

EDITAL SMPMA 17/2015 de 28/05/2015
(Lei nº 7.763/11, art. 6º, § 5º)

A Arquiteta DANIELA DA CAMARA SUTTI, Secretária 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 **8.538-4/2012**.

FAZ SABER QUE, o processo administrativo nº **8.538-4/2012**, que trata do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) bem como do Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) do empreendimento “**CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL**” de responsabilidade do empreendedor “**QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 8 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**”, representada nesse ato legalmente por **HENRIQUE ALVES DA SILVA**, permanecerá no Expediente Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, aguardando contestação pública, nos termos da Lei nº 7.763, de 18 de outubro de 2011, § 5º do Art. 6º.

As contestações deverão ser apresentadas no prazo de 15 dias corridos a contar da publicação deste Edital e serão anexadas no referido processo, devendo conter, no mínimo: a identificação, assinatura e meio de contato do autor, a contestação e respectiva justificativa de modo objetivo.

Segue em anexo a este Edital o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica municipal, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança e no Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e no Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) elaborado pelo empreendedor e o Parecer Conclusivo de responsabilidade da Administração Pública, baseado nas análises dos impactos identificados, ficando estes disponíveis para consulta na página virtual da Prefeitura Municipal (www.jundiai.sp.gov.br) / Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente / EIV-RIV.

Para que não se alegue ignorância faz baixar o presente Edital que será publicado na Imprensa Oficial do Município e afixado em local de costume.

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, aos vinte e oito de maio de dois mil e quinze.

Arqta. e Urb. Daniela da Camara Sutti
Secretária Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

PARECER TÉCNICO – CONFORME ANÁLISES TÉCNICAS
DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Trata-se de um empreendimento residencial com 512 unidades habitacionais horizontais, localizado à Av. Antonio Pincinato e Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto - Gleba 1A no Sítio dos Medeiros, Sítio Tanque ou Sítio Cruz das Almas, Bairro do Japy, com área a construir de 50.315,68m² em terreno com área de 141.366,32m² (área remanescente após as devidas doações da área original de 161.570,26m²).

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 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 de 2.048 habitantes que o empreendimento provocará, não será absorvido por todos os equipamentos urbanos já instalados.

Conforme manifestação da SMEE os equipamentos de educação existentes são capazes de absorver apenas a nova demanda de ensino fundamental (6 a 10 anos), porém não são capazes de atender de ensino fundamental (0 a 5 anos), especialmente no segmento creche (0 a 3 anos).

Já a SMS informa que a única UBS da região está em fase de ampliação e sua estrutura física será capaz de atender a nova demanda, porém haverá necessidade de ampliação de recursos humanos.

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

Ainda, há a considerar, aumento no fluxo de veículos na região e na demanda por transporte público.

II - Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento está inserido na Zona Industrial (ZI) e faz frente para vias classificadas como arteriais conforme Lei nº 7.858/12 - Uso e Ocupação do Solo;

Apesar do uso habitacional ser mais restritivo na Zona Industrial (ZI), o imóvel atende ao disposto na Lei nº 7.503/10 alterada e revisada pela Lei nº 7.741/11, vigente na data do protocolo, em seu Art. 39 § 4º inciso II, ou seja, sua implantação é possível quando se tratar da utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais e sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente.

O empreendimento segue as diretrizes urbanísticas expedidas através do documento nº 0455/12 emitido em 19 de dezembro de 2012.

III - Valorização Imobiliária

A implantação do empreendimento poderá trazer maior procura por imóveis para novos comércios e serviços visando o atendimento da nova demanda gerada pelo empreendimento, trazendo maior urbanização da Av. Antonio Pincinato.

Por outro lado, temos a pressão imobiliária que um empreendimento desse porte causará sobre as indústrias já instaladas no seu entorno, além de reclamações dos novos moradores a respeito de eventuais incômodos ou ruídos que as indústrias podem causar, podendo gerar a expulsão de indústrias instaladas há décadas no local. Não podemos deixar de mencionar que as indústrias estão instaladas na Zona Industrial (ZI), ou seja, dentro do zoneamento próprio para indústrias.

IV - Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

O Relatório de Impacto de Tráfego – RIT apresentado e analisado indicou que deverão ser feitas doações de áreas previstas no projeto para futuro alargamento da Av. Antonio Pincinato e execução de trecho da marginal além da realização das devidas adequações à sinalização viária e semafórica e pavimentação asfáltica da Av. Antonio Pincinato no trecho do empreendimento, para a mitigação/compensação dos impactos detectados, inclusive no período de obras.

Contudo, considerando a vocação de 'Estrada-Parque' da Av. Antonio Pincinato, por sua localização junto à Serra do Japi, reserva tombada conhecida por sua diversidade biológica e riqueza hídrica, sendo muito utilizada para a prática de esportes e lazer junto à natureza, além do conhecido interesse da municipalidade na preservação dos patrimônios naturais, históricos, paisagísticos e arquitetônicos da cidade, decidiu-se pela NÃO pavimentação da via, conforme determinações legais previstas na Lei Complementar nº 417/2004.

O processo nº 10.411-3/2015 referente às Diretrizes para elaboração de projeto para a Estrada Parque Antonio Pincinato, encaminhará especificações levantadas pela SMPMA para aprovações do COMDEMA (Conselho de Defesa do Meio Ambiente) e pelo Conselho de Gestão da Serra do Japi, que definidas, servirão de manual para a implantação da 'Estrada-Parque'.

As melhorias viárias necessárias serão implantadas nas vias municipais que ligam ao sistema viário de acesso ao empreendimento, que serão atingidas pela nova demanda gerada pelo mesmo, sendo necessárias ações efetivas no processo de mobilidade urbana, priorizando sistemas alternativos de transporte e o pedestre.

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

Sob os aspectos de ventilação, iluminação e paisagem urbana o estudo demonstra que não haverá impactos, visto tratar-se de empreendimento horizontal, não alterando o gabarito da região.

Cabe mencionar que no entorno localiza-se a Fazenda Ermida, imóvel tombado Grau I, que faz parte do Patrimônio Histórico e Cultural de Jundiá bem como a própria Serra do Japi tombada pelo CONDEPHAAT.

O empreendimento será implantado em área de grande interesse de preservação do patrimônio natural, sendo necessário adaptar-se às decisões da municipalidade para a preservação das características naturais da via em que se localiza, parte do processo de preservação do bem natural, a Serra do Japi, que vem sendo diretamente impactada pela ocupação intensa em suas imediações.

CONCLUSÃO

Diante das considerações acima verificamos que o empreendimento causará impactos negativos sobre os equipamentos públicos, além da pressão imobiliária que poderá gerar com a expulsão das indústrias já instaladas, bem como da atração de novos empreendimentos e atividades de comércio e serviços para atendimento da nova demanda em área de interesse de preservação dos patrimônios naturais.

Esses impactos serão estendidos ao transporte público e ao sistema viário de ligação a via de acesso ao empreendimento, ocorrendo à necessidade de privilegiar meios alternativos de mobilidade e de tratamento dos passeios públicos.

PARECER CONCLUSIVO – SMPMA

Diante das atribuições da SMPMA conforme Art. 3º da Lei Municipal nº 7.763/2011, **aprova-se** o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) do empreendimento “**CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL**”, na Avenida Antonio Pincinato e Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto – Gleba 1ª no Sítio dos Medeiros, Sítio Tanque ou Sítio Cruz das Almas, Bairro do Japy, de responsabilidade do empreendedor “**QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 8 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**”, com a **ressalva** da necessidade do atendimento das medidas mitigadoras e contrapartidas apresentadas a seguir, conforme indicação das equipes técnicas municipais ficando, as demais aprovações municipais, condicionadas a assinatura de Termo de Compromisso firmado entre as partes com as ações assim discriminadas:

Mitigadoras durante a fase da obra:

1. Durante a fase de obras:

- a. Controlar a entrada e saída de caminhões, aumentando o intervalo entre eles a fim de minimizar o impacto quanto ao ruído e à suspensão de poluentes, que interferem na qualidade do ar, devendo ocorrer fora dos horários de pico de trânsito da região, a fim de não agravar os problemas já existentes;
- b. Promover a limpeza dos pneus dos caminhões de transporte de terra, evitando o carregamento da mesma para a via pública;
- c. 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, promovendo o reestabelecimento imediato das condições das vias utilizadas como rota dos caminhões, quando identificado pela administração pública o dano durante a obra;
- d. Seguir as exigências legais vigentes conforme Art. 131 a 133 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;
- e. Controlar o horário da obra, certificando-se que ocorrerá dentro do horário comercial, não causando incômodos à vizinhança, atendendo a Lei Municipal nº 1.324/65;

2. Educação Ambiental:

- a. Executar projetos de educação ambiental durante a implantação do empreendimento junto aos operários tanto no controle da suspensão de poeiras oriundas das etapas de obra, quanto na separação e controle dos resíduos da construção civil e descarte em locais cadastrados para reciclagem, além do controle e separação dos resíduos gerados pelos próprios operários no canteiro de obras fazendo a correta destinação 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;

Mitigadoras a implantação do empreendimento:

3. Doação da faixa destinada ao alargamento da Av. Antonio Pincinato e da faixa destinada à marginal da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, junto à testada do empreendimento, conforme diretriz viária exigida pela municipalidade;
4. Fornecimento e instalação de equipamento semafórico na rotatória da Av. José Luiz Sereno com Av. Antonio Pincinato, conforme projeto e padrões estipulados pela SMT;
5. Atender o Art. 24 - inciso III do Decreto Estadual nº 43.284/98, devendo ser apresentado junto à SMO no processo de aprovação as devidas autorizações dos órgãos competentes e/ou demonstrativo que atende ao referido decreto;
6. Implantação completa das obras do novo Parque Eloy Chaves em continuação ao parque existente conforme projeto definido pela municipalidade. O parque terá aproximadamente 34.500,00 m².

Compensatórias a implantação do empreendimento e ações para pagamento em pecúnia de doação de área:

7. Em relação à doação da Área Institucional de 8.078,51m² transformada em pecúnia, solicitada pelo empreendedor através das diretrizes urbanísticas e aprovada na Pré-análise através do processo nº 6.397-3/2014, que emitiu a Certidão nº 007/2014 de 03/10/2014, fica determinado que o pagamento da pecúnia será convertido em investimento nos equipamentos públicos na região, contemplando construção, reforma e/ou ampliação, sendo estes equipamentos os definidos a seguir:
 - a. Implantação completa de obras de requalificação do Terminal de ônibus urbano Eloy Chaves;
 - b. Implantação completa à Av. José Luiz Sereno, em seus acostamentos, de ciclovia e pista de caminhada, no trecho de

aproximadamente 2.000 metros, entre a rotatória da Av. Antonio Pincinato e o Posto Avançado nº 11 da Guarda Municipal de Jundiá (PA11), incluindo plantio de grama, decks, drenagem e demais projetos e/ou serviços complementares, conforme projeto elaborado pela municipalidade devidamente aprovado pelos Conselhos responsáveis;

8. A fim de determinar o valor da pecúnia e subsequente contrapartida, primeiramente, o empreendedor deverá atender às seguintes condições:
 - a. Apresentar requerimento solicitando o pagamento em pecúnia referente à área institucional, contendo a memória de cálculo, convertendo o valor da pecúnia em metro quadrado de investimento em equipamentos públicos municipais;
 - b. A memória de cálculo deverá ser fundamentada com um laudo de avaliação do imóvel, o qual será validado pela Secretaria Municipal de Obras;

9. Executar cronograma correspondente à entrega das medidas mitigadoras e compensatórias anteriores, considerando que a data de entrega de todas as medidas deve ser, no máximo, até a solicitação do habite-se, **ficando o mesmo condicionado a entrega de todas as ações para a sua liberação**. As ações a seguir devem atender aos prazos conforme indicado:
 - a. Item 1, apresentar relatório junto ao processo de coordenação na SMPMA após a finalização das obras de terraplanagem;
 - b. Item 2, apresentar programa (PGRS – PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS) junto ao processo de coordenação na SMPMA antecedendo o início das obras. Apresentar o relatório final antes da solicitação do habite-se;
 - c. Item 3, apresentar cópia da matrícula indicando as doações antes da solicitação do habite-se;
 - d. Item 4, protocolar processo junto a SMT para aprovação do projeto semafórico no prazo máximo de 30 (trinta) dias uteis após a publicação deste EDITAL;
 - e. Item 5, apresentar aprovações e autorizações junto ao processo de coordenação após a emissão do alvará de construção pela municipalidade, juntando ao processo de coordenação na SMPMA;
 - f. Item 6, iniciar as tratativas junto a SMPMA após a assinatura do Termo de Compromisso, devendo entregar as obras completas do parque até a solicitação do habite-se;
 - g. Item 7.a e 7.b, as tratativas dos projetos ocorrerão coordenados pela SMPMA através do processo de coordenação devendo iniciar imediatamente após a assinatura do Termo de

Compromisso, e a finalização dos serviços solicitados deverá ocorrer no máximo em 8 meses após;

- h. Item 8, apresentar requerimento com os itens solicitados no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a publicação deste EDITAL;
- i. O cronograma de entrega de todas as ações deve ser ao processo de coordenação junto a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente com cópia ao processo de aprovação na Secretaria Municipal de Obras no prazo máximo de 60 dias corridos a contar da data de publicação deste EDITAL.

A fiscalização para cumprimento das ações mitigadoras e contrapartidas será realizada pelas Secretarias pertinentes.

A Coordenação e gerência dos prazos de entrega, das etapas e da entrega das medidas solicitadas será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Deverá ser dada ciência a todos os Secretários envolvidos no cumprimento das medidas solicitadas através do compromisso firmado entre as partes envolvidas.

Arqta. e Urb. Daniela da Camara Sutti
Secretária Municipal de Planejamento e Meio Ambiente