



SMPMA/DEPLAN

Em 06/11/2013

**Ref.: Processos Nº 16.239-7/2013 – EIV
Nº 18.371-6/2013 – RIT**

PARECER TÉCNICO

Características do Empreendimento

Construção de um galpão para locação comercial, destinado à instalação do empreendimento comercial denominado HAVAN.

Local: Av. 14 de Dezembro, 1619 – Vila Mafalda

Área prevista de Construção: 5.250,79m²

Número de pavimentos: 1 com altura aproximada de 13,97m.

Área do Terreno: 81.693,24m²

Classificação da Zona e Via segundo a Lei Municipal 7.858/2012

Zoneamento: ZR-3 – Zona Residencial de Uso Misto

Via: Arterial CC-2 – Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte

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 Trânsito (RIT) analisado pela Secretaria Municipal de Transporte, consideramos que o empreendimento por suas características e as da vizinhança, sob os aspectos elencados pelo Estatuto da Cidade, não deverá apresentar impactos relevantes na vizinhança além dos impactos previstos no sistema viário, de forma sazonal, por tratar-se de empreendimento comercial.

I - Adensamento Populacional e Infraestrutura Urbana

Sendo o empreendimento comercial e não habitacional não introduz na região incremento populacional, conseqüentemente não deverá impactar os equipamentos públicos existentes, como escolas, creches e postos de saúde. O número de funcionários previsto para atuar no empreendimento é cerca de 200 em turnos alternados.



Com relação aos serviços de fornecimento de água, esgoto, energia e escoamento das águas pluviais o EIV demonstra plena capacidade de atendimento.

II - Uso e Ocupação do Solo

O EIV demonstra compatibilidade do empreendimento com a classificação do uso do solo, ZR-3 Zona Residencial de Uso Misto e da via Arterial CC-2 – Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte.

III - Valorização Imobiliária

A Avenida 14 de Dezembro já encontra-se consolidada como uma via de uso comercial. A valorização imobiliária poderá ocorrer positivamente em função da atração comercial de mais um empreendimento.

IV - Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Sob este aspecto o Relatório de Impacto de Tráfego – RIT apresentado e analisado pela SMT indica que há na região uma forte tendência de ocupação, tanto para usos comerciais quanto residenciais tornando necessária a implantação, mesmo que futura, das diretrizes viárias previstas ligando a Av. Samuel Martins com a Av. 14 de Dezembro.

Além do prolongamento de via citado, a implantação do empreendimento demandará, para maior segurança do público usuário, adequações nos equipamentos de sinalização de trânsito, implantação de paradas de transporte públicos próximas ao local além de uma travessia de pedestres sobre o rio Guapeva.

V - Ventilação e Iluminação, Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Os estudos apontam que sob os aspectos de paisagem urbana, patrimônio natural e cultural não haverá impactos. Trata-se de uma área já impactada do ponto de vista arbóreo. Ou seja, a região é carente de áreas verdes e o empreendimento pelas características expostas no EIV demonstra que ampliará a área impermeabilizada. Segundo estudos realizados pela SMPMA/ USP-ESALQ a região apresenta baixos índices de arborização apenas 8% do bairro é arborizado, quando o mínimo recomendado é de 20%. O déficit de 12% corresponderia a aproximadamente 2.860 indivíduos arbóreos. Outro ponto que deve ser considerado é a logomarca que a



empresa utiliza para chamar a atenção dos seus clientes, uma estátua com cerca de 35m de altura imitando a “estátua da liberdade”.

CONCLUSÃO

Diante das considerações acima verificamos que o empreendimento causará impactos positivos do ponto de vista da valorização imobiliária, além da criação de maior oferta de empregos na própria região. E negativos incidentes no trânsito local com interferência em todo o bairro, e sobre o índice de impermeabilização do solo e paisagem urbana. Todos passíveis de mitigação.

Como medidas mitigadoras e preventivas dos impactos negativos sugerimos que o empreendedor realize as seguintes ações que contribuirão para melhoria da qualidade urbana local tanto na fase de obras bem como após sua implantação.

1. Durante a fase de obras:

1.1 Terraplenagem

- a. Na entrada e saída de caminhões para o transporte de terra e das máquinas de trabalho evitar as rotas sentido centro, utilizando preferencialmente os sentidos contrários para evitar conflitos com o trânsito intenso das vias centrais;
- 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 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 terraplenagem, 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.

1.2 Educação Ambiental

- a) 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;
- b) O controle da implantação de planos de educação ambiental deverá constar em relatórios periódicos que deverão ser juntados ao processo de aprovação antes da solicitação do habite-se;

2. Para implantação do empreendimento:

- a) Doação das áreas da gleba a que pertence o empreendimento, previstas no projeto de diretrizes viárias que permitem a realização do prolongamento da Av. Samuel Martins até a Av. 14 de Dezembro e realizar a implantação desse prolongamento a partir do projeto aprovado pela Prefeitura;
- b) Fornecimento e implantação de 2 novos pontos de ônibus (conforme modelo estipulado pela SMPMA);
- c) Fornecimento e instalação de equipamento semafórico, na Rua Noemia de Q. Teles com a Rua Pirassununga;
- d) Execução de pista de acumulação junto ao acesso na Av. 14 de Dezembro;
- e) Implantação de 2 passagens sobre o rio Guapeva, nos moldes indicados pela Divisão de Projetos da SMPMA, devidamente licenciados nos órgãos competentes;
- f) Plantio de no mínimo 40 espécies arbóreas nativas nas áreas permeáveis.
- g) Compromisso da não instalação da réplica da “estátua da liberdade” utilizada como marco das lojas da rede em desacordo com os padrões da paisagem urbana existente.



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

**Secretaria de Planejamento
e Meio Ambiente**

**Departamento de Planejamento
SMPMA**