

ESTUDO IMPACTO DE VIZINHANÇA – E.I.V.

1. Identificação do empreendimento

É um empreendimento Institucional, chamado Garagem de Ônibus - Suzano, onde iniciou a regularização em Fevereiro de 2023.

2. Informações gerais do empreendimento, do proprietário e dos profissionais envolvidos na elaboração do E.I.V.

2.1 Do empreendimento

Garagem de Ônibus - Suzano

Avenida Jorge Bei Maluf, 409 – Vila Theodoro, no município de Suzano|SP

Área do terreno de 21.440,45 m²

Matrícula 49.626, datada 04 de Dezembro de 1998 (ANEXO I)

Área total construída e sendo regularizada 3.379,46 m²

2.2 Proprietário do empreendimento:

Fili Empreendimentos

Interessado: Radial Transporte Coletivo Ltda

CNPJ 08.983.674/0001-65

Contato (11) 4747-4210

STUDIO/p

ARQUITETURA | ENGENHARIA | CONSULTORIA

2.3 Dos responsáveis pelo estudo

Isabella Pontes Trindade

Arquiteta Urbanista

RG [REDACTED] | CPF [REDACTED]

CAU A109456-4

contato@studio-p.me

RRT SI13042350I00CT001 (ANEXO II)

3. Índice

3.1 CARACTERIZAÇÃO

- 3.1.1 LOCALIZAÇÃO
- 3.1.2 DESCRIÇÃO DE ATIVIDADES
- 3.1.3 DESCRIÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO
- 3.1.4 DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- 3.1.5 ZONEAMENTO E USO DO SOLO
- 3.1.6 QUADRO DE ÁREAS
- 3.1.7 CRONOGRAMA
- 3.1.8 IDENTIFICAÇÃO E MAPEAMENTO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

3.2 ANÁLISE DE IMPACTO

- 3.2.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL
- 3.2.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS
- 3.2.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
- 3.2.4 GERAÇÃO DE TRÁFEGO INTENSO E PESADO
- 3.2.5 TRANSPORTE PÚBLICO
- 3.2.6 VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO
- 3.2.7 PAISAGEM URBANA
- 3.2.8 NÍVEL DE RUÍDOS
- 3.2.9 QUALIDADE DO AR
- 3.2.10 CAPACIDADE DE SUPORTE DE INFRA
- 3.2.11 GERAÇÃO E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS
- 3.2.12 GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA
- 3.2.13 VIBRAÇÃO

3.3 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

3.4 ANEXOS

3.4.1 ANEXO I – MATRÍCULA

3.4.2 ANEXO II – RRT

3.4.3 ANEXO III – PROJETO | IMPLANTAÇÃO

3.4.4 ANEXO IV – CRONOGRAMA

3.4.5 ANEXO V – CERTIDÃO DE DIRETRIZES

3.4.6 ANEXO VI – ESPELHO IPTU

4. Caracterização

4.1 Localização

A regularização e construção da edificação para serviço de transportes com pátio de estacionamento, área de abastecimento e estação de tratamento de água de reuso, em terreno área de 21.440,45 m². O terreno é predominante plano, isento de vegetação. A testada frontal tem como Avenida Jorge Bei Maluf, 409, Vila Theodoro, no município de Suzano – SP. Foram previstos recuos, sendo frontal (oeste) com 5,00m, laterais norte com 3,00m e 2,00m no sul, e 16,00m nos fundos leste.

4.2 Descrição das Atividades

- PAVIMENTO TÉRREO

Neste pavimento nível térreo com área aproximada de 2.110,20m², localizam as salas dedicadas às atividades conforme listadas abaixo:

- Escritório – 83,09m²
- Sanitário Feminino – 4,14m²
- Sanitário Masculino – 4,14m²
- Sala 1 – 19,56 m²
- Sala 2 – 12,48 m²
- Sala 3 – 19,32 m²
- Sala 4 – 17,55 m²
- Sala 5 – 31,28m²
- Sala 6 – 23,85 m²
- Sala 7 – 9,45 m²
- Sala 8 – 9,15 m²
- Sala 9 – 32,13 m²
- Sala 10 – 14,80 m²

- Sala 11 – 17,23 m²
- Sala 12 – 20,81 m²
- Sala 13 – 6,60 m²
- Sanitário Masculino – 9,66 m²
- Sanitário Feminino – 6,58 m²
- Sanitário Def. Físico – 6,38 m²
- Salão 1 – 121,94 m²
- Salão 2 – 30,31 m²
- Salão 3 – 83,24 m²
- Portaria - 6,44 m²
- Sanitário portaria – 1,85 m²
- Recepção - 15,95 m²
- Vestiário 1 – 83,30 m²
- Vestiário 2 – 83,30 m²
- Refeitório – 83,67 m²
- Funilaria e Pintura – 691,54 m²
- Manutenção – 554,57 m²
- Almoxarifado – 178,32 m²
- Montagem – 27,23 m²
- Elétrica – 14,33 m²
- Ferramentas – 11,57 m²
- Borracharia – 34,17 m²
- Lavagem de peças – 9,15 m²
- Etar – 29,15 m²
- Acesso veículos – 104,94 m²
- Bicicletário – 53,81 m²

- Vagas cobertas – 96,26 m²
- Sucata – 51,07 m²
- Depósito – 58,38 m²

Térreo Descoberto

- Tanques Aéreos – 92,38 m²
- Lavador – 258,45 m²
- Gerador – 9,15 m²

- PAVIMENTO SUPERIOR

Neste pavimento com área aproximada de 71,54 m² no nível, localizam as salas dedicadas às atividades conforme listadas abaixo:

- Tapeçaria – 71,54m²

4.3 Descrição geral do empreendimento

O público-alvo motoristas, cobradores, fiscais, equipe de limpeza, equipe administrativa. A lotação máxima são de 250 ônibus, obtendo cerca de 499 funcionários entre motoristas e cobradores, 38 funcionários administrativos, o estacionamento contém apenas vagas para a diretoria, não havendo atendimento ao público.

4.4 Da implantação do empreendimento

Verificar Anexo III

4.5 Zoneamento e Uso do Solo

MACROZONA	ZONEAMENTO	SIGLA	C.A	FRENTE MIN	LOTE MIN M ²	TO (%) ⁽¹⁾	TP (%) ⁽²⁾	GAB ⁽³⁾	IAV ⁽⁴⁾ (%)
Macrozona de Qualificação Urbana (MUQ)	Zona de Qualificação Urbana 1	ZQU 1	CA Básico 1,0 CA Máximo 2,0	5	125	80	10	2	-
	Zona de Qualificação Urbana 2	ZQU 2		7	175	70	15	2	-
	Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	ZUPI 1	CA Básico 1,0 CA Máximo 1,0	Conforme legislação específica					
	Zona de Uso Predominantemente Industrial 2	ZUPI 2	CA Básico 1,0 CA Máximo 1,5	Conforme legislação específica					

(A). Observadas as disposições do Art.81 e Art.82 da Lei Complementar nº340/2019;

(B). Observadas as disposições do Art.83 da Lei Complementar nº340/2019;

(C). Observadas as disposições dos Art.90, Art.91, Art.92 e Art.93 da Lei Complementar nº340/2019;

(D). Observadas as disposições do Artigo 84 da Lei Complementar nº340/2019;

(E). Observar os Artigos 94 e 95 da Lei Complementar nº340/2019;

(F). Atender aos padrões de incomodidade e medidas mitigadoras previstas no Anexo V – Tabela 3 da Lei Complementar nº340/2019;

(G). Observado o enquadramento do CNAE da atividade por nível de incomodidade conforme Decreto Municipal nº 9.406/2019.

(H). Exceto atividades restritas as ZUPI conforme Lei Estadual 1.817/78 e demais legislações pertinentes;

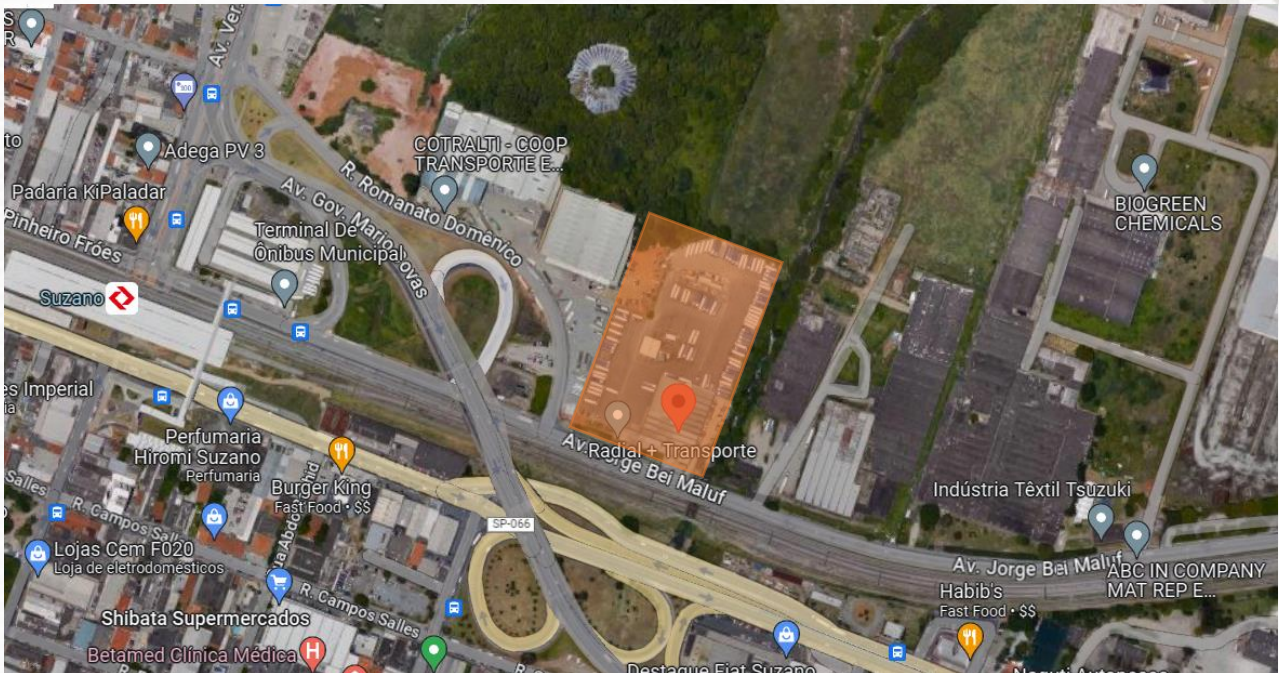
4.6 Quadro de áreas

QUADRO DE ÁREAS (m ²)		
Área Matrícula	21.440,45 m ²	CA: 0,17
Área Real	19.937,25 m ²	TO (%): 16,59%
		TP(%): 28,99%
A Regularizar - Edificação (Existente)		
Térreo	2.110,20 m ²	
Mezanino	71,54 m ²	
Acesso veículos	104,94 m ²	
Bicicletário	53,81 m ²	
Valetas	606,64 m ²	
Estacionamento coberto	96,26 m ²	
Abastecimento	227,56 m ²	
ETAR	29,15 m ²	
Sucata	51,07 m ²	
Depósitos	58,38 m ²	
Área total a regularizar	3.379,46 m ²	
Área permeável	5.780,79 m ²	
Área impermeável	9.959,00 m ²	

4.7 Cronograma de Obras

Não há, devido a ser uma obra de regularização conforme processo.

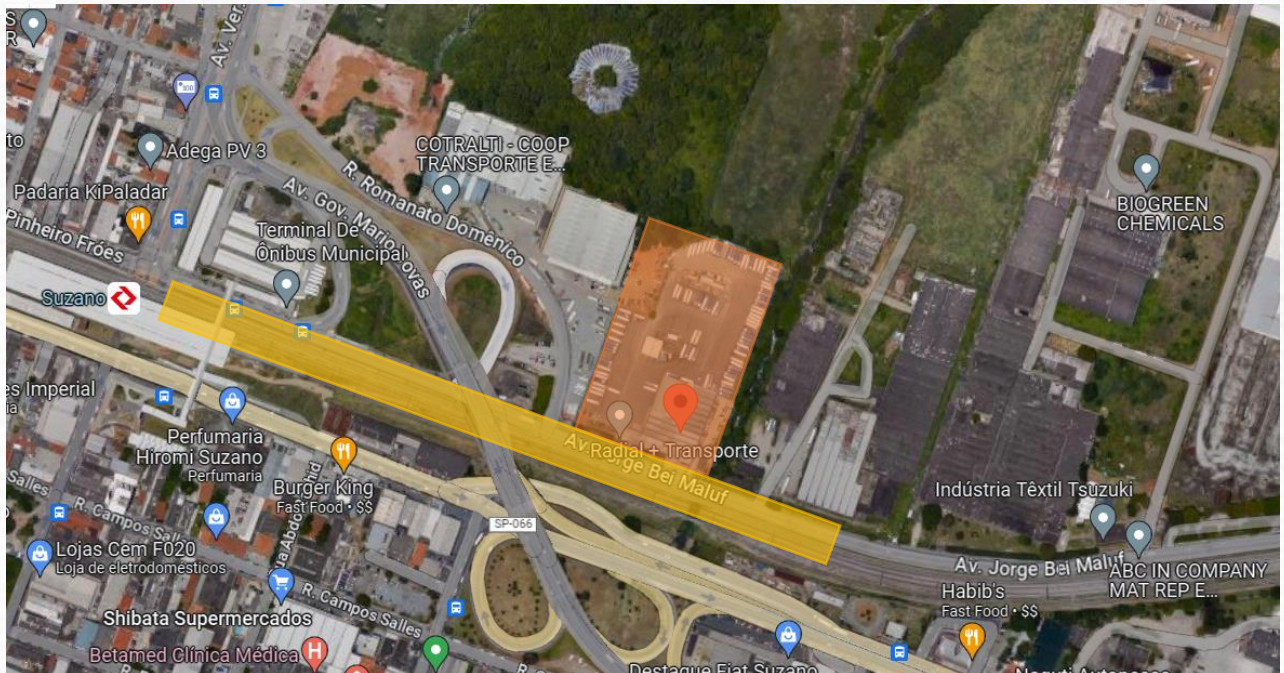
4.8 Identificação e mapeamento da área de influência



O terreno está localizado entre empreendimentos de médio e grande porte, como Indústrias, Supermercados, Terminal de ônibus, sendo uma área ocupada por indústrias, comércios e serviços. O que acaba não gerando impactos no local.

5. Análise dos impactos e proposição de medidas mitigadoras ou compensatórias

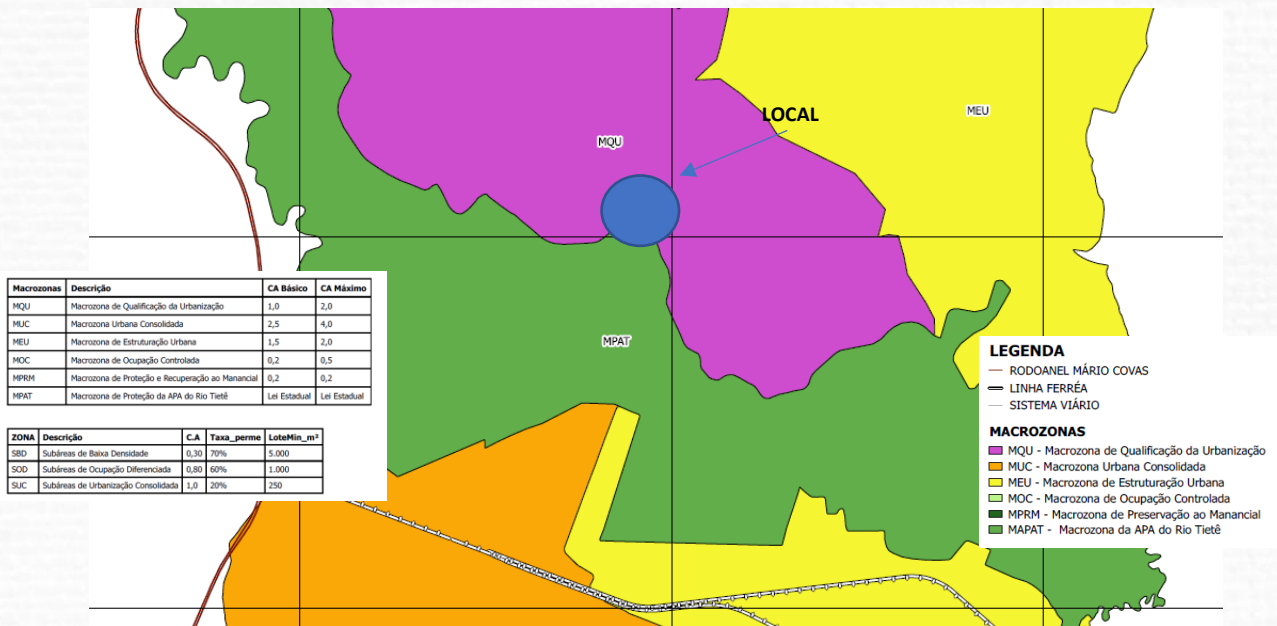
5.1 Adensamento Populacional – Esse aumento na taxa de crescimento da população, não gerará tanto impacto quanto a funcionários. Haverá uma circulação apenas de veículos, no qual haverá escalas de horários, consequentemente não iremos ter excesso de veículos prejudicando o trânsito.



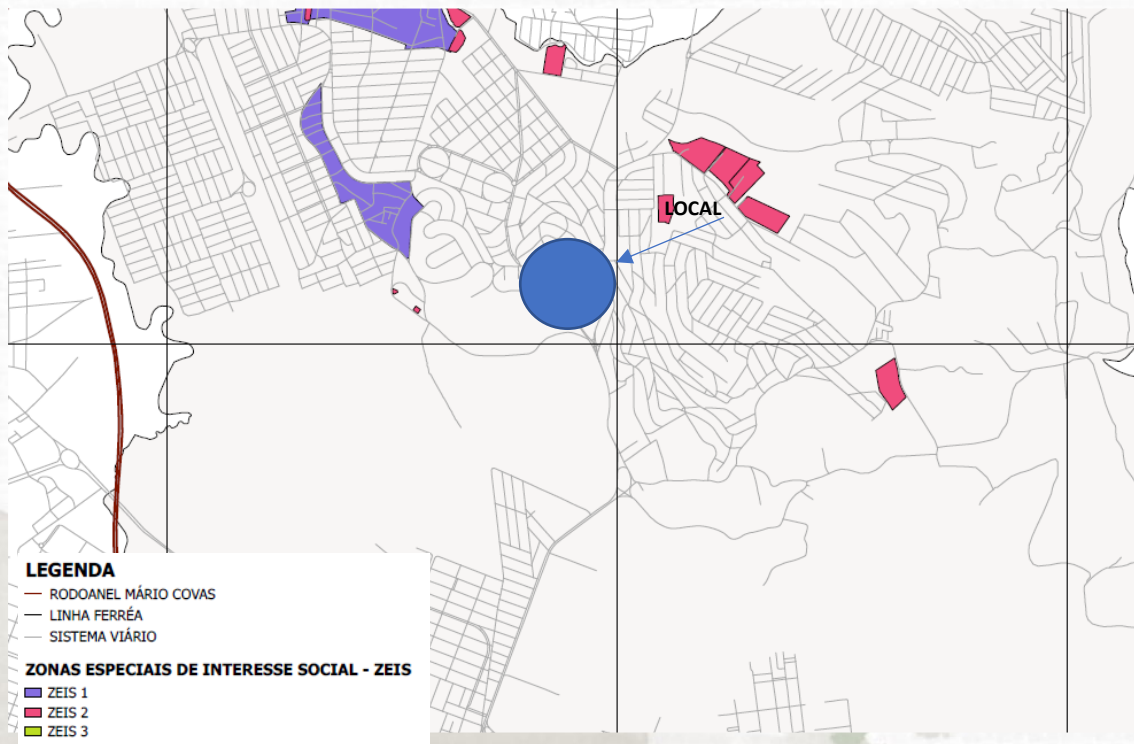
5.2 Equipamentos urbanos e comunitários

Conforme análise realizada in loco, hoje órgão público mais próximo seria o CPTM e o Terminal. Onde percebemos a necessidade de implatação de novos equipamentos comunitários, por ainda ser uma área residencial do outro lado da via se inicia residências.

MACROZONEAMENTO



ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

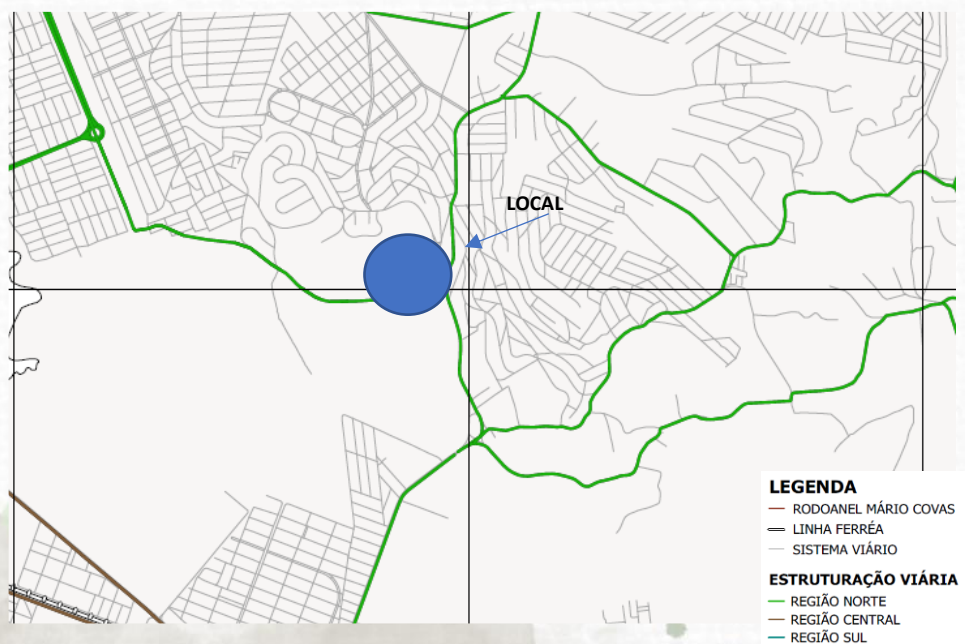


5.4 Geração de tráfego intenso e pesado

O empreendimento busca atender, apenas entrada e saída de veículos na garagem, de forma rotativa, possibilitando paradas rápidas para o cuidado com entrada de saída na via, pela Avenida Jorge Bei Maluf 409 – Vila Theodoro. Como analisado no plano diretor do município, esta é uma das vias principais, obtendo uma acessibilidade bastante viável e não influenciando no sistema municipal.

5.5 Transporte público

O terreno se encontra em uma das Avenidas principais do município, onde há várias disponibilidades de linhas de ônibus, terminais e metrô. Abrangendo um pouco mais nossos acessos, obtemos também além do transporte municipal, o regional, como Poá, Itaqué, Mogi das Cruzes, Guararema, Santa Isabel.



5.6 Ventilação e Iluminação

O edifício principal em 1 pavimento em estrutura de concreto moldado in loco, com lajes em laje protendida do tipo cubeta.

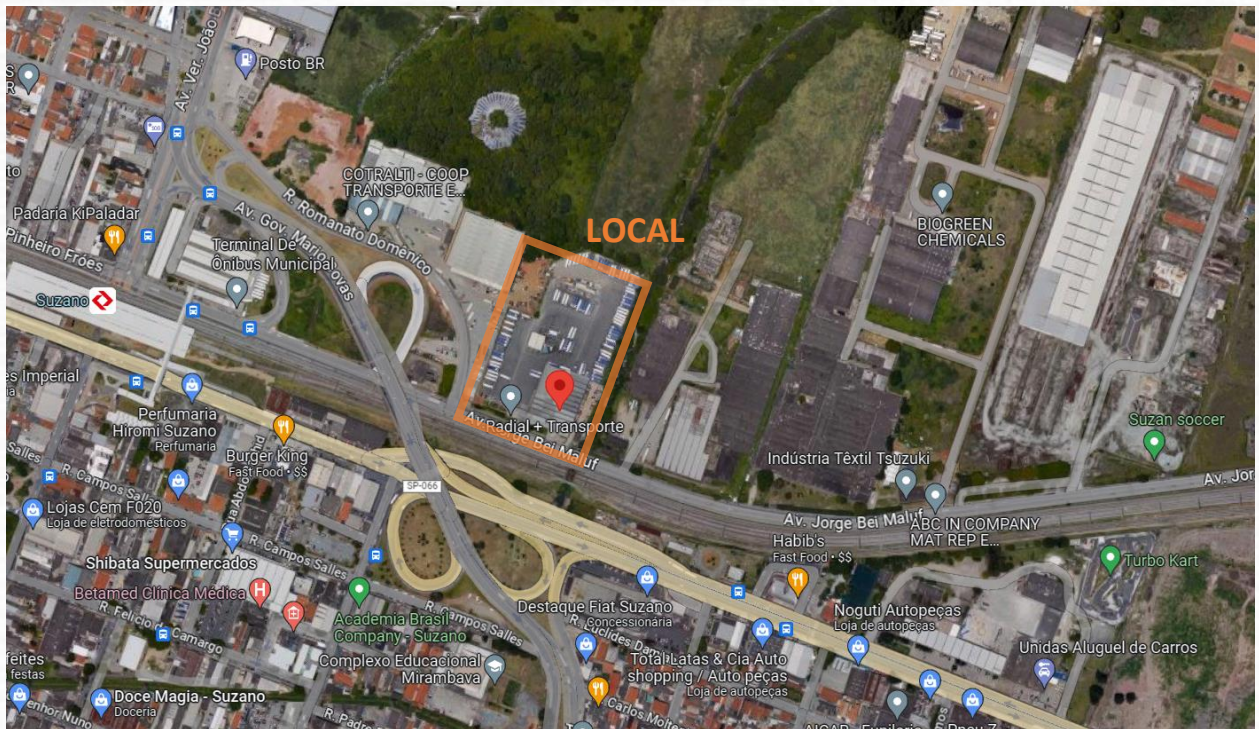
Entre o pavimento térreo e 1º pavimento, o pé-direito é duplo com 3,35m, onde é previsto em uma parte a construção de um mezanino em estrutura convencional com laje de tipo steel deck. Onde o pé-direito do pavimento do térreo sob o mezanino ficará com 4,50m em média e entre o mezanino.

Nas áreas permeáveis com paisagismo prever aplicação de grama com baixa manutenção, irrigação e drenagem, sugere-se gramas esmeralda ou batatais.

O edifício não sofrerá impactos de ventilação e iluminação, devido ao estudo realizado do projeto, e as construções não serem de alto impacto.

5.7 Paisagem Urbana

Como podemos observar na análise abaixo o local tem uma área razoável de vegetação e paisagens urbanas. Os locais existentes não sofrerão modificações, e conforme projeto estaremos implementando novas vegetações e paisagismo, não impactando nos empreendimentos.

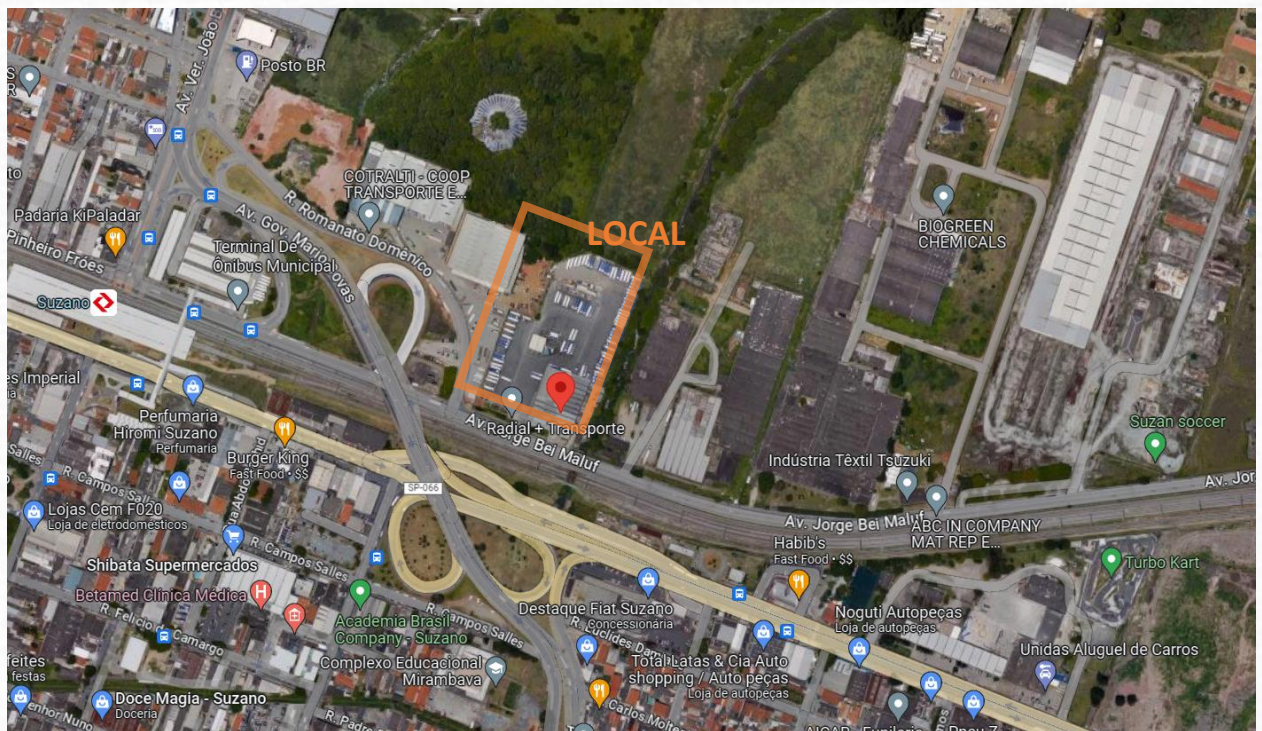


5.8 Nível de ruídos

As áreas de influência de ruídos divergem dos demais parâmetros considerados no meio físico. Os níveis de ruído gerados pelo empreendimento tendem a obedecer a um decréscimo logarítmico com o aumento da distância, na intensidade com a qual atingem o entorno. Entende-se que a área de influência do agente limita-se àquela onde o ruído de fundo é alterado por ação do ruído de fonte. Os ruídos que serão emitidos durante as obras de implantação do empreendimento, ocorrerão em horário comercial, não prejudicando a vizinhança.

5.9 Qualidade do ar

Como podemos concluir que o grande volume de áreas e maciços verdes na região e no entorno do empreendimento, as mesmas serão favoráveis a qualidade urbana e ambiental do objeto de estudo e, que em razão da presença de áreas verdes previstas no empreendimento, o mesmo causará impactos positivos ao entorno, garantindo um significativo maciço verde, a contribuição na qualidade da paisagem, melhoria na qualidade do ar e redução de temperatura neste setor da cidade.



5.10 Capacidade de suporte de infraestrutura

A infraestruturas instaladas ao empreendimento, possui atendimento de água potável, energia e o lançamento de esgoto. Utilizamos da metodologia de análise “in loco”. Todas as águas pluviais advindas da cobertura são captadas através de calhas e dutos e direcionadas a uma rede interna de águas pluviais ligadas a rede pública de drenagem urbana. Na área não construída, o pátio de estacionamento possui drenagem superficial direcionada a mesma rede interna e posteriormente a rede pública. Quanto às redes de abastecimento de água e energia, como captação de esgoto, entendemos que as mesmas atendem à demanda. Em vistoria realizada “in loco”, observamos a presença de redes de água potável e captação de esgoto – SABESP, e redes de energia elétrica, no qual a responsabilidade está com a EDP Bandeirante.

5.11 Geração e destinação de resíduos sólidos

Os resíduos característicos do descarte de alimentos perecíveis, são descartados de forma correta, através de coleta seletiva e destinação.

5.12 Geração de emprego e renda

Inicialmente o empreendimento gerará bastante emprego, cerca de mais de 150 vagas. Devidamente seguindo as leis trabalhistas

5.13 Vibração

Devido a se tratar de um local de garagem de transporte público, o empreendimento não possuirá equipamentos que produzam choque ou vibração perceptível além dos limites da propriedade em suas operações.

6. Referências Bibliográficas

- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO . 2019. “Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo - LUOPS .” Lei Complementar n 340, Suzano
- NRB 9284. 2015. “Norma Técnica Brasileira - Equipamento Urbano .” Brasil
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. 1996. “Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo - Lei Complementar 025/96.” Suzano, São Paulo
- anexo_01_macrozoneamento
- anexo_02_tabela_coeficiente
- Aplicação Gestão Territorial - geosuzano.com.br
- anexo_03_zeis
- anexo_08_estruturação_viaria

7. Anexos

Anexo 1 – Matrícula;

Anexo 2 – RRT;

Anexo 3 - Projeto Arquitetônico para Construção de um edifício;

Anexo 4 – Cronograma – se necessário;

Anexo 5 - Espelho do IPTU do imóvel;