

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (E.I.V.)

EMPREENDIMENTO

CONDOMÍNIO DE LOTES “VILA DAS ROSAS”

INTERESSADO

JD. PACAEMBU SPE LTDA

Agosto de 2023

Índice

1. Apresentação	3
2. Objetivos e Características da Atividade	10
3. Principais Vias de Circulação Adjacentes	12
4. Delimitação da Área de Vizinhaça	14
5. Diagnóstico da Área de Vizinhaça	15
5.1 Adensamento populacional	15
5.2 Uso do solo	15
5.3 Valorização Imobiliária	15
5.4 Vegetação e Arborização	15
5.5 Equipamentos Públicos Urbanos	16
5.6 Equipamentos Públicos Comunitários	17
5.6.1 Saúde	17
5.6.2 Educação	18
5.6.3 Cultura e Lazer	20
5.7 Sistema Viário e Transporte	20
5.8 Emissão de Ruídos e Vibrações	21
5.9 Impacto socioeconômico	21
6. Análise dos Impactos Positivos e Negativos da Atividade	22
7. Conclusão	22
8. Identificação do Responsáveis pelo estudo.....	22

1. Apresentação

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV apresenta os reflexos da implantação do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Residencial Vila das Rosas” localizado à Rua Dra. Zilda Arns Neumann esq. com Rua André Santarosa, Lote 31, Quadra 10, Bairro Pacaembu, cadastro municipal sob n. 19.0368.0517.0000, Americana - SP, considerando seus impactos negativos e positivos e indicando medidas mitigadoras e compensatórias, que deverão ser aplicadas às 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 e/ou localização do empreendimento.

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.

2. Objetivos e Características do Empreendimento

No ano de 2017 a Lei Federal 13.465/2017 instituiu nova modalidade de condomínio edilício denominado condomínio de lotes, no qual as unidades autônomas são formadas pelos terrenos resultantes do projeto aprovado, sem construção. A estas áreas privativas se somam as frações ideais de todas as áreas comuns do empreendimento (circulação, lazer, portaria, etc.) para juntas constituírem a unidade condominial de cada proprietário.

Ainda que a nova modalidade de condomínio tenha tido o objetivo de dar melhor solução aos “loteamentos de acesso controlado”, tipicamente destinados a projetos de alto padrão, a mesma lógica de oferecer segurança e liberdade de projeto se aplica a projetos populares, posto que independente de classe social as pessoas querem morar em um imóvel personalizado, adequado a suas necessidades e compatível com suas possibilidades de investimento.

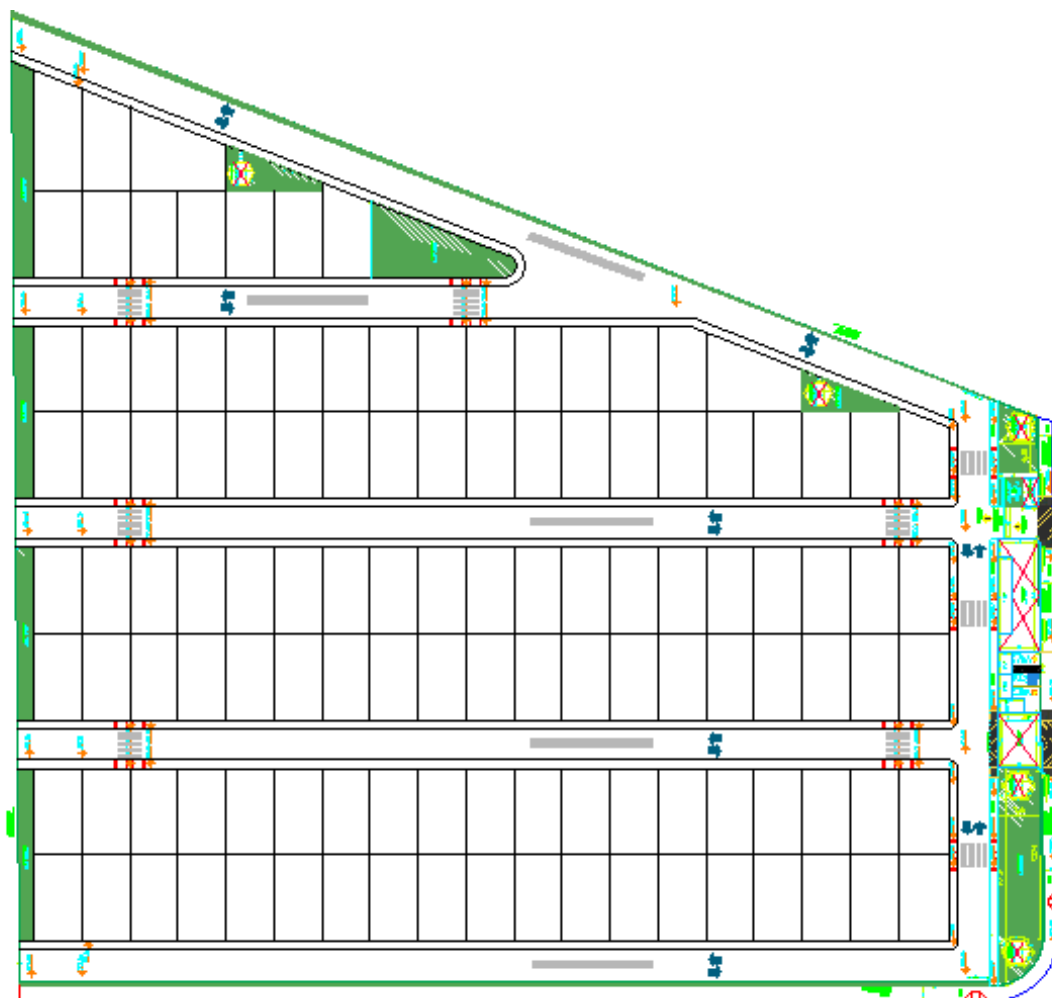
O município de Americana foi pioneiro na regulamentação municipal desta modalidade e já em 2018, ano seguinte a regulamentação federal, o Plano Diretor Físico e Urbanístico do município passou a contemplar esta modalidade de incorporação imobiliária. A empresa interessada, Jd. Pacaembu SPE Ltda., no ano de 2020 obteve a aprovação municipal do primeiro condomínio de lotes analisado pelo Grupo de Aprovação de Projetos Habitacionais, Graprohab, da Sec. de Habitação do Estado de São Paulo, a Vila dos Salgueiros, incorporada, executada e entregue aos adquirentes no mesmo bairro do presente empreendimento. Posteriormente também obteve aprovação para novo condomínio de lotes, a “Vila das Palmeiras”, atualmente aguardando a emissão do “Habite-se” pela municipalidade.

O presente empreendimento é, portanto, o terceiro condomínio de lotes incorporado pela empresa interessada, distinguindo-se dos dois primeiros apenas pela área maior (23.919m²) razão pela qual torna-se necessária a elaboração do presente estudo. O condomínio será composto de 120 unidades compostas por 125,25m² de área de uso privativo (“lote”) além de fração ideal correspondente a 72,47m²

das áreas comuns. As citadas áreas comuns serão compostas por via de circulação interna, portaria, guarita com vestiários, sanitários, quiosques, playground, jardins permeáveis, caixa d'água e lixeira, conforme quadro de áreas e projeto urbanístico abaixo:

QUADRO DE ÁREAS CONDOMÍNIO				
	ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	%	%
1	ÁREA DO LOTE	23.919,75	100%	
2	ÁREA PRIVATIVA (120 unidades condominiais – lotes)	15.223,00	63,65%	
3	ÁREAS DE USO COMUM	8.696,75	36,35%	100%
3.1	Área Comum – Lazer/Portaria/Lixeira	336,90	1,41%	
3.2	Vias de circulação interna	7.085,09	29,63%	
3.3	Área Permeável	1.274,76	5,32%	14,66%
4	TOTAL	23.919,75	100,00%	

QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÇÕES		
ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	%
TERRENO	23.919,75	100%
Á CONSTRUIR		
Portaria	10,35	
Vestiário/WC	7,40	
WC	11,99	
Reservação de Água	2,87	
WC - Espaço Gourmet	30,67	
TOTAL Á CONSTRUIR	63,28	0,26%
Á CONSTRUIR COBERTURA LEVE		
Espaço Gourmet	113,65	
Acesso de Veículos	72,89	
Quiosque 01	14,63	
Quiosque 02	14,63	
Quiosque 03	14,63	
Quiosque 04	14,63	
Quiosque 05	14,63	
Lixeira	13,93	
TOTAL CONSTRUIR COBERTURA LEVE	273,62	1,14%
TOTAL CONSTRUÇÃO	336,90	1,41%
OCUPAÇÃO	336,90	1,41%
LIVRE	23.582,85	98,59%



A dimensão “tempo” é de muita relevância na determinação dos impactos gerados pela incorporação de condomínios de lotes. A chamada “fase de implantação” ou “de obras” inclui apenas a infraestrutura interna (água, esgoto, galerias, pavimentos e rede elétrica) e mínima área construída referente a portaria, quiosques, sanitários, lixeira, etc. Estas obras demandam poucas máquinas e equipes relativamente pequenas e por consequência geram poucos resíduos, ruídos e demais incômodos. A não edificação das casas propriamente ditas pelo empreendedor, reduz drasticamente o prazo das obras, o número de pessoas envolvidas e consequentemente a geração de resíduos, ruídos e impactos à vizinhança. Ao final das obras não ocorre a ocupação imediata e simultânea dos futuros moradores, visto que as unidades habitacionais ainda não existem. Por serem aprovadas e edificadas pelos próprios adquirentes ao longo do tempo, sua ocupação tende a ser muito mais lenta, seguindo padrão semelhante ao que se verifica nos loteamentos. Essa distribuição do impacto de vizinhança no tempo atenua seus efeitos e permite à municipalidade maior oportunidade de ofertar os serviços e equipamentos demandados pela população adicional trazida à região pelo empreendimento.

2.1. Detalhamento dos Lotes

O projeto final resultou em 15.223,00m² de área total de lotes correspondentes a 63,64% da área útil do empreendimento, sendo 120 lotes de uso residencial com área mínima de 125,25m².

2.2. Sistemas de Lazer

Sistemas de Lazer (Lazer, Portaria e Lixeira) correspondem a 336,90m² ou 1,41% da área útil do empreendimento e foram distribuídos de forma a atender toda a área do empreendimento.

2.3. Áreas Permeável

Num total de 1.256,67m² (5,25% da área loteada).

2.4. Identificação, localização e descrição das principais vias de circulação adjacentes à atividade, em escala adequada;

O empreendimento será incorporado em lote já urbanizado localizado à Rua Dra. Zilda Arns Neumann, com testada lateral para a Rua André Santarosa, no Bairro Pacaembu. A referida gleba situa-se no extremo Noroeste do município com relação a região central, junto às divisas com os municípios de Limeira e Sta. Bárbara d'Oeste, constituindo-se como parte de um dos últimos vazios urbanos do município. As principais vias de acesso local adjacentes ao empreendimento são as Avenidas Jayme Feola e Luiz Bassette:



Os principais acessos do B. Pacaembu às demais regiões da cidade se dão pela Estrada da Balsa/Av. da Amizade, Av. Florindo Cibin e Av. São Jerônimo:



2.5. Zoneamento

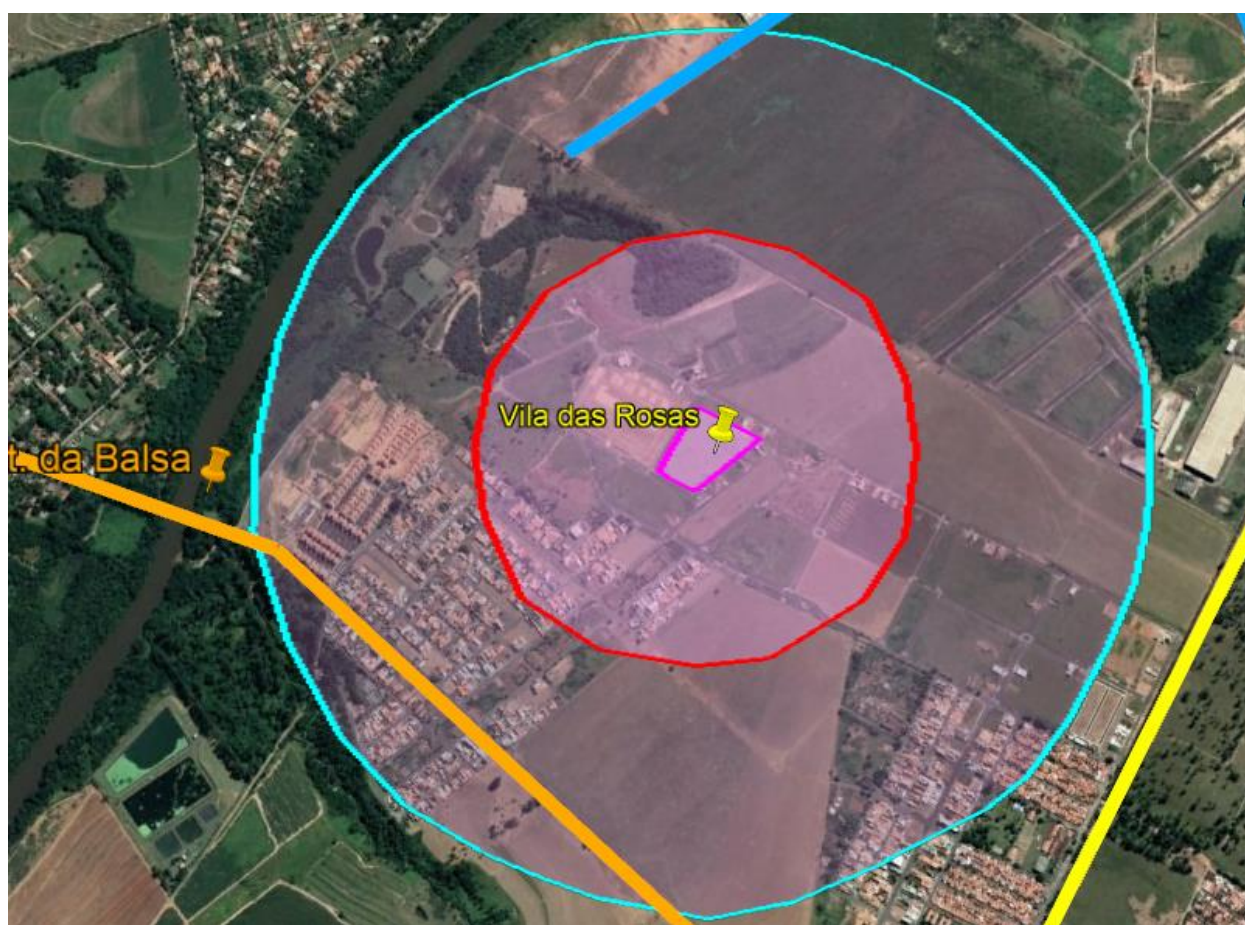
A gleba encontra-se majoritariamente em Zona Mista que se caracteriza pelo uso compartilhado de uso residencial, institucional, de comércio e serviços, com lotes de área mínima de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados) pra projeto de loteamento. Possui ainda pequena parcela de Unidade de Área Verde (UAV-ZM).



2.6. Delimitação da área de vizinhança sob influência da atividade, com justificativa e descrição da mesma.

A área de vizinhança do empreendimento pode ser caracterizada como aquela em que os impactos positivos e negativos do mesmo poderão ser percebidos, seja durante o período de implantação seja após sua conclusão e ocupação.

Para efeito do presente estudo foram delimitadas uma Área de Influência Direta com raio de 500m a partir do empreendimento e uma Área de Influência Indireta com raio de 1km a partir do empreendimento.



Área de influência direta (vermelho) e de influência indireta (azul)

4.1 Área de influência direta (AID).

Com raio de 500m a partir do empreendimento, a AID abrange as quadras mais próximas do próprio B. Pacaembu bem como do Jardim da Balsa. Esta região sente com maior intensidade os impactos decorrentes dos ruídos das obras durante a fase de implantação, bem como do aumento no volume de veículos circulantes nas ruas adjacentes na fase de ocupação. Também é mais afetada pelo impacto do empreendimento sobre a valoração dos imóveis contíguos.

4.2 Área de influência indireta (AII).

Com raio de 1.000m a partir do empreendimento, a AII abrange a totalidade dos bairros Pacaembu e Jardim da Balsa além de parte do Jardim das Orquídeas bem como as áreas ainda não urbanizadas lindeiras a estes bairros. Inclui ainda o Parque Aimaratá, empreendimento privado de conservação ambiental, turismo e lazer. Esta região sente com maior intensidade os impactos decorrentes da demanda por serviços e equipamentos públicos, além do aumento do volume de veículos nas vias coletoras de acesso à região.

1. Diagnóstico da área de vizinhança:

O presente estudo aborda os principais impactos positivos e negativos gerados sobre a área do entorno pelo empreendimento, desde a fase de obras de implantação e projetando para o período de ocupação. Foram analisados os impactos gerados sobre as dimensões a seguir apresentadas:

5.1 Adensamento populacional

O empreendimento ofertará 120 unidades condominiais unifamiliares acrescentando aproximadamente 372 pessoas à região, tendo por base a média de 3,1 habitantes por domicílio conforme a última média disponível para o município. (IBGE, Censo 2010). Todos os memoriais de cálculos relativos à infraestrutura do condomínio adotam, porém, uma média de 4 habitantes por unidade condominial, oferecendo cerca de 30% de margem de segurança em relação à ocupação efetiva esperada.

A modalidade de condomínio de lotes se caracteriza por projetos necessariamente horizontais, resultando em empreendimentos naturalmente de baixa densidade demográfica quando comparados aos empreendimentos verticalizados.

A baixa densidade populacional é o vetor determinante para a maioria dos impactos sobre a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos do entorno do empreendimento, de forma que o impacto negativo de demanda pode ser considerado baixo em relação a outras alternativas de ocupação.

5.2 Uso do Solo

A incorporação pretendida segue o previsto no projeto de parcelamento do solo aprovado para o Bairro Pacaembu, visto tratar-se de condomínio incorporado em lote urbano originalmente projetado com as dimensões atuais (não se trata de lote resultante de unificação de lotes menores) e destinado a esse fim específico. O empreendimento está, portanto, em perfeita consonância com o zoneamento da região (Zona Mista) e com as diretrizes de ocupação e aproveitamento determinados pela administração municipal.

Conforme já explicitado a opção por condomínio residencial horizontal reduz a densidade demográfica em relação a possível projeto vertical, minimizando os impactos negativos sobre a vizinhança, foco do presente estudo.

5.3 Valorização imobiliária

O empreendimento Vila das Rosas representa a incorporação de um condomínio de vanguarda em termos de ocupação urbana na região. Modalidade regulamentada há muito pouco tempo, o Condomínio de Lotes aplicado a empreendimentos populares une aspectos já consagrados como segurança e lazer exclusivo com a menor densidade demográfica e a liberdade de projetar a residência conforme as necessidades da família, antes exclusivos de projetos mais sofisticados.

O projeto prevê o cercamento do perímetro voltado para a via pública em gradil que permite a integração com o meio externo, transferindo ao entorno a valorização própria do empreendimento.

Evidencia-se que o empreendimento causará impacto positivo sobre a valorização dos imóveis adjacentes da vizinhança.

5.4 Vegetação e arborização

O empreendimento será incorporado em lote já urbanizado, desprovido de qualquer espécime arbóreo, à exceção da arborização urbana de suas calçadas. Por se tratar de lote urbanizado em loteamento aprovado pelo poder municipal, as áreas verdes, sistemas de lazer e calçadas públicas já atendem as exigências legais referentes a preservação vegetal e arborização. Da área interna comum do condomínio, 14,66% estão reservadas como área permeável que receberá arborização paisagística, superando em quase 50% o mínimo de 10% exigido pela legislação municipal.

Independente do nível de impacto sobre a vegetação e arborização, por determinação do PDFU o empreendimento, por afetar área superior a 15.000m², recolherá contribuição à Sec. Municipal de Meio Ambiente como medida compensatória pela alteração da paisagem atual.

Fica, portanto, evidenciado que o impacto do empreendimento em termos de arborização será positivo.

5.5 Equipamentos públicos urbanos.

Os equipamentos públicos urbanos conforme definidos pelo inciso V do artigo 223 do Plano Diretor Físico e Urbanístico do município compreendem *“o consumo de água e de energia elétrica, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos, gasosos e, ainda, as capacidades de vazão das redes de escoamento de águas pluviais e de esgotos sanitários, bem como das estações de tratamento de esgotos.”*

Por se tratar de empreendimento incorporado em lote urbanizado de loteamento recém-implantado, os aspectos de infraestrutura de rede de abastecimento de água, rede de coleta e afastamento de esgotos e rede de escoamento de águas pluviais já foram objeto de análise, aprovação e execução em dimensões e capacidades suficientes para suportar a demanda do empreendimento. O abastecimento de energia elétrica, de forma análoga, já foi previsto e aprovado pela CPFL quando do loteamento da gleba. Para aprovação do empreendimento em si, a CPFL novamente deverá certificar a

disponibilidade de energia elétrica bem como proceder à aprovação do projeto específico de distribuição interna do empreendimento.

No tocante ao impacto sobre os sistemas de águas e esgotos, vale ressaltar que a aprovação do empreendimento já obriga nos termos do PDFU os interessados a recolherem Contribuição de Taxa de Saneamento como forma de financiar eventuais medidas mitigatórias de impactos gerados por sua implantação. O projeto interno de galeria de águas pluviais do empreendimento contempla reservatório subterrâneo de retenção destinado a amortecer o escoamento de grandes volumes de precipitação concentrados em curtos períodos de tempo sobre a rede pública.

Referente à geração de resíduos sólidos urbanos (lixo doméstico) pelos futuros ocupantes do empreendimento, o mesmo é dotado de lixeira própria com espaço suficiente para caçambas destinadas a segregação de resíduos recicláveis e não recicláveis. O Bairro Pacaembu é servido pela coleta de resíduos municipais, que se beneficiará pela concentração, segregação e organização dos resíduos das 120 famílias em um único ponto de coleta.

As citadas redes de infraestrutura internas ao condomínio têm dimensões relativamente pequenas para o que é típico destes sistemas. Sua implantação demanda uma equipe modesta (uma máquina retroescavadeira e 5 a 6 pessoas tipicamente) e um prazo exíguo de tempo (6 a 8 semanas). Estas características tornam os impactos gerados durante a fase de implantação do empreendimento bastante discretas. Não o bastante, o Bairro Pacaembu, por ser muito recente (Termo de Conclusão de Obras emitido em Janeiro de 2021) possui índice de ocupação insignificante e portanto o empreendimento praticamente não possui moradores na AID.

Por último é válido salientar que no modelo tradicional de urbanização em quadras e lotes individuais, as redes de infraestrutura seriam repassadas à municipalidade a qual arcaria com sua manutenção. No presente caso, estas redes permanecem privadas e sua manutenção é de responsabilidade do condomínio, desonerando o poder público municipal.

Evidencia-se que o empreendimento não trará impactos negativos significativos sobre os equipamentos públicos urbanos, além daqueles já previstos quando de seu dimensionamento e implantação.

5.6 Equipamentos públicos comunitários

O presente estudo analisa a oferta de serviços de educação, saúde e lazer na região do entorno do estabelecimento. Por se tratar de empreendimento incorporado em lote urbanizado, o loteamento de origem, B. Pacaembu, em tese já contribuiu com o poder público para a ampliação destes serviços cedendo gratuitamente as áreas institucionais e sistemas de lazer nos termos da legislação.

Importante ressaltar que a natureza do empreendimento enquanto condomínio de lotes entregues não edificadas, distribui no tempo a efetiva mudança dos futuros proprietários para o empreendimento, automaticamente diluindo a demanda por estes equipamentos e serviços. Especificamente quanto aos Sistemas de Lazer, o condomínio oferece aos adquirentes espaços internos de uso privativo que tendem a reduzir a pressão sobre os equipamentos públicos do entorno.

5.6.1 Saúde

A região do entorno do empreendimento apresenta infraestrutura de saúde diversificada, contando com Unidades Básicas de Saúde, Núcleos de Estratégia de Saúde da Família além de Centros de Assistência Psicossocial (CAPS) e de Assistência Social (CRAS):

UBS Dr. Silvério Otaviano de Souza

Rua da Solidariedade, 1080

Jd. D. Rosa

UBS Gramado

Av. da Amizade, 2960

Parque Gramado

ESF PARQUE DA LIBERDADE

Av Serra do Mar, s/nº

Parque Liberdade

ESF Mario Covas

R. Aparecida Tognetta Bassette, 750

Jd. Mario Covas

CAPS Jd. D. Rosa

Rua Estevão Carlos Vicentini, 109

Jd. D. Rosa

CRAS São Jerônimo

Rua Carlos Vassalo, 370

Pq. S. Jerônimo

5.6.2 Educação

A região do entorno do empreendimento apresenta oferta de 11 escolas e creches municipais e 8 escolas estaduais a seguir relacionadas.

Escolas e Creches Municipais:

CIEP Prof. Anísio Spinola Teixeira

Rua Humberto Polo, 200

Parque São Jerônimo

Casa da Criança Aracy

Rua Emílio Colombo, 240

Parque São Jerônimo

EMEI Jacy

Rua Osni Martinelli, 37

CDHU Mario Covas

Creche Municipal CAIC

Rua dos Ideais, s/nº
Jardim da Paz

CAIC Prof. Sylvino Chinelatto

Rua dos Ideais, s/nº
Jardim da Paz

EMEF Darcy Ribeiro

Rua da Igualdade, 65
Jardim da Paz

Casa da Criança Maira

Rua Alfredo Spínola de Mello, 248
Parque Gramado

Casa da Criança Arapiranga

Rua da Esperança, 50
Jardim da Paz

Casa da Criança Juriti

Rua dos Solimões, 850
São Roque

Casa da Criança Bitu

Rua China, 271
Parque das Nações

Creche Municipal Wanda Polo Muller

Av. Serra do Mar, 450
Parque da Liberdade

Escolas Estaduais:

E.E. Prof. Luiz Hipólito

Rua João Batista Bazanelli, s/ nº
Vila Dainese

E.E. Prof. Alcindo Soares do Nascimento

Rua Dinamarca, 531
Jd. Paulistano

E.E. Profª Maria José de Mattos Gobbo

Rua Coelho Neto, 650
Vila Amorim

E.E. Prof. Marcelino Tombi

Rua dos Solimões, 780
Jd. São Roque

E.E. Profª Maria do Carmo Augusti

Rua Cyra de Oliveira Petrin, 585
Jd. Mario Covas

E.E. Profª Niomar Aparecida Mattos Gobbo Amaral

Rua Alfredo Spinola de Mello, 200
Parque Gramado

E.E. Prof. Wilson Camargo

Rua Florindo Cibirin, 3424
Parque das Nações

E.E. Profª Sebastiana Paie Rodella

Rua Serra da Canastra, s/ nº
Parque da Liberdade

5.6.3 Cultura e Lazer

A região do entorno do empreendimento é caracterizada por bairros populares implantados previamente a legislação que exige a execução dos Sistemas de Lazer (praças públicas) pelo próprio loteador. Como resultado, estes espaços nos Bairros Jd. das Orquídeas, Pacaembu e Balsa I e II encontram-se até hoje não implantados. Em maior ou menor grau foram inclusive objeto de invasão pelos moradores das casas mais próximas que estabeleceram hortas, jardins e áreas de lazer privativos ou mesmo quiosques de uso comercial privado.

A região possui como diferencial de espaço de lazer o Parque Aimaratá, empreendimento privado de preservação ambiental, lazer e esportes de aventura. Apresenta suas áreas de preservação totalmente recompostas ambientalmente com plantios de espécies nativas iniciados há cerca de 20 anos, dotados de trilhas, tanques para prática de pesca esportiva, equipamentos de arvorismo e serviços de alimentação.

O fato do condomínio oferecer aos seus ocupantes espaços de lazer internos, reduz a demanda pelos espaços de lazer públicos ainda não implantados, hoje talvez a maior carência na região da vizinhança do empreendimento.

Conforme já mencionado, por se localizar em lote urbano do Bairro Pacaembu, o mesmo já ofertou contribuição nos termos da legislação aos sistemas de educação, saúde e lazer através da doação de áreas institucionais e sistemas de lazer.

Ainda quanto aos impactos sobre os Equipamentos Públicos Comunitários, vale ressaltar que a aprovação do empreendimento já obriga nos termos do PDFU os interessados a recolherem contribuição ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano como forma de financiar eventuais medidas mitigatórias de impactos gerados sobre estes equipamentos.

Por último cabe reafirmar que o impacto gerado pela demanda dos futuros moradores sobre os equipamentos públicos comunitários dilui-se no tempo, à semelhança do que ocorre nos loteamentos e de forma muito mais branda do que ocorre nos condomínios edificados, em que praticamente a totalidade

dos moradores ocupa o empreendimento simultaneamente, demandando imediatamente vagas em escolas e creches, consultas e exames na rede pública de saúde, praças bem mantidas, além de água, energia, coleta de lixo, transporte, segurança e coleta de resíduos e esgotos.

5.7 Sistema Viário e Transporte

Por ser proposto para incorporação em lote urbano de loteamento regularmente aprovado, o empreendimento é servido por sistema viário desenvolvido em perfeita consonância com o PDDI e com o PDFU. A quadra específica do empreendimento está delimitada pelas duas maiores avenidas do Bairro Pacaembu, a saber Av. Luiz Bassette e Av. Jayme Feola, o que favorece o fácil escoamento do trânsito local.

Quanto a conexão com as demais regiões do município, a principal via histórica de ligação sempre foi a Estrada da Balsa/ Av. da Amizade, com a Av. São Jerônimo constituindo via secundária, mas de difícil acesso por vias não pavimentadas. A recente extensão da Av. Florindo Cibirin até o Pq. da Liberdade acrescentou importante alternativa às duas vias anteriores. Medidas mitigadoras e compensatórias já demandadas de outros empreendimentos de maior impacto, garantirão a pavimentação da Av. Doosan, conectando definitivamente as vias Estrada da Balsa/Av. da Amizade com Av. Florindo Cibirin/São Jerônimo, tornando o sistema de acesso ao restante do município mais eficiente e flexível.

Em termos de transporte público, as linhas de ônibus municipais ainda não contemplam até a presente data o Bairro Pacaembu, em função de seu ainda baixo índice de ocupação, inferior a 1% da população futura estimada. Contribuem ainda para a baixa pressão de demanda por transporte coletivo o padrão socioeconômico dos adquirentes dos lotes individuais de 300m² do bairro bem como das unidades em condomínios residenciais horizontais, considerados superiores aos conjuntos populares verticalizados. Neste sentido o empreendimento tende a não causar impactos significativos sobre a infraestrutura viária e de transporte da região.

O número de unidades do empreendimento dispensa a elaboração de projeto enquanto Polo Gerador de Tráfego ainda que demande o recolhimento de contribuição enquanto medida mitigatória e compensatória dos eventuais efeitos negativos gerados sobre o sistema viário.

5.8 Emissão de ruídos e vibrações

As obras de implantação do empreendimento necessariamente produzem ruídos e sons que impactam a vizinhança adjacente, a despeito de seu porte relativamente pequeno e rápida execução. São, porém, de fácil mitigação através da manutenção adequada das máquinas empregadas e, em especial, o respeito a execução dos trabalhos exclusivamente em horário comercial (2ª a 6ª feira das 7:30h às 17:00h, sábados da 7:30h às 12:30h).

O maior impacto potencial aos vizinhos adjacentes advém do uso de rolo compactador vibratório durante a pavimentação das vias internas. O uso da função vibratória em trechos diretamente adjacentes a construções vizinhas tem potencial para provocar fissuras e rachaduras nestas, a depender de fatores como duração do emprego do equipamento, umidade do solo, qualidade estrutural da construção, dentre outras. A medida mitigatória que se impõe é o não emprego da função vibratória do rolo compactador nos trechos diretamente adjacentes às construções vizinhas.

5.9 Impactos socioeconômicos

A incorporação do presente empreendimento apresenta uma série de impactos positivos do ponto de vista socioeconômico para a região de sua vizinhança, dentre os quais destacamos:

- a. Consumo de materiais e serviços de construção civil, muitos destes oriundos do comércio e prestadores de serviço da região do entorno;
- b. Aumento da ocupação do B. Pacaembu com benefícios a segurança, organização social, etc.
- c. Oferta de moradias populares de alta qualidade, com baixa densidade, segurança e conforto, dimensionadas de acordo com as necessidades e capacidades de cada adquirente.

6 Análise dos impactos positivos e negativos do empreendimento sobre a vizinhança

Os impactos negativos evidenciados no presente estudo são aqueles decorrentes da incorporação de condomínio em qualquer lote previamente urbanizado por parcelamento de solo na modalidade de loteamento regular. Em muitos aspectos o Condomínio de Lotes apresenta impactos positivos em comparação com outras formas de urbanização e incorporação.

A natureza do empreendimento enquanto Condomínio de Lotes implica uma baixa densidade populacional da qual decorre uma sempre limitada demanda sobre a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos do entorno.

As obras de infraestrutura interna serão de pequena dimensão e de execução muito rápidas, mobilizando poucas pessoas e máquinas. Ocorrem, portanto, de maneira “discreta” em um bairro muito recente e de baixíssima taxa de ocupação.

Quando comparada com a infraestrutura urbana de loteamentos tradicionais, as do Condomínio de Lotes permanecem privadas e sua manutenção futura não onera a municipalidade.

A ocupação paulatina do Condomínio de Lotes, em que os adquirentes são responsáveis pela aprovação e construção de suas próprias casas, segue o ritmo de ocupação lenta dos loteamentos populares. Ao contrário dos condomínios edificadas, não ocorre a ocupação simultânea de todas as unidades com impacto sobre a vizinhança de maneira pontual e concentrada.

O empreendimento é lindeiro às duas principais avenidas do bairro, e todo sistema viário da região vem recebendo melhorias contínuas em suas vias coletoras e arteriais. Há melhoramentos futuros já contratados com outros empreendimentos de maior impacto que devem garantir a adequada fluidez e flexibilidade de acesso às demais regiões do município.

7 Conclusão

Por força de parâmetro estabelecido no Plano Diretor Físico e Urbanístico do município, incorporações de condomínios residenciais em áreas superiores a 15.000m² (quinze mil metros quadrados) estão obrigadas à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança com vistas a determinar a natureza, magnitude, duração e relevância destes.

Tendo em vista as análises elaboradas no presente estudo, pode-se concluir que dadas as dimensões e, especialmente, a natureza do empreendimento enquanto Condomínio de Lotes, os impactos negativos do mesmo sobre a vizinhança serão de baixa intensidade, em especial se comparados a outras alternativas de incorporação como condomínios verticalizados ou mesmo horizontais, porém entregues já edificados.

Considerando que o empreendimento já está sujeito ao recolhimento de taxas de mitigação e compensação de seus impactos para os setores de água e esgoto, viário e transportes, meio ambiente e desenvolvimento urbano em geral, o presente estudo nada apontou que recomendasse sua não aprovação ou mesmo a adoção de medidas adicionais de mitigação e compensação de impactos.

8 Identificação dos Responsáveis pelo Estudo

Profissional: Carlos Eduardo Yoshimine de Oliveira

ENGENHEIRO CIVIL

CREA Nº 5070114935

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART N.º 28027230231087294

Profissional: Claudemir Jose de Oliveira

ENGENHEIRO AMBIENTAL

CREA Nº 5062869460

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART N.º 28027230231096376

Profissional: Marcello Aparecido Constancio

ARQUITETO

CAU N.º A266803-3

REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – RRT N.º SI13282012I00CT001

8 Anexos

Anexo 1: Matrícula 144.896

Anexo 2: Projeto urbanístico

Anexo 3: Projeto drenagem pluvial

Anexo 4: Rede distribuição de água

Anexo 5: Rede coleta de esgotos

Anexo 6: ARTs e RRT

Americana, 23 de agosto de 2023.

Jardim Pacaembu SPE Ltda.
CNPJ 25.158.580/0001-70