

EDITAL SMPMA 18/2014 de 29/07/2014

(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 nos processos administrativos nº **24.639-8/2013 e 27.350-9/2013.**

FAZ SABER QUE, os processos administrativos nº **20.700-2/2013 e 14.816-4/2013**, que tratam do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e do Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) do empreendimento "**LINEA HOME STYLE**", de responsabilidade do empreendedor **OWENA Administração de Bens Próprios Ltda. e incorporado pela FUTURA 15 SPE EMPREENDIMENTO LTDA.**, permanecerão 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 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 sucinto.

Segue em anexo a este edital o Parecer Técnico Final antecedendo o Parecer Conclusivo, ambos de responsabilidade da Administração Pública, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e no Relatório de Impacto de Tráfego (RIT), executados pelo interessado, 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 nove de julho de dois mil e quatorze.

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

PARECER TÉCNICO

O empreendimento, objeto deste parecer, é denominado "Linea Home Style" e corresponde à construção de um edifício vertical, na Rua Vigário J.J. Rodrigues esquina com Rua Bartolomeu Lourenço, sem número, destinado ao serviço de hospedagem (Flat).

O edifício de 15 pavimentos será composto por 3 subsolos, térreo mais 10 pavimentos tipo e cobertura e comportará 215 flats totalizando uma área de 19.302,96m² de área construída sobre um lote de 2.378,05m².

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, apresenta os seguintes impactos nos aspectos elencados pelo Estatuto da Cidade:

I - Adensamento Populacional e Infraestrutura Urbana

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresentado pelo empreendedor, demonstra que não haverá acréscimo populacional em decorrência direta da implantação do empreendimento. Sendo o serviço de hospedagem a principal

atividade desenvolvida no empreendimento, seus usuários tenderão a ser transitórios.

Com capacidade para 860 hóspedes o estudo estima que a média de ocupação será no intervalo entre 200 a 400 hóspedes por dia dos quais, estatisticamente a população fixa poderá chegar na média de 1,5 pessoas por unidade o que resulta em 322 habitantes. Pelo alto poder aquisitivo desta população é de se esperar que também, os serviços públicos de saúde, não sejam tão solicitados, não havendo alteração de demanda em função da sua instalação. A demanda maior deverá ocorrer no período de obras.

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 entre o uso do solo, a classificação viária e o uso pretendido. Zoneamento projetado para o local ZS-1 - Zona de Serviço e Comércio Central. Classificação viária da Rua Vigário JJ Rodrigues – Arterial.

III - Valorização Imobiliária

O estudo demonstra que poderá haver valorização imobiliária decorrente do empreendimento.

Atualmente, o terreno no qual o empreendimento será implantado, encontra-se em total abandono tendo aos fundos uma área de APP (Área de Preservação Permanente) degradada a qual muitas vezes é alvo de descartes clandestinos. A implantação do empreendimento obrigará seus responsáveis a efetuar a recuperação da APP, cujo projeto já foi aprovado pela CETESB.

A própria atividade de hospedagem exige, para seu sucesso, que seu entorno seja mantido em boas condições de uso, com significativo apelo visual o que pressupõe, fachadas, jardins e

passeios bem mantidos, além de maior segurança e iluminação do local. Outro aspecto positivo será auferido pela fachada arquitetônica nova e moderna que minimizará a atual paisagem urbana do local bastante degradada.

O EIV indica, também, que a atividade de hospedagem não produz ruídos não causando incômodos na população local.

IV - Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Sob o aspecto Geração de Tráfego o Relatório de Impacto de Trânsito – RIT analisado pela Secretaria Municipal de Transportes, indicou que as três intersecções próximas ao empreendimento estudadas apresentaram alteração nas suas taxas de ocupação mas não necessariamente nos níveis de serviço. Na intersecção formada pela Rua Bartolomeu Lourenço e Av. Vigário J.J. Rodrigues haverá alteração na taxa de ocupação de 22% para 44%, não havendo, porém, alteração na taxa de ocupação que permanecerá no nível “B”, considerado ocioso.

Nas intersecções formadas pela Av. Vigário J.J. Rodrigues e Av. José do Patrocínio e Av. Dr. Cavalcanti com Av. José do Patrocínio, os atuais níveis de serviço já se apresentam em alguns sentidos críticos como “E” e “F” ou de “D” para “E” com alterações nas taxas de ocupação de até 16%.

Quanto ao Transporte Público, há pontos de ônibus próximos, sendo que o mais distante encontra-se a 290m do empreendimento.

A frequência do transporte público está na ordem de 15 a 25 minutos, por onde passam 7 linhas permitindo aos usuários cruzar a cidade em vários sentidos, inclusive aos terminais Vila Arens e Central permitindo acesso aos Terminais Ferroviário e Rodoviário do município.

O sistema viário geral na região do empreendimento vem passando por estudos municipais, dentro do Plano de Mobilidade do município que se encontra em pleno desenvolvimento pelas equipes técnicas municipais.

Considerando que esse Plano ainda está em fase de finalização, não será possível nesse momento, definir intervenções viárias que caibam ao empreendimento sem que haja interferência no projeto em desenvolvimento.

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

O empreendimento localizado no Bairro Centro, está inserido na Área Envolvória descrita pelo CONDEPHAAT para o *tombamento* do Teatro Polytheama.

Aos fundos o imóvel confronta diretamente com a APP do rio Guapeva e tem à frente pela Av. Vigário J.J. Rodrigues o polígono de proteção do centro histórico (determinado por lei municipal) com vista direta para a Esplanada Monte Castelo, popularmente conhecido como “Escadão”. Próximo está também, pela lateral esquerda, descendo no sentido do Bairro da Vila Arens, o parque projetado para o Rio Guapeva que inclui a Ponte Torta (bem tombado pela Municipalidade).

Conforme pode ser observado o local a ser implantado o empreendimento é de grande relevância histórica e ambiental.

Embora, esta região esteja em visível e notório estado de degradação a instalação deste empreendimento pode contribuir para esta situação, em função da altura (cerca de 45,00 metros no total) criando uma barreira visual, para a citada esplanada e para a APP, sendo necessárias ações de mitigação por parte do empreendimento nesse aspecto, fazendo com que a sua implantação venha apenas participar das melhorias da qualidade urbana da região.

Quanto às questões ambientais, devemos considerar que o empreendimento já obteve aprovação favorável na CETESB para a Execução do Plano de Manejo Florestal que por si só já significa ganho ambiental.

CONCLUSÃO

Resumidamente concluímos que o empreendimento causará impactos positivos do ponto de vista urbanístico pela valorização imobiliária que sua implantação poderá ocasionar no seu entorno, negativos para visibilidade, a média e longa distância, da Esplanada Monte Castelo e positivos e negativos sobre a APP contudo, havendo participação do empreendimento nas ações necessárias para a melhoria da qualidade urbana da região e na requalificação de áreas de preservação permanente, seus impactos negativos tornam-se mitigados.

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO/SMPMA

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 “LINEA HOME STYLE”, na Rua J. J. Rodrigues esquina com a Rua Bartolomeu Lourenço, sem número, de responsabilidade do empreendedor **OWENA Administração de Bens Próprios Ltda. e incorporado pela FUTURA 15 SPE EMPREENDIMENTO LTDA.**, com as medidas de responsabilidade do empreendedor definidas abaixo:

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.

Durante a fase de obras:

1. Período de Terraplanagem:

- 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. 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 evitando o carregamento de solo que podem causar problemas no tráfego local e assoreamento dos corpos d'água, além de material particulado em suspensão.
- g. Restabelecer a capa asfáltica do entorno danificada pelos serviços de máquinas e equipamentos utilizados durante a execução das obras.

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.

Para implantação do empreendimento:

3. Projeto e execução de recuperação paisagístico ambiental para a Esplanada Monte Castelo (área 1 – aproximadamente 3.500 m²) de acordo com **ANTE-PROJETO**, em desenvolvimento pela **SMPMA/PMJ**, contendo:

- Revitalização da escada existente;
- Projeto e execução de passeios, rampas, escadas, áreas de estar, pavimentados e sinalizados conforme normas de acessibilidade, guarda-corpo, de acordo com o projeto;
- De acordo com o projeto, execução de muros de arrimo e muros de apoio;
- Execução/ instalação de Mobiliário Urbano;
- Projeto de Iluminação Artificial com Luminária e Lâmpadas LED (inclusa iluminação ornamental) bem como sua execução;
- Execução de forração vegetal;
- Projeto e execução de drenagem.

4. Projeto Executivo e execução de revegetação para trechos de APP (áreas 3 e 4) conforme projeto a ser aprovado pela **CETESB**;

5. Projeto Executivo e execução das obras de **“TRECHO 3 do Parque Guapeva”** (área 3 – aproximadamente 4.000 m²) de acordo com **ANTE-PROJETO** em desenvolvimento pela **SMPMA/ PMJ**, contendo:

- Projeto e execução de replantio arbóreo;
- Projeto e execução de passeios, rampas, escadas e áreas de estar;
- Projeto e execução de ciclovia;
- Projeto e execução de reflorestamento da área;
- Execução de forração vegetal;
- Projeto e execução de drenagem;
- Execução/ Instalação de Mobiliário Urbano;
- Projeto de Iluminação Artificial com Luminária e Lâmpadas LED (inclusa iluminação ornamental) bem como sua execução;

a. Os **PROJETOS EXECUTIVOS** elaborados pelo empreendedor e solicitados nos itens 3 e 5 deverão passar pela coordenação e aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente bem como pelas aprovações dos Conselhos Municipais, responsáveis conforme determinações legais vigentes, assim que concluídos.

b. As áreas indicadas podem ser observadas na imagem no final deste EDITAL.

6. Executar cronograma correspondente à entrega das medidas mitigadoras anteriores, considerando que a

data de entrega dos itens 4 e 5 deve ser de no máximo 18 meses a contar da data de publicação do edital do EIV/RIV (desde que esse prazo não ultrapasse data de solicitação do habite-se e as demais medidas até a data de solicitação do habite-se, **ficando o mesmo condicionado a entrega de todas as ações para a sua liberação.** O cronograma deve ser juntado ao processo de aprovação na Secretaria Municipal de Obras e junto a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente no prazo máximo de 60 dias a contar da data de publicação deste edital.

A fiscalização para cumprimento das ações mitigadoras e contrapartidas será realizada pelas Secretarias pertinentes, sendo:

- **item 1 – SMO E SMT;**
- **itens 2 – SMSP;**
- **itens 3 e 5 – SMSP com coordenação da SMPMA;**
- **itens 4 – CETESB;**
- **item 6 – SMPMA e SMO.**

Sendo:

SMO – Secretaria Municipal de Obras

SMT – Secretaria Municipal de Transportes

SMSP – Secretaria Municipal de Serviços Públicos

SMPMA – Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

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 de Planejamento e Meio Ambiente

