



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: a50a1677337fa422eab7



ESTUDO Nº 8.2022 Análise de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)

PARECER TÉCNICO Nº 16.2022 Análise de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) Corpo Técnico de Análise dos EIV (CTA - Decreto nº 9.169/2018)

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Empresa ou Empreendedor: Start Up XVI Empreendimentos Imobiliarios LTDA

Endereço do empreendimento: ESTRADA RIBEIRÃO, 445, CIDADE BOA VISTA, L25, São Paulo

Tipo de empreendimento ou atividade: Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais

Termo de referência: 23.2021

Processo administrativo de aprovação: 18764.2019

ANÁLISE

Este Parecer Técnico visa cumprir a análise técnica prevista no Decreto nº 9.169/2018 e Lei Complementar nº 312/2017 em relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento supramencionado, foi protocolado na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, e encaminhado ao Corpo Técnico de Análise (CTA) para apreciação e parecer.

Após a emissão do Parecer Técnico 08.2022, a interessada protocolizou recurso quanto ao conteúdo do referido documento. Na sequência foi realizada reunião do Corpo Técnico de Análise (CTA) para discussão e análise do recurso apresentado. O presente documento apresenta as considerações e as medidas mitigadoras julgadas necessárias à implantação do empreendimento. Caso a interessada não concorde com o Parecer Técnico 16.2022 poderá apresentar recurso ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (COMDUR).

Após análise do estudo apresentado pelo interessado, o Corpo Técnico de Análise apresenta as seguintes considerações:

Considerando o impacto da futura instalação do empreendimento no entorno. O CTA-EIV decide por indeferir a contestação e manter a redação original do Parecer Técnico 08.2022.

INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA GESTÃO URBANA

Considerando a proposta de implantação do empreendimento, a SMPUH solicita como medida mitigadora **tratamento urbanístico em 75% (setenta e cinco por cento) da extensão da divisa que confronta com a Estrada do Ribeirão**, com o objetivo de permitir a visibilidade do interior do empreendimento e diminuir a sensação de insegurança por quem passa pelo passeio público, e melhor qualificar o espaço público. O tratamento urbanístico deverá ser feito com grades ou materiais transparentes, sendo permitido base de alvenaria de 0,40m.

Lívia Silva Ribeiro, Matrícula: 021422, Arquiteta e Urbanista, Órgão: SMPUH

INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA GESTÃO AMBIENTAL

Sem medidas mitigadoras por parte da SMMA.

Bruno Valentim Retrão, Matrícula: 021425, Analista Ambiental, Órgão: SMMA

INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA MOBILIDADE

1. Substituição do abrigo instalado no ponto de parada de ônibus localizado à Estrada do Ribeirão, altura do nº 455, vizinho do futuro empreendimento, por modelo em aço, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano, sendo facultativa a exploração publicitária no painel informativo da estrutura nos termos das Leis Municipais 5062 e 5063 de 2017.

Fabio Luiz dos Santos, Matrícula: 017389, Engenheiro de Tráfego, Órgão: SMTMU

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123





Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: a50a1677337fa422eab7



INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA

Não há medidas mitigadoras a solicitar por parte da Vigilância Sanitária.

Ewerton Mendes Rosa, Matrícula: 21233, Arquiteto e Urbanista, Órgão: SMS

INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA EDUCAÇÃO

Para que se possa atender com qualidade a demanda de alunos decorrente deste empreendimento, onde o impacto será ocasionado principalmente à Unidade Escolar da região, EM Albano Costa, uma escola de pequeno porte, necessita-se de adequações e ampliações. À saber:

1. Edificação de duas novas salas de aula, cada uma com 50,00 m²;
2. Construção de 2 (dois) novos banheiros para os alunos, cada um com 5 (cinco) boxes com sanitários, lavatórios e demais complementos, de no mínimo 20m² cada um;
3. Execução de sala destinada ao uso como refeitório geral da escola, com 50,00 m²;
4. Cobertura de áreas para circulação, entorno de 50m²;
5. Fechamento da área, muro com altura mínima de 2 metros;
6. Pintura geral da Unidade Escolar.

Mauro Alves de Oliveira, Matrícula: 17981 Órgão: SME

INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DO SERVIÇOS URBANOS E MANUTENÇÃO

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123





Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: a50a1677337fa422eab7



PARECER TÉCNICO SMMSU

ESTUDO E IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

START UP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical
Estrada do Ribeirão, 445 – Cidade Boa Vista

O presente EIV apresentado visa analisar as possíveis interferências, na região, causadas pela implementação do empreendimento residencial vertical multifamiliar erguido pela construtora SALLE CONSULTORIA E ENGENHARIA.

1. Caracterização da Região

A Estrada do Ribeirão possui 592,0 metros de extensão e 7,20 metros de largura com fluxo de trânsito em mão dupla, interligada com a Avenida Jaguari e com a Estrada do Marengo que são duas vias de grande importância e fluxo da região, Imagem 1. Conforme a mesma Imagem 1 é possível identificar a existência de outros 4 empreendimentos similares, a saber: Condomínio Solar das Hortências, Condomínio Solar das Oliveiras, Condomínio Di Roma e Condomínio Di Capri, todos localizados na mesma Estrada em que será erguido no novo empreendimento residencial multifamiliar vertical.

Imagem 1 – Localização do empreendimento residencial multifamiliar vertical



Fonte: Google Maps 2022

O empreendimento dista 433 metros do Rio Tietê e 200 metros do Rio Jaguari, Rio esse que deságua no Tietê na Estrada do Marengo, Imagem 2. Contudo a região sofreu grande impacto negativo de drenagem após as construções dos condomínios Solar das Hortências e Solar das Oliveiras o que culminou no aumento de alagamentos da faixa a montante desses empreendimentos tendo a Prefeitura de Suzano, através da Secretaria Municipal de Manutenção e Serviços Urbanos (SMMSU) implementar um sistema de drenagem na faixa lateral desses empreendimentos para captar e escoar toda a água de escoamento superficial para o Rio Jaguari com o objetivo de reduzir os alagamentos na localidade, Imagens 3 e 4.

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123



Imagem 2 – Localização distal dos Rios Tietê e Jaguari para o empreendimento residencial



Fonte: Google Maps 2022

Imagem 3 – Construção dos condomínios Solar das Hortências e Solar das Oliveiras no ano de 2015



Fonte: Google Earth 2022

Imagem 4 – Sarjetas coletoras de drenagem superficial direcionadas para o Rio Jaguari



Fonte: Fotografia retirada no local em 14/07/2022

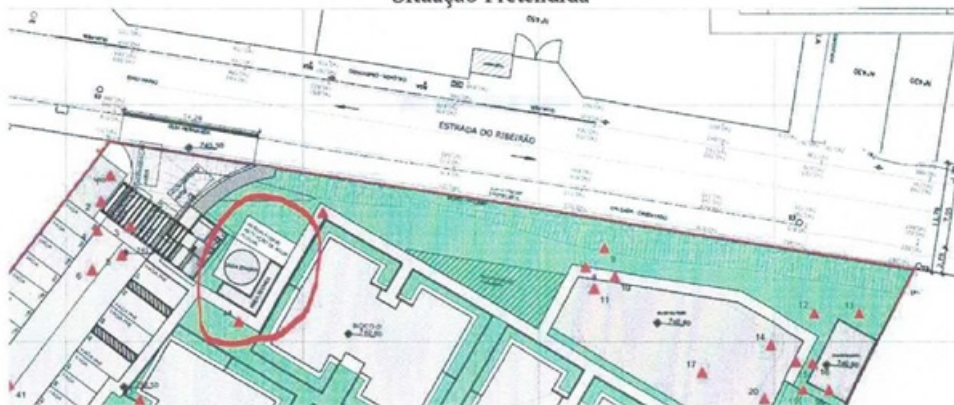
**2. Empreendimento a ser erguido na região (Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical)**

No EIV fornecido pela construtora responsável pela execução de obra do condomínio foram identificadas as seguintes informações:

- i. Quantidade de torres – 8;
- ii. Número de pavimentos – 5;
- iii. Número de apartamentos por pavimento – 4;
- iv. Área total do terreno – 7.600,88m²;
- v. Área total construída – 7.717,35m²;
- vi. Área impermeável – 5.895,94m²;
- vii. Área permeável – 1.704,94m².

Consta na planta de situação pretendida a existência de caixa de retenção de águas pluviais localizada na parte frontal do empreendimento no lado esquerdo do bloco 01, Imagem 5.

Imagem 5 – Reservatório de retenção de água pluvial do condomínio existente na Planta de Situação Pretendida

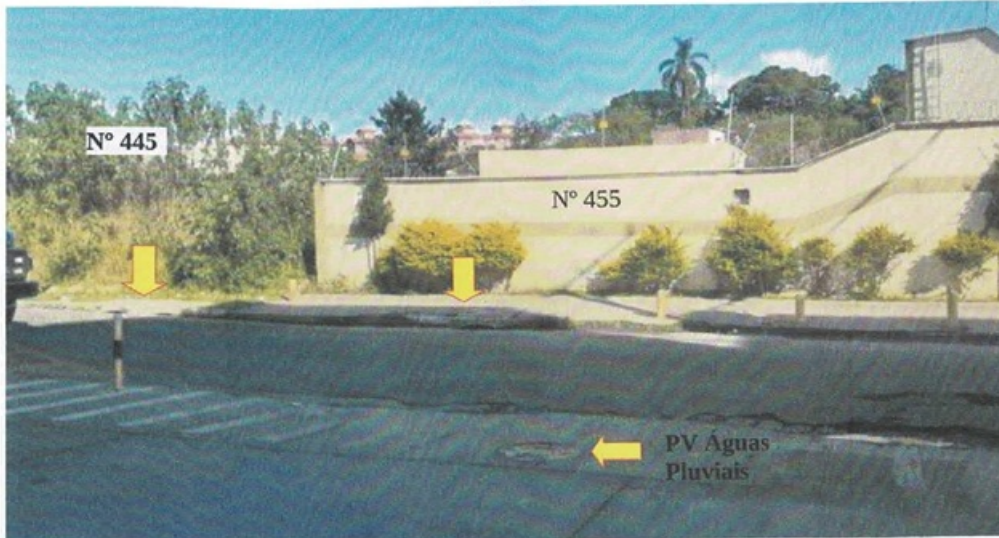


Fonte: EIV fornecido pela construtora START UP XVI Empreendimentos Imobiliários LTDA

A instalação dessa caixa de retardo é de grande importância para reter o escoamento das águas superficiais e evitar a sobrecarga volumétrica de escoamento das águas pluviais no sistema de drenagem local até o ponto de deságue em leito situado em cota segura. Contudo não foi indicado no EIV a capacidade de armazenagem das águas pluviais captadas e direcionadas para o reservatório de retenção dessas águas, porém pelos dados indicados e com base na Lei Estadual de São Paulo nº 12.526/2007 em seu Artigo 2º, a capacidade de armazenamento não pode ser inferior a 53,06m³. Caso sua capacidade seja inferior haverá transbordamento e ineficácia no funcionamento de retenção acarretando, assim, aumento no fluxo de escoamento superficial de águas pluviais e sobrecarga nos condutores de drenagem da região. Há entre os números 445 e 450 (Condomínio Residencial Villagio Di Roma) a existência de Bocas de Lobo para captação das águas escoadas superficialmente e um posto de visita (PV) de drenagem em frente ao número 490 (Condomínio Residencial Solar das Hortências) conforme imagens 6 e 7 obtidas em vistoria.



Imagem 6 – Bocas de Lobo localizadas entre os nº 445 e 455 e PV de águas pluviais em frente ao nº 490



Fonte: Fotografia retirada no local em 14/07/2022

Imagem 7 – Bocas de Lobo localizadas entre os nº 445 e 455



Fonte: Fotografia retirada no local em 14/07/2022

Destacados os apontamentos feitos sobre a região e o empreendimento a ser erguido não há maiores observações a serem feitas no tocante de se aumentar o diâmetro dos condutores e coletores da rede de drenagem local haja vista que o impacto causado pelo novo empreendimento a ser interligado na rede drenante já instalada será insuficiente ao ponto de aumentar a vazão de escoamento das águas pluviais captadas e escoadas pela rede de drenagem.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: a50a1677337fa422eab7



Por fim, nada mais a apontar neste Parecer Técnico referente ao sistema de drenagem local e da pavimentação da Via.


Ricardo Kadayan Domingueti
Diretor de Engenharia

Ricardo Kadayan Domingueti, Matrícula: 2683, Diretor de Engenharia, Órgão: SMMSU

INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA SAÚDE

Considerando o Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento com 160 unidades, com uma ocupação estimada em torno em 562 moradores;

Considerando que estas unidades habitacionais são destinadas a população com renda familiar entre 2 a 5 salários mínimos;

Considerando o adensamento populacional da região que tem impacto considerável, nos equipamentos de saúde da região;

Considerando a caracterização da área do empreendimento, fica como principal referência de Atenção Primária Saúde às famílias residentes neste empreendimento a UBS Vereador Octacílio de Carvalho Schiavi (Dona Benta), situ a Rua Geraldo Valadares, 31 - Jardim Dona Benta;

Para melhor acolher o adensamento populacional do empreendimento, temos como propostas as seguintes medidas mitigadoras a saúde:

1. Ampliação de 4 consultórios na Unidade Básica Saúde Vereador Octacílio de Carvalho Schiavi, sendo 2 com sanitários.

José Landim, Matrícula: 2683, Coordenador da Atenção Básica, Órgão: SMS

Este Parecer Técnico não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis complementares de outros órgãos, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos da Prefeitura e legislação em vigor.

Suzano, **15/09/2022**

Suzano, 18 de Julho de 2022

Retificação

https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/166760

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123

