



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 115.847,64m<sup>2</sup>, tendo uma edificação de 30.915,74m<sup>2</sup>, sendo 21.998,37m<sup>2</sup> de área existente e 8.917,37m<sup>2</sup> 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

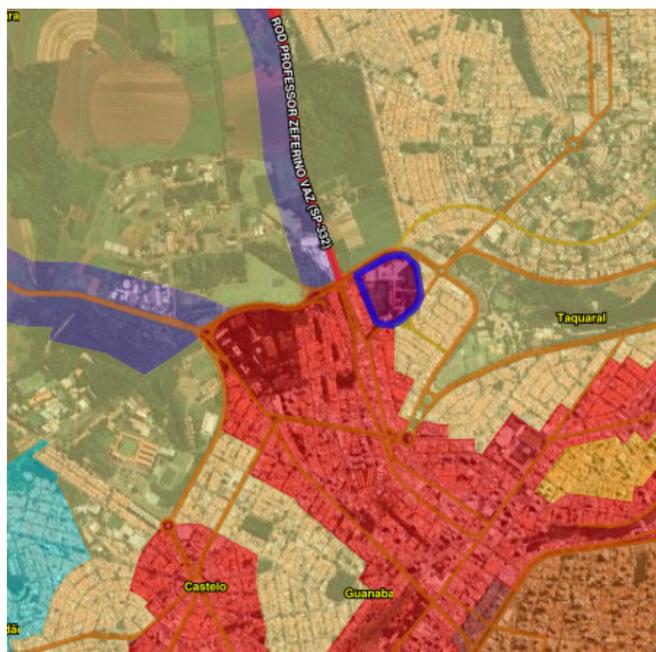
A demanda que o empreendimento gerará sobre os serviços, equipamentos e infraestrutura comunitária referentes à educação, saúde e esporte será neutra. Como se trata de um uso comercial, a população esperada para utilizar o empreendimento não impactará a demanda por esses serviços.

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 m<sup>2</sup>, com uma área ocupada de 21.515,53 m<sup>2</sup>. 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