

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

LEI COMPLEMENTAR N° 561 de 26 de SETEMBRO DE 2007
DECRETO N° 339 de 01 de OUTUBRO DE 2007

Empreendimento: LIV BUSINESS
Endereço: ALAMEDA HORIZONTE – LOTE 01 – QUADRA 01 – BOA VISTA – BRAGANÇA PTA – SP

ÍNDICE

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	3
2.1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO	4
2.2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE, OBJETIVO E OUTRAS INFORMAÇÕES.....	30
2.2.1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE E OBJETIVOS	30
2.3. ADENSAMENTO POPULACIONAL.....	38
2.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	39
2.5. CLASSIFICAÇÃO DA VIZINHANÇA E DESCRIÇÃO DO ENTORNO	41
2.6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	47
3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA.....	49
4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL	52

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. SÍNTESE DOS RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO DE IMPACTO SOBRE A VIZINHANÇA.....	53
1.1. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO	53
1.2. SISTEMA VIÁRIO	55
1.3. INFRA-ESTRUTURA	55
2. PROPOSTA DE MEDIDAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS NEGATIVOS	56
3. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL	57
4.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	57
5. ANEXOS	58

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. INFORMAÇÕES GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:			
LIV BUSINESS			
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
PROPRIETÁRIO:		CNPJ:	
HABITARTE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA		19.192.783/0001-80	
ENDEREÇO:			
ALAMEDA HORIZONTE – LOTE 01 – QUADRA 01 – BOA VISTA - BRAGANÇA PTA - SP			
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	UTM - S	UTM - E	
	343816	7457122	
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO (Hrs.):		DIAS DE FUNCIONAMENTO:	
08:00 ÀS 22:00		SEGUNDA À SEXTA FEIRA	
Nº DE FUNCIONÁRIOS:	RESPONSÁVEL E PESSOA DE CONTATO:		TELEFONE:
12	IGOR NOGUEIRA GUIMARÃES		(11) 99605-6474
IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO EIV/RIV			
NOME:		QUALIFICAÇÃO:	Nº DO REGISTRO DE CLASSE:
TOBIAS SOARES BÂDUE		ENG. CIVIL	5063282264
ENDEREÇO:		TELEFONE:	
TRAVESSA ARACY, 16 – TABOÃO – BRAGANÇA PTA – SP		(11) 99858-1053	

NOTAS:

- (1) O NUMERO DE FUNCIONARIOS DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA SERÁ DE 20 EM MÉDIA. E APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA O CONDOMÍNIO CONTARÁ COM APROXIMADAMENTE 12 FUNCIONARIOS.
- (2) E-MAIL REPRESENTANTE EMPREENDEDOR: vicente@seminari.com.br
- (3) E-MAIL RESPONSÁVEL TÉCNICO: tb_badue@hotmail.com

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

TABELA 1 - CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL QUANTO PLANO DIRETOR E CÓDIGO DE URBANISMO	
PLANO DIRETOR – ANEXO I – MAPA 1 (MACROZONEAMENTO)	MACROZONA URBANA
PLANO DIRETOR – ANEXO I – MAPA 2 (ZONEAMENTO)	ZDE 1 – ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO 1
CÓDIGO DE URBANISMO	ZONA 8

2.1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO:

Empreendimento a ser implantado na cidade de Bragança Paulista, classificadapor Lei Estadual como Estância Climática. Integra o Planalto Atlântico (Serra da Mantiqueira), faz limites com os seguintes municípios: Atibaia, Itatiba, Jarinú, Morungaba, Pedra Bela, Pinhalzinho, Piracaia, Tuiuti e Vargem. Distante 88 Km, da capital do estado, sua posição geográfica é privilegiada, pois fica no meio do triângulo formado pelo Vale do Paraíba, a cidade de São Paulo e Campinas/Jundiaí, assim sendo, sua vocação para operações logísticas é inegável.

As regiões geográficas no Brasil estão subdivididas em intermediárias e imediatas, tal subdivisão foi definida pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Bragança Paulista define uma região Imediata, conforme tabela e mapas abaixo.

TABELA 2 – POPULAÇÃO E ÁREA DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO GEOGRÁFICA IMEDIATA DE BRAGANÇA PAULISTA		
MUNICÍPIOS	POPULAÇÃO (IBGE 2019)	ÁREA (Km²)
ATIBAIA	142.761	479
BOM JESUS DOS PERDÕES	25.448	108
BRAGANÇA PAULISTA	168.668	513
JOANÓPOLIS	13.220	374
NAZARÉ PAULISTA	18.524	326
PEDRA BELA	6.093	159
PINHALZINHO	15.207	155
PIRACAIA	27.303	386
SOCORRO	41.005	449
TUIUTI	6.894	127
VARGEM	10.537	143
TOTAL	475.660	3.219



FIGURA 1 – LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO GEOGRÁFICA IMEDIATA DE BRAGANÇA PAULISTA NO MAPA DO ESTADO DE SÃO PAULO (FONTE: WIKPÉDIA).

Região Imediata de Bragança Paulista



FIGURA 2 – MAPA DA REGIÃO GEOGRÁFICA IMEDIATA DE BRAGANÇA PAULISTA
(FONTE: WIKPÉDIA)

A Região Geográfica Imediata de Bragança Paulista, é uma das 53 Regiões Imediatas do estado de São Paulo. E é uma das 11 Regiões Imediatas, que compõem a Região Intermediária de Campinas. Confronta com as seguintes Regiões Imediatas: São José dos Campos, São Paulo, Jundiaí, Campinas, Amparo e Pouso Alegre (MG).

Tem o título de “Cidade Poesia”, por seu patrimônio natural, assim como Roma, é circundada por sete colinas, sombreando seus vales.

Quanto a localização geográfica segue as coordenadas.

- Paralelo 22°58' – Latitude Sul
- Meridiano 46°38' – Longitude Oeste
- Greenwich ao sul do Trópico de Capricórnio

Quanto ao relevo a altitude padrão é de 852 metros (variando entre as áreas de várzea com altitude de 750 metros, áreas de morros com altitude de 900 metros e áreas de serras e picos com altitudes entre 1200 a 1300 metros, destinadas além da ocupação urbana a rizicultura, plantações de café, agricultura de subsistência e pastagens). Quanto ao seu território, possui área de 51359 Hectare, a população é de 168.668 habitantes (IBGE 2019), resultando em uma densidade populacional de 3,28 habitantes por hectare. Temperatura máxima e mínima medial anual (°C), 22,4 e 12 respectivamente. Precipitação anual (mm): 1397. Sendo o clima predominante o subtropical, classificado como úmido mesotermal, com estação seca no inverno.

Vegetação formada em parte por formações arbóreas secundárias, apresentando resquícios de três tipos básicos: mata atlântica, cerrados e floresta subtropical. A fauna e flora remanescente da Mata Atlântica, são observadas em dois parques municipais: o Parque Petronila Markowicz, área pública e protegida, que fica na entrada da cidade, e o Parque Estação Ecológica Caetê. Observamos nesse ecossistema algumas espécies em extinção, como a onça-parda e a jaguatirica.

Destacamos os recursos hidrográficos da Estância Climática de Bragança Paulista, composto pelos seguintes rios: Rio Jaguari, Ribeirão Lavapés, Ribeirão Anhumas, represa Jaguari-Jacareí (integrante do Sistema Cantareira) com 50 km² de área coberta e 2,5 bilhões metros cúbicos de água.

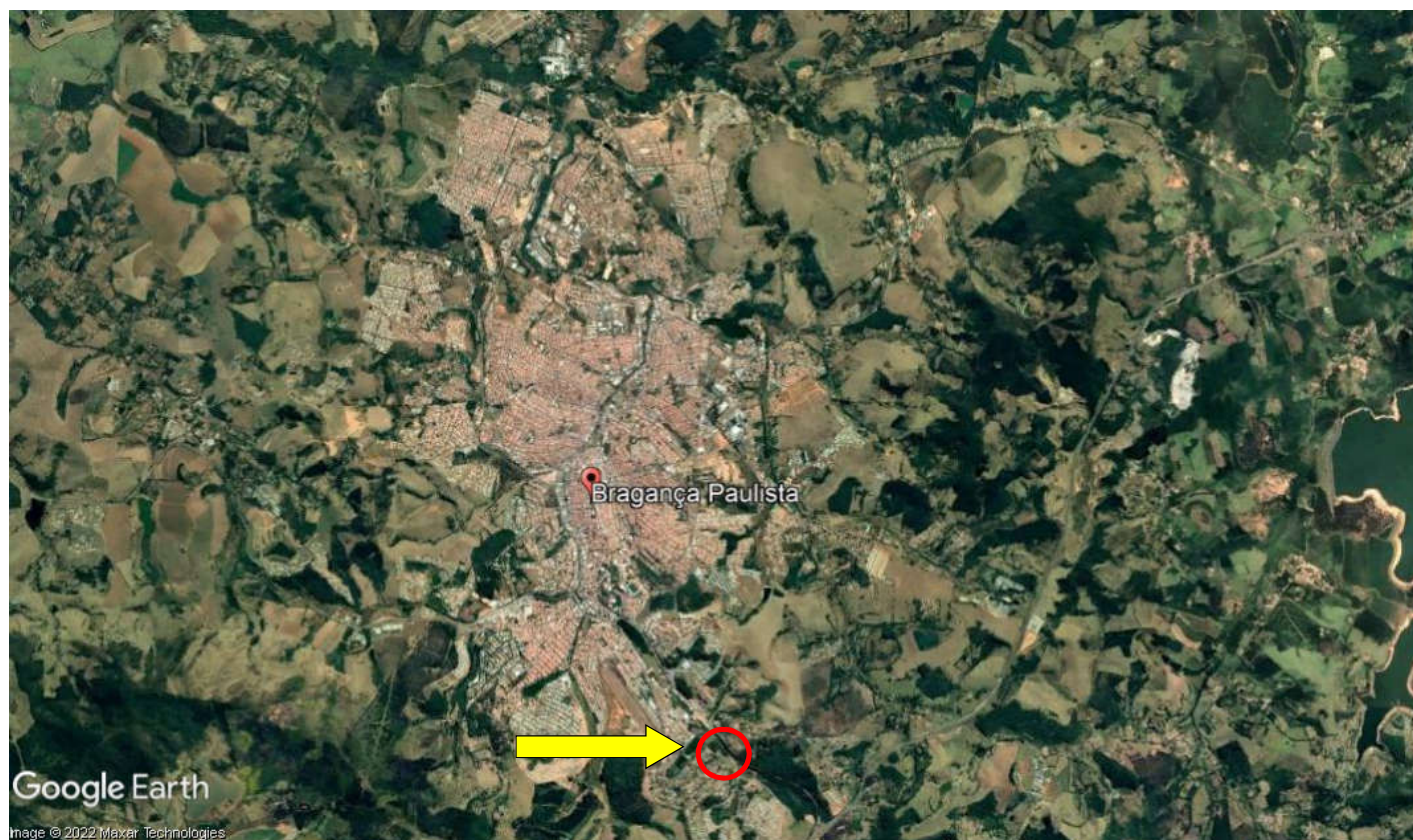


FIGURA 3 – IMAGEM AÉREA DE BRAGANÇA PAULISTA, E INDICAÇÃO DO LOCAL A SER IMPLANTADO O EMPREENDIMENTO E ENTORNO (FONTE: Google Earth).

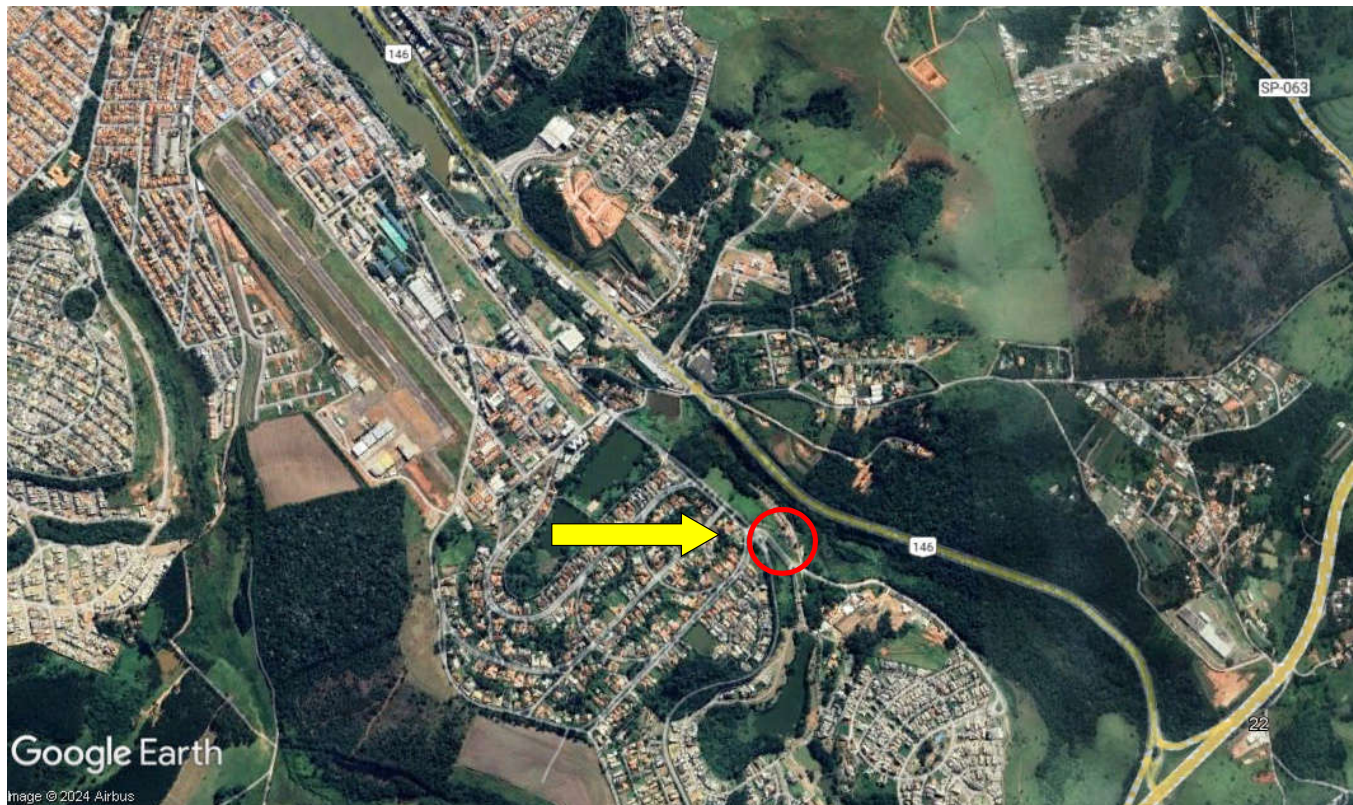


FIGURA 4 – IMAGEM AÉREA DO LOCAL A SER IMPLANTADO O EMPREENDIMENTO (FONTE: Google Earth).

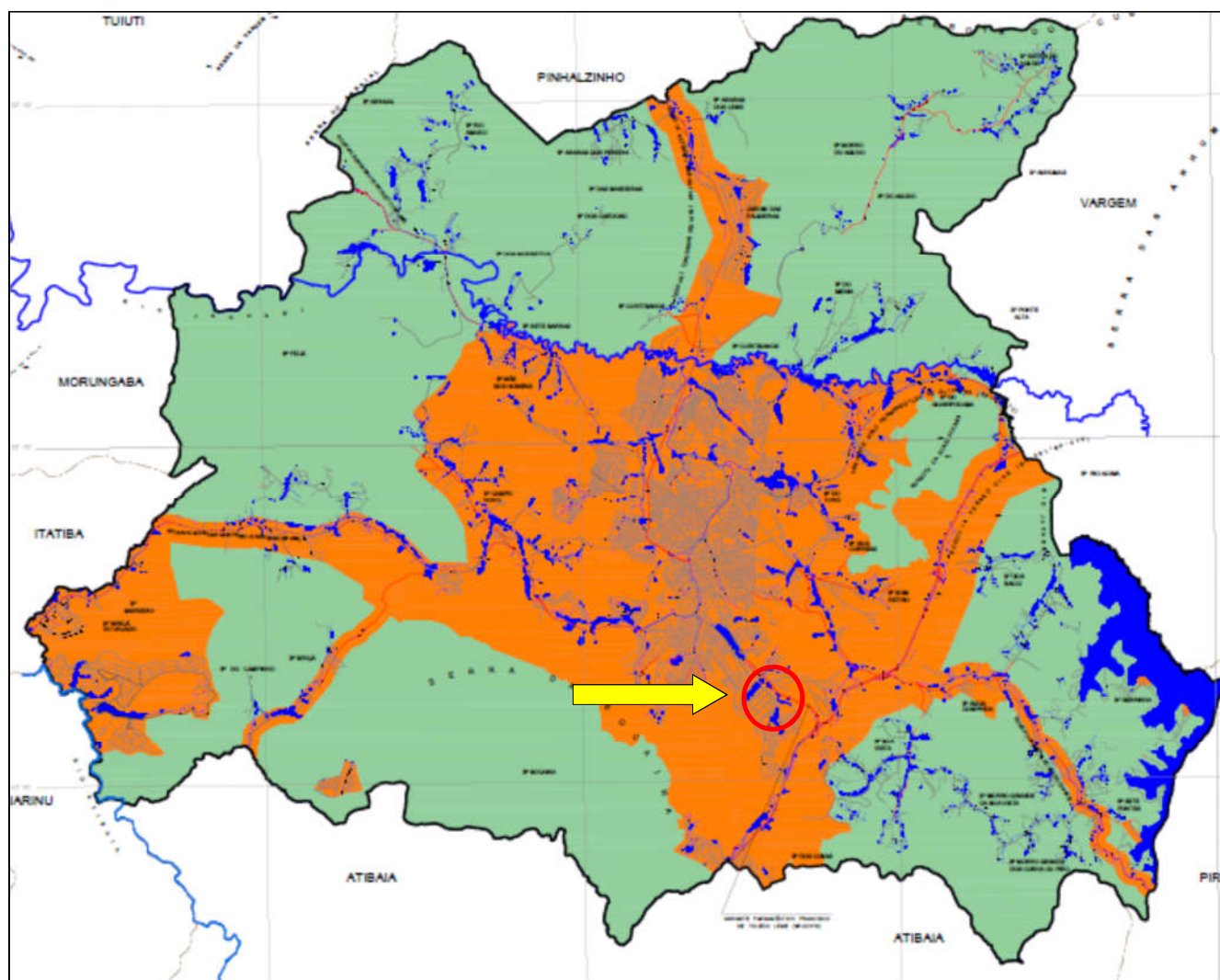
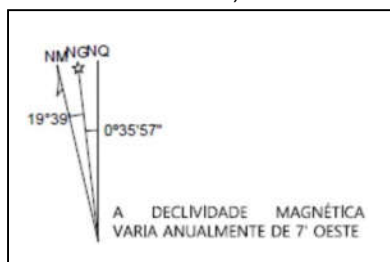


FIGURA 5 – Localização do local a ser implantado o empreendimento e entorno no Anexo I – Mapa 1 – Macrozoneamento (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



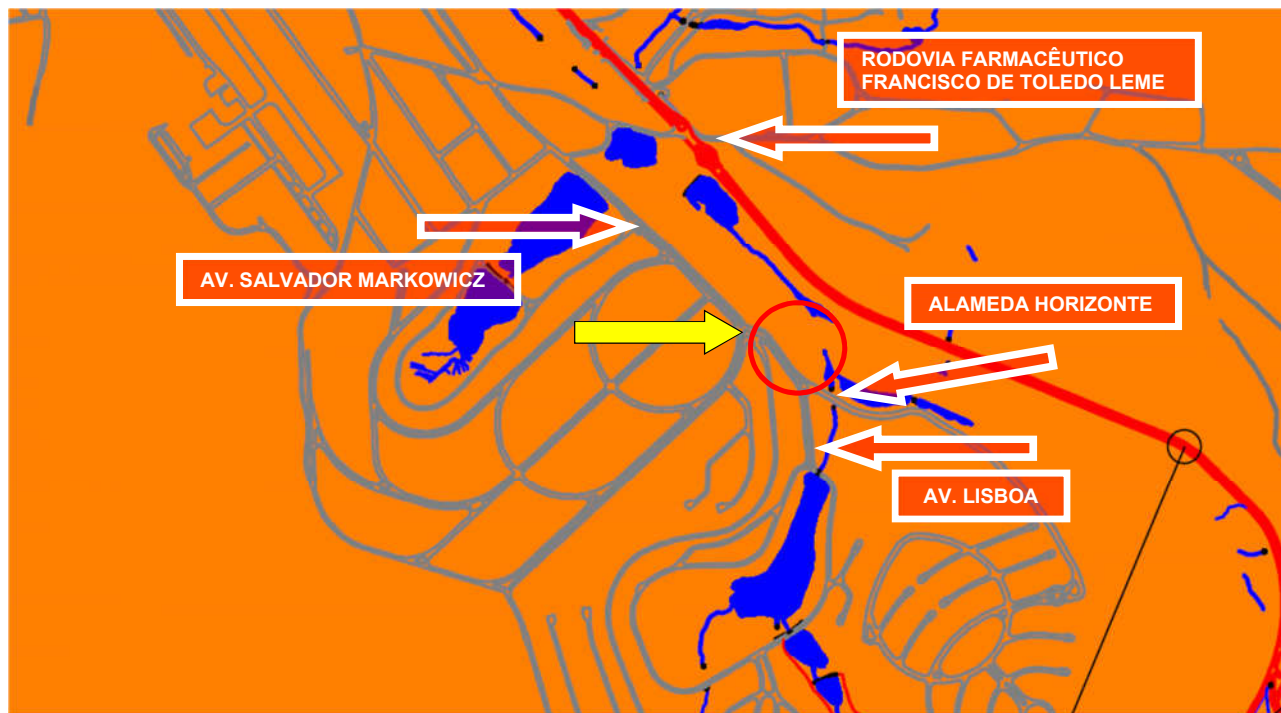


FIGURA 6 – Localização do local a ser implantado o empreendimento na Macrozona Urbana (MZU) (Parcial do Anexo I – Mapa 1 –Macrozoneamento) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



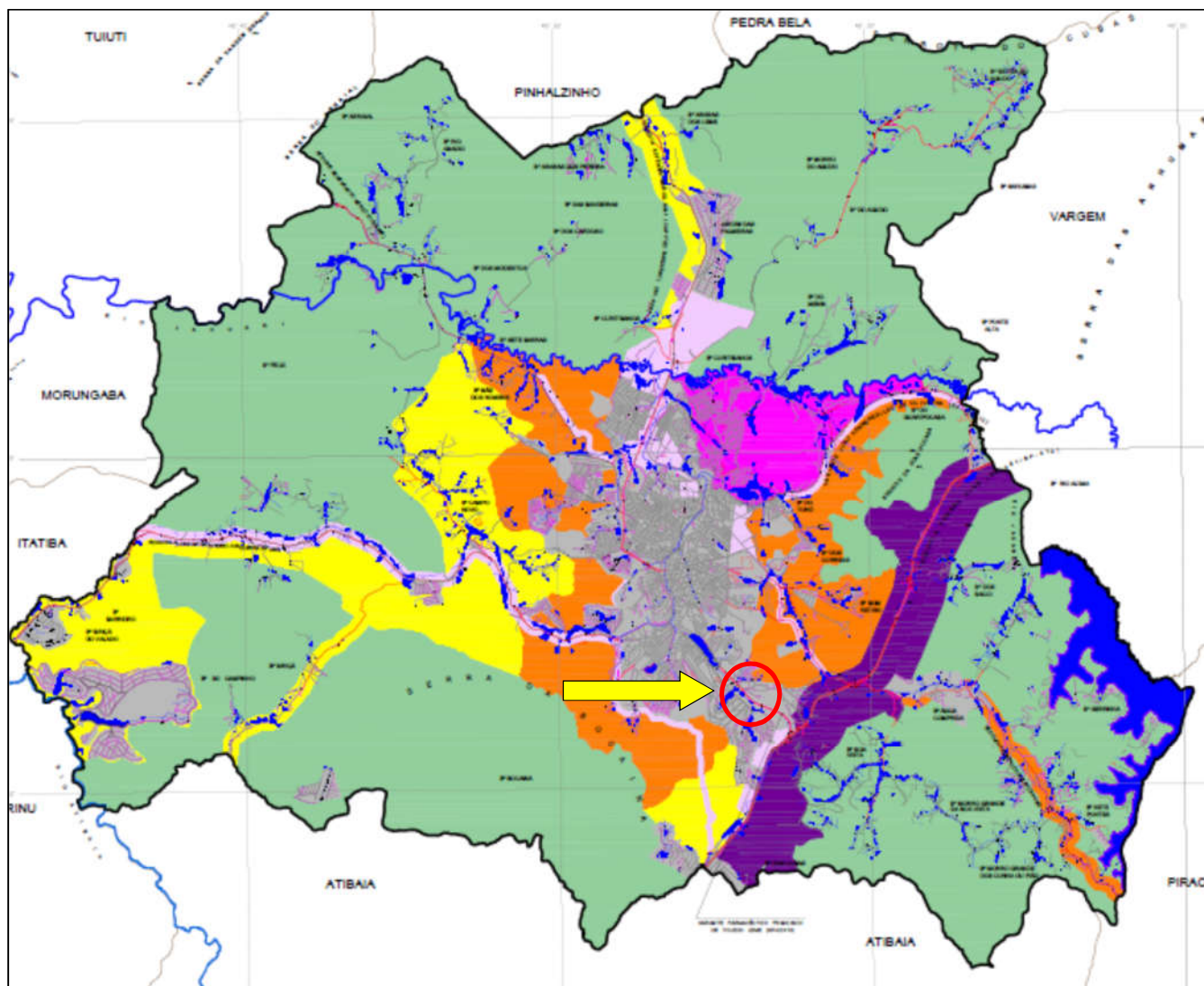
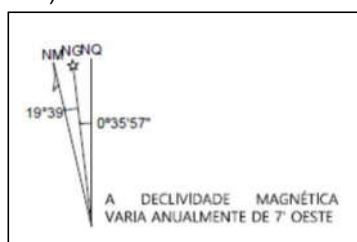


FIGURA 7 – Localização do local a ser implantado o empreendimento no Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



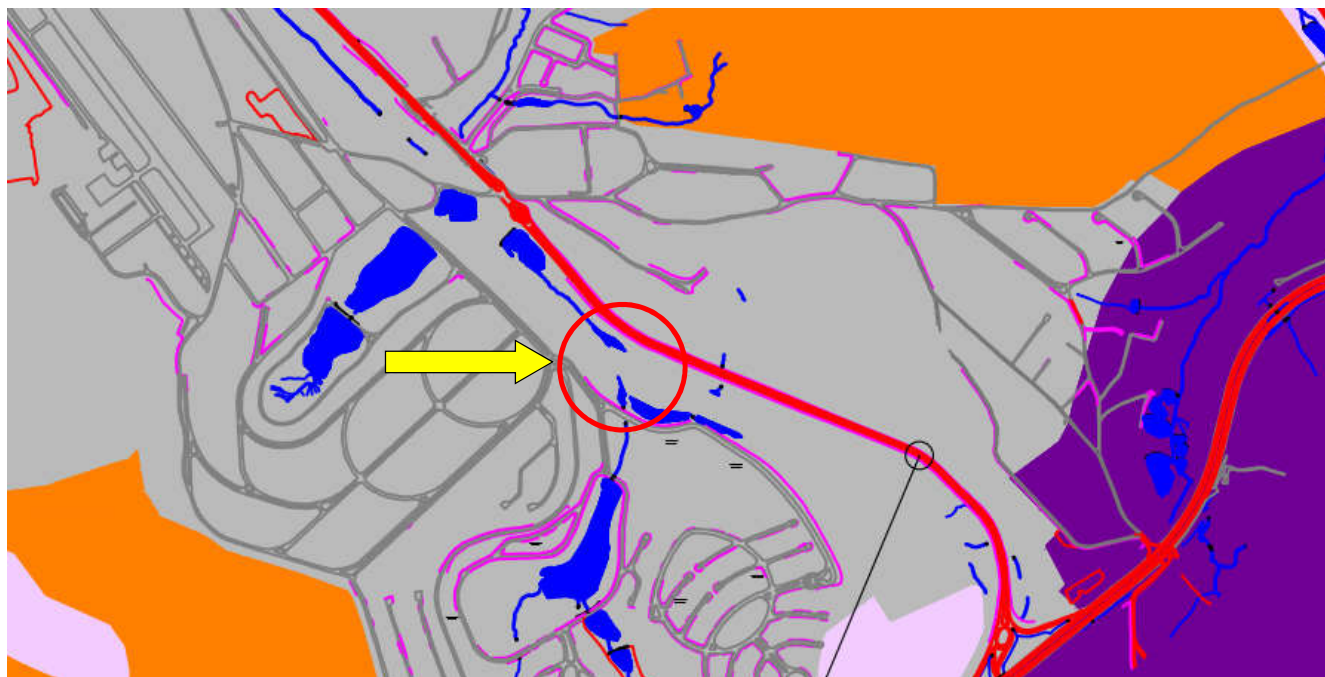


FIGURA 8 – Localização do empreendimento na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU 1) (Parcial do Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

LEGENDAS	
—	Principais Rodovias
—	Limite Municipal
—	Corpos D'água
—	Arruamento
—	Coordenadas Geográficas
	ZDU 1 - Zona de Desenvolvimento Urbano 1
	ZDU 2 - Zona de Desenvolvimento Urbano 2
	ZDU 3 - Zona de Desenvolvimento Urbano 3
	ZDE 1 - Zona de Desenvolvimento Econômico 1
	ZDE 2 - Zona de Desenvolvimento Econômico 2
	ZEU - Zona de Estruturação Urbana
	MZR - Macrozona Rural

O imóvel a ser implantado o empreendimento, localiza-se na Macrozona Urbana (Anexo I – Mapa 1 – Plano Diretor), e na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU 1) (Anexo I – Mapa 2 – Plano Diretor) (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020). Considerando a localização em ZDU1, o uso do imóvel segue os parâmetros definidos no Código de Urbanismo. Quanto ao Código de Urbanismo (Lei Complementar nº556 de 20/07/2007), encontra-se em Zona 8.

Os principais acessos ao estabelecimento se dão pelas seguintes rotas:

1. Pela Av. Salvador Markowicz (sentido centro para bairro), acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.
2. Pela Avenida Nelson Muner, acessando a Av. Sebastião Silveiro, acessando pela esquerda a Rua José Nóbrega D'Oliveira até o acesso pela Av. Salvador Markowicz pela direita), acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.
3. Pela Av. Salvador Markowicz (sentido bairro para centro), acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.
4. Pela Av. Marcos Vinícius Vale, acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.
5. Pela Rua Profº José Nantala Bádue, acessando pela direita a Av. Salvador Markowicz, acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.

As rotas de saída do empreendimento são as seguintes:

1. Pela Alameda Horizonte (sentido bairro para centro), acessando a Av. Salvador Markowicz (sentido bairro para centro).
2. Pela Alameda Horizonte (sentido bairro para centro), acessando a Av. Salvador Markowicz, acessando a Rua José Nóbrega D'Oliveira pela esquerda, acessando a Av. Sebastião Silveiro pela direita, seguindo em frente até a Avenida Nelson Muner.
3. Pela Alameda Horizonte (sentido bairro para centro), acessando pela esquerda trevo de acesso e, em seguida, pela esquerda, a Av. Salvador Markowicz (sentido centro para bairro).

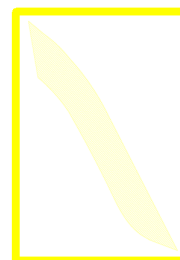
4. Pela Alameda Horizonte (sentido bairro para centro), acessando pela direita a Av. Marcos Vinícius Vale.
5. Alameda Horizonte (sentido bairro para centro), acessando pela direita a Av. Marcos Vinícius Vale, seguindo pela Rua Adalberto Teixeira Coelho, acessando pela esquerda a Rua Profº José Nantala Bádue.

Observamos que as saídas para quem busca os sentidos norte, noroeste, nordeste e centro-sul serão direcionadas pela trevo de acesso, que oferece essas opções de direção. A partir desse ponto, o fluxo de trânsito será distribuído. A seguir imagens ilustrativas



FIGURA 9 – Rota de acesso 1 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

- 1 AV. SALVADOR MARKOWICZ
- 2 TREVO DE ACESSO
- 3 ALAMEDA HORIZONTE
- 4 ROTATÓRIA (TERCEIRA SAÍDA)
- 5 ALAMEDA HORIZONTE



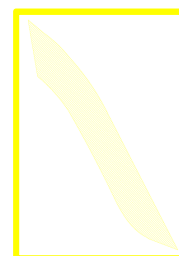
LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 10 – Rota de acesso 2 (FONTE IMAGEM. Google Earth).

- 1 AV. NELSON MUNER
- 2 AV. SEBASTIÃO SILVEIRO
- 3 RUA JOSÉ NÓBREGA D'OLIVEIRA
- 4 AV. SALVADOR MARKOWICZ
- 5 TREVO DE ACESSO
- 6 ALAMEDA HORIZONTE
- 7 ROTATÓRIA (TERCEIRA SAÍDA)
- 8 ALAMEDA HORIZONTE



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO

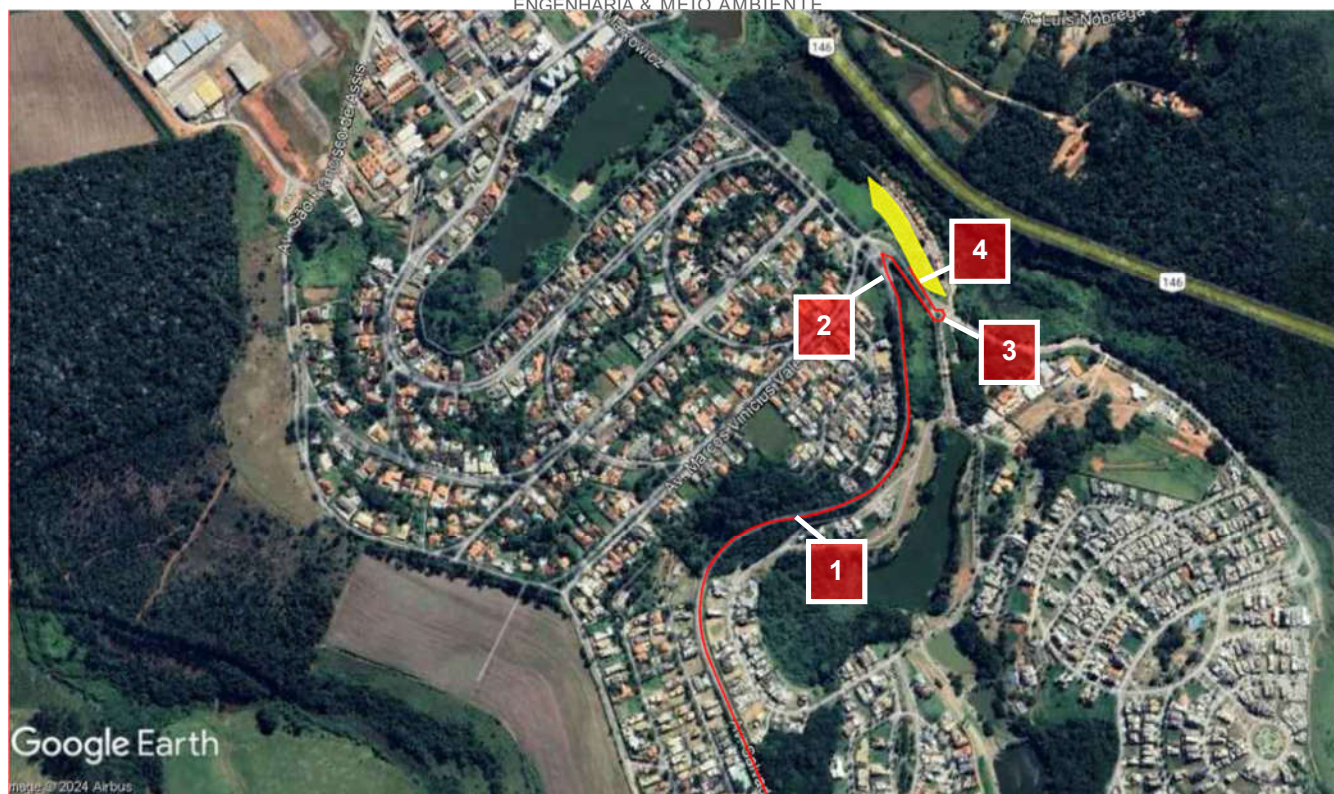


FIGURA 11 – Rota de acesso 3 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

AV. SALVADOR MARKOWICZ

2

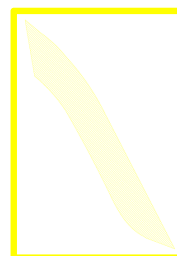
TREVO DE ACESSO E ALAMEDA HORIZONTE

3

ROTATÓRIA (TERCEIRA SAÍDA)

4

ALAMEDA HORIZONTE



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 12 – Rota de acesso 4 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

AV. MARCOS VINÍCIUS VALE

2

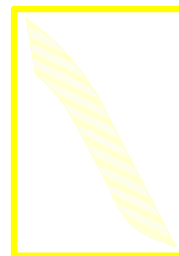
TREVO DE ACESSO E ALAMEDA HORIZONTE

3

ROTATÓRIA (TERCEIRA SAÍDA)

4

ALAMEDA HORIZONTE



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 13 – Rota de acesso 5 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

RUA PROFº JOSÉ NANTALA BÁDUE

2

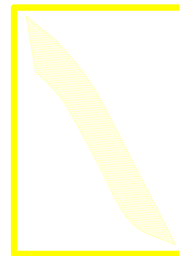
AV. SALVADOR MARKOWICZ

3

TREVO DE ACESSO

4

ALAMEDA HORIZONTE



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



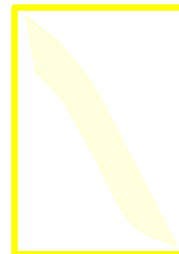
FIGURA 14 – Rota de saída 1 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA HORIZONTE

2

AV. SALVADOR MARKOWICZ



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



ROTA DE SAÍDA



FIGURA 15 – Rota de saída 2 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA HORIZONTE

2

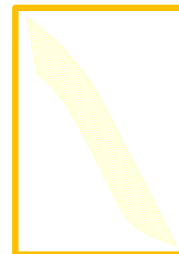
AV. SALVADOR MARKOWICZ

3

RUA JOSÉ NÓBREGA D'OLIVEIRA

4

AV. NELSON MUNER



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE SAÍDA



FIGURA 16 – Rota de saída 3 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

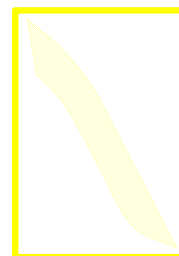
ALAMEDA HORIZONTE

2

TREVO DE ACESSO

3

AV. SALVADOR MARKOWICZ



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



ROTA DE SAÍDA



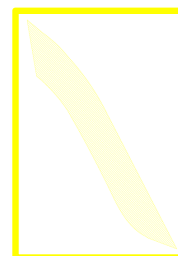
FIGURA 17 – Rota de saída 3 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA HORIZONTE

2

AV. MARCOS VINÍCIUS VALE



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE SAÍDA



FIGURA 18 – Rota de saída 3 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA HORIZONTE

2

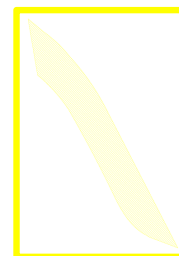
TREVO DE ACESSO

3

RUA ADALBERTO TEIXEIRA COELHO

4

RUA PROFº JOSÉ NANTALA BÂDUE



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



ROTA DE SAÍDA

A Avenida Salvador Markowicz é classificada como uma via arterial, conforme o artigo nº 189 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 893 de 03/01/2020). Ela conecta os bairros Lagos de Santa Helena, Santa Helena e Bosque das Pedras ao bairro do Taboão por meio da Avenida Alpheu Grimelo, desempenhando um papel importante como porta de entrada e saída para essas localidades. Trata-se de via urbana projetada para interligação dos loteamentos dessa região as demais vias do município, garantindo um fluxo eficiente. A via possui alto fluxo de veículos e baixo de pedestres.

A Av. Nelson Muner, Rua José Nobrega D'Oliveira, podem ser classificadas como vias coletoras, destinadas a coletar e distribuir o tráfego proveniente das principais vias e redirecioná-los para vias de maior capacidade, como arteriais. Seu principal objetivo é facilitar a circulação dentro das regiões da cidade, conectando bairros e áreas residenciais com as principais vias de trânsito. A Av. Nelson Muner interliga o Jardim Europa a via arterial (Avenida São Francisco de Assis). Enquanto a Rua José Nobrega D'Oliveira, interliga os bairros Jardim do Sul e Lagos de Santa Helena a via arterial Av. Salvador Markowicz. Essa classificação se faz de acordo com a definição para esse tipo de via pelo Código de Trânsito Brasileiro, “aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade”.

A Av. Marcos Vinícius Vale e Rua Profº José Nantala Bádue também possui a característica de coletora, interligando o bairro Lagos Santa Helena à via arterial Av. Salvador Markowicz. Enquanto a Alameda Horizonte também possui esta característica, porém interligando os loteamentos Portal Bragança e Portal Horizonte a Av. Salvador Markowicz.

As vias coletoras citadas possuem a característica de fluxo considerável de veículos, e baixo de pedestres.

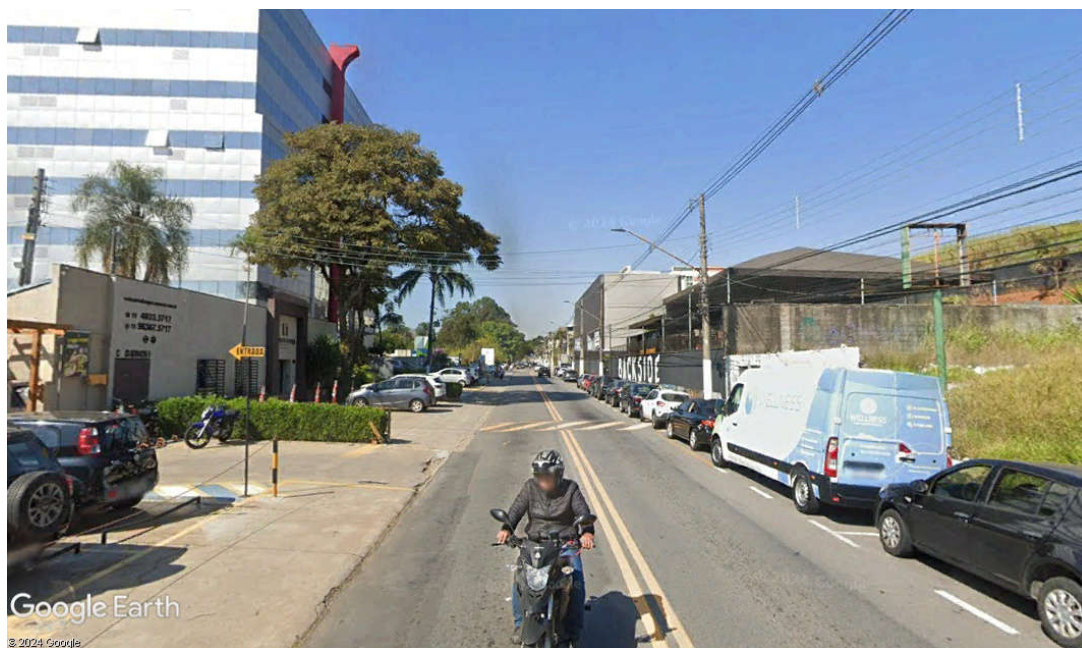


FOTO 1 – Av. Salvador Markowicz (Fonte: Google Earth).



FOTO 2 – Av. Salvador Markowicz para Av. Marcos Vinícius Vale ou Trevo de Acesso (Fonte: Google Earth).



FOTO 3 – Av. Salvador Markowicz para Rua Profº José Nantala Bádue (Fonte: Google Earth).



FOTO 4 – Rua José Nóbrega D'Oliveira para Av. Salvador Markowicz (Fonte: Google Earth).



FOTO 5 – Av. Salvador Markowicz com acesso para a Alameda Horizonte (Fonte: Google Earth).



FOTO 6 – Alameda Horizonte no trecho de acesso ao empreendimento (Fonte: Google Earth).

2.2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE, OBJETIVO E OUTRAS INFORMAÇÕES:

2.2.1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE E OBJETIVOS:

O empreendimento em questão, trata se da implantação de um edifício comercial, a construção dos mesmos encontra se em fase de autorização junto a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, através de processo de aprovação de planta, junto a Divisão de Projetos e Posturas (DPP) da Secretaria Municipal de Obras. A área do terreno do referido imóvel é de 2.898,94m², sendo que a área do edifício a ser construído é de 7.523,83 m² composta por térreo e mais quatro pavimentos, além de mais dois pavimentos de garagem no subsolo (áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento). A área construída computável no cálculo do Coeficiente de Paroiteamento é de 4.348,40 m²l. O imóvel contará com 160 vagas de estacionamento, sendo três PNE e oito para idosos.

O empreendedor objetiva a locação e venda das salas comerciais após a construção, dessa maneira o projeto concebido busca oferecer flexibilidade em relação aos diversos tipos de atividades comerciais que ali poderão ser desenvolvidas. Permitindo que as salas comerciais atendam diferentes tipos de negócios (dentro do permitido no zoneamento em que se situa), o que amplia o leque para as transações imobiliárias.

O imóvel está estrategicamente localizado, com fácil acesso às principais vias do município, o que favorece a concentração de atividades empresariais em um único local, contribuindo para a redução da expansão urbana desordenada. Além disso, o empreendimento oferecerá espaços cuidadosamente planejados e bem equipados para atender às necessidades específicas de empresas, incluindo áreas de convivência, tecnologia integrada e estacionamento.

Considerando a população residente na região, a população flutuante e os transeuntes, as salas apresentam-se como uma alternativa altamente atrativa para empresas interessadas em estabelecer atividades comerciais e de serviços. Sendo que a concepção do projeto, que tem como base a construção de uma edificação moderna e bem estruturada (em relação a integrações tecnológicas, acessos, circulação de pessoas e aproveitamento dos espaços privativos e comuns); agrega valor ao empreendimento, tornando-o uma opção viável e vantajosa para empresas que desejam iniciar ou expandir suas operações sem arcar com os altos custos de construção/manutenção de uma sede fora de um condomínio.

Essa combinação de localização estratégica, infraestrutura de qualidade e flexibilidade de uso faz do imóvel uma oportunidade diferenciada no mercado imobiliário comercial.

A região possui a infraestrutura adequada para a operação do mesmo.

O empreendimento atende aos requisitos quanto ao uso e ocupação do solo. É de iniciativa privada, não está integrado a nenhum plano de ação ou programa existente em nenhuma esfera (municipal, estadual ou federal).

Conforme descrito na página 14 deste estudo, o imóvel está localizado na Macrozona Urbana (Anexo I – Mapa 1 – Plano Diretor), e na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU 1) (Anexo I – Mapa 2 – Plano Diretor) (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020). Considerando a localização em ZDU1, o uso do imóvel segue os parâmetros definidos no Código de Urbanismo. Quanto ao Código de Urbanismo (Lei Complementar nº556 de 20/07/2007), encontra-se em Zona 8, para a zona em questão não há nenhum tipo restrição de uso, teoricamente todas as atividades são permitidas.

Quanto aos coeficientes urbanísticos segue os parâmetros definidos no Código de Urbanismo contido no anexo IV, exceto em relação ao Coeficiente de Aproveitamento. Que segue o estabelecido no Quadro 1 do Plano Diretor, que estabelece o CA de 1,50.

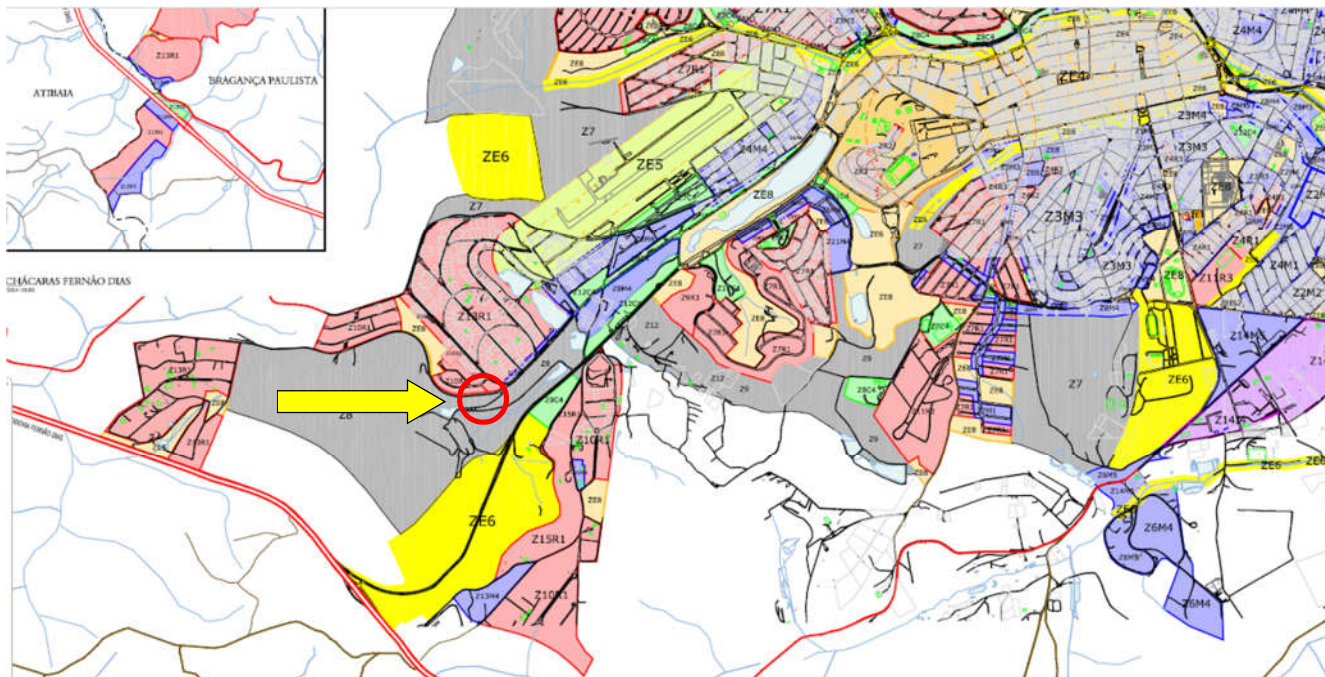


FIGURA 19 – Localização do empreendimento no Anexo V-3 – Zoneamento (FONTE: Código de Urbanismo – Lei Complementar nº556 de 20/07/2007).

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS	
	RODOVIA FEDERAL
	RODOVIA ESTADUAL
	ESTRADA MUNICIPAL
	VIAS URBANAS
	RIO
	CÓRREGO, RIBEIRÃO
	BARRAGEM
	REPRESA
	LAGO
	DIVISA INTERMUNICIPAL
	ÁREAS URBANAS / VAZIOS
ZONAS	
	RESIDENCIAIS
	COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
	INDUSTRIAIS
	MISTAS
	ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS 1,2 e 3)
	ESPECIAL 4 (ZE4) - CENTRO TRADICIONAL / TORRE TV
	ESPECIAL 5 (ZE5) - PROTEÇÃO DO AEROPORTO
	ESPECIAIS 6 (ZE6) - INTERESSE PÚBLICO
	ESPECIAL 7 (ZE7) - ESTAB. DE POLÍTICA CRIMINAL
	ESPECIAIS 8 (ZE8) - ESPAÇOS PÚBLICOS, ENTIDADES

QUADRO 1 - PARÂME									
CLASSIFICAÇÃO	LOTE (M2)		T.O. (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE (%)		
	ÁREA MÍN.	ÁREA MÁX.		MÍNIMO	BASICO	MÁXIMO			
ZDU 1	CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO			-	1,5	Outorga Oner.			
ZDU 2	250		70	-	1,5	Outorga Oner.	15		
ZDU 3	420		60	-	1,5	Outorga Oner.	20		
**ZDE 1	1.000		60	-	1,5	Outorga Oner.	20		
**ZDE 2	500		60	-	1,5	Outorga Oner.	20		
ZEU									
***MZR	MÓDULO RURAL		60	-	-	1	30		

ETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO									
GABARITO DE ALTURA (Nº DE PAVIMENTOS)					TESTADA MÍNIMA (M)	RECUO FRONTAL	RECUOS LATERAIS		RECUO FUNDOS
LOCAL SEM SAÍDA	LOCAL (URBANA/ RURAL)	COLETORA (URBANA/ RURAL)	ARTERIAL	REGIONAL			DIREITO	ESQUERDO	
CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO (PARA ZONAS ESPECIAIS FICAM DEFINID									
2	2	4	8	8	10	1,5	CONFORME CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL		-
2	2	2	4	4	14	1,5	1,5	1,5	-
2	2	4	6	8	20	5	3	3	5
2	2	4	4	6	14	3	1,5	1,5	3
CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO PROPOSITIVO DA ZONA NORTE									
4	4	4	4	4		10	3	3	3

CLASSIFICAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO				
	VIAS LOCAIS SEM SAÍDA	VIAS LOCAIS (URBANA/RUAL)	VIAS COLETORAS (URBANA/RUAL)	VIAS ARTERIAIS	VIAS REGIONAIS
ZDU 1	DOS OS PARÂMETROS DA CLASSIFICAÇÃO 4 DO ANEXO IV DO CÓDIGO DE URBANISMO****)				
ZDU 2	*Z.R. 1 + Z.C. 1	*Z.R. 2 + *Z.C. 2	*Z.R. 3 + *Z.C. 3 + *Z.I. 1	*Z.R. 3 + *Z.C. 4 + *Z.I. 2	*Z.R. 3 + *Z.C. 4 + *Z.I. 3
ZDU 3	*Z.R. 1 + *Z.C. 1	*Z.R. 1 + *Z.C. 2	*Z.R. 1 + *Z.C. 3 + *Z.I. 1	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 2	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 3
**ZDE 1	*Z.R. 1 + *Z.C. 3	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 1	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 4	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 5	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 6
**ZDE 2	*Z.R. 1 + *Z.C. 2	*Z.R. 1 + *Z.C. 2 + *Z.I. 3	*Z.R. 1 + *Z.C. 3 + *Z.I. 4	*Z.R. 1 + *Z.C. 3 + *Z.I. 4	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 5
ZEU					
***MZR	*Z.R. 1 + *Z.C. 2 + *Z.I. 1				

LEGENDA	
ZDU	ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ZDE	ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
ZEU	ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA
MZR	MACROZONA RURAL

FIGURAS 20 à 23 – Atividades permitias na ZDU1, quanto ao anexo II, Quadro 1– Classificação das Permissões de Uso (FONTE: Plano Diretor Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

ANEXO IV - COEFICIENTES URBANÍSTICOS

OCUPAÇÃO RELATIVA POR UNIDADE									
CLASSIFICAÇÃO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	TAXA DE OCUPAÇÃO BÁSICA TOTAL (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO TOTAL	TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA TOTAL (%)	GABARITO DE ALTURA (nº máximo de pavimentos)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO DE FRENTE MÍNIMO (m)	RECUO LATERAL DIREITO MÍNIMO (m)	RECUO LATERAL ESQUERDO MÍNIMO (m)
1	125	85	1,12	90	2	5	0	Conforme Código Sanitário Estadual	Conforme Código Sanitário Estadual
2	140	85	1	90	2	7	0		
3	180	80	3,2	90	4	6	0		
4	250	70	2,8	90	4	10	0		
5	250	70	2,8	90	4	10	2,5		
6	250	70	3,5	85	8	10	5		
7	300	70	2,8	85	3	10	5		
8	300	65	3,5	85	8	10	5	Conforme Código Sanitário Estadual	Conforme Código Sanitário Estadual
9	360	65	4	85	Mais de 8	12	5		
10	420	60	1,8	80	2	14	5	1,5	1,5
11	500	60	2,8	80	4	14	5	1,5	1,5
12	600	60	3,5	80	Mais de 8	15	10	2	2
13	1000	30	0,6	40	2	20	10	2	2
14	1000	60	1,2	80	3	20	5	3	3
15	1500	30	1,4	40	4	20	10	3	3
16	5000	50	1	70	8	40	15	3	3

FIGURA 24 – Situação do imóvel, quanto ao anexo IV – Coeficientes Urbanísticos (FONTE: Código de Urbanismo – Lei Complementar nº556 de 20/07/2007).

Segue descrição dos Coeficientes Urbanísticos constante nas figuras acima.

Área Mínima do Lote (m²): 300,00
Taxa de Ocupação (%): 65
Coeficiente de Aproveitamento: 1,50 (conforme Quadro 1 do Plano Diretor).
Taxa de Impermeabilização: 85%
Gabarito de Altura: 8 pavimentos.
Testada Mínima (m): 10,00
Recuo Frontal (m): 5,00
Recuo Lateral (m): segue o Código Sanitário.

Na implantação do empreendimento serão tomadas todas as medidas com a finalidade de privar pelo controle total dos possíveis impactos negativos, a fim, de não causar perturbação e danos a população do entorno.

Conforme informações extraídas do site da CETESB no dia 23/10/2024, a qualidade do ar para a região bragantina (medida na estação de Campinas - Taquaral), é considerada boa, sendo que o índice que mede a concentração de poluentes no ar, está no nível N1 entre 0-40. Observamos que a atividade não gera emissões atmosféricas e no entorno não existe atividades com esse potencial, dessa forma, a qualidade do ar se mantém conforme previsto na referida fonte.

O projeto para a aprovação do edifício comercial está em fase de aprovação na prefeitura municipal de Bragança Paulista. O projeto de segurança contra incêndio será aprovado pelo Corpo de Bombeiros. O alvará de construção será emitido pela DPP (Divisão de Projeto e Postura) da Secretaria Municipal de Obras da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, após a aprovação do projeto.

Observamos que por ocasião da aprovação do projeto, será apresentado no processo o Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, bem como, o cadastro no Sistema de Gerenciamento de Resíduos (SIGOR) da Cetesb (segue em anexo). Observamos ainda que para execução da obra, será necessário movimentação de terra em volume superior a 100 m³, dessa maneira a Autorização para Movimentação de Terra para volumes superiores a 100 m³ em APA, será solicitada junto à Cetesb (segue em anexo). Para execução da movimentação de terra será necessária a supressão de espécies arbóreas, a necessidade de supressão das mesmas será informada no processo de Autorização junto a Cetesb, e a autorização para supressão será solicitada junto a Secretaria do Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista.

Será elaborado processo de arborização, atendendo ao disposto no Decreto Municipal nº2162 de 11/09/2015. As águas pluviais serão captadas e destinadas a caixa de retenção, conforme estabelecido no Código de Obras (Lei Municipal nº1146 de 13/07/1971, artigos nº 33-A, 33-B e 33-C), para empreendimentos com área impermeabilizadas superiores a 500 m².

Após a aprovação do projeto e execução da obra, o uso do imóvel será autorizado pelos órgãos competentes Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, através da emissão do Habite-se, e Corpo de Bombeiros do Estado de SP, através da emissão do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros).

Quanto a volumetria, esclarecemos que o empreendimento projetado, é compatível com as outras edificações do entorno, não causando impactos visuais significativos. O empreendimento foi projetado, atendendo as disposições quanto a iluminação e ventilação, contidas no Decreto Estadual nº12342/78, e nas demais legislações municipais. É atendido o requisito do anexo IV, do Código de Urbanismo, onde fica estabelecido o gabarito de altura para a referida zona. A baixa taxa de ocupação contribui para a absoluta ausência de qualquer comprometimento de iluminação natural e ventilação de outras edificações, dessa forma, o imóvel não compromete a iluminação e ventilação de outras edificações. Também não haverá alteração do microclima da vizinhança, uma vez que não ocorrerá alterações relevantes, quanto a vegetação, solo e topografia.

Observamos que o projeto de comunicação visual das empresas que ocuparão o imóvel, deverão atender ao disposto nas legislações municipais, e deverão ser aprovados pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Bragança Pta. (Lei nº2725/93, Lei nº2970/96, Decreto nº977/10 e Decreto nº1166/10), de modo a não causar poluição visual, por meio de comunicação visual que não atenda a legislação pertinente.

Este Estudo visa atender à exigência da Lei Complementar nº 561 de 26/09/2007, que estabelece a necessidade do mesmo para empreendimentos deste porte.

Segue cronograma físico da obra:

MESES SERVIÇOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	15	18	21	24	27	30
LIMPEZA DO TERRENO																		
BARRACÃO DE OBRAS																		
FUNDAÇÃO																		
SUPRAESTRUTURA/ALVENARIA																		
COBERTURA																		
REBOCO																		
GESSO																		
ELÉTRICA																		
HIDRÁULICA																		
ACABAMENTOS - PISO / AZULEJO																		
PINTURA																		
PAVIMENTAÇÃO / GUIA																		
ESQUADRIAS																		

2.3. ADENSAMENTO POPULACIONAL:

A densidade populacional do Município de Bragança Paulista é de 3,28 pessoas/hectare (fonte Wikipedia). A densidade populacional do entorno é de aproximadamente 12 pessoas/hectare. Considerando uma estimativa populacional de 1.328 pessoas no entorno analisado (realizada com dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), considerando o número de 3,34 pessoas por residência), e mais estimativa da população dos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços. O entorno analisado abrange um raio de 601,29 metros, resultando em uma área (hectare): 113,58. Comparando a densidade média do Município 3,28 pessoas/hectare, com a densidade do entorno 12 pessoas/hectare, observamos que o entorno possui adensamento acima da média do município.

Considerando a métrica de 12 funcionários para o empreendimento, quando em operação, e a lotação estimada de aproximadamente 468 pessoas. Dessa forma, a estimativa populacional passará a ser de 1.808 pessoas no entorno analisado, e a densidade aumenta para 16 pessoas/hectare.

O Plano Diretor atual (Lei Complementar nº8930 de 03/01/2020), não faz menção aos níveis de densidade populacional. Para fins de comparação levamos em conta os níveis apresentados na Lei Complementar nº534/2007 de 16/04/2007, artigo nº132, parágrafo 1º, alínea II, onde a densidade populacional do entorno, conforme apresentado nos parágrafos anteriores é classificada em um índice de baixa densidade populacional.

Em relação ao adensamento indireto, não haverá aumento significativo da densidade populacional do entorno. Uma vez que a estimativa média de colaboradores durante a execução do empreendimento é igual a 20. Dessa forma, o adensamento indireto, levará a população a 1.358 pessoas, e a densidade continua na ordem de 12 pessoas/hectare.

2.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS:

De acordo com os mapas temáticos do município, os equipamentos urbanos podem ser subdivididos em categorias. Analisando o entorno, pudemos destacar a seguinte categoria (ver Croqui do Entorno em anexo, com a localização da mesma):

- SERVIÇOS
 - ✓ Coleta Seletiva – Setor C.

Além dos equipamentos disposto nos mapas temáticos da Prefeitura, também levamos em consideração os seguintes equipamentos urbanos, eles podem ser públicos ou privados e são subdivididos em categorias. Destacamos os seguintes:

- CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE:
 - ✓ Pontos de ônibus dando acesso a linha de transporte pública urbana.
- INFRA-ESTRUTURA:
 - ✓ Energia Elétrica em todo entorno, assim como, abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial e limpeza urbana. E sistemas de comunicação (internet e telefone).
- ESPORTE PRIVADO:
 - ✓ CETA – Centro de Treinamento Esportivo e Aprendizado.

- EDUCAÇÃO PRIVADA:
 - ✓ Escola Cacau.

Destacamos os seguintes empreendimentos de característica residencial, prestação de serviços e comercial localizados no entorno:

- ✓ Dom Pet Resort;
- ✓ Terça da Serra Residencial Sênior;
- ✓ Toro Negro SteakHouse;
- ✓ Casa do Pão de Queijo na Fazenda;
- ✓ Condomínio Village Santa Helena;
- ✓ Residencial Santa Helena I;
- ✓ Residencial Portal de Bragança;
- ✓ Residencial Portal de Bragança Horizonte.

Os logradouros do entorno tem aspecto tipicamente urbano, possuem guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, drenagem superficial, condução de águas pluviais (por meio de bocas de lobo e galerias), iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar (GRUPO REDE), rede de água potável (SABESP), rede pública coletora de esgoto (SABESP), rede de telefonia e internet, coleta de lixo comum e coleta seletiva (EMBRALIXO), e ponto de transporte público próximo. A área a ser ocupada pelo empreendimento, possui toda a infra-estrutura básica para ocupação e utilização.

Quanto a relação entre a vizinhança do entorno e os equipamentos urbanos. Observamos que a vizinhança é composta por residências unifamiliares, condomínios residenciais, e também por algumas atividades comerciais e de prestação de serviços.

Quando há pessoas habitando um lugar, é necessário fornecer meios para que elas satisfaçam seus anseios. Esses anseios, em parte, se traduzem no acesso à educação, lazer (esporte e cultura), alimentação e mobilidade. Observa-se, de acordo com o previsto neste item, a deficiência de equipamentos urbanos no entorno analisado para atender às necessidades dos moradores, porém a facilidade de acesso a esses equipamentos em regiões próximas ao entorno analisado. Observamos, que a implantação do empreendimento trará benefícios ao entorno, participando efetivamente do desenvolvimento da região, no que se refere à infraestrutura e equipamentos urbanos.

2.5. CLASSIFICAÇÃO DA VIZINHANÇA E DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A vizinhança imediata é composta por por residências unifamiliares, escola e prestações de serviços. Já a vizinhança mediata é composta por residências unifamiliares, condomínios residenciais, atividades comerciais e de prestação de serviços.

A vegetação que observamos no entorno, provém da ação antrópica, composta por presença de vegetação rasteira e de médio e grande porte, e também fragmentos da mata atlântica. Destacamos a existência de Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), onde se localiza o Parque Natural Municipal Petronilla Markowicz, em que a flora é constituída por fragmentos da mata atlântica, e a fauna que se mantém devido a existência da vegetação ali existente, destaca-se a existência de diversas espécies de aves, além de outras espécies que comumente são observadas em fragmentos da mata atlântica, tais como, gambá, ouruçios, tatu, entre outros. No que se refere a águas superficiais, no raio investigado destacamos a existência de cursos d'água com largura inferior a 10 metros e pequenos lagos (ver Croqui do Entorno em anexo e Figura 24).

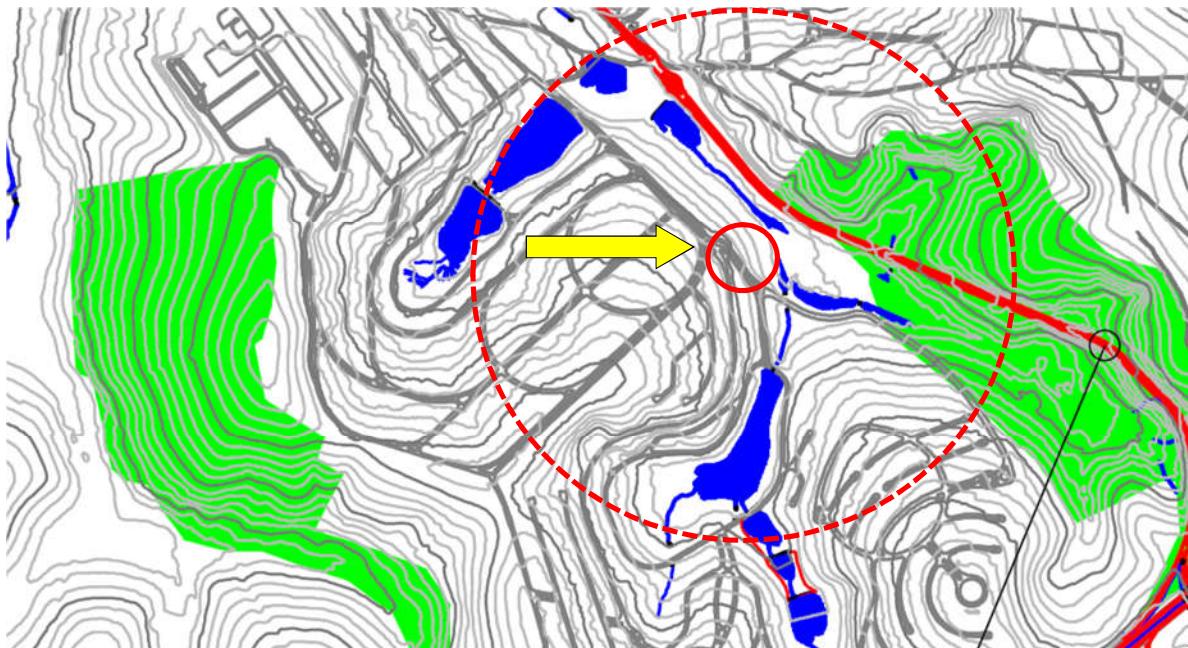


FIGURA 24 – Águas superficiais no entorno e ZEPAM (Parcial do Anexo I Mapa 4 – ZEPAM), a seta amarela indica o local onde será implantado o empreendimento, a circunferência tracejada o entorno analisado (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020) .

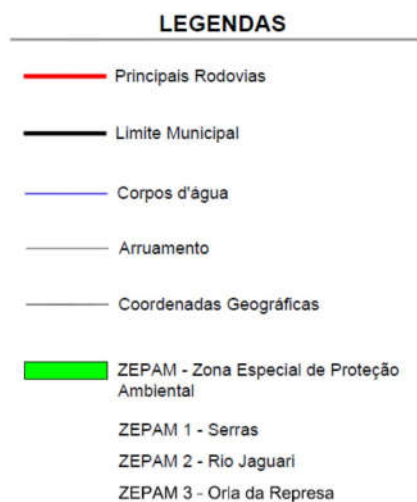




FOTO 07 – Vista parcial do local onde será implantado o empreendimento (Fonte: Google Earth).



FOTO 08 – Vista parcial da vizinhança imediata (Fonte: Google Earth).



FOTO 09 – Vista parcial da vizinhança imediata (Fonte: Google Earth).



FOTO 10 – Vista parcial da vizinhança imediata (Fonte: Google Earth).

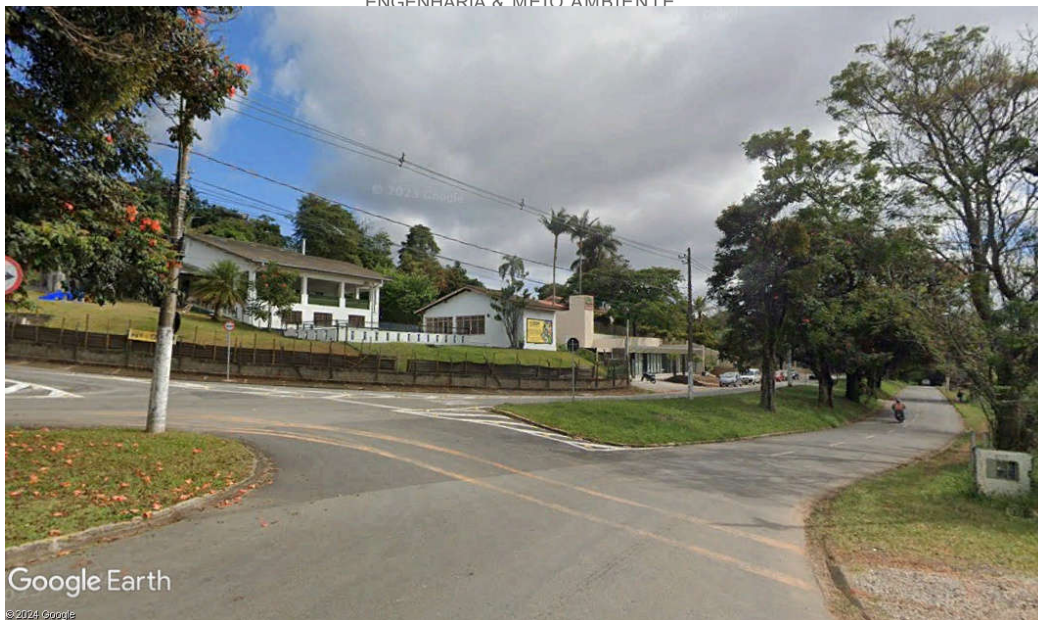


FOTO 11 – Vizinhança imediata (Fonte: Google Earth).



FOTO 12 – Vizinhança mediata, vista geral do entorno pela Alameda Horizonte (Fonte: Google Earth).



FOTO 13 – Vizinhança mediata, vista geral do entorno pela Profª José Nantala Bádue (Fonte: Google Earth).



FOTO 14 – Vizinhança mediata, vista geral do entorno pela Rua Luís Nóbrega de Oliveira (Fonte: Google Earth).

2.6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Conforme descrito na páginas 31, quanto ao Código de Urbanismo, o imóvel está localizado na Zona 8 (Z8), conforme anexo V-3 do Código de Urbanismo (Lei Complementar nº556 de 20/07/07).

E quanto ao Plano Diretor, localizado em ZDU 1 (Zona de Desenvolvimento Urbano 1), conforme anexo I – mapa 2 – Zoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

O zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor, estabelece que coeficientes urbanísticos e o uso solo devem seguir o Código de Urbanismo para esse caso. A descrição completa em relação a esses parâmetros encontra-se nas páginas 31 à 35.

Quanto o zonamento do entorno em relação ao Plano Diretor, apontamos a localização em ZDU1 (Zona de Desenvolvimento Urbano 1). E em relação ao Código de Urbanismo, apontamos a existência predominante de zonas estritamente residenciais (Z10R1, Z13R1 E Z15R1), um pequeno trecho junto ao alinhamento da Av. salvador Markowicz de zona mista (Z11M4), área com zoneamento sem definição de uso (Z8), zona especial devido a existência do Parque Natural Municipal Petronilla Markowicz, e zona comercial em parte do trecho do alinhamento com a Variante Farmacêutico Francisco de Toledo Leme (Z9C4).

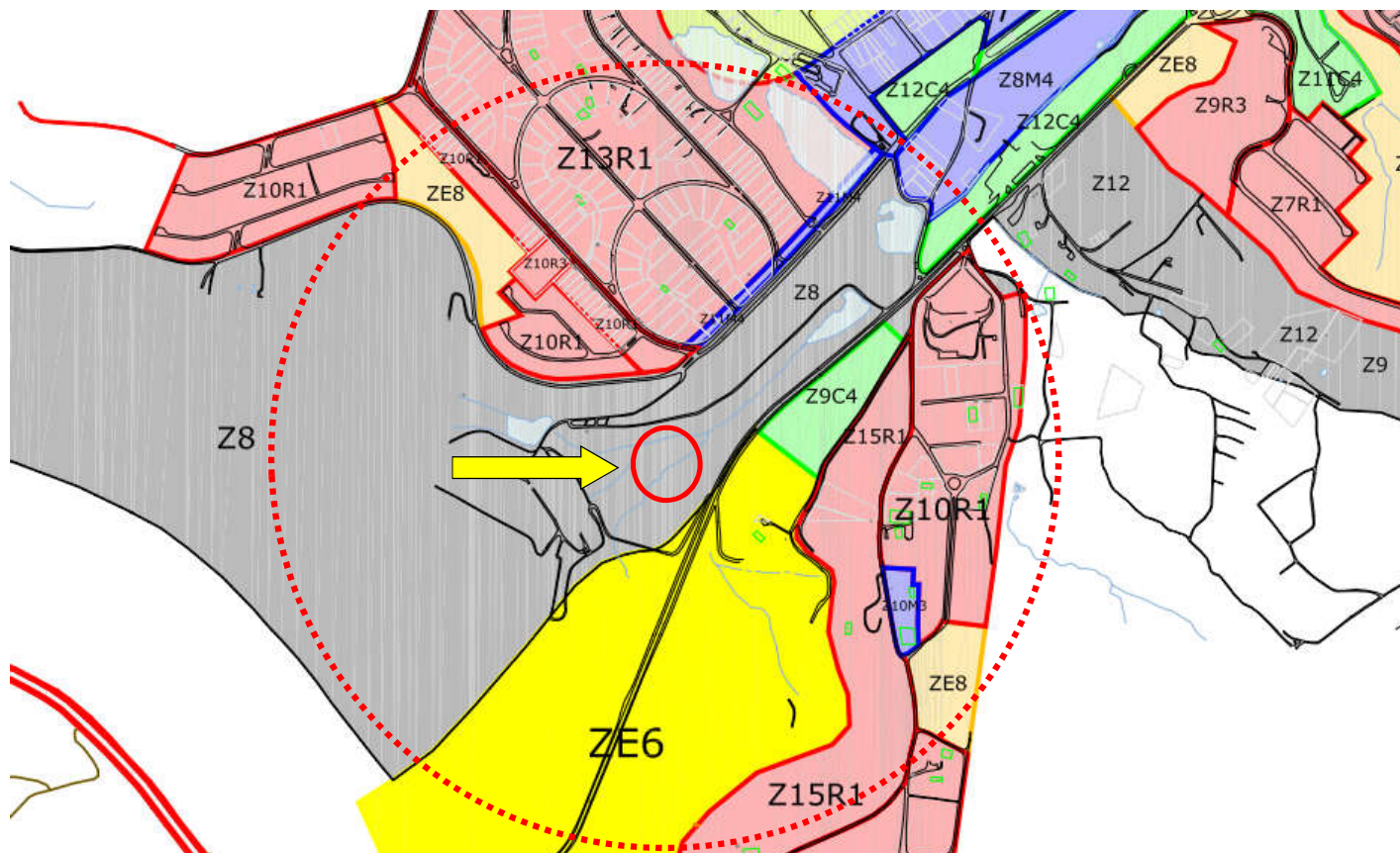


FIGURA 25 – Zoneamento do local a ser implantando o empreendimento, indicado pela seta amarela; e entorno analisado indicado pela circunferência tracejada (FONTE: Anexo V3 – Código de Urbanismo – Lei Complementar nº 556 de 20/07/2020)..

3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA

Durante a fase de implantação serão identificados os seguintes impactos:

3.1	ATIVIDADE: MOVIMENTAÇÃO DE SOLO.	
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL CONTRIBUIÇÃO PARA ASSOREAMENTO DE CURSOS E ESPELHOS D'ÁGUA. Realização de obras de terras (não haverá movimentação de terra, somente escavações para execução de fundações).		
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(X) ÁGUA () AR (X) SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO

3.2	ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.	
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL CONTAMINAÇÃO DA ÁGUA E SOLO Geração de resíduos sólidos: 1. Construção Civil: Entulhos e embalagens de produtos. 2. Doméstico: Embalagens de produtos alimentícios e restos de alimentos, proveniente do refeitório. 3. Escritório: Papéis e embalagens, proveniente de atividades administrativas no canteiro de obras.		
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(X) ÁGUA () AR (X) SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO

3.3	ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.	
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL POLUIÇÃO DO AR. Movimentação de materiais com partículas em suspensão, tais como areia, entulho, etc.		
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	() ÁGUA (X) AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO

3.4	ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.	
TIPOS DE IMPACTO: GERAÇÃO DE RUÍDO. Utilização de equipamentos que podem gerar níveis de ruído consideráveis.		
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	() ÁGUA (X) AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO

3.5	ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.		
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL CONTRIBUIÇÃO PARA ENCHENTES.			
Aumento do fluxo natural das águas pluviais, devido impermeabilização de área.			
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(X) ÁGUA () AR (X) SOLO	
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA	
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO		
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO	

3.6	ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.	
TIPOS DE IMPACTO: DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO		
Geração de empregos diretos e indiretos, aumento da receita do município, aumento do desenvolvimento local.		
MEIO FÍSICO	() SIM (X) NÃO	() ÁGUA () AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	(X) POSITIVO	() NEGATIVO

3.7	ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.		
TIPOS DE IMPACTO: VISUAL			
Urbanização de área em terreno vazio.			
MEIO FÍSICO	() SIM (X) NÃO	() ÁGUA () AR () SOLO	
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA	
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO		
CLASSIFICAÇÃO	(X) POSITIVO	() NEGATIVO	

Durante o funcionamento do estabelecimento serão identificados os seguintes impactos:

3.8	ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.		
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL CONTAMINAÇÃO DA ÁGUA			
Geração de resíduos sólidos comuns (embalagens, doméstico e óleo de cozinha utilizado).			
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(X) ÁGUA () AR () SOLO	
MEIO BIÓTICO	(X) SIM () NÃO	(X) FAUNA (X) FLORA	
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO		
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO	

3.9	ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.		
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL CONTAMINAÇÃO DO SOLO E ÁGUA.			
Geração de resíduos sólidos comuns (embalagens, doméstico e óleo de cozinha utilizado).			
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(x) ÁGUA () AR (X) SOLO	
MEIO BIÓTICO	(X) SIM () NÃO	(X) FAUNA (X) FLORA	
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO		
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO	

3.10 ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.		
TIPOS DE IMPACTO: REDUÇÃO DE RECURSOS NATURAIS		
Consumo de recursos naturais (energia e água)		
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(X) ÁGUA () AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO

3.11 ATIVIDADE: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.		
TIPOS DE IMPACTO: DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO		
Geração de emprego, aumento da arrecadação do município, revitalização de atividade paralisada.		
MEIO FÍSICO	() SIM (X) NÃO	() ÁGUA () AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	(X) POSITIVO	() NEGATIVO

No reconhecimento e classificação dos impactos foi utilizado como parâmetro para consideração das atividades, a magnitude e abrangência dos impactos gerados pelas mesmas.

As medidas de controle a serem adotadas para os impactos classificados como negativos são apontadas no Relatório de Impacto de Vizinhança.

As atividades a serem realizadas no empreendimento, não tem como característica a geração de ruído a níveis além dos estabelecidos em norma. Será verificado as condições de instalação dos equipamentos em geral, a fim de que os mesmos não gerem vibrações.

O projeto prevê o atendimento pleno a legislação de acessibilidade, que estabelece os critérios técnicos através da NBR 9050/2015, que tem como título, Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

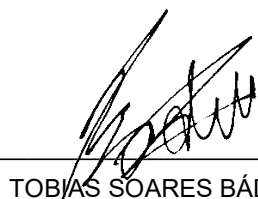
Será verificado no Relatório de Impacto de Vizinhança, o possível impacto gerado no tráfego local.

4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

Através do presente Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança apresentado, percebemos que a implantação e funcionamento do empreendimento, não irá gerar incômodo e nem causará danos a população do entorno, desde que tomadas medidas para controle, eliminação e/ou neutralização dos impactos negativos.

É notório que do empreendimento irá gerar benefícios aos moradores do entorno e ao município em geral.

Bragança Paulista, 17 de Janeiro de 2025.



TOBIAS SOARES BÁDUE
Eng. Civil – CREA: 5063282264
I.M.: 043301



IGOR NOGUEIRA GUIMARÃES
Interessado

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Objetivo: prever como os impactos gerados pelo empreendimento agirão sob a vizinhança, bem como, determinar medidas para que os mesmos sejam controlados ou eliminados, ficando estes a níveis e condições aceitáveis, toleráveis, de forma que não gere incômodo a comunidade e atenda as exigências legais.

1. SÍNTESE DOS RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO DE IMPACTO SOBRE A VIZINHANÇA

1.1 GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO:

(A) Localização, principais rotas de acesso ao empreendimento, conexões com o sistema viário principal do município e caracterização das seções viárias críticas:

Localizado na Alameda Horizonte, possui cinco principais rotas de acesso.

Pela Av. Salvador Markowicz (sentido centro para bairro), acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.

Pela Avenida Nelson Muner, acessando a Av. Sebastião Silveiro, acessando pela esquerda a Rua José Nóbrega D'Oliveira até o acesso pela Av. Salvador Markowicz pela direita), acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.

Pela Av. Salvador Markowicz (sentido bairro para centro), acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.

Pela Av. Marcos Vinícius Vale, acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.

Pela Rua Profº José Nantala Bádue, acessando pela direita a Av. Salvador Markowicz, acessando Al. Horizonte pelo trevo de acesso seguindo por esta até a primeira rotatória, pegando a terceira saída e permanecendo na Alameda Horizonte no sentido bairro para centro.

A situação de tráfego mais crítico nas vias é no horário das 17:00 às 18:30 horas.

(B) Descrição quanto ao tipo e condições da pavimentação na área de influência imediata do empreendimento e suas principais rotas de acesso:

A citada via pública, bem como, as vias do entorno, possuem guias, sarjetas, captadores e condutores de águas pluviais, e são pavimentadas com asfalto.

(C) Descrição quanto ao tipo e condições da sinalização existente na área de influência

As vias são dotadas de sinalização vertical e horizontal.

(D) Caracterização de congestionamento na área de análise e rotas de acesso ao empreendimento, e seus fatores causais:

A via com situação de tráfego mais crítico no horário das 17:00 às 18:30 horas, é a Avenida Salvador Markowicz, principal via de interligação entre os loteamentos Lagos de Santa Helena, Santa Helena, Portal Bragança, Portal Horizonte e Bosque das Pedras, ao bairro do Taboão e centro. Velocidades iguais ou próximas a FFS (velocidade de tráfego livre). Incidentes ou quebras do ritmo da corrente de tráfego, podem gerar pequenas filas.

(E) Ocorrências de pontos críticos de segurança para veículos e pedestres na área de influência imediata ao empreendimento e rotas de acesso:

Observa-se nos horários de pico que a vias descrita no tópico anterior, apresenta aumento do fluxo, sendo notados pontos de congestionamento nos sentidos de acesso/saída do empreendimento. Entretanto, a atividade não é considerada como polo gerador de tráfego.

(F) Caracterização das calçadas e acessibilidade universal no entorno do empreendimento:

Observa-se que as vias do entorno atendem parcialmente o disposto na NBR 9050 Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

(G) Descrição dos tipos de vagas de estacionamento, áreas de embarque e desembarque, carga e descarga, existente nas vias públicas no entorno do empreendimento:

As vias do entorno, em geral, são dotadas de sinalização quanto a regulamentações de estacionamento.

(H) Demanda por transporte público:

A atividade não irá ocasionar aumento significativo na demanda por transporte público.

1. 2. SISTEMA VIÁRIO:

A Alameda Horizonte, é classificada como via coletora, interligando o Portal de Bragança e Portal Horizonte a Av. Salvador Markowicz que por sua vez é uma via arterial. Essa classificação se faz de acordo com a definição para esse tipo de via pelo Código de Transito Brasileiro, “aquela destinada a coletar e distribuir o transito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de transito rápido ou arteriais, possibilitando o transito dentro das regiões da cidade”. A largura total da via (leito carroçável+calçada) é de aproximadamente 26,00 metros. Para as vias coletoras a serem projetadas, fica estabelecida a faixa nom aedificandi de 25,00 m, do eixo da via, conforme anexo III, perfil I, do Plano Diretor.

De acordo com o anexo II do Plano Diretor – Quadro 3 – Requisitos de Estacionamento para Novas Edificações, para Comércio Varejista em Geral, e localizado fora do Centro Tradicional, e com área acima de 120,00 m², é exigida uma vaga para cada 80,00 m², portanto para o empreendimento serão exigidas 55 vagas. Observamos que o projeto prevê a locação de 140 vagas de estacionamento, incluindo 3 vagas para PNE e 8 de idosos.

1.3. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O empreendimento não irá gerar impactos na infraestrutura urbana em geral. As demandas de abastecimento de água e energia elétrica, bem como, a de geração de esgoto, serão atendidas pelas concessionárias responsáveis (Energisa e Sabesp), não prejudicando o fornecimento desses serviços para os consumidores do entorno. Assim como a demanda da coleta de resíduos comuns será atendida pela concessionária responsável.

2. PROPOSTA DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS NEGATIVOS

Para as atividades de implantação, seguem as medidas a serem adotadas, frente aos impactos.

2.1. Para impacto item 3.1 – Serão realizadas barreiras de contenção de águas pluviais durante a obra, evitando com que o solo pelo processo de erosão pelas águas pluviais sejam direcionados a cursos e espelhos d'água, ocasionando o assoreamento dos mesmos.

2.2. Para impacto item 3.2 – Todo resíduo será devidamente coletado e destinado, será realizada coleta seletiva no canteiro de obras, conforme previsto no PGRCC (Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil), atendendo o disposto na Lei Complementar número 4008/2008.

2.3. Para impacto item 3.3 – O depósito de material pulverulento será coberto por lona, e ainda, em qualquer tipo de atividade que possa gerar poeira, será realizado processo de umectação.

2.4. Para impacto item 3.4 – Informamos que como medida de controle será realizada manutenção periódica nos equipamentos utilizados na obra, a fim de evitar que equipamentos desgastados causem ruído excessivo. Atividades com nível de ruído elevado deverão ser enclausuradas, quando possível.

2.5. Para impacto item 3.5 – A exigência segundo o Código de Urbanismo, quanto a taxa de impermeabilização é de 85%, observamos que a taxa de impermeabilização efetiva é de 75,00%, abaixo do estabelecido pela legislação vigente, permitindo assim o escoamento das águas pluviais ao lençol freático. Observamos ainda o atendimento a Lei Municipal nº4265, de 26/09/2011, que institui a política municipal de recursos hídricos, estabelece normas e diretrizes para a recuperação, a preservação e a conservação dos recursos hídricos e cria o sistema municipal de gerenciamento dos recursos hídricos.

Informamos que serão obedecidas todas as normas relativas a segurança do trabalho, e também as contidas no Código de Obras do município de Bragança Paulista, inclusive quanto a instalação de Equipamentos de Proteção Coletiva, e também o fechamento da obra com tapume, a fim de evitar a entrada de pessoas estranhas. A fim de evitar acidentes tanto com os trabalhadores como com terceiros.

Durante o funcionamento do estabelecimento, seguem as medidas a serem adotadas, frente aos impactos.

2.6. Para impactos itens 3.8 e 3.9 – Todo resíduo será devidamente coletado e destinado, será realizada coleta seletiva no local. O resíduo comum em geral (proveniente do escritório, sanitário, copa, etc.), são destinados à coleta comum. Será elaborado Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

2.7. Para impactos itens 3.10 – Em relação à redução de recursos naturais, são tomadas medidas a fim de controlar o desperdício.

3. CONCLUSÃO E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

Através do presente Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança apresentado, percebemos que a implantação do empreendimento, não irá gerar incômodo e nem causará danos a população do entorno, desde que tomadas medidas para controle, eliminação e/ou neutralização dos impactos negativos.

É notório que o funcionamento do empreendimento irá gerar inúmeros benefícios aos moradores do entorno, e ao município em geral.

4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- NBR 10.151:2000 Acústica – Avaliação de ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade;
- NBR 10004:2004 Classificação de Resíduos;
- 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 nº893 de 03 de Janeiro de 2020 – Plano Diretor;
- Lei Complementar nº556 de 20 de Junho de 2007 – Código de Urbanismo;
- Lei Complementar nº425 de 07 de Junho de 2004 - Dispõe sobre alteração do Código de Obras.

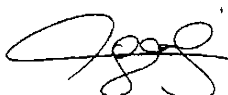
5. ANEXOS

- ART Atestado de Responsabilidade Técnica.
- Projeto.
- Croqui do entorno.

Bragança Paulista, 17 de Janeiro de 2025.



TOBIAS SOARES BÁDUE
Eng. Civil – CREA: 5063282264
I.M.: 043301



IGOR NOGUEIRA GUIMARÃES
Interessado