



EDITAL SMPMA 22/2014 de 10/10/2014

(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 **9.764-1/2014 e 13.252-1/2014**.

FAZ SABER QUE, os processos administrativos nº **9.764-1/2013 e 13.252-1/2014**, 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 “**CONDOMÍNIO PITANGUEIRAS**”, de responsabilidade de **MAURO SANTI E IVAN BASTOS POLONIO, procuradores legais dos proprietários dos lotes 30-A1 e 30-A3**, 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 dez de outubro de dois mil e quatorze.

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



PARECER TÉCNICO FINAL

O empreendimento objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado nos processos em referência acima, corresponde à construção de 2 edifícios de uso misto (comercial, residencial e serviço) denominado “Condomínio Pitangueiras”. O terreno de 6.192,04 m² está localizado na Rua Pitangueiras, s/n – próximo ao nº 651 – Vila Rami.

A Torre 1 com 19 andares mais pavimento térreo, cobertura e subsolo predominantemente residencial comportará 114 unidades e 1 loja, totalizando 8.338,09m² de construção. A Torre 2 com 20 andares mais térreo e subsolo de uso comercial e serviços terá 234 unidades de apartamentos (flats) e 3 lojas, totalizando 10.299,65 m².

As vagas para estacionamento serão assim distribuídas: 152 vagas para uso residencial, 7 para uso de visitantes e portadores de deficiência, 182 para uso comercial e serviço, 19 para motos e 9 para embarque e desembarque e carga e descarga.

Importante observar que o processo de construção referente a este EIV foi protocolizado anteriormente a promulgação da Lei 7.858/2012, atualmente em vigor, sendo o projeto, portanto, amparado pela lei anterior 7.741/2011. Isso explica a classificação viária da Rua Pitangueiras como CC-2 – (Corredor de Comércio e Serviços de Médio Porte) dada pela Lei 7.741/2011, sendo esta e seus anexos, considerada para as análises de todas as restrições urbanísticas que envolvem o empreendimento.

Com base nas informações apresentadas 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 Transportes, o empreendimento por suas características e pelas características da vizinhança, poderá causar o seguintes impactos nos aspectos elencados pelo Estatuto da Cidade.

I - Adensamento Populacional e Infraestrutura Urbana

Conforme o Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado pelo empreendedor, estimando-se 4 habitantes por apartamento, temos: 456 habitantes para as unidades residenciais. Considerando uma ocupação média de 80% para as



unidades de hospedagem com 2 hóspedes/um, teremos uma população flutuante média de 374 pessoas. Somada as duas estimativas, teremos em média 830 habitantes. Acrescentando os prestadores de serviços e clientes das lojas, podemos chegar facilmente em 900 pessoas diariamente acessando o empreendimento.

Com base nessa estimativa e diante das manifestações da Secretaria Municipal de Educação, foi verificado que para as unidades de ensino infantil e fundamental que atendem a região do empreendimento, ainda há disponibilidade de vagas até o momento, sendo necessária talvez, para próximos empreendimentos a previsão da expansão desse atendimento.

Para as unidades de creche da região, assim como em todo o município, há lista de espera, não sendo possível absorver a nova demanda.

Para o sistema de saúde, o empreendimento possui fácil acesso a pelo menos três Postos de Saúde, bem como aos hospitais públicos na região central da cidade podendo absorver a nova demanda.

Quanto aos serviços de fornecimento de energia, de água, afastamento de esgotos e escoamento de águas pluviais o estudo demonstra plena capacidade de atendimento.

II - Uso e Ocupação do Solo

O EIV demonstra compatibilidade entre o uso do solo pretendido e o Zoneamento projetado para o local, ZR-2 (Zona Residencial de Média Densidade) e via classificada como Arterial e CC-2 (Corredor de Comércio e Serviços de Médio Porte) segundo a Lei 7.741/2011 em vigência na ocasião da protocolização do pedido de aprovação da construção do Condomínio Pitangueiras (Processo 1.191-9/2012).

A considerar que a vizinhança próxima ao corredor onde será implantado o empreendimento é predominantemente residencial, o uso proposto visa a descentralização dos comércios e serviços disponíveis, diminuindo os deslocamentos do bairro a outras regiões.



Por força da proposta de zoneamento, a oferta de serviços na região pode ser um atrativo de pessoas, aumentando o número de viagens de outras regiões para esta, sendo esse impacto portanto, analisado no item Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público.

III - Valorização Imobiliária

O estudo demonstra que o empreendimento poderá contribuir positivamente para a valorização imobiliária local. O adensamento populacional causado pelo uso residencial e a instalação dos novos serviços de hoteleira e lojas poderão atrair novas demandas e impulsionar a verticalização da região estimulada também pela legislação urbanística municipal.

Será necessário o cuidado para a preservação de zoneamento restritivo nas áreas com predominância residencial, permitindo a verticalização dos corredores principalmente, a fim de evitar a expulsão dos residentes do bairro.

O equilíbrio entre as ofertas de serviço e as áreas residenciais, com tratativas urbanísticas na região que favoreçam uma boa relação de vizinhança vai contribuir muito para a valorização local.

IV - Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Sob este aspecto o Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) apresentado e analisado pela Secretaria Municipal de Transportes, indicou que haverá significativos impactos negativos no sistema viário local, o qual já se apresenta tráfego intenso, sobretudo na confluência das Ruas Pitangueiras, Odil Campos Saes, Cica, Suiça e Zuferey. Atualmente neste ponto há um balão que permite conversões para vários sentidos de direção com frequentes problemas nos níveis de serviço. O RIT, também indicou que no cruzamento das Ruas João Ferrara e Suiça, o empreendimento provocará elevação na taxa de ocupação das vias.



Esses locais pertencentes à área de influência direta apresentaram níveis de serviço acima dos limites recomendados para os padrões adotados por Jundiaí, no caso nível “D” o que significa uma taxa de ocupação entre 0,66 e 0,80.

O RIT também verificou no entorno aonde será erguido o empreendimento a má conservação das calçadas, prevalecendo a ausência do favorecimento ao pedestre e a sistemas alternativos de mobilidade.

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

Diante das imagens apresentadas no EIV resta evidente o impacto negativo que os edifícios causarão na paisagem urbana local predominantemente horizontal com alguns poucos edifícios com alturas bem inferiores aos dois que serão erguidos. No entanto, nenhum bem patrimonial ou ambiental será afetado. O processo de verticalização é uma tendência da região, muito próxima ao centro da cidade e estimulada pela legislação urbanística. Os edifícios causarão, também, alteração no sombreamento e ventilação na vizinhança cujos usos são bastante diversificados, comércio, residências e serviços. A incidência dos sombreamentos sobre as edificações menores ocorrerão o ano todo porém sempre de forma passageira, permitindo ainda a insolação por longos períodos do dia.

CONCLUSÃO

Diante das considerações acima e de outras informações contidas no EIV verificamos, resumidamente, que o empreendimento causará impactos positivos na vizinhança do ponto de vista da valorização imobiliária e negativos pela brusca alteração na paisagem urbana, pelo aumento na demanda nos serviços públicos de saúde e educação, pelo aumento no tráfego local e pelos transtornos durante a fase de obras por conta também de sua proximidade a um grande hospital da região.

As ações a serem realizadas pelo empreendedor devem *“promover o uso dos espaços públicos de forma democrática, permitindo a comunidade construir seu próprio espaço de convívio, resgatando as narrativas locais, melhorando a*



paisagem urbana e transformando espaços em lugares melhores para se viver e conviver". Fonte: Instituto Mobilidade Verde.

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 "CONDOMÍNIO PITANGUEIRAS", na Rua Pitangueiras, s/n – próximo ao nº 651 – Vila Rami, de responsabilidade de **MAURO SANTI E IVAN BASTOS POLONIO, procuradores legais dos proprietários dos lotes 30-A1 e 30-A3**, com as medidas de responsabilidade do empreendedor definidas abaixo:

1. Durante a fase de obras:

- a. Na entrada e saída de caminhões para o transporte de terra, máquinas de trabalho ou materiais de construção, evitar as rotas sentido centro e os horários de pico.
- 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 de resíduos para outras vias públicas;
- 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 além da lavagem imediata quando da ocorrência de quedas do material removido, o recapeamento das vias nos casos de escavações para interligação dos fornecimentos de água, energia, afastamentos de esgotos e outros e também por danos nos pavimentos causados por excesso de solicitações;
- f. Seguir as exigências legais vigentes conforme Art. 131 a 133 da Lei nº 7.858/2012 sobre terraplenagem 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.** Seguir as exigências legais vigentes quanto aos ruídos promovidos pelo período de obra, conforme Art. 2º, alínea “d”, da Lei Municipal nº 1.324/1965 atentando para os horários permitidos para o funcionamento da obra.

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.

3. Para implantação do empreendimento:

- a.** Em atendimento à Lei Complementar 523 de 19 de setembro de 2012, e para que seu atendimento seja aplicado na área de vizinhança impactada pelo empreendimento, promover investimentos em equipamentos públicos em prol da melhoria da qualidade urbana na região num valor equivalente a: $190 + [(114 - 95) \times 2] = 228,00m^2$ considerando somente as unidades habitacionais. Se considerarmos também as unidades de hospedagem teremos: $190 + [(114 + 234 - 95) \times 2] = 696m^2$ de área construída. A forma de valoração da obra e minuta do compromisso encontram-se determinados na citada lei;
- b.** Recuperação e revitalização das calçadas do entorno do empreendimento onde estão situados os 3 pontos de parada do transporte coletivo no estudo denominados de 1, 2 e 3, Rua Itália e Rua Pitangueiras, adequando-as, inclusive, para pessoas com necessidades especiais.



- c. Para o atendimento aos itens a e b anteriores, considerando o investimento equivalente a 696m², e para a correta aplicação desses investimentos tendo em foco o “Desenvolvimento Urbano e a Mobilidade Urbana Sustentável”, o valor definido conforme Lei Complementar 523/2012 deverá ser destinado a contratação de estudo de mobilidade na região impactada direta e indiretamente, no eixo Vianelo/Vila Arens e Centro, tratando os pontos de “caminhabilidade” distribuídos nesse espaço urbano a receber os investimentos bem como a implementação dos equipamentos públicos especificados no estudo a serem instalados conforme orientação do mesmo.

O item **b**, deverá ser realizado com base nas orientações desse estudo e em consonância as normas específicas municipais.

O investimento na contratação do estudo deverá prever também a contratação de publicação de material informativo e justificativo quanto ao projeto e ambos, aprovados pela SMPMA.

- d. Participação em 50% (cinquenta por cento) da implantação da transposição do rio Guapeva ficando o restante, 50% (cinquenta por cento) a cargo da municipalidade, no cruzamento da Av. Dr. Odil Campos Saes com a Rua José Gáspari Sobrinho, formando um sistema binário com a Rua das Pitangueiras, possibilitando a adequação dos estágios e ciclos semaforicos bem como a distribuição do fluxo na região.
- e. Ressinalização dos pontos de parada do transporte coletivo conforme padrão da SMT.

As obras citadas no item **d** acima deverão ocorrer em forma conjunta com a municipalidade de acordo com cronograma tratado entre as partes e de acordo com projeto previamente definido pelos órgãos competentes da mesma. As definições das etapas da obra devem ocorrer em reuniões conjuntas sempre envolvendo obrigatoriamente os representantes do empreendimento, as Secretarias Municipais de Planejamento e Meio Ambiente, de Obras e de Transportes.

Todas as ações solicitadas devem ter a fiscalização do cumprimento coordenada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, não podendo ocorrer nenhum caminhamento sem a comunicação à mesma.

4. Executar cronograma correspondente à entrega das medidas mitigadoras anteriores, considerando que a data de entrega de todas as ações deverá



ocorrer 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 a coordenação e gerência dos prazos de entrega, das etapas e da entrega das medidas solicitadas 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