

PADDAN SBC SPE Ltda

São Bernardo do Campo



Estudo de Impacto de Vizinhança

Condomínio Residencial Vertical Multifamiliar – 600 UH

Habitação de Mercado Popular – HMP

Faixa de Renda de 07 a 10 salários-mínimos

Habitação de Interesse Social – HIS

Faixa de Renda de 00 a 05 salários-mínimos

Fevereiro/2022

1.	Introdução	4
2.	Legislação Urbanística.....	8
2.1.	L.F. nº 10.257/2001:.....	8
2.2.	L.M. nº 6.184/2011:	9
2.3.	L.M. nº 6.222/2012:	9
2.4.	L.M. nº 5.714/2007:	10
3.	Objetivos da Apresentação do EIV.....	14
4.	O Empreendimento.....	15
4.1	–Descrição do Empreendimento:	15
5.	Caracterização do Empreendimento	16
5.1.	Localização do Empreendimento	16
5.2.	Caracterização do Empreendimento	17
5.3.	Caracterização da Atividade	20
5.4.	Caracterização do Meio Biótico existente	20
5.5.	Principais Acessos ao Empreendimento	23
5.6.	Transportes.....	28
6.	Caracterização do Entorno do Empreendimento	32
6.1.	Caracterização da Vizinhança Imediata:	33
6.2.	Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio= 500m):	35
7.	Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da Implantação do Empreendimento	40
7.1.	Adensamento Populacional.....	40
7.2.	Equipamentos Urbanos.....	41
7.3.	Equipamentos Comunitários	43
7.4.	Geração de Resíduos durante as obras de construção.....	43
7.5.	Emissão de particulados na atmosfera	44
7.6.	Emissão de Ruídos	45
7.7.	Ventilação e Iluminação	45
7.8.	Vibração:	46
7.9.	Meio Ambiente.....	46
7.10.	Aumento da Circulação viária e de pedestres	47

7.11. Impacto Socioeconômico	47
8. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da operação do Empreendimento.....	48
8.1. Adensamento Populacional.....	48
8.2. Equipamentos Urbanos.....	50
8.3. Equipamentos Comunitários	50
8.4. Geração de Resíduos durante à operação	54
8.5. Emissão de partículas na atmosfera	54
8.6. Emissão de Ruídos	55
8.7. Ventilação e Iluminação	55
8.8. Vibração.....	56
8.9. Meio Ambiente	56
8.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres	57
8.11. Valorização imobiliária	58
8.12. Impacto Sócio-econômico	58
9. Conclusão	59

1. Introdução

O termo “impacto de vizinhança” é usado para descrever impactos locais em áreas urbanas, tais como sobrecarga do sistema viário, saturação da infraestrutura, como redes de esgotos e drenagem de águas pluviais, alterações microclimáticas derivadas de sombreamento, aumento da frequência de intensidade de inundações devido à impermeabilização do solo, entre outros. Planos diretores e leis de zoneamento, instrumentos bem difundidos de política urbana, não se mostram suficientes para “fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno” (Rolnik et al., 2002, p.198).

O entendimento dos limites desses e de outros instrumentos de planejamento e gestão ambiental urbana, como padrões de ruído, levou urbanistas e outros profissionais a proporem uma modalidade específica de avaliação de impacto ambiental adaptada a empreendimentos e impactos urbanos, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. O conceito foi adotado pelo Estatuto da Cidade, em seus artigos 36, 37 e 38, lei nº 10.257, Brasil, 2001:

“Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental."

O Estatuto da Cidade conferiu ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV um conteúdo muito próximo de um Estudo de Impacto Ambiental - EIA.

No Município de São Bernardo do Campo, a L.M. nº 5.714/2007, dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

O EIV está disposto também, na L.M. nº 6.184/2011 que institui o Plano Diretor do Município, em sua Seção X do Capítulo I que trata dos Instrumentos de Indução e Controle do Desenvolvimento Urbano.

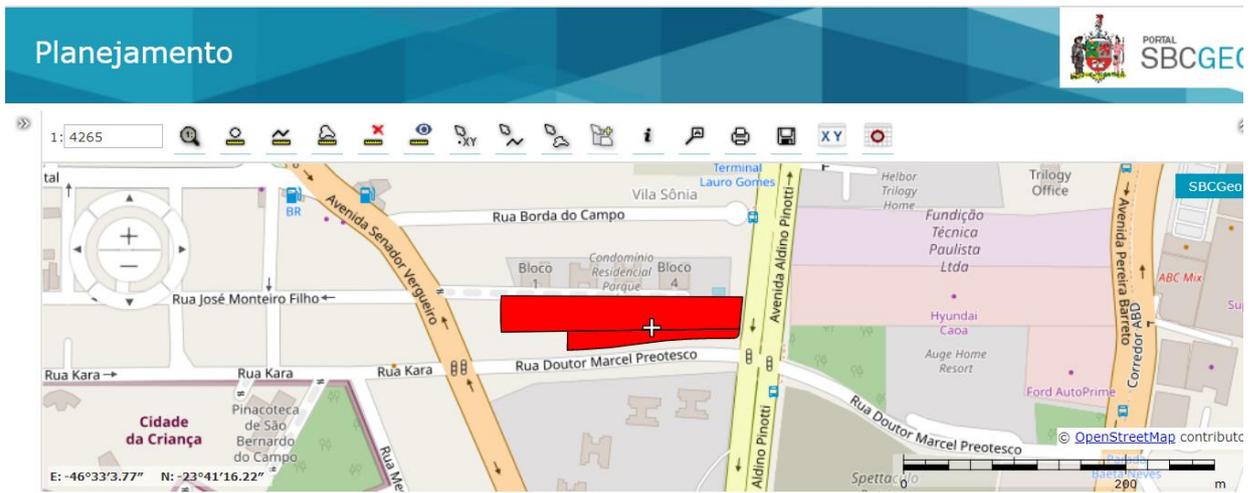
E, na L.M. nº 6.222/2012, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo, em seu Título IV - dos Empreendimentos Geradores de Impacto, Capítulo II - dos Empreendimentos de Impacto à Vizinhança e no Título VI – dos procedimentos de Aprovação e Fiscalização, Capítulo III – dos procedimentos de análise e aprovação dos Empreendimentos de Impacto.

Nessa mesma lei, em seu artigo 68, são considerados empreendimentos de impacto à vizinhança os usos:

I - Residencial Multifamiliar (R2), quando a área construída computável for maior do que 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) ou se o número de vagas de estacionamento for superior a 500 (quinhentas).

Por esse enquadramento, apresentamos o presente estudo, visando o atendimento da Legislação, uma vez que se trata de empreendimento a ser implantado em terreno situado no Bairro Centro, na Avenida Aldino Pinotti, com 8.712,97m² e terá 62.533,40m² de área construída.

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)



Fonte: <https://geo.saobernardo.sp.gov.br>



Localização do Bairro Centro no Município de São Bernardo do Campo
Fonte: <http://www.saobernardo.sp.gov.br>

2. Legislação Urbanística

2.1. L.F. nº 10.257/2001:

A Lei Federal nº 10.257/2001 que instituiu o Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social, que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, garantindo o direito à cidade sustentável, à terra urbana, à moradia, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos e também ao trabalho e ao lazer.

O Estatuto da Cidade criou, em sua Seção XII, artigos nº 36, 37 e 38, o importante instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Conforme a L.F nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, na Seção XII:

“Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Valorização imobiliária;
- V – Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – Ventilação e iluminação;
- VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental.”

O Estudo de Impacto de Vizinhança reforça os instrumentos de política urbana como o Plano e a Lei de Zoneamento para fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que frequentam o seu entorno.

2.2. L.M. nº 6.184/2011:

Em São Bernardo do Campo, o instrumento de política urbana foi adotado pela L.M. nº 6.184/2011 que instituiu o Plano Diretor do Município, em sua Seção X do Capítulo I que trata dos Instrumentos de Indução e Controle do Desenvolvimento Urbano.

“Art. 95 - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento que deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - ventilação e iluminação;
- X - vibração;
- XI - periculosidade;
- XII - riscos ambientais; e
- XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.”

2.3. L.M. nº 6.222/2012:

A L.M. nº 6.222/2012, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo, tem suas referências disciplinadoras nos:

- Título IV - dos Empreendimentos Geradores de Impacto e Capítulo II - dos Empreendimentos de Impacto à Vizinhança

- Título VI – dos procedimentos de Aprovação e Fiscalização e Capítulo III – dos procedimentos de análise e aprovação dos Empreendimentos de Impacto.

2.4. L.M. nº 5.714/2007:

A L.M. nº 5.714/2007, que dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, define o EIV como o “conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação do mesmo”.

Para elaboração deste Estudo, serão adotadas as definições previstas no art. 3º da L.M. nº 5.714/07:

I – Vizinhança imediata: são os lotes vizinhos ou defronte às ruas do empreendimento ou atividade;

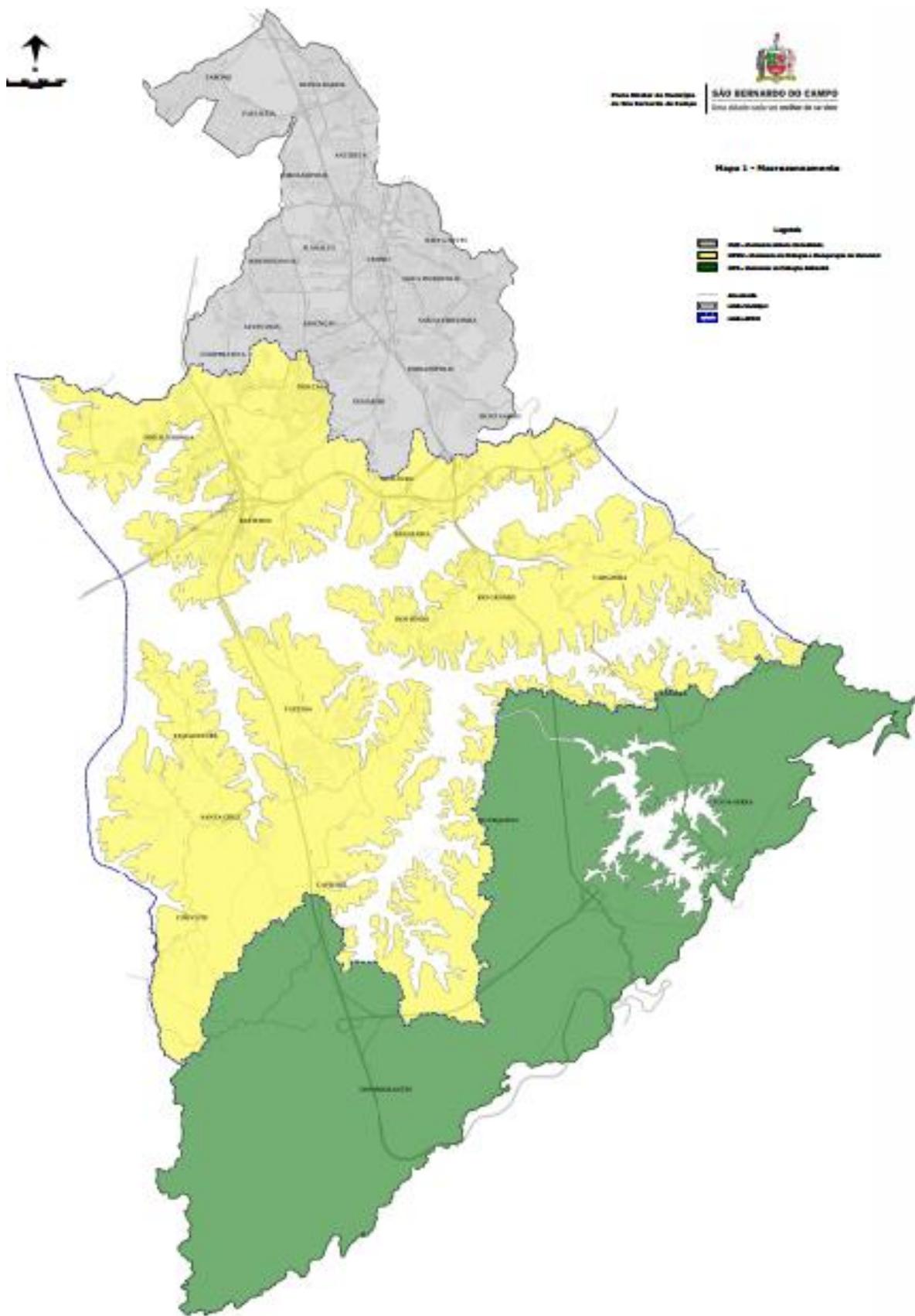
II – Vizinhança mediata: são as áreas ou quadras vizinhas definidas como vizinhança, possuindo um raio de abrangência de até 500m (quinhentos metros) de interferência do empreendimento ou atividade.

Ainda nessa mesma lei, acrescenta em seu artigo 5º:

“O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a proposição de solução das seguintes questões:

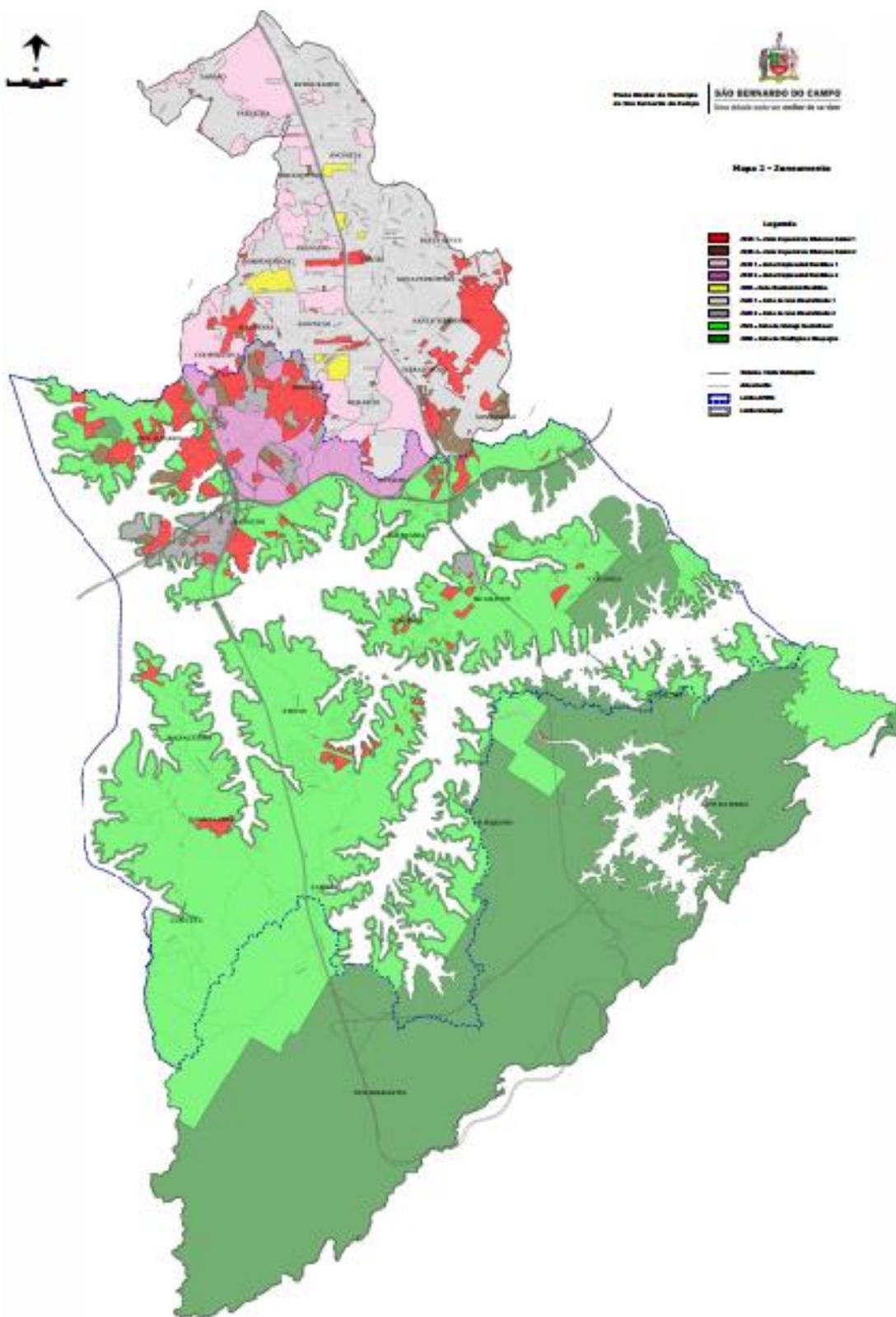
- I- adensamentopopulacional;
- II- uso e ocupação do solo;
- III- valorizaçãomobiliária;
- IV- áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

- V- equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica do empreendimento, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos e líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI- equipamentos comunitários como os de saúde e educação;
- VII- sistema de circulação e transportes incluindo entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII- poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX- ventilação e iluminação;
- X- vibração;
- XI- periculosidade;
- XII- riscos ambientais;
- XIII- impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no entorno."



Macrozoneamento Municipal

Fonte: <http://www.saobernardo.sp.gov.br/documents/10181/23112/Mapa+1+-+Macrozoneamento.pdf>



Zoneamento Municipal

<http://www.saobernardo.sp.gov.br/documents/10181/23112/Mapa+2+-+Zoneamento.pdf>

3. Objetivos da Apresentação do EIV

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança segue as diretrizes e parâmetros estabelecidos na L.M. nº 6.222/2012, Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial ao contido no Art. 68.

Em atendimento ao disposto no Art. 5º da L.M. nº 5.714/2007, que dispõe sobre a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como as demais orientações técnicas, este Estudo visa diagnosticar os principais problemas urbanos a partir da implantação do empreendimento e, se for o caso, oferecer medidas mitigadoras para absorver os possíveis impactos à vizinhança, visando a manutenção e a melhora da qualidade de vida dos residentes na vizinhança.

Na legislação, o EIV está definido como o “conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação do mesmo”.

A aprovação do EIV é pré-requisito para a obtenção do Alvará de Construção e posteriormente, do Habite-se.

4. O Empreendimento

4.1 – Descrição do Empreendimento:

Trata-se de um Condomínio Residencial Vertical Multifamiliar, na modalidade Habitação de Mercado Popular - HMP e Habitação de Interesse Social – HIS, tendo 600 apartamentos, a ser implantado em terreno situado na Avenida Aldino Pinotti esquina com a Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara).

Objetivo: IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL MULTIFAMILIAR

03 Torres Residenciais – 600 apartamentos. (HMP – 540 UH e HIS 60 UH.)

Interessado: **PADDAN SBC SPE Ltda.**

CNPJ: 42.671.457/0001-78

Endereço: Avenida Pedro II, nº 620 – Sala 133C

Bairro Jardim – Santo André – SP. CEP 09080-000

Telefones: (11) 4979-5283

Representante: Paulo Antonio

e-mail: paulo@paddan.com.br

Local: Av. Aldino Pinotti esquina com a Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara), Bairro Centro, São Bernardo do Campo.

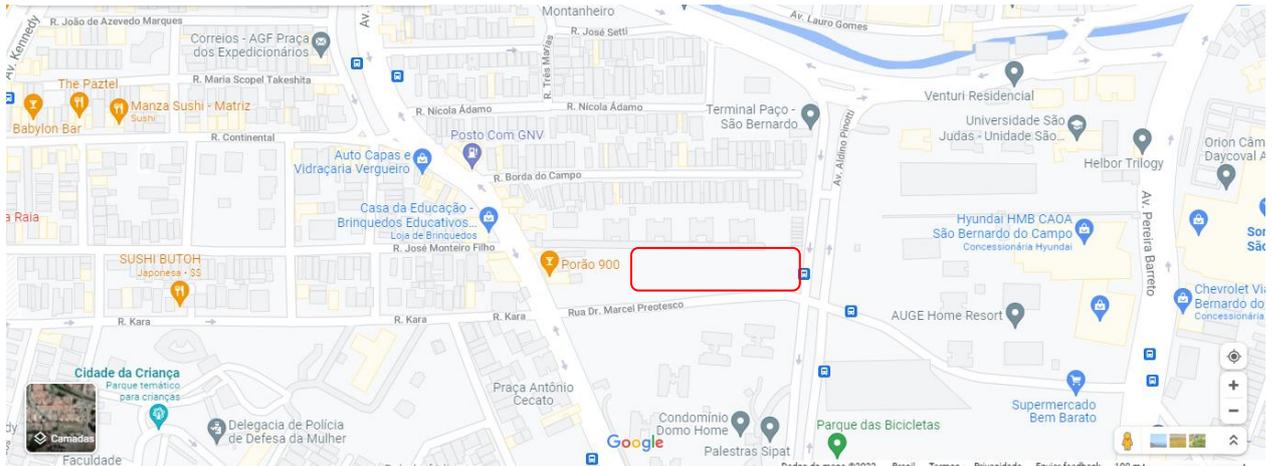
Áreas: Terreno: 8.712,97m².

A Construir (Total): 62.533,40 m².

Matrícula: 143.657 do 1º Oficial de Registro de Imóvel de São Bernardo do Campo.

Inscrição Imobiliária: 007.074.158.000

007.074.178.000 (parte 007.074.145.000)

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)

Fonte: <https://maps.google.com.br/>

5.2. Caracterização do Empreendimento

O empreendimento será implantado em terreno situado na Av. Aldino Pinotti esquina com a Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara, com área de 8.712,97m².

A área total construída proposta é de 62553,40m², considerando áreas computáveis e não computáveis.

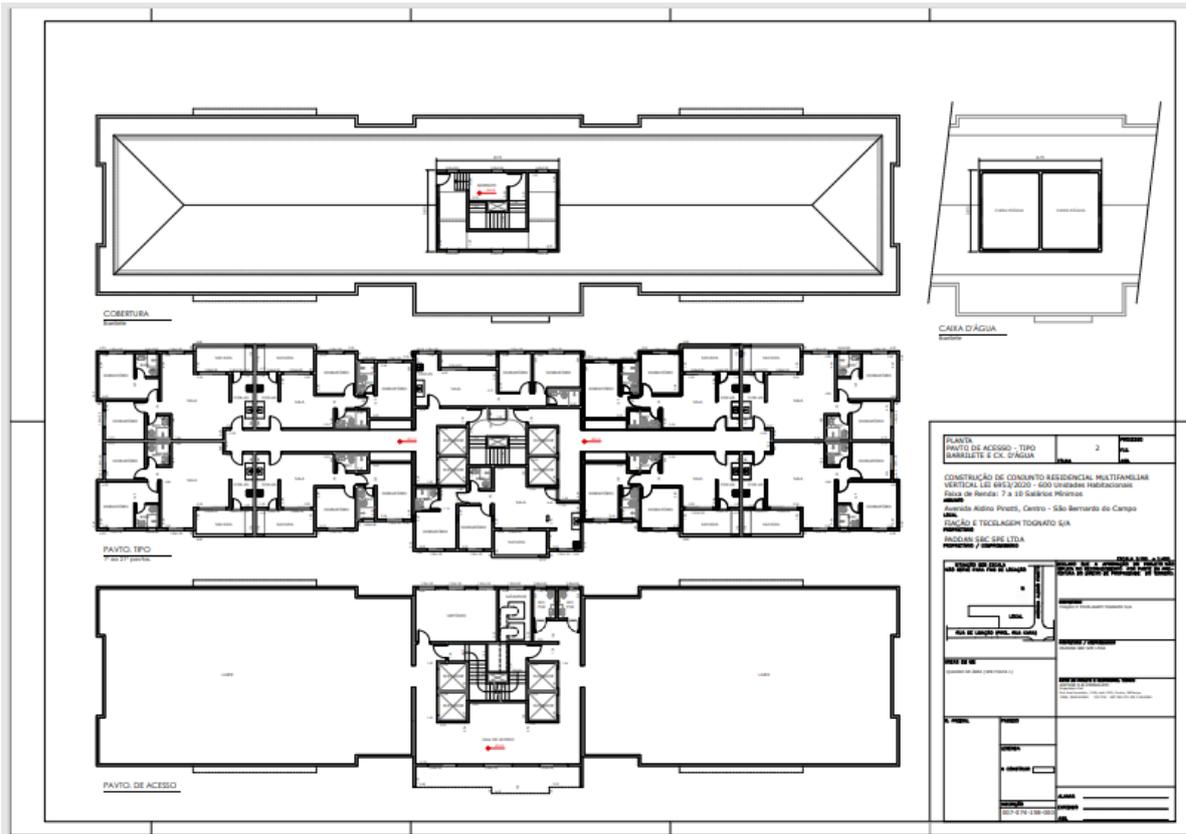
O acesso principal está projetado na Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara), onde estará a portaria de pedestres e veículos.

O empreendimento será composto por 3 torres, com 20 andares e 10 apartamentos por andar, totalizando 600 Unidades Habitacionais, sendo 9 UH, com sala, cozinha/área de serviço, 2 dormitórios, 2 banheiros e sacada, destinados a HMP, e 1 UH, com sala, cozinha/área de serviço, 2 dormitórios e 1 banheiro e sacada destinada a HIS.

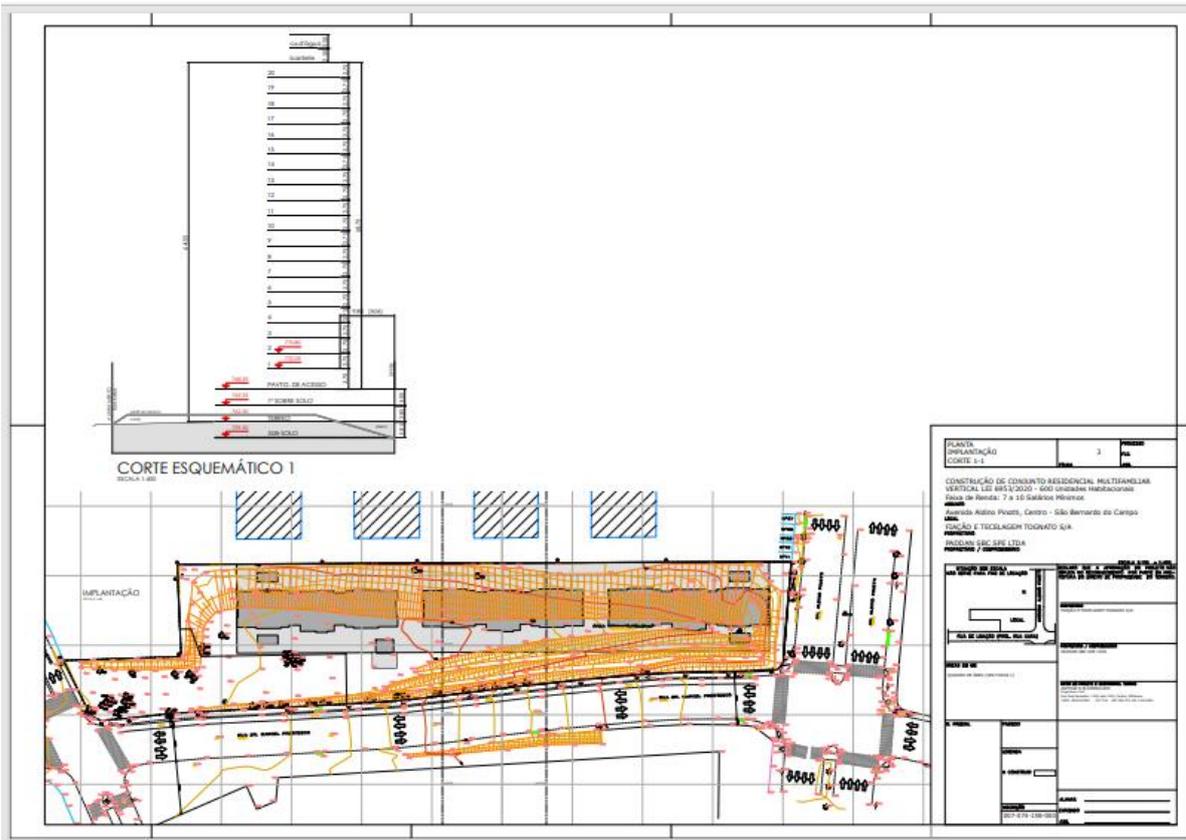
No pavimento de acesso localizado sobre o 1º sobressolo estão localizadas as 4 áreas de lazer, 1 salão de festa, 2 espaços gourmets, 1 espaço fitness e 2 churrasqueiras.

As piscinas, coberta e descoberta, estão localizadas no 1º sobressolo.

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)



Projeto Simplificado – Planta Baixa – Andar tipo



Projeto Simplificado – Corte

5.3. Caracterização da Atividade

O empreendimento destina-se ao uso residencial em Condomínio Vertical Multifamiliar.

Serão 3 (tres) torres residenciais, com total de 600 apartamentos, cuja ocupação das áreas privativas se destinam a moradia.

Estão previstas áreas de lazer ativo e passivo, cobertas e descobertas.

As áreas comuns e de lazer serão compartilhadas as atividades pelos moradores, sendo permitida a utilização dos espaços por convidados, de acordo com o que vier a ser estabelecido no estatuto do condomínio.

Tipologia	Tipo HIS	Tipo HMP
Número de UH por Torre	20	180
Número de UH por andar	1	9
Dormitórios	2	2
Vagas de estacionamento	1	1

5.4. Caracterização do Meio Biótico existente

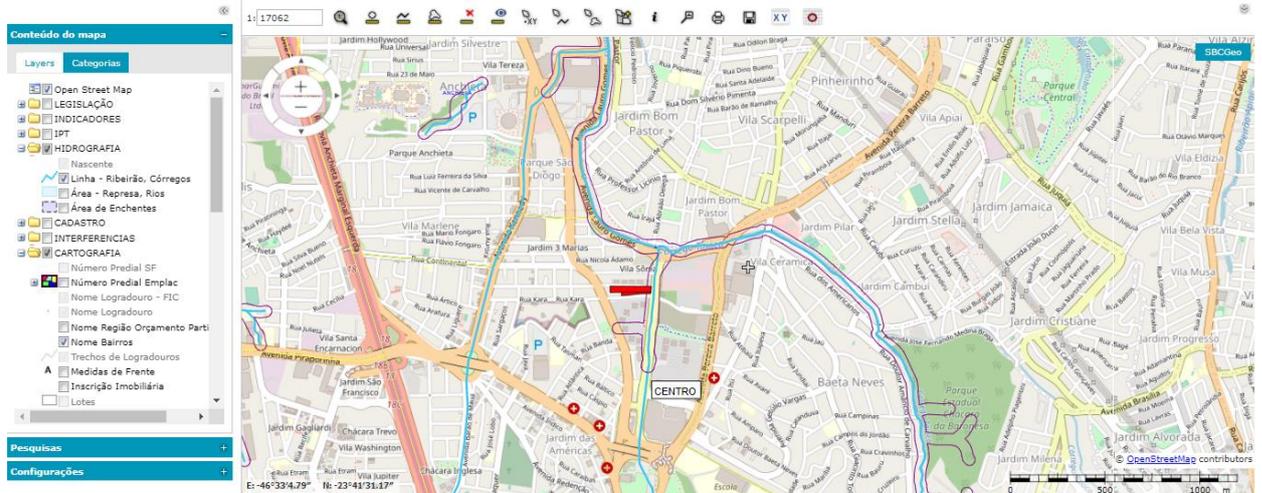
O terreno encontra-se desocupado e está inserido em espaço urbano,

Atualmente a área possui vegetação rasteira e algumas espécies arbóreas que sofrerão manejo, de acordo com as diretrizes e a devida autorização do órgão competente da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo.

Apesar de constar em Ficha de Informação Cadastral – FIC a existência de curso d'água, em consulta do geoportal, o que se verifica é a faixa de preservação da época em que havia um córrego que levava as águas da área do Paço Municipal ao Ribeirão dos Meninos.

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)

Atualmente, existe uma galeria, sob a Avenida Aldino Pinotti, que conduz as águas de chuva do reservatório no Paço Municipal ao Ribeirão dos Meninos, obra executada pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, de acordo com o Projeto Drenar, podendo se desconsiderar este tópico.



Fonte: geoportalsaobernardo.sp.gov.br



Imagem de Satélite 2021

Fonte: GoogleMaps

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)



Vista Terreno – Avenida Aldino Pinotti
Fonte: Foto tirada do local



Vista Terreno
Fonte: Foto tirada do local

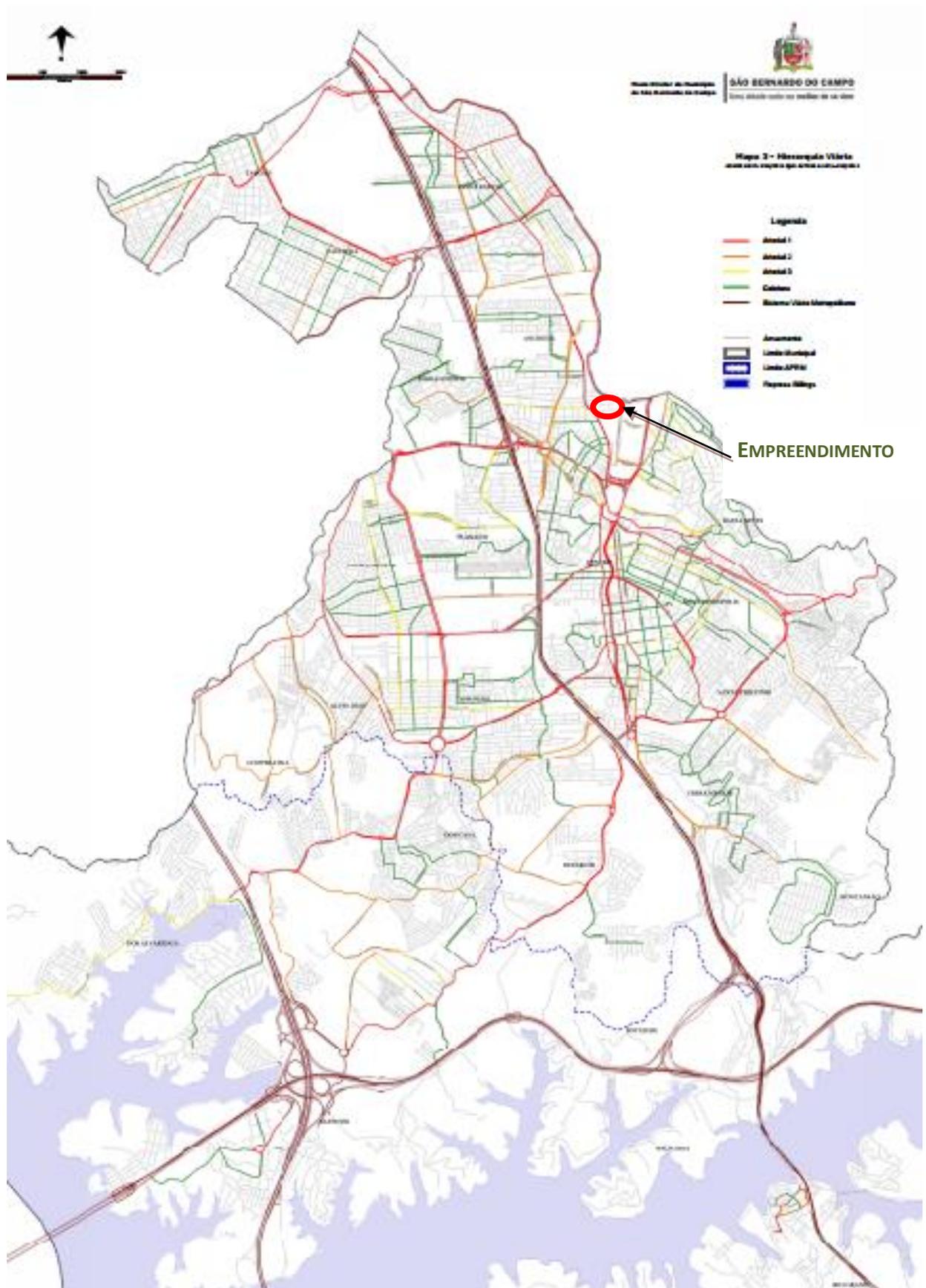
5.5.Principais Acessos ao Empreendimento

O terreno está situado na confluência das vias: Avenida Aldino Pinotti, via classificada como: Arterial 2 e Rua de Ligação (Prologamento da Rua Kara), via classificada como: Arterial 3, conforme Quadro 2 do Anexo XI da L.M. nº 6.222/12 e alterações. Essas classificações beneficiam o empreendimento, permitindo que a entrada principal tenha sido projetada na Rua de Ligação – (Prologamento da Rua Kara).

Sua localização privilegiada possibilita o acesso à outras importantes avenidas do município.

O acesso a outras vias Arteriais, tais como Av. Lauro Gomes, Av. Pereira Barreto, Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Lucas Nogueira Garcês e Av. Senador Vergueiro, faz com que haja de forma direta, e indireta uma ligação fácil entre os demais bairros do município, bem como a outros município do Grande ABC, como: Santo André, São Caetano do Sul e à cidade de São Paulo.

A ligação com essas vias arteriais também possibilita o acesso do empreendimento às rodovias que cortam o Município, como a Via Anchieta e a Rodovia dos Imigrantes, que fazem a ligação viária entre o Planalto Paulista e a Baixada Santista.



Hierarquia Viária de São Bernardo do Campo
Fonte <http://www.saobernardo.sp.gov.br>

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)



Inserção do Empreendimento na malha viária existente

Fonte: www.saobernardo.sp.gov.br-geoportal

As principais vias urbanas de acesso ao local onde será implantado o empreendimento têm as seguintes características físicas e funcionais:

- Avenida Aldino Pinotti: 41,40 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: Arterial 2, conforme L.M. nº 6.222/12.
- Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara): 19m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, possui faixa de ciclo via, classificada como: Arterial 3, conforme L.M. nº 6.222/12.
- Avenida Pereira Barreto: 32 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: Arterial 1, conforme L.M. nº 6.222/12.
- Avenida Lauro Gomes: 17,75 m de largura (pista que pertence a São Bernardo do Campo), pavimentada, duplo sentido de direção com restrição de estacionamento, classificada como: Arterial 1, L.M. nº 6.222/12.
- Rodovia Anchieta: Estrada que faz a ligação da Baixada Santista à Capital, cortando São Bernardo do Campo de Norte a Sul.

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)

Tratando-se de vias importantes na região, tanto a nível municipal quanto intermunicipal, as vias citadas têm trânsito de característica mista, com forte predominância empresarial.

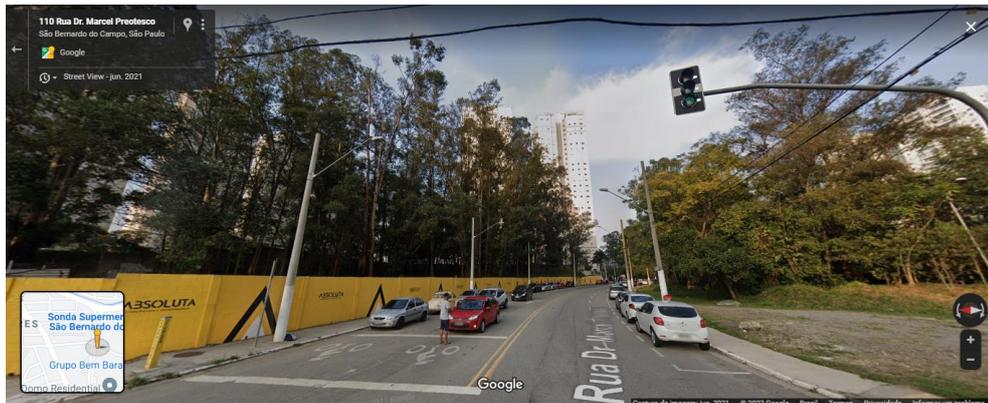


Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)
Fonte: foto tirada do local



Avenida Aldino Pinotti
Fonte: www.google.com/maps

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)



Rua Dr. Marcel Preotesco
Fonte: Foto tirada no local (tirar foto)

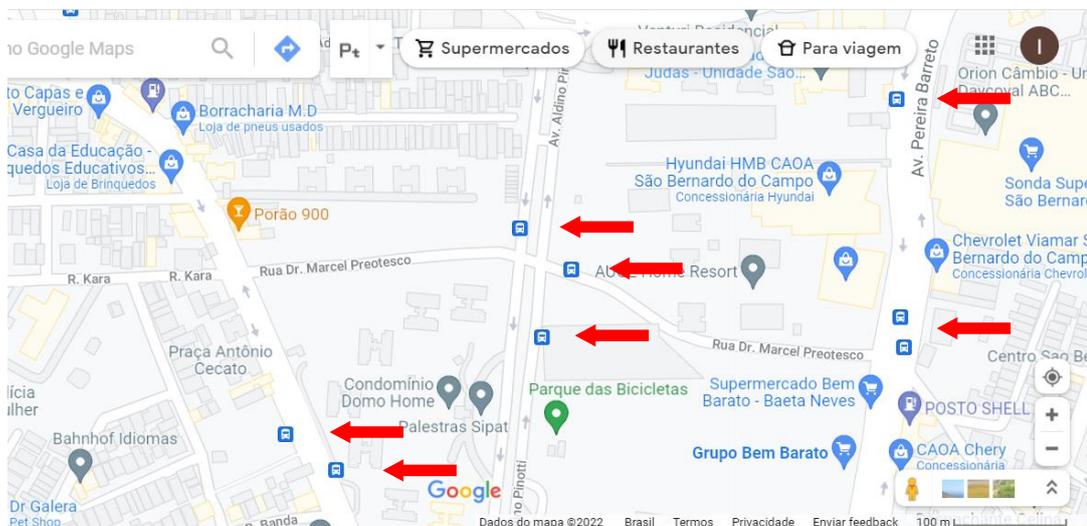


Avenida Aldino Pinotti sentido São Bernardo do Campo – Paço Municipal
Fonte: Foto tirada no local

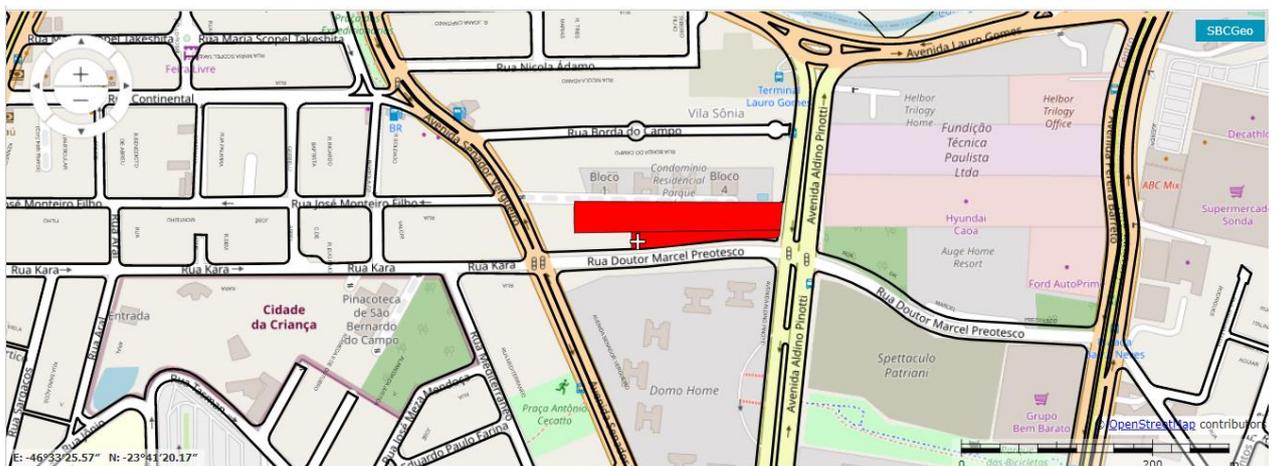
5.6. Transportes

A região onde será implantado o empreendimento em estudo possui localização privilegiada e é servida por transportes públicos, ônibus e tróleibus, municipais e intermunicipais.

Próximo ao empreendimento, na av. Aldino Pinotti com a Av. Lauro Gomes, está instalado o Terminal de Ônibus Lauro Gomes. Próximo ao empreendimento, há a parada de tróleibus, em frente ao condomínio Spettacolo. Em frente ao empreendimento em estudo, na Avenida Aldino Pinotti, e também na Avenida Senador Vergueiro, há outras paradas de transporte coletivo.



Paradas de transporte coletivo no entorno do empreendimento:
Avenida Aldino Pinotti, Avenida Senador Vergueiro e Terminal de Ônibus Lauro Gomes.



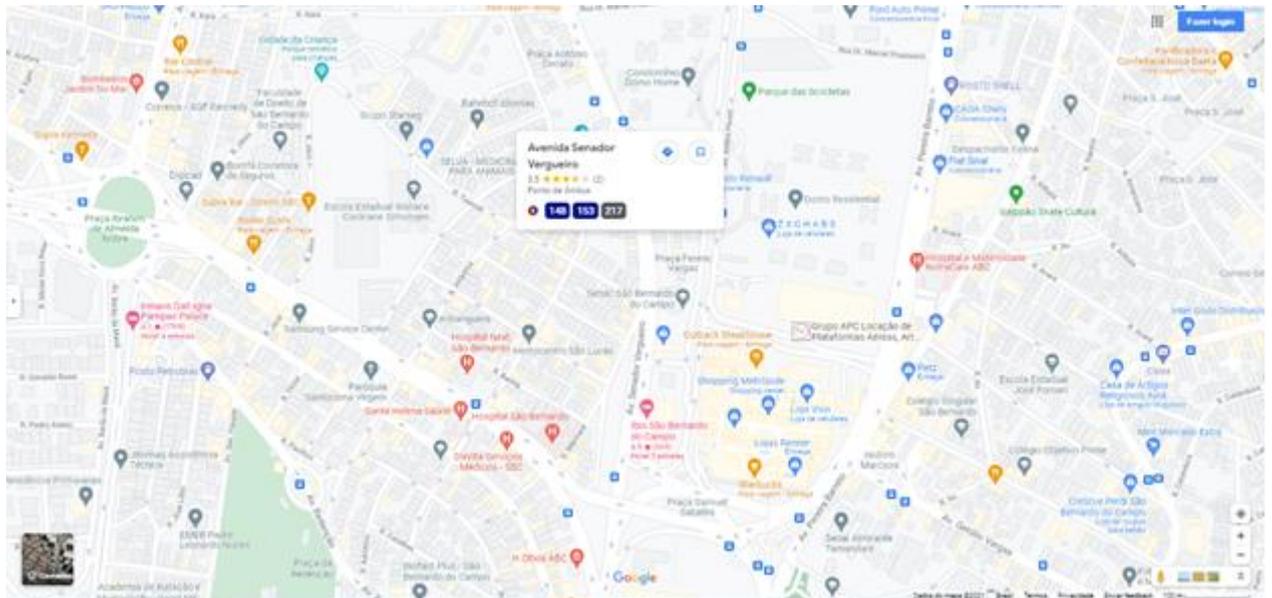
Fonte: Googlemaps e Geoportall PMSBC

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)

Além disso, por estar em região central, outras formas de transporte e mobilidade facilitam o acesso ao empreendimento, tanto no sentido bairro-centro, como no sentido centro-bairro.

As linhas de ônibus que servem a região, são:

Ônibus	01 - Taboão
Ônibus	07C – Av Sadae Takagi
Ônibus	29 - Rudge Ramos (Vergueiro)
Ônibus	33 – Terminal Jardim Pinheiro – B. Alvarenga
Ônibus	43 - Paulicéia
Ônibus	51 - Rudge Ramos
Ônibus	148 - EMTU - São Caetano do Sul (Terminal Rodoviário Nicolau Delic)
Ônibus	153 – EMTU – Terminal Sacomã
Ônibus	217 – EMTU – Vila Guilherme – São Paulo
Ônibus	286 – EMTU – Terminal Santo André
Ônibus	288 – EMTU - Terminal Jabaquara - São Paulo



Fonte: <http://www.emtu.sp.gov.br/>

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)



Terminal de Ônibus Avenida Aldino Pinotti esquina com Avenida Lauro Gomes
Fonte: Foto tirada no local.



Paradas – Avenida Senador Vergueiro

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)



Parada Avenida Aldino Pinotti – Em frente do terreno.



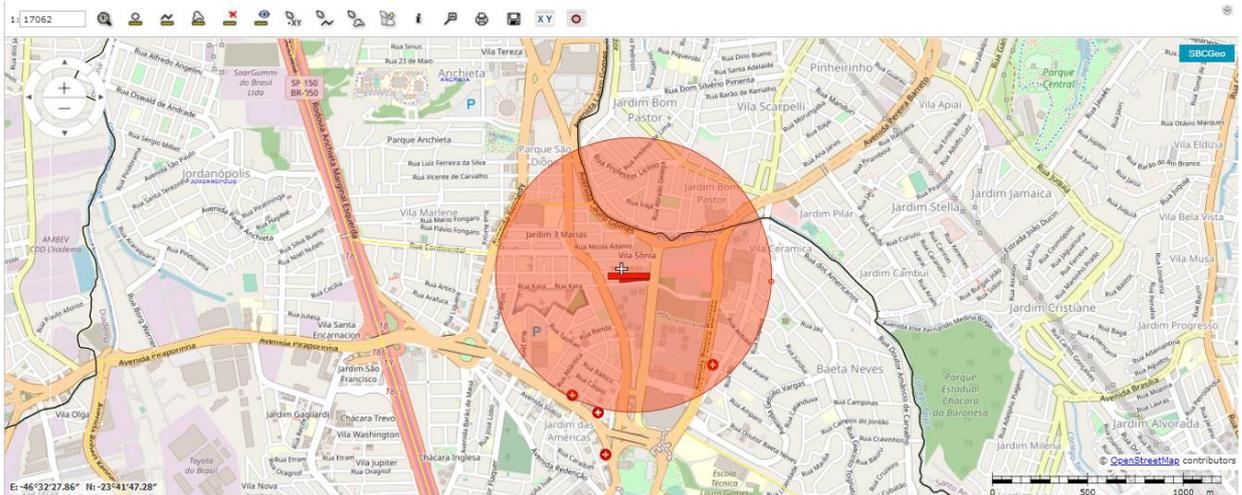
PARADA – AVENIDA ALDINO PINOTTI – SENTIDO BAIRRO.

6. Caracterização do Entorno do Empreendimento

Conforme a L.M. nº 5.714, de 23 de Agosto de 2007, define-se como:

I - Vizinhança Imediata: aquela constituída pelos lotes vizinhos ou defronte às ruas do terreno onde será instalada a atividade;

II – Vizinhança Mediata: são as áreas ou quadras vizinhas definidas como vizinhança, possuindo um raio de abrangência de até 500,00m de interferência do empreendimento ou atividade.



Fonte: geoportal.saobernardo.sp.gov.br



Fonte: Google Earth

6.1. Caracterização da Vizinhança Imediata:

Parte considerável dos lotes existentes nas proximidades do empreendimento, possui grandes dimensões, abrigando vários ramos de atividade do setor residencial, serviços e comercial.

A vizinhança imediata é composta por:

Avenida Senador Vergueiro:

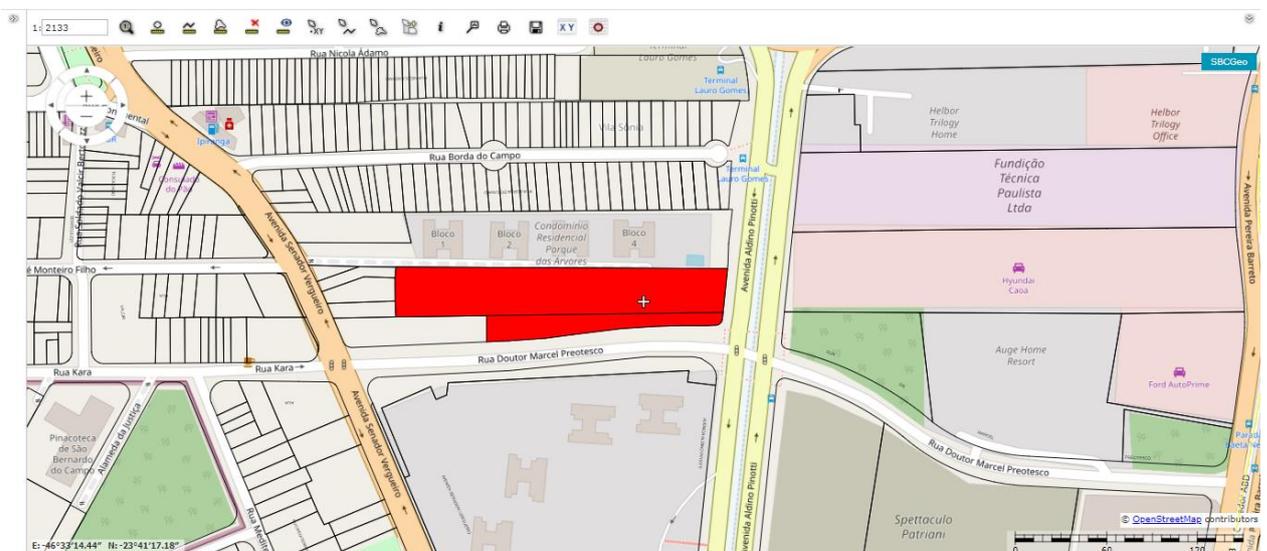
- Condomínio Residencial Parques das Árvores;
- Restaurante;
- Prestação de Serviços;
- Escola.

Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara):

- Condomínio Residencial Domo Home; e

Avenida Aldino Pinotti:

- Comércio. (Hyundai/CAOA)



Vizinhança imediata – Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara), Avenida Senador Vergueiro e Avenida Aldino Pinotti.

Fonte: geoportal. saobernardo.sp.gov.br

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)



Vizinhança imediata – Portaria do Residencial Domo Home (a direita).
Fonte: Foto tirada no local



Vizinhança Imediata – Concessionária de automóveis (Hyundai/CAOA)
Fonte: Foto tirada no local (Vista pela Avenida Pereira Barreto)

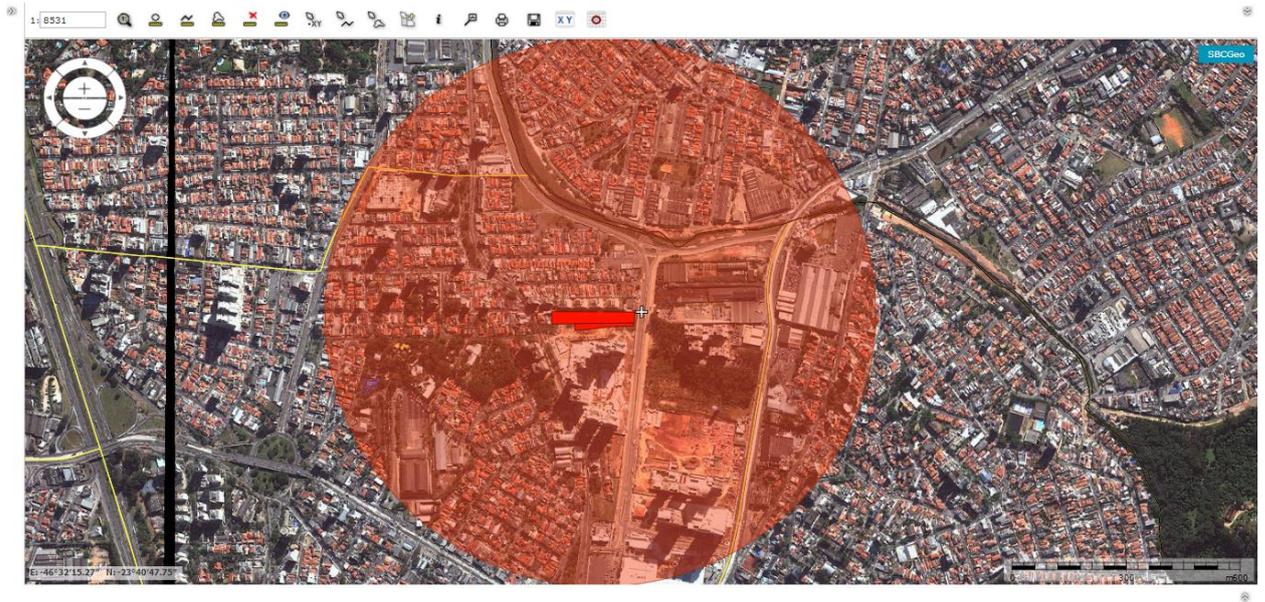


Vizinhança Imediata – Comércio, serviços e condomínio Multifamiliar Vertical "Parque das Árvores".
Fonte: Foto tirada do local.

6.2. Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio= 500m):

A vizinhança mediata (500m) é composta por residências unifamiliares e multifamiliares, comércio e serviços, destacando:

- Supermercado Bem Barato;
- Concessionárias de Veículos;
- SENAC São Bernardo do Campo;
- Sonda Supermercados;
- Universidade São Judas;
- Empreendimentos residenciais multifamiliares;
- Empreendimentos empresariais;
- Comércio e serviços;
- Terminal de Ônibus.



Vizinhança Mediata – vista aérea

Fonte: Google maps - satélite



Vizinhança mediata – Parque das Bicicletas Giacinto Tognato
Fonte: Foto tirada no local



Vizinhança mediata – Rua Dr. Marcel Preotesco esquina com Avenida Aldino Pinotti
Fonte: Foto tirada no local



Vizinhança mediata - Supermercado Sonda e Loja Decathlon
Foto tirada no local



Vizinhança Mediata Hospital e Maternidade NotreDame Intermédica
Fototirada no local

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)

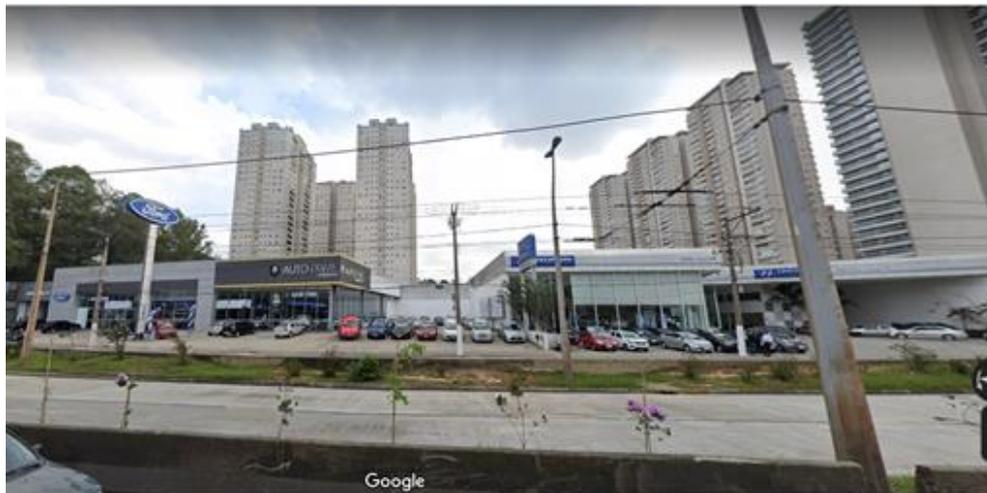


Vizinhança Mediata - Avenida Aldino Pinotti com Avenida Lauro Gomes.
Fototirada no local



Vizinhança Mediata- Universidade São Judas – Unidade São Bernardo do Campo
Fonte: GoogleMaps

Av. Aldino Pinotti com Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)



Vizinhança Mediata: Concessionárias Ford e Hyundai
Fonte: GoogleMaps



Vizinhança Mediata: Concessionária Chevrolet e Sonda Supermercado
Fonte: GoogleMaps



Vizinhança Mediata: SENAC São Bernardo do Campo e Hotel Ibis (ao fundo).
Foto tirada no local



Vizinhança Mediata – Concessionárias Renault e Yamaha
Foto tirada no local

7. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da Implantação do Empreendimento

7.1. Adensamento Populacional

O empreendimento a ser implantado, está projetado com área total de construção de 62.533,40m².

Na execução dos serviços de construção está prevista a contratação de aproximadamente 45 operários no turno diurno.

O horário de funcionamento previsto para a execução das obras será o horário comercial de segunda à quinta-feira, das 07:00h às 17:00h, e às sextas-feira das 07:00h às 16:00h. Eventualmente, poderão ocorrer serviços aos sábados, acompanhando o horário das 07:00 h às 16:00 h.

A programação prevista para a implantação do empreendimento é:

- Início da obra: Novembro/2023;
- Conclusão da obra: Novembro/2026.

No aspecto de adensamento populacional durante a implantação do empreendimento, não haverá impacto negativo a ser considerado.

7.2. Equipamentos Urbanos

Conforme dados obtidos do Perfil Sócioeconômico do Bairro Centro, constante no site da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, Ano Base 2019, temos que o percentual de domicílios particulares com atendimento de serviços básicos no Bairro Centro, dados de 2010:

- 99,6% são atendidos por rede geral de água;
- 97,4% são atendidos por rede geral de esgoto;
- 99,8% têm seu lixo coletado;
- 99,7% têm fornecimento de energia de companhia distribuidora.

O abastecimento de água será realizado pela SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, concessionária que atende o município.

O abastecimento de energia elétrica é feito pela ENEL Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A., concessionária de serviços que atende o município.

O bairro onde se insere o empreendimento é muito bem servido pelos serviços das concessionárias e serviços públicos.

Serão realizadas consultas junto às concessionárias atuantes no município, para que não haja deficiência no abastecimento de água e fornecimento de energia, cujos protocolos serão apresentados em momento oportuno.

Dessa forma, não haverá impacto negativo a ser considerado.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
Divisão de Indicadores Sociais

PERFIL SOCIOECONÔMICO – BAIRRO CENTRO (Atualização 2021/Ano base 2020)

Mapa 1 – Localização do bairro Centro, São Bernardo do Campo



Fonte: Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico/MSIDC.

PERFIL SOCIOECONÔMICO POR BAIRRO – SBC – 2021

7.3. Equipamentos Comunitários

A rede de equipamentos comunitários no Bairro Centro é ampla.

Conforme dados obtidos do Perfil Sócioeconômico do Bairro Centro, a região tem equipamentos que suprem eventuais demandas temporárias.

Com base nos dados fornecidos pelos indicadores sociais acima, existem no bairro, em número de equipamentos públicos, entre outros:

Desenvolvimento Social	11
Saúde	17
Segurança Pública	02
Transporte	02

Durante a fase de implantação do empreendimento, os equipamentos comunitários que poderão eventualmente sofrer alguma demanda temporária, são os de desenvolvimento social, saúde, segurança pública e transportes.

No aspecto de demanda por equipamentos comunitários, durante a execução das obras, o eventual impacto será de pequena monta e temporário.

7.4. Geração de Resíduos durante as obras de construção

Na preparação do terreno, haverá uma significativa movimentação de terra. Será apresentado o Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC para apreciação do departamento competente da Prefeitura, através de expediente próprio, bem como a aprovação do projeto de terraplanagem, que será avaliado no processo de alvará de Construção N° SB.136673/2021-03.

As exigências constantes do Parecer Técnico resultante da análise do Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC, bem como a lei que dispõe sobre movimento de terra, serão rigorosamente atendidos.

Os materiais como a madeira e o ferro serão devidamente separados e encaminhados à devida destinação final.

O projeto prevê utilização de alvenaria estrutural, sendo que os blocos serão entregues embalados em paletes, método que proporciona uma redução de perdas e de volume de entulho.

O gerenciamento dos Resíduos de Construção Civil será priorizado em todas as etapas da obra e durante todo o período das obras. Esses resíduos serão devidamente acondicionados e transportados ao seu destino final, evitando a sua exposição e poluição da via pública e de modo a evitar transtornos à população do entorno ou ao tráfego de pedestres e veículos.

Quanto aos resíduos sólidos gerados na coordenação da obra, escritórios, refeitório e sanitários, serão devidamente acondicionados para a remoção pelo serviço público de coleta.

Neste aspecto, o impacto será devidamente minimizado com as cautelas necessárias, tendo somente a duração do período de construção.

7.5. Emissão de particulados na atmosfera

Serviços de terraplenagem e construção civil são passíveis de emissão de partículas sólidas suspensas na atmosfera na região do empreendimento em que ocorrem, entretanto, ocorrem somente na fase de implantação.

Como medida de proteção e mitigação, serão tomadas as seguintes medidas de controle da poluição atmosférica por material particulado, durante a fase de construção:

- Material extraído será mantido umedecido de forma a diminuir a emissão de partículas;
- As áreas de estocagem de materiais, bem como as vias de circulação interna ao empreendimento, serão mantidas umedecidas sempre que necessário, em especial, no período seco;
- Os pneus dos veículos que saírem do canteiro de obras serão lavados antes de sua saída para evitar carreamento de material terroso para outras vias e sua suspensão pela ação dos ventos.
- As caçambas serão cobertas no caso de transportarem material pulverulento;

- Os equipamentos, máquinas e veículos serão submetidos à manutenção regular periódica;
- A queima de materiais combustíveis, de resíduos e de matéria orgânica será proibida.
- Atendimento da NR 18 – Norma Regulamentadora nº 18, que trata da segurança e saúde no trabalho na indústria da construção, sendo que, durante a construção, os edifícios serão envelopados com rede e serão construídas bandejas para proteção de trabalhadores, pedestres e veículos.

Este impacto a ser causado pela implantação do empreendimento será temporário, porém com a adoção das devidas providencias, será minimizado.

7.6. Emissão de Ruídos

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá a produção de ruídos característicos dos serviços de terraplenagem e fundação promovidos pelos equipamentos a serem utilizados, como trator, pá-carregadeira, escavadeira e caminhões.

A fase da construção civil promove também outros ruídos inerentes a essa atividade, tais como, ruídos produzidos por equipamentos de concretagem, carpintaria, martelletes ou a circulação de materiais e mão de obra. Serão utilizados minigruas e elevador tipo cremalheira.

Entretanto, a atividade da construção civil, pela sua natureza, poderá promover um incômodo temporário no item emissão de ruído, porém, visando minimizar os impactos, as atividades de construção civil respeitarão rigorosamente os horários de funcionamento apresentados neste estudo.

7.7. Ventilação e Iluminação

Durante a fase de implantação do empreendimento residencial, os impactos quanto à ventilação e iluminação na vizinhança, são muito baixos, podendo ser desconsiderados, uma vez que foram atendidos todos os índices de afastamentos e gabarito permitidos pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo em vigor.

7.8. Vibração:

As técnicas construtivas previstas para a execução do empreendimento são:

- Método construtivo: alvenaria estrutural;
- Fundação: estacas de hélice contínua.

A vibração produzida na fase de implantação da fundação por hélice contínua será de pequeno impacto e curta duração, causando um incômodo temporário de nível baixo.

Outros tipos de vibração poderão ocorrer associados à operação dos equipamentos e à movimentação de veículos pesados durante a execução das obras. Esse impacto também será temporário e de intensidade baixa e sempre respeitará os horários estabelecidos.

Nesse aspecto, não haverá impacto significativo à vizinhança a ser considerado.

7.9. Meio Ambiente

O imóvel em estudo para a instalação do empreendimento residencial possui vegetação rasteira, com pouquíssimos exemplares arbóreos que sofrerão manejo em obediência as diretrizes a serem definidas pela Secretaria de Meio Ambiente e Proteção Animal da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, através de expediente próprio.

A remoção e apresentação das medidas compensatórias serão estritamente atendidas em conformidade ao Termo de Compromisso e Responsabilidade Ambiental – TCRA a ser expedido pelo setor competente da Prefeitura de São Bernardo do Campo.

Ainda, para garantir que as intervenções previstas não promovam a geração de dano ambiental e da vizinhança, está previsto que:

- O cronograma das obras considera o regime pluviométrico local evitando-se que os movimentos de terra ocorram em períodos de chuva.
- Planejamento da terraplenagem e do projeto urbanístico objetivando a redução de ocorrência de material excedente e a necessidade de áreas de empréstimo.

- Projeto de aproveitamento da água de chuva para uso em limpezas gerais da obra.

7.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres

Durante a fase de implantação do empreendimento, não se prevê aumento significativo no número de veículos e pedestres na região, constituído pelo acesso de funcionários e trabalhadores das obras.

Os funcionários operacionais, em sua grande maioria utilizarão os transportes públicos. Os demais, utilizarão veículos próprios, motos ou bicicletas para chegar até o local da obra, que serão acomodados dentro do empreendimento, sem prejuízo do viário local.

Nesta fase e neste aspecto, não haverá impactos significativos a serem considerados, por serem de pequena monta e temporários, durante as etapas da obra.

7.11. Impacto Socioeconômico

A construção civil é um grande gerador de empregos, diretos e indiretos e movimentação o comércio e os serviços nos arredores.

Sendo assim, a construção do empreendimento gerará emprego e renda na região, bem como, movimentará os pequenos comércios e serviços das redondezas.

Neste aspecto, o impacto pode ser considerado positivo.

8. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da operação do Empreendimento.

8.1. Adensamento Populacional

Conforme dados obtidos do Perfil Socioeconômico – Bairro Centro (Atualização 2020/Ano Base 2019) da Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, a população residente no Bairro segundo faixa etária, 2010, é de 48.802 indivíduos.

Tomando como base o IBGE - Censo Demográfico de 2010:

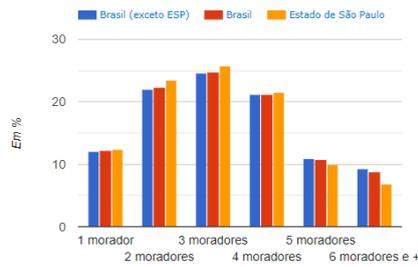
Faixa Etária (anos)	Total	%
Até 3	1.899	3,9
4 a 5	1.033	2,1
6 a 10	2.481	5,1
11 a 14	2.161	4,4
15 a 19	3.006	6,2
20 a 29	8.045	16,5
30 a 39	8.251	16,9
40 a 49	7.541	15,5
50 a 59	6.555	13,4
60 e mais	7.830	16,0
Total	48.802	100,0

Conforme os dados acima verifica-se que 78,3% da população do bairro onde se localiza o empreendimento, está situada na faixa etária acima dos 20 anos.

A densidade domiciliar em São Paulo (3,22 habitantes por domicílio) assemelha-se à média nacional (3,33 hab./dom.) e ao conjunto dos demais Estados (3,36 hab./dom.). A participação de domicílios com até três moradores foi maior em São Paulo do que nos demais Estados, enquanto a daqueles com mais de cinco moradores foi menor. Expressiva, também, foi a proporção de domicílios com apenas um morador (12,3%), tanto em São Paulo quanto no país.

Distribuição dos domicílios, por número de moradores

Estado de São Paulo
2010



Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2010 (resultados preliminares); Fundação Seade.

[Incluir este gráfico em minha seleção.](#)

Fonte: Fundação SEADE

Conforme a Fundação SEADE – Sistema Estadual de Análises de Dados (<https://produtos.seade.gov.br>), a densidade domiciliar no Estado de São Paulo em 2010, o número médio de pessoas por domicílio é 3,22 indivíduos. Com base nessa informação, a estimativa de ocupação dos 600 apartamentos, é de que será de 1.932 pessoas.

Segundo os dados estatísticos do Perfil Socioeconômico da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, para o Bairro Centro, haverá um incremento de 3,96% na população residente no bairro.

Evolução da participação da população no total do Município, Bairro Centro, São Bernardo do Campo, 1980 a 2020:

Região	1980	1991	2000	2010	2020 ⁽¹⁾
Município	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Bairro Centro	9,88%	7,97%	6,29%	6,38%	6,30%

(1) Estimativa

Fonte: IBGE – Censos Demográficos e Estimativas

Analisando os dados acima, constantes do Perfil Socioeconômico do Bairro Centro, em São Bernardo do Campo, verifica-se que, desde 1980, a população do bairro teve expressiva diminuição proporcionalmente ao total da população.

Sendo o Bairro Centro uma região com considerável disponibilidade de recursos e serviços públicos, o empreendimento oferecerá a oportunidade a famílias e/ou grupos com renda familiar compreendida entre 00 e 05 salários-

mínimos (HIS) e de 07 a 10 salários-mínimos (HMP), de residir e usufruir da localização privilegiada que o empreendimento apresenta.

Nesse aspecto, o adensamento populacional a ser promovido caracteriza-se como impacto positivo.

8.2. Equipamentos Urbanos

Conforme dados estatísticos da Prefeitura de São Bernardo do Campo, na região onde se insere o empreendimento, os serviços básicos oferecidos aos domicílios cobrem quase a sua totalidade.

Região	Rede de água	Rede de esgoto	Lixo coletado	Energia
Bairro Centro	99,6%	97,4%	99,8%	99,7%
Município	98,0%	89,0%	99,8%	98,0%

As concessionárias responsáveis pelo consumo de água e energia elétrica definirão as diretrizes para o abastecimento de energia elétrica, água e coleta de esgotos do empreendimento, de acordo com as normas vigentes. Todas as exigências serão atendidas.

Neste aspecto, atendidas as diretrizes das concessionárias de serviços, não há outras medidas mitigadoras a serem apresentadas.

8.3. Equipamentos Comunitários

Utilizando um raio de aproximadamente 500m, previsto em lei, tendo como centro o empreendimento em estudo, o Bairro Centro e o vizinho Bairro Baeta Neves, por sua proximidade, dispõem de equipamentos públicos municipais, dentre outros:

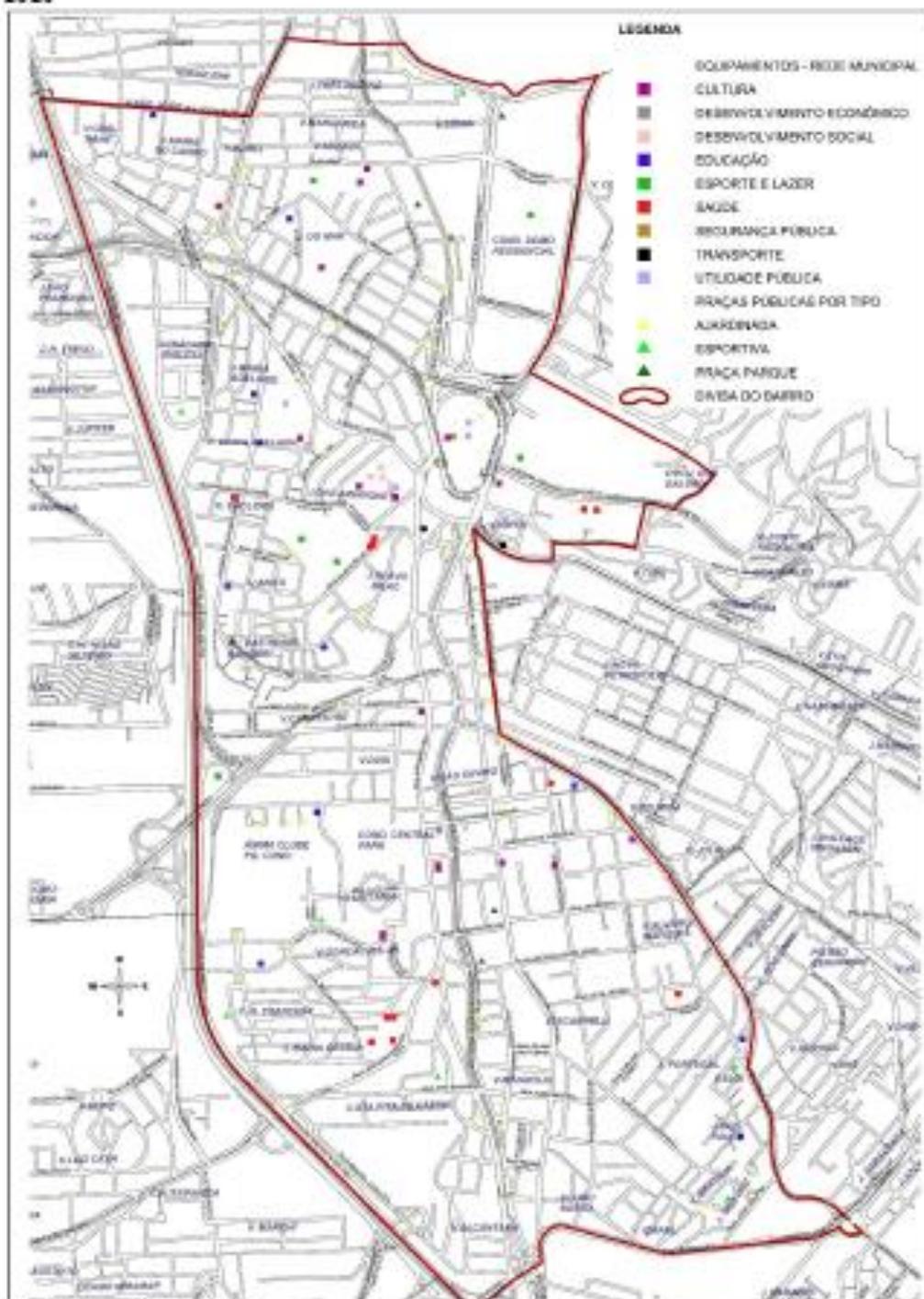
- Equipamentos de ESPORTE E LAZER;
- PRAÇA PARQUE;
- PRAÇA ESPORTIVA;
- PRAÇAS AJARDINADAS;
- Equipamentos de EDUCAÇÃO;
- Equipamentos de SEGURANÇA PÚBLICA;

- Equipamentos de CULTURA;
- Equipamento de DESENVOLVIMENTO SOCIAL;



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
Divisão de Indicadores Sociais

Mapa 2 – Equipamentos públicos, rede municipal, bairro Centro, São Bernardo do Campo, 2020



Fonte: Secretaria Municipal M2IC
Elaboração: SOPE, I3M2IC

PERFE. SOCIOECONÔMICO POR BARRIO – SBC – 2021



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
 DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
 Divisão de Indicadores Sociais

Mapa 2 – Equipamentos públicos, rede municipal, bairro Baeta Neves, São Bernardo do Campo, 2020



Fonte: Secretaria Municipal MGIIC
 Elaboração: SOPE, 13MGIIC

Além dos equipamentos públicos anteriormente citados, o Bairro Centro dispõe de uma rede de equipamentos que atendem à população residente, tais como bibliotecas, escolas públicas municipais e estaduais, Pronto Socorro Municipal, entre outros.

A ocupação do condomínio residencial tende a ser feita por um consumidor cujo perfil socioeconômico variável, não aumentando, necessariamente, a demanda por equipamentos comunitários da vizinhança existentes, mas podendo se beneficiar da logística envolvida entre a moradia, o trabalho, a educação e o lazer.

Neste aspecto, não haverá impacto negativo a ser considerado.

8.4. Geração de Resíduos durante à operação

Os resíduos sólidos gerados durante a operação e ocupação do condomínio residencial, serão de característica domiciliar.

A geração de resíduos sólidos no empreendimento será acompanhada de incentivo de práticas de separação, a fim de minimizar a destinação em aterros, bem como promover geração de emprego e renda sustentável.

Está previsto que os resíduos gerados serão acondicionados e recolhidos pelo serviço público de coleta, ou destinados aos programas de reaproveitamento e reciclagem de materiais.

Quanto aos efluentes sanitários gerados no empreendimento terão seu destino de acordo com as diretrizes definidas pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, por meio da rede pública de esgotos sanitários.

Neste aspecto, a operação do empreendimento residencial não gerará impactos a serem considerados.

8.5. Emissão de partículas na atmosfera

Sendo que a atividade pretendida tem carácter residencial, não haverá, com a ocupação do empreendimento, emissão de partículas na atmosfera.

Assim, não há impactos a serem considerados, neste aspecto.

8.6. Emissão de Ruídos

Pelo fato do empreendimento ser de uso residencial, e considerando que os imóveis contíguos são imóveis com predominância de condomínios residenciais, não haverá impacto a ser considerado ou que necessite de mitigação.

8.7. Ventilação e Iluminação

O projeto de implantação do empreendimento residencial foi elaborado respeitando todas as exigências da legislação de uso e ocupação do solo vigente, garantindo os afastamentos e gabaritos necessários à salubridade dos condomínios e reduzindo os impactos de vizinhança neste aspecto.

Alguns imóveis que fazem divisa com o terreno em questão têm uso não residencial.

O vizinho localizado ao Sul do terreno é o condomínio vertical Domo Home, que está separado do empreendimento em estudo pela Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara), com 19m (dezenove metros) de largura.

Na face Norte do empreendimento, encontra-se o condomínio Parque das Árvores.

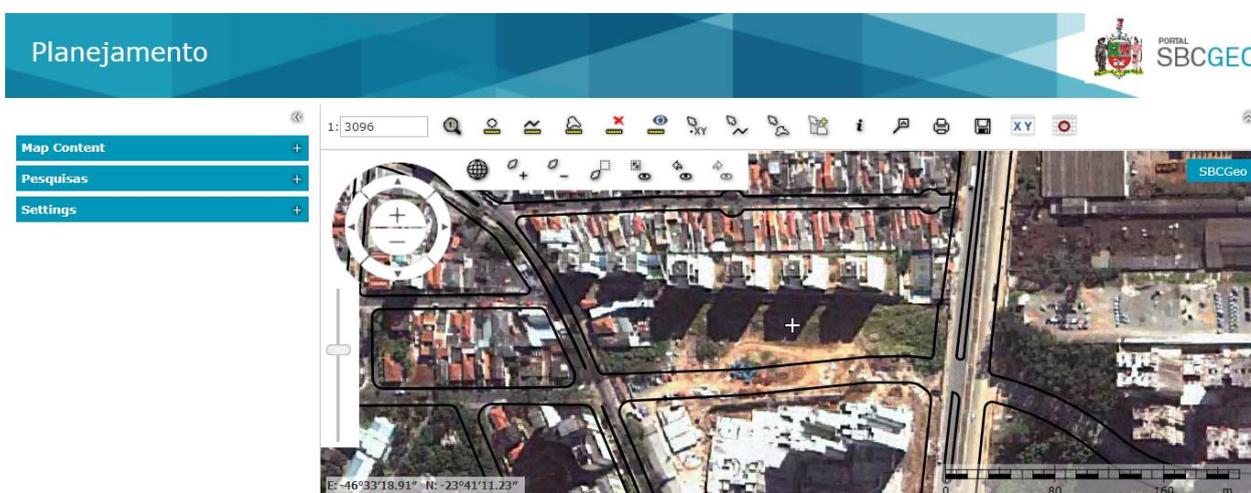


Imagem de satélite Word View 2011
Fonte: Geoportail PMSBC

Como verifica-se na imagem de satélite, pela sua posição geográfica, estando o empreendimento situado na face sul do condomínio Parque das Árvores, não causará impacto negativo a ser considerado nesta vizinhança imediata.

8.8. Vibração

Durante a ocupação do empreendimento, não haverá ocorrência de vibração, não gerando impacto a ser considerado.

8.9. Meio Ambiente

Com relação à vegetação existente, todas as exigências que vierem a ser definidas pelo Termo de Compromisso e Responsabilidade Ambiental – TCRA a ser aprovado, em expediente próprio pelo departamento competente da Prefeitura, serão cumpridas até o término de implantação do empreendimento e entrega das unidades habitacionais.

Está prevista a instalação de reservatório de água de captação de águas pluviais, de acordo com a lei municipal 6222/12 e lei estadual 12.526/2007. A água de chuva retida nos reservatórios será utilizada para limpeza gerais.

Serão previstas bacias sanitárias com descarga duo-flash nas unidades habitacionais e nas áreas comuns, visando a redução do consumo de água.

As torneiras a serem instaladas nas áreas comuns serão economizadoras.

Como medida de preservação do meio ambiente e acompanhando a tendência de evolução da indústria automobilística com o surgimento dos veículos elétricos, está prevista a instalação de pontos de abastecimento de veículo elétrico junto às garagens.

Será prevista placas retentoras de calor para as piscinas e utilização de lâmpadas de led.

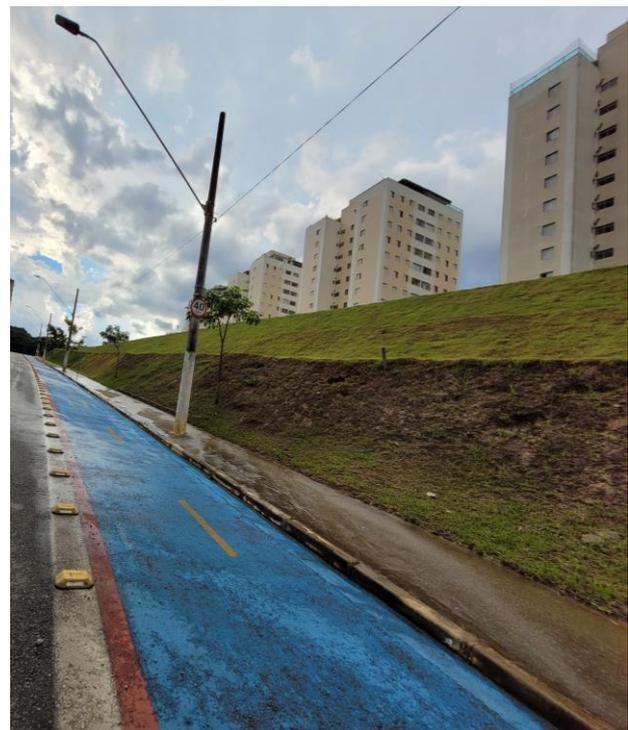
Com as medidas previstas acima, não haverá impacto ambiental significativo na região a ser considerado no aspecto tratado.

8.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres

Este impacto será abordado pelo Estudo do Pólo Gerador de Tráfego (PGT).

O estudo do PGT e a consequente elaboração do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), será composto pelo diagnóstico, conclusão e medidas mitigadoras do impacto no trânsito. Esse Estudo será apresentado em processo próprio para análise e aprovação pela Secretaria de Transportes e Vias Públicas da Prefeitura de São Bernardo do Campo.

Conforme projeto arquitetônico do empreendimento, estão projetadas 600 vagas de estacionamento, sendo 12 vagas para PCD, bem como, área para bicicletas.



Ciclovia da Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara)

Foto tirada no local

Na faixa de ciclovia existente na Rua de Ligação (Prolongamento a Rua Kara), junto ao terreno do empreendimento será prevista a implantação de medidas de sinalização e de segurança.

Nessa faixa está sendo prevista a pintura na cor vermelha com escritas de "PARE" na cor branca no acesso ao empreendimento, na entrada e saída da garagem, assim como a instalação de dispositivos auxiliares de trânsito, que forcem a redução de velocidade dos veículos para acesso ao empreendimento.



Estudo de sinalização de trânsito na faixa de ciclovia da Rua de Ligação (Prolongamento da Rua Kara).

8.11. Valorização imobiliária

A previsão de investimento para a implantação do empreendimento residencial é de R\$ 80.000.000,00.

Pelas características do projeto, o empreendimento harmoniza-se com o entorno existente na vizinhança, integrando-se a região.

Neste aspecto, o empreendimento promove impacto positivo na região.

8.12. Impacto Sócio-econômico

A implantação do condomínio residencial será benéfica para a região, promovendo o atendimento da demanda existente por moradia no município.

A proposta adequa-se à proximidade da moradia, às ofertas de transporte, empregos e serviços na região.

O empreendimento promoverá a geração de empregos diretos e indiretos, para seu funcionamento e para a prestação de serviços domiciliares de toda a ordem, sejam domésticos ou de fornecimento de produtos e manutenção.

O aumento do número de pessoas residentes promove também, o aquecimento do comércio local.

Nesse aspecto, o impacto socioeconômico gerado pelo empreendimento residencial é considerado positivo.

9. Conclusão

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV tem por objetivo analisar os possíveis impactos associados à implantação e operação do empreendimento residencial multifamiliar de HMP e HIS a ser implantado no Município de São Bernardo do Campo pela PADDAN SBC SPE Ltda.

Este documento foi elaborado em atendimento à L.M. nº 5.714/2007, à L.M. nº 6222/2012 e à L.M. nº 6.184/2011.

Trata-se da ocupação de um terreno com área de 8.712,97m², onde será construído o condomínio residencial, composto por 03 torres de apartamentos, totalizando 600 unidades habitacionais e com área total de construção de 62.533,40m².

A avaliação dos impactos associados ao empreendimento foi realizada com base em duas diretrizes principais:

- Impactos gerados e ações de mitigação durante sua implantação;
- Impactos gerados e ações de mitigação em sua ocupação, levando em conta os aspectos tratados neste estudo.

Analisando este Estudo de Impacto de Vizinhança verifica-se que a aplicação dos instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades juntamente com a legislação municipal, mostra-se efetiva na implantação e operação do empreendimento, de forma compatível com a região, atendendo também as políticas locais de desenvolvimento social e econômico do Município.

Observa-se, pelos elementos apresentados neste EIV, que a implantação do empreendimento condominial residencial, gera impactos positivos e permanentes para a vizinhança e para o Município.

O projeto arquitetônico do empreendimento integra-se à região, atendendo as exigências específicas da área, não causando impactos negativos significativos à vizinhança e ao meio ambiente.

Cabe ressaltar a profunda transformação que a região vem sofrendo nas últimas décadas, iniciada com a saída da antiga indústria Fiação e Tecelagem Tognato S.A., tornando-se uma área onde se desenvolveram empreendimentos residenciais e empresariais que vieram a promover a

oferta de habitação e bem como a proximidade entre a residência e o emprego.

Também é de notar que a ocupação residencial em área central otimiza a utilização dos vários equipamentos urbanos e de transportes públicos disponíveis na região.

As medidas mitigadoras apresentadas no presente Estudo de Impacto de Vizinhança são de responsabilidade do empreendedor e visam à sustentabilidade do uso a ser implantado no local, tendo por objetivo atenuar possíveis interferências na região, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população residente.

Ressalte-se que a implantação do empreendimento residencial de HMP e HIS atende o fundamento do Plano Diretor do Município instituído em seu art. 6º, inciso I:

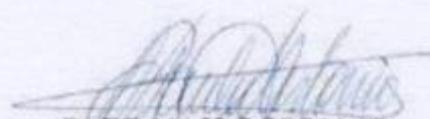
"Art 6º A função social da cidade corresponde ao direito à cidade como direito difuso dos habitantes do Município de São Bernardo do Campo e tem como componentes, de acordo com o inciso I do artigo 2º do Estatuto da Cidade:

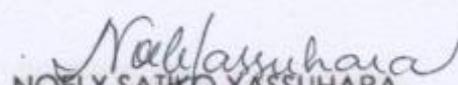
I - o direito à moradia digna;

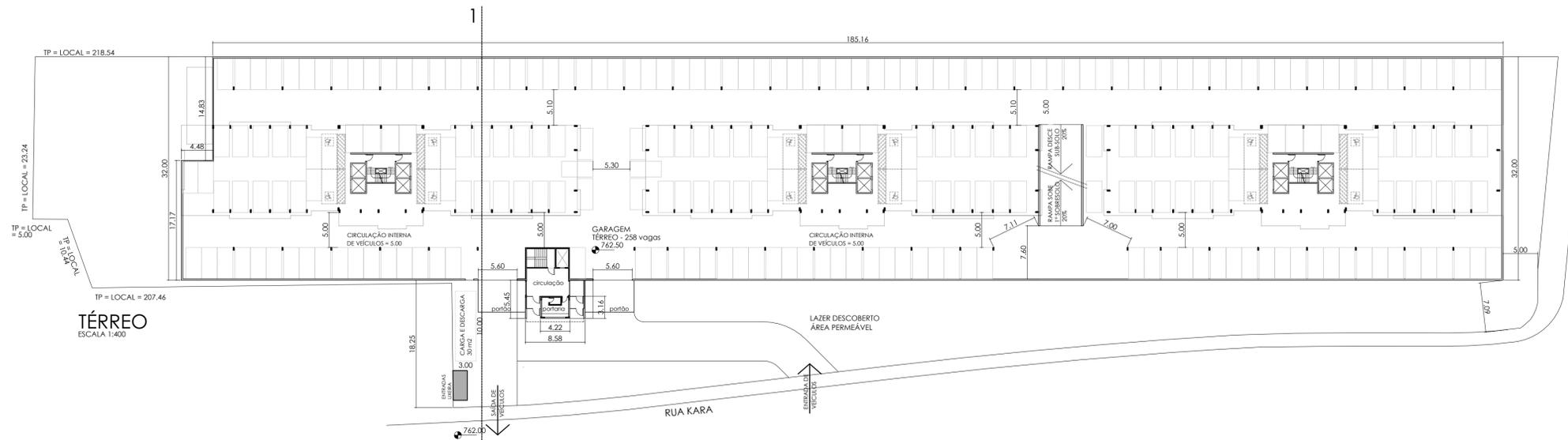
II - ..."

Dessa forma, o empreendimento cumpre a função social da propriedade urbana, no que tange à oferta de moradia digna, inserindo-se no contexto municipal, promovendo a geração de empregos diretos e indiretos, vindo a atender ao princípio fundamental do Plano Diretor.

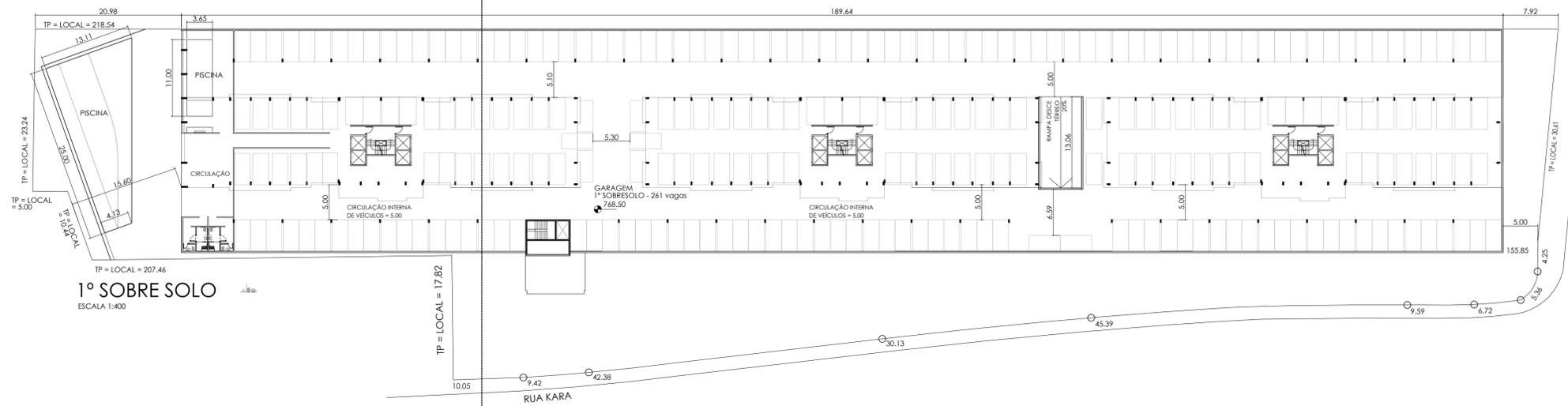
São Bernardo do Campo, 15 de fevereiro de 2022.


PADDAN SBC SPE Ltda.

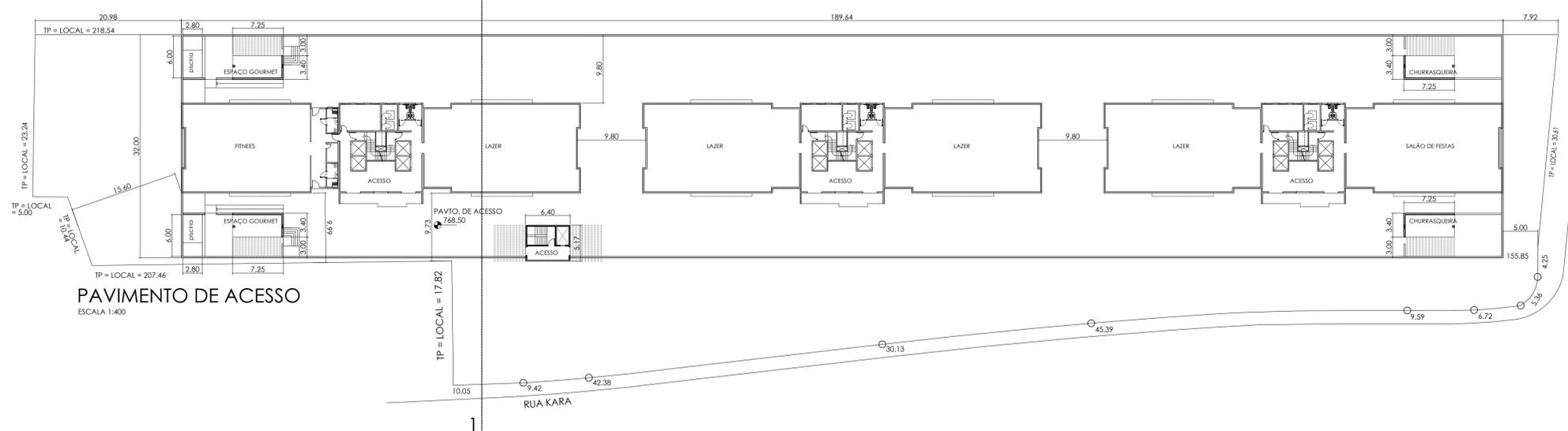

NOELY SATKO YASSUHARA
Arqº e Urbº
CAU NºA-19506-5
RRT Nºº 11671462



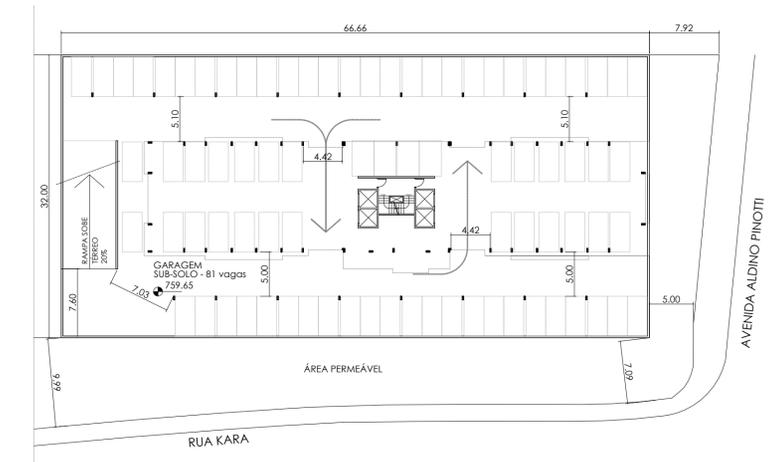
TÉRREO
ESCALA 1:400



1º SOBRE SOLO
ESCALA 1:400



PAVIMENTO DE ACESSO
ESCALA 1:400

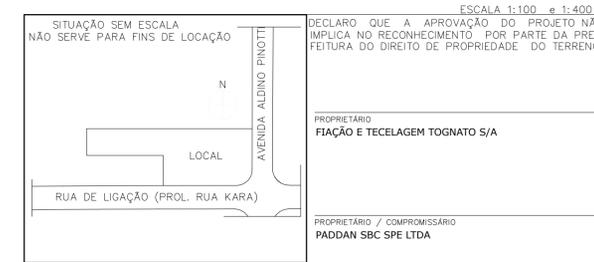


SUB-SOLO
ESCALA 1:400

QUADRO DE ÁREAS		DIRETRIZES	
TERRENO (A)	6.839,59	60 APTOS. HIS	
TERRENO (B)	1.873,38	540 APTOS HMP	
TOTAL (A + B)	8.712,97	TOTAL = 600 APTOS	
APTOS		ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA COMPUTÁVEL
SUB-SOLO	2.133,12	2.133,12	-
TÉRREO	6.035,52	6.035,52	-
1º SOBRE SOLO	6.068,48	6.068,48	-
PAVTO. DE ACESSO	2.410,00	2.410,00	-
PAVTO. TIPO (torre 1)	15.188,60	3.600,20	11.588,40
PAVTO. TIPO (torre 2)	15.188,60	3.600,20	11.588,40
PAVTO. TIPO (torre 3)	15.188,60	3.600,20	11.588,40
CX. D'ÁGUA	153,57	211,83	-
BARRILETE	153,57	211,83	-
PORTARIA	13,34	13,34	-
TOTAIS	62.533,40	27.884,72	34.765,20
			3,99 UTILIZAÇÃO

PLANTA TÉRREO - 1º SOBRE-SOLO SUB-SOLO - Quadro de Áreas	FOLHA 1	PROCESSO FLS. ASS.
--	-------------------	--------------------------

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL LEI 6953/2020 - 600 Unidades Habitacionais
Faixa de Renda: 7 a 10 Salários Mínimos
ASSUNTO
Avenida Aldino Pinotti, Centro - São Bernardo do Campo
LOCAL
FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO S/A
PROPRIETÁRIO
PADDAN SBC SPE LTDA
PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO



ÁREAS EM M2
QUADRO DE ÁREA (VER FOLHA 1)

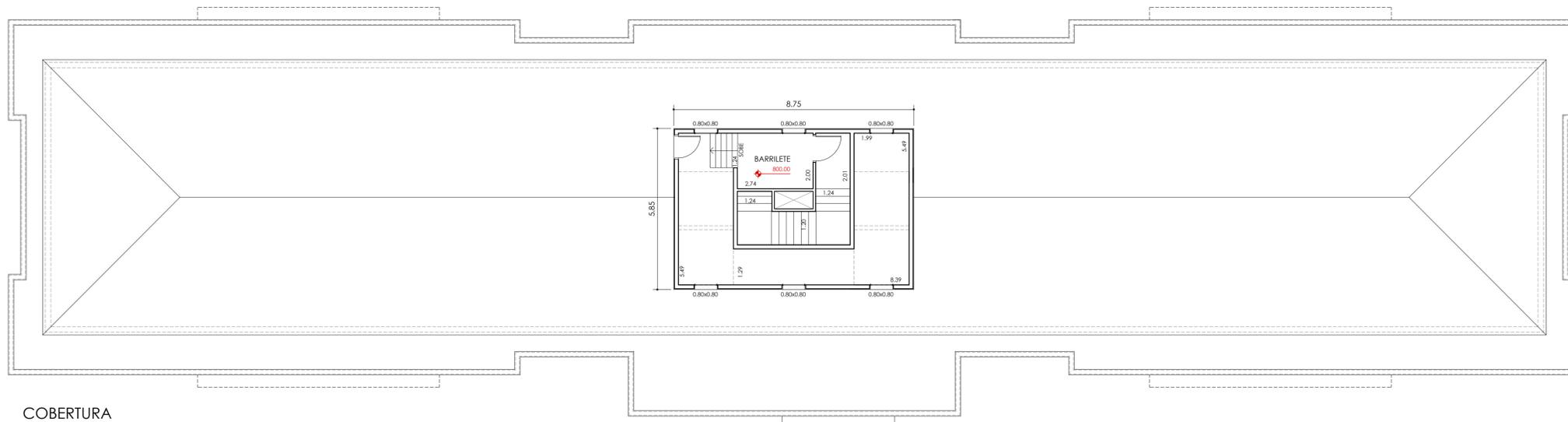
DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO
FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO S/A

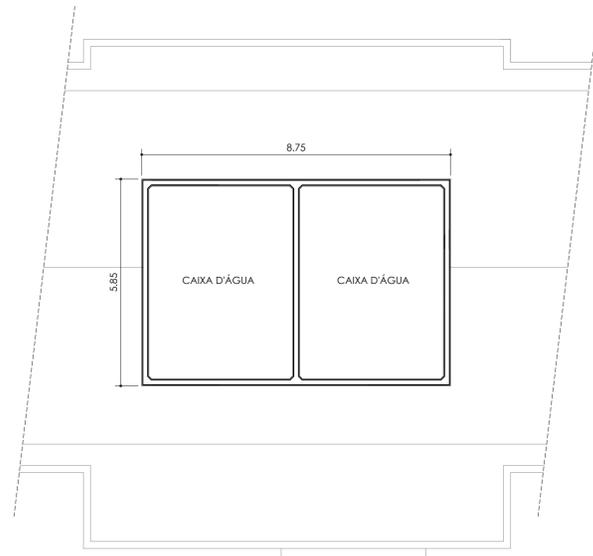
PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO
PADDAN SBC SPE LTDA

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARTHUR H.B. VERSOLATO
Engenheiro Civil
Rua José Versolato, 111B, sala 1510, Centro, SBCampo
CREA: 5069143594 - PM 7741 - ART 280 272 302 118 69581

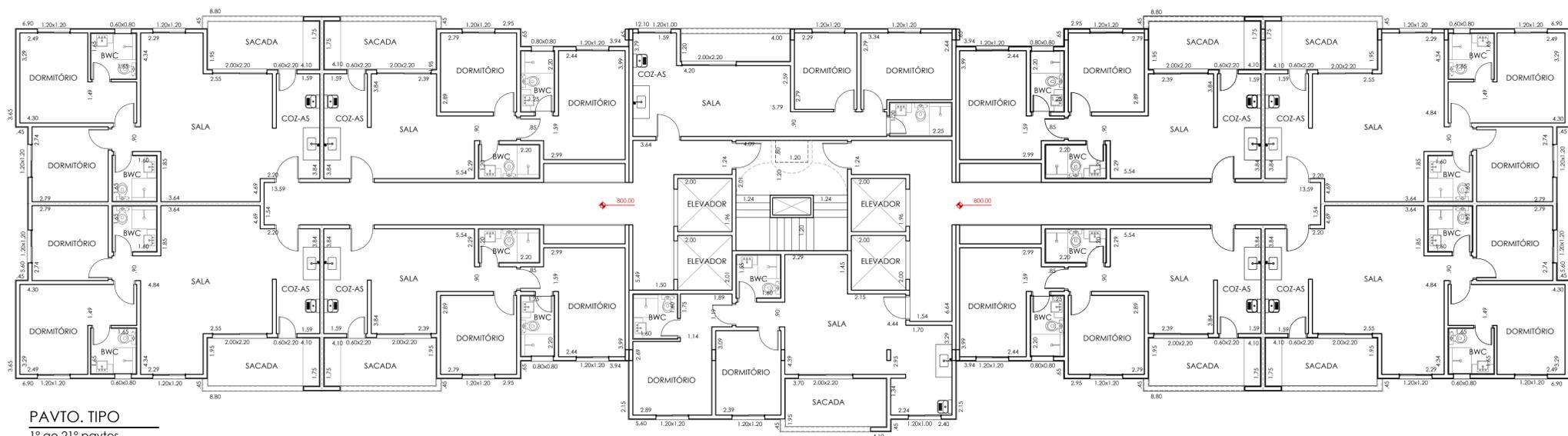
N. PREDIAL	PASSEIO	ALVARÁ
	LEGENDA	EXPEDIDO
	A CONSTRUIR	ASS.
	INSCRIÇÃO	
	007-074-158-000	



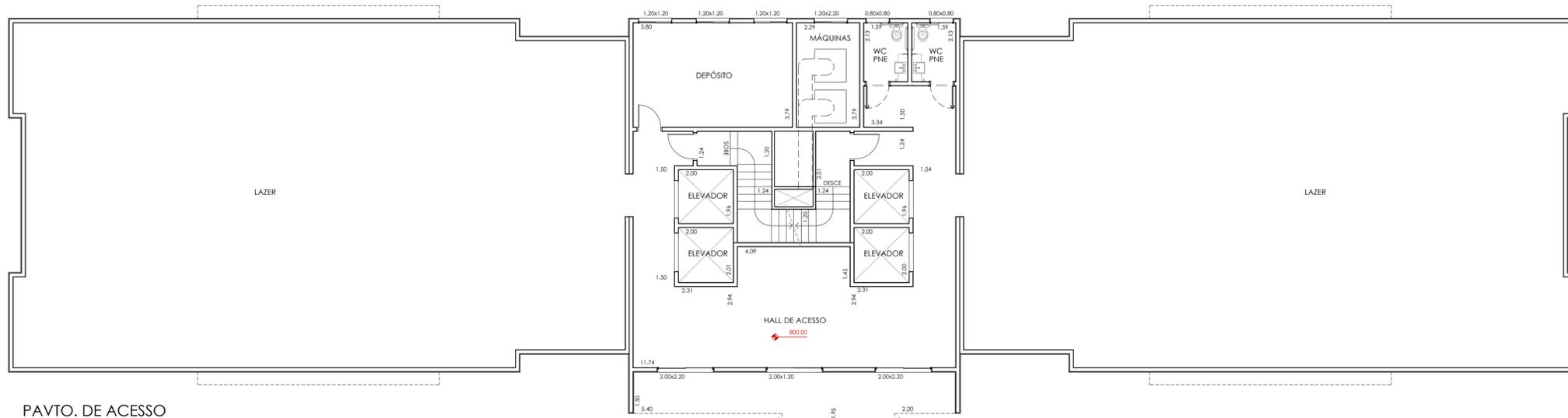
COBERTURA
Barrilete



CAIXA D'ÁGUA
Barrilete



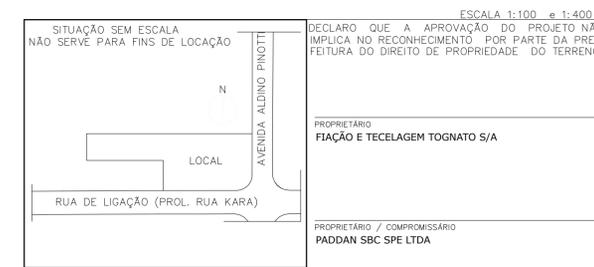
PAVTO. TIPO
1º ao 21º pavtos.



PAVTO. DE ACESSO

PLANTA PAVTO DE ACESSO - TIPO BARRILETE E CX. D'ÁGUA	2	PROCESSO FLS. ASS.
--	---	--------------------------

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL LEI 6953/2020 - 600 Unidades Habitacionais
Faixa de Renda: 7 a 10 Salários Mínimos
ASSUNTO
Avenida Aldino Pinotti, Centro - São Bernardo do Campo LOCAL
FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO S/A PROPRIETÁRIO
PADDAN SBC SPE LTDA PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO



ÁREAS EM M2
QUADRO DE ÁREA (VER FOLHA 1)

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

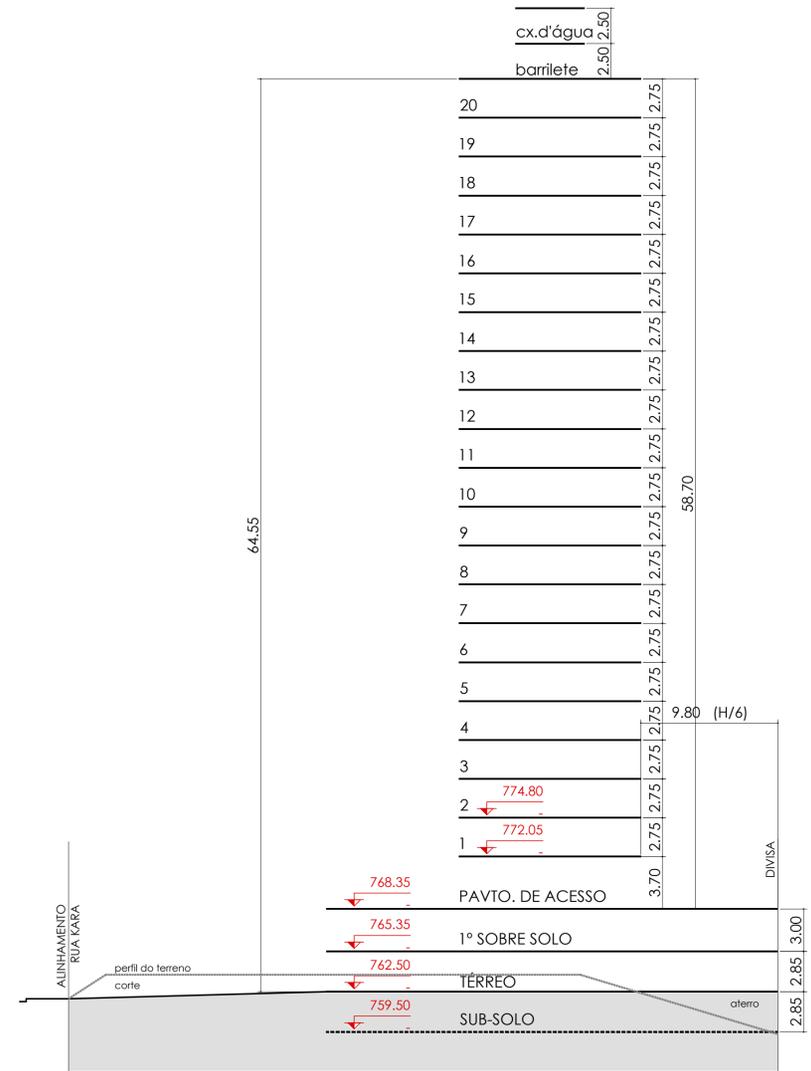
PROPRIETÁRIO
FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO S/A

PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO
PADDAN SBC SPE LTDA

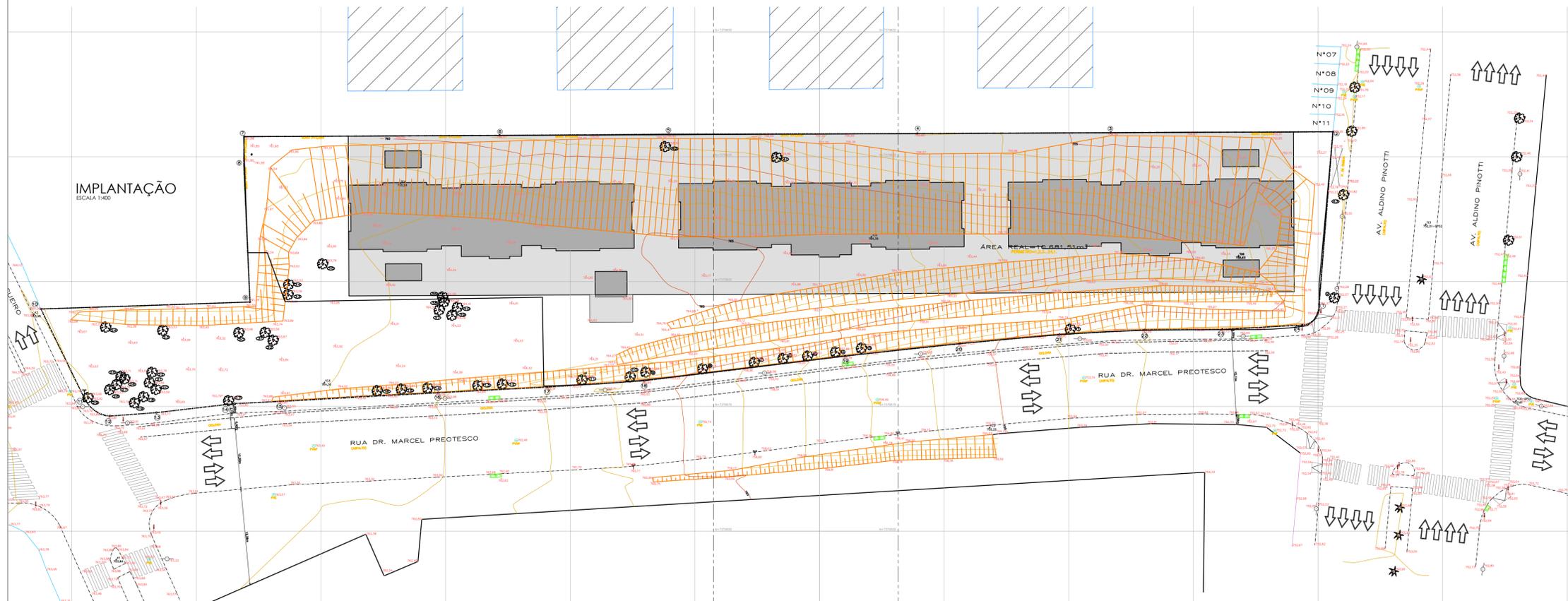
ESCALA 1:100 e 1:400

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARTHUR H.B. VERSOLATO
Engenheiro Civil
Rua José Versolato, 111B, sala 1510, Centro, SB Campo
CREA: 5069143594 PH 7741 ART 280 272 302 118 69581

N. PREDIAL	PASSEIO	ALVARÁ _____ EXPEDIDO _____ ASS. _____
	LEGENDA	
	A CONSTRUIR <input type="checkbox"/>	
	INSCRIÇÃO 007-074-158-000	



CORTE ESQUEMÁTICO 1
ESCALA 1:400



PLANTA IMPLANTAÇÃO CORTE 1-1		FOLHA	3	PROCESSO
				FLS.
				ASS.
<p>CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL LEI 6953/2020 - 600 Unidades Habitacionais Faixa de Renda: 7 a 10 Salários Mínimos Avenida Aldino Pinotti, Centro - São Bernardo do Campo LOCAL FIÇÃO E TECELAGEM TOGNATO S/A PROPRIETÁRIO PADDAN SBC SPE LTDA PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO</p>				
<p>SITUAÇÃO SEM ESCALA NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO</p>		<p>ESCALA 1:100 e 1:400</p>		<p>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PRE-FEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p>
<p>AVENIDA ALDINO PINOTTI</p>		<p>LOCAL</p>		<p>PROPRIETÁRIO FIÇÃO E TECELAGEM TOGNATO S/A</p>
<p>RUA DE LIGAÇÃO (PROL. RUA KARA)</p>		<p>ÁREAS EM M2</p>		<p>PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO PADDAN SBC SPE LTDA</p>
<p>QUADRO DE ÁREA (VER FOLHA 1)</p>		<p>AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO ARTHUR H.B. VERSOLATO Engenheiro Civil Rua José Versolato, 111B, sala 1510, Centro, SBCampo CREA: 5069143594 - PM 7741 - ART 280 272 302 118 69581</p>		
<p>N. PREDIAL</p>		<p>PASSEIO</p>		
		<p>LEGENDA</p>		
		<p>A CONSTRUIR</p>		
		<p>INSCRIÇÃO</p>		<p>ALVARÁ _____</p>
		<p>007-074-158-000</p>		<p>EXPEDIDO _____</p>
				<p>ASS. _____</p>