



SMPMA/DEPLAN

Em 27/02/2014

Ref.: Processos nº 22.630-1/2012 e 10.393-8/2013

PARECER TÉCNICO FINAL

Trata-se de um empreendimento que corresponde à construção de um condomínio residencial, denominado de “Encanto Residencial”, do proprietário Geronal do Brasil Participações Ltda., localizado na Rua 1, prolongamento da Avenida Bento do Amaral Gurgel e Rua Carlos Hummel Guimarães, Gleba B, Lote 01 do Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, composto por 5 torres com 12 pavimentos cada comportando um total de 450 unidades residenciais.

O empreendimento será construído em área de lote de 25.049,62 m² oriunda de processo de desmembramento e terá um total de 29.524,58 m² de área construída.

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 1.800 habitantes aproximadamente, se considerarmos os índices municipais: nº de unidades x 4 habitantes = 450 x 4 = 1.800 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 e as análises dos órgãos competentes municipais demonstram a carência na existência de alguns serviços e equipamentos, necessários para a requalificação da área. A área de influencia do empreendimento passa por transformações urbanísticas, com a implantação de novos empreendimentos e com a reurbanização de áreas degradadas, de submoradias que demandam a melhoria na qualidade e na quantidade de serviços e equipamentos públicos e comunitários nesse caso, principalmente na área de educação e lazer.



Com relação aos equipamentos públicos de abastecimento, o empreendimento será inserido em área servida de infraestrutura, contudo, as diretrizes das concessionárias de água e esgoto, vão orientar quanto às 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:

As análises do Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) demonstram que as taxas de ocupação nas aproximações e nos pontos de conflito (nós viários) estão variando entre 6 a 12%, demonstrando que os níveis de serviço das vias são bons.

Apesar do empreendimento não interferir nos níveis de serviço das vias, ele cria uma nova demanda de viagens num acesso da Avenida dos Imigrantes Italianos que necessitará de ajustes para melhorar a segurança no acesso ao bairro do empreendimento.

Quanto à demanda por transporte coletivo, o estudo demonstra a ausência da necessidade de implementação de novas linhas para atendimento da demanda, contudo, pode-se verificar a necessidade de modificação nas características das paradas existentes inclusive considerando modelos com adaptação para pessoas com dificuldades de locomoção e também identifica-se as grandes distâncias das paradas existentes ao empreendimento, que poderia ser reconsiderado pela administração pública quanto a inclusão de nova parada próxima ao empreendimento devido ao grande número de unidades previstas.

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

O empreendimento chega em área que passa por alterações urbanas significativas, com a chegada de novos empreendimentos e com a reestruturação de áreas de submoradias.

A ocupação de áreas subutilizadas com usos condizentes com o local e as



melhorias oriundas dessas ocupações, naturalmente influenciam na valorização imobiliária do seu entorno.

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:

O empreendimento propõe a verticalização do bairro com torres de 12 pavimentos, contudo a disposição dessas torres na área do empreendimento permitindo razoável distância entre uma torre e outra favorece a ausência de ilhas de calor e corredores de vento nos passeios.

A distância das torres com relação aos lotes vizinhos também auxiliam na ausência de sombreamento.

Para a melhora das sensações térmicas no entorno faz-se necessário a implantação de elementos arbóreos no projeto paisagístico do empreendimento.

5. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural:

O empreendimento não interfere negativamente na paisagem urbana, ao contrário, pretende a ocupação de área subutilizada o que contribui para a revitalização das áreas do entorno.

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 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;
 - g. Fazer o descarte de terra no local indicado no item 9 a seguir, para composição de nivelamento de campo de futebol.

2. 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;

3. 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 pontecialização dos impactos causados pela implantação do empreendimento:

4. Efetuar a doação de área de 701,38 m² para futuro alargamento da Rua 1 (faixa de 2,00m de largura);
5. Executar pistas de desaceleração e remanejamento de retornos na Avenida Imigrantes Italianos no trecho que compreende a entrada da Rua Bragança Paulista até defronte ao Suprmercado BOA, conforme projeto apresentado pela Secretaria Municipal de Transportes, em cópia anexa no processo n° 10.393-8/2013.
6. Executar os canteiros na rotatória da Avenida dos Imigrantes Italianos, local que compreende o Terminal Colônia, incluindo demolição de pavimentação asfáltica, construção de trechos de pavimentação asfáltica, construção de guias, sarjetas e canteiros conforme projeto apresentado pela Secretaria Municipal de Transportes, em cópia anexa no processo n° 10.393-8/2013
7. Fornecimento e instalação de novos pontos de ônibus em substituição aos 4 (quatro) pontos indicados no processo n° 10.393-8/2013 e inclusão de mais 1 ponto próximo ao empreendimento conforme localização indicada pela municipalidade. O modelo do ponto será definido pela municipalidade.
8. Em atendimento a Lei Municipal n° 523/2012 e de encontro às necessidades de mitigação dos impactos do empreendimento nos equipamentos públicos, executar as seguintes ações:



- a. Executar a ampliação da EMEB João Batista Toledo, localizada à Rua Carlos Humel Guimarães, 335 no Jardim Tamoio, em aproximadamente 300m² (trezentos metros quadrados), conforme diretrizes e projetos fornecidos pela municipalidade;
 - b. Executar a ampliação da EMEB Prof^a Dina Rosete Zandona Cunningham, localizada à Rua Santo Rafael, 119 no Jardim Lírio, em aproximadamente 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), conforme diretrizes e projetos fornecidos pela municipalidade;
9. Executar projeto e promover a implantação de ampliações e reformas no C.E.C.E. Antonio Iacovino, conforme projeto fornecido pela municipalidade contendo as seguintes instalações:
- a. Nova entrada no alinhamento com a via de acesso ao C.E.C.E. a Rua João do Rio;
 - b. Sala de administração com 2 (dois) banheiros;
 - c. Ginásio coberto, no local onde hoje consta uma quadra, próximo à divisa com a EMEB Vila Nambi, contendo 2 quadras poliesportivas e uma sala de ginástica para 50 pessoas;
 - d. Implantação de uma pista de skate no padrão utilizado pela PMJ.
 - e. Reforma do campo de futebol com levantamento de nível, através do descarte do material resultante da terraplanagem da obra, corrigindo problemas de drenagem, gramado novo e construção de 2 (dois) vestiários;
 - f. Implantação de iluminação para todo o complexo.
- A área indicada e as ações seguem nas figuras a seguir:





Construção de entrada do C.E.C.E. próxima a rua de acesso Rua João do Rio.

Construção de sala de administração com 2 banheiros.

Descarte da terra proveniente de corte da Terraplanagem do empreendimento para Levantar campo de futebol resolvendo Problemas de drenagem.
Reforma do campo – gramado.
Construção de 2 vestiários

Implantação de pista de skate (padrão PMJ)

Implantação de Ginásio coberto com 2 quadras 40 x 20 e uma sala de ginástica para 50 pessoas.

Obs. O ginásio deve ir até os limites de divisa com a EMEB para utilização pela escola.

10. 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.

**DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO
DIVISÃO EIV - SMPMA**