

RESPOSTA AO PARECER 015/2023 – CEIV - COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ELBRUS RESIDENCE

PARECER 015/2023 – 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
- () Terceira análise – Parecer nº 011/2023 – CEIV – 03/05/2023
- (X) Quarta análise – Parecer nº 015/2023 – CEIV - 18/05/2023

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

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Senhores membros da CEIV, é com grande satisfação que recebemos o parecer da QUARTA ANÁLISE do EIV referente ao empreendimento ELBRUS RESIDENCE, feita por esta douta comissão de análise da prefeitura de Balneário Camboriú. Atendemos as devidas solicitações colocando as respostas item por item, para facilitar a didática do vosso entendimento.

QUESTÕES E RESPOSTAS

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.

4ª Consideração CEIV: Item

a) Reitera-se a 3ª Consideração: “... solicitando que sejam apresentados os raios de giro (com valores: ângulos, cotas) no acesso e saída dos caminhões, indicando as interferências na via.

Resposta: Segue no ANEXO I a prancha A 03/04 do projeto do canteiro de obras atualizada, onde foram acrescentados:

- Área de manobra e de giro do caminhão betoneira para entrar de ré;
- Raio de giro da vaga de descarga;
- Caminhamento específico de cada caminhão (betoneira e bomba) em dias de concretagem.

b) Considerando a afirmação de que “não haverá entrada de caminhões na obra na segunda fase, pois não terá pé direito suficiente.”, sendo assim todos os veículos/caminhões de carga/descarga utilizarão as vagas públicas. Logo, é notória que a importância do impacto “Pressão nas vagas de estacionamento nas vias no entorno do empreendimento” será ALTA (5) e que o percentual de mitigação apresentado representa 10 %. Adequar na matriz;

Resposta: Solicitação atendida.

c) Considerando as manobras que os caminhões terão que realizar na via (Rua 3300), principalmente em dias de concretagens (conforme apresentado na prancha A 03/04 do

Projeto de Canteiro de Obras), conclui-se que haverá sensíveis interferências na trafegabilidade da Rua 3300. Logo, a importância para o impacto “Pressão no sistema viário próximo” deverá ser considerada como ALTA (5) e o percentual de mitigação como 10%. Adequar na matriz.

Resposta: Solicitação atendida.

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;

4ª Consideração CEIV: A CEIV solicita que o impacto “Colisão de aves com o empreendimento”, na avaliação na matriz, seja considerado com expectativa de ocorrência como “certa” (3), considerando a tipologia das fachadas.

Resposta: Solicitação atendida.

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);

4ª Consideração CEIV:

Reitera-se. Levando em consideração o Projeto Canteiro de Obras (2 – Anexo_II), ESCLARECER:

- a) Data de previsão de início da obra (mês/ano);
- b) Conforme o projeto do canteiro de obras, verifica-se que o pavimento térreo terá duas etapas de execução de fundações/estrutura (entende-se que haverá a concretagem do “bloco 1” e, posteriormente, do “bloco 2”). Logo, solicita-se que sejam informados os prazos:

b.1) Etapa da “FASE DE IMPLANTAÇÃO I - TÉRREO” (Folha A-01/04)

- TÉRREO/BLOCO 1:

- início: mês/ano

- término: mês/ano

- o que será executado nesta fase?

b.2) Etapa da “FASE DE IMPLANTAÇÃO II - TÉRREO” (Folha A-03/04)

- TÉRREO/BLOCO 2:

- início: mês/ano

- término: mês/ano

- o que será executado nesta fase?

c) Etapa “FASE DE IMPLANTAÇÃO II - MEZANINO” (Folha A-04/04):

- início: mês/ano

- término: mês/ano

- o que será executado nesta fase?

Resposta: Segue no ANEXO IV o cronograma de obras atualizado e abaixo a descrição detalhada.

FASE DE IMPLANTAÇÃO DOS CANTEIROS (CRONOGRAMA)

EDIFÍCIO ELBRUS

RUA 3.300 ESQ. COM TERCEIRA AVENIDA

CENTRO - BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC

PREVISÃO DE INÍCIO DE OBRA: **JUNHO – 2023**

O Edifício Elbrus terá duas grandes fases de execução separadas da seguinte forma:
Execução da torre do Edifício e execução da garagem (embasamento).

FASE DE IMPLANTAÇÃO 1 (CANTEIRO DE OBRAS) - EXECUÇÃO DA TORRE DO EDIFÍCIO

Início: Junho/2023

Término: Abril/2026

Serviços previstos na execução:

- Fundações
- Estrutura de concreto (torre)
- Paredes e vedações
- Tratamentos e impermeabilizações
- início do revestimento de pisos e paredes
- Início das esquadrias de alumínio
- Início das Instalações elétricas
- Início das Instalações hidráulicas
- Início das Instalações relacionadas ao preventivo contra incêndio
- Início das instalações de gás
- Início dos revestimentos externos

TRANSIÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS (FASE 1 PARA FASE 2)

Início: Maio/2026

Término: Outubro/2026

Obs: Nessa etapa parte do canteiro de obras do térreo detalhados na prancha (A-03/04) será montado juntamente com demais serviços iniciados na etapa da garagem.

Serviços previstos na execução:

- Estrutura de concreto (garagem)
- Paredes e vedações

- Tratamentos e impermeabilizações
- Revestimento de pisos e paredes
- Esquadrias de alumínio
- Instalações elétricas
- Instalações hidráulicas
- Instalações relacionadas ao preventivo contra incêndio
- Instalações de gás
- Revestimentos externos

FASE DE IMPLANTAÇÃO 2 (CANTEIRO DE OBRAS) - EXECUÇÃO DA TORRE DO EDIFÍCIO

Início: Novembro/2026

Término: Janeiro/2029

Obs: Etapa em que a implantação do canteiro demonstrados na prancha A-03/04 e A-04/04 é concluída e a obra entra na etapa de conclusão do trecho da garagem (embasamento) e da torre.

Serviços previstos na execução:

- Estrutura de concreto (garagem)
- Paredes e vedações
- Tratamentos e impermeabilizações
- Revestimento de pisos e paredes
- Esquadrias de alumínio
- Instalações elétricas
- Instalações hidráulicas
- Instalações relacionadas ao preventivo contra incêndio
- Instalações de gás
- Revestimentos externos
- Pintura interna e externa

- Instalação de louças e metais
- Limpeza
- Serviços gerais como: Paisagismo, móveis das áreas comuns, comunicação visual e etc.

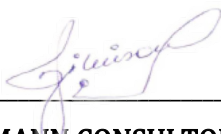
27. Apresentar a Matriz atualizada e o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer.

4ª consideração da CEIV: Após atualização da matriz, reitera-se.

Resposta: Seguem Matriz e Valor de Compensação atualizados no ANEXO III deste documento.

Sem mais, e sempre à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente,



KOEDDERMANN CONSULTORIA LTDA.

CNPJ 17.288.405/0001-70

Balneário Camboriú, 22 de maio de 2023.