

## Protocolo 12- 50.896/2022

---

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

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

**Data:** 27/04/2023 às 16:10:32

**Setores envolvidos:**

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

### Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Segue para assinaturas.

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

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

**Anexos:**

PARECER\_012\_2023\_Roddertown\_3\_Analise\_Prot\_ARQ\_01\_00000853\_EIV\_000020\_Final.pdf

**PARECER 012/2023 – CEIV - FINAL**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 063/2022-CEIV – 19/12/2022  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 010/2023-CEIV – 05/04/2023  
( X ) Terceira Análise – Parecer nº 012/2023-CEIV – 28/04/2023 - FINAL

**Processo Administrativo nº:** ARQ.01.00000853/EIV.000020

**Projeto:** Complexo Temático Roddertown

Requerente: Baltt Empreiteira, Transportes e Terraplanagem Ltda.

**Área do lote:** 8.826,59 m<sup>2</sup> (área real cfe. Levantamento Planialtimétrico) 10.995,19 m<sup>2</sup> (cfe. Matrícula nº 6502)

**Área construída (projetada):** 6.016,19 m<sup>2</sup> (incluindo vagas de estacionamento descobertas)

**Número de Pavimentos:** 03 pavimentos totais

**Número de Unidades Autônomas Comerciais:** 42 salas comerciais.

**Número de Unidades Residenciais:** nenhuma.

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

**Vagas de Garagem:** 168 vagas comuns para automóveis + 04 vagas PNE + 08 vagas Idoso + 1 carga e descarga + 01 vaga embarque/desembarque + 17 vagas motocicletas

**Endereço:** Ruas Dom Afonso, Dom Eduardo e Dom Bruno – Vila Real

**Uso:** comercial.

**Zona:** ZORB – II B

**Insc. Imobiliária:** 03.01.138.0522/ DIC 180433.

**Investimento previsto:** 6.016,19 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 10.915, 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 # 177688 – do processo ARQ.01.00000853/EIV.000020, em 10/11/2022, 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 comercial, denominado Complexo Temático Roddertown, requerido por Baltt Empreiteira Transportes e Terraplanagem Ltda. (CNPJ nº 00.145.589/0001-16), a ser implantado em terreno situado às Ruas Dom Afonso, Dom Bruno e Dom Eduardo (DIC 180433), no bairro Vila Real, enquadrado no Art. 53, inciso IV e art. 54, inc. I (congêneres) 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 ARQ.01.00000853;

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”.

A CEIV informa que o empreendimento em análise está localizando em lote pertencente ao zoneamento ZOR II - B. Este parecer trata do Estudo de Impacto de Vizinhança de empreendimento de uso “Comercial/Entretenimento”, referente o processo administrativo sob protocolo n.º ARQ.01.00000853/EIV.000020, com encaminhamento à CEIV por cumprimento da legislação urbanística geral em 10/11/2022. A Comissão emitiu o primeiro Parecer de Análise sob n.º 063/2022-CEIV em 19/12/2022, solicitando a apresentação de documentação (canteiro de obras, PGRSCC com estimativa por classe de resíduos, etc), compatibilização de informações (estudo e documentos), complementação de informações referentes a leitura da paisagem, arborização, laudo de ruídos, ao estudo de trânsito (EIT) e aos impactos e matriz. A resposta ao parecer foi protocolada, sendo a primeira complementação, em 30/03/2023. Após análise, em 17/04/2023, a CEIV emitiu o segundo Parecer de Análise sob n.º 010/2023-CEIV, com o apontamento dos itens não atendidos completamente referentes ao EIT, leitura da paisagem e outros. Em 20/04/2023 foi protocolada a segunda complementação e em 25/04/2023 a consultoria solicitou verbalmente a abertura de campo no AprovaFácil BC para a inserção de complementação da imagens referentes à leitura da paisagem, sendo estas inseridas no dia 25/04/2023. Deste modo a comissão opina pelo atendimento da Lei Complementar n.º 24/2018 quanto a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e as correspondentes medidas mitigadoras e compensatórias, desde que cumpridas as condicionantes na apresentação do EIV Final.

Considerando que o EIV teve parte de sua tramitação pela plataforma 1DOC, solicita-se a complementação do estudo e anexos na versão final do EIV, no AprovaFácil BC, **devendo apresentar as atualizações já mencionadas nos pareceres anteriores e as seguintes:**

- a) Matrícula(s) do Registro de Imóveis;
- b) Projeto arquitetônico completo atualizado (com indicação da localização de vaga de carga/descarga
- c) Memorial Descritivo Hidrossanitário;
- d) Projeto Hidrossanitário;
- e) Viabilidade de construção – SPU;
- f) Viabilidade de construção – SEMAM;
- g) Viabilidade de atendimento da Ambiental;
- h) Viabilidade da EMASA;
- i) ART/RRT do EIV e do EIT;

j) EIT/RIT atualizado com as seguintes alterações:

i) no item "3.1 O EMPREENDIMENTO":

- apresentar em planta baixa do projeto arquitetônico a localização das vagas PNE, IDOSO, CARGA/DESCARGA e EMBARQUE/DESEMBARQUE, compatibilizando as informações do EIT/RIT com o projeto arquitetônico (no número de vagas);

- indicar no projeto arquitetônico e no RIT/EIT a localização dos paraciclos, dimensões e nº de vagas. Considerando a estimativa de 18 viagens por usuários de bicicletas na hora de pico (página 41 do RIT – REV 02a), o paraciclo deve ter, no mínimo, capacidade para 20 bicicletas;

- atualizar a Figura 2 do EIT/RIT de acordo com o projeto arquitetônico, acima citado.

ii) Indicar no EIT/RIT que no estacionamento "*deverá ser implantada sinalização (interna e externa) orientando os usuários quanto aos locais de saída e de entrada, de modo a evitar interferências no tráfego externo (vias públicas), considerando as seguintes situações:*

- *dois na Rua Dom Afonso (entrada principal), sendo entrada por um dos acessos e saída pelo outro (considerar a via como de sentido único – oeste/leste);*

- *um na Rua Dom Bruno (apenas saída);*

- *um na Rua Dom Eduardo (apenas entrada);*

- *um na Rua Dom Afonso (acesso secundário), com a apresentação da "alça" de embarque e desembarque."*

No exercício de sua competência opinativa, a Comissão avaliou a Matriz de Impactos e as medidas propostas, considerou ainda outras medidas mitigadoras que devem ser incluídas no Termo de Compromisso a ser assinado pelo empreendedor junto ao Poder Executivo. E, após a análise de toda a documentação contida no Estudo de Impacto de vizinhança e suas complementações a Comissão Permanente de Análise dos Estudos de Impacto de vizinhança opina que poderá ser considerado **apto** à aprovação o Estudo de Impacto de vizinhança do empreendimento denominado "Complexo Temático **Roddertown**", requerido por Baltt Empreiteira Transportes e Terraplanagem Ltda. (CNPJ nº 00.145.589/0001-16), a ser implantado em lote situado às Ruas Dom Afonso, Dom Bruno e Dom Eduardo (DIC 180433), no bairro Vila Real. A CEIV opina exclusivamente em relação aos impactos gerados pelo empreendimento e que serão suportados pela vizinhança, desde que atendidas as condicionantes abaixo relacionadas:

#### **a) Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:**

1. Manter a obra em boas condições de limpeza, evitando a dispersão de partículas pelo vento;
2. Sempre que possível, umedecer o solo/piso periodicamente;
3. Prever barreiras físicas ao redor da obra ou das áreas de trabalho para diminuir as emissões além do limite da obra;
4. Uso de EPI's (óculos, máscara) em ambientes suscetíveis de poeiras;
5. No lançamento de materiais em caçambas estacionárias ou caminhões, os mesmos devem estar umedecidos, devendo ser lançados da menor altura possível, evitando maior dispersão de partículas;
6. As caçambas e caminhões devem ser cobertos;
7. Realizar limpezas periódicas nas áreas de entrada e saída de veículos no canteiro de obras, procurando mantê-las sempre livres de partículas;
8. Efetuar diariamente, ou conforme necessidade, a limpeza nas vias próximas ao canteiro de obras. A limpeza pode ser feita por lavagem ou equipamentos especiais de varrição e limpeza, conforme o caso;
9. Uso de estrutura metálica (peças fabricadas sob medida) no 2º e 3º pavimentos reduzindo o ruído emitido pelas serras no corte de ferragens e madeiras (p/ formas), bem como o ruído emitido pelos motores dos caminhões betoneira e bomba;
10. Mensuração do nível de ruído em pontos próximos ao empreendimento durante período de obras, com periodicidade trimestral de monitoramento;
11. Utilização de tapumes no entorno da obra, contribuindo para a redução do ruído para transeuntes nas vias próximas ao terreno;
12. Cumprimento aos horários de obra deverão ser restringidos exclusivamente aos horários de diurnos, a partir das 7:30h e finalizados até as 18h, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h no mínimo, e obedecendo a Lei Municipal 2377/2004;
13. Treinamento para os funcionários para o uso adequado dos EPI's e uso de equipamentos ruidosos somente entre 8 e 12:00 horas e entre 14 e 18 horas;
14. Espaços seguros para a circulação de pedestres: sinalização especial para caminho de pedestres, com placas e fitas indicativas;
15. Uso da área interna do terreno para a realização carga, descarga, manobras, alocação de maquinários e estruturas de apoio;
16. Manter funcionário na portaria, para abertura e fechamento do portão da obra e acompanhamento das manobras externas ao terreno (entrada/saída) de veículos pesados;
17. Planejamento para a execução de obra em etapas a fim de otimizar os espaços de carga e descarga de materiais dentro do lote e estacionamento dos caminhões de concretagem no interior do lote;
18. Programar carga/descarga de materiais e matéria-prima necessárias fora dos horários de pico;
19. Aplicação do PGRSCC para fins de reciclagem/reaproveitamento de materiais;

20. Uso racional de água e energia na obra, redutores nas torneiras de água potável, equipamentos de baixo consumo de energia elétrica, dando preferência à iluminação natural;
21. Estrutura metálica no 2º e 3º pavimentos e fechamentos (paredes de vedação), reduzindo o consumo de água na preparação de concreto e revestimento;
22. Treinamento para os funcionários sobre Sustentabilidade na obra;
23. Organização do layout do canteiro de obras, com destinação de área para o acondicionamento de resíduos;
24. De acordo com o PGRCC serão implementadas as seguintes medidas:
  - i) Criação de baias para separação de classe dos resíduos (A, B, C, D);
  - ii) Criação de espaços de acondicionamento inicial e final dos resíduos;
  - iii) Realização da coleta seletiva dos materiais, incluindo dos resíduos comuns gerados.
25. Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
26. Contratação de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
27. Destinação correta dos efluentes provenientes da lavagem dos equipamentos da obra, com a 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;
28. Realizar o acompanhamento das licenças ambientais da empresa para verificar a plena adequação das atividades com o comprometimento ambiental;
29. Realizar verificações e fiscalização funcionamento dos banheiros;
30. Conscientização e disponibilização de informativos para os colaboradores quanto à disposição adequada dos efluentes;

**b) Medidas Mitigadoras Durante a Operação:**

31. Implantação de espaços seguros para a circulação de pedestres, com sinalização;
32. Assegurar a demanda por estacionamento gerada pelo empreendimento, com a implantação de 168 vagas para veículos, quando através do método de geração de viagens foi estimado que 147 vagas são suficientes;
33. Disponibilização de vagas de uso especial;
34. Implantação de 10 vagas p/ bicicletas, no interior do lote e disponibilização de espaço seguro para a guarda de bicicletas de funcionários;
35. Adequação da sinalização vertical e horizontal no trecho da Rua Dom Afonso, entre a 5ª Avenida e a Rua Dom Diniz;

36. Adequação do passeio público pela lateral da margem do rio, no trecho entre o "Heliponto e o restaurante "Chef Waldemar", de modo a incentivar a caminhabilidade, aproveitando o potencial paisagístico das margens do Rio Camboriú
37. Elaboração e aplicação correta de programa de gerenciamento dos resíduos sólidos na operação;
38. Disponibilização de lixeiras com sinalização indicativa para os clientes e funcionários para a disposição adequada dos resíduos, para o devido descarte, com a destinação correta, principalmente em relação à reciclagem;
39. Elaborar material informativo para clientes e funcionários do empreendimento acerca de procedimentos de acondicionamento e separação de resíduos sólidos, visando a máxima recuperação de resíduos recicláveis;
40. Gerar material gráfico (placas, sinalização, etc.) para facilitar e sensibilizar os geradores de resíduos com orientações de onde depositar o resíduo de forma correta, com afixação de cartazes educativos relacionados à reciclagem;
41. Programa de conscientização dos usuários e colaboradores com a finalidade de incentivar o uso racional dos recursos naturais;
42. Instalação de equipamentos com arejadores e temporizadores;
43. As medidas de mitigação contemplam a instalação de torneiras e utensílios de hidráulica com redução de consumo;
44. Adoção de temporizadores nas torneiras de áreas comuns;
45. Sinalização em locais de uso comum acerca da importância do uso racional da água;
46. Cartilha com informações aos usuários sobre o PCA e as ações para redução do consumo de água;
47. Aplicação de Programas ambientais de conscientização sobre o uso racional, como cartilhas. Programa de gerenciamento ambiental. Utilizar equipamentos mais econômicos, automatizados que possam reduzir e evitar o desperdício dos recursos energéticos;
48. Utilização de lâmpadas de LED e de equipamentos com maior eficiência energética e garantir o desligamento automático de equipamentos e iluminação quando não se encontrarem em utilização;
49. Melhorias na urbanização e atratividade pelas Ruas Dom Afonso, Dom Gregório e Dom Bruno;

50. Construção de um complexo comercial temático cumprindo com a função social da propriedade;

51. Implantar projeto de arborização.

### **Valor de Compensação:**

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 6.016,19 CUB's (CUB/SC - Abril/2023: R\$ 2.680,84)

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: 6.016,19 CUB's x 0,00738 = 44,40 CUB's.

### **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)

O “Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigatórias” será apresentado respondendo item a item do Termo de Compromisso (assinado entre município e empreendedor), comprovando o cumprimento de cada medida na fase de implantação e operação, na forma do art. 16, da LC nº 24/2018.

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é o que recomenda esta Comissão.

Aguarde-se a versão final do EIV (e anexos) corrigida conforme este parecer, em meio digital, que deverá ser apresentada em até 20 (vinte) dias corridos. Após a entrega da versão final, lavre-se o competente termo de remessa dos autos.

Balneário Camboriú, 28 de abril de 2023.

Michela Denise Parno  
Secretária da CEIV

CLELIA WITT SALDANHA - SPU  
(Presidente da CEIV)

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

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU  
(membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro da CEIV)

WALTER HERBERT GRUETER NETO (membro da  
CEIV)

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