

# EIV

## Estudo de Impacto de Vizinhança

# ENSINO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO NA ÁREA DE ODONTOLOGIA

PROPRIETÁRIO: ASSOCIAÇÃO DOS CIRURGIÕES DENTISTAS DE CAMPINAS

LOCAL: RUA FRANCISCO BUENO LACERDA, Nº 300 E RUA PADRE FRANCISCO DE

ABREU SAMPAIO Nº 349, PQ. ITÁLIA, CAMPINAS – SP

OUTUBRO - 2023

## Sumário

INTRODUÇÃO .....	3
1. INFORMAÇÕES GERAIS .....	4
2. INFORMAÇÕES GERAIS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO .....	4
3. CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	5
4. ÁREA DE INFLUÊNCIA.....	7
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA .....	7
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA – Anexo All.....	8
5. PROGNÓSTICO DA AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO.....	9
5.1. Os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento quanto à qualidade de vida da população .....	9
5.1.1. Demandas por serviços públicos, equipamentos comunitários e de infraestrutura urbana:.....	9
5.1.2. Alterações na dinâmica do uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana: .....	9
5.1.3. Efeitos da valorização ou desvalorização imobiliária da vizinhança:.....	10P
6. QUANTIFICAÇÃO DA GERAÇÃO DE TRÁFEGO E IDENTIFICAÇÃO DE DEMANDAS POR MELHORIAS E COMPLEMENTAÇÕES NOS SISTEMAS VIÁRIO E DE TRANSPORTE COLETIVO...	10
7. EFEITOS DA VOLUMETRIA E DAS INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS.....	11
7.1. Ventilação, iluminação, sombreamento .....	11
7.2. Paisagem urbana, recursos naturais e patrimônio histórico e cultural.....	11
8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DA ATIVIDADE NO MEIO URBANO.....	12
9. MEDIDAS MITIGADORAS DOS IMPACTOS NEGATIVOS E EVENTUAIS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS.....	12
10. CONCLUSÕES.....	13

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para **obtenção do alvará de uso** sendo elaborada a caracterização geral da atividade para ENSINO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO NA ÁREA DE ODONTOLOGIA conforme previsto na Lei 208/2018 e pelo Decreto 20.633/2019, alterado pelo Decreto 20.864/2020.

O estudo é minucioso nas questões previstas no Artigo 13 e 23 do Decreto 20.633/2019 apresentando (I) caracterização do empreendimento, com: (1) área prevista de construção; (2) número de pavimentos; (II) os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento quanto à qualidade de vida da população, contemplando os seguintes aspectos: (1) demandas por serviços públicos, equipamentos comunitários e de infraestrutura urbana; (2) alterações na dinâmica do uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana; (3) valorização ou desvalorização imobiliária da vizinhança; (4) quantificação da geração de tráfego e identificação de demandas por melhorias e complementações nos sistemas viário e de transporte coletivo; (5) relação da volumetria e das intervenções urbanísticas propostas com as vias e logradouros públicos, especialmente quanto à ventilação, iluminação, sombreamento, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônio histórico e cultural da vizinhança. (III) avaliação do impacto do empreendimento no meio urbano, considerando os efeitos diretos e indiretos, temporários ou permanentes, durante a execução da obra e pós ocupação na área de influência.

Finalizamos com as situações que o empreendimento causaria a longo ou curto prazo, os impactos negativos e positivos no meio urbano e em evidência maior a qualidade de vida da vizinhança na sua área de influência.

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

Endereço: RUA FRANCISCO BUENO LACERDA, Nº 300 E RUA PADRE FRANCISCO DE ABREU  
SAMPAIO Nº 349, PQ. ITÁLIA

Município - UF: Campinas/SP

CNPJ: 46.066.676/0001-89

COD. CARTOGRÁFICO: 3432.31.86.0001 LOTE 3/ 3432.31.86.0142 LOTE 2

MATRÍCULA Nº 57183 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

## 2. INFORMAÇÕES GERAIS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Endereço: RUA GIUSEPPE VERDI, Nº 60 - Sala 12

Município - UF: Campinas - SP

CEP: 13.024-540

Responsável Técnico: Arquiteta LÍVIA COBOS STEFANELLI

CAU – A108259-0

### **3. CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Trata-se da Associação dos Cirurgiões Dentistas de Campinas com atividade em ENSINO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO NA ÁREA DE ODONTOLOGIA, ocupa 2 terrenos, sendo o lote 3 com área de 2.500,00m<sup>2</sup> e área construída com CCO de 2.880,53m<sup>2</sup> e o lote 2 com área de 4.931,00m<sup>2</sup> e construído aprovado de 956,31m<sup>2</sup>, totalizando 3.836,84m<sup>2</sup> de área construída ocupada pela atividade.

O prédio que a atividade ocupa é composto por uma construção de 3 pavimentos, cuja atividade desenvolve o atendimento aos associados que procuram presencialmente a entidade, cursos de atualização, aperfeiçoamento, imersão, especialização para profissionais da área de odontologia. São cursos voltados para técnicos auxiliares da Odontologia, reuniões de diretoria e conselhos da Entidade, além de encontros científicos, sociais e culturais.

Esta atividade distribui-se em recepção, sanitários, salas de reuniões, conta com 2 salas de aulas com capacidade para 25 alunos e 2 com capacidade para 50 pessoas, um auditório com capacidade para 206 lugares, além de 3 salas clínicas com RX e laboratório. Atende atualmente uma média de 50 pessoas. O período de funcionamento de segunda a sábado da 8h às 18h, com um quadro de 21 funcionários.



## 4. ÁREA DE INFLUÊNCIA

### ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

A área de influência direta é aquela onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população na de operação da atividade.

Para a atividade em análise foi delimitada a área de influência direta de um raio de 250m da atividade de ENSINO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO NA ÁREA DE ODONTOLOGIA que formam as ruas de acesso.



## AREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

A delimitação da Área de Influência Indireta utilizou-se o critério de um raio de 1km com forma de englobar as principais vias de acesso no entorno do empreendimento, em menor nível de detalhes. A AII caracteriza-se pelo predomínio do uso residencial unifamiliar e multifamiliar, com comércios e serviços nas principais vias.





## 5. PROGNÓSTICO DA AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO

Os itens que seguem apresentam a análise dos aspectos previstos no art. 23 do Decreto 20.633/2019, considerando os efeitos diretos e indiretos, temporários ou permanentes na área de influência da atividade quanto à qualidade de vida da população vizinha, viabilizando a proposição de medidas mitigadoras integradas.

### 5.1. Os efeitos positivos e negativos para atividade quanto à qualidade de vida da população

Os equipamentos urbanos comunitários são os componentes físicos básicos de infraestrutura urbana de uma cidade ou bairro, sendo a existência desses um fator determinante de bem-estar social e de apoio ao desenvolvimento econômico, além da potencialidade de ordenação territorial e de estruturação dos aglomerados humanos. Sendo assim, consideramos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, dentre outros serviços.

Já os comunitários são considerados os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

#### 5.1.1. Demandas por serviços públicos, equipamentos comunitários e de infraestrutura urbana:

A demanda da atividade pelos serviços públicos e equipamentos comunitários e de infraestrutura urbana é **NEUTRO**, uma vez que, trata-se de uma atividade de ENSINO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO NA ÁREA DE ODONTOLOGIA, sendo assim, **não trará efeitos negativos** pelas suas características, pois a atividade é exercida em área interna ao lote.

#### 5.1.2. Alterações na dinâmica do uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana:

A Área de influência direta e indireta, da atividade é composta pela mescla de uso com o predomínio por lotes residenciais unifamiliares e prédios multifamiliares e algumas faixas de área comercial e serviços localizadas nas principais vias de acessos e vias que passam o transporte público coletivo.

A atividade tem como principal objetivo a oferta de ENSINO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO NA ÁREA DE ODONTOLOGIA, gerenciada pela Associação dos Cirurgiões Dentistas de Campinas.

Assim a atividade se inseri em um contexto urbano respeitando os princípios estabelecidos na legislação, corroborando com objetivo do zoneamento em que se insere, conforme preconiza a Lei Complementar nº 208/2018 do Município de Campinas, promovendo o uso planejado e organizado da área.

Sendo assim, a atividade em questão não causará alteração significativa na dinâmica de uso e ocupação do solo, pois se inseri em um contexto urbano onde há mescla de uso que se soma a essa dinâmica.

#### **5.1.3. Efeitos da valorização ou desvalorização imobiliária da vizinhança:**

A atividade não implicará em alteração na valorização imobiliária da região circunvizinhas, uma vez que se trata de um eixo do território que está em constante processo de transformação onde ocorrerá a mescla de usos possibilitando novas atividades econômicas.

Dessa forma, conclui-se que a valoração deste impacto pode ser considerada positiva, não havendo necessidade da adoção de medidas mitigadoras específicas, pois a atividade de encontra-se prevista pela Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, além de estar com os devido projetos aprovados.

## **6. QUANTIFICAÇÃO DA GERAÇÃO DE TRÁFEGO E IDENTIFICAÇÃO DE DEMANDAS POR MELHORIAS E COMPLEMENTAÇÕES NOS SISTEMAS VIÁRIO E DE TRANSPORTE COLETIVO**

Foi apresentada uma DECLARAÇÃO onde o interessado assume o compromisso de realizar a contagem veicular e elaborar o RIT completo e cumprir todas as exigências que forem solicitadas pelo poder público municipal para obtenção do Alvará de Uso, conforme previsto no O.S. nº 04/2020 de 23/07/2020.

## 7. EFEITOS DA VOLUMETRIA E DAS INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS

### 7.1. Ventilação, iluminação, sombreamento

Os fatores ventilação e iluminação natural são de grande importância para a qualidade de vida da população. A ventilação natural tem como finalidade regular o clima interno e a renovação do ar de uma edificação. Já a iluminação natural reduz o consumo de energia elétrica e contribui para a melhoria do conforto visual e bem-estar.

Pode-se afirmar que a atividade em questão atende os padrões mínimos quanto a ventilação e iluminação, minimizando os possíveis impactos a serem gerados nas Áreas de Influências.

A construção é compartimentada por salas de aula, sala de reuniões, sanitários, laboratórios, auditórios, espaço de convívio, o corpo da construção é de 3 pavimentos, sendo assim, a volumetria está em harmonia com a do entorno, a iluminação e ventilação conta com sistemas de aberturas adequadas, assim, a sua volumetria não causará impactos negativos que causem sombreamento nos lotes vizinhos, sendo assim, haverá insolação em determinados períodos nos lotes vizinhos.

### 7.2. Paisagem urbana, recursos naturais e patrimônio histórico e cultural

A atividade não interferirá na paisagem urbana uma vez que se trata de edificação de 2 pavimentos estando plenamente coerente com a atual ocupação do seu entorno.

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.

Paisagem urbana é uma paisagem alterada ou derivada do natural, sendo que essas derivações podem ser positivas ou negativas (Cavalheiro 1991, Monteiro 2000). Cabe ao

planejamento fazer com que essas derivações sejam positivas no maior grau possível e que atuem de forma mitigadora em relação às derivações negativas, muitas vezes impossíveis de serem evitadas. As modificações dos elementos naturais ocorrem de acordo com aspectos culturais, econômicos e sociais, formando um complexo de paisagens naturais e culturais dentro dos centros urbanos.

O imóvel onde ocorrerá a atividade não é tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas (CONDEPACC), nem se encontra em Área Envoltória de Bens Tombados.

## 8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DA ATIVIDADE NO MEIO URBANO

As instalações atendem todas as normas e o estabelecimento possui pessoas treinadas para agir em casos de emergências.

## 9. MEDIDAS MITIGADORAS DOS IMPACTOS NEGATIVOS E EVENTUAIS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS.

Com base nos elementos abordados na elaboração do EIV, o presente item propõe medidas mitigadoras dos impactos negativos decorrentes da implantação da atividade de ENSINO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO NA ÁREA DE ODONTOLOGIA.

- ④ Segurança dos pedestres: sinalização viária horizontal e vertical para segurança dos pedestres;
- ④ Relação com o Sistema de circulação instalado: verificação da necessidade de demarcação e sinalização de vagas para Embarque e desembarque caso seja exigido pela EMDEC;
- ④ Destinação de resíduos sólidos: Todo o resíduo será coletado pelo sistema de coleta público. O lixo orgânico deverá ter especial atenção para que se evite a proliferação de

vetores de doenças no local. Todo o resíduo inerte e que possa ser reciclado, deverá ser destinado para sistema de coleta e reciclagem em localidades próximas;

- Oferta de vagas de veículos de acordo com a legislação vigente LC 208/2018 e Lei 11.749/2003;

## 10. CONCLUSÕES

A elaboração do presente Estudo de Impacto de Vizinhança objetivou avaliar as características da atividade na região de inserção, desenvolvendo um prognóstico dos impactos decorrentes da sua implantação em suas Áreas de Influência. Desta maneira, o EIV foi elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade quanto à qualidade de vida da população residente no entorno e ao meio ambiente natural e urbano. Os impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento, nos aspectos relacionados aos meios físico, biótico e antrópico não terão impactos significativos na vizinhança uma vez que se trata de uma instituição de ENSINO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO NA ÁREA DE ODONTOLOGIA em um bairro em consolidação, sendo esta atividade compatível com os usos já estabelecidos que ocupado por residências unifamiliares e multifamiliar e com oferta de comércios e serviços nas principais vias. Os impactos positivos decorrentes da implantação da atividade em uma construção de 3 pavimentos, o prédio que a atividade ocupa é composto por uma construção de 3 pavimentos, distribui-se em recepção, sanitários, salas de reuniões, conta com 2 salas de aulas com capacidade para 25 alunos e 2 com capacidade para 50 pessoas, um auditório com capacidade para 206 lugares, além de 3 salas clínicas com RX e laboratório. Atende atualmente uma média de 50 pessoas. O período de funcionamento de segunda a sábado da 8h às 18h, com um quadro de 21 funcionários, assim, pode ser considerado baixo, uma vez que decorrerão através de incremento desta atividade econômica, geração de empregos e renda.

A área de interesse encontra-se totalmente inserida no perímetro urbano do Município, mantendo o padrão de ocupação com a mescla de uso, e encontra-se em plena consonância com o planejamento urbano municipal, o que permite inferir que a implantação

e operação da atividade poderá se dar de forma harmônica com sua vizinhança, quando observadas as medidas propostas no presente.

Campinas, 10 de setembro de 2023.

---

ARQ. LÍVIA COBOS STEFANELLI  
CAU: A108259-0