

RESPOSTA AO PARECER 046/2024 – CEIV - COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO
DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

EDIFÍCIO BELMONT

PARECER 046/2024 – CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

() Primeira Análise – Parecer nº 040/2024-CEIV – 02/10/2024
(X) Segunda Análise – Parecer nº 046/2024-CEIV - 10/12/2024

Processo Administrativo nº: #36630 (Aprova Fácil)

Projeto: Edifício Belmont

Área do lote: 2.750,00 m²

Área construída (projetada): 36.241,39 m²

Número de Pavimentos: 63 pavimentos

Número de Unidades Autônomas Residenciais: 92 (noventa e dois)

Número de Unidades Autônomas Não Residenciais: 13 (treze)

Vagas de Garagem: 253 vagas para automóveis, mais 39 vagas no EPP

Viagens produzidas pelo empreendimento: 53 viagens na hora pico, sendo 33 de atração
20 de produção

Endereço: Rua 3110 x Rua 3140 x Rua 3158 x Rua 3160 - Centro

Uso: misto

Zona: ZACC-I-C (Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade)

DIC: 00013, 05082, 08383, 17297, 20901, 38503, 39203, 40117 e 42122 (9 terrenos)

Investimento previsto: 36.241,39 CUB's

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Senhores membros da CEIV, é com grande satisfação que recebemos o parecer da SEGUNDA ANÁLISE do EIV referente ao empreendimento EDIFÍCIO BELMONT, 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

1. Com relação ao tema canteiro de obras e ao projeto do canteiro de obras (Anexo VI):

b) Rever a área de estacionamento de caminhões para a 2ª fase da obra, considerando não ser possível a utilização da via pública para os serviços da obra. As operações de carga/descarga e o estacionamento dos caminhões deverão ser na área interna do terreno (obra);

2ª consideração CEIV: Atendimento parcialmente, sendo necessário incluir no capítulo 2.13.6 - Canteiro de Obras e no Anexo I – Memorial Descritivo que o empreendedor, além de solicitar e obter a Autorização Especial de Trânsito (AET), promoverá as seguintes medidas:

- Executar a sinalização temporária de obras, especialmente durante as operações de carga/descarga, de acordo com o Manual de Sinalização Temporária do CONTRAN (Volume VII);*
- Não perturbará ou interromperá a livre circulação de veículos e pedestres, tanto na via quanto na calçada, proporcionando meios para que a segurança viária dos transeuntes da via esteja sempre presente;*
- Rever, no projeto do canteiro de obras (especialmente na folha nº 5/11), os locais de estacionamento dos caminhões betoneiras na 3ª fase/trecho (rampa). De acordo com o artigo 181 do CTB, “é proibido estacionar o veículo nas esquinas e a menos de cinco metros do bordo do alinhamento da via transversal”. Pelo projeto apresentado, essa distância varia entre 3,03 m a 4,0 m, não respeitando o mínimo exigido;*

ATENDIMENTO: Solicitações atendidas. Medidas inseridas no memorial do projeto do canteiro de obras (ANEXO I) e no EIV Versão Final, protocolado concomitantemente a esta resposta.

O Projeto do Canteiro de Obras foi atualizado, de modo que o estacionamento de caminhões na 3ª FASE atenda ao artigo 181 do CTB (Código de Trânsito Brasileiro).

f) Apontar, no projeto do canteiro de obras, as vagas de estacionamento de carros/motos/bicicletas, para funcionários, acrescentando as vagas de motos/bicicletas na 2ª fase da obra, em área interna do canteiro;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes medidas:

- Demonstrar, no projeto do canteiro de obras, os locais (espaços) destinados para as vagas de bicicletas para as 1ª, 2ª e 3ª fases, visto que são citados no Anexo I – Memorial Descritivo;
- Rever, no projeto do canteiro de obras (folha nº 10/11), o descritivo para a área das 36 vagas de automóveis. É citado “estacionamento motos”;

ATENDIMENTO: Solicitações atendidas no projeto do canteiro de obras que está apresentado no ANEXO I deste documento.

2. Com relação ao item 2.12 – Sistema Viário e o Empreendimento e ao item 3.7 – Sistema Viário da Área de Vizinhança:

2.1 Com relação ao item 2.12.3 – Caracterização do Estacionamento:

a) Necessário indicar, em formato de quadro/tabela, o número total de vagas de estacionamento a serem ofertadas, por tipo de veículo, considerando todas as opções de estacionamento a serem disponibilizadas. OBS: no quadro/tabela, deverá existir uma coluna indicando a quantidade mínima de vagas exigidas pelas legislações municipais e outra coluna, indicando a quantidade de vagas a serem ofertadas pelo empreendimento, tanto no estacionamento privativo como no EPP (Comuns, Carga/Descarga, PNE, Idoso, Embarque/Desembarque, Motos, Bicicletas);

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo incluir, dentro das 39 vagas não residenciais exigidas, 1 vaga para pessoa com deficiência;

ATENDIMENTO: O quadro de vagas atualizado encontra-se no ANEXO II deste documento.

b) Necessário explicar e compatibilizar as informações sobre o estacionamento público privado (EPP). No subcapítulo 1.3 – Caracterização do empreendimento é citado que serão 39 vagas de EPP e 253 vagas privativas, enquanto no subcapítulo 2.12.3 os números são divergentes e não é citado o EPP;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo incluir, dentro das 39 vagas não residenciais exigidas, 1 vaga para pessoa com deficiência;

ATENDIMENTO: O quadro de vagas atualizado encontra-se no ANEXO II deste documento.

3.COM RELAÇÃO A AVALIAÇÃO DA MATRIZ QUALI-QUANTITATIVA E DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS – FASE DE IMPLANTAÇÃO:

3.1 Para o impacto “Deterioração das vias públicas”, incluir as seguintes medidas mitigadoras:

- Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/demolições/supressão de vegetação, etc.);

2ª consideração CEIV: Atendido. O Estudo Cautelar deverá ser apresentado à CEIV antes do início das obras do empreendimento;

ATENDIMENTO: Ok, empreendedor ciente.

3.3 Para o impacto “Pressão no sistema viário próximo”, a CEIV entende ser necessário acrescentar as seguintes medidas:

- Todas as manobras, cargas e descargas de materiais devem ocorrer dentro do canteiro de obras;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, sendo necessário alterar a reversibilidade para irreversível (5);

ATENDIMENTO: Solicitação atendida no EIV Versão Final (protocolado concomitantemente a esta resposta) e Matriz Quali-quantitativa que se encontra no ANEXO III deste documento.

5.4 A rampa de acesso as garagens possuem larguras inferiores a 6,0 m. Necessário corrigir a largura para, no mínimo, 6,0 m, visto que a rampa de acesso terá sentido duplo de direção, respeitando as diretrizes da Lei nº 2.794/2008. Ademais, o Manual de Sinalização Horizontal do CONTRAN recomenda que cada faixa de trânsito tenha largura de 3,5 m, sendo a largura mínima aceitável de 3,0 m;

2ª consideração CEIV: *Atendido parcialmente, devendo verificar a seguinte situação:- Rever o início da rampa do acesso veicular pela Rua 3160, atendendo o disposto no inciso III, do artigo 165, da Lei nº 2.794/2008. A rampa deve ser iniciada após o recuo frontal previsto para a via e não após o alinhamento. Na prancha "3_ANEXO_III_BLM_ARQ_AP_001_PLA_TER_R06", o início da rampa ($i = 10\%$) está após/junto ao alinhamento.*

ATENDIMENTO: Ajuste realizado na prancha do térreo, apresentada no ANEXO IV deste documento.

5.7 Rever a altura máxima dos portões de acesso, considerando que as operações de carga e descarga serão realizadas no G1 por Veículos Urbanos de Carga – VUC (conforme apontado no EIV), cuja altura é de 3,5 m. Ademais, apresentar no projeto, os raios de giro desse tipo de veículo (VUC) nas curvaturas existentes no interior do estacionamento, até chegar nas vagas a eles destinadas, demonstrando tecnicamente a viabilidade da operação com segurança;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, sendo necessário informar se existirão ou não limitadores de altura para o acesso a esta vaga no térreo. Se sim, informar qual a altura máxima possível;

ATENDIMENTO: Conforme prancha do térreo apresentada no ANEXO IV existirá limitador com altura de 3,50 metros.

6. Com relação ao item 2.5 Cronograma de implantação, atualizar cronograma considerando as datas vigentes.

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Apresentar cronograma completo de implantação. No anexo VI encontra-se apenas o cronograma da parte estrutural do empreendimento.

ATENDIMENTO: Ok. O cronograma consta no ANEXO V deste documento.

8. Com relação ao item 2.9.3.2 apresentar o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS específico para o empreendimento em questão. Ademais, apresentar cálculo de dimensionamento do tamanho do espaço destinado para depósito de lixo para suportar o acúmulo de resíduos. Apresentar também os detalhes dos projetos e locação do depósito. Esclarecer se no volume calculado foram considerados tanto os resíduos comuns como os

resíduos recicláveis. Caso necessite de uma referência técnica para os cálculos, a CEIV indica o Manual para Manejo de Resíduos elaborada em parceria da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AsBEA) e Comcap, disponível em: <https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/residuos/index.php?cms=manual+para+manejo+de+residuos+em+edificacoes&menu=7&submenuid=283>.

2º CONSIDERAÇÃO CEIV: Reitera-se a necessidade de apresentar cálculo de dimensionamento do tamanho do espaço destinado para depósito de lixo para suportar. Esclarecer se no volume calculado foram considerados tanto os resíduos comuns como os resíduos recicláveis.

Caso necessite de uma referência técnica para os cálculos, a CEIV indica o Manual para Manejo de Resíduos elaborada em parceria da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AsBEA) e Comcap, disponível em: <https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/residuos/index.php?cms=manual+para+manejo+de+residuos+em+edificacoes&menu=7&submenuid=28>.

ATENDIMENTO: Cálculos apresentados a seguir.

[illegible]

9. Com relação ao item Leitura da Paisagem, as imagens apresentadas representam o empreendimento em seu contexto urbano. Contudo falta a representação de estratégias de integração do espaço público e privado do empreendimento, no passeio, como arborização urbana, e paisagismo. Estes elementos devem ser representadas neste contexto (vista do observador pedestre).

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 a população experimenta ao passarem pelo local. Como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços? Haverá telas, muros ou outros obstáculos?. Apresentar imagens do empreendimento em conjunto com a vizinhança.

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Reitera-se pedido. Apresentar imagens do empreendimento em conjunto com a vizinhança e todas as fachadas da edificação.

ATENDIMENTO: As novas imagens estão apresentadas no ANEXO VI 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, 17 de dezembro de 2024.