

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
PARA ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO DE ÁREA ESPECÍFICA DE
CS1 PARA CS2
E FUTURA LIBERAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE UM
CONJUNTO COMERCIAL**

1-APRESENTAÇÃO:

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) objetiva promover uma análise dos possíveis impactos causados na área vizinha ao empreendimento pretendido, para fins alteração de zoneamento de área específica e futura liberação de construção de um conjunto comercial, através do levantamento e avaliação das diferentes variáveis que o compõem, conforme previsto no Plano Diretor do Município de Guaratinguetá, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal; do Capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001-Estatuto da Cidade.

Tal relatório poderá revelar medidas mitigadoras de possíveis impactos causados na vizinhança, previamente à emissão de aprovação de projetos e habite-se, a fim de primar pela qualidade de vida da população vizinha. Conforme art. 89 da lei LEI COMPLEMENTAR Nº 23, de 09 de junho de 2006, o EIV analisará os efeitos, positivos ou não, do empreendimento quanto a:

I – adensamento populacional;

II – uso e ocupação do solo;

III – valorização imobiliária;

IV – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V – equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, asfaltamento e tratamento de esgotos e líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI – equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII – sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII – poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX – vibração;

X – periculosidade;

XI – geração de resíduos sólidos;

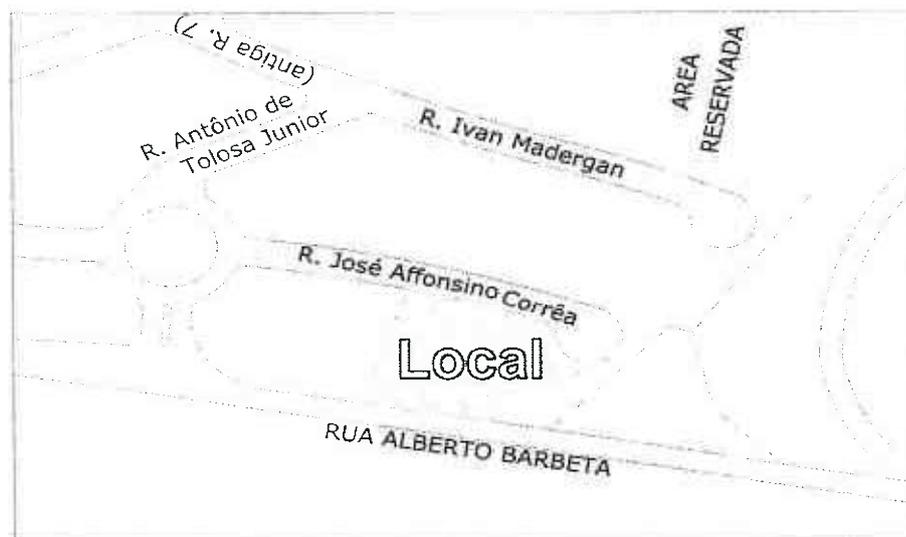
XII – riscos ambientais; e

XIII – impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

2. IDENTIFICAÇÃO DA OBRA

2.1 LOCALIZAÇÃO E ATUAL ZONEAMENTO

O empreendimento está localizado em Zona V-6 (Imagem1 e 2) no quadro urbano do município de Guaratinguetá, Estado de São Paulo , localizado a Rua Alberto Barbeta, 1562, Bairro Village Mantiqueira, Guaratinguetá, S.P., com área territorial de 4.651,54m², lançado à Inscrição Cadastral 0610907500.



(Imagem 1)



(Imagem 2) Imagem Google Earth 11/03/2021

Conforme Lei de Uso de Solo o imóvel em questão, estão permitidos os seguintes usos:

I-Residencial R1a - Compreende habitações unifamiliares com apenas uma unidade residencial;

XI – Institucional – INS - Compreendem: Áreas de uso público destinado a instalação de equipamentos urbanos e comunitários tais como asilos, orfanatos, albergues, igrejas e estabelecimentos congêneres, mantidos pelo poder público ou por entidade civis, sem fins Lucrativos. (Alteração promovida pela Lei Municipal nº 4.032 de 24 de abril de 2008 - artigo 3)

IX - Comércio e Serviços em Geral - CS1 - Compreendem: a) Estabelecimentos de comércio ou serviços, não enquadrados nas categorias CS5, CS4, CS3 e CS2. b) Depósito de tintas e/ou pneus, com espaço coberto dedicado a esta atividade com área inferior a 200,00 m², estoque máximo de 250,00 m³ e empilhamento máximo com altura de 2,50 m. c) Depósito de botijões de gás, com no máximo 20 unidades de 13 kg cada. (Alteração promovida pela Lei Municipal nº 2.208 de 14 de dezembro de 1990 - artigo 5)

3. O EMPREENDIMENTO

O empreendimento, objeto deste estudo, localiza-se em uma das áreas mais nobres da cidade de Guaratinguetá/SP, conta com uma área construída de 2.399,10m².

O conjunto comercial contará com uma loja de departamentos, uma farmácia, uma pizzaria e uma sorveteria, onde todos poderão usufruir das 77 vagas para automóveis integrantes deste projeto.

3.1 ÍNDICES DE APROVEITAMENTO

O CA (Coeficiente de Aproveitamento) do empreendimento permitido é de 9.303,08m² sendo o efetivo de 2.399,10m². A TO (Taxa de Ocupação) do empreendimento permitida é de 2.790,92m², sendo o efetivo de 1.607,60m², com uma área permeável de 529,65m².

Segue tabela com índices urbanísticos permitidos para a Zona em que se classifica.

ÍNDICES	PERMITIDO	EFETIVO
CA	2x=9.303,08m ²	2.399,10m ²
TO	60%= 2.790,92m ²	1.607,60m ²
PERMEABILIDADE	Mínimo 10%= 465,15m ²	529,65m ²

3.2 A ÁREA INFLUÊNCIA NO ENTORNO

Sob o ponto de vista de interações com o ambiente circunvizinho, destaca-se que o empreendimento está localizado em uma das regiões mais nobres da cidade de Guaratinguetá.

Nas proximidades podemos destacar os seguintes locais de destaque da região:

- 1-Ciube Itaguará (pouco mais de 1 km de distancia)
- 2-Posto de gasolina (300 metros de distancia)
- 3-Academia (500 metros de distancia)
- 4-Padaria (300 metros de distancia)
- 5-Loja de Materiais para construção
- 6-Oficina mecânica (400 metros de distancia)
- 7- Dois novos condomínios fechados (menos de 1 km de distância)
- 8-Salões de Festas e eventos

Sendo um empreendimento de alto padrão tornará a região mais nobre, ajudando a melhorar a valorização imobiliária do entorno.

Quanto ao tráfego, considerando que a região não contempla escolas ou hospitais e as ruas são amplas e ainda existem diversos terrenos vazios, o impacto será mínimo na região, pois apesar de bairros nobres no entorno, possui pouca área de serviço/apoio, o que o empreendimento visa solucionar.

4. INFRAESTRUTURA, SANEAMENTO E ABASTECIMENTO

4.1 Rede de Esgoto:

O abastecimento de água será fornecido pela concessionária local (SAEG), que poderá atender o empreendimento, pois o local possui infraestrutura para tal uso.

4.2 Rede de água Potável:

O abastecimento de água será fornecido pela concessionária local (SAEG), que poderá atender o empreendimento, pois o local possui infraestrutura para tal uso.

4.3 Rede de Energia Elétrica:

A energia é abastecida pela concessionária local EDP BANDEIRANTE, que poderá atender o empreendimento, pois o local possui infraestrutura para tal uso.

4.4 Rede de gás:

O empreendimento será abastecido pelo sistema cilindros que ficarão em local apropriado, que será reabastecido conforme a necessidade através de caminhão próprio do fornecedor.



5. Parâmetros Ambientais

O empreendimento será construído dentro do mais rigoroso processo em respeito ao meio ambiente.

O projeto do empreendimento será executado de forma à gerar economia de água e energia

CARACTERIZAÇÃO DO RESÍDUO

RESÍDUOS CLASSE A:

Obra será executada de forma que seus resíduos de CLASSE A, que quase na sua totalidade utilizados na própria obra. (Blocos, areia, etc)

RESÍDUOS CLASSE B:

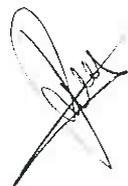
Em quase sua totalidade, resíduos da CLASSE B (Madeira, ferro, papel, etc), são praticamente reutilizados na própria obra, do começo ao final, gerando pouco resíduo.

RESÍDUOS CLASSE C: Caso haja descarte deste tipo de resíduo (gesso), será acondicionado separadamente e destinado a locais licenciados pela CETESB.

RESÍDUOS CLASSE D: Caso haja descarte deste tipo de resíduo (óleo, solvente, etc) será acondicionado separadamente e destinado a locais licenciados pela CETESB.

Os resíduos gerados durante a obra serão triados na origem, durante a execução das atividades e encaminhados desta forma para armazenagem em caçambas de aço específicas e identificadas. Os locais de armazenamento serão instalados em pontos de fácil acesso, facilitando dessa maneira o acondicionamento e coleta dos resíduos. Nas caçambas não serão misturados os resíduos, sendo armazenados por classe e/ou tipo de material. Todos os funcionários envolvidos no processo de construção serão capacitados para a correta realização da triagem dos resíduos.

Todo transporte de destinação final dos resíduos foram e estão sendo realizados por empresas devidamente autorizadas e registradas nos órgãos competentes.



6. CONCLUSÃO:

6.1- QUANTO AO IMPACTO DIRETO DO EMPREENDIMENTO

ADENSAMENTO POPULACIONAL: O adensamento populacional futuro, ocorrerá e será benéfico, pois atende aos anseios de todas as prefeituras do país que é ocupar os espaços vazios das regiões centrais das cidades, pois já possui infraestrutura e precisa ser ocupada. Por se tratar de uma região altamente ocupada por residências e com poucos serviços, faz com que seus terrenos fiquem mais tempo desocupados pela longa distância até os serviços mais próximos.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: O uso e ocupação do solo não estão em conformidade com a legislação municipal, por esse motivo se fez necessário este relatório como veremos na sequência.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: Não haverá comprometimento na capacidade do poder público em atender à nova demanda por serviços comunitários, pois os mesmos já estão presentes no local.

EQUIPAMENTOS URBANOS: Durante as obras serão respeitados a geração e descartes de resíduos, após a entrega do empreendimento haverá coleta seletiva do lixo.

IMPACTO SÓCIO-ECONÔMICO: Haverá um aumento considerado na oferta de empregos gerados pela construção do empreendimento. Não se prevê quebra das relações sociais existentes, mas alterações nestas relações, pela elevação dos padrões sócio-econômicos.

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: O mercado imobiliário nas áreas de vizinhança deverá se compatibilizar naturalmente às novas relações de oferta e procura a se estabelecerem, apontando para valorização geral dos terrenos e imóveis.

IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO: Trata-se de uma via de acesso para vários bairros como: Village Santana, São Dimas, Village Mantiqueira, Colônia do Piagui, Residencial COOPEMI, entre outros, com isso podemos observar que a área já possui grande volume de carros em sua via, onde esses moradores precisam se dirigir à região central da cidade para poder ter acesso aos serviços que o empreendimento pretende oferecer, por isso a execução do empreendimento não afetará a região em que será desenvolvido, como desafogará a região central da cidade.

PAISAGEM URBANA: O empreendimento insere-se na paisagem local de forma harmoniosa com seu entorno e a cidade. O espaço projetado terá como resultado um ambiente amplo, ajardinado, com clima ameno e projetado de acordo com normas urbanísticas que prezam a qualidade ambiental.

DURANTE AS OBRAS: O empreendimento apresenta áreas disponíveis para carga e descarga.

Do material resultante do movimento de entulho, parte será armazenada no canteiro de obras para reutilização e o restante despejado em áreas licenciadas pela Prefeitura. O mesmo ocorre com outros resíduos em que parte é reutilizada e outra despejada em áreas licenciadas pela Prefeitura.

Os demais materiais inservíveis (lixo orgânico) são acondicionados em caçambas estacionárias e retirados por empresa especializada.

Produção de ruído: A poluição ambiental gerado por ruído dos equipamentos e máquinas utilizados nos canteiros de obra é inevitável. Entretanto, considerando que a utilização é temporária e inconstante notadamente o impacto causado à vizinhança é reduzido. Além disso, são respeitados os horários permitidos pela legislação para produção de ruídos.

Esgotamento sanitário: O esgotamento sanitário dos canteiros de obra é direcionado para a rede de esgotamento do empreendimento que é interligada à rede da concessionária.

Qualidade do ar: A poluição ambiental de uma obra é inevitável, entretanto ocorre em menor intensidade, tendo em vista que as equipes da construtora procurarão tomar medidas preventivas para controle da geração de poeira e sujeira. Outros produtos geradores de poluição do ar não são utilizados no canteiro.

Geração de empregos e arrecadação de impostos: As obras do empreendimento contribuirão para geração de empregos com um efetivo de aproximadamente 50 postos de trabalho direto, sem contar com os indiretos. Sendo um empreendimento de médio porte e alto padrão irá gerar um aumento na arrecadação de impostos para a prefeitura.



6.- QUANTO A ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO PROPOSTO

A área deste estudo está classificada, de acordo com a Lei de uso e Ocupação de Solo através da Lei Municipal n.º 1.925/86 22 de outubro de 1986 (Atualização: ABRIL 2014), como residencial (R1), institucional (INS) e Comércio e Serviços em Geral – (CS1).

Como na lei acima citada, de tempos em tempos, a maioria delas precisam de uma revisão ou adequação ao cenário atual de cada cidade.

O adensamento populacional nas cidades quase sempre acontece de forma diferente ao projetado, por isso a necessidade de revisões periódicas, para que atendam melhor aos munícipes e visitantes.

Essa área de estudo, já foi objeto de alteração de uso, pois em seu projeto original, esta seria apenas de uso exclusivo residencial, porém após solicitações, se fez necessária alteração e liberação de serviços na área, o que naquele momento atendeu às necessidades da região e seu entorno.

A cidade de Guaratinguetá, como a maioria dos municípios do Brasil, tem o problema de que várias de suas áreas centrais com lotes sem uso (espaços vazios), fiquem assim por muito tempo, pois seus proprietários utilizam da especulação imobiliária para retardarem a venda ou edificação da área, o que faz com que surjam cada vez mais loteamentos nos limites dos municípios, pois acabam faltando lotes para edificação. Apesar dos novos empreendimentos contarem com a iniciativa privada para sua construção é o poder público que precisa arcar com transporte público, equipamentos médicos, escolas e manutenção das vias.

A área deste estudo está exatamente no meio desta discussão, pois está numa área com quase sua totalidade de residências e poucas áreas comerciais. A alteração de zoneamento desta área não só trará benefícios para o bairro em que está inserido, mas também para os bairros vizinhos. Um exemplo disso é o bairro que está em frente ao bairro Village Mantiqueira, o bairro Jardim Bela Vista II (*Imagem 3*), com mais de 50% dos lotes vazios, pois ali não há infraestrutura para atender aos munícipes, o que faz com que procurem bairros mais distantes do centro, porém com mais infraestrutura comercial.





(Imagem 3) Imagem Google Earth 11/03/2021

Outro benefício que trará é a redução do tráfego central da cidade, pois moradores do entorno não mais serão obrigados a ir para áreas centrais ou bairros altamente adensados para usufruir dos serviços oferecidos pelo empreendimento e demais serviços que irão se instalar no futuro.

Com todas as informações acima, o relatório mostra que o empreendimento e a alteração de zoneamento com inclusão do CS2 (*VIII - Comércio e serviços geradores de tráfego - CS2 - Compreendem: a) Lojas de departamentos, supermercados e centros de compras, com área construída superior a 1.200,00 m²; b) Estabelecimentos de comércio atacadista ocupando lotes de área superior ou igual a 1.000,00 m² e inferior a 5.000,00 m²; c) Estabelecimentos de comércio de veículos motorizados ou máquinas de grande porte com área construída superior a 2.000,00 m²; d) Locais para feiras ou exposições com área construída superior a 2.000,00 m²; e) Estádios ou praças de esportes com área de terreno superior a 2.000,00 m²; 30 f) Estacionamento ou garagens de firmas transportadoras; g) Circos, Parque de diversões e congêneres; h) Hospitais, Prontos-Socorros e Ambulatórios com área construída superior a 1.000,00 m² i) Hipódromos, Autódromos e congêneres*) não acarretarão impactos negativos à vizinhança local e melhorará a vida não só a vida dos munícipes de um bairro, mas da cidade como um todo.

Guaratinguetá, 11 de Março de 2021.



Antonio Cesar Naves Lemos
Proprietário
CPF:740.291.936-68



Alberto Gonçalves Pasquoto
Arquiteto e Urbanista
CAU A130743-6
RRT 10560878