



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO Nº 005/2019

Corpo Técnico de Análise dos EIVs (CTA – Decreto Nº 9.169/2018)

Suzano, 31 de julho de 2019

Requerente: Bella Pirapora Empreendimentos Imobiliários

Processo Administrativo: 25.768/2018

Endereço: Rua Joaquim de Oliveira, S/N

Assunto: Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a construção de empreendimento habitacional.

Este Parecer Técnico Conclusivo visa cumprir a análise técnica prevista no Decreto nº9.169/2018 e Lei Complementar nº312/2017 em relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança. O estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento supramencionado, foi protocolado na **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação**, e encaminhado ao **Corpo Técnico de Análise (CTA)** para apreciação e parecer.

Ressalta-se que é um importante papel do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), dentre as várias funções do estudo, apresentar as ações corretivas, preventivas ou compensatórias para mitigação dos impactos causados pelo objeto do estudo.

Há, conforme o EIV apresentado, proposta de instalação de **320 Unidades Habitacionais** no empreendimento, com estimativa de **1.280 habitantes**.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

O empreendimento está localizado na porção sul do município, em região com baixa densidade populacional, esparsa presença de equipamentos institucionais, infraestrutura e transporte coletivo.

Segundo o Plano Diretor (Lei Complementar nº 312/2017), a área do empreendimento está inserida na Macrozona de Estruturação Urbana (MEU), que é definida pelo seguinte artigo:

Art. 21. *A Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) consiste nas regiões periféricas do Município, sendo propícia à ocupação de média densidade populacional e construtiva. Representam as áreas de expansão da ocupação urbana, devendo ser direcionadas ao uso misto, com equilíbrio entre a oferta de moradia, atividades econômicas e a oferta de infraestrutura e transporte.*

São objetivos, também conforme a Lei Complementar nº 312/2017, da Macrozona de Estruturação Urbana (MEU):

Art. 22. *São objetivos da Macrozona de Estruturação Urbana (MEU):*

- I - estimular a ocupação equilibrada, a compatibilização do uso e a ocupação do solo com a oferta de sistema de transporte coletivo e de infraestrutura e serviços;*
- II - incentivar a implantação de atividades econômicas de baixo impacto ambiental;*
- III - diminuir as desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;*
- IV - incentivar a ocupação habitacional, em especial, Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);*
- V - promover a qualificação e a consolidação das centralidades de bairro existentes – São José, Revista / Dona Benta, Monte Sion e Casa Branca – melhorando a oferta de serviços, comércio e equipamentos comunitários;*
- VI - reestruturar e qualificar a rede viária interna aos bairros.*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

Conforme exposto pelo artigo 22, se evidencia que, mesmo possibilitando-se a instalação de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) na Macrozona de Estruturação Urbana, há a necessidade do equilíbrio entre os usos a serem instalados na região e a infraestrutura de suporte necessária.

No que diz respeito aos equipamentos educacionais da região, mesmo que na Área de Influência Indireta (All), não se apresenta capacidade de absorção da demanda gerada pelo empreendimento com cerca de **319 vagas** destinadas a **creche** e **ensino fundamental** nos equipamentos da área.

Dada a demanda informada no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com cerca de **320 consultas por mês**, considera-se que as unidades de saúde na região como a UBS Casa Branca, UBS Jardim Vitória e UBS Tabamarajoara, e que estão fora da Área de Influência Indireta, não comportam acréscimo no atendimento.

A instalação do empreendimento tem, no entorno imediato, sistema viário apresentando poucas conexões com outras vias e concentrando o fluxo de veículos, seja de moradores, visitantes ou de serviços, como a coleta de lixo, na Rua Joaquim de Oliveira, Estrada do Matsuzaki e Estrada dos Neves, há dessa forma assimetria na acessibilidade. A Rua Joaquim de Oliveira, para que possa atender plenamente ao uso proposto, deverá ser dotada de características técnicas suficientes, como leito carroçável para comportar minimamente passeio público, infraestrutura de drenagem de águas pluviais, faixa de circulação para veículos em dois sentidos e *cul-de-sac* com geometria que possa garantir a manobra livre de retorno para veículos longos, como o caminhão da coleta de lixo. O acesso, pela Rua Joaquim de Oliveira também evidencia a necessidade de vagas para visitantes no interior do empreendimento uma vez que suas características físicas não possibilitam o estacionamento de veículos na via. Também há, pela insuficiente capilaridade no viário e baixa densidade demográfica, escassa oferta de linhas no transporte coletivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

Após análise do estudo apresentado pelo interessado, o Corpo Técnico apresenta as seguintes considerações:

1. Considerando os impactos nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento, a respeito da oferta de áreas públicas, a **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação aponta a necessidade de implantação das seguintes medidas mitigadoras:**

1.1. **Doação de área de 1.280 m² para implantação de uso institucional, localizada na Área de Influência Direta (AID) ou na Área de Influência Indireta (AI), segundo previsto no item C, do artigo 43, da Lei Complementar nº 025 de 1996.**

1.2. **A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação recomenda ainda, que durante a execução dos empreendimentos sejam tomadas as seguintes precauções:**

- a) Observância aos limites aceitáveis da geração de ruídos segundo legislação e normas técnicas vigentes;
- b) Atendimento aos limites de vibrações permitidos perante a legislação e normas técnicas vigentes;
- c) Controle do material particulado em suspensão por meio da aspersão de água no canteiro, telas de proteção das fachadas ou outros meios disponíveis.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

2. Considerando os impactos nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento, no que tange aos sistemas ambientais, a **Secretaria Municipal de Meio Ambiente** aponta a necessidade de implantação das seguintes medidas mitigadoras:

2.1. **Apresentação de projeto de arborização (paisagístico) no interior do empreendimento.**

2.2. A **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**, para complementações ao projeto em aprovação na SMPUH, **recomenda** o atendimento aos seguintes itens:

- a) Elaboração e apresentação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;
- b) Relação e localização das espécies arbóreas em extinção, citadas no EIV, bem como seu tratamento (supressão, replantio, etc) quando da implantação do empreendimento.

3. Considerando os impactos nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento, com relação a mobilidade, a **Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana** aponta a necessidade de implantação das seguintes medidas mitigadoras:

3.1. **Abertura de acesso ao empreendimento através da Rua Valdecir Ferreira dos Reis para que seja garantida melhor distribuição do trânsito gerado pelo empreendimento e seja alcançada maior acessibilidade ao transporte coletivo. Ressalta-se que o viário, seja a implantar ou a requalificar, deve atender aos padrões técnicos de preparo do solo (corte, aterro,**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

compactação, etc) para, por fim, receber asfaltamento, sinalização horizontal e vertical, além de ser dotado de guias e sarjetas para condução das águas pluviais.

3.2. Implantar abrigo para ônibus na Rua Valdecir Ferreira dos Reis.

3.3. A **Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana** recomenda ainda, que durante a execução dos empreendimentos sejam tomadas as seguintes precauções:

- a) A empresa deverá instalar na via, antes do início da execução da obra, sinalização viária temporária, conforme estabelece o Anexo II do Código de Trânsito Brasileiro – CTB;
- b) Deverá ser priorizada a circulação de pedestre devidamente protegida por dispositivos de segurança adequados caso a intervenção ao passeio e a acessibilidade aos lotes lindeiros;
- c) Não serão permitidos comboios acima de 03 (três) veículos para o recebimento de materiais para execução da obra;
- d) Deverá ser promovida, sempre que necessário, a limpeza da via ao sair e ao adentrar o local da obra;
- e) Caso haja necessidade de transporte de materiais com volume superdimensionado, a Secretaria Municipal de Trânsito e Mobilidade Urbana – SMTMU deverá ser oficializada para programação da entrega.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

4. Considerando os impactos nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento, com o incremento no atendimento dos equipamentos de saúde, a **Secretaria Municipal de Saúde aponta a necessidade de implantação das seguintes medidas mitigadoras:**

4.1. **Construção de 01 (uma) Unidade Básica de Saúde de porte II, para comportar duas equipes de Saúde da Família, conforme padrão proposto pelo Ministério da Saúde na portaria 340 de 04/03/2013 do Programa de Requalificação das Unidades Básicas de Saúde, dotada de equipamentos de escritório (mesas, cadeiras e armários), em terreno público indicado pela Prefeitura.**

5. Considerando os impactos nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento, com relação a demanda gerada para atendimento educacional, a **Secretaria Municipal de Educação aponta a necessidade de implantação das seguintes medidas mitigadoras:**

5.1. **Construção de 01 (uma) escola, com 08 (oito) salas, de no mínimo 49 m² de área por sala de aula, e demais dependências para garantia do seu funcionamento, com equipamentos de escritório (mesas, cadeiras e armários), para atender crianças de 4 a 10 anos a ser construída em terreno público indicado pela Prefeitura.**

Este Parecer Técnico Conclusivo não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis complementares de outros órgãos, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos da Prefeitura e legislação em vigor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

Sendo este o parecer, assinam todos os membros deste Corpo Técnico de Análise e representantes de Secretarias convidados.

Atenciosamente,

VALTER FORTUNATO MIRANDA, Matrícula nº 19.372
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

BRUNO VALENTIM RETRÃO, Matrícula nº 21.425
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

INGRID FERREIRA DA COSTA, Matrícula nº 21.410
Secretaria Municipal de Manutenção e Serviços Urbanos

FABIO LUIZ DOS SANTOS, Matrícula nº 17.389
Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana

EWERTON MENDES ROSA, Matrícula nº 21.233
Secretaria Municipal de Saúde

ALEXANDRE BUENO MIRANDA, Matrícula nº 9.513
Secretaria Municipal de Educação