

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Interessado

MARTO ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Empreendimento

HOTEL TERROÀ

Local do Empreendimento

Rua Hugo Cantelli, esquina com Avenida Francisca Coral Chiquinho, esquina
com Avenida Castelhanos - Jardim Jacyra - Americana, SP

Março, 2021

SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO	4
1.1	IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO	4
1.2	IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	4
2	OBJETIVOS E CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E OPERACIONAIS DAS ATIVIDADES	5
3	IDENTIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS VIAS DE CIRCULAÇÃO ADJACENTES À ATIVIDADE	6
4	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE VIZINHANÇA	11
5	DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE VIZINHANÇA	12
5.1	ADENSAMENTO POPULACIONAL	12
5.2	USO DO SOLO	12
5.3	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	14
5.4	ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL	14
5.5	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS	15
5.6	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS	16
5.6.1	CULTURA e LAZER	16
5.6.2	SAÚDE	17
5.6.3	EDUCAÇÃO	17
5.7	SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES	18
5.8	EMIÇÃO DE RUÍDOS E SONS	18
5.9	QUALIDADE DO AR	19
5.10	RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS E SUBTERRÂNEOS	19
5.11	PERMEABILIDADE DO SOLO	20
6	ANÁLISE DOS EFEITOS POSITIVOS E NEGATIVOS DO EMPREENDIMENTO SOBRE A ÁREA DE INFLUÊNCIA	20
7	MEDIDAS MITIGADORAS DOS IMPACTOS NEGATIVOS E EVENTUAIS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS	21
8	CONSIDERAÇÕES FINAIS	22
9	RESPONSABILIDADE TÉCNICA	23
10	BIBLIOGRAFIA	23

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Área de implantação do empreendimento Comercial Hotel Terroà	07
Figura 2 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà	08
Figura 3 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà	08
Figura 4 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà	09
Figura 5 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà	09
Figura 6 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà	10
Figura 7 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà	10
Figura 8 – Perspectiva do empreendimento comercial Hotel Terroà	11
Figura 9 – Delimitação da área de influência da implantação do empreendimento Hotel Terroà	12
Figura 10 – Apresenta o zoneamento de acordo com o PDDI (Lei nº 4.597/2008) e apresenta também, a localização do empreendimento e sua Área de Vizinhança	14
Figura 11 – Mapeamento dos equipamentos de saúde na região do empreendimento	18

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Quadro de Áreas do empreendimento.....	05
--	----

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1: Matrícula nº

Anexo 2: Projeto Completo de Construção Comercial Hotel Terroà.

Anexo 3: ART.

Anexo 4: Projeto de Drenagem Pluvial.

Anexo 5: Parecer Técnico para Abastecimento de Água e Coleta, Afastamento e Tratamento de Esgoto nº 76/2016.

Anexo 6: Matriz de Impactos Ambientais.

1 APRESENTAÇÃO

De acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é considerado um instrumento da política urbana. O Art. 36 da referida Lei determina que o EIV deverá obedecer à legislação municipal que definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração deste estudo prévio para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Assim sendo, a Lei nº 5011 de 10 de junho de 2010, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico – PDFU do Município de Americana define em seu Art. 1 que o Estudo de Impacto de Vizinhança se constitui no instrumento de diagnóstico e prognóstico das atividades quanto ao seu impacto, considerando a possibilidade de alterações significativas no ambiente natural ou construído, bem como no seu entorno, vizinhança e localização.

De acordo com o Art. 2 da referida Lei, o Estudo de Impacto de Vizinhança é obrigatório para as operações urbanas consorciadas e para as atividades apontadas no rol constante da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, enquadradas em cada zoneamento por decreto municipal.

O Estudo de Impacto de Vizinhança contempla, obrigatoriamente, em seus diagnósticos e prognósticos o impacto da atividade no meio físico, biológico e socioeconômico, considerando-se a situação do momento anterior à instalação da atividade e ainda as projeções para os períodos de implantação e operação.

Diante do exposto, o presente EIV apresenta os reflexos da implantação do empreendimento comercial Hotel Terroà na sua área de vizinhança, considerando seus impactos negativos e positivos e indicando medidas mitigadoras e compensatórias, que deverão ser aplicadas a expensas do empreendedor, conforme especificações tecnicamente fundamentadas pela administração municipal, bem como os procedimentos e medidas necessárias para a compatibilização dos interesses do ambiente do entorno, vizinhança ou localização do empreendimento.

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Empresa Responsável: Marto Administradora de Bens e Participações Ltda.

CNPJ: 18.691.703/0001-79

Endereço: Rua Noel José da Silva, 195, Vila São Francisco - São Paulo, SP. CEP: 03.678-030

Contato: Antônio Nazário Pires Marto

Telefone: (19) 19 97415-9245

E-mail: antonio.marto@yahoo.com.br

1.2 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Responsável Técnico: Marcio André dos Santos Teixeira

Registro no CREA: 506.283.354-2/SP

Cadastro na Prefeitura de Americana: PMA nº 1945

2 OBJETIVOS E CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E OPERACIONAIS DAS ATIVIDADES

O objetivo da atividade a ser licenciada com o presente EIV é a implantação do projeto de construção do Hotel de uso privado denominado Hotel Terroà, localizado no terreno urbano sob cadastro municipal 27.0063.0346.0000 Jardim Jacyra, conforme descrito na Matrícula nº 114.344 (vide Anexo 1), o terreno apresenta área de 6.970,58m², desse total 40,11% (2.795,81m²) serão destinados para a implantação do empreendimento.

O projeto de construção comercial do empreendimento Hotel Terroà contempla a implantação de 110 suítes para hóspedes, 1 restaurante, 1 auditório para 160 pessoas, 3 minis auditórios para 65 pessoas, 1 bistrô e um salão de festas para 620 pessoas. Contempla ainda, a destinação de áreas para estacionamento de veículos, motocicletas, ônibus, cargas e descargas.

O Projeto Completo de Construção Comercial do Hotel Terroà de autoria e responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Marcio André dos Santos Teixeira (CREA 506283354-2/SP), apresentado no Anexo 2, e a Tabela 1 apresenta o Quadro de Áreas adotado para o empreendimento.

RELAÇÃO DE ÁREA		
LOCAL	ÁREA (m ²)	%
TERRENO	6.970,58	100
A CONSTRUIR		
SUBSOLO (GARAGEM)	4.065,93	
TÉRREO		
ALVENARIA	2.790,04	
ABRIGO DE GLP	5,77	
1º PAVIMENTO		
ALVENARIA	1.660,73	
VARANDA (COBERTURA LEVE)	133,53	
2º PAVIMENTO		
ALVENARIA	478,42	
BARRILHETE	35,72	
LAJE TÉCNICA	14,65	
LAJE TÉCNICA (COBERTURA LEVE)	32,88	
3º AO 10º PAVIMENTO		
ALVENARIA	540,66	
LAJE TÉCNICA	14,65	
TOTAL (8 PAVIMENTOS)	4.442,48	
11º PAVIMENTO		
ALVENARIA	488,44	
LAJE TÉCNICA	14,65	
BARRILHETE / CAIXA D'ÁGUA		
ALVENARIA	152,10	
TOTAL A CONSTRUIR	14.315,34	
OCUPAÇÃO TOTAL	2.795,81	40,11
TOTAL LIVRE	4.174,77	59,89

Tabela 1. Quadro de Áreas do empreendimento
Fonte: Projeto Completo de Construção Comercial (Anexo 2).

3 IDENTIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS VIAS DE CIRCULAÇÃO ADJACENTES À ATIVIDADE

O empreendimento Hotel Terroà, objeto de estudo, está localizado no Jardim Jacyra, no Município de Americana, Estado de São Paulo, próximo aos bairros Jardim Terramérica 2, Jardim São José, Cidade Jardim II Jardim São Paulo.

O empreendimento fica na Rua Hugo Cantelli, esquina com a Avenida Francisca Coral Chiquinho, esquina com a Avenida Castelhanos. A frente do empreendimento fica voltada para a Avenida Francisca Coral Chiquinho (Marginal a Rodovia Luiz de Queiroz SP-304, sentido Rodovia Anhanguera).

Tem como acesso principal a Avenida Francisca Coral Chiquinho que pode ser acessada por 2 pontos, pela Avenida Iacanga ou pelo acesso da Rodovia Luiz de Queiroz. Outro ponto de acesso é pela Avenida dos Castelhanos, que pode ser acessada pela Avenida Oswaldo de Andrade ou pela Rua dos Cravos (vindo da Avenida de Cillos). O terreno do empreendimento fica em linha reta, aproximadamente 3Km do centro do Município de Americana.



Figura 1 – Área de implantação do empreendimento Comercial Hotel Terroà

As figuras a seguir são maquetes eletrônicas feitas pela arquiteta Claudia Carvalho utilizando o software Sketchup.



Figura 2 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà



Figura 3 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà



Figura 4 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà



Figura 5 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà



Figura 6 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà



Figura 7 – Fachada frontal do empreendimento comercial Hotel Terroà



Figura 8 – Perspectiva do empreendimento comercial Hotel Terroà

4 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE VIZINHANÇA

A área a ser considerada “vizinhança” para fins de Estudo de Impacto de Vizinhança é a área de influência do empreendimento que corresponde aos locais passíveis de percepção dos impactos do projeto, tanto na fase de implantação (obras) quanto na fase de operação do empreendimento, em curto, médio e longo prazo. Para a delimitação da Área de Vizinhança, devem ser considerados os aspectos antrópicos, físicos, bióticos e socioeconômicos nas fases de instalação e operação do empreendimento ou atividade. A Área de Vizinhança decorrerá, portanto, das: (I) especificidades do empreendimento ou atividade a ser implantada e (II) características do entorno do local de implantação.

Diante do exposto, para o empreendimento comercial Hotel Terroà, a Área de Vizinhança foi delimitada por um raio de 1 km, traçado a partir do centro da área em estudo, de forma a englobar as principais vias de acesso ao empreendimento, os bairros do entorno, perfazendo uma área de 3,14 km².



Figura 9 – Delimitação da área de influência da implantação do empreendimento Hotel Terroà

5 DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE VIZINHANÇA

O Estudo de Impacto de Vizinhança contempla, obrigatoriamente, em seu diagnóstico os impactos da atividade no meio físico, biológico e socioeconômico, considerando a situação do momento anterior à instalação da atividade e ainda as projeções para os períodos de implantação e operação, relativamente aos quesitos apresentados a seguir.

5.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (Censo, 2010) a média de moradores em domicílios particulares ocupados no Município de Americana é de 3,10 moradores por unidade residencial particular, média obtida a partir da relação entre a população residente, 210.638 habitantes, e o número de domicílios particulares ocupados, 67.729 unidades.

O empreendimento comercial Hotel Terroà não irá contribuir para aumentar o adensamento populacional do local, pois trata-se de hospedaria, locais para eventos temporários (por horas). Tendo apenas funcionários (cerca de 80 divididos em turnos de trabalho).

Durante a utilização dos espaços oferecidos tais como o salão de festas ou auditórios, teremos uma população estimada em 650 pessoas para o salão de festas e 170 pessoas para o auditório.

5.2 USO DO SOLO

Com base no Art. 22 da Lei nº 4.597, de 01 de fevereiro de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Americana – PDDI, o macrozoneamento estabelece a estruturação do ordenamento do território de acordo com suas características principais de ocupação do solo, do ambiente natural e das diretrizes de desenvolvimento territoriais propostas.

De acordo com o Art. 23 da referida Lei, o território do Município de Americana é dividido em duas

I - Macrozona de Uso Predominante Urbano / MPU, que corresponde à porção do território urbanizado do Município de Americana localizado ao norte entre as divisas do Município de Limeira, a oeste com o Município de Santa Bárbara d'Oeste, ao sul com o Município de Nova Odessa e a leste com a Represa do Salto Grande e o Rio Atibaia;

II - Macrozona de Uso Predominante Ambiental / MPA, que corresponde à porção do território delimitada pelo Rio Atibaia e a Represa de Salto Grande, inclusive, e as divisas com o Município de Limeira a norte, com o Município de Cosmópolis a leste, Município de Paulínia a sudeste, Município de Nova Odessa a sul e a Macrozona de Uso Predominante Urbano / MPU, a oeste

De acordo com o Art. 24 da Lei nº 4.597/2008 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado) a delimitação da Macrozona de Uso Predominante Urbano objetiva:

- I - ordenar a distribuição das atividades e o adensamento urbano;
- II - organizar e garantir a boa qualidade da circulação e da mobilidade urbana;
- III - otimizar a utilização da infraestrutura urbana instalada e racionalizar sua complementação;
- IV - disponibilizar equipamentos públicos de qualidade, espaços públicos e áreas verdes com acessibilidade e segurança de uso.

O zoneamento é a subdivisão das áreas de uma macrozona a partir das características de homogeneidade e estruturação física dos elementos naturais, construídos e da ação humana, visando à organização do uso, da ocupação do solo e da localização das atividades sociais e econômicas

segundo critérios de conformidade, compatibilidade e incomodidade relativas entre elas e a reunião de elementos de mesmas características em sistemas integrados de planejamento e projeto.

De acordo com o Art. 40 do PDDI de Americana, a Macrozona de Uso Predominante Urbano apresenta diferentes graus de ocupação e consolidação da estrutura urbana e está destinada a suportar o crescimento da área urbanizada do Município, nela concentrando-se o adensamento urbano, compondo-se das seguintes categorias de zonas de uso do solo:

“I – Zonas Residenciais: ZR 1 e ZR 2;

II – Zonas de Uso Misto: ZMC, ZM e ZM 1;

III – Zonas de Atividades Econômicas: ZAE 1, ZAE 2 e ZAE 3.”

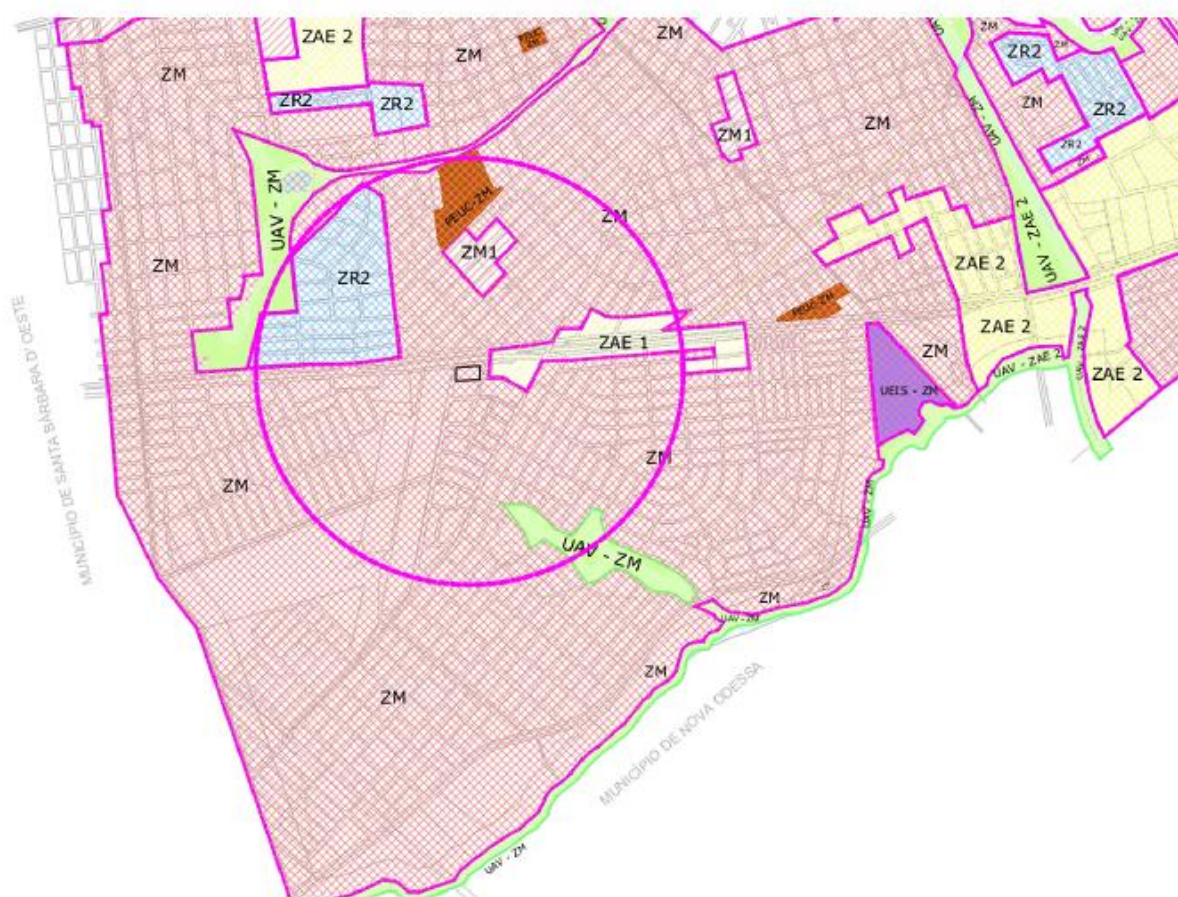


Figura 10 – Apresenta o zoneamento de acordo com o PDDI (Lei nº 4.597/2008) e apresenta também, a localização do empreendimento e sua Área de Vizinhança.

Com base na Figura 4, o empreendimento está inserido na Zona de Uso Misto – ZM. Já a Área de Vizinhança do empreendimento abrange as zonas ZR 2, ZM, ZM 1 e ZAE 1. O PDDI do Município de Americana define essas zonas conforme segue:

- ZR 2: zona de uso exclusivamente residencial, unifamiliar e multifamiliar, com lotes de área mínima de 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados), com exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana;

- ZM: zona compartilhada pelo uso residencial unifamiliar, multifamiliar, institucional, comércio e serviços, com lotes de área mínima de 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados), com exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico de Americana;
- ZAE 1: zona compartilhada pelo uso industrial de categorias 1 e 2, comércio, serviços e institucionais, com lotes de área mínima de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana;
- ZAE 2: zona compartilhada pelo uso industrial de categorias 1, 2 e 3, comércio, serviços e institucionais, com lotes de área mínima de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana.

Também na Figura 4, pode-se observar que a área de vizinhança do empreendimento abrange parte da Unidade de Área Verde – UAV composta pela Área de Preservação Permanente.

A concepção do projeto de construção comercial do Hotel Terroà seguiu os conceitos e diretrizes apontados no PDDI de Americana, buscando o equilíbrio com o meio ambiente, a ocupação adequada do vazio urbano, visto que nos limites do terreno, no Município de Americana, a urbanização já se encontra devidamente consolidada, a proteção dos recursos hídricos e a preservação e recuperação da paisagem.

Diante do exposto, conclui-se que o impacto sobre o uso do solo pode ser considerado positivo, haja vista que a urbanização da área já é realidade e está prevista na legislação vigente e que o projeto de construção adotou os critérios de zoneamento definidos pela municipalidade.

5.3 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A implantação do empreendimento comercial Hotel Terroà deverá gerar uma valorização nos terrenos e imóveis do entorno, no que tange ao uso comercial. Irá promover a cidade, pois se trata de uma das, senão a única construção do país no conceito de construção pré-moldada com a altura que terá esse empreendimento, Além da beleza da sua arquitetura de frente a uma Rodovia, que de longe se destacará das demais, tornando um ponto de referência de arquitetura e engenharia. (ver figuras 2 a 8)

O empreendimento conta ainda com um dos maiores salões de festas da cidade, uma sala de auditório e 3 minis salas de auditórios, que trará diversos eventos, aumentando as oportunidades de comercio na região. Ainda conta com um espaço para um bistrô.

Portanto, com base no exposto, pode-se dizer que a implantação do empreendimento em estudo deverá acarretar em uma valorização imobiliária da Área de Vizinhança e demais propriedades vizinhas, impactando positivamente não havendo necessidade de adoção de medidas mitigadoras.

5.4 ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL

De acordo com o PDDI do Município de Americana, constitui patrimônio natural, cultural, histórico, arquitetônico, paisagístico e arqueológico do Município o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação sejam de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental.

Com base em levantamento de dados realizado para o Município de Americana, a Área de Vizinhança não apresenta espaços de interesse histórico e cultural em seu interior, porém, vale destacar que o Município conta com 11 auditórios para apresentações culturais e teatros, dentre eles o Teatro de Arena Elis Regina e o Teatro Municipal Lulu Benencasse. Entre as bibliotecas do Município, merece destaque a Biblioteca Municipal "Professora Jandira Basseto Pântano".

Americana conta ainda com: Museu de Arte Contemporânea (MAC), localizado no prédio anexo à Biblioteca Municipal; Museu Histórico e Pedagógico "Conselheiro João Carrão", localizado na sede da antiga fazenda Salto Grande, Casa de Cultura Hermann Müller, localizada na antiga casa da Família Müller, a Estação Cultural, funciona no antigo prédio da Estação Ferroviária de Americana doado pela Fepasa para a Prefeitura Municipal. O Arquivo Histórico Municipal está instalado na antiga escola do bairro Carioba e possui vasto arquivo de documentos oficiais.

O Parque Ecológico Municipal de Americana "Eng. Cid Almeida Franco", foi inaugurado em 12 de outubro de 1984 e está localizado no final da Avenida Brasil, com uma área de 120 mil m². O Parque Ecológico conhecido pelos Programas com crianças, professores, jovens e pessoas da comunidade.

O empreendimento, como já mencionado, irá introduzir na cidade mais 1 auditório, 3 minis auditórios, 1 salão de festa, melhorando a oferta de cultura e lazer para a cidade, já sendo uma das medidas compensatórias da implantação do empreendimento.

Área onde será implantado o empreendimento é caracterizada por apresentar cobertura vegetal da espécie rasteira *Urochloa decubens* 'capim braquiária'. Não há nenhuma nascente no interior do terreno, nem córregos que possam ser destruídos, degenerados pela implantação ou operação do empreendimento comercial Hotel Terroà.

5.5 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS

A análise apresentada para os equipamentos públicos urbanos inclui questões que abrangem o consumo de água, de energia elétrica, a geração de resíduos sólidos, bem como as capacidades de vazão das redes de escoamento de águas pluviais e de esgotos sanitários e também das estações de tratamento de esgoto.

Visando demonstrar a viabilidade técnica e econômica para atendimento das necessidades de abastecimento de água e afastamento do esgoto sanitário do empreendimento comercial Hotel Terroà, está apresentada no Anexo 4 o Parecer Técnico para Abastecimento de Água e Coleta, Afastamento e Tratamento de Esgoto nº 76/2016, emitida pelo Departamento de Água e Esgoto – DAE de Americana.

O parecer Técnico nº 76/2016 foram elaboradas com base na vazão máxima de água e esgoto de 8,18 lts/s para o empreendimento todo. Faz salientar que o empreendimento não funcionará com sua capacidade máxima de ocupação por longo período, (Hotel, Salão de Festas, Auditórios, Bistrô, Restaurante), portanto essa vazão de água não será constante, apenas em dias extraordinários.

De acordo com o Parecer Técnico, o empreendimento não está situado em área de drenagem do manancial de captação de águas do Município, está situado em uma macrorregião cujo sistema atual de abastecimento de água e coleta de esgoto atende à demanda que será gerada pelo mesmo.

O ponto de interligação de água para o empreendimento será em rede pública, que é abastecida pelo centro de reservação CR-09 (Parque Novo Mundo), que terá condições de supri-lo de forma contínua e ininterrupta), devendo o empreendimento executar a interligação na rede existente.

O ponto de interligação de esgoto será em rede coletora Ø 200mm, localizada na Avenida Francisca Coral Chiquinho, cujo o destino final é a estação de Tratamento de Esgotos Carioba (ETE Carioba) existente.

A distribuição de energia elétrica será providenciada pela concessionária local, Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL, sendo que os projetos da rede elétrica serão elaborados e aprovados juntamente a Companhia, implantados pelo empreendimento, com uso particular.

O empreendimento fica sujeito às exigências da legislação sobre o fornecimento de energia elétrica vigente à época do atendimento aos padrões e regulamentos dessa concessionária.

A coleta de resíduos domiciliares no Município de Americana é realizada com duas equipes (diurna e noturna) e acontece três vezes por semana em todos os bairros do Município, de acordo com consulta ao site da Prefeitura Municipal de Americana, a região do empreendimento é atendida no período diurno e noturno de segunda, quarta e sexta.

Os resíduos sólidos domiciliares coletados no Município de Americana são destinados para aterro no próprio Município. Segundo Inventário Estadual de Resíduos Sólidos Urbanos esse aterro apresenta Índice de Qualidade de Resíduos – IQR igual a 9,8, (CETESB, 2018).

Para uma cidade com população de 100.0001 até 500.000 habitantes, que é o caso do Município de Americana, considera-se a produção diária de resíduos sólidos urbanos de 0,9 kg/hab x dia, sendo assim, calcula-se que Americana produza 212,40 t/dia de resíduos (CETESB, 2018).

Considerando que a projeção de pessoas no empreendimento, atingindo sua capacidade máxima de hospedagem seja de 2 pessoas por suítes, no total de 110 suítes, teremos 220 pessoas hospedadas, além de 20 funcionários, deste modo, estima-se que ocorra a produção de 0,22 toneladas de resíduos por dia, acarretando em um acréscimo de 0,1% na produção diária do Município.

Com relação às redes de escoamento de águas pluviais do empreendimento, o sistema será constituído por: guias e sarjetas nas vias internas, galerias tubulares de concreto ou PVC. O projeto para escoamento de águas pluviais já foi apresentado a prefeitura municipal de Americana e aprovado de acordo com as posturas municipais, sem provocar quaisquer dano a área de vizinhança.

5.6 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS

Por equipamentos públicos comunitários entendem-se quaisquer máquinas, dispositivos, estruturas, organizações e serviços com a função de dar apoio à ação dos membros de uma determinada comunidade. Constituem-se de áreas prioritariamente públicas, ou doadas ao poder público, com fins de implantação de pontos de apoio de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública e até mesmo serviços funerários e congêneres.

A análise apresentada para os equipamentos públicos comunitários inclui uma caracterização do Município de Americana e abrange questões referentes à aparelhos de cultura e lazer, saúde e educação.

5.6.1 CULTURA e LAZER

No campo dos aparelhos de cultura o Item 5.4 abordou a relação de teatros, museus, bibliotecas, dentre outros equipamentos destinados a essa finalidade no Município de Americana,

É importante destacar que o empreendimento terá 1 auditório, 3 minis auditórios, 1 salão de festas, 1 bistrô. Tais Sistema de Lazer e cultura serão implantados internamente no empreendimento, sendo de uso comercial.

5.6.2 SAÚDE

O Município de Americana conta com um total de 488 estabelecimentos de saúde de caráter privado, social, público, filantrópico, etc. (DATASUS, 2012).

Atualmente, o município conta com o serviço de 07 hospitais, sendo 02 públicos, 05 particulares e uma rede pública de saúde contando com 02 hospitais municipais, 01 pronto socorro, 20 unidades básicas de saúde, 01 núcleo de especialidades, 03 farmácias regionalizadas, 01 unidade do CAPSI (Centro de Atenção Psicossocial Infantil), 01 unidade do CAPS (Centro de Atenção Psicossocial), 12 unidades básicas de saúde, 03 unidades assistenciais como SOMA, APAE, CIJOP e 01 clínica modular.

A Figura 11 apresenta a localização dos equipamentos de saúde localizados na região do empreendimento, sendo que as UBS Cillos e Jardim São Paulo estão localizados dentro da Área de Vizinhança, sendo que a UBS Cillos fica praticamente ao lado do empreendimento.

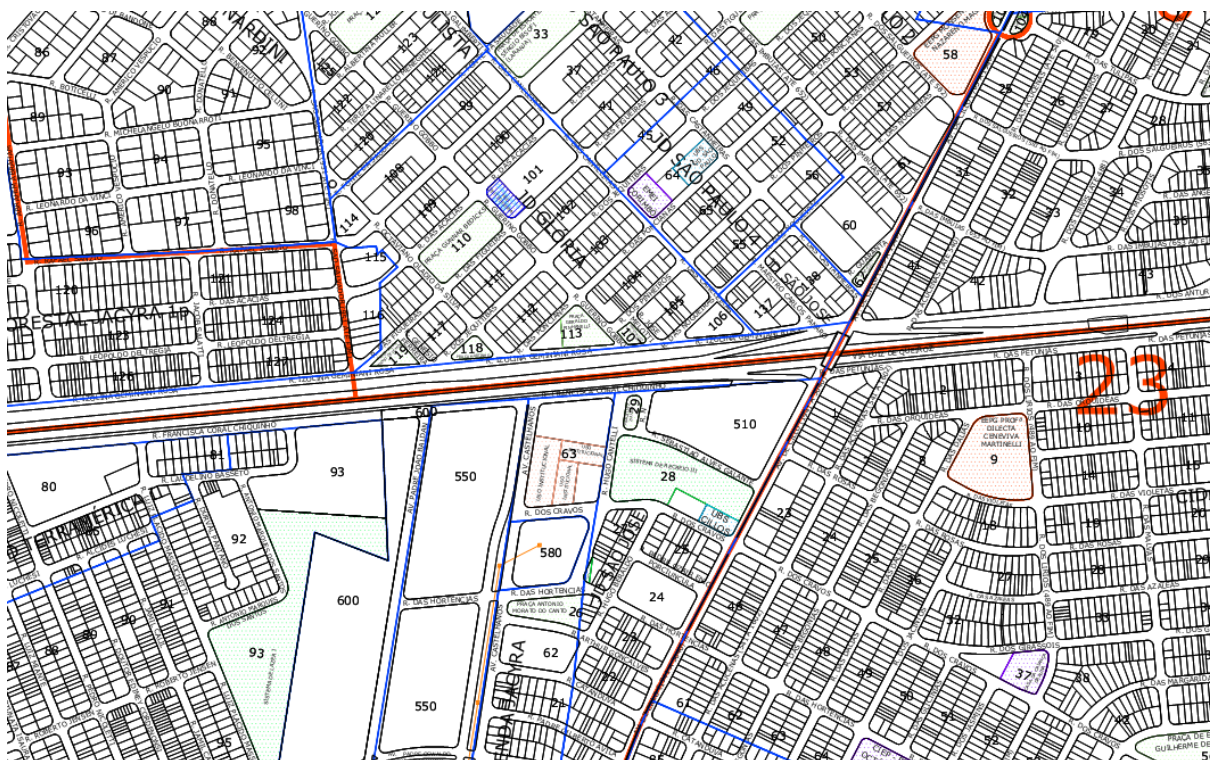


Figura 11 – Mapeamento dos equipamentos de saúde na região do empreendimento.

Fonte: Carta Planimétrica do Município de Americana

(disponível em <https://planejamento.americana.sp.gov.br/mapa/>)

5.6.3 EDUCAÇÃO

Com base em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE o Município de Americana conta com 75 creches, sendo 25 municipais e 50 privadas. Para o ensino pré-escolar, o Município conta com 62 instituições, sendo 33 municipais e 29 privadas (IBGE, 2018).

Unidades destinadas ao ensino fundamental nos anos iniciais totalizam 47, sendo 11 municipais, 20 estaduais e 16 privadas. Para os anos finais do ensino fundamental o Município conta com 44 unidades, sendo 6 municipais, 24 estaduais e 14 privadas. Para o ensino médio Americana conta com 36 escolas.

Como a característica do empreendimento quanto a sua população, é de hospedaria (população não fixa), a implantação e operação do empreendimento comercial Hotel Terroà não gera demanda significativa sobre o equipamento de saúde e nenhuma sobre o equipamento de educação pública.

O impacto gerado pelo empreendimento sobre os serviços públicos de saúde da região, que deverão atender quase que única e exclusivamente as necessidades dos funcionários que trabalharão no empreendimento, serão irrisórias e pouco consideráveis.

5.7 SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES

O empreendimento terá seu acesso pela avenida Francisca Coral Chiquinho e saída pela rua Hugo Cantelli.

O tráfego no local do empreendimento está prejudicado devido ao estado de calamidade (Pandemia do COVID-19), pois altera a rotina das pessoas e sua circulação, bem como a circulação de bens e materiais. Outro item que prejudica o tráfego na região é o bloqueio do acesso à Rodovia Luiz de Queiroz (SP-304).

Contudo, o tráfego na área é bastante calmo, pois a região é usada para acesso à Rodovia (80% dos veículos que passam pela Avenida Castelhanos e Avenida Francisca Coral Chiquinho são para acessar a Rodovia).

Analisando a população, bem como suas características, o empreendimento pouco contribuirá para agravar esse fluxo, tendo seu impacto mínimo, reduzido a Avenida Castelhanos, entre os trechos da Rua dos Cravos e Avenida Francisca Coral Chiquinho, a Avenida Francisca Coral Chiquinho, entre os trechos da Avenida Castelhanos e o acesso à Rodovia Luiz de Queiroz (SP-304).

A empresa Sistema de Ônibus Urbano – SOU Americana, pertencente ao Grupo Sancetur, é responsável por operar os serviços de transporte coletivo no Município e Americana desde 01 de dezembro de 2018.

A região do empreendimento é atendida por 5 linhas de ônibus, a saber:

102 - Jd. Brasil X Novo Mundo – Via Av. Saudade -Av. Cillos

114 - Mathiesen X Antônio Zanaga – Via Av. Cillos – Av. Saudade – Av. Afonso Pansan

117 - Mathiesen – Novo Mundo X Jd. Alvorada – Via Av. Cillos – Av. Paulista – Rodoviária – Hosp. Municipal – Galpão

118 - Novo Mundo X Antônio Zanaga – Via Av. Cillos – Av. Saudade

207 - Jd. Da Paz X Terminal – Via Av. Cillos – Terramérica – Unisal – (Circular)

5.8 EMISSÃO DE RUÍDOS E SONS

A medição de intensidade de pressão sonora de ruídos ou sons das máquinas e equipamentos utilizados durante o período das obras de implantação do empreendimento comercial Hotel Terroà, deverá atender aos limites máximos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana, sendo esse limite fixado em 85 dB (A) para qualquer zona de uso.

Apesar da localização do terreno onde será implantado o empreendimento não haver vizinhos próximos (colados), importante dizer que durante a implantação do empreendimento, haverá um aumento na emissão dos níveis de ruído, resultante dos motores das máquinas e caminhões utilizados nessas atividades.

No entanto esse impacto deverá ocorrer de forma temporária e dentro dos horários comerciais convencionais das 07:30 às 17:00hs, de forma a não afetar o conforto humano fora do perímetro da obra.

O fato de os ruídos gerados durante a fase de implantação não serem permanentes e considerando os níveis de ruído já existentes, resultantes da proximidade com a Rodovia Luiz de Queiroz (SP-304), torna esse impacto de pequena significância, podendo ser diluído no ruído de fundo existente.

5.9 QUALIDADE DO AR

A qualidade do ar na Área de Vizinhança poderá ser afetada devido ao aumento de material particulado na atmosfera decorrente de atividades de limpeza do terreno, terraplenagem, pavimentação.

Tendo em vista a orientação para o desenvolvimento das obras no período de estiagem, visando à minimização dos processos carreamento de materiais soltos para as Ruas no entorno do empreendimento, é provável a ocorrência de problema como a ressuspensão de poeiras, que causará impactos de baixa magnitudes na região.

Trata-se, porém, de um impacto temporário de curta duração, que somente deverá ocorrer quando essas atividades forem desenvolvidas após períodos prolongados sem ocorrência de chuvas, sendo em todo caso de fácil mitigação através da umidificação periódica do solo exposto durante a execução das obras.

Outra atividade passível de afetar a qualidade do ar na Área de Vizinhança do empreendimento é a queima de combustíveis automotivos decorrente da movimentação de veículos no interior da obra ou ao longo dos eixos viários de acesso. Nesse caso, o potencial de impacto se relaciona às condições de manutenção desses elementos.

Toda a água quente utilizada no empreendimento provem de aquecimento por sistema solar, não será utilizado a queima de combustível fóssil para tal fim.

Nas cozinhas do salão de festa, bistrô, restaurante serão adotados sistema de exaustão com filtros a fim de evitar o lançamento de fumaças e gorduras para o exterior do empreendimento, evitando impactos tanto para os hóspedes, quanto para a vizinhança.

5.10 RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS E SUBTERRÂNEOS

A erosão e o assoreamento podem comprometer a qualidade da água dos recursos hídricos superficiais em função do carreamento de partículas finas, em especial argilas e matéria orgânica, aumentando a turbidez da água e podendo provocar sua eutrofização.

Entretanto, as obras de infraestrutura necessárias para a implantação do empreendimento não representam risco de assoreamento dos recursos hídricos da região, haja vista que, tais obras se ligarão as redes públicas existentes.

Outro tipo de situação que poderá afetar a qualidade das águas é a contaminação dos cursos d'água por óleos e graxas provenientes de vazamentos de máquinas e veículos presentes na área do empreendimento quando da execução dos serviços de infraestrutura, ou pelo lançamento indevido destes poluentes nos córregos locais, quando da lavagem ou manutenção desses equipamentos.

Trata-se, portanto, de um impacto adverso, restrito à fase de implantação do empreendimento, mas passível de controle mediante a adoção de filtros de óleos e graxas nas áreas de lavagem e pela adoção de um programa sistemático de manutenção preventiva das máquinas e veículos utilizados nas obras.

5.11 PERMEABILIDADE DO SOLO

A impermeabilização do solo devido a implantação do empreendimento comercial Hotel Terroà aumentará os volumes de água que escoam pelo terreno, ao mesmo tempo em que aumentará a velocidade desse escoamento superficial, reduzindo assim o tempo de concentração destas águas nas micro bacias.

Para a ocupação do solo no Município de Americana deverá ser respeitada a taxa de permeabilidade do solo prevista em lei, que, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município, para empreendimentos inseridos nas zonas de uso ZR 2, ZM e ZAE 2, a taxa de permeabilidade natural a ser mantida é de 10% da área do terreno.

De acordo com o PDFU de Americana, nos lotes e glebas impermeabilizados, edificados ou não, com área impermeabilizada igual ou superior a 500,00 m² é obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, previstos na Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007, com os seguintes objetivos:

“I - reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais para as bacias hidrográficas em áreas urbanas com alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem;

II - controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, conseqüentemente, a extensão dos prejuízos;

III - contribuir para a redução do consumo e o uso adequado da água potável tratada.

IV - alimentar o lençol freático.”

O sistema para a captação e retenção de águas pluviais previsto na citada legislação terá sua capacidade calculada com base na seguinte equação:

$$V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$$

Onde:

“a) V = volume do reservatório em metros cúbicos;

b) A_i = área impermeabilizada em metros quadrados;

c) IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;

d) t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.”

O projeto de drenagem de águas pluviais já se encontra analisado e aprovado pela secretária de obras do Município de Americana (anexo 4).

6 ANÁLISE DOS EFEITOS POSITIVOS E NEGATIVOS DO EMPREENDIMENTO SOBRE A ÁREA DE INFLUÊNCIA

A identificação e valoração dos impactos, positivos e negativos, nas áreas que direta e indiretamente são afetadas pela implantação do empreendimento comercial Hotel Terroà está condensada na Matriz de Impactos Ambientais apresentada no Anexo 6 do presente estudo.

7 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 do empreendimento comercial Hotel Terroà.

O programa proposto engloba medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas pelo empreendimento tanto na fase de implantação quanto de operação, conforme descrito a seguir:

- I – Desenvolvimento de Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil na fase de implantação do empreendimento;
- II – Implantação de pontos de armazenamento de resíduos sólidos, devidamente fechados e sinalizados nas fases de implantação e operação do empreendimento;
- III – Desenvolvimento de Programa de Gestão dos Resíduos Sólidos na fase de operação do empreendimento;
- IV – Implantação do sistema de drenagem pluvial do empreendimento dentro das especificações técnicas exigidas e de acordo com projeto aprovado pelo órgão competente municipal;
- V – Projeto e execução de nova entrada de energia elétrica no Mercado Municipal (Mercadão);
- VI – Construção da rotatória e suas sinalizações horizontais e verticais, no entroncamento da Avenida Castelhanos com Avenida Padre Oswaldo V. de Andrade e Rua Limeira;
- VII – Desenvolvimento de Programa de Controle Ambiental das Obras na fase de implantação do empreendimento, o qual deverá prever minimamente os seguintes itens:
 - a. Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos de Construção Civil;
 - b. Execução das obras de implantação do empreendimento somente em dias úteis e em horário comercial;
 - c. As máquinas, veículos e equipamentos deverão receber manutenção periódica da regulagem e do bom estado dos motores de máquinas e equipamentos e mantidos desligados quando não estiverem em uso;
 - d. Umidificação e limpeza das frentes de obra e das vias de acesso, preferencialmente no período de estiagem;
 - e. Cobertura das caçambas de todos os caminhões transportadores de materiais passíveis de carreamento pelo vento (terra, areia, cimento, etc.), exigindo o mesmo dos fornecedores de insumos para a obra;
 - f. Isolamento da área para evitar o acesso de pessoas não autorizadas e sinalização indicativa do empreendimento em desenvolvimento e aprovações obtidas;
 - g. Sinalização viária durante as obras de implantação do empreendimento;
 - h. Implantação de canteiro de obras de acordo com as normas técnicas vigentes;
 - i. Cronograma de execução com a definição da periodicidade das vistorias de monitoramento e da consolidação dos relatórios de acompanhamento;

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Estudo de Impacto de Vizinhança objetivou avaliar as características do empreendimento comercial Hotel Terroà proposto e sua região de inserção, desenvolvendo um prognóstico dos impactos decorrentes da implantação do mesmo na Área de Vizinhança. Dessa maneira, o EIV foi elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento considerando a possibilidade de alterações significativas no ambiente natural ou construído, vizinhança e localização.

Os impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento, nos aspectos relacionados aos meios físico, biótico e antrópico, poderão ser suficientemente mitigados com a adoção das medidas preconizadas, e compensadas.

O terreno onde será construído encontra-se totalmente inserida no perímetro urbano do Município, mantendo o padrão de ocupação verificado, e encontra consonância com o planejamento urbano municipal, o que permite inferir que a implantação e operação do empreendimento poderá se dar de forma harmônica com sua vizinhança, quando observadas as medidas propostas no presente estudo e as demais disposições a serem consideradas nos processos de licenciamento.

O projeto de construção comercial do Hotel Terroà segue os conceitos e diretrizes do PDDI de Americana, proporcionando a qualificação urbana de sua região de inserção através da organização e garantia de circulação e mobilidade urbana, otimização e melhorias na infraestrutura urbana instalada, em especial no que se refere ao abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Portanto, com base no exposto, pode-se dizer que a implantação do empreendimento em estudo deverá acarretar em uma valorização imobiliária da Área de Vizinhança e demais propriedades vizinhas, impactando positivamente não havendo necessidade de adoção de medidas mitigadoras.

Considerando os vários aspectos analisados e conforme os projetos básicos apresentados, conclui-se que a implantação do empreendimento apresenta viabilidade para ser inserido na área selecionada, desde que adotadas as medidas mitigadoras preconizadas, visando a mitigação dos impactos identificados de forma a garantir a qualidade de vida da população e das condições ambientais locais e da Área de Vizinhança.

9 RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Marcio André dos Santos Teixeira
Engenheiro Civil
CREA-SP 506.283.354-2
PMA nº 1945

Equipe Técnica:

Denis Rodrigues Marto
Gestor Ambiental
CPF 383.524.068-41

Atílio Padela Junior
Engenheiro Civil
CREA-SP 506283479-7

Marcio André dos Santos
Teixeira
Engenheiro Civil
CREA-SP 506283354-2

10 BIBLIOGRAFIA

CPFL – Companhia Paulista de Força e Luz. Relatório Anual CPFL.

Disponível em: <https://www.cpfl.com.br/institucional/relatorio-anual/Documents/relatorio-anual2017.pdf>

INEP – Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira. Sinopse Estatística da Educação Básica 2018. Brasília: Inep, 2019.

Disponível em <http://portal.inep.gov.br/sinopses-estatisticas-da-educacao-basica>

Inventário Estadual de Resíduos Sólidos Urbanos. CETESB, São Paulo. 2018. Disponível em: <https://cetesb.sp.gov.br/residuossolidos/wpcontent/uploads/sites/26/2019/06/Invent%C3%A1rio-Estadual-de-Res%C3%ADduosS%C3%B3lidos-Urbanos-2018.pdf>

WEBSITES CONSULTADOS:

ARSESP – Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo.

<http://www.arsesp.sp.gov.br/SitePages/arsesp.aspx>

Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. Município de Americana.

http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/campinas_sp

DataGeo Sistema Ambiental Paulista.

<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO>

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo 2010.

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/campinas/panorama>

Prefeitura Municipal de Americana.

<http://www.americana.sp.gov.br>

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. Perfil dos Municípios Paulistas.

<http://www.perfil.seade.gov.br/>

SOU Americana – Sistema de Ônibus Urbano de Americana.

<https://souamericana.com.br/>

Anexo 1:

MATRICULA DO TERRENO

Anexo 2:

PROJETO COMPLETO DE CONSTRUÇÃO COMERCIAL HOTEL
TERROÀ

Anexo 3:

ART

Anexo 4:

PROJETO DE DRENAGEM PLUVIAL

Anexo 5:

**PARECER TÉCNICO PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA E
COLETA, AFASTAMENTO E TRATAMENTO DE ESGOTO
Nº 76/2016**

Anexo 6:

MATRIZ DE IMPACTOS AMBIENTAIS

