

# Estudo de Impacto na Vizinhança – EIV LINZ PUB & DANCE



20 DE ABRIL 2023

---

LINZ PUB & DANCE

Arq. Álvaro Oliva



# 1-Apresentação

Este EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) tem como objetivo a obtenção do alvará de uso para um bar e espaço de eventos, localizado à Rua Dona Maria da Glória Vilela 334, Vila Sant'ana, Campinas, através da identificação e análise dos impactos causados no meio urbano da cidade.

Este tipo de estudo se faz cada vez mais necessário para as administrações municipais, face a importância de buscar um crescimento urbano que além de proporcionar o desenvolvimento sustentável da metrópole, assegura a manutenção e muitas vezes a melhora da qualidade de vida da população no entorno dos empreendimentos a serem instalados ou regularizados, além de fornecer informações que facilitam a fiscalização e prevenção de danos ao meio ambiente, capacidade de trânsito nas vias e bem estar da população em geral.

Baseado nas definições da Lei 208/2018 e pelo Decreto 20.633/2019, alterado pelo Decreto 20.864/2020 que dispõe sobre a demarcação e ampliação do perímetro urbano e a instituição da Zona de Expansão Urbana do município de Campinas, bem como no Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/01, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental e que quando o impacto ambiental previsto corresponder a alterações nas zonas urbanas da cidade, os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estão dispensados de obtenção da Licença Ambiental, porém estarão sujeitas à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, apresentamos este estudo, visando analisar todos os impactos que este empreendimento pode vir a causar na qualidade de vida; valor imobiliário; geração de tráfego; paisagem urbana e qualquer outro elemento que venha causar alterações no seu entorno

## 2 – Descrição do Empreendimento – uso e ocupação do solo

Nome: **Linz Pub & Dance LTDA**

CNPJ: **49.803.428/0001-61**

Sócio Responsável: **Fábio Augusto da Silva**

Endereço: **Rua Dona Maria da Glória Vilela 334 – Vila Sant'ana**

Município - **UF: Campinas/SP**

COD. CARTOGRÁFICO: 3432.31.35.0110.01001

O empreendimento – Bar e Espaço de Eventos – está instalado sob uma área urbana de 499,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Dona Maria da Glória Vilela – Vila Sant'ana – Campinas/SP

O corpo da construção é de estrutura de alvenaria com paredes de 20 cm, sendo que as janelas existentes foram fechadas com dry-wall com aplicação de lã de rocha no interior; telhado executado com telhas metálicas com aplicação de lã de rocha (50kg/m<sup>2</sup>) no entre-forro.

Trata-se de um estabelecimento com atividade de bar com serviço de alimentação e bebidas e entretenimento, que ocupa a totalidade da edificação de 353,70m<sup>2</sup>.

Capacidade de público será de 350 pessoas sendo o número de veículos previsto de 70.

Horário de Funcionamento: das 18:00 as 1:00hs, de quinta a domingo.



# 3 – Área de Influência

## Área de Influência direta



A área de influência direta é aquela sujeita aos impactos diretos, tanto da implantação quanto da operação do empreendimento. No caso em análise foi delimitada a área de influência direta as quadras contíguas ao lote onde se encontra o empreendimento e as principais vias de acesso e circulação. A área de influência direta foi delimitada pelo polígono formado pela Avenida das Amoreiras; Avenida Prefeito Magalhães Teixeira; Rua Consuelo Diz Lameiro; Rua Elias Lobo Neto; Rua Joaquim de Souza Vilela; Rua Santa Catarina e Rua Rio Grande do Sul.

## Área de Influência indireta



A área de influência indireta foi delimitada pelo polígono formado pela Avenida das Amoreiras; Avenida Prefeito Faria Lima; Avenida João Jorge; Avenida Prefeito Magalhães Teixeira; Rua Matão; Rua Mato Grosso; Rua Elias Lobo Neto e Rua Rio Grande do Sul.

# 4 – Avaliação dos Impactos do Empreendimento

## **Conforto, tranquilidade, segurança e bem estar da população/ Ventilação e iluminação/ Equipamentos urbanos e comunitários.**

Nesse item, conforme os aspectos previstos no art. 23 do Decreto 20.633/2019, enfocaremos principalmente os aspectos urbanísticos referentes ao bem estar da população residente na área de influência direta, ressaltando, contudo que eventualmente serão afetados também os visitantes pontuais de outras áreas da cidade. Para isso, foram tomados para análise os seguintes aspectos: existência de áreas verdes, condições das calçadas, equipamentos comunitários e de segurança pública. Foi visto que no entorno ao empreendimento existem vias de grande volume de circulação de veículos (Ex.: Avenida das Amoreiras; Avenida Prefeito Magalhães Teixeira; Avenida João Jorge e Avenida Prefeito Faria Lima), que pelo seu porte acabam por ser barreiras que isolam a área onde se encontra o estabelecimento, limitando sua área de influência.

As calçadas circundantes da área em estudo em geral apresentam 5m de largura nas avenidas e 3m nas ruas, o que se mostra suficiente já que nelas também se encontram a implantação de posteamento, alguma vegetação e mobiliários urbanos como parada de ônibus ou seja a cidade oferece uma estrutura consolidada e pronta para receber este tipo de atividade.

O entorno dos arredores é bem arborizado. Acreditamos que não venha a prejudicar a cobertura vegetal existente do entorno.

## **Paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e turístico.**

O serviço oferecido não irá competir nem deturpar a visão turística cultural e de patrimônio do município muito pelo contrário, a utilização podem vir a trazer ainda mais turismo para a cidade.

## **Demanda por serviços públicos**

Acreditamos que por estar em uma área consolidada onde há o pleno atendimento dos equipamentos e serviços públicos, o empreendimento não trará aspectos negativos neste sentido, já que sua demanda será neutra.

## **Efeitos na estrutura urbana e dinâmica do uso e ocupação do solo**

A Área de influência direta e indireta, do empreendimento é composta pela mescla de uso, com comércio e serviços e residencial multifamiliar. Sendo assim a atividade se justifica pela situação atual da região: uma área de estruturação urbana consolidada, além de ser considerada pelo Plano Diretor como área que deve promover a urbanização de caráter macrometropolitano, visando à qualidade urbanística e ambiental vinculada ao desenvolvimento econômico.

## **Relação do empreendimento com o mercado imobiliário da região**

O empreendimento está localizado em um imóvel que a tempos vem sendo utilizado para fins comerciais e de entretenimento, portanto conclui-se, então que não haverá um adensamento populacional, ressaltando que a atividade não é um atrativo a novos moradores, mas sim, um benefício à cidade como um todo em termos turísticos e de divertimento da região.

Quanto ao quesito da valorização ou desvalorização imobiliária, fica claro que, ao equiparmos um lote urbano com um ponto comercial que atenda às necessidades da população, há um acréscimo de valor agregado à área em questão. Uma vez que o empreendimento vem a complementar o contexto comercial existente no bairro, agregando sim um valor imobiliário à região sem oferecer prejuízo a área residencial circundante, mesmo tratando-se de um bar e restaurante com possibilidade de eventos com música ao vivo, pois foram tomados todos os cuidados com relação ao isolamento acústico no local, conforme projeto de tratamento acústico e laudo acústico, anexo.

## **Particulados**

A atividade desenvolvida no local é de venda de alimentos e bebidas, assim, não haverá nenhum tipo emissão de material particulado nem tampouco fumaça. Assim no que se refere à qualidade do ar a atividade da empresa não emitem partículas potencialmente poluidoras ao meio ambiente, sendo uma atividade limpa.

## **Resíduos Sólidos**

Serão acondicionados em recipientes adequados e armazenados nas lixeiras existentes junto ao alinhamento, para posterior coleta pela rede pública de coleta.

## **Geração de tráfego**

Os estudos envolvidos nesse item do EIV visam diagnosticar a circulação, a acessibilidade e viabilidade dos fluxos de veículos em torno do empreendimento. Para tal estudo vale ressaltar a configuração do traçado viário atual e a classificação vigente para as vias de acesso que configuram o quarteirão em estudo bem como essas interagem entre si.

Sendo assim é possível afirmar que não existe demanda significativa por transporte coletivo tendo em vista que grande parte dos clientes no período noturno serão provenientes de trabalhadores dos comércios e serviços de lazer do entorno. Para o período noturno a maioria dos clientes serão provenientes de automóvel e/ou utilização de transporte por aplicativo, uma vez que se trata de bar/restaurante e a tendência crescente do uso por essa opção vem aumentando significativamente, assim, os veículos em que os clientes vem faz a parada na frente do estabelecimento para o desembarque. Para a demanda por sistema viário a mesma será apresenta junto ao RIT.

Sistema de circulação existente em boas condições em se tratando de um bairro consolidado, assim haverá a utilização das vias para acesso aos estacionamentos do entorno, estacionamento na via pública e parada para utilização do serviço de "valet". Quanto ao aspecto da geração e a intensificação de tráfego no local o mesmo é compatível com a dinâmica do bairro, que no período diurno recebe a maioria de clientes que trabalham no entorno, além dos moradores, já no período noturno no funcionamento do bar, quando o tráfego diminui, haverá a oferta do serviço de "valet", além das vagas do estabelecimento.

### **Quanto à acessibilidade:**

O caráter da atividade empregada não sobrecarrega os atuais serviços de transporte público e seletivo definido no entorno, portanto não será preciso medidas compensatórias ou qualquer alteração no plano de atendimento das linhas atuais.

### **Quanto à paisagem urbana, recursos naturais e patrimônio histórico e cultural**

Define-se como paisagem urbana o conjunto de tudo que forma o espaço público urbano, tais como: ruas, calçadas, praças, edificações, vegetação, rios e etc. A concepção de paisagem urbana considera as demandas da cidade dentro da capacidade de oferta dos espaços, levando em conta fatores como a questão ambiental e o bem-estar da população, visando tornar coerente e organizada a paisagem urbana e a preservação dos recursos naturais e de possíveis patrimônios históricos e culturais localizados na Área de Influência.

Quanto à questão relativa ao patrimônio histórico e cultural, o imóvel não é tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas (CONDEPACC).

### **Conclusão**

O objetivo deste Estudo de Impacto de Vizinhança foi estabelecer os pontos positivos e negativos que este empreendimento causa, tanto nas áreas de influência direta e indireta, quanto na cidade de Campinas como um todo.

Sendo assim, concluímos que nos aspectos relacionados aos meios físico, biótico e antrópico não existem impactos significativos na vizinhança, uma vez que mantém o mesmo padrão de uso e ocupação das áreas de influência direta e indireta, sem causar qualquer sobrecarga aos serviços públicos existentes ou incomodidade aos moradores e trabalhadores das áreas de influência.

Como pontos positivos, podemos destacar a oferta de empregos e o poder atrativo para o turismo de entretenimento no município.

Campinas, 04 de Abril de 2023.

---

Responsável Técnico: Arq. Álvaro Eduardo Bastos Oliva Filho  
CAU-BR 87051-0  
RRT: 12876280