

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA-EIV.

EMPREENDIMENTO RESIDENZIALE MICHELANGELO

CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR HMP-
234 UNIDADES HABITACIONAIS.

Local:Rua Michelângelo, Bairro Paulicéia – S. B. do Campo.

Inscrição:018.002.074.000/018.002.126.000/018.002.072.000

Agosto/2023.

| | |
|--|----|
| 1. Introdução..... | 4 |
| 2. Legislação | 8 |
| 2.1. L.F. nº 10.527/2001..... | 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..... | 21 |
| 5.4 - Caracterização do Meio Biótico existente..... | 21 |
| 5.5 - Principais Acessos ao Empreendimento..... | 24 |
| 5.6 - Transportes | 28 |
| 6. Caracterização do Entorno do Empreendimento | 30 |
| 6.1 - Caracterização da Vizinhança Imediata:..... | 31 |
| 6.2 - Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio = 500m)..... | 34 |
| 7. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da Implantação do Empreendimento..... | 37 |
| 7.1. Adensamento Populacional | 37 |
| 7.2. Geração de Resíduos durante as obras de construção | 38 |
| 7.3. Equipamentos Urbanos..... | 39 |
| 7.4. Equipamentos Comunitários | 40 |
| 7.5. Emissão de particulados na atmosfera | 41 |
| 7.6. Emissão de Ruídos | 41 |
| 7.7. Ventilação e Iluminação | 42 |
| 7.8. Vibração | 42 |
| 7.9. Meio Ambiente | 43 |
| 7.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres..... | 44 |

| | |
|---|----|
| 7.11. Impacto Socioeconômico | 44 |
| 8. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da operação..... | 44 |
| 8.1. Adensamento Populacional | 45 |
| 8.2. Geração de Resíduos durante a operação | 46 |
| 8.3. Equipamentos Urbanos..... | 47 |
| 8.4. Equipamentos Comunitários | 47 |
| 8.5. Emissão de partículas na atmosfera..... | 49 |
| 8.6. Emissão de Ruídos | 49 |
| 8.7. Ventilação e Iluminação | 49 |
| 8.8. Vibração | 50 |
| 8.9. Meio Ambiente | 50 |
| 8.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres | 50 |
| 8.11. Valorização imobiliária | 51 |
| 8.12. Impacto Sócio-econômico..... | 51 |
| 9. Conclusão | 54 |

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 estes dispositivos, o presente estudo é necessário, visando o atendimento da legislação, uma vez que se trata de



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

PERFIL SOCIOECONÔMICO – BAIRRO PAULICÉIA (Atualização 2020/Ano base 2019)

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



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

2. Legislação:

2.1. L.F. nº 10.527/2001:

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;

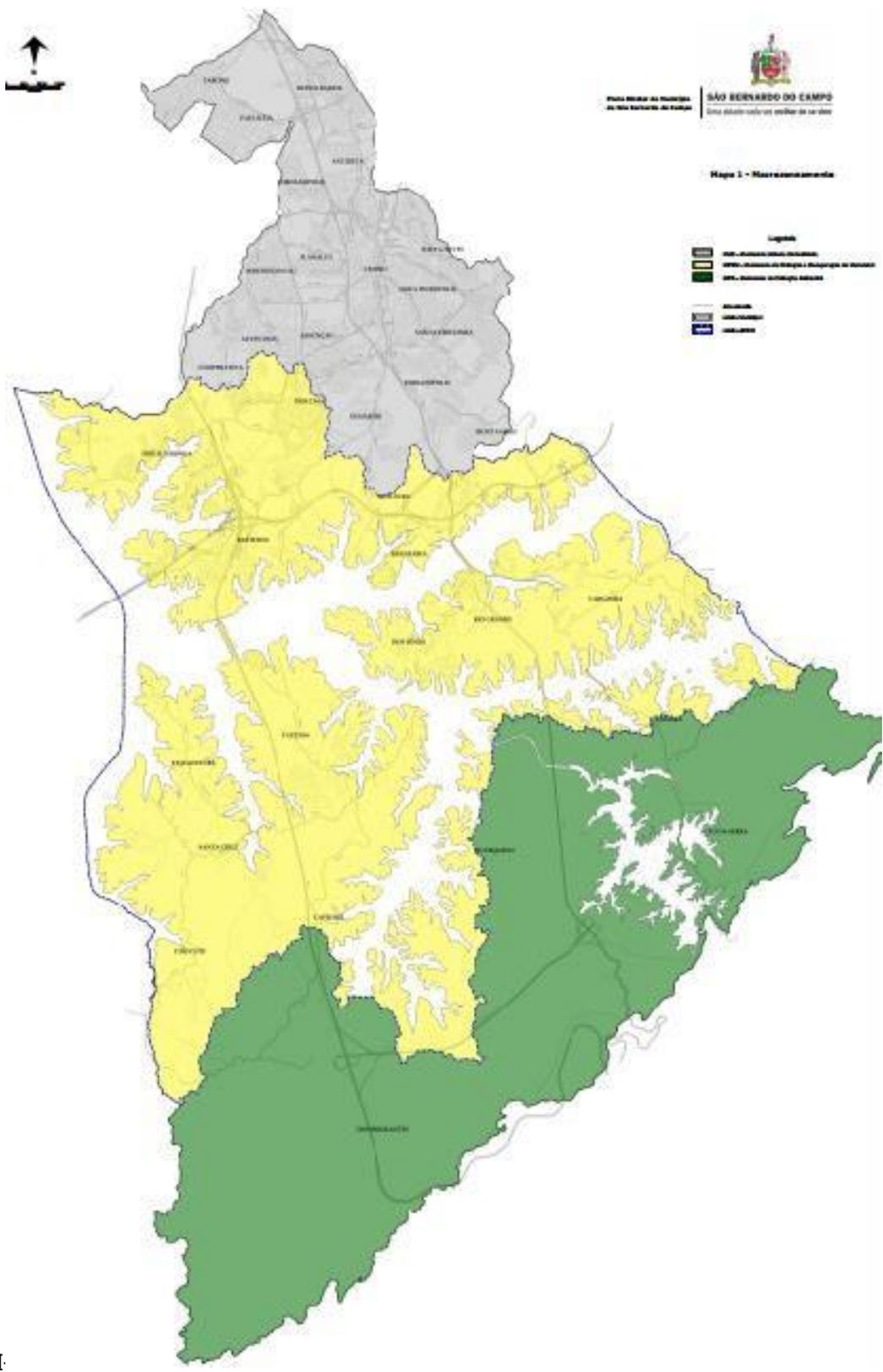
II – Vizinhança mediata: são as áreas ou quadras vizinhas definidas como vizinhança, possuindo um raio de abrangência de até 500m (quinhentos metros) de interferência do empreendimento ou atividade.

Ainda nessa mesma lei, está disposto 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- 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 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.”



II.

Macrozoneamento Municipal

Fonte: <http://www.saobernardo.sp.gov.br/documents/10181/23112/Mapa+1+--+Macrozoneamento.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 Vertical Residencial Multifamiliar, sendo 234 apartamentos, a ser implantado em terreno situado na Rua Michelângelo, travessa da Rua MMDC, no Bairro Paulicéia.

Objetivo: IMPLANTAÇÃO DE CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

02 Torres Residenciais – 234 unidades habitacionais.

Propriedade: ALUIZIO BOMFIM MARGARIDO e outros.

Endereço: Rua Michelângelo, 16 - Bairro Paulicéia – São Bernardo do Campo – SP.

Áreas: Terreno: 3.152,61 m²

A Construir (Total): 22.607,43 m²

Matrícula: 170.943 do 1º Oficial de Registro de Imóvel de São Bernardo do Campo.

Inscrição Imobiliária: 018.002.074.000.

018.002.126.000.

018.002.072.000.

5. Caracterização do Empreendimento

5.1- Localização do Empreendimento

O empreendimento em estudo será implantado em terreno com área de 3.152,61 m² situado na Rua Michelângelo, Bairro Paulicéia, em São Bernardo do Campo.

Está inscrito no cadastro imobiliário sob a

Inscrição: 018.002.074.000/018.002.126.000/ 018.002.072.000.

Conforme legislação urbanística vigente, o imóvel do situa-se na MUC - Macrozona Urbana Consolidada e em ZUD 1 – Zona de Usos Diversificados 1, conforme L.M. nº 6.184/2011. Insere-se no Setor 05 conforme L.M. nº 6.403/15 que dispõe sobre a Operação Urbana Consorciada SBC – OUCSBC. Situa-se fora da Área de Proteção aos Mananciais Hídricos da Represa Billings, conforme Lei Estadual nº 13.579/09 e D.E. nº 55.342/10, pertencendo a Bacia de Contribuintes do Rio Tamandateí.



Fonte: Geoportal -PMSBC.

5.2- Caracterização do Empreendimento

Trata-se de empreendimento, cujo objetivo é a implantação de um conjunto habitacional vertical multifamiliar.

A área total construída proposta é de 22.607,43 m², considerando áreas computáveis e não computáveis.

O empreendimento está caracterizado por 02 (duas) torres de apartamentos residenciais. As torres "A" e "B" terão 14 andares, todas as torres com 04 apartamentos por andar.

O total de unidades serão 234 UHs, sendo 116 unidades no Bloco "A", e 118 unidades no Bloco "B". Haverá 07 apartamentos tipo adaptáveis, mantendo a área privativa de 55,85 m², sendo 03 unidades no pavimento térreo do Bloco "A" e 04 unidades no pavimento térreo do Bloco "B", para o atendimento do artigo 6º. do Decreto Federal 9.451/2018.

| | | |
|-----------------------------------|--|------------|
| Tipologia | | |
| Número de UH por Torre "A" | | 116 |
| Número de UH por andar | | 4 |
| Dormitórios | | 2 |
| Vagas de estacionamento | | 1 |
| Tipologia | | |
| Número de UH por Torre "B" | | 118 |
| Número de UH por andar | | 4 |
| Dormitórios | | 2 |
| Vagas de estacionamento | | 1 |

O acesso principal está projetado na Rua Michelângelo, onde estará a portaria de pedestres e veículos.

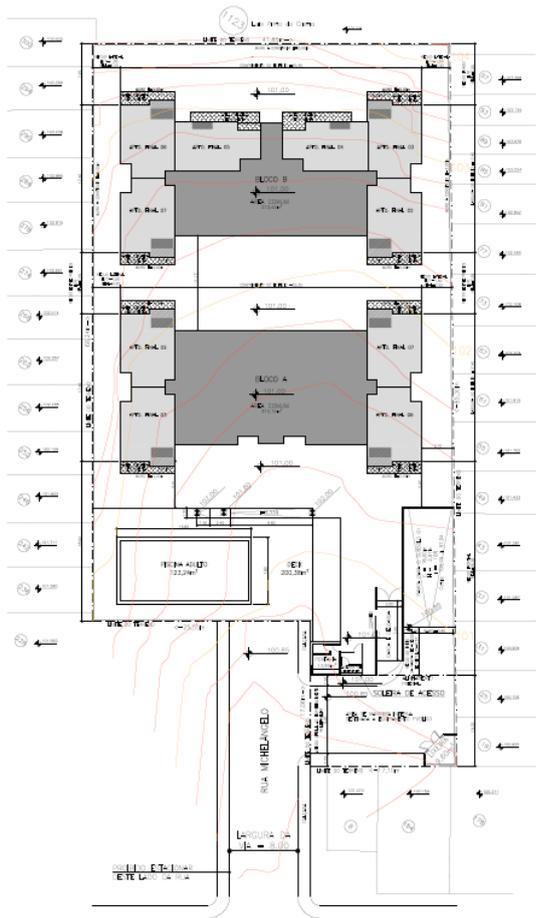
No térreo estão localizadas as áreas de lazer: piscina descoberta, salão de jogos, brinquedoteca, salão de festas, cinema, coworking, área de lazer esportivo, academia de ginastica, e outros espaços de multiuso de apoio.

Nesse mesmo pavimento, também está prevista a portaria, para controle de entrada e saída de pessoas e veículos.

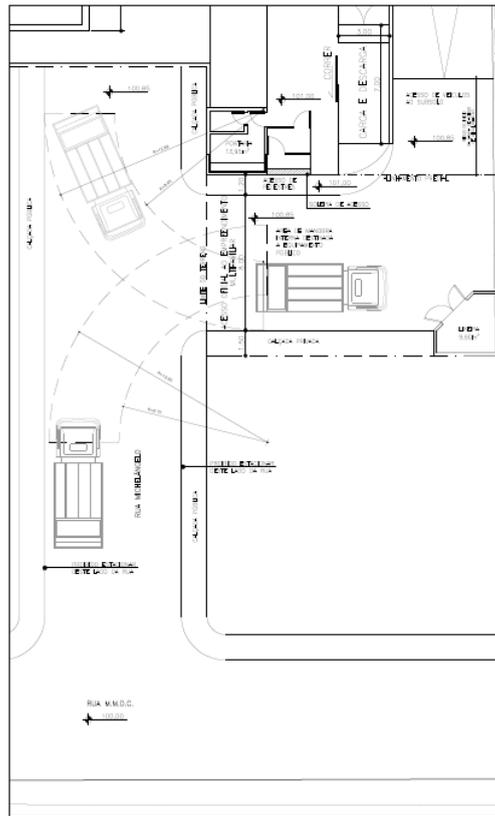
Os veículos terão vagas em garagem localizadas no 1º e 2º subsolos, onde estarão demarcadas as 234 vagas das unidades residenciais e 08 vagas para PCD. Para visitantes estão previstas 03 vagas e 01 vaga para carga e descarga de mercadorias.

Ainda nos pavimentos localizados no subsolo, estarão localizados os bicicletários e apoios para o condomínio.

O empreendimento possui sanitários para pessoas com deficiência nas áreas comuns e todos os pavimentos também serão acessados por elevadores.

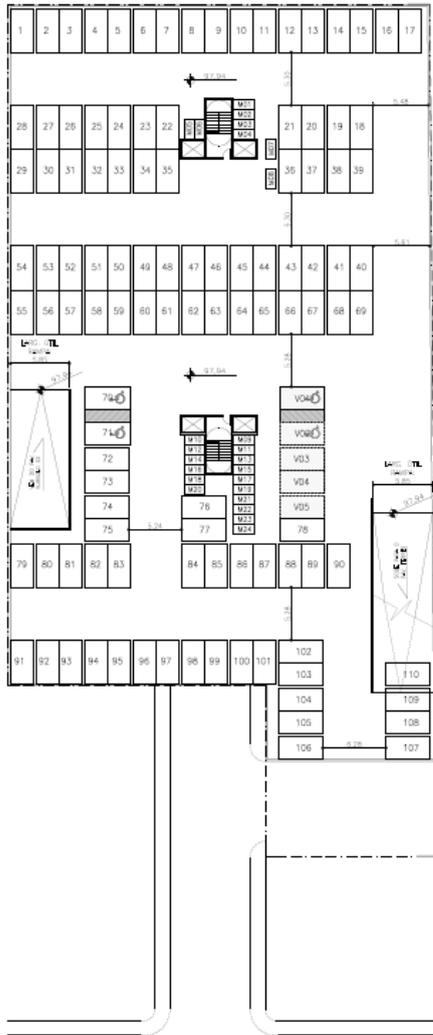


IMPLANTAÇÃO SIMPLIFICADA
E.C.: 1:200

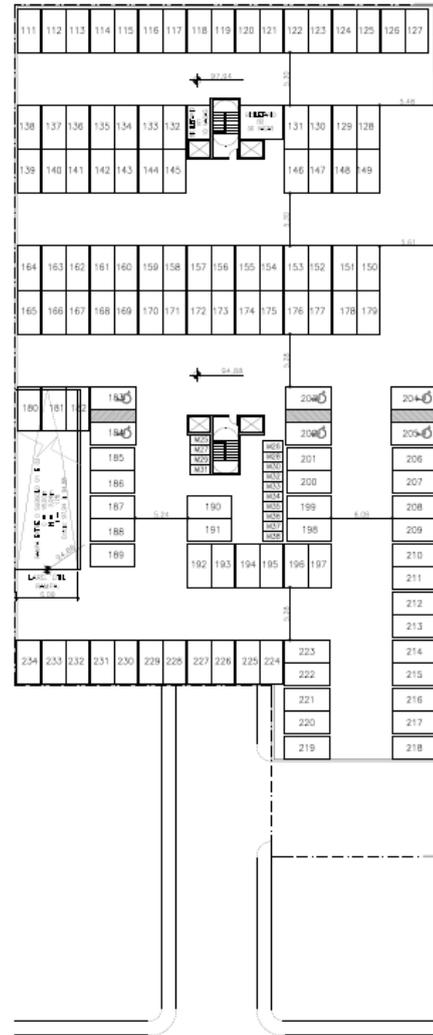


AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE MANOBRA PARA EQUIPAMENTO PÚBLICO
E.C.: 1:100

Projeto Simplificado – Implantação Rua Michelângelo c/ Acesso do Veículos de Coleta de Lixo.



SUBSOLO 01 - NIVEL 97,94



SUBSOLO 02 - NIVEL 94,88

Projeto Simplificado – Planta Baixa – Pavimento 1º e 2º Subsolos



Projeto Simplificado – Elevação/Fachada e Perfil.

5.3 - Caracterização da Atividade

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

Serão 2 (duas) torres residenciais, com total de 234 apartamentos, cuja ocupação das áreas privativas se destinam a moradia.

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.

5.4 - Caracterização do Meio Biótico existente

O terreno está inserido em espaço urbano, com área de 3.152,61 m², matrícula no. 170.943 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.



Foto do local – Rua Michelângelo, ao fundo o imóvel do empreendimento.



Foto do local – Rua MMDC, via que acessa a Rua Michelângelo.

5.5 - Principais Acessos ao Empreendimento

O principal acesso ao terreno será pela Rua Micheângelo que uma rua sem saída, sendo uma travessa da Rua MMDC, e que tem início junto à Rua Paschoal e que por sua vez tem início na Rua Libero Badaró e que tem início junto a Av. 31 de Março, sendo a via mais importante do Bairro Paulicéia.

De acordo com o Quadro 2 do Anexo XI da L.M. nº 6.222/12 e alterações a Rua Michelângelo está classificada na hierarquia viária como: via local, e possui largura de 8,00 metros.

O terreno do empreendimento possui localização com meio privilegio por estar muito próximo a diversas vias importantes do Bairro Paulicéia.

A Rua MMDC, a Rua Alvaro Alvim, a Rua Libero Badaró são importantes vias, que ligam-se a Avenida 31 de Março. Esta última, possibilita o acesso a diversos bairros e a Rodovia Anchieta –SP-150, e também ao município de Diadema através da Av. Nova Lyons – Corredor ABD.

O acesso a Marginal Direita da Via Anchieta- SP 150, cujo sentido é para o sul, possibilita o acesso a diversos bairros localizados ao sul do município de São Bernardo do Campo e na sua continuidade, possibilita o acesso a Baixada Santista. Ao Norte, possibilita o acesso de outros municípios, como São Paulo, e indiretamente, Santo André e São Caetano do Sul e também ao Bairro do Rudge Ramos.

Alem disso, essas vias possibilitam o acesso facilitado a importantes avenidas do município, tais como Rodovia dos Imigrantes, Rodoanel Mario Covas, Estrada dos Alvarengas, Estrada dos Casa, Avenida Maria Servidei Demarchi, Avenida José Odorizzi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Av. Jurubatuba, entre outras.



Inserção do empreendimento na malha viária existente- Fonte:PMSBC/ Geoportal

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

- Rua Michelangelo: 08,00 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: via local, conforme L.M. nº 6.222/12.

- Rua MMDC: 12,00 m de largura, pavimentada, sentido único de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: via local, conforme L.M. nº 6.222/12.

- Rua Alvaro Alvim: 12,00 m de largura, pavimentada, com sentido único de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: via coletora, conforme L.M. nº 6.222/12.

- Rua Libero Badaró: 10,00 m de largura, pavimentada, com duplo sentido de direção, que faz a ligação da Av. 31 de março com a Rua Alvaro Alvim, classificada como: via local, conforme L.M.no 6.222/12.

: Av. 31 de Março: 35,00 m de largura, via de ligação do Bairro Paulicéia e o Bairro do Taboão, pavimentada, com 03 faixas de rolamento com duplo sentido e canteiro central, classificada como: via arterial 1, conforme L.M. no. 6.222/2012.

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.



Foto do local - Avenida 31 de Março – sentido do Bairro Paulicéia para o Bairro Taboão.

5.6 - Transportes

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

Próximo ao empreendimento, na Rua MMDC, possui paradas de ônibus, no seu sentido único de direção.

Por estar em região privilegiada, outras formas de transporte e mobilidade facilitam o acesso ao empreendimento tanto no sentido bairro-centro como centro-bairro.

As linhas de ônibus que servem a Rua MMDC, Rua Alvaro Alvim e arredores, no Bairro Paulicéia em São Bernardo do Campo.

| Nome da linha | Sentido |
|----------------------|-----------------------------------|
| 02 | Irajá/ Taboão. |
| 03 | São Pedro / Taboão. |
| 42 | Circular /Jordanopolis/Paulicéia. |
| 43 | Detroit/Paulicéia. |



Foto do local - Parada de Ônibus- Rua MMDC, na lateral do empreendimento.

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;



Fonte: Geoportal.saobernardo.sp.gov.br

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

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, comercial, serviços, institucional e industrial.

A vizinhança imediata é composta por:

Transportadora Grande ABC – JSL;

Pequenos comércios e serviços;

Galpões industriais;

Diversos condomínios residenciais multifamiliares;



Foto do local – Rua MMDC esquina com R. Francisco Alves -Vizinhança Imediata.



Foto do local – Rua Francisco Alves -Vizinhança Imediata.



Foto do local – Rua MMDC esqu. com R. Francisco Alves comércio local -Vizinhança Imediata.



Foto do local – Rua MMDC, comércio e serviços no local - Vizinhança Imediata.

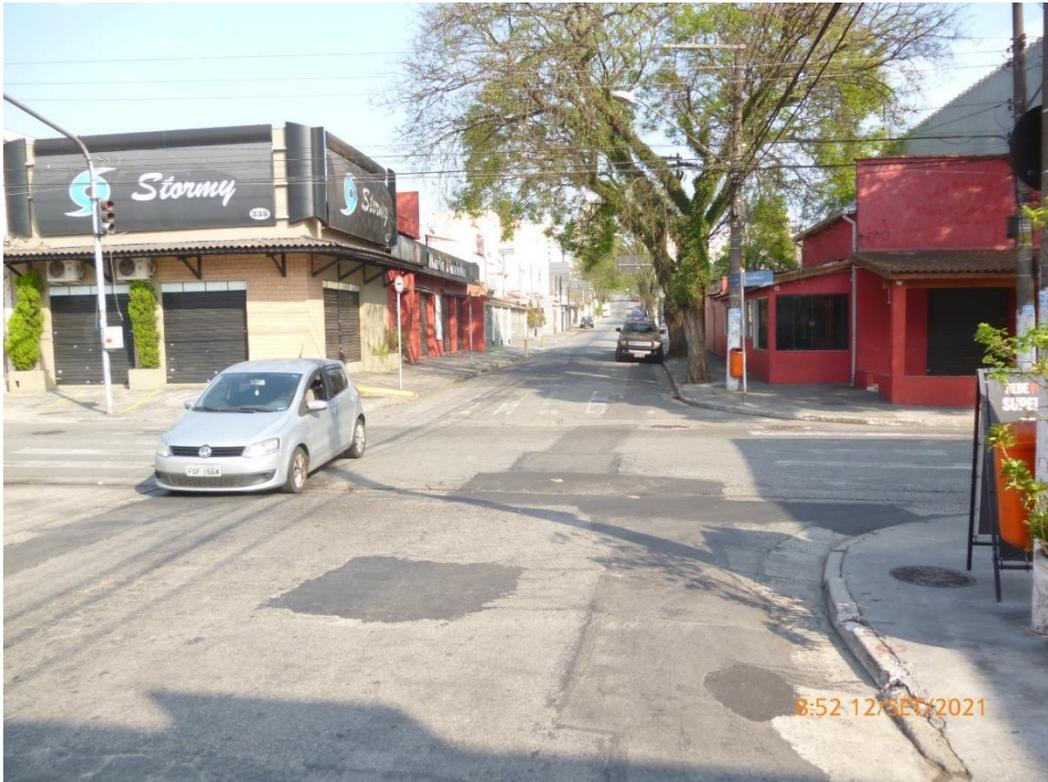


Foto do local – Rua Francisco Alves, comercio local -Vizinhança Imediata.

6.2 - Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio = 500,00 metros):

A vizinhança mediata (500,00 metros) é composta por residências unifamiliares e multifamiliares, comércio, serviços, indústrias montadoras de veiculos, destacando:

- Mercedes Benz do Brasil, montadora de veiculos;
- Condomínios Residenciais Verticais Multifamiliares;
- Comércio, Serviços e Empresas Transportadoras;
- Residências unifamiliares.



Vizinhança Mediata –Fonte:
Geoportal/PMSBC



Industria Mercedes Benz – Vizinhança mediata – Fonte:Foto de tva.com.br



Foto do local – Av. 31 de Março esquina c/ Av. do Taboão- Vizinhança Mediata.



Foto do local- Av. do Taboão - Carrefour- Vizinhança Mediata

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

7.1. Adensamento Populacional

O empreendimento a ser implantado terá 02 subsolos, térreo e 14 pavimentos, sendo 02 torres, totalizando a área de construção de 22.607,43m².

A programação é a construção das torres simultaneamente.

Para execução dos serviços de construção está prevista a contratação de aproximadamente 100 operários no turno diurno.

O horário de funcionamento previsto para a obra será o horário comercial de segunda à sexta-feira, das 07:00 h às 17:30 h, e aos sábados das 07:00 h às 12:00 h.

A programação prevista para a implantação do empreendimento é:

- Lançamento: imediatamente a aprovação do Alvará;
- Início da obra: 06 meses após o lançamento;
- Conclusão da obra: 24 meses.

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

7.2. Geração de Resíduos durante as obras de construção

Na preparação do terreno, será necessária uma significativa movimentação de terra. A área a ser terraplandada será de 3.152,61 m², sendo o volume de corte de 15.142,12m³.

Para esta ação, foi expedido o Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC, bem como a aprovação do projeto de terraplanagem, que está sendo analisado no processo de alvará de Construção.

As exigências feitas pelo Parecer Técnico expedido pelo Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil - PGRCC e a lei que dispõe sobre movimento de terra serão rigorosamente atendidas.

O gerenciamento dos Resíduos de Construção Civil será priorizado em todas as etapas e período das obras de implantação. 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 demais resíduos sólidos gerados na parte administrativa e coordenação da obra, como: 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, apesar de ser por um período temporário, somente durante o período de construção.

7.3. Equipamentos Urbanos

Conforme dados obtidos do Perfil Sócioeconômico, constante no site da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, Ano Base 2021, o Percentual de domicílios particulares com atendimento de serviços básicos no Bairro Paulicéia, são:

- 100% são atendidos por rede geral de água;
- 99,2% são atendidos por rede geral de esgoto;
- 99,8% têm seu lixo coletado;
- 99,9% têm fornecimento de energia de companhia distribuidora.

O abastecimento de água é realizado pela SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, concessionária que atende o sistema de água e esgoto do 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.

E a COMGÁS é a empresa responsável pelo abastecimento de gás encanado no município.

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

Foram realizadas consultas junto às concessionárias atuantes no município, para que não haja deficiência no abastecimento de água e fornecimento de energia e gás, cujos protocolos seguem em anexo.

Com estas medidas cautelares de consulta às concessionárias e o propósito do empreendedor de atender as exigências solicitadas nestes serviços, não há impacto negativo a ser considerado.

7.4. Equipamentos Comunitários

A rede de equipamentos comunitários no Bairro Planalto é ampla.

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

Com base nos dados fornecidos pelos indicadores sociais, em 2020, segue abaixo os dados do Bairro Paulicéia, em número de equipamentos públicos por área, rede municipal:

| Área | Número de Equipamentos |
|------------------|------------------------|
| Cultura | 1 |
| Educação | 5 |
| Esporte e Lazer | 3 |
| Saúde | 3 |
| Praças Públicas: | |
| Praça Ajardinada | 13 |
| Praça Esportiva | 8 |
| Praça Parque | 1 |

Fonte: Secretarias Municipais/PMSBC

Durante a fase de implantação do empreendimento, os equipamentos comunitários não sofrerão demanda devido a quantidade prevista de funcionários e prestadores de serviços, porém, na eventual ocorrência, o impacto será de pequena monta, pontual e temporário.

7.5. Emissão de particulados na atmosfera

Serviços de terraplenagem e construção civil, de um modo geral, são passíveis de emissão de partículas sólidas suspensas na atmosfera na região do empreendimento. Entretanto, sua maior ocorrência é 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 acessarem o 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;

Este impacto que poderá ocorrer pela implantação do empreendimento será temporário, porém haverá a adoção das devidas providências visando minimizá-lo.

7.6. Emissão de Ruídos

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá a produção de ruídos característicos dos serviços de terraplenagem, fundação, promovidos pelos equipamentos necessários para as atividades de construção civil, 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, serras, entre outros ou a circulação de materiais e mão de obra.

Entretanto, os níveis de ruído produzidos pela atividade da construção do empreendimento estarão dentro dos níveis aceitáveis e conhecidos das atividades de construção civil, e o incômodo será temporário e de pequena intensidade.

Para minimizar os incômodos causados, serão respeitados, rigorosamente, os horários de atividades 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, estão sob a supervisão e fiscalização de profissional habilitado e responsável pela execução do empreendimento e serão utilizados:

- Método construtivo: Alvenaria estrutural;
- Fundação: Estacas de Hélice Contínua;
- Equipamentos de grande porte: guias, guindastes, etc.

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

Outros tipos de vibração poderão ocorrer associados à operação do maquinário 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 pré-estabelecidos.

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

7.9. Meio Ambiente

O terreno em estudo para a implantação do empreendimento residencial possui alguns exemplares arbóreos, que sofrerão supressão, com a devida autorização e diretrizes definidas pela Secretaria de Meio Ambiente e Proteção Animal da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, através de expediente próprio, conforme o processo SB 108.480/2022.

Ainda, para garantir que as obras de implantação necessárias 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 adequado da terraplenagem e da execução do projeto, reduzindo a ocorrência de material excedente e a necessidade de áreas de empréstimo.
- Haverá identificação e separação de materiais disponibilizados no canteiro, conforma a sua utilização.
- Os resíduos terão acompanhamento da sua destinação, através de um controle interno.

7.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá um pequeno aumento no número de veículos e pedestres na região, constituído pelo acesso de funcionários e prestadores de serviços das obras.

De acordo com o histórico do empreendedor, a estimativa é de que aproximadamente 50% dos funcionários utilizarão veículos próprios: carros, motos ou bicicletas para chegar até o local da obra e os demais, utilizarão o transporte público.

Para a devida segurança dos funcionários, transeuntes e veículos, serão adotadas medidas de segurança com a instalação de plataforma de proteção na calçada, placas de sinalização, instalação de telas de segurança e outras medidas a serem verificadas no decorrer da execução das fases de obra.

Nesta fase, não haverá impactos significativos a serem considerados, por serem de pequena monta e temporários que podem ocorrer no desenvolvimento das diversas etapas de execução da obra.

7.11. Impacto Socioeconômico

A construção civil é um grande gerador de empregos, diretos e indiretos e movimentam 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 do entorno próximo.

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 2021/Ano Base 2020) da Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, a população residente no Bairro da Paulicéia, segundo faixa etária, 2010, é de 25.222 indivíduos.

Tomando como base o IBGE - Censo Demográfico de 2010:

População residente segundo faixa etária, bairro Planalto e total do município de São Bernardo do Campo, 2010 Faixa Etária (anos) Bairro Planalto:

| Faixa Etária (anos) | Total | Total Municipio |
|---------------------|---------------|-----------------|
| Até 3 | 1.074 | 39.187 |
| 4 a 5 | 559 | 19.951 |
| 6 a 10 | 1.331 | 52.240 |
| 11 a 14 | 1.303 | 47.166 |
| 15 a 19 | 1.537 | 59.675 |
| 20 a 29 | 4.279 | 140.617 |
| 30 a 39 | 4.723 | 131.493 |
| 40 a 49 | 3.587 | 112.369 |
| 50 a 59 | 3.096 | 84.206 |
| 60 e mais | 3.733 | 77.838 |
| Sem informação | 0 | 721 |
| Total | 25.222 | 765.463 |

Fonte: IBGE/Censo Demográfico 2010.

População residente nos censos demográficos 2000 e 2010 e estimativa 2019, Bairro Paulicéia e total do município de São Bernardo do Campo

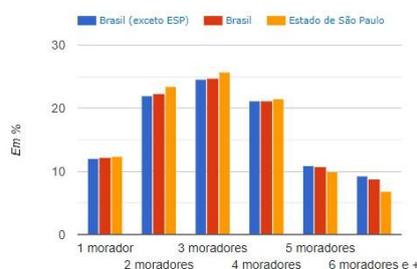
| Região | 2000 | 2010 | 2019 (1) |
|-----------------------|---------|---------|----------|
| Bairro Paulicéia | 21.807 | 25.222 | 26.725 |
| São Bernardo do Campo | 703.177 | 765.463 | 838.936 |

Conforme os dados acima verifica-se que 3.19% da população do município de São Bernardo do Campo está localizada no bairro Planalto.

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 234 apartamentos, é de que será verificado um aumento previsto de população em 753,48 pessoas.

Segundo os dados estatísticos do Perfil Socioeconômico para o Bairro da Paulicéia, constantes do Perfil Socioeconômico da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, haverá um incremento de 3,19% na população residente no bairro.

Nesse aspecto, o adensamento populacional a ser promovido não se caracteriza como impacto negativo, não havendo impacto a ser considerado.

8.2. Geração de Resíduos durante a operação

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

Os resíduos sólidos gerados pelos moradores do empreendimento serão acondicionados em lixeiras, com dimensões previstas em lei

municipal, onde serão armazenados até a sua retirada pelo serviço público municipal de coleta, que dará a destinação adequada.

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.

8.3. Equipamentos Urbanos

Como caracterizado, na região onde se insere o empreendimento, os serviços básicos oferecidos aos domicílios cobrem a sua quase totalidade.

As concessionárias responsáveis pelo consumo de água e energia elétrica fornecerão 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.

8.4. Equipamentos Comunitários

Utilizando um raio de aproximadamente 500,00 metros, previsto em lei, tendo como centro o empreendimento em estudo, o Bairro da Paulicéia, dispõe de equipamentos públicos municipais, dentre outros:

- Equipamentos de ESPORTE E LAZER - 03;
- Equipamentos de EDUCAÇÃO- 05;
- Equipamentos de CULTURA-01;
- Equipamentos de SAÚDE-03;
- PRAÇA PARQUE-01;
- PRAÇA ESPORTIVA-08;
- PRAÇAS AJARDINADAS -13.



Mapa 2 – Equipamentos públicos, rede municipal, bairro Paulicéia, São Bernardo do Campo, 2019



Fonte: Secretarias Municipais/MSBC
Elaboração: SOPE.13/MSBC

A ocupação do condomínio residencial tende a ser feita por um consumidor cujo perfil socioeconômico não apresenta uma forte demanda para os equipamentos comunitários da vizinhança existente, mas que pretende se beneficiar da logística envolvida entre a moradia, o trabalho, a educação.

Quanto ao lazer, o empreendimento oferecerá uma diversidade de áreas de lazer, que suprirão às necessidades dos condôminos.

Neste aspecto, não haverá impacto negativo a ser considerado.

8.5. Emissão de partículas na atmosfera

Sendo que a atividade pretendida é a 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 serem imóveis predominantemente residenciais, comerciais e institucionais, não haverá impacto a ser considerado ou que necessite de mitigação, uma vez que será respeitada as horas de trabalho no local das 07:00 horas até as 17:30 horas.

8.7. Ventilação e Iluminação

O projeto de implantação do empreendimento residencial foi elaborado observando as exigências da legislação urbanística e edilícia vigente, garantindo os afastamentos e gabaritos necessários à salubridade do condomínio e reduzindo os impactos na vizinhança.

Vale ressaltar que os imóveis que fazem divisa com o terreno em estudo, são em sua maioria de uso residencial e os condomínios implantados estão a uma distância mínima de 10,00 metros destes.

Com esta configuração do entorno, o empreendimento não causará impacto negativo nos imóveis de vizinhança imediata, portanto, não havendo medidas mitigadoras a serem adotadas.

8.8. Vibração

Nesta fase o uso residencial não promoverá a ocorrência de vibração, não gerando impacto a ser considerado.

8.9. Meio Ambiente

Todas as exigências que definidas pelo Termo de Compromisso e Responsabilidade Ambiental – TCRA, aprovado, serão cumpridas até o término de implantação do empreendimento e entrega das unidades habitacionais.

Há uma previsão de implantação de projeto paisagístico no empreendimento.

Está prevista a instalação de reservatório de água de captação de águas pluviais, de acordo com a lei municipal 6222/12 e lei estadual 12526/2007.

Todas as bacias sanitárias terão caixa acoplada na unidade habitacional e nas áreas comuns, visando a redução do consumo de água.

As torneiras a serem instaladas nas áreas comuns serão temporizadoras;

Com todas 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), conforme processo SB 143.633/2022.

No estudo do PGT e elaboração o Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, será apresentado o diagnóstico, conclusão e medidas mitigadoras do impacto no trânsito. Estes elementos serão

apresentados em processo próprio para análise e aprovação da Secretaria de Transportes e Vias Públicas da Prefeitura de São Bernardo do Campo.

Conforme projeto arquitetônico do empreendimento estão delimitadas 234 vagas de estacionamento, inclusas as 08 vagas de PCD. Estão previstas 03 vagas para visitantes, e 01 vaga para carga e descarga de mercadorias internamente no empreendimento.

8.11. Valorização imobiliária

A previsão de investimento para a implantação deste empreendimento residencial é de R\$ 34.000.000,00 .

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

A implantação do empreendimento atende ainda ao fundamento do Plano Diretor do Município da função social da propriedade urbana, que corresponde ao direito à cidade como direito difuso dos habitantes do Município de São Bernardo do Campo:

“Art 6º...

I - o direito à moradia digna;

II - ...”

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, pelo seu funcionamento e pela necessidade de

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 a ser implantado no Município de São Bernardo do Campo pelos proprietários do empreendimento Residenciale Michelangelo, Aluizio Bomfim Margarido e outros.

Este documento foi elaborado em atendimento à L.M. n 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 3.152,61m², onde será construído o condomínio residencial, composto por 02 torres de apartamentos, totalizando 234 unidades habitacionais e com área total de construção de 22.607,43 m².

A avaliação dos impactos associados ao empreendimento foi realizada com base em duas diretrizes principais, considerando os aspectos tratados neste estudo:

- ações de mitigação de impactos gerados durante sua implantação;
- ações de mitigação de impactos em sua posterior operação.

Neste Estudo de Impacto de Vizinhança verifica-se que a aplicação dos instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades e integrados à legislação municipal, mostra-se efetiva na implantação e operação de empreendimentos de forma compatível com a região em que se implantará o empreendimento, assim como às políticas locais de desenvolvimento social e econômico do município.

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

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

É de relevância, o destaque da profunda transformação que a região vem sofrendo nas últimas décadas, com a implantação da Av. 31 de março e o Corredor ABD, e os investimentos nas áreas viárias, a exemplo em fase de construção das avenidas marginais do Rio dos Couros com pistas duplas. A região torna-se uma área propícia para o desenvolvimento de inúmeros empreendimentos residenciais multifamiliares e empresariais.

Todo este contexto, possibilitou a promoção da oferta de habitação, a proximidade de acesso entre a residência e o emprego, e a facilidade de acesso a diversos bairros do município e a municípios vizinhos.

Também é de observar que a ocupação residencial nesta área, otimiza a utilização da variedade dos equipamentos urbanos e dos transportes públicos colocados à disposição 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.

Assim sendo, o empreendimento cumpre a função social da propriedade, no item a 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, 04 de setembro de 2023.

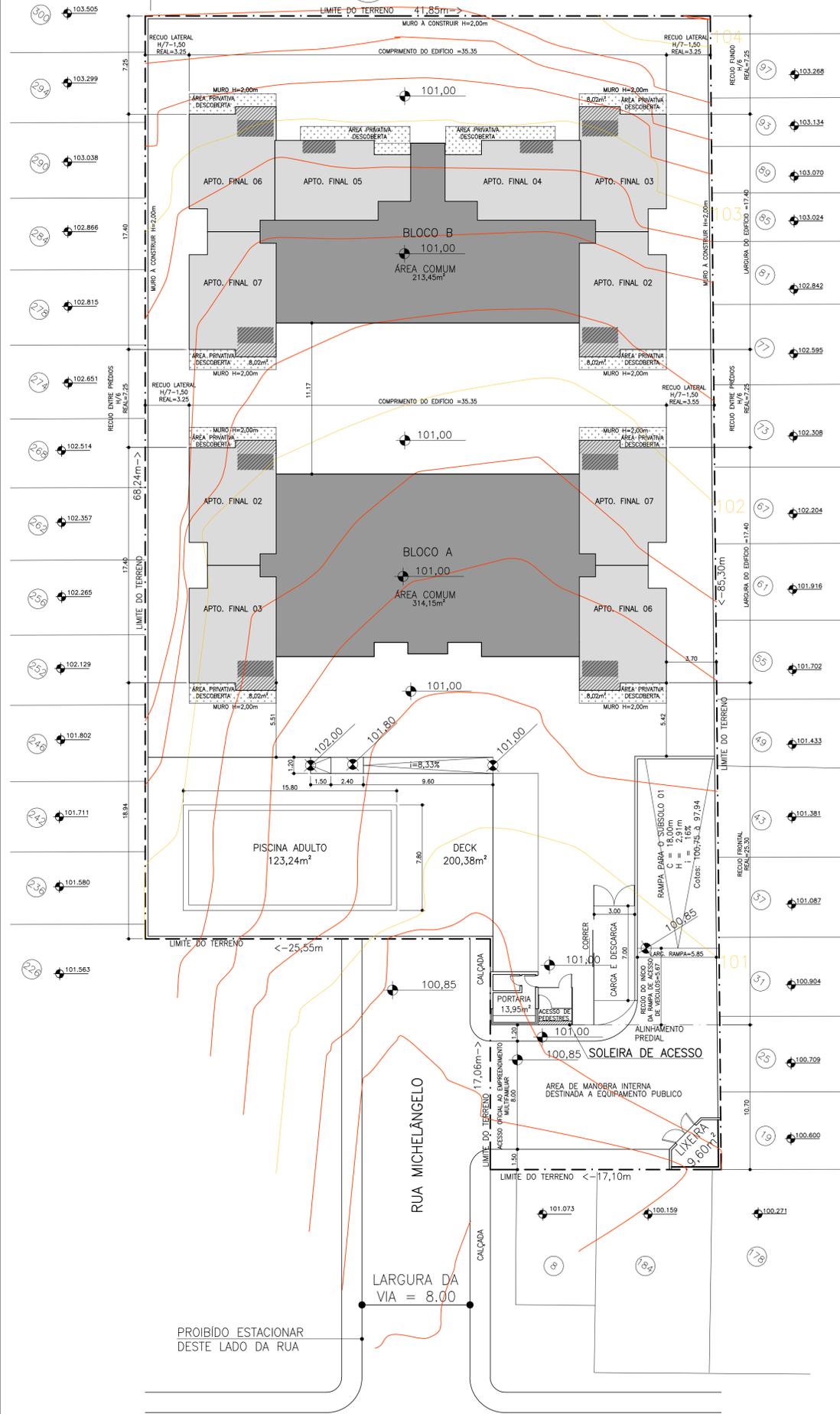


DANILO ROTONDO SILVA

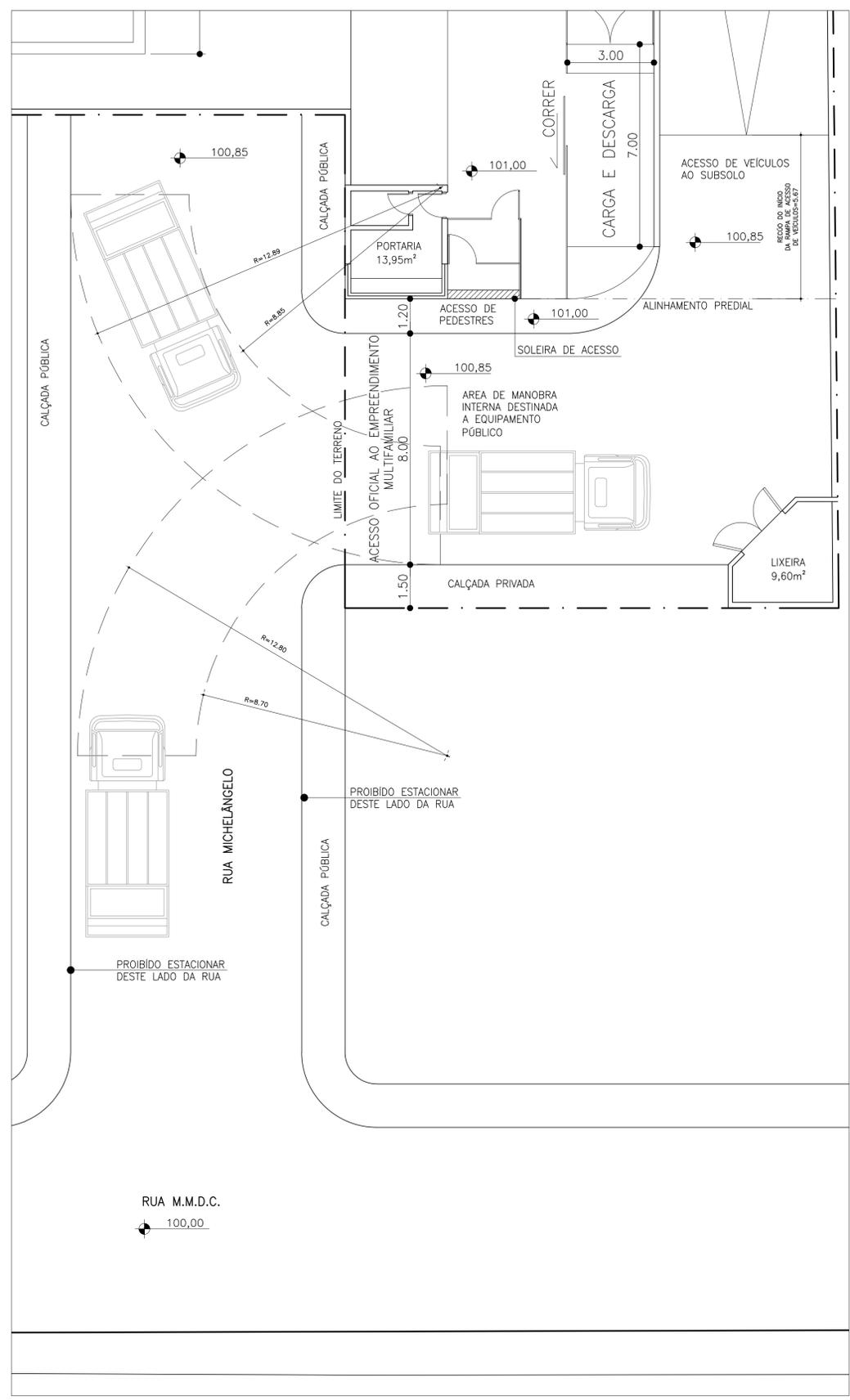
Arquiteto e Urbanista

CAU N° A-43.895-2

RRT N° 13462452



IMPLANTAÇÃO SIMPLIFICADA
ESC.: 1:200



AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE MANOBRÁ PARA EQUIPAMENTO PÚBLICO
ESC.: 1:100

| QUADRO DE PROPRIETÁRIOS | | |
|---|---------------------|----------------|
| NOME | NÚMERO DO RG | NÚMERO DO CPF |
| ALUIZIO BOMFIM MARGARIDO | 12.409.055-SSP SP | 028.277.328-23 |
| SILVIA ALONSO DE SOUZA | 15.354.059-SSP SP | 083.804.008-01 |
| FERNANDO BOMFIM MARGARIDO | 12.409.080-SSP SP | 071.882.628-02 |
| REGINA CELIA CARDOSO MARGARIDO | 13.324.149-SSP SP | 058.958.388-39 |
| SILVIA MARIA BOMFIM MOREIRA | 7.372.515-8-SSP SP | 011.761.598-60 |
| LÍDIA MARIA BOMFIM MOREIRA LISBOA | 8.764.550-SSP SP | 086.834.428-10 |
| PAULO FREDERICO MEIRA OLIVEIRA PERQUITO | 25.064.000-4-SSP SP | 066.231.404-72 |

LEI Nº 3033, de 27 de abril de 1988
Necessário: 234 U.H. x 0,01m² = 2,34m²
Proposto: 9,60m² x 2,40 (H. LIVRE) = 23,04m²

- AS ÁREAS COMPUTÁVEIS, NÃO COMPUTÁVEIS E CONSTRUÍDAS DOS 1º PAVIMENTO TIPO 1 (ADAPTADO) E PAVIMENTOS 2º AO 9º TIPO 1 SÃO AS MESMAS. AS DIFERENÇAS SE DEVEM AS MUDANÇAS DE ALVENARIAS INTERNAS NOS APARTAMENTOS ADAPTADOS;
- O PROJETO E A EXECUÇÃO ATENDERÃO AS EXIGÊNCIAS DA L.M. Nº 6.184/2011 (PLANO DIRETOR), DA L.M. Nº 6.953/2020 (HIS/HMP) E ALTERAÇÕES;
- O PROJETO E A EDIFICAÇÃO ATENDERÃO AO DISPOSTO NO D.E. Nº 12.342/1978 (CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL) E CÓDIGO DE OBRAS ARTHUR SABOYA (L.M. Nº 3.427/1929 SÃO PAULO), NOS TERMOS DA LM Nº 1.950/1971;
- O PROJETO E A EXECUÇÃO ATENDERÃO AS EXIGÊNCIAS DA L.M. Nº 4.974/2001 (CÓDIGO DE POSTURAS MUNICIPAIS) E ALTERAÇÕES;
- O EDIFÍCIO SERÁ DOTADO DE PÁRA-RAIOS, SINAL DE ALERTA NA ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS, LIXEIRA (LM Nº 3.033/88) E CAIXA RECEPTORA DE CORRESPONDÊNCIA (LM Nº 4.764/99);
- O DIMENSIONAMENTO DO RESERVATÓRIO DE CAPTAÇÃO E RETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS ATENDE AO ARTIGO 48 DA LM Nº 6.953/2020;
- QUANTO À ACESSIBILIDADE DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA, A EDIFICAÇÃO ATENDERÁ AO DISPOSTO NA LF Nº 10.098/2000, DF Nº 5.296/2004, LF Nº 13.146/2015, DF Nº 9.451/2018 e NBR 9.050 VIGENTE;
- A OBSERVÂNCIA DA NORMATIVA DE ACESSIBILIDADE É EXCLUSIVAMENTE DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO(S) PROPRIETÁRIO(S) DO IMÓVEL E DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS, PREVALECENDO SOBRE QUAISQUER INFORMAÇÕES PRESTADAS NAS PEÇAS GRÁFICAS;
- É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E PELA OBRA O ATENDIMENTO DA NORMATIVA E DA LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO E EXECUÇÃO DO ESTACIONAMENTO, DAS VAGAS E ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO E MANOBRÁ DE VEÍCULOS, GARANTINDO QUE NÃO HAJA PREJUÍZOS OU OBSTÁCULO POR ELEMENTOS ESTRUTURAIS E CONSTRUTIVOS DA EDIFICAÇÃO;
- É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E PELA OBRA O DIMENSIONAMENTO E A EXECUÇÃO DA CAIXA DE ELEVADORES, EM ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO E AS NORMAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS;
- É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E PELA OBRA O ATENDIMENTO DA NORMATIVA DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIOS E DE OBTENÇÃO DE LICENÇAS JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS;
- CONSIDERANDO O SISTEMA ESTRUTURAL RESTRITIVO DE ALVENARIA ESTRUTURAL, O EMPREENDIMENTO NÃO ATENDE AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NOS ARTIGOS 3º, 4º E 5º DO DF 9.451/2018 E GARANTE O PERCENTUAL MÍNIMO DE 3% DE UNIDADES AUTÔNOMAS (7 U.H.) INTERNAMENTE ACESSÍVEIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 6º DO REFERIDO DECRETO;
- A CONSTRUÇÃO ATENDERÁ AS NORMAS VIGENTES DE DESEMPENHO, NBR 15.575 E SUAS ATUALIZAÇÕES, NO QUE COUBER;

| | | |
|--|------------|--------------------------|
| PROJETO ARQUITETÔNICO IMPLANTAÇÃO SIMPLIFICADA AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE MANOBRÁ | FOLHA 1/14 | PROC. Nº FLS. ASS. |
| ASSUNTO: CONDOMÍNIO VERTICAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – HMP FAIXA SALARIAL DE 05 A 07 SALÁRIOS MÍNIMOS – 234 U.H. LOCAL: RUA MICHELÂNGELO, 16 – PAULICÉIA – S.B. CAMPO LOTE QUADRA EMPREENDIMENTO 072, 074 e 126 2 RESIDENCIAL MICHELÂNGELO | | |
| PROPRIETÁRIO: ALUIZIO BOMFIM MARGARIDO | | |
| ESCALA: INDICADA | | |

| | |
|---|---|
| PLANTA DE SITUAÇÃO SEM ESCALA | DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO |
| | PROPRIETÁRIO DA MATRÍCULA 170.943 ALUIZIO BOMFIM MARGARIDO E OUTROS (CONFORME QUADRO DE PROPRIETÁRIOS ACIMA) |
| ÁREAS | AUTOR DO PROJETO ANTONIO ROBERTO COMIN CAU: A10528-7 INSC. MUN.:14038 RR: 10869398 |
| VER FOLHA 13/14 | |
| RESPONSÁVEL TÉCNICO JULIANA CHAGURI DE LIMA CREA: 5062103180 INSC. MUN.:14023 ART: 28027230222043218 | |

| Nº PREDIAL | LEGENDA | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA | ALVARÁ Nº |
|------------|----------------------------|-----------------------|-------------|
| | ÁREA COMPUTÁVEL | 018 002 074 | EXPEDIDO EM |
| | ÁREA PRIVATIVA NÃO COBERTA | 018 002 126 | ASS. |
| | ÁREA NÃO COMPUTÁVEL | 018 002 072 | |
| | ÁREA DE VARIANDA PROJETADA | | |