruzamento semaforizado, mantendo o percentual de mitigação em 30%. 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;

ATENDIDO.

- 25.9 Para a fase de OPERAÇÃO, incluir como impacto o aumento na demanda por transportes públicos, considerando 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;

ATENDIDO.

- 25.10 Para a fase de OPERAÇÃO, além das 50 vagas de bicicletas disponíveis no EPP (Estacionamento Público Privado), há previsão de implantação de paraciclos externos ao empreendimento?

1ª Complementação EIV: Além das 50 vagas de bicicletas para uso público privado e das 180 vagas de bicicletas para uso condominial, o empreendedor irá implantar paraciclo público no passeio com espaço para o estacionamento de 10 bicicletas. A localização do paraciclo está apresentada na prancha Planta Baixa Térreo / Detalhe Passeio em anexo. Essa mitigação foi adicionada no EIV final.

2ª Consideração CEIV: Apresentar cotas para o paraciclo público, demonstrando as medidas da área de circulação de pedestres (faixa livre/passeio); Desenvolver estudo de viabilidade (projeto) de implantação de ciclofaixa ou ciclovia no segmento da Rua 3300 compreendido entre a 3ª Avenida e a Av. Atlântica, de modo a dar continuidade aos trechos existentes no entorno do empreendimento e acompanhar o plano cicloviário municipal. O projeto deverá considerar a Rua 3300 como sentido único de tráfego, de oeste para leste, inclusive no trecho entre a 3ª Avenida e a Av. Brasil, que atualmente possui sentido duplo. Para a viabilidade do projeto, na quadra entre as avenidas Brasil e Atlântica poderá ser considerada a remoção das vagas públicas de estacionamento de um dos lados da via (Rua 3300). A ciclofaixa/ciclovia deverá ser executada como medida mitigadora para a fase de operação do empreendimento (Pressão no Sistema Viário Próximo). As sinalizações horizontal e vertical deverão estar em conformidade com a Resolução nº 973/2022 do CONTRAN (Anexo VIII - Sinalização Cicloviária);

2ª Complementação do EIV: As cotas do paraciclo estão apresentadas na prancha A-02 (ANEXO V) do projeto arquitetônico. Com relação ao projeto de implantação de ciclofaixa ou ciclovia, solicita-se a Prefeitura Municipal a realização do projeto conforme especificações necessárias/desejadas e o empreendedor arcará com os custos da implantação.

3ª Consideração CEIV: A CEIV reitera o item solicitado, devendo apresentar as cotas no projeto, indicando a cota do espaço livre entre meio-fio e paraciclo. Observado-se que a área livre para o trânsito de pedestres deverá ser de no mínimo 3,00 m de passeio. Sendo tolerada a implantação de paraciclo no recuo destinado a jardim (cfe. Tabela do Sistema Viário – Anexo da Lei nº 2.794/2008). Caso não seja possível cumprir o disposto acima, deverá apresentar outra solução técnica para a implantação do paraciclo. Quanto ao “projeto de implantação de ciclofaixa ou ciclovia, reiteramos que seja considerado como medida mitigadora o desenvolvimento do mesmo.

25.11 Para o aspecto “inserção do empreendimento a paisagem”, será analisado após cumprimento do item 23 (Leitura da paisagem), deste parecer;

1ª Complementação EIV: Ok.

2ª Consideração CEIV: Reitera-se o item, uma vez que o item 23 (leitura de paisagem) não foi atendido;

2ª Complementação: Solicitação do item 23 atendida.

Considera-se atendido em relação a leitura da paisagem.

26. Os índices aplicados para o cálculo do Valor de Compensação, através do grau de impacto, serão analisados após a apresentação clara das áreas AVD e AVI;

ATENDIDO.

27. Apresentar a Matriz atualizada e o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer.

3ª consideração da CEIV: Após atualização da matriz, reitera-se.

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 uma via impressa e uma digital.

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 03 de maio de 2023.

Michela Denise Parno
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (presidente)

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

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU
(membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM
(membro da CEIV)

TANYARA TRETTIN CAMPELLO (membro da
CEIV)

WALTER HERBERT GRUETER NETO
(membro da CEIV)



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5957-E314-7099-FCC6

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



CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 03/05/2023 17:45:34 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



WALTER HERBERT GRUETER NETO (CPF 007.XXX.XXX-19) em 03/05/2023 18:05:04 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 04/05/2023 11:49:55 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 04/05/2023 12:00:10 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 04/05/2023 12:15:52 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 04/05/2023 15:10:03 (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/5957-E314-7099-FCC6>