



EDITAL SMPMA 010/2012 de 27/JULHO/2012

O Arquiteto JADERSON JOSÉ SPINA, Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente de Jundiaí, no uso de suas atribuições legais.

Considerando:

- 1) Os termos do parágrafo 5º do artigo 6º da Lei nº 7.763, de 18 de outubro de 2011;
- 2) As informações contidas no processo administrativo nº 6.487-6/2012.

FAZ SABER QUE, o processo administrativo nº 6.487-6/2012, que trata do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da implantação do empreendimento "Adagio & Ibis Budget & Office Nove de Julho", permanecerá no Expediente Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, nos termos da Lei nº 7.763, de 18 de outubro de 2011, aguardando manifestação pública.

As manifestações deverão ser anexadas no referido processo contendo no mínimo: a identificação, assinatura e meio de contato do autor, o manifesto e respectiva justificativa de modo sucinto.

Segue em anexo a este edital o parecer conclusivo baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), executados pelo interessado para conhecimento, assim como cópia do RIV para entendimento.

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, aos vinte e sete dias de julho de dois mil e doze.

Arqº Jaderson José Spina

Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente



PARECER CONCLUSIVO

De acordo com as informações prestadas pelo Sr. Antonio Setin, representante legal da empresa Sei Novo Negócio 8 Imobiliário SPE Ltda. e pelo Arquiteto Rafael Cardoso Carrero, responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança, o empreendimento a ser construído na Avenida 9 de Julho, 3411, no Bairro Chácara Tavares, Jundiaí, São Paulo terá as seguintes características:

1. Área construída total de 28.401,72 m² em terreno com 6.141,50m² ou seja, com aproveitamento de 14.835,32m² que corresponde ao índice de 2,42 (conforme legislação vigente, corredor CC-2 = 2,5);
2. Será construída uma torre para salas comerciais e uma torre para hotel;
3. Conta com 316 vagas para carros sendo 10 vagas para deficientes físicos, 16 vagas de idosos, 10 vagas de gestantes e 3 vagas de embarque e desembarque para o hotel. Possui também 2 vagas de carga e descarga e 33 vagas de motocicletas.
4. Possui 6% de área permeável em sua implantação;
5. Está atendido pelas redes de água e esgoto e pelo fornecimento de energia elétrica, conforme comprovação de manifestações das concessionárias responsáveis pelos fornecimentos anexa ao EIV;
6. Faz frente a um sistema viário capaz de suportar o aumento da demanda gerado pelos veículos particulares, porém cálculos realizados estimam que o empreendimento seja responsável pelo aumento de 394 automóveis na avenida ao longo do dia, o que significa aproximadamente 49 automóveis por hora, considerando o horário comercial, causando médio impacto no sistema viário.
7. O local é servido de rede de transporte público coletivo e possui ponto de parada de ônibus urbano próximo ao local.
8. Possui como sistema de drenagem, contando com quatro reservatórios de retenção de águas pluviais, com volume total de 45m³, que serão ligados à rede pública e prevê a utilização do volume de um dos reservatórios no reuso, sendo a água tratada e utilizada para irrigação de áreas permeáveis e jardins.
9. Causará transformações urbanísticas no local de forma positiva, com a ocupação de áreas subutilizadas. Esse fator gera uma valorização imobiliária do entorno.
10. Quanto ao impacto na infraestrutura da região temos:
Torre comercial: causará baixo impacto, considerando a mão de obra feminina que eventualmente necessitará de serviços de creche próximo ao trabalho.
Torre do hotel: não causará impacto, considerando que os usuários estão de passagem, e dificilmente utilizarão dos serviços de forma constante.
11. Causará baixo impacto na paisagem urbana, considerando que a avenida é um corredor de comércio e serviços com arquitetura vertical. As análises técnicas do empreendimento identificaram problemas de ofuscamento dos veículos que transitam pela avenida no sentido bairro/centro, pelos carros que utilizarem a via de retorno dentro do imóvel. Foi solicitado em parecer técnico do Grupo de Técnico para Definição, Revisão ou Atualização das Diretrizes Viárias do município na folha 116 no item 3 que: a via de retorno deverá ter 6,00 m por ser via de passagem e como está no sentido contrário ao fluxo de veículos da Avenida deverá apresentar barreira física que não permita o ofuscamento aos veículos a noite.



12. Sua atividade gera baixo impacto ambiental por não gerar emissões de gases tóxicos e não geram ruídos para a região. O baixo impacto ambiental será causado pelo aumento de tráfego de veículos na região. O projeto prevê áreas para lixo, porém não existe no projeto indicação de separação de lixo por tipo. A inexistência, no caso do edifício comercial da separação dos resíduos, considerando a possibilidade da instalação de serviços que produza lixo considerado resíduos de saúde, poderá ocasionar impactos ambientais na região pelo mau acondicionamento desses resíduos.
Seu gabarito causa baixo impacto ambiental com o aumento das áreas sombreadas da vizinhança direta, diminuindo as temperaturas locais.
13. Prevê em seu sistema construtivo pouca movimentação de terra, respeitando a topografia do terreno.
14. Tem previsão de contratação de 350 funcionários para a obra, sendo todos locais, e contarão com o suporte do canteiro de obras a ser instalado no local. Os materiais para a obra serão entregues aos poucos, não havendo grandes concentrações de materiais.
Os resíduos gerados pelo canteiro de obras serão separados e encaminhados à coleta seletiva. Os resíduos gerados pela construção terão plano de monitoramento conforme resolução Conama 307/2002.

Em função das informações prestadas, concluímos que o empreendimento causa impactos de baixa a média intensidade nos seguintes itens:

- a. Infraestrutura urbana e equipamentos públicos da região pela atração de pessoas ao bairro e pelo aumento da demanda em creches considerando funcionários do edifício comercial.
- b. Sistema viário, aumentando o volume de veículos trafegando pela Avenida 9 de Julho e acessando o empreendimento e o aumento de pedestres acessando o empreendimento, sendo necessária atenção aos percursos utilizados pelos pedestres, principalmente entre o empreendimento e os pontos de parada de transporte público coletivo.
- c. Paisagem urbana, combinada ao sistema viário, com relação ao tráfego de veículos no sistema viário interno ao empreendimento, no sentido contrário a Avenida 9 de Julho, causando possíveis ofuscamentos no período noturno.
- d. Microclima, no aumento de tráfego de veículos no local, aumentando a poluição do ar e na diminuição da temperatura natural no entorno causada pelo aumento de áreas sombreadas devido à altura do empreendimento.
- e. Ambiental, na falta de plano de gestão dos resíduos sólidos, principalmente se forem originários dos serviços de saúde, considerando os possíveis usos do edifício comercial.



Observações: O loca faz frente para a Avenida 9 de Julho que, nos últimos anos recebeu alto investimento público com a criação de faixas adicionais de tráfego, ampliação da capacidade de drenagem do Córrego do Mato e completo tratamento paisagístico, sem que os custos tenham sido transferidos aos imóveis lindeiros.

Para minimizar os impactos citados acima, sugerimos as seguintes ações mitigadoras:

1. Firmar compromisso através de termo assinado, da participação com “contribuição de melhorias”, quando futuramente executadas pelo poder público pela necessidade da região, tanto na instalação de equipamentos públicos, quanto na melhoria da infraestrutura urbana inclusive no sistema viário.
2. Executar, conforme orientação do Grupo Técnico para Definição, Revisão ou Atualização das Diretrizes Viárias do município, as barreiras visuais, podendo ser elementos arquitetônicos ou vegetações, que minimizem o ofuscamento dos veículos que transitam na Avenida 9 de Julho pelos carros que transitam no sistema viário interno ao empreendimento, apresentando a proposta a ser anexada ao processo.
3. Executar uma rigorosa sinalização para acesso e saída ao imóvel pela proximidade do entroncamento de vias.
4. Executar projeto paisagístico que inclua a existência de árvores no local, para minimizar os impactos no microclima da vizinhança.
5. Executar plano de gerenciamento de resíduos sólidos, contemplando a possibilidade da existência de resíduos sólidos de saúde no edifício comercial, mostrando proposta de projeto para separação e acondicionamento desses resíduos no local destinado ao lixo.

A fiscalização para cumprimento das ações mitigadoras será realizada pelas Secretarias pertinentes, sendo a de Obras até o habite-se, a de Transportes quanto à sinalização e ao elemento visual corretor de ofuscamento, a de Serviços públicos quanto ao correto acondicionamento do resíduo gerado pelo edifício comercial em suas futuras instalações.

Conforme § 4º do Art. 6º da Lei 7.763/2011, a expedição de habite-se e/ou licenciamento definitivo da atividade ficarão vinculados ao cumprimento das ações mitigadoras e/ou compensatórias definidas neste parecer conclusivo.

Deverá ser dada ciência a todos os Secretários envolvidos no cumprimento das ações mitigadoras.

Arqº Jaderson Spina

Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente



RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

1 – INFORMAÇÕES GERAIS

- a) Projeto para construção de edifícios comerciais
- b) Endereço:, AV. 9 DE JULHO,3411 Bairro Chácara Tavares Jundiaí – SP – CEP: 13208-056
- c) Empreendedor: SEI NOVO NEGÓCIO 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ: 08.772.208/0001-30

Representado por Antonio Setin

CPF: 666.998.948-20

Endereço: RUA FIDÊNCIO RAMOS, 100 – 12º ANDAR – VILA OLÍMPIA – SÃO PAULO SP

CEP: 04551-010

telefones: (11) 3041-9260

e-mail: camila@setin.com.br

- d) Responsável EIV/RIV: Rafael Cardoso Carrero (Abrasil Arquitetura S/S Ltda.)

Av. Cmte. Videlmo Munhoz, 489, Anhangabaú, Jundiaí - SP

CEP. 13208-050

telefone: 4587-9799

e-mail: abrasil@abrasil.com.br

RRT: 87257

2 – CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1) descrição da edificação

- a) nome do empreendimento: *ADAGIO & IBIS BUDGET & OFFICE NOVE DE JULHO TRS*

b) áreas do empreendimento:

área terreno: 6.141,50 m²

área construída existente : 400,00 m²

área a construir: 27.322,97 m²

área total construída: 27.722,97 m²

área privativa: 11.571,41 m²

área de aproveitamento: 14.661,11 m² (utilizando art 81)

área permeável: 307,08 m² (5%)

- c) Registro Imobiliário: imóvel de matrícula **75.371** do 1º ORI (VER ANEXO I)

d) Legislação Vigente:

Área total terreno: 6141,50 m²

Zoneamento: CC2 (2803,90 m²)

aproveitamento permitido: 2,5 – 7.009,75 m²

ocupação permitida: 70% - 1.962,73m²

Limite de Altura: Sem limite de altura.

Zoneamento: ZR2 – arterial (3,337,60m²)

aproveitamento permitido: 1,5 – 5.006,40 m²

ocupação permitida: 60% -2.002,56 m²

Limite de Altura: sem limite de altura



aproveitamento total permitido: 12.016,15m² (sem acréscimo art. 89)

ocupação total permitida: 3.965,29m²

Limite de Altura: sem limite de altura

O projeto atende os recuos de fundos e laterais-H/6 (ver proj de arquitetura anexo II).

Número de vagas exigidas: 267

e) duas torres de edifícios de hotel, sendo:

recoo frontal: 5,00 m

recuos laterais: hotel-esquerdo – 4,00m; direito - 25,72m

prédio comercial- esquerdo – 7,19m; direito - 8,36 m

recuos fundo: 13,10 m

altura total (com caixa d'água):

hotel - 44,64 m

prédio comercial-30,09m

altura torre (sem caixa d'água):

hotel- 44,64 m

prédio comercial-41,76m

A localização escolhida para o empreendimento se deu devido ao grande número de atividade comercial exercida no entorno, que conta com a Avenida Nove de Julho (recentemente reurbanizada), caracterizada pelos principais empreendimentos da cidade, apesar de se caracterizar também como um bairro residencial. Do ponto de vista ambiental o empreendimento não trará impactos negativos, já que a região possui capacidade para coleta de esgoto e lixo e possui abastecimento de água e energia elétrica e, segundo a Secretaria de Transportes de Jundiaí, o transporte coletivo do município é suficiente para atender a nova demanda que existirá com a construção do empreendimento (linhas regulares urbanas, intermunicipais e abrigos). Também a quantidade de equipamentos urbanos e comunitários existentes atende o aumento da demanda gerada pelo empreendimento.

A vizinhança se caracteriza por uso misto, com maioria de comércio localizado na Avenida Nove de julho e residências nas proximidades da Rua Messina, com alturas que não ultrapassam 6,0 m. Próximo ao terreno já existem edifícios construídos, sendo um conjunto residencial com três torres residenciais - 17 pavimentos cada, e na outra extremidade outro conjunto residencial com três torres de 4 pavimentos, o que torna ainda mais favorável a implantação das torres altas do empreendimento.

Com a implantação do edifício comercial haverá valorização imobiliária no entorno imediato, já que o mesmo trará atividades básicas para o bairro, como eventualmente um consultório de dentista, médicos, escritórios de arquitetura ou direito, etc. Com a implantação do hotel existirão atividades funcionais, pois a demanda da cidade é maior que a oferta. Com grandes empresas localizadas na mesma avenida do empreendimento (av. 9 de Julho) e também em seu entorno, o hotel atenderá quem chega por essa avenida (um dos principais acessos da cidade) e também por outras avenidas, como por exemplo pela Avenida Jundiaí - acesso da cidade pela Rodovia Anhanguera. Com o aumento de fluxo de pessoas, tem-se a necessidade de aumento de comércios e serviços, valorizando a área também para quem já está instalado.

Não foi constatado nenhum bem tombado no entorno e, apesar de ser um empreendimento de grande porte, tem como objetivo trazer pouco impacto no entorno onde será inserido, devido à capacidade da infra estrutura da região. Para não haver grande ofuscamento na vizinhança, o prédio possui o mínimo exigido pelas normas de quantidade de fachada envidraçada; terá como revestimentos materiais que não reflitam demais iluminação e calor, como por exemplo, massa texturizada com pintura e possui gabarito compatível com os empreendimentos vizinhos e o permitido na região.

O empreendimento não trará nenhuma atividade que influencie na qualidade do ar da vizinhança e, devido a sua grande altura, trará certa sombra ao entorno imediato, o que não causará grandes problemas para o empreendimento localizado ao lado esquerdo do terreno, que é composto de um empreendimento residencial com torres de edifícios também altas; além de outros terrenos passíveis de possuírem construções altas no futuro, devido ao



zoneamento da região. Como forma de trazer menor impacto ambiental, o empreendimento contará com 4 reservatórios de retenção de águas pluviais, com volume total de 45 m³, que serão ligados à rede pública de coleta de águas pluviais e com previsão de um reservatório de reuso de água: a água captada será tratada e utilizada para irrigação de áreas permeáveis e jardins.

De modo geral, o empreendimento pretende não trazer impactos negativos na vizinhança e, do ponto de vista comercial, o empreendimento trará valorização a cidade, que como é notável, tem escassez nos serviços hoteleiros, o que será melhorado com a implantação dos hotéis. Junto a eles, existirão as salas comerciais, com boa visibilidade pelos proprietários e locatários, por estarem localizadas em uma região bastante valorizada de Jundiaí.