



GONZALEZ
ARQUITETURA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

COLÉGIO SALESIANO SÃO JOSÉ



Campinas - Agosto/24

INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento urbanístico estabelecido pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001.

Em Campinas, o EIV foi regulamentado pelo Plano Diretor Municipal e pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo. O Decreto Municipal nº 23.119/2023 estabeleceu as normas gerais e os procedimentos administrativos para análise do EIV, além de criar a Comissão de Análise do EIV e o Comitê Gestor do EIV.

O EIV é uma ferramenta crucial no planejamento e desenvolvimento urbano da cidade, que visa analisar e estabelecer medidas mitigadoras e potencializadoras dos impactos de empreendimentos e atividades sobre o ambiente e a qualidade de vida das comunidades locais.

Trata-se, portanto, de um processo técnico, multidisciplinar e participativo que busca identificar os impactos potenciais de projetos específicos — como a construção de novos empreendimentos comerciais, residenciais, industriais e o licenciamento de atividades — e propor medidas adequadas para minimizar ou compensar esses impactos.

O objetivo do EIV é compreender os impactos socioeconômicos, ambientais e urbanísticos de novos empreendimentos e atividades, promovendo um desenvolvimento sustentável, equilibrando o crescimento urbano com a proteção do meio ambiente e a melhoria da qualidade de vida dos residentes.

O empreendimento objeto do presente Estudo de Impacto de Vizinhança é a Construção Institucional, respectiva à Escola Salesiana São José, implantada na Avenida Almeida Garret, 267 - Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, no Município de Campinas.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- Razão Social: **Escola Salesiana São José**
- CNPJ: **46.066.296/0001-44**
- Endereço: **Avenida Almeida Garret, 267 - Jardim Nossa Senhora Auxiliadora**
- Município/SP: **Campinas/SP**
- CEP: **13075-490**
- CÓD. CARTOGRÁFICO: **3254.64.43.0001.01001**

2. INFORMAÇÕES GERAIS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

- Responsável técnico: **José Ricardo Carreira Gonzalez**
- RRT: **14656305**
- Endereço: **Avenida das Amoreiras, 633 - apto 106 - torre 2 - Pq. Itália**
- Município/SP: **Campinas/SP**
- CEP: **13036-225**
- CAU: **A26887-9**

3. CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de um estabelecimento institucional, objeto de um processo de regularização e ampliação, em que o prédio já se encontra em operação. O empreendimento conta com um terreno com 115.847,64m², tendo uma edificação de 30.915,74m², sendo 21.998,37m² de área existente e 8.917,37m² de área a regularizar, sendo localizado à Avenida Almeida Garret, 267 - Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, em Campinas/SP.

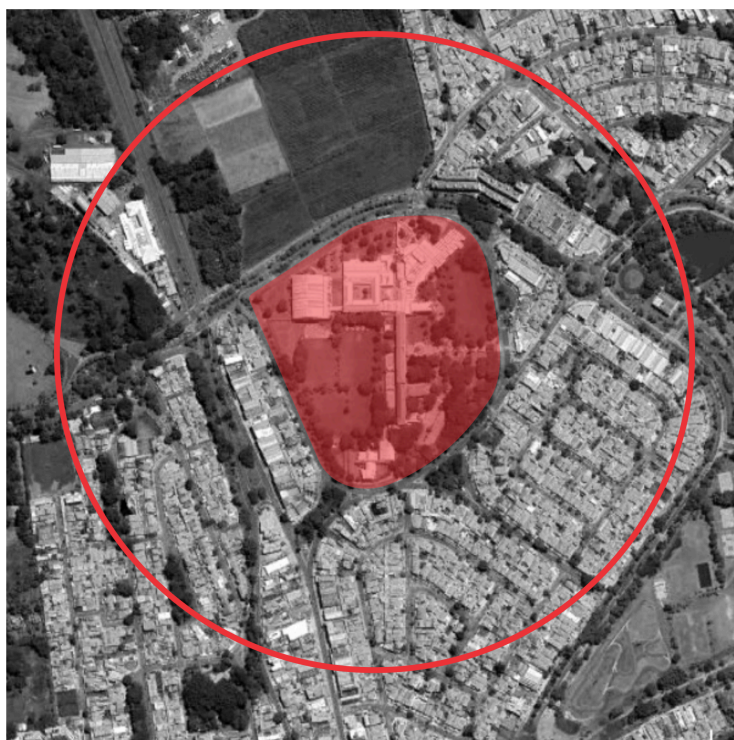
O horário de funcionamento é de segunda à sexta, em três períodos, sendo matutino, vespertino e noturno. O matutino se dá das 07:00h até às 13:20h, o vespertino das 13:30h até às 18:20h e o noturno, das 19:00h até às 23:00h.

O empreendimento conta com cerca de 1.200 alunos por período e tem um número médio de 190 funcionários.

4. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. 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 durante a operação do empreendimento. Para o empreendimento em análise foi delimitada a área de influência direta pelo raio de 500 metros, considerando os impactos que o empreendimento poderá gerar, conforme indicado na imagem abaixo.



4.2. ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

A área de influência indireta é determinada por um raio de 1000 metros, para que fosse considerado todos os impactos que o empreendimento pode gerar para seu entorno.



5. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO

Em conformidade com o Art. 24 do Decreto nº 23.119/23, serão apresentados a seguir os itens para análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento, sejam eles diretos ou indiretos, temporários ou permanentes, na área de influência do mesmo, com relação à qualidade de vida da população vizinha.

Na avaliação, considerou-se que o empreendimento já está implantado e em operação há alguns anos. Mesmo com a ampliação prevista, não se espera que haja um impacto significativo nos efeitos do empreendimento na vizinhança.

5.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

Por se tratar de um equipamento de uso institucional, o empreendimento não causará impacto no adensamento populacional na área de influência.

5.2. DEMANDAS POR SERVIÇOS, EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS URBANAS E COMUNITÁRIAS

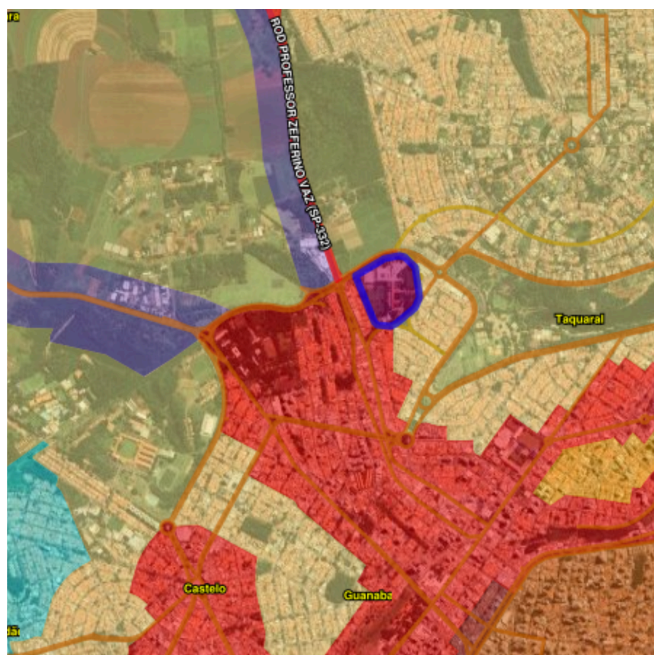
A demanda que o empreendimento gerará sobre os serviços, equipamentos e infraestrutura comunitária referentes à educação, saúde e esporte será neutra. Como se trata de um uso comercial, a população esperada para utilizar o empreendimento não impactará a demanda por esses serviços.

Em relação à infraestrutura urbana, o empreendimento não a sobrecarregará, uma vez que se trata de uma regularização e o estabelecimento já está implantado e adequado ao local.

As instalações elétricas estão devidamente conectadas à concessionária de energia, e a rede de abastecimento de água e esgoto está corretamente vinculada à SANASA

5.3. ALTERAÇÕES NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SEUS EFEITOS NA ESTRUTURA URBANA

A área de influência do empreendimento é predominantemente composta por uso residencial unifamiliar, comércio e serviços. Além disso, de acordo com o mapa de zoneamento da cidade de Campinas, indicado na LC 208/18, o estabelecimento está localizado na Zona ZC2 - Zona de Centralidade 2, onde, conforme o Art. 71, são permitidos a ocupação CSEI e o uso de Entidade Institucional.



Dessa forma, pode-se concluir que o empreendimento não causa nenhum impacto em relação ao uso e ocupação de sua área de influência, pois está em conformidade com a legislação vigente. Além disso, por ser um estabelecimento já em operação, ele já está adequado ao seu entorno.

5.4. EFEITOS DE VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA VIZINHANÇA

Com base na avaliação do entorno e considerando que se trata de um estabelecimento de grande porte, atestamos que o empreendimento agrega valor à vizinhança. Por ser um colégio conceituado, ele desempenha um papel importante na região e oferece oportunidades de geração de empregos, tanto de forma direta quanto indireta, tornando sua operação socioeconomicamente positiva.

Conclui-se, portanto, que o empreendimento promoveu maior visibilidade, desenvolvimento e crescimento para a região, impactando o entorno de forma positiva e permanente

5.5. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DE DEMANDAS POR MELHORIAS E COMPLEMENTAÇÕES NOS SISTEMAS DE TRANSPORTE COLETIVO

O empreendimento é lindeira de 4 vias, nas quais existem portarias de acesso ao colégio, estando em boas condições de pavimentação e sinalização tanto vertical, como horizontal. São elas:

- Avenida Almeida Garret
- Avenida Dr. Theodureto de Almeida Camargo
- Avenida Artur Paioli
- Avenida Maria Amélia de Resende Martins

Na área de influência, também foi constatada uma boa condição de pavimentação e sinalização nas ruas que a compõem, além de ser notado um fluxo veicular pouco intenso sem ocorrência de lentidão e congestionamentos.

Em relação ao transporte coletivo, a área de influência direta possui vários pontos de ônibus que atendem a diversas linhas, conectando diferentes partes da cidade.

Além disso, o empreendimento dispõe de 741 vagas para automóveis, facilitando o acesso e a permanência do público no local.

5.5.1. GERAÇÃO DE TRÁFEGO

Com base no exposto, entendemos que o empreendimento não gera impactos significativos no tráfego, pois possui uma estrutura interna adequada ao seu uso e conta com boas condições de vias e acessos. Além disso, o estabelecimento está em operação há muito tempo, o que demonstra que o tráfego local já está consolidado e ajustado ao uso. Mesmo com a ampliação prevista, não se espera um impacto significativo no tráfego.

5.5.2. COMPLEMENTAÇÃO NOS SISTEMAS DE TRANSPORTE COLETIVO

Em relação ao transporte coletivo, a área de influência possui um sistema adequado. O empreendimento em questão não gera impactos negativos e não requer complementações para melhorar o atendimento.

5.6. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO, PAISAGEM URBANA, RECURSOS NATURAIS E PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

5.6.1. VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PAISAGEM URBANA

O empreendimento está situado em um lote de 115.847,64 m², com uma área ocupada de 21.515,53 m². Assim, a construção ocupa apenas cerca de 18% da área do lote, indicando que o estabelecimento não causou impactos significativos na paisagem urbana. Além disso, todos os recuos e afastamentos foram respeitados conforme a legislação vigente, o que garante que o empreendimento não afetou negativamente a ventilação e iluminação do entorno.

5.6.2. RECURSOS NATURAIS

No que se refere aos recursos naturais, o empreendimento não gera impactos negativos, mesmo estando próximo a áreas verdes, pois não causa nenhuma influência adversa.

5.6.3. PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

O patrimônio cultural do município não foi afetado pela implantação e operação do empreendimento. Além disso, conforme a ficha informativa nº 234351, o empreendimento não necessita de aprovação pelos órgãos de proteção do patrimônio histórico, pois não está localizado na área de influência de nenhum bem tombado.

5.7. RISCO A SEGURANÇA PÚBLICA

O empreendimento não gera impactos na segurança pública, pois dispõe de acesso controlado por portarias, com horários ajustados para cada período de funcionamento.

5.8. INCOMODIDADE DECORRENTE DE EMISSÃO DE RUÍDOS, VIBRAÇÕES, RESÍDUOS SÓLIDOS E PARTICULADOS

5.8.1. EMISSÃO DE RUÍDOS E VIBRAÇÕES

Por se tratar de um lote grande, com grande parte da construção inserida e protegida por áreas verdes, e por estar situado em áreas residenciais e comerciais, mas não próximo a estabelecimentos como hospitais e postos de saúde, que são mais sensíveis a possíveis incômodos, concluímos que o estabelecimento não impacta de forma significativa a vizinhança.

5.8.2. RESÍDUOS SÓLIDOS

A coleta de resíduos sólidos é realizada pelo Departamento de Limpeza Urbana. A coleta de resíduos orgânicos ocorre diariamente no período noturno, enquanto a coleta de resíduos recicláveis é feita toda segunda-feira, durante o dia. Dessa forma, o estabelecimento gerencia o impacto da geração de resíduos sólidos por meio de um adequado acondicionamento e destinação correta.

5.8.2. RESÍDUOS PARTICULADOS

Na operação do empreendimento, não são utilizados insumos que gerem gases poluentes, pois trata-se de uma atividade limpa que não provoca emissões de material particulado.

6. AVALIAÇÃO DO IMPACTO DA ATIVIDADE NO MEIO URBANO

O empreendimento é um equipamento institucional de ensino fundamental, médio e superior, que atende cerca de 1.200 alunos por turno (matutino, vespertino e noturno) e já está em operação. Por isso, esse Estudo de Impacto de Vizinhança conclui que:

- O empreendimento, por se tratar de um comércio, não provoca adensamento populacional nem sobrecarga nos equipamentos e serviços públicos e comunitários da área de influência.
- Ele gera impactos socioeconômicos positivos para a região e está em conformidade com o zoneamento estabelecido pela legislação vigente.
- Como o empreendimento já está implantado e em operação, o tráfego gerado por ele está consolidado, sem causar impactos negativos ao trânsito local.
- Os possíveis impactos relacionados aos resíduos sólidos serão mitigados por meio de adequado acondicionamento e descarte.

Arq. José Ricardo Carreira Gonzalez
CAU: A26887-9