

1. INFORMAÇÕES GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

REFERENTE A CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO DE RESIDÊNCIAS TÉRREAS DE 36,00M², PARA USO MULTI FAMILIAR , COM 01 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA.

IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Responsável pela empresa: Sr. Paulo Brasília de Moura. ; CEL. 11- 97400-7114. Tipo de Empreendimento: Condomínio Residencial horizontal não urbanizável.

Razão Social: LOTEAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ : 51.605.947/0001-67

Endereço: Av. Marcelo Stefano, s 01, Centro Empresarial Jaguari, Bragança Pta. SP.

Tel: 11-4032-0918

e-mail ; paulobrasilioadv@hotmail.com

IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV/RIV:

Nome : FRANCISCO FERNANDES DE OLIVEIRA JÚNIOR

Arquiteto e Urbanista: CAU nº A10175-3; RRT nº 1932685

Endereço: Av. Salvador Markowicz, 650, L63; Village Santa Helena, Bragança Pta. SP.

Cel. 11-97244-1499

e-mail : arg.fernandes@hotmail.com

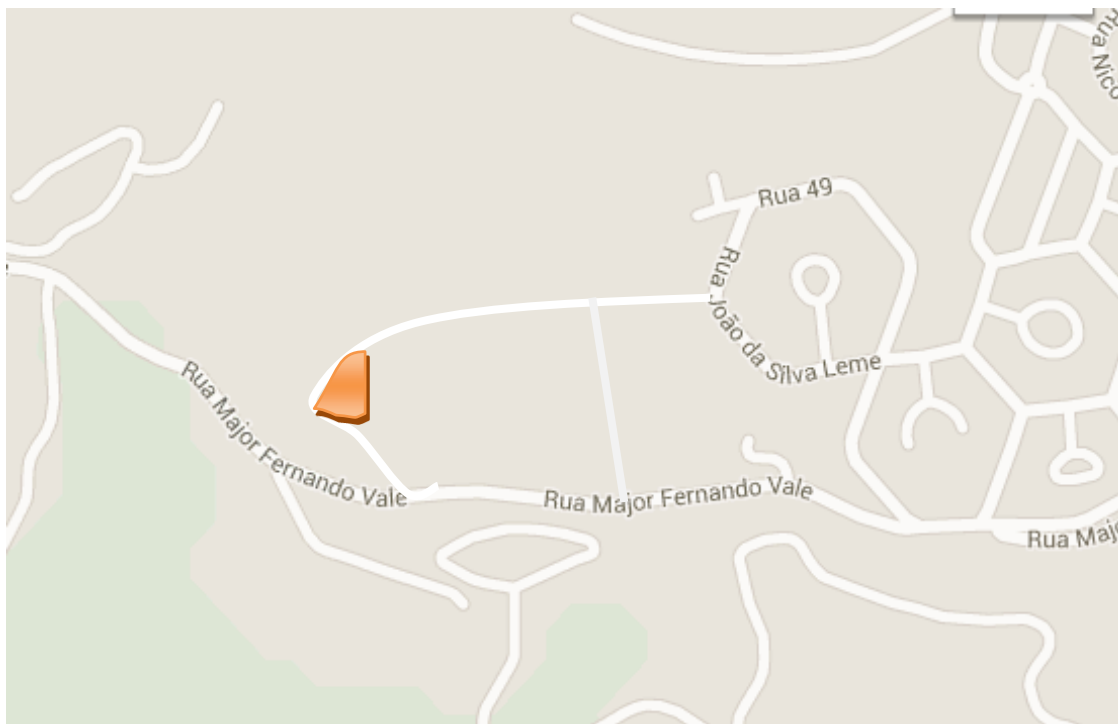
2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento será implantado num terreno de 3.558,84m², com 38 casas de 02 dormitórios (36,00m²) e 05 casas de 01 dormitório (24,00m²), formando um conjunto de casas térreas geminadas, com área total a construir de 1.508,00m², com área verde comum e pátio de 2.050,84m². Situado à Rua João da Silva Leme, Lote 01, Quadra 28; bairro Jardim São Miguel, Bragança Paulista, SP.

O Projeto Arquitetônico foi protocolado em 2013, com o nº da RRT 900.781, na Prefeitura local para aprovação e Licença de Construção, com início das obras previsto após expedição do alvará.

As edificações atenderão as Leis Municipais, Código de Urbanismo de Bragança Paulista (lei complementar nº 556/2007), Plano Diretor do Município de Bragança Paulista (lei complementar nº 534/2007, Código Sanitário (Decreto nº 12.342/78), Decreto nº 339 (Regulamentação da Lei Complementar nº 561/2007) e Decreto nº 46.076/2001.

Local



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (E.I.V.)

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CONFORME CÓDIGO DE URBANISMO

Conforme art. 83 e anexo V4 da Lei complementar 556 de 20 de Julho de 2007, e art. 123 anexo III da Lei Complementar 534 de 10 abril de 2007, o local esta situado na Rua João da Silva Leme, Lote 1, Q28, bairro Jardim São Miguel, neste município, apontado na matrícula do cartório de Registro de Imóveis nº9457 , fornecido na instrução do pedido, referente a Certidão de Uso do Solo para fins condomínio não urbanizavel, localizado na região sul, Macrozona Urbana, Zona Z5M3, deste município (Leis Complementares nº 534 de 16/04/07 – Plano Diretor de 556 de 20/07/07 – Código de Urbanismo) e que será permitido, em tese, o uso requerido os exatos termos do pedido efetuado, desde que atenda às condições gerais. Conforme Certidão de Uso de Solo nº 127/11.

O empreendimento será servido por rede de água, rede de esgoto sanitário, energia elétrica e telefonia. Se faz necessário um estudo para dimensionamento para a demanda de consumo.

Há linha de Transporte Coletivo com ponto de ônibus no início da Rua João da Silva Leme.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E SUA FINALIDADE

O empreendimento tem como finalidade básica, casas geminadas para moradia multi familiar, agregado a pátio comum.

As instalações do empreendimento foram projetadas a fim de atender os requisitos para a atividade proposta, atendendo ainda aos requisitos de uso e ocupação do solo, contando com estacionamento para visitas e serviços.

Durante a fase de implantação - impactos e medidas mitigadoras, compactabilizadoras e Compensatórias:

Durante a primeira etapa, considera-se a limpeza do terreno, com remoção da camada superficial de solo (vegetação rasteira) sem supressão de espécies arbóreas (uma vez que não há espécie arbórea na área do empreendimento). A movimentação de terra e escavações será executada com cautela e segurança. O material proveniente da movimentação de terra (Corte e Aterro) será de tirar e por no mesmo terreno e o das escavações, será retirado e transportado para outra área, minimizando-se assim o impacto ambiental desta área.

A geração de entulhos e descartes provenientes da construção será acondicionada em caçambas adequadas e removida para área adequada e aprovada pelos órgãos competentes.

Durante a o funcionamento do Condomínio de casas residenciais, não será gerado impactos significativos, exceto da circulação de veículos que será gerenciado pelo condomínio em horários de pico.

Quanto a infraestrutura, do abastecimento de água, energia elétrica, serviços de telecomunicação e coleta de lixo sofrerão impactos, sendo classificados como baixo, uma vez que compreenderá consumo baixo para empreendimento deste nível, será realizado estudo de dimensionamento e capacidade carga e volume, pelas concessionárias responsáveis pelo abastecimento.

O sistema de captação de água pluvial será constituído de calhas e tubulações adequadas para o escoamento das águas pluviais, direcionando o excesso que não for absorvido pelas áreas permeáveis para a rede de captação pública de águas pluviais; Tendo como impacto o escoamento de águas pluviais provenientes do Lote 14 e 15, que são conduzidas através das sarjetas que terminaram divisa do terreno e devesa ser captada e tubulada e direcionada Rua 47, como também as águas pluviais provenientes dos lotes vizinhos.

Quanto aos níveis de ruídos provenientes da utilização e funcionamento do Condomínio, a fim de evitar impacto, de forma a manter os níveis de ruído e conforto acústico, deverão ser respeitando os índices a Norma NBR 10.151 estabelece para ambientes com áreas de utilização Multi Familiar (residencial) com vocação recreacional o valor de 65 dB (A) para o período diurno e de 55 dB (A) para o período noturno, sendo que o período noturno não deve começar depois das 22 horas e não deve terminar antes das 7 horas do dia seguinte.

Como a utilização do empreendimento se dará no período integral (24 horas), estabelece o limite em 55dB (A), o qual devesa ser observado e mantido de forma a não caracterizar em impacto negativo.

4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

Concluimos através do presente estudo de Impacto de Vizinhança e da avaliação dos itens acima, que as atividades a se desenvolverem pelo empreendimento são condizentes com a Zona em que o mesmo se localiza, com Impacto pequeno na vizinhança e seu entorno.

Bragança Paulista, 31 de março de 2014.

LOTEAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 51.605.947/0001-67

Responsável: Paulo Brasília de Moura

Responsável Técnico

Francisco Fernandes de Oliveira Júnior

Arquiteto e Urbanista: CAU n° A10175-3

RRT n°1932685

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

(R.I.V.)

IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO NÃO URBANIZAVEL

**“LOTEAC EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA”**

(Baseado na Lei Complementar N 561, de 26 de Setembro de 2007 e Decreto N° 339, de 1 de Outubro de 2007 – Município de Bragança Paulista)

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (R.I.V.)

Justificativas do projeto e objetivos.

Conforme especificações, este Relatório de Impacto de Vizinhaça foi desenvolvido para obter a concessão de licença de construção e autorizações de implantação do empreendimento destinado ao uso de Condomínio Residencial Horizontal Não Urbanizável, da Loteac Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Visando adequar as atividades à qualidade de vida da população residente nas proximidades da área, através de medidas preventivas evitando o desequilíbrio no crescimento urbano e garantir, nos espaços habitáveis, condições mínimas de ocupação adequada.

O Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) é um relatório prévio, de caráter preventivo, com a função de precaver e alertar os órgãos públicos quanto à repercussão do empreendimento, nas questões que se referem a visibilidade, acesso, uso do solo e estrutura do meio ambiente.



Vizinhaça Mediata —————

Vizinhaça Imediata —————

Vegetação ◊

Terreno Baldio

1. SÍNTESE DOS RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO DE IMPACTO

Na infraestrutura urbana:

Este item está diretamente relacionado à provisão de equipamentos e serviços públicos e ao uso que deles faz a população. Há que se observar o dimensionamento das redes e serviços, atendendo-se a pouca ou a super-utilização, até mesmo sua insuficiência.

Conforme observado no EIV o empreendimento gerará impactos pequenos na infraestrutura urbana do local.

Com relação ao abastecimento de água, estima-se 15 funcionários durante o expediente Comercial (das 8 às 17 horas), com consumo de aproximadamente 50 litros de água por dia por usuário, determinamos o Consumo diário pela equação:

$$Cm_1 = \frac{hab \times Cp \times Du}{7}$$

Onde:

Cm_1 = Consumo médio diário de todos os usuários (L/dia)

Hab = numero de usuários (5 usuários)

CP = Consumo por usuário (50 L/dia)

Du = Dias utilizados (7 dias)

Substituindo temos:

$$Cm_1 = \frac{5 \times 50 \times 7}{7} = Cm_1 = 250 \text{ Litros/dia}$$

No horário Integral de 24 horas (das 0 hora até 24 horas), considerando uso diário de moradores com numero aproximado de 180 pessoas, nos quais consideramos como fator de demanda 100% dos usuários, determinamos o Consumo médio pela equação.

$$Cm_2 = \frac{180 \times 200 \times 7}{7}$$

Onde:

$Cm_2 = 8.000$ litros /dia

Somando $Cm_1 + Cmz = 250 + 36.000 = 36.250,00$

Temos o total de 36.250 litros/dia

Portanto, com relação ao abastecimento de água, energia elétrica e telecomunicação empreendimento não fugirá dos padrões para este tipo de atividade, havendo a necessidade de um estudo por parte das concessionárias fornecedoras que atendem o município para suprimento da demanda gerada.

O local já atendido pelo serviço regular de coleta de lixo, não causando qualquer tipo de impacto nesse serviço. O lixo gerado será basicamente do tipo residencial, resíduos sólidos como papel e embalagens, resíduos orgânicos, não gerando impacto ao meio ambiente, na coleta ou na destinação final.

O sistema de captação de água pluviais será constituído de calhas e tubulações adequadas para o escoamento das águas pluviais, direcionamento o excesso que não for absorvido pelas áreas permeáveis para a rede de captação pública de águas. Tendo como impacto o escoamento de águas pluviais provenientes, que são conduzidas através das sarjetas que terminam na divisa do terreno e deverá ser captada tubulada e direcionada à R47.

No sistema viário (relativo às movimentações de ruas, avenidas, praças, pontos de estacionamento, mobilidade de pessoas, etc.)



Rota de acesso ao empreendimento


SISTEMA VIÁRIO DO EMPREENDIMENTO



Rota de escape do empreendimento



LEGENDA

Área do empreendimento 

Área investigada 

Localização da Aferição do Fluxo de Veículos

Foram consideradas 03 categorias de veículos, para serem registrados.

Leves: Carros de passeio

Pesados: Ônibus e Caminhões

Ciclo Motores: Motocicletas

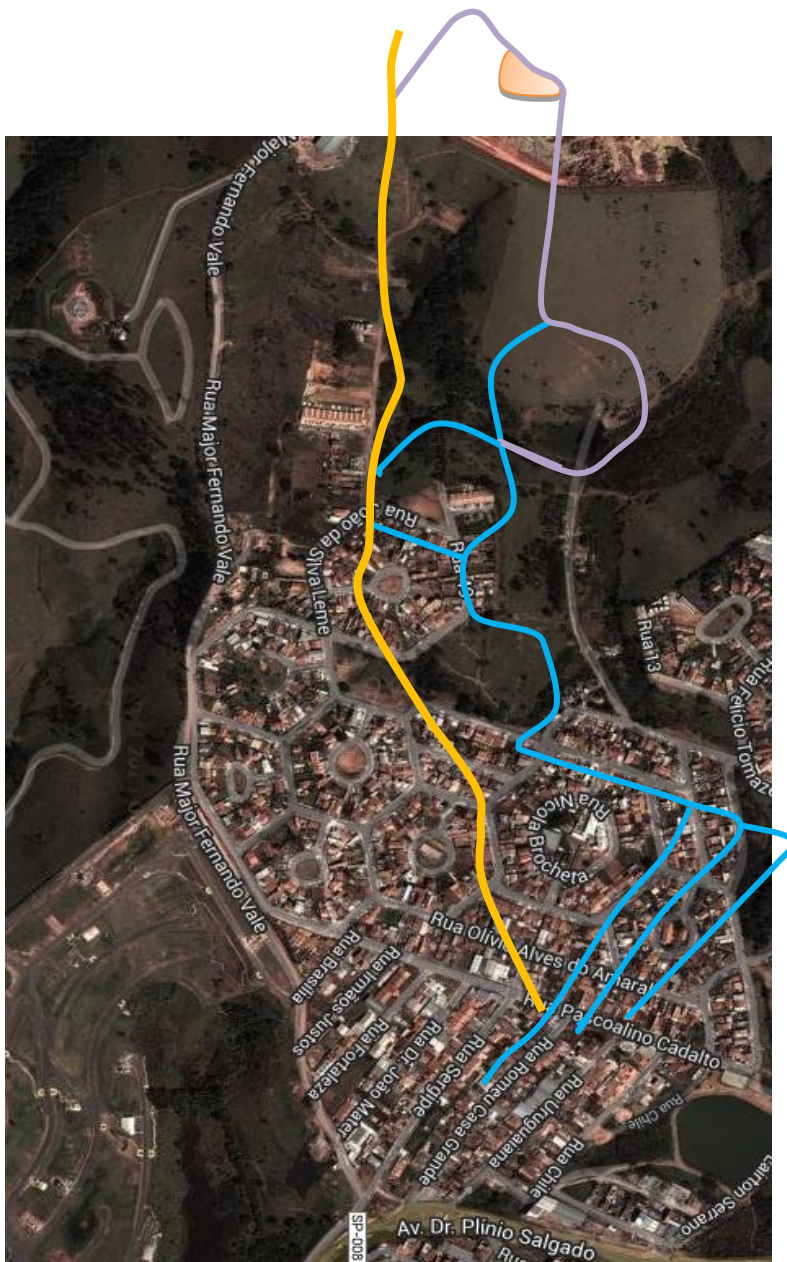
TABELA -1		NÚMERO DE VEÍCULOS POR HORA		
		HORÁRIO		
CATEGORIA	7:00 ÀS 8:00 h	11 ÀS 12:00h	18 ÀS 19:00h	
LEVES	5	8	10	
PESADOS	3	1	1	
MOTOS	2	3	5	

SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL

— ESTRADAS COLETORAS

— VIAS REGIONAIS

— VIAS ARTERIAIS



O fluxo de veículo nas vias de acesso à Rua João da Silva Leme, não foram levado em consideração quanto às variações de fluxo de veículo na via que dá acesso ao empreendimento por serem consideradas acesso indireto, pois já são vias de médio fluxo de veículos, atingindo pico máximo no hora comercial.

A fim de verificar o real impacto no sistema viário, entende-se que o acesso direto, Rua João da Silva Leme será a via que aumentara o movimento, principalmente quanto de utilização (das 07h00 as 09h00 e das 18h00 as 20h00) onde terão o maior fluxo de veículos.

Partindo da premissa de que o condomínio de casas possuirá quando concluído e habitado, 43 casas com capacidade aproximada para 180 habitantes, formando em sua maioria por proprietários e visitante, observou-se:

- 1- Média de veículos que acessarão o Condomínio => 50 veículos;
- 2- Média de pessoas que demandarão a utilização de transporte coletivo => 40 pessoas;
- 3-

Foi aferido o fluxo local de veículos através da elaboração de uma pesquisa in loco, com a finalidade de verificar e apurar as variações de fluxo de veículos na via que dá acesso direto ao empreendimento no decorrer do dia (Rua João da Silva Leme).

A pesquisa foi efetuada em 2 dias úteis, representativo as atividades comerciais normais, em intervalo de horário equivalente ao do funcionamento e utilização do futuro Condomínio vertical residencial.

Os dados foram coletados nos dias 22/1/2014 (das 7 as 8hs e das 11 as 12hs) e 23/10/2014 (das 18h00 às 1h00hs).

Quanto a área de estacionamento, de acordo com o anexo VIII, do Plano Diretor, para as atividades a serem realizadas e localizadas fora do Centro Tradicional, é exigido 01 vaga para área de 50,00m², portanto para o empreendimento serão exigidas 43 vagas. O número de vagas previstas conforme projeto de regularização a ser aprovado pela Prefeitura contemplará 50 vagas.

Tomando-se com premissa de que 50 veículos utilizarão do sistema viário e que o empreendimento comporta 43 veículos devidamente estacionados, não haverá excedentes. Caso seja necessário, os veículos excedentes ocuparão vagas de estacionamento no entorno mediato e imediato ao empreendimento, compreendendo as ruas Rua 47 e Rua Joao da Silva Leme.

Verifica-se que não há impacto significativo quanto a área de estacionamento do excedente de veículos no entorno mediato e imediato ao empreendimento, devido a existência de locais vagos para demanda de estacionamento, no entanto, como medidas mitigadoras, o empreendedor disponibiliza pessoal particular a fim de supervisionar, orientar, apoiar e realizar a segurança dos usuários e veículos no entorno, de forma a evitar o impacto a vizinhança quanto aos locais de estacionamento não permitidos e/ou vagas de garagem e obstrução das vias públicas.

Impacto ambiental (relativo a modificação da paisagem urbana, áreas de preservação ambiental, cursos d'água, emissão de ruídos, etc.):

Geração de Resíduos Sólidos:

Dada a natureza da atividade a ser desenvolvida no local (Condomínio Horizontal) e os insumos utilizados, prevê-se a geração de resíduos constituídos majoritariamente por papel, madeira e sobras de construção civil. Também serão geradas quantias de resíduos orgânicos, associados principalmente a alimentação dos usuários, absorvidos pela empresa de coleta municipal.

Quanto ao Impacto Potencial sobre o uso e ocupação do solo

Impacto do empreendimento com relação a mudança de uso do solo e a dinâmica de adensamento populacional:

O empreendimento não devesse modificar os padrões de uso do solo e a dinâmica de adensamento populacional que vem sendo observada na área. Conforme mencionado anteriormente, trata-se de área de zona urbana e seu adensamento é parte de um conjunto de diretrizes estabelecidas pelo planejamento municipal. Sendo assim, o empreendimento por si só não tem características que induzam a mudança significativa de padrões de uso, sendo um vetor de indução de adensamento.

Impacto do empreendimento sobre os equipamentos urbanos e comunitários na AID:

Com relação a fase de operação, ou seja , após o início das atividades do Condomínio Residencial , serão observadas pequenas pressões sobre equipamentos urbanos e comunitários, visto que as atividades estarão restritas a área interna da unidade.

Assim, a possível alteração na demanda pode ser considerada de baixa magnitude, embora de longa duração, visto que estará a utilização mais intensa dos pontos de acessos ao transporte coletivo ou de equipamento de saúde ,sendo a vizinhança servida de hospitais (públicos /particulares),escolas(publicas/particulares),linha de ônibus pontos de espera, avenidas (via rápida),e nas proximidades do empreendimento.

Impacto do empreendimento com relação a valorização imobiliária do entorno:

O empreendimento vem a ocupar uma nobre área do município, onde já existem empreendimentos da mesma natureza, o qual impactara positivamente na valorização imobiliária da região, visto que a área é classificada como área de desenvolvimento urbano e indica a área como potencial para condomínios multifamiliar com pátio em comum.

Impacto sobre a paisagem urbana e patrimônio natural e cultural:

A construção do Condomínio Residencial ocupa uma área de expansão urbana, conferindo a ela nova dinâmica. Sua implantação não devese causar impactos sobre a paisagem urbana, no entanto, aconteceu de forma positiva, uma vez que atualmente, a área encontra-se em solo exposto, sem dispositivos de drenagem ou paisagismo.

A área situa-se em zona urbana (conforme EIV) com relevo levemente acentuado, com boa capacidade de infiltração sem processos erosivos.

Quanto a ventilação e insolação, os estudos de sombras e alterações da ventilação que podem ser gerados pela edificação indicam que em razão da localização do mesmo devido aos recuos laterais, os principais efeitos serão em áreas do próprio empreendimento. Quanto há restrições específicas nesta área está de acordo com o projeto arquitetônico.

O entorno da área de interesse possui harmoniosa morfologia urbana com baixo índice de verticalização nas imediações considerada mediata, pois nas imediações considerada imediata, cerca de 200 metros o abairramento permite edificações geminadas, fato que pode ser verificado através das fotos.

Quanto ao Ruído:

O Parâmetro técnico desta avaliação de ruído foi balizado pelas Normas pertinentes, NBR-10251-Acústica-Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade- Procedimento e NBR-10152 Níveis de ruídos para conforto acústico.

Como metodologia verificou-se as constantes nas NBR's acima citadas.

Quanto ao Meio Biótico:

Ao examinar a área verifica-se que a mesma está cercada e possui vizinhos nas laterais e entorno. Com relação a vegetação o empreendimento não apresenta impacto, não representa transformações na paisagem urbana e atende as disposições da Lei de Zoneamento para o Local.

Como a utilização do empreendimento se dará no período integral, ou seja, da 0 hora até as 24 horas, toma-se como parâmetro a Norma NBR 10.251 que estabelece o limite em 65 dB(A) para o diurno e 55 dB(A) para noturno.

2. PROPOSTA DE MEDIDAS MITIGATORIAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS NEGATIVOS.

As medidas mitigatórias adotada pelo empreendedor estão dispostas na própria descrição de avaliação de possíveis aspectos e impactos negativos acima.

3. CONCLUSOES E COMENTARIOS DE ORDEM GERAL.

Através da análise dos itens do presente relatório, na vizinhança não haverá impactos negativos consideráveis com a instalação do empreendimento do Condomínio, quer sejam ambientais, sociais, econômicas ou na paisagem urbana.

Todas as variáveis que poderiam ser afetadas foram devidamente foram consideradas e as análises concluem pela existência de grandes impactos, uma vez que serão atendidas todas as exigências legais para a instalação, utilização e funcionamento do empreendimento.

Pelo exposto, considerados os impactos e as medidas mitigatórias descritas no estado de Impacto de Vizinhança e presente Relatório de Impacto de Vizinhança, o empreendimento poderá funcionar sem que a vizinhança sofra qualquer prejuízo em sua qualidade de vida.

4. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- NBR 10.151:2000 Acústica- Avaliação de ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade;

- Lei Complementar nº561 de 26 de Setembro de 2007 e Decreto nº339 de 01 de Outubro de 2007-Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança;
- Lei Complementar nº534 de 16 de abril de 2007-Plano Diretor;
- Lei Complementar nº556 de 20 de Junho de 2007-Código de Urbanismo.

5. Anexos

- ART Anotação de Responsabilidade Técnica;
- Projeto completo para aprovação junto P.M. B.P.
- Matrícula atualizada do terreno.

Bragança Paulista, 31 de março de 2014

LOTEAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ITDA.

CNPJ 51.605.947/000167

Responsável: PAULO BRASÍLIO DE MOURA

FRANCISCO FERNANDES DE OLIVEIRA JÚNIOR

Responsável Técnico

ARQUITETO E URBANISTA

CAU nº a10175-3