



SMPMA/DEPLAN

Em 26/03/2014

Ref.: Processos nº 23.406-5/2012 e 10.195-9-2012

PARECER TÉCNICO FINAL

Trata-se de um empreendimento que corresponde à construção de 2 edifícios residenciais, localizados na Av. Osmundo dos Santos Pellegrini, 215, Bairro Santa Teresa, com 31.291,50 m² de área construída em terreno de 12.540,36 m², o qual será denominado “CONDOMÍNIO OSMUNDO – FUTURA 14”. Cada torre será composta por um pavimento térreo residencial, mais 15 pavimentos tipo e mais pavimento de cobertura das caixas d’água totalizando cada um, altura de 58,30m em média e entre os dois edifícios um total de 194 apartamentos.

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 analisado pela Secretaria Municipal de Transporte, consideramos que o empreendimento por suas características e pelas características da vizinhança impactada, apresenta os seguintes impactos nos aspectos elencados pelo Estatuto da Cidade:

I - Adensamento Populacional e Infraestrutura Urbana

O Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado pelo empreendedor demonstra que o incremento populacional (cerca de 776 pessoas residentes, sem considerar prestadores de serviços) que o empreendimento provocará, será absorvido pelos equipamentos urbanos já instalados, exceto os educacionais que já funcionam nos seus limites de atendimento na região. Consta nos autos a manifestação da SMEE informando que atualmente as EMEBs da região não possuem mais vagas para novos estudantes e as Creches Municipais possuem listas de espera.

Também, há manifestação da SMS informando que o incremento populacional irá demandar a contratação de mais funcionários e aquisição de equipamentos, considerando que o as unidades de saúde naquela região também funcionam no limite de suas capacidades.



Com relação aos serviços de fornecimento de água, esgoto, energia e escoamento das águas pluviais o EIV demonstra capacidade de atendimento, em consonância com os padrões técnicos e normas exigidos.

Considerando os equipamentos públicos de lazer, há que se considerar que o empreendimento contribui pelo maciço aumento de novas unidades residenciais no bairro, tornando necessário investimentos nesses equipamentos na região, descentralizando as atividades de lazer evitando grandes deslocamentos.

II - Uso e Ocupação do Solo

O EIV demonstra compatibilidade do uso do solo pretendido para a área segundo o Zoneamento projetado para o local (ZR-2), porém, é preciso salientar que trata-se de uma região na qual ocorre mudança de zoneamento, pela legislação atual, de uma zona mais restritiva ZR-1 para outra menos restritiva ZR-2.

III - Valorização Imobiliária

O estudo demonstra que haverá uma valorização imobiliária, sobretudo ao longo da Av. Osmundo dos Santos Pellegrini, classificada como CC-2 (Corredor de Comércio e Serviços Diversificados de Médio Porte), em função da demanda de serviços que o empreendimento irá gerar, porém é de se esperar uma desvalorização nos imóveis lindeiros localizados na Rua Arcangelo Rappa com prejuízo à privacidade e aos períodos de sombreamento no período da manhã. Estes imóveis inseridos na ZR-1, não poderão servir para o mesmo uso do solo.

IV - Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Sob este aspecto o Relatório de Impacto de Tráfego – RIT apresentado e analisado indicou que não haverá impactos **desde que** sejam feitas as doações de áreas previstas no projeto de desmembramento aprovado (processo 10.194/2012) para alargamento da via e sejam realizadas as devidas adequações no canteiro central da Av. Osmundo dos Santos Pellegrini para as futuras necessidades de conversões que o trânsito local exigirá.

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. A forte tendência de ocupação na avenida aliada ao



estímulo presente na legislação urbanística atual, tem provocado gradativamente a verticalização da paisagem local.

No entanto, temos que considerar os aspectos ventilação e iluminação das residências localizadas na Rua Arcangelo Rappa lindeira à área e na APP (área de preservação permanente) presente aos fundos do terreno. Os estudos apontam que 10 residências da Rua Arcangelo Rappa sofrerão períodos de sombreamento nas primeiras horas da manhã e na APP o sombreamento ocorrerá no período da tarde, contudo a solicitação da SMPMA para alteração da implantação do empreendimento minimizou essa situação.

CONCLUSÃO

Diante das considerações acima verificamos que o empreendimento causará impactos positivos do ponto de vista da valorização urbana na Av. Osmundo dos Santos Pellegrini, e negativos sobre os equipamentos públicos educacionais, além do aumento na demanda por transporte público e a ausência de equipamentos públicos de lazer.

Como medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar os 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 botafora 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 viabilização do empreendimento:

- a) Doação das áreas previstas no projeto de desmembramento para alargamento da Av. Osmundo dos Santos Pellegrini;
- b) Elaboração de projeto executivo e implantação de retorno próximo à Alameda dos Ipês, conforme projeto funcional orientado pela municipalidade, para criação de caixa de acumulação para segurança no retorno.

O projeto deve contemplar:

- modificação e recomposição de guia;
- criação de canteiros;



- asfaltamento;
 - substituição dos prismas existentes por guias;
 - sinalização.
- c) Fornecimento e instalação de 4 (quatro) novos pontos de ônibus em substituição aos existentes próximos ao empreendimento indicados no Relatório de Impacto de Tráfego, conforme modelo estipulado pela municipalidade;
- d) Elaboração de projeto e implantação completa de Parque de Lazer em área pública, correspondente ao sistema de lazer dos loteamentos Horto Santo Antônio e Recanto Quarto Centenário, totalizando aproximadamente 28.376,00 m² de área, localizado entre as ruas Waldemar Picoli, Cândido Portinari, Vitor Meireles, Anite Malfete e Benedito Calito.

O projeto deverá contemplar no mínimo:

- total acessibilidade para cadeirantes;
- sanitários;
- cestos para coleta de lixo com divisão seletiva;
- academia ao ar livre;
- quiosques ou mirantes;
- bancos;
- ciclovias;
- pista de caminhada;
- playground;
- praças;
- completo paisagismo com arborização (incluindo as existentes);
- completa iluminação;
- sistema de drenagem;
- completa sinalização.

