

## **EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL JASMIM**

### **RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Local: **Rua Chehouan José, Socorro - SP**  
Proprietário: **Lourenço Aldecôa Rosseto**  
Realização: **L.A. Rosseto Engenharia**

**SOCORRO - SP**

**FEVEREIRO DE 2020**

## Sumário

I. OBJETIVO .....	3
II. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....	3
III. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....	4
IV. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	5
V. IMPACTO NA ÁREA DE VIZINHANÇA DURANTE AS FASES DA OBRA.....	5
VI. ADENSAMENTO POPULACIONAL.....	6
VII. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	6
VIII. ASPECTOS AMBIENTAIS .....	7
IX. POLUIÇÃO SONORA, ATMOSFÉRICA E HÍDRICA; VIBRAÇÃO; PERICULOSIDADE.....	7
X. EFICIÊNCIA ENERGÉTICA DO EMPREENDIMENTO .....	7
XI. GESTÃO E ECONOMIA DE ÁGUA .....	8
XII. GESTÃO DOS RESÍDUOS NA EDIFICAÇÃO .....	8
XIII. PLANO DE COMUNICAÇÃO .....	8
XIV. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	9
XV. REFERÊNCIAS DE LEIS .....	9

## **I. OBJETIVO**

O presente Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV tem como objetivo avaliar os impactos causados no ambiente urbano em decorrência da construção do Empreendimento Residencial Jasmim na Rua Chehouan José, Lote 15 e Lote 16 – Socorro/SP. Foi verificada a necessidade de ser realizado um estudo de impacto de vizinhança (EIV) e apresentado na forma de relatório (RIV), conforme o artigo 15 da Lei Municipal 120/07.

Dentre os instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos na legislação municipal, em especial no Plano Diretor vigente (Lei Municipal 109/2006), o Estudo de Impacto de Vizinhança ganha destaque ao abranger tanto os fatores históricos e urbanísticos, quanto os fatores ambientais. Tal estudo está previsto para os empreendimentos potencialmente causadores de grande impacto urbanístico e ambiental.

Este estudo servirá como base para a municipalidade e os interessados entenderem melhor os eventuais impactos negativos do empreendimento, e se necessário, impor condicionantes para sua aprovação. Dentre as condicionantes previstas estão: alteração ou complementação do projeto e melhorias na infraestrutura.

Por fim, os resultados obtidos no Estudo de Impacto de Vizinhança deverão ser expostos na forma de um Relatório de Impacto de Vizinhança, o qual deverá ser de acesso público a todos os interessados.

## **II. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento tratado nesse estudo é um edifício residencial denominado “Residencial Jasmim” disposto em um único bloco composto por um subsolo (utilizado como garagem), um pavimento térreo e mais três pavimentos tipos. Totalizando 2.171 m<sup>2</sup> (dois mil cento e setenta e um metros quadrados) construídos, o Residencial Jasmim será ter seis apartamentos por andar (incluindo no térreo) com a metragem quadrada aproximada de 55 m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados), totalizando vinte e quatro unidades residenciais.

A cidade de Socorro tem hoje uma população estimada de 41.005 habitantes (IBGE/2019) e uma área de 448.074 km<sup>2</sup>. Atualmente, a economia do município está voltada para o setor de confecções (malharias), agricultura, pecuária e turismo ecológico, esporte de aventura, cicloturismo e mototurismo. Assim, conforme estudo populacional, o público que o Residencial Jasmim atingirá será composto pela própria população da cidade, na sua maioria, sendo esperado uma grande abrangência tanto de faixa etária quanto de poder econômico, e eventuais investidores imobiliários para locação.



#### **IV. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Conforme a legislação municipal, Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo (Leis Municipais nos 109/06 e 120/07), a gleba encontra-se situada na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte definição;

ZPR 01 Zona Predominantemente Residencial: área residencial caracterizada por residências unifamiliares e multifamiliares suas construções acessórias, isoladas ou geminadas e comércios e serviços de âmbito local, de média e baixa densidade;

As características gerais, tanto do entorno imediato quanto do mediato, são as seguintes:  
1- Ocupação do solo: ocupação urbana consolidada para o uso residencial e de serviços de médio, baixo dinamismo de implantação de novos empreendimentos imobiliários, baixo índice de verticalização.

2- Uso: predominantemente residencial horizontal com lotes dentro dos limites da legislação municipal. Usos comerciais e de serviços de pequeno porte nas áreas de influência direta e indireta do loteamento, localizados principalmente nos eixos viários de interligação com as áreas centrais.

3- Existência de importantes usos institucionais nas áreas influência direta e indireta.

4- Acessos: o eixo estrutural de acesso é feito por uma via coletora a Rua Chehouan José.

5- O abastecimento de água potável não sofre restrições de fornecimento.

6- O esgotamento sanitário no local é feito através de rede pública, sendo que o empreendedor deverá executar apenas a interligação.

7- O fornecimento de energia elétrica e de serviços de telefonia e comunicações está dimensionado para atender à demanda.

8- O entorno apresenta todas as vias pavimentadas contando com iluminação pública adequada, sistema de drenagem urbana, transporte público, hospital e escolas.

9- Não se verificou a ocorrência de ocupações irregulares por habitações precárias no entorno.

#### **V. IMPACTO NA ÁREA DE VIZINHANÇA DURANTE AS FASES DA OBRA**

Nesse capítulo pretende-se analisar os impactos que podem vir a ocorrer durante cada fase da obra. Para isso dividiu-se a construção em 7 fases.

1. Serviços Preliminares: Nesta fase está previsto a instalação do empreendimento que consistirá nos serviços de limpeza do terreno, terraplanagem e implantação do canteiro de obra.

2. Infraestrutura: Os serviços de infraestrutura compreendem as contenções e escavações do terreno para posterior abertura das cavas, esgotamento do lençol freático, quando necessário, e compactação do solo. Além desses, são considerados serviços de infraestrutura a montagem das formas, armação das fundações e concretagem.

3. Superestrutura: A superestrutura compreende toda a construção da estrutura do empreendimento.
4. Vedações: Execução das alvenarias e instalação das esquadrias.
5. Cobertura e proteção: Nesta envolve as etapas de aplicação de impermeabilizantes e construção do telhado.
6. Sistemas prediais: Nesta fase estão previstas a instalação das redes de água, esgoto, energia elétrica, drenagem e demais instalações complementares.
7. Acabamento: Na fase de acabamento serão realizados os serviços aplicação dos revestimentos de piso, parede e pintura.
8. Limpeza: Para finalizar será providenciada a limpeza da obra.

## **VI. ADENSAMENTO POPULACIONAL**

Adensamento populacional é um dos fatores a serem analisados num Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, visto que o empreendimento a ser implantado ocasionará novos índices populacionais, mesmo que somente em determinadas horas do dia. A circulação dessa população temporária não afetará o funcionamento de equipamentos urbanos, serviços e tráfego no entorno, nem mesmo afetar o bem estar dos cidadãos, visto que, o empreendimento em estudo é de pequeno porte.

Considerando que a área onde será implantado o empreendimento apresenta boa disponibilidade de infraestrutura urbana, de saneamento, de serviços e comércio, não é um adensamento que irá gerar impacto.

## **VII. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A implantação do empreendimento objeto desse estudo promoverá opções de unidades residenciais dentro de uma área que conta com diversificada rede de equipamentos urbanos, públicos e privados, aproximando os usos. O valor do metro quadrado de terreno no entorno do empreendimento atualmente é mediano. Dessa forma, estimamos que, o empreendimento por si, trará uma valorização imobiliária para o bairro em questão, devido à conglomeração de novos moradores, e trará aos arredores intenções de novos comércios, moradias, melhorias das redes de saneamento e vias públicas, além de gerar um fator de segurança pela iluminação da área e habitação do local.

## **VIII. ASPECTOS AMBIENTAIS**

Na construção do empreendimento serão utilizadas técnicas que amenizam impactos sobre a vizinhança. São técnicas usuais na construção civil, referendadas pelo currículo dos construtores. Foi realizada a análise do ciclo de vida da obra a fim de determinar os materiais e tecnologias que serão aplicadas. Os projetos básicos e executivos foram elaborados de forma sistemática buscando a contabilização entre todos os projetos e consequentemente uma maior eficiência e eficácia no processo construtivo, evitando com isso o retrabalho e a perda de materiais. A obra será cercada por tapumes e o canteiro será organizado segundo a NBR-1367 e NR-18.

## **IX. POLUIÇÃO SONORA, ATMOSFÉRICA E HÍDRICA; VIBRAÇÃO; PERICULOSIDADE**

Considerando que o empreendimento proposto não gerará diretamente efluentes líquidos e gasosos, foi destacado neste tópico apenas a poluição sonora.

Os impactos oriundos do ruído provocado pelo empreendimento serão mantidos nos níveis de 55 dB no período diurno e 50 dB noturno como está preconizado na NBR- 10151 para áreas predominantemente residencial e serão adotados como parâmetros de controle a ser mantido, através de medições permanentes na obra com decibelímetro. Para mitigar as partículas em suspensão o canteiro será organizado de modo a evitar as operações de transporte e reduzir o tempo de armazenamento, estudar a localização dos veículos e equipamentos de transporte dispostos em locais estratégicos de forma a evitar a dispersão (p.ex. proteger com barreiras físicas como lonas, chapas de madeira e telas, umedecer materiais, entre outros), nas operações de descarregamento, diminuir as alturas de lançamento ou usar dutos de vedados, promover a limpeza periódica das máquinas, equipamentos e canteiro de obras.

Os entulhos da obra serão retirados, acondicionados em conformidade com a Resolução CONAMA 307/2002.

## **X. EFICIÊNCIA ENERGÉTICA DO EMPREENDIMENTO**

Dotado de alta tecnologia aplicada tanto no projeto, quanto na sua construção, este prédio terá:

- As áreas de ventilação e iluminação do projeto estão de acordo com as exigências legais estabelecidas pelo Código de Edificações do município;
- Garagens no subsolo com ventilação e iluminação;
- Amplas janelas e portas envidraçadas nas áreas de maior concentração humana, proporcionando mais luz e ventilação natural aos apartamentos;

- Eficiência no consumo de energia através de cabeamento inteligente, iluminação das áreas privativas e comuns em LED ou Fluorescente de alto rendimento;
- Sensores de presença nas áreas comuns
- Sistema de GLP dotado de válvulas de gerenciamento;

#### **XI. GESTÃO E ECONOMIA DE ÁGUA**

As instalações de água e esgoto do empreendimento serão ligadas à rede da concessionária do município. Com a proposta de aplicar gestão de economia será realizada a captação das águas pluviais, tanto da cobertura como da laje do térreo. Esta água passará por filtro antes de ser armazenada em reservatório e reaproveitada na lavagem de pisos e na irrigação das plantas.

#### **XII. GESTÃO DOS RESÍDUOS NA EDIFICAÇÃO**

O projeto, elaborado em consonância com a Resolução 307, de 5 de julho de 2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA), prevê a caracterização, triagem, acondicionamento, transporte e correta destinação dos resíduos, visando a redução dos desperdícios e do volume de resíduos gerados, a facilitação da segregação dos resíduos por classes e tipos, a especificação de materiais e componentes propícios de serem reutilizados sem a necessidade de transformação e ainda aqueles possíveis de reciclagem, a reintrodução no ciclo produtivo e, por fim, a destinação ambientalmente correta para locais licenciados.

#### **XIII. PLANO DE COMUNICAÇÃO**

O plano de comunicação visa garantir uma comunicação prévia dos incômodos à vizinhança, estabelecendo um canal permanente de comunicação com os moradores e comerciantes localizados na Área de Influência Direta (A.I.D). Sempre que necessário, a comunicação será realizada por escrito, com pelo menos quatro dias de antecedência, especialmente nos casos de: trabalho noturno, utilização de grandes maquinários e aumento do fluxo de veículos de carga.



#### **XIV. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Considerando que o Setor Centro da cidade é muito bem servido de infraestrutura urbana e conta com diversificada rede de equipamentos urbanos, públicos e privados, considerando também que a área onde será construído o empreendimento possui rede de serviços públicos de água, energia elétrica, telefonia, internet, esgoto e rede de coleta de água pluvial sem apresentar sinais de saturação, pode-se afirmar que a demanda criada pelo adensamento populacional do Residencial Jasmim será facilmente absorvida pela situação atual das redes citadas.

Considerando incluídas as viagens geradas pelo novo empreendimento residencial o nível de serviço das vias no entorno se mantém em níveis aceitáveis, compatível com uma boa qualidade urbana, ou seja, não se agravará ou haverá acúmulo de veículos ou tráfego na via do empreendimento e tão pouco nas suas vias de acesso. Pode-se considerar também que a localização do empreendimento possibilita que viagens geradas podem, em parte, serem substituídas pelos modais a pé e de bicicleta.

Conclui-se então, que com as condições definidas no projeto e realizadas as recomendações indicadas nesse documento, o empreendimento Residencial Jasmim pode ser implantado sem causar prejuízos à circulação, abastecimento ou ergonomia do entorno e à infraestrutura instalada.

#### **XV. REFERÊNCIAS DE LEIS**

**Art. 76.** *Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.*

Para tanto, esta mesma legislação especifica uma série de critérios a serem identificados e discutidos, visando expor os aspectos positivos e negativos do empreendimento em relação à qualidade de vida da população atingida.

**Art. 78.** *O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:*

- Adensamento populacional;
- Uso e ocupação do solo;
- Valorização imobiliária;
- Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga

e descarga, embarque e desembarque;

- Poluição sonora, atmosférica e hídrica;

- Vibração;

- Periculosidade;

- Geração de resíduos sólidos;

- Riscos Ambientais;

- Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 79.** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

- Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

- Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

- Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

- Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

- Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

- Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

- Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

**Art. 81.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§1º. Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.