

EIV

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**REFORMA COM MUDANÇA DE USO PARA HOSPITAL
ONCOLOGICO**

(HOSPITAL ONCO STAR)

**Rua Doutor Alceu de Campos Rodrigues, 126,
Vila Nova Conceição, São Paulo, SP**

Novembro / 2018

Sumário

1. Apresentação	4
2. Empreendedor	4
3. Empresa Responsável pela Elaboração do EIV	4
4. Informações e Localização do Empreendimento.....	5
5. BREVE CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO	13
6. Caracterização e Descrição do Empreendimento	15
7. Descrição da Obra.....	16
8. Justificativa do empreendimento.....	16
9. Enquadramentos Legais do empreendimento.....	18
10. Análise dos Impactos do Empreendimento	20
10.1. Vizinhança imediata e mediata	20
10.1.1. Vizinhança imediata	21
10.1.2. Vizinhança mediata.....	24
10.2. Uso e ocupação do solo.....	31
10.2.1. Prejuízo da ventilação dos lotes vizinhos	31
10.2.2. Poluição sonora	32
10.2.3. Poluição atmosférica.....	33
10.2.4. Incompatibilidade de usos com o entorno	33
10.2.5. Atração de atividades complementares.....	33
10.3. Equipamentos urbanos	34
10.3.1. Consumo de água e impacto no sistema	34
10.3.2. Lançamento de esgoto e impacto no sistema	34
10.3.3. Drenagem de águas pluviais e impacto no sistema	35
10.3.4. Sistema de coleta de resíduos sólidos	35
10.3.5. Consumo de energia elétrica	36
10.3.6. Telefonia.....	36

10.3.7. Consumo de gás canalizado	37
10.4- Equipamentos comunitários	37
10.4.1- Educação.....	37
10.4.2. Saúde	37
10.4.3. Lazer.....	38
10.5. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	38
10.5.1. Vegetação.....	38
10.5.3. Bens de interesse do patrimônio	39
10.6. Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno	39
10.6.1. Impacto na microeconomia local	39
10.6.2. Impacto nas relações sociais e de vizinhança.....	40
10.6.3. Impacto na circulação e transporte	40
11. Descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual.....	40
11. 1. Mitigação de Impactos	41
12. Equipe Técnica	43
13. Responsável Técnico.....	43

1. Apresentação

A Zênite Arquitetura, Meio Ambiente e Engenharia Ltda, foi contratada pela REDE D'OR SÃO LUIZ S/A, para realização do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de área de interesse localizada na Rua Doutor Alceu de campos Rodrigues, nº 126, Vila Nova Conceição, Município de São Paulo, no estado de São Paulo, Brasil, lotes de matrícula 64.897 / Contribuinte 016.146.0039-2, matrícula 64.896 / Contribuinte 016.146.0065-1 e matrícula 73.296 / Contribuinte 016.146.0059-7 visando a reforma e ampliação com mudança de uso para Hospital Oncológico, nos termos da Lei 16.402/2016, Lei 16.642/2017 e Lei 13.769/2004 de empreendimento de uso institucional denominado Hospital Onco Star.

2. Empreendedor

Razão Social: ONCO STAR SP ONCOLOGIA LTDA.
CNPJ: 28.290.788/0001-37
Endereço: Rua Doutor Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova
Conceição, São Paulo, SP
CEP: 04544-000
Telefone: (11) 3198-3698 (ramal 1169)
Contato: Rafael dos Santos Lopes

3. Empresa Responsável pela Elaboração do EIV

Razão Social: Zênite - Arquitetura, Meio Ambiente e Engenharia Ltda..
CNPJ: 16.641.041/0001-05
Telefone: (11) 2758-2723
Contato: Arquiteta e Urbanista Rosa Maria Gaglioti

4. Informações e Localização do Empreendimento

Este Relatório apresenta o Estudo de Impacto de Vizinhança realizado para o empreendimento de uso institucional, reforma e ampliação de hospital e maternidade com mudança de uso para hospital oncológico, denominado Hospital Onco Star, localizado na Rua Doutor Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP.

A apresentação deste Estudo dá-se em atendimento ao projeto de lei nº 414/2011, artigo 3º, inciso III, § 2º empreendimentos previstos no “caput” deste artigo com projetos modificativos com mudança de uso ou acréscimo superior a 20% (vinte por cento) do total da área construída existente, ou de reforma, com aumento de área superior a 20% (vinte por cento) do total da área construída existente, estarão sujeitos à apresentação do EIV/RIVI.

Esse estudo procurará apontar as principais problemáticas urbanísticas previstas a partir da ampliação do empreendimento, apresentando também algumas possíveis mitigações e compensações, sintetizadas no quadro ao final do Relatório.

O empreendimento institucional objeto deste estudo está implantado no bairro de Vila Nova Conceição, bairro localizado na Zona Sul de São Paulo, pertencente ao distrito de Moema, apresentou forte crescimento imobiliário e no início dos anos 80 o bairro passou pelo processo de verticalização, perdendo assim as características de bairro horizontal. Devido a arborização do bairro e a proximidade com o Parque Ibirapuera, houve o valorização do território, atração de grandes investimentos imobiliários no passado e atualmente continua a atrair investimentos, sendo considerado região nobre da cidade de São Paulo.

Segundo os dados da Fundação SEADE, sistematizados na tabela a seguir, São Paulo é um município de grande porte, com uma população de 11.753.659 habitantes, predominantemente urbana, ou seja, quase 100% da população vive em área urbana e possui uma densidade demográfica relativamente alta de 7.727,03 habitantes/km².

O Município de São Paulo foi classificado como pertencente ao Grupo2, composto por municípios com nível de riqueza elevado, mas não exibem bons níveis

de indicadores sociais. Possui Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM, de 0,805 e Renda per Capta de R\$ 1.126,97, dados de 2010. A cidade também apresenta elevados níveis de atendimento de infraestrutura e serviços públicos de coleta de lixo, abastecimento de água e esgoto.

O desenvolvimento econômico e urbano do município é caracterizado pela presença de atividade industrial, comércio e serviços. Atualmente, a participação da indústria ainda é menor do que o setor de serviços.

Tabela: Dados Gerais do Município de São Paulo

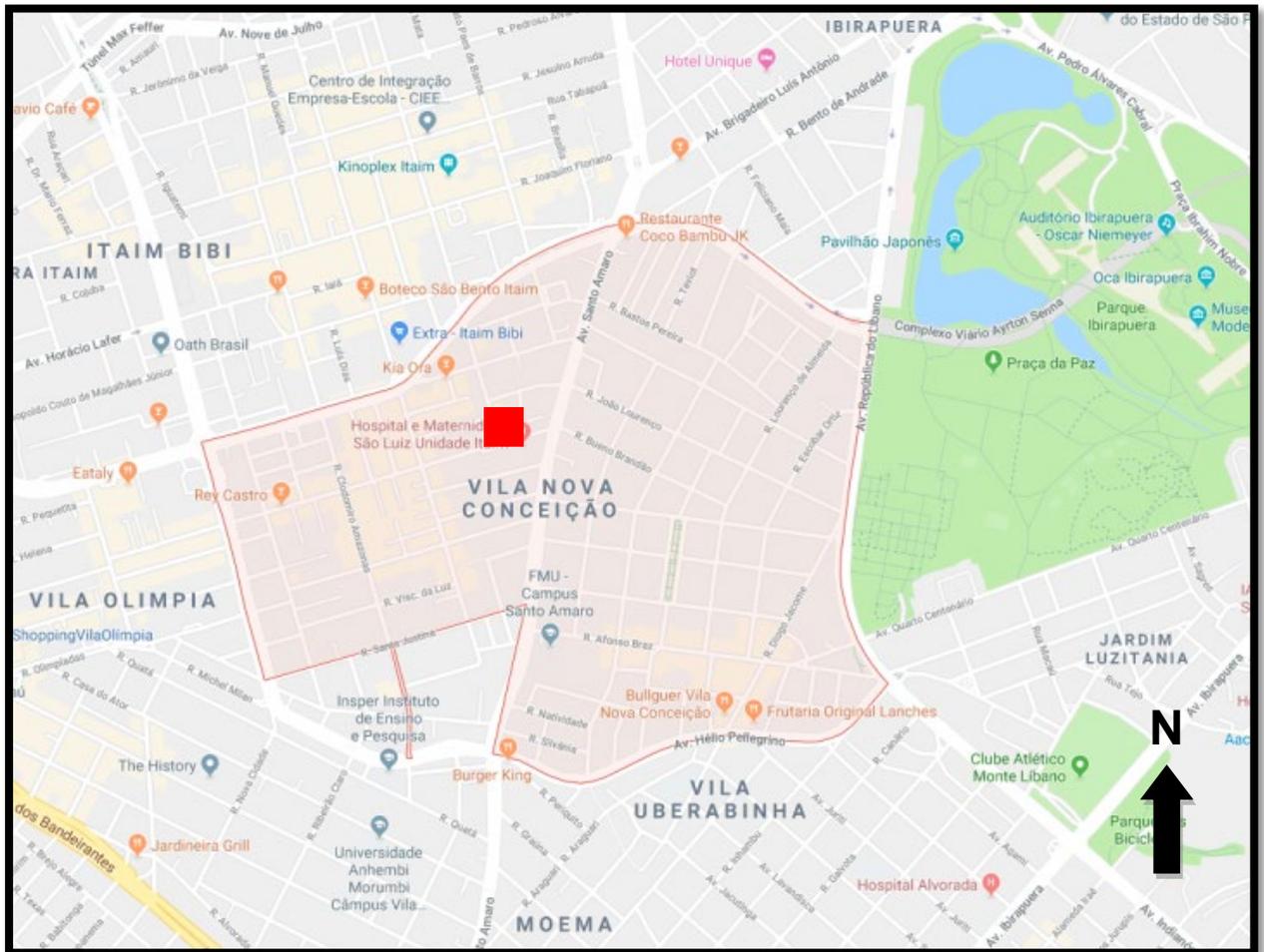
Território e População	Ano	Município	Região Metropolitana	Estado
Área (Em km2)	2018	1.521,11	7.946,96	248.219,63
População	2018	11.753.659	20.285.507	43.993.159
Densidade Demográfica (Habitantes/km2)	2018	7.727,03	2.624,46	177,23
Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População - 2010/2018 (Em % a.a.) - 2018	2018	0,55	0,74	0,82
Grau de Urbanização (Em %)	2018	99,10	98,90	96,42
Condições de Vida	Ano	Município	Região Metropolitana	Estado
Índice Paulista de Responsabilidade Social - IPRS	2012	Grupo 2 – Municípios que, embora com níveis de riqueza elevados, não exibem bons indicadores sociais		
	2014	Grupo 2 – Municípios que, embora com níveis de riqueza elevados, não exibem bons indicadores sociais		
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IDHM	2010	0,805	...	0,783
Renda per Capita (Em reais correntes)	2010	1.126,97	948,09	853,75
Habitação e Infraestrutura Urbana	Ano	Município	Região Metropolitana	Estado
Coleta de Lixo - Nível de Atendimento (Em %)	2010	99,81	99,67	99,66
Abastecimento de Água - Nível de Atendimento (Em %)	2010	99,32	98,29	97,91
Esgoto Sanitário - Nível de Atendimento (Em %)	2010	92,26	87,98	89,75

Economia	Ano	Município	Região Metropolitana	Estado
Participação da Agropecuária no Total do Valor Adicionado (%)	2015	0,01	0,16	1,62
Participação da Indústria no Total do Valor Adicionado (Em %)	2015	11,86	15,61	21,93
Participação dos Serviços no Total do Valor Adicionado (%)	2015	88,13	84,23	76,45
PIB (Em mil reais correntes)	2015	650.544.788,73	1.056.948.121,14	1.939.890.056,24
PIB per Capita (Em reais correntes)	2015	56.169,59	51.701,82	45.064,93
Particip. no PIB do Estado (%)	2015	33.535137	54,484950	100,000000

Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE.

O empreendimento está localizado entre os bairros: Itaim Bibi, Vila Olímpia, Vila Uberabinha e Ibirapuera, incluindo o Parque do Ibirapuera. Está inserido na Zona Sul da Cidade de São Paulo, em ZC – Zona Centralidade, que são porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional destinadas a atividades d áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover os usos não residenciais, com densidades construtivas e demográficas médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

Mapa: Localização do Empreendimento no Bairro

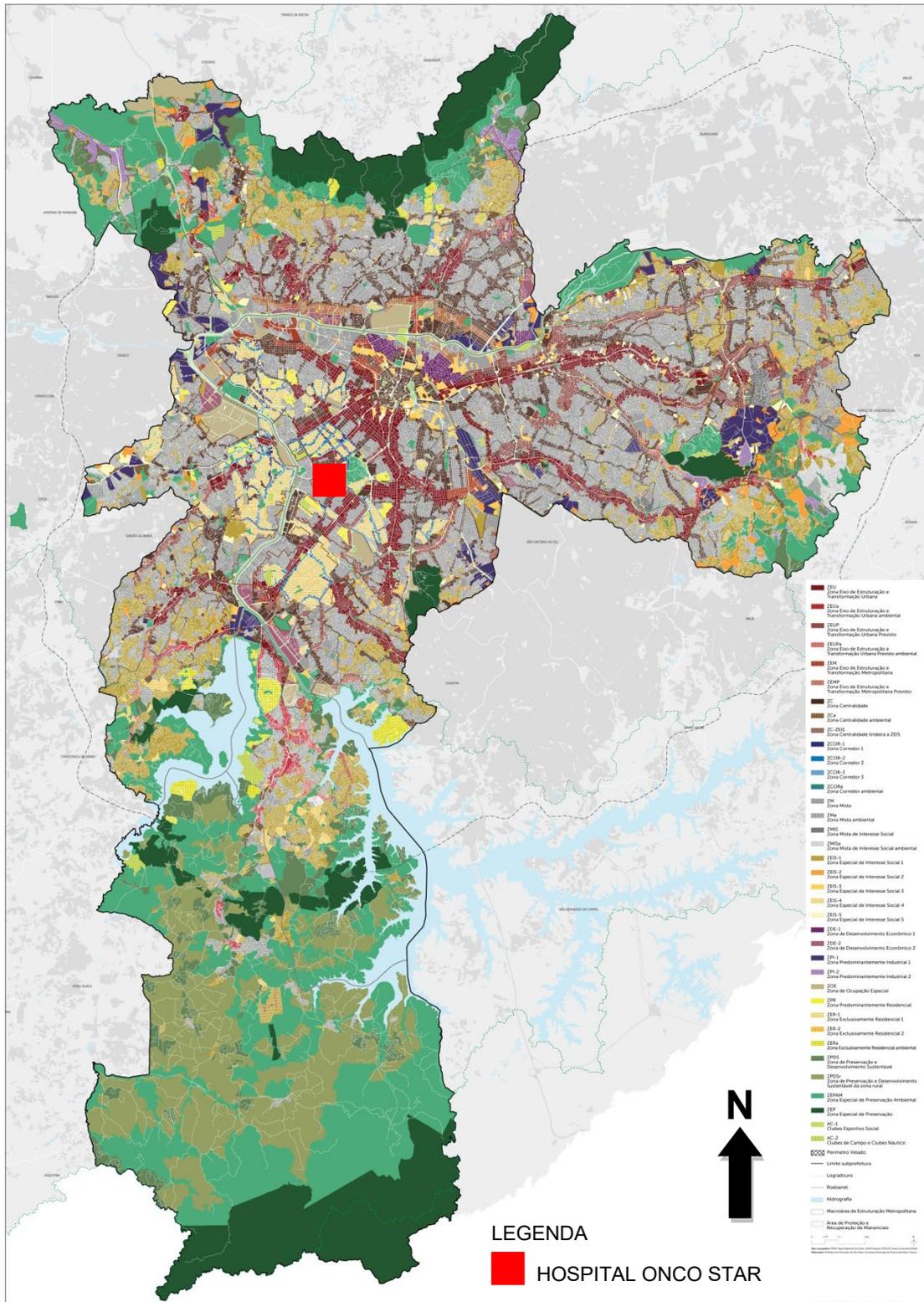


LEGENDA

 HOSPITAL ONCO STAR

Fonte: <http://maps.google.com.br>

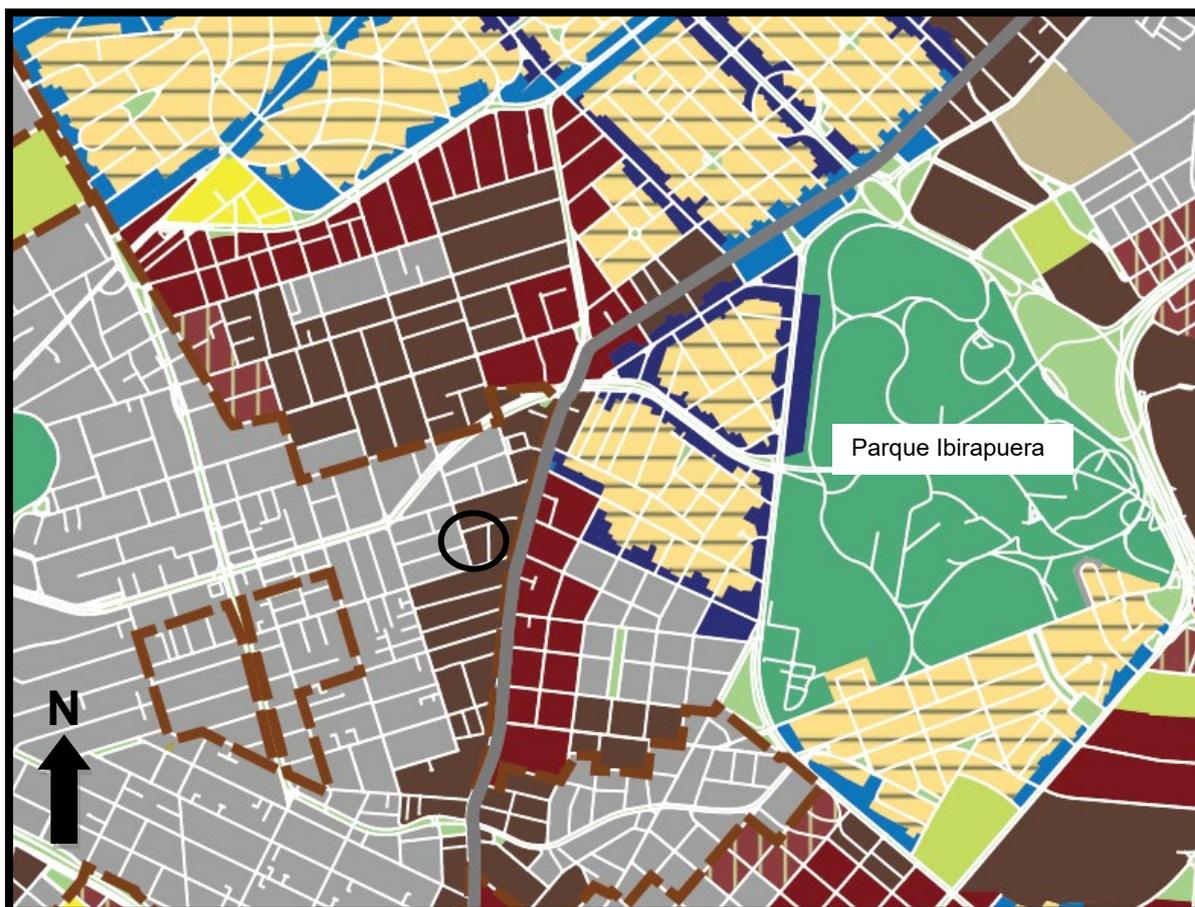
Mapa: Localização do Empreendimento no Município



Mapa Perímetros das Zonas – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Fonte: Prefeitura de São Paulo / Gestão Urbana SP

Mapa: Localização do Empreendimento conforme Zoneamento Municipal



Mapa Perímetros das Zonas – lei de Parcelamento, uso e Ocupação do Solo

Fonte: Prefeitura de São Paulo / Gestão Urbana SP

Legenda



ZC - Zona Centralidade



Local do Empreendimento – Hospital e Maternidade São Luiz / Onco Star

Em função da sua localização, na área de grande circulação e bairros consolidados, esta área possui localização estratégica para o uso institucional pela infraestrutura urbana disponível e fácil acesso.

Com relação às características geomorfológicas da região do empreendimento, o empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do córrego do Sapateiro. Principal córrego da região, o córrego do Sapateiro com cerca de 6.600 metros de extensão, o canal nasce na Rua Rio Grande com a Dr. Mário Cardim, atravessa as Avenidas Ibirapuera e 23 de Maio, alimenta os três lagos do Parque pela IV Centenário, segue sob as Avenidas Santo Amaro e Juscelino Kubitschek e por fim desemboca no Rio Pinheiros.

O Córrego do Sapateiro foi canalizado em meados da década de 60, salvo apenas o trecho do Ibirapuera, onde o leito ainda é preservado.

Localização do empreendimento na Bacia Hidrográfica



LEGENDA

 HOSPITAL ONCO STAR

5. BREVE CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento institucional objeto deste estudo está localizado na Zona Sul da cidade de São Paulo no bairro de Vila Nova Conceição, considerado um bairro nobre, com o metro quadrado mais caro da região, o bairro de Vila Nova Conceição é um bairro consolidado e arborizado, próximo de muitas atrações sendo o Parque Ibirapuera a principal atração da vizinhança. O bairro tem forte característica residencial, bastante verticalizado com diversos condomínios de edifícios residenciais e imóveis comerciais como lojas e escritórios. Devido a arborização do bairro e a proximidade com o Parque Ibirapuera, atualmente continua a atrair investimentos.

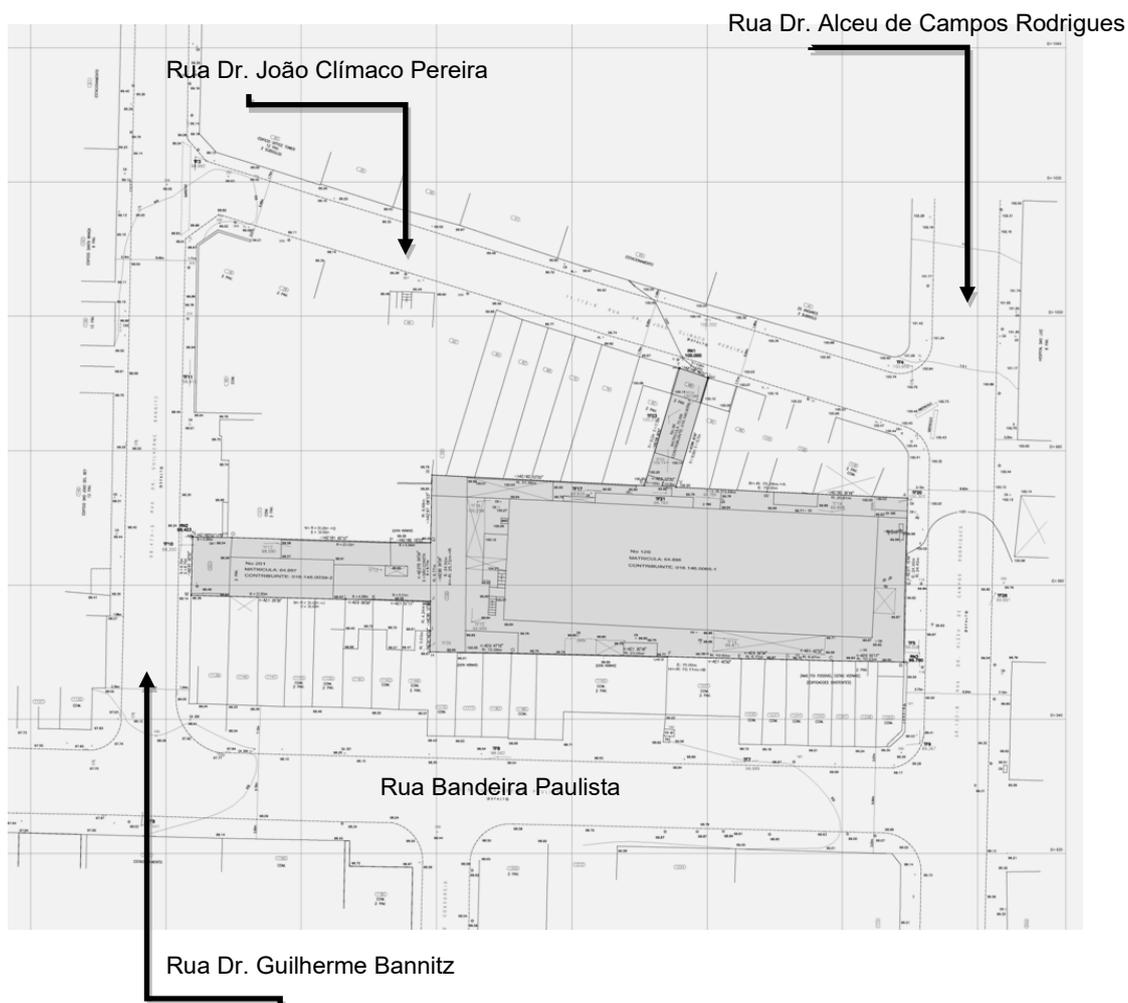
O bairro oferece vias de acesso para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, Ayrton Senna, Hélio Pellegrino e Santo Amaro, além das diversas linhas de ônibus que percorrem a região.

6. Caracterização e Descrição do Empreendimento

O empreendimento pertence à REDE D'OR SÃO LUIZ S/A, atualmente é hospital e maternidade, o qual passará por reforma e ampliação, com mudança de uso para hospital oncológico. A área do terreno do empreendimento em questão possui 2.147,49 m². Atualmente o empreendimento possui 16.008,12m² de área existente regular, conforme certificado de conclusão 2015-84681-00, passará por reforma a área de 15.931,17m² e área de ampliação serão de 1.637,04m², e 243,64m² de demolição, totalizando 17.401,52m², sendo 8.366,16m² de área computável e 9.035,30m² de área não computável conforme legislação.

O Hospital e Maternidade São Luiz é formado por um edifício com 4 subsolos, pavimento térreo e os pavimentos do 1º ao 12º para atendimento, exames e capacidade para 68 leitos hospitalares.

Levantamento planialtimétrico:



7. Descrição da Obra

Serão executados os serviços de reforma e ampliação, e as obras serão executadas de segunda à sexta das 07h00 às 22h00 e aos sábados das 07h00 às 16h00, os trabalhos serão executados em 2 turnos com total de de 396 pessoas trabalhando durante as obras, sendo:

Efetivo	Turno 01 (07h00 às 19h:00)	Turno 02 (10h00 às 22h:00)	Total
Administrativo Rede	14	-	14
Administrativo CFM	18	5	23
Operacionais	298	61	359
Total	330	66	396

Os trabalhos de execução da obra com equipamentos ruidosos obedecerão aos limites estabelecidos pela legislação vigente e os serviços de carga e descarga serão realizados internos ao lote.

A estrutura será em concreto armado convencional com cobertura em laje de concreto armado sob telhas, as paredes serão em alvenaria e dry wall, o dry wall com isolante térmico e acústico.

Serão impermeabilizadas as áreas dos reservatórios de água, alvenarias, estrutura em contato com o solo, respaldo de alicerces, marquises, lajes planas expostas, pisos frios, jardineiras e outros, conforme serviços especificados em impermeabilização seguindo rigorosamente as normas e especificações.

8. Justificativa do empreendimento

Com o aumento da incidência de câncer no Brasil e no mundo, a demanda por diagnósticos e tratamentos torna importante que a assistência oncológica esteja adequadamente estruturada e que seja capaz de possibilitar o atendimento de forma a assegurar a atenção oncológica aos pacientes que dela necessitam.

De acordo com pesquisa realizada pelo Instituto Nacional de Câncer - INCA, a estimativa mundial mostra que, em 2012, ocorreram 14,1 milhões de casos novos de câncer, exceto câncer de pele não melanoma, e 8,2 milhões de óbitos. Houve um discreto predomínio do sexo masculino tanto na incidência (53%) quanto na

mortalidade (57%). De modo geral, as maiores taxas de incidência foram observadas nos países desenvolvidos (América do Norte, Europa Ocidental, Japão, Coreia do Sul, Austrália e Nova Zelândia). Taxas intermediárias são vistas na América do Sul e Central, no Leste Europeu e em grande parte do Sudeste Asiático (incluindo a China). As menores taxas são vistas em grande parte da África e no Sul e Oeste da Ásia (incluindo a Índia). Enquanto, nos países desenvolvidos, predominam os tipos de câncer associados à urbanização e ao desenvolvimento (pulmão, próstata, mama feminina, cólon e reto), nos países de baixo e médio desenvolvimentos, ainda é alta a ocorrência de tipos de câncer associados a infecções (colo do útero, estômago, esôfago, fígado). Além disso, apesar da baixa incidência, a mortalidade representa quase 80% dos óbitos de câncer no mundo (FERLAY et al., 2013).

Estima-se, para o Brasil, biênio 2018-2019, a ocorrência de 600 mil casos novos de câncer, para cada ano. Excetuando-se o câncer de pele não melanoma (cerca de 170 mil casos novos), ocorrerão 420 mil casos novos de câncer. O cálculo global corrigido para o sub-registro, segundo MATHERS et al., aponta a ocorrência de 640 mil casos novos. Essas estimativas refletem o perfil de um país que possui os cânceres de próstata, pulmão, mama feminina e cólon e reto entre os mais incidentes, entretanto ainda apresenta altas taxas para os cânceres do colo do útero, estômago e esôfago.

Os cânceres de próstata (68 mil) em homens e mama (60 mil) em mulheres serão os mais frequentes. À exceção do câncer de pele não melanoma, os tipos de câncer mais incidentes em homens serão próstata (31,7%), pulmão (8,7%), intestino (8,1%), estômago (6,3%) e cavidade oral (5,2%). Nas mulheres, os cânceres de mama (29,5%), intestino (9,4%), colo do útero (8,1%), pulmão (6,2%) e tireóide (4,0%) figurarão entre os principais.

As taxas de incidência ajustadas por idade tanto para homens (217,27/100 mil) quanto para mulheres (191,78/100 mil) são consideradas intermediárias e compatíveis com as apresentadas para países em desenvolvimento.

A distribuição da incidência por Região geográfica mostra que as Regiões Sul e Sudeste concentram 70% da ocorrência de casos novos; sendo que, na Região Sudeste, encontra-se quase a metade dessa incidência. Existe, entretanto, grande variação na magnitude e nos tipos de câncer entre as diferentes Regiões do Brasil. Nas Regiões Sul e Sudeste, o padrão da incidência mostra que predominam os cânceres de próstata e de mama feminina, bem como os cânceres de pulmão e de

intestino. A Região Centro-Oeste, apesar de semelhante, incorpora em seu perfil os cânceres do colo do útero e de estômago entre os mais incidentes. Nas Regiões Norte e Nordeste, apesar de também apresentarem os cânceres de próstata e mama feminina entre os principais, a incidência dos cânceres do colo do útero e estômago tem impacto importante nessa população. A Região Norte é a única do país onde as taxas dos cânceres de mama e do colo do útero se equivalem entre as mulheres.

Atualmente, o câncer já representa a segunda maior causa de morte no Brasil, sendo responsável por cerca de 17% dos óbitos por causa conhecida. Esse crescimento tem se refletido no aumento do número de tratamentos ambulatoriais, das taxas de internações hospitalares e dos recursos demandados para os tratamentos.

Diante do aumento da demanda por atendimento e tratamento oncológico de qualidade, o Hospital e Maternidade São Luiz unidade Itaim, passará por reforma, ampliação e mudança de uso para Hospital Oncológico, oferecendo atendimento acolhedor e exclusivo as necessidades dos pacientes, com os mais elevados conceitos de tecnologia.

O atendimento será exclusivamente para pacientes particulares ou convênios médicos.

A Rede Dor são Luiz possui um Centro de Oncologia próximo a área do hospital, localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 180, Itaim Bibi, SP.

9. Enquadramentos Legais do empreendimento

O projeto para ampliação do Hospital seguirá os dispositivos legais da legislação municipal vigente.

- Área do lote: 2.147,49 m²;
- Coeficiente de Aproveitamento: 1,0 (básico) e 4,0 (máximo);
- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto: 4,00%
- Taxa de Ocupação Permitida: 0,70;
- Taxa de Ocupação de projeto: 0,50;
- Número de Pavimentos: 18 pavimentos incluindo térreo e 4 subsolos

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
MACROZONA: MACROÁREA: ZONA DE USO: OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: ÁREA DO TERRENO REAL ÁREA DO TERRENO ESCRITURA TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO	ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA ZC FARIA LIMA 2.147,49 m ² 2.091,54 m ² 0,70 1.464,08 m ² 0,50 1.045,67 m ² 1,00 4,00 4,00
PERMEÁVEL	
ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO - Não se aplica (*) ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (NÃO RESIDENCIAL) TOTAL DE VAGAS COBERTAS (NÃO RESIDENCIAL) ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (I A VI, ART. 62 DA LEI 16.402/16) NA EDIFICAÇÃO	116,93 4.306,44 m ² 119 17.401,52 m ² 0,52 %

(*) A taxa de permeabilidade fica dispensada conforme termos do Art. 14 do Decreto 57.521/16.

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO			
TIPO DE AUTOMÓVEIS	EXIGIDAS Lei 16.402/16 e Decreto 57.776/17	PROPOSTAS	
		COBERTAS	DESCOBERTAS
AUTOMÓVEIS	112	119	14
PESSOA COM DEFICIÊNCIA	3	8	
MOTOS	6	12	
BICICLETAS	17	17	
AMBULÂNCIA	1	1	

_EM ATENDIMENTO AO DECRETO 51.395/10 SERÃO DEMARCADAS 5% DAS VAGAS PARA IDOSOS.

QUADRO DE VAGAS CARGA E DESCARGA			
TIPO CARGA E DESCARGA	EXIGIDAS Lei 16.402/16 e Decreto 57.776/17	PROPOSTAS	
		COBERTAS	DESCOBERTAS
UTILITÁRIOS	4	4	1

Fonte: Projeto Folha 04/10

10. Análise dos Impactos do Empreendimento

Neste item serão descritas e justificadas as áreas objeto de estudo e realizada a análise dos impactos relativos aos aspectos de adensamento populacional; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; equipamentos urbanos; equipamentos comunitários; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural e impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

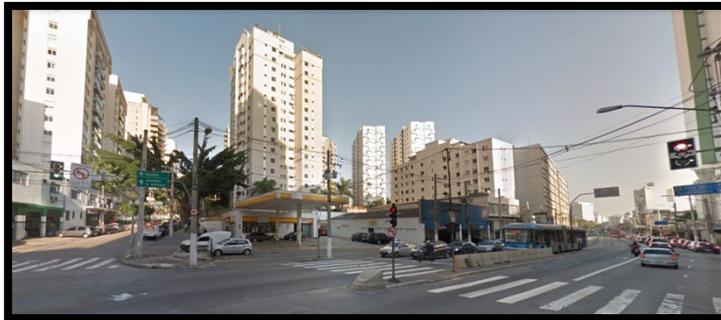
Para a análise dos impactos será adotada a metodologia de reconhecimento de áreas de influência do projeto em dois níveis, o da vizinhança imediata e o da vizinhança mediata. Os impactos serão analisados e mensurados não apenas pela influência do empreendimento sobre o entorno, mas também, ao contrário, do entorno sobre o empreendimento.

10.1. Vizinhança imediata e mediata

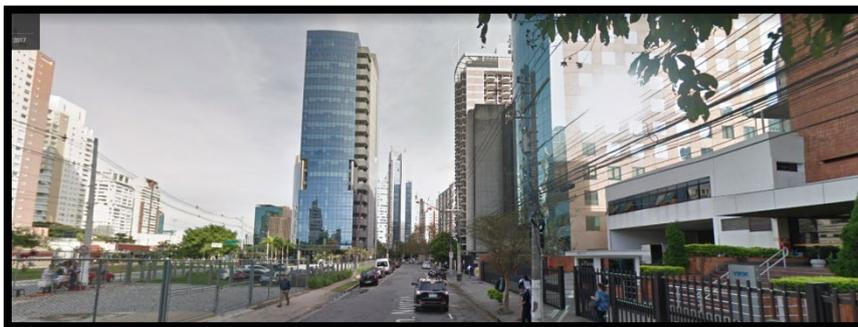
A vizinhança IMEDIATA é aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros ao empreendimento. O critério para a definição desta área de influência foi o estabelecimento de um raio de 500m a partir do empreendimento. Este parâmetro é usualmente utilizado no planejamento urbano para identificar áreas de atendimento de equipamentos comunitários, tais como: creches, escolas de ensino fundamental e praças; e de comércio e serviço diários, em função de ser a distância máxima desejada a ser percorrida a pé por crianças, idosos ou pessoas com carregamento moderado.

A vizinhança MEDIATA é aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida. Este raio de influência depende do porte, do tipo de atividade e das características do entorno. Foi adotado o raio de 1.000 metros, em função deste, atender aos limites de influência de outros equipamentos comunitários, tais como: escolas de primeiro e segundo grau, unidades básicas de saúde, culturais e esportivos; além de comércio e serviços ocasionais.

Fotos Do Uso e Ocupação do Solo da Vizinhança Imediata.



Avenida Dr. Alceu de Campos Rodrigues



Rua Tenente Negrão



Rua Clodomiro Amazonas x Rua Comendador Miguel Calfat



Rua Clodomiro Amazonas x Rua Comendador Miguel Calfat

10.1.2. Vizinhança mediata

O bairro de Vila Nova Conceição é um bairro relativamente pequeno e a abrangência da vizinhança mediata do empreendimento ultrapassa limite de Vila Nova Conceição, contemplando parcialmente áreas dos bairros: Itaim Bibi, Ibirapuera, Vila Olímpia e Vila Uberabinha, e um pequeno trecho do Parque Ibirapuera. Está inserido na vizinhança imediata do empreendimento trechos das Avenidas São Gabriel e Brigadeiro Luís Antônio.

A vizinhança mediata guarda características semelhantes ao uso do solo observado na vizinhança imediata, em função do aumento do raio da área de estudo, a variação ocorre na diversidade das atividades comerciais e de serviços identificadas na vizinhança imediata.

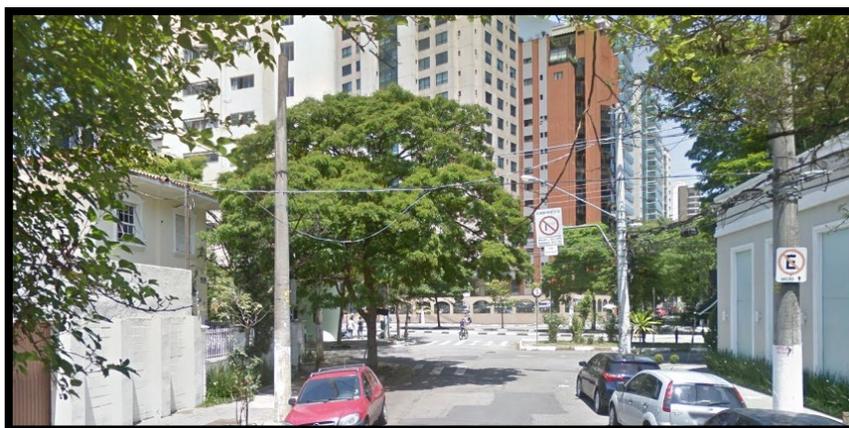
Neste setor, destacam-se o uso residencial, concentração de atividades ligadas ao comércio e serviços, academias, agências bancárias, concentração de atividades ligadas à saúde e educação, escolas de idiomas, entre outros.

O empreendimento não impactará no entorno mediato, entretanto poderá ocorrer um aumento na demanda por comércio e serviços, em função do adensamento populacional a ser gerado.

Vista da Avenida São Gabriel para a Rua Primavera



Vista da Rua Primavera para a Avenida São Gabriel



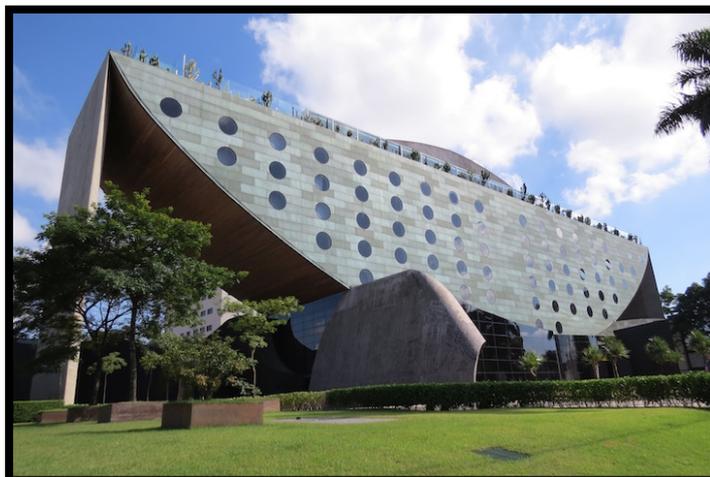
Vista da Rua Primavera para a Avenida São Gabriel



Rua Henrique Martins



Praça Dr. Alvaro Brito



Hotel Unique localizado na Avenida Brigadeiro Luis Antonio



Avenida Brigadeiro Luis Antonio



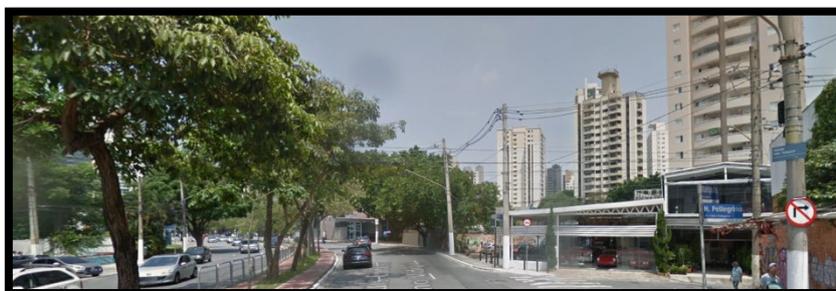
Rua Antonio Joaquim de Moura Andrade



Parque Ibirapuera



Vista da Rua Antonio Joaquim de Moura Andrade para a Avenida República do Líbano



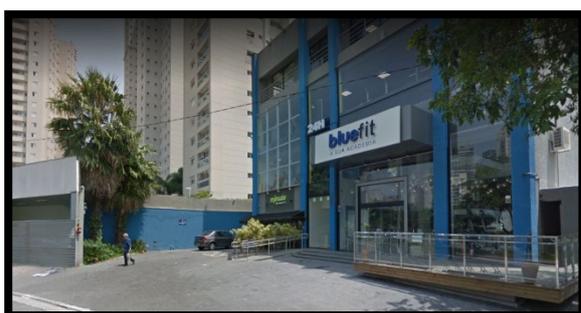
Avenida Hélio Pellegrino



Rua Afonso Braz



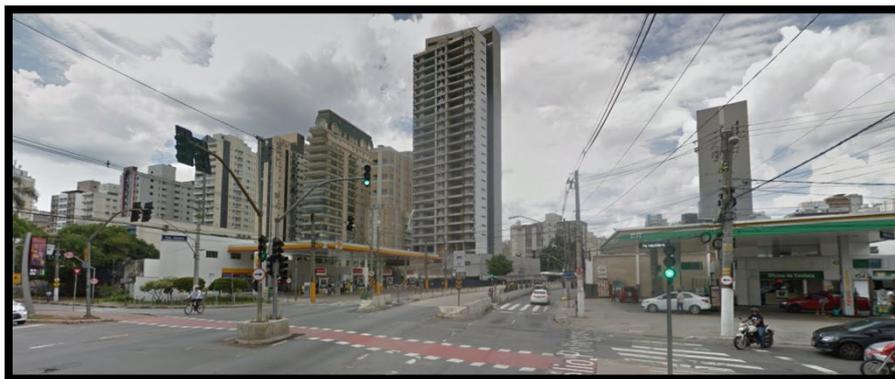
Rua Afonso Braz



Estabelecimentos Avenida Hélio Pellegrino



Avenida Helio Pellegrino x Avenida Santo Amaro



Avenida Helio Pellegrino x Avenida Santo Amaro



Avenida Presidente Juscelino Kubitschek



Rua Leopoldo Couto de Magalhães

10.2. Uso e ocupação do solo

A atividade é enquadrada como de uso Institucional, sendo permitida de acordo com os parâmetros da legislação municipal de uso, ocupação e parcelamento do solo em vigor. A mudança de uso para Hospital Oncológico, nos termos da legislação vigente.

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
MACROZONA:	ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
MACROÁREA:	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA
ZONA DE USO:	ZC
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:	FARIA LIMA
ÁREA DO TERRENO REAL	2.147,49 m ²
ÁREA DO TERRENO ESCRITURA	2.091,54 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA	0,70
ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA	1.464,08 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO	0,50
ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO	1.045,67 m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	4,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO	4,00
PERMEÁVEL	
ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO - Não se aplica (*)	116,93
ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (NÃO RESIDENCIAL)	4.306,44 m ²
TOTAL DE VAGAS COBERTAS (NÃO RESIDENCIAL)	119
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	17.401,52 m ²
PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (I A VI, ART. 62 DA LEI 16.402/16) NA EDIFICAÇÃO	0,52 %

(*) A taxa de permeabilidade fica dispensada conforme termos do Art. 14 do Decreto 57.521/16.

Fonte: Projeto de Arquitetura, folha 04/10

Observa-se que, a atividade desenvolvida no empreendimento está de acordo com os parâmetros urbanísticos da legislação municipal de uso e ocupação do solo em vigor e que sua ampliação não implicará em prejuízos ao entorno.

10.2.1. Prejuízo da ventilação dos lotes vizinhos

Apesar de sua aparente imprevisibilidade, o vento traduz uma contínua movimentação da atmosfera, resultante da circulação de massas de ar provocada pela

energia radiante do Sol e pela rotação da Terra. Entre os principais mecanismos atuantes, destaca-se o aquecimento desigual da superfície terrestre, que ocorre tanto em escala global (latitudes e ciclo dia-noite) quanto local (mar-terra, montanha-vale). Assim, é natural que as velocidades e direções de vento apresentem tendências diurnas e sazonais dentro de seu caráter estocástico.

A região sudeste do Brasil está sujeita a frentes frias provenientes da Antártida. Tais ventos sobem na forma de redemoinhos que giram no sentido anti-horário. Consequência disso é que na região de São Paulo, os ventos sopram, predominantemente, do sudeste para noroeste.

Importante salientar que os encaminhamentos dos ventos predominantes, podem sofrer alterações em função de inúmeros fatores climáticos, sujeitos a variações de orientação das correntes.

Avaliamos que não haverá comprometimento significativo da ventilação dos lotes vizinhos gerado pela ampliação do empreendimento.

10.2.2. Poluição sonora

Durante a fase de obra serão produzidos ruídos inerentes à construção civil dentro dos parâmetros e horários admissíveis, estabelecidos pela legislação vigente.

A atividade institucional desenvolvida no empreendimento não é fonte ou possui equipamentos geradores de ruído.

Sendo assim, no aspecto poluição sonora os impactos identificados não são os promovidos pelo empreendimento, mas ao contrário do entorno ao empreendimento devido ao fluxo de veículos e a presença de atividades comerciais e de serviços. A maior incidência de ruídos estão localizados próximo a testada do lote, frente para a Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, principalmente nos horários de 8:00 horas as 10:00 horas e 17:00 a 19:00 horas, momento em que aumenta a concentração de veículos no local.

Como se vê, a principal problemática do ruído está associada, portanto, ao fluxo de veículos nas vias. Tal impacto não merecerá adoção de medida mitigadora, pois se trata de impacto de baixa intensidade e de curto período de duração.

10.2.3. Poluição atmosférica

Na fase de obra haverá a produção de material particulado em suspensão, devido ao manuseio de material de construção, assim como, a geração de odores emitidos pelas máquinas, veículos, equipamentos e produtos, inerentes e em níveis compatíveis às obras de construção civil em área urbana.

A atividade institucional em questão não possui fontes de produção de partículas ou gases que gerem poluição atmosférica.

10.2.4. Incompatibilidade de usos com o entorno

A reforma, ampliação e mudança de uso institucional contribuirá para a modernização do empreendimento e tratamento de especialidade.

A crescente demanda por atendimento de saúde, principalmente em relação ao atendimento e tratamento do câncer, o adensamento residencial da região, e a geração empregos, justificam e reforçam a reforma, ampliação e mudança de uso do empreendimento.

Mesmo nas atividades existentes que não se relacionam diretamente com o empreendimento, que se fixaram em outro contexto histórico ou sem inter-relações funcionais com as atividades locais, já estão relativamente adaptados ao entorno, não sendo identificadas incompatibilidades de usos.

10.2.5. Atração de atividades complementares

A atração de usos e a complementação de atividades é um mecanismo próprio e espontâneo da dinâmica urbana e visam o melhor atendimento das necessidades da população.

Neste sentido, a ampliação do empreendimento possivelmente poderá atrair a implantação de novos negócios considerando maior fluxo de funcionários e usuários, tais como: clínicas, laboratórios, estacionamentos, restaurantes e pequenos comércios.

10.3. Equipamentos urbanos

Neste item será retratada a questão dos equipamentos comunitários existentes na área vizinha ao térreo onde está o Hospital.

Por ser uma região consolidada e por se tratar de uma ampliação de edificação existente, o Hospital já é atendido em todos os quesitos de infraestrutura pública: abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, fornecimento de gás encanado, coleta de resíduos e esgotamento sanitário, sendo assim trataremos apenas dos valores relativos a ampliação.

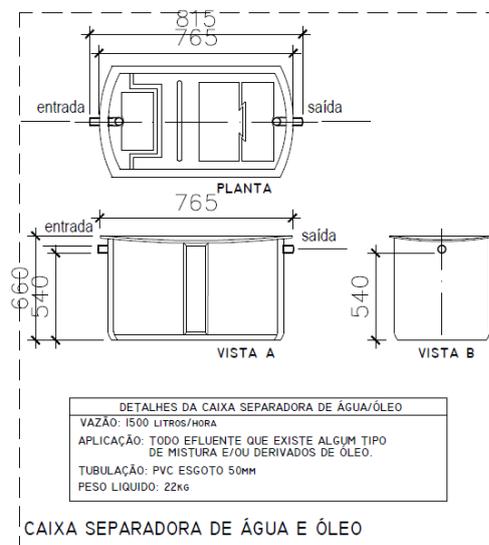
10.3.1. Consumo de água e impacto no sistema

O abastecimento do Hospital já é realizado pela rede pública, fornecido pela SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo.

10.3.2. Lançamento de esgoto e impacto no sistema

O empreendimento já está conectada a rede coletora de esgotos da Sabesp, provida de tratamento de esgotos em ETE, os esgotos gerado classificados como esgoto domésticos, continuarão a ser recebidos pela rede coletora nos padrões estabelecidos por lei, que dispõe sobre a prevenção e controle da poluição do meio ambiente.

O empreendimento contará com caixa separadora de água e óleo, com vazão de 1500 litros / hora, em tubulação de PVC Esgoto 50mm, a aplicação será para todo efluente que conter algum tipo de mistura e/ou derivados de óleo, serão separados nesse sistema e feita a correta destinação do óleo coletado de forma a proteger o meio ambiente.



Desenho da Caixa Separadora de Água e Óleo

10.3.3. Drenagem de águas pluviais e impacto no sistema

A ampliação do empreendimento não contribuirá para o impacto no sistema, atualmente a área encontra-se impermeabilizada, e a ampliação em questão acontecerá de forma verticalizada.

Para dimensionamento das redes de águas pluviais, as vazões foram calculadas com base nas intensidades pluviométricas de chuvas intensas com duração de 5 minutos e tempos de retorno de 1, 5 e 25 anos respectivamente, os índices utilizados foram os índices da cidade de São Paulo que correspondem a 197 mm/h.

10.3.4. Sistema de coleta de resíduos sólidos

Existe uma relação direta entre o porte da cidade e a produção de resíduos sólidos domiciliares e hospitalares, ou seja, verifica-se o aumento dos valores per capita gerados à medida que cresce a população do município.

A concessionária responsável pela coleta, transporte e destinação adequada de resíduos domiciliares, materiais recicláveis, e resíduos dos serviços de saúde na região onde esta localizada o empreendimento é EcoUrbis Ambiental.

A estimativa de geração de resíduos pelo empreendimento é:

- Resíduo Hospitalar / Infectante: 2.700 kg/mês;
- Resíduo doméstico (limpeza em geral): 1.500 Kg/mês;

10.3.5. Consumo de energia elétrica

No Hospital atualmente, a energia elétrica é utilizada para o funcionamento dos diversos equipamentos e consumo das atuais instalações. Tais equipamentos incluem sistemas de refrigeração, iluminação, transporte vertical, operação de aparelhos e outros dispositivos.

Em pesquisas realizadas, verificou-se que as variáveis que influem no consumo de energia em um edifício se enquadram dentro de três grupos:

1. Características arquitetônicas e construtivas, área total, número de pavimentos, sistemas de serviços e equipamentos instalados;
2. Fatores climáticos, orientação da maior fachada, isolamento térmico, etc.;
3. Fatores humanos, sociais, filosóficos e culturais dos usuários do edifício.

A demanda de energia elétrica será avaliada junto a concessionária de energia a AES Eletropaulo através de projeto para a viabilidade técnica para o atendimento da demanda solicitada para o funcionamento do empreendimento.

10.3.6. Telefonia

Em função da diversidade dos tipos de telefonia fixa e do número de concessionárias credenciadas, avalia-se que o mercado, que trabalha com demanda efetiva, tenha condições de atender a demanda gerada pela ampliação.

10.3.7. Consumo de gás canalizado

A região é atendida por sistema de gás canalizado, distribuído pela COMGAS, a demanda por gás canalizado será analisado junto a concessionária COMGAS para viabilidade da demanda solicitada em relação a capacidade de atendimento da rede,

10.4- Equipamentos comunitários

Neste item serão identificadas e mensuradas as demandas geradas por serviços e equipamentos públicos da área de educação, saúde e lazer.

10.4.1- Educação

A partir da Constituição Federal de 1988, a educação infantil em creches e pré-escolas passou a ser, ao menos do ponto de vista legal, um dever do Estado e um direito da criança (artigo 208, inciso IV). O Estatuto da Criança e do Adolescente, de 1990, destaca também o direito da criança a este atendimento.

Reafirmando essas mudanças, a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional, Lei nº 9.394 de 1996, estabelece que: “O dever do Estado com educação escolar pública será efetivado mediante a garantia de (...) atendimento gratuito em creches e pré-escolas às crianças de zero a seis anos de idade”. Tanto as creches para as crianças de zero a três anos como as pré-escolas, para as de quatro a seis anos, são consideradas como instituições de educação infantil. A distinção entre ambas é feita apenas pelo critério de faixa etária.

10.4.2. Saúde

A Constituição de 1988 foi um marco na história da saúde pública brasileira, ao definir a saúde como "direito de todos e dever do Estado". O Sistema Único de Saúde (SUS) foi criado para que toda a população brasileira tenha acesso ao atendimento público de saúde.

No Brasil, a demanda por hospitais e clínicas particulares vem aumentando em resposta a uma série de fatores como o ambiente macroeconômico favorável, o aumento da criação de empregos formais e de profissionais liberais, crescente poder aquisitivo e um histórico de limitações na qualidade e no acesso a serviços públicos de saúde.

A pesquisa suplementar de Saúde da PNAD-IBGE constatou uma forte associação positiva entre cobertura de plano de saúde e rendimento familiar, isto é, quanto maior o rendimento maior a cobertura por plano de saúde.

10.4.3. Lazer

Entende-se que não haverá demanda por equipamentos públicos de lazer. Mesmo assim, o entorno apresenta praças, shopping Center e o principal atrativo da região, o Parque Ibirapuera.

10.5. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

O empreendimento está inserido na unidade de paisagem do bairro Vila Nova Conceição. Esta unidade da paisagem caracteriza-se por ocupação urbana já consolidada com uso diversificado.

A paisagem é a percepção humana do entorno que o cerca. A paisagem urbana é o resultado do processo das ações antrópicas no meio natural. A percepção de sua dimensão física ocorre através dos sentidos e de sua dimensão cognitiva varia de acordo com a estrutura cultural do indivíduo e do meio social a que pertence.

A paisagem não é estática, é o resultado de um contínuo processo dinâmico. A preservação de alguns elementos que a estruturam, depende da determinação de uma sociedade de preservar estas referências de reconhecido valor cultural.

As paisagens identificadas não possuem qualquer instrumento de proteção ou restrição a sua alteração.

Não destacamos impacto negativo na reforma, ampliação e mudança de uso do empreendimento, o processo de verticalização de regiões próximas ao empreendimento, e conseqüentemente o aumento da demanda por saúde, inclusive saúde privada, será de grande importância para a região.

10.5.1. Vegetação

A região onde está inserida a área de estudo está consolidada, e não haverá supressão de vegetação, existem 10 árvores que serão preservadas.

10.5.2. Poluição visual

As atividades institucionais como a do empreendimento em estudo, não são fontes geradoras de poluição visual. Qualquer mensagem vinculada ao ar livre para a identificação do empreendimento / atividade, segue a legislação municipal específica.

10.5.3. Bens de interesse do patrimônio

No entorno do empreendimento o patrimônio a ser preservado é o Parque do Ibirapuera, que está localizado a 1000 metros de distancia do empreendimento. Porém a reforma, ampliação e mudança de uso não afetará o Parque tendo em vista a distância do empreendimento, sendo assim, avaliamos que a área onde está localizada o empreendimento não afetará de forma a ameaçar a integridade ou interferir na percepção de qualquer bem tombado ou patrimônio protegido existente.

10.6. Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno

O empreendimento será destinado à população que utiliza o serviço de saúde particular / convênios médicos.

10.6.1. Impacto na microeconomia local

Com a reforma e ampliação do empreendimento ocorrerá a geração de empregos diretos na fase de obra, sendo priorizada a mão de obra da região. A atividade institucional aumentará sua capacidade de atendimento e aumentando a demanda de colaboradores gerando empregos diretos no funcionamento do empreendimento após as obras de ampliação.

Em função do aumento da demanda, devido ao aumento populacional e o poder de compra, avaliamos que o empreendimento promoverá um impacto positivo na rede de comércio e alguns serviços consolidados do entorno.

10.6.2. Impacto nas relações sociais e de vizinhança

As relações sociais são desenvolvidas por excelência nos espaços públicos, tais como, ruas, praças e equipamentos comunitários, de lazer e esportes.

O crescimento representará um incremento de usuários nas relações sociais destes espaços na vizinhança imediata.

10.6.3. Impacto na circulação e transporte

O acréscimo no fluxo de funcionários e de usuários do empreendimento, será atendido pela infraestrutura de transporte público e sistema viário existente.

11. Descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual

Avaliamos que não haverá alterações significativas entre a situação atual e futura, no entorno, com a reforma e ampliação do empreendimento. Esta alteração é positiva, permitindo aumentar a demanda por saúde mesmo não sendo público, devido ao crescente poder aquisitivo da população moradora do entorno.

O aumento da oferta de emprego e da demanda por comércio e serviços gerará um impacto significativo na microeconomia local, que indiretamente também reverterá em melhoria de qualidade do ambiente.

11. 1. Mitigação de Impactos

Segue síntese da identificação dos impactos, avaliações e mitigações ou compensações.

Tabela: Síntese dos Impactos e das Mitigações e/ou Compensações do Empreendimento por Aspecto Analisado

Aspecto Analisado	Impacto	Avaliação	Mitigação e/ou Compensação
Adensamento Populacional	Adensamento indireto: aumento de funcionários e usuários	Garantia da função social da propriedade utilizada como atividades geradoras de emprego e renda	Não necessária
Uso e Ocupação do Solo	Uso institucional	Uso e parâmetros urbanísticos compatíveis com a legislação e entorno	Não necessária
Vegetação	Existência de espécies arbóreas	Não haverá supressão da vegetação	Não necessária
Ventilação	Edificação não representa obstáculo de difícil transposição aos ventos predominantes.	O empreendimento promoverá pouco impacto ao entorno, edificação existente.	Não necessária
Poluição Sonora	- ruídos de máquinas da construção civil durante a obra	- ruídos durante a fase de obra dentro dos parâmetros e horários admissíveis conforme legislação vigente, atividade não geradora de ruído, porém é uma atividade de atração de circulação de veículos	Não necessária
Poluição Atmosférica	Material particulado em suspensão e geração de odores emitidos pelas máquinas, veículos, equipamentos e produtos durante a obra	emissões inerentes e em níveis compatíveis às obras de construção civil e atividade não geradora de poluição atmosférica	Não necessária
Incompatibilidade de usos com o entorno	- não identificadas incompatibilidades entre o empreendimento e entorno	- atividade já inserida / consolidada	Não necessária
Permeabilidade do solo	Dentro dos parâmetros urbanísticos municipais	Dentro dos parâmetros urbanísticos municipais 116,93m ² de área permeável no lote	Não necessária

Atração de atividades complementares	Demanda por atividades de comércio e serviços	Oferta a ser suprida através do incremento do mercado instalado, ou através da substituição de uso dos lotes da vizinhança imediata	Não necessária
Poluição visual	Não identificado impacto	Atividade não geradora de poluição visual	Não necessária
Equipamentos urbanos	Aumento do consumo de água	O empreendimento está localizado em área com abastecimento de água potável de forma contínua, através da rede existente	Não necessária
	Aumento da geração de esgoto	O empreendimento está localizado em área com captação de esgotos sanitários através de rede existente.	Não necessária
	Diminuição da vazão de águas pluviais	Dentro do limite estabelecido pela legislação	Não necessária
	Aumento da geração de resíduos sólidos domésticos	Há capacidade de atendimento	Não necessária
	Alteração do consumo de energia	O projeto atenderá as diretrizes da AES Eletropaulo	Não necessária
	Aumento de pontos de telefonia	Concessionárias: há capacidade de atendimento	Não necessária
	Consumo de gás	O projeto atenderá as diretrizes da concessionária de gás	Não necessária
Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Não haverá alteração da paisagem urbana	Empreendimento não alterará a paisagem urbana, pois a atividade já está consolidada ao entorno	Não necessária
Bens de interesse do patrimônio	Não identificado impacto	Não há patrimônio reconhecido a ameaçar a integridade ou interferir na percepção no entorno	Não necessária
Impacto nas relações sociais e de vizinhança	Incremento de usuários de espaços públicos e nas relações sociais	Impacto positivo	Não necessária
Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno	Acréscimo de populacional mais acréscimo de leitos	Impacto positivo	Não necessária

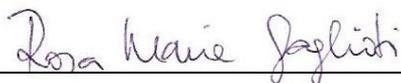
Impacto na microeconomia local	- geração de empregos durante a obra e na operação do empreendimento - incremento do comércio e serviços existentes e geração de empregos em função do acréscimo populacional	Impacto positivo	Não necessária
--------------------------------	--	------------------	----------------

Avaliamos positivamente a reforma, ampliação e mudança de uso do empreendimento através deste estudo, considerando o aumento da capacidade de atendimento dos serviços de saúde da região.

12. Equipe Técnica

- Geógrafo Ronaldo Vergilio Pereira
- Arquiteta e Urbanista Rosa Maria Gaglioti
- Bióloga Andréa de Almeida Bolló

13. Responsável Técnico



Arquiteta e Urbanista Rosa Maria Gaglioti

CAU: A37638-8

RRT: 07510663



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000007510663
INICIAL
EQUIPE - RRT PRINCIPAL



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: ROSA MARIA GAGLIOTI

Registro Nacional: A37638-8

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: ONCO STAR SP ONCOLOGIA LTDA

CNPJ: 28.290.788/0001-37

Contrato: 024/2018

Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Celebrado em: 11/07/2018 Data de Início: 08/08/2018

Previsão de término: 29/03/2019

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

RUA DOUTOR ALCEU DE CAMPOS RODRIGUES - ATÉ 469/470

Nº: 126

Complemento:

Bairro: VILA NOVA CONCEIÇÃO

UF: SP CEP: 04544000 Cidade: SÃO PAULO

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00

Unidade: un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

Elaboração e EIV - Estudo de Impacto de vizinhança

6. VALOR

Valor do RRT:

R\$ 91,50

Pago em: 08/10/2018

Total Pago:

R\$ 91,50

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

São Paulo 09 de Outubro de 2018
Local Dia Mês Ano

ONCO STAR SP ONCOLOGIA LTDA
CNPJ: 28.290.788/0001-37

Rosa Maria Gaglioti
ROSA MARIA GAGLIOTI
CPF: 192.618.118-25

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, com a chave: z2yccod Impresso em: 09/10/2018 às 12:54:34 por: , ip: 189.54.145.127