



SMPMA/DEPLAN

Em 15/01/2014

Ref.: Processos nº 11.034-7/2013 e 17.622-3/2013

PARECER TÉCNICO FINAL

Trata-se de um empreendimento que corresponde à construção de um condomínio residencial, composto por 3 torres comportando 12 pavimentos cada com 8 apartamentos por andar sendo na torre C incluídas 4 unidades no pavimento térreo, num total de 292 unidades. O empreendimento será inserido em um terreno de 5.251,40 m² e terá um total de 30.828,58 m² de construção.

Atualmente o empreendimento é chamado de “Conjunto Residencial XV de Novembro”, a ser instalado na Rua XV de Novembro, 1266, Centro no local da antiga “Esportiva”.

Considerando as informações prestadas no Estudo de Impacto de Vizinhança e no Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e em consonância com o Relatório de Impacto de Tráfego e com a análise realizada pela Secretaria Municipal de Transporte, encontramos as seguintes situações com relação aos aspectos elencados pelo Estatuto da Cidade:

1. Adensamento Populacional e sua relação com a infraestrutura:

O empreendimento contribui para um incremento populacional na região com cerca de 988 habitantes aproximadamente, se considerarmos os índices municipais: nº de unidades x 4 habitantes = 292 x 4 = 988 habitantes.

Quanto à relação entre o adensamento populacional e o fornecimento de equipamentos e serviços públicos, necessários para a garantia da qualidade de vida da população local, o estudo apresentado demonstra através da manifestação das Secretarias pertinentes, que no caso dos equipamentos de saúde, o empreendimento se encontra na região atendida pela UBS Central e que possui um elevado número de atendimentos (considerando o número de usuários cadastrados) e que qualquer aumento de demanda, necessita do aumento do número de profissionais para atendimento.

Com relação aos equipamentos de educação, a manifestação da SMEE indica a existência de quatro escolas municipais com moderado número de vagas



para atendimento da demanda de 0 a 10 anos. A indicação da SMEE, demonstra que caso haja uma evolução para o aumento de empreendimentos da mesma natureza na região, esse atendimento começará a ser prejudicado.

Com relação aos equipamentos de lazer e similares, o empreendimento será inserido em um local de antiga referência para o lazer e a prática de esportes, onde se localizava o clube “Esportiva”.

Com relação aos equipamentos públicos de abastecimento, o empreendimento está sendo inserido em área central, servida de infraestrutura, contudo, as diretrizes das concessionárias de água e esgoto, vão orientar quanto as ações necessárias para a adaptação da rede para a nova demanda.

2. Adensamento Populacional e sua relação com a mobilidade, geração de tráfego e demanda por transporte público:

Conforme apresentado no Relatório de Impacto de Tráfego (RIT), o empreendimento acarretará em impactos residuais no entroncamento da Rua Dr. Torres Neves com a Rua Prudente de Moraes e impactos relevantes na Rua Siqueira de Moraes com a Rua Prudente de Moraes, sendo nas duas situações necessário intervenções mitigadoras para a melhoria na segurança do tráfego de veículos e das travessias de pedestres.

Quanto à demanda por transporte coletivo, o estudo demonstra a ausência da necessidade de implementação de novas linhas para atendimento da demanda, pois as linhas existentes comportam a nova demanda.

Para o período de obras, será necessário o pleno atendimento aos indicativos do estudo de trânsito, referentes à carga e descarga de material internamente ao lote do empreendimento, evitando problemas de fluidez e segurança nas vias de acesso.

3. Uso e ocupação do solo e sua relação com a valorização imobiliária:

Considerando que o empreendimento será inserido em ZS1 – Zona de Serviço e Comércio Central e que existe permissão de uso para o local, a relação uso e



ocupação do solo com a valorização imobiliária pode ser analisada como positiva se considerarmos vantajoso para uma maior movimentação noturna nas áreas centrais da cidade. Os empreendimentos contribuem pela melhoria na qualidade dos espaços públicos, iluminação, etc. diminuindo áreas atraentes para marginalização.

Para o comércio central, a presença de novas unidades residenciais movimenta a economia com a atração de novos clientes.

Considerando os impactos positivos da implantação de um novo empreendimento residencial na região, medidas potencializadoras desses impactos tornam-se bastante interessantes.

4. Ventilação e iluminação:

Considerando as informações do estudo, o empreendimento irá causar impacto relativo ao sombreamento e insolação nas edificações voltadas a Rua XV de Novembro, hoje destinadas a comércio e serviços.

A região possui hoje apenas edificações horizontais e o empreendimento pretende 3 torres verticais. Nesse aspecto, será importante o cuidado nas relações entre as novas edificações a fim de evitar o sombreamento extremo das áreas públicas e os corredores de vento, utilizando formas de mitigação específicas para não prejudicar a qualidade de vida dos moradores e dos visitantes na região.

5. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural:

A proximidade do empreendimento com patrimônios históricos tombados, fazendo parte de área envoltória do Complexo FEPASA, acarretou que o empreendimento fosse analisado pelo IPHAN. As análises indicaram a necessidade de alteração no projeto original do empreendimento, diminuindo o número máximo de pavimentos.

Considerando os impactos apresentados, conclui-se que todas as contribuições do empreendimento para a melhoria da qualidade dos espaços públicos, dos



equipamentos e da infraestrutura local em prol da vizinhança diretamente afetada por sua instalação, melhora as relações dos grandes empreendimentos com a região em que se insere, seguindo os princípios que regem a idealização e implementação do EIV/RIV que é de que “a propriedade privada não confere, per si, o arbítrio indiscriminado de seus detentores, pelo próprio compartilhamento que o espaço urbano impõe”.

Nesse sentido, indicamos as sugestões de medidas mitigadoras necessárias para o resultado satisfatório da compatibilização dos espaços existentes com a chegada do empreendimento:

Para o período de obra:

1. No período da terraplanagem promover as seguintes ações:
 - a. Na entrada e saída de caminhões para o transporte de terra e das máquinas de trabalho evitar os horários de pico no trânsito local conforme levantamento do Relatório de Impacto de Tráfego, manhã das 6:00 às 7:00 horas, horário de almoço das 12:00 às 13:00 horas e tarde das 17:00 às 18:00 horas;
 - b. Promover o restabelecimento das condições das vias utilizadas como rota dos caminhões até os locais de bota-fora, quando identificados pela administração pública o dano durante a obra. O empreendimento deverá tentar evitar as vias locais como parte da rota utilizada;
 - c. Promover a lavagem Seguir dos pneus dos caminhões de transporte de terra, evitando o carregamento da mesma para a via pública;
 - d. Cobrir os caminhões carregados com lona para o transporte de terra, evitando a suspensão de partículas no percurso até os locais de bota-fora e a queda de parte da terra transportada nas vias públicas;
 - e. O restabelecimento das condições das vias conforme solicitado no item b, deve incluir a lavagem imediata das mesmas quando da ocorrência de quedas do material removido e dos resíduos dos pneus mesmo com a lavagem;
 - f. Seguir as exigências legais vigentes conforme Art. 131 a 134 da Lei nº 7.858/2012 sobre terraplanagem, principalmente o que diz respeito ao inciso II do Art. 131 executando o projeto de drenagem, evitando o carregamento de terra até as vias públicas pelas chuvas causando problemas no tráfego local.



2. Efetuar a carga e descarga de materiais internamente ao lote do empreendimento a fim de evitar paralisação do tráfego local.
3. Executar projetos de educação ambiental durante a implantação do empreendimento junto aos operários no controle da suspensão de poeiras oriundas das etapas de obra com irrigação quando necessário, separação e controle dos resíduos da construção civil e descarte em locais cadastrados para reciclagem, controle e separação dos resíduos gerados pelos operários no canteiro de obras fazendo a destinação correta dos resíduos recicláveis;
4. O controle da implantação de planos de educação ambiental deverá constar em relatórios periódicos que deverão ser juntados ao processo antes da solicitação de habite-se;

Para mitigação, compatibilização e pontencialização dos impactos causados pela implantação do empreendimento:

5. Executar o prolongamento da faixa de conversão à esquerda da Av. União dos Ferroviários e Prolongamento da Rua Dr. Almeida, conforme orientação da municipalidade;
6. Para o cruzamento da Rua Torres Neves com Rua Prudente de Moraes, fornecer e implantar sinal R6a em ambos os bordos da pista, efetuar relocação de área de carga e descarga na via pública e executar a adequação da sinalização horizontal, conforme orientações da municipalidade;
7. Para o cruzamento da Rua Siqueira de Moraes com Rua Prudente de Moraes, implantação de conjunto semafórico e adequação da sinalização horizontal e vertical, conforme orientações da municipalidade;
8. Em atendimento a Lei Municipal nº 523/2012 e de encontro às necessidades de mitigação dos impactos do empreendimento nos equipamentos públicos, executar as seguintes ações:



- a. Construção de 01 (um) Ginásio de Esportes anexo ao Centro Esportivo – C.E.C.E. Benedito de Lima, na Avenida Osmundo dos Santos Pelegrini, 1364, conforme memorial descritivo a seguir:
- a.1 – Ginásio Esportivo – medida 20x20 m pé direito livre h = 10 m:
- Piso: Concreto desempenado com revestimento em placas de EVA de 30 mm de espessura;
- Parede: Bloco de concreto aparente com pintura Latéx Branco e elementos premoldados de concreto para ventilação permanente;
- Teto: Estrutura metálica com cobertura em telha aparente;
- Esquadria: aço com vidro.
- Instalações elétricas: todas as instalações de abastecimento de energia;
- Instalações hidráulicas: todas as instalações necessárias;
- Equipamento de combate a incêndio: todos equipamentos;
- Sistema de proteção contra descargas atmosféricas;
- Cobertura de ligação entre o complexo existente e o novo ginásio para acesso aos vestiários e banheiros.
- b. Executar a construção de 01 (uma) Quadra de Futebol Society – medidas aproximadas de 1.125 m² (45 x 25 m) contendo:
- Base para recebimento da grama com, preparação do solo e terraplanagem, instalação das limitações/guias de concreto, instalação geotêxtil e Sistema underdrain, instalação drenagem, brita e revestimento;
 - grama sintética da FieldTurf, linha Revolution, garantia de 6 anos, 4,5 m, fios 50 mm, painéis Turf costura/amarração, instalação das marcações do campo decorativas, instalação dos preenchimentos (borracha criogênica, areia alta qualidade, sílica), limpeza e testes do campo;
 - instalação de alambrados, cobertura com rede;
 - Projeto e instalação de iluminação (com utilização de lâmpadas LED);
9. Executar cronograma correspondente à entrega das medidas mitigadoras anteriores, considerando que a data de entrega de todas as medidas deve ser a mesma da data de finalização das obras do empreendimento e juntar ao processo de aprovação na Secretaria Municipal de Obras.



Na sequência, apresentamos a minuta do Edital de Publicação na Imprensa Oficial do Município para apreciação e manifestação, que contém o Relatório de Impacto de Vizinhança elaborado pelo empreendedor.

Viviane de Cássia Olivatto Galiano
Arquiteta / SMPMA-DEPLAN