

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

Edifício de uso Residencial

Jundiaí - S.P.

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança Relatório de Impacto de Vizinhança

EIV/RIV

Empreendimento
MIRANTE - JUNDIAÍ

Empreendimento: DBG – 02 – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Local: Rua Paris, nº 351 e Avenida Samuel Martins, bairro Vila São Sebastião.
CEP: 13.202-020
Município: Jundiaí - S.P.

Responsável: Flávia Tarricone
CAU: A31139-1
RRT: 2005073
Jundiaí, 12 de fevereiro de 2014.

Sumário

1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	4
2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU GRUPAMENTO DE EDIFICAÇÕES).....	5
3. DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO / ÁREAS PÚBLICAS.....	18
4. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE VIZINHANÇA.....	19
5. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE VIZINHANÇA.....	19
6. SISTEMA CONSTRUTIVO DO EMPREENDIMENTO	28
7. AVALIAÇÃO DO IMPACTO NA INFRAESTRUTURA URBANA	30
8. AVALIAÇÃO DO IMPACTO AMBIENTAL NA ÁREA DE VIZINHANÇA	34
ANEXO 01.....	37
A - MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	37
B - IPTU.....	37
ANEXO 02.....	38
- LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	38
- PROJETO DE TERRAPLENAGEM	38
ANEXO 03.....	39
- PROJETO ARQUITETÔNICO	39
ANEXO 04.....	40
- ESTUDO DE SOMBRAS.....	40
ANEXO 05.....	41
MAPA DE DRENAGEM	41
ANEXO 06.....	42
MAPAS E CERTIDÃO DE USO DO SOLO	42
ANEXO 07	43
MAPA DE CANTEIRO DE OBRAS	43
ANEXO 08.....	44
CERTIDÕES DAS CONCESSIONÁRIAS	44
ANEXO 09.....	45
EQUIPAMENTOS URBANOS	45

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

Edifício de uso Residencial

INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança que segue, foi elaborado para edificação de uso residencial.

É apresentado em decorrência de determinações da legislação municipal vigente visando atender, primeiramente, a Lei Municipal de Jundiaí nº. 7.763, de 18 de outubro de 2011, que dispõe sobre “O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV”.

O EIV/RIV “são instrumentos de análise que servem para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno ou à comunidade em geral, no âmbito do Município”, e determina a obrigatoriedade de sua apresentação os itens descritos em seu Art. 2º § 1º e para o empreendimento em questão consta:

Inciso II, alínea “c” do Artigo II: “projetos ou empreendimentos para fins de serviço de grande porte, ou seja, com área construída igual ou superior a 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados de construção), independente do uso”.

Segue o presente estudo para apreciação e análise com os objetivos descritos no Art. 1º § 2º incisos I, II e III da presente Lei que diz:

- I – avaliar a pertinência da implantação do empreendimento quanto à adequação ao local;
- II – definir as medidas mitigadoras aos impactos identificados;
- III – definir as medidas compensatórias necessárias.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 – Identificação do empreendimento:

Empreendimento MIRANTE - JUNDIAÍ

1.2 – Identificação de qualificação do empreendedor:

Nome do empreendedor:

DBG – 02 – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 18.900.018/0001-05

Endereço: Avenida Faria Lima, 2413 - 3º andar, cj 32 - sala B – Jardim Paulistano

CEP: 01.452-000

Responsável: Tobias Bremer

CPF: 214.209.488-06

RG: VO913232

Email: tobias.bremer@hausbau.com.br

Telefone: (11) 3031-30-34

Endereço: Avenida Faria Lima, 2413, 3º andar, cj 32 - sala B – Jardim Paulistano

CEP: 01.452-000

1.3 – Identificação do profissional responsável técnico pelo EIV/RIV:

Nome: Flávia Tarricone

Endereço: Rua Carlos Salles Block, 658 – sala 18.

Telefone: (11) 4522-0762 / (11) 99791-7120

E-mail: flaviatarricone@hotmail.com

CAU: A31139-1

RRT: 2005073

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU GRUPAMENTO DE EDIFICAÇÕES).

2.1 – Nome do empreendimento:

DBG – 02 – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

2.2 - Localização e dimensões do empreendimento (área total, área parcelada, área construída, área institucional, área verde):

O empreendimento está localizado no Município de Jundiaí – SP, e será implantado em terreno situado entre a Rua Paris, nº. 351 e a Avenida Samuel Martins.



Figura 01 - Local do empreendimento

O terreno está registrado em nome dos empreendedores junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, matriculado sob os nº 108.672 e 108.667, e cadastrado junto à prefeitura do município de Jundiaí sob o nº de contribuinte: 11.117.0035 e 11.117.0036. (IPTU) (Anexo 01)

O terreno é designado como lote C e D, onde o lote C possui uma área de 9.094,49m² e o lote D possui área de 6.876,45m² totalizando em um terreno de 15.970,94m² e área construída de 31.883,65m².

O empreendimento é designado como edificação vertical para uso residencial, sendo, apartamentos de 57,35m², contendo 02 dormitórios (sendo 01 suíte), sala, cozinha,

banheiro e área de serviço. E apartamentos de 70,75m², contendo 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala, cozinha, banheiro social e área de serviço. A Edificação é composta por 04 subsolos, 1 pavimento térreo e 11 pavimentos tipo. Do nível do piso do térreo até a cobertura das caixas d'água a altura total da edificação é de 33,60 metros. Totalizando 274 unidades divididas em 03 torres.

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO	15.970,94
ÁREAS DOS PAVIMENTOS	
5º SUBSOLO	
ÁREA DE USO COMUM BICICLETÁRIO	48,26
ESTACIONAMENTO- A.COMUM	975,74
4º SUBSOLO	
ÁREA DE USO COMUM BICICLETÁRIO	48,26
ESTACIONAMENTO- A.COMUM	1.163,90
3º SUBSOLO	
ESTACIONAMENTO- A.COMUM	1.934,42
2º SUBSOLO	
ESTACIONAMENTO- A.COMUM	2.180,34
1º SUBSOLO ESTACIONAMENTO	
ÁREA DE USO COMUM ESTACIONAMENTO	3.041,36
ÁREA DE USO COMUM- ADMINISTRAÇÃO E VESTIÁRIOS	38,90
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO	9.431,18
TERREO	
ÁREA DE LAZER CONDOMINIAL BLOCO2	25,22
ÁREA COMUM BLOCO 02	181,10
ÁREA PRIVATIVA BLOCO 02	380,25
ÁREA DE VARANDAS BLOCO 2	35,83
ÁREA DE LAZER CONDOMINIAL BLOCOS 01 E 03	389,08
ÁREA COMUM BLOCO 01 e 03	713,89
ÁREA PRIVATIVA BLOCO 01 e 03	493,26
ÁREA DE PRIV. VARANDAS BLOCO 01 E 03	48,63
ÁREA RESEVATÓRIOS DE AGUA POTÁVEL	25,14
ÁREA COMUM ESTACIONAMENTO	49,08
ÁREA DE LAZER COBERTA	481,57
PORTARIAS	62,49
TOTAL TERREO	2.885,54
PAVIMENTO TIPO	
ÁREA COMUM BLOCO 02	651,46
ÁREA PRIVATIVA BLOCO 02	4949,824
ÁREA DE VARANDAS BLOCO 2	530,728
ÁREA COMUM BLOCO 01 E 03	1.429,34
ÁREA PRIVATIVA BLOCO 01 E 03	10.771,64
ÁREA DE VARANDAS BLOCO 01 E 03	1.070,96
TOTAL TIPO	19.403,96
PAVIMENTO ATICO	
ÁREA COMUM BLOCO 02	162,98
ÁREA COMUM BLOCO 01 E 03	
TOTAL ÁTICO	162,98
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	
	31.883,65
ÁREA DE LAZER DESCOBERTO NECESSÁRIA 5 % de 15.970,94	
	798,55
ÁREA DE LAZER DESCOBERTA PROJETO	
	1.200,01
ÁREA DE LAZER COBERTO NECESSÁRIA 5 % de 16.951,64	
	847,58
ÁREA DE LAZER COBERTA PROJETO	
	895,86
ÁREA VERDE E PERMEÁVEL PROJETO 21,9%	
	3.506,35

TIPOLOGIAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS			
BLOCO 2 =11 PAV.	tipologias	unid./tipo	total
	pavimentos tipo		
	3dormitórios	4	44
	2dormitórios	4	44
	tipologias térreo	unid./térreo	
BLOCOS 1 e 3 TÉRREO + 11 PAV.	3dormit.	4	4
	2dormit.	2	2
	pavimentos tipo		
	tipologias	unid./tipo	total
	3dormitórios	4	88
	2dormit.	1	22
	2dormit.	1	22
	2dormit.	2	44
	tipologia pav. Térreo		
	3dormit.	1	1
	2dormit.	1	1
	2dormit.	1	1
	2dormit.	1	1
TOTAL DE UNIDADES DE 3 DORMITÓRIOS			137
TOTAL DE UNIDADES DE 2 DORMITÓRIOS			137
TOTAL DE UNIDADES			274

Figura 02 - Quadro de áreas e tipologia das unidades habitacionais do empreendimento

O empreendimento possui um total de área permeável de 3.506,35 m² correspondendo a 21,90% do terreno atendendo legislações vigentes.

2.3 – Certidão de Registro Imobiliário atualizada:

A certidão anexa corresponde ao imóvel registrado no 2ºORI-Jundiaí.
(Ver Anexo 01)

2.4 – Compatibilização do projeto com o Plano Diretor do Município e legislação ambiental e urbanística vigente:

Conforme Leis 7.857/2012 e 7.858/2012 segue estudo de viabilidade arquitetônica do empreendimento:

Terreno:

Área: 15.970,94m² – 0,17ha

Classificação viária:

Rua Paris: Local 2

Possui diretriz de alargamento, respeitada no projeto do empreendimento.

Largura: Pista Simples de 2 sentidos de direção, com 7,00m de largura em média.

Passeio em torno de 2,00m.

Alargamento de via previsto de 3,00m, passando para 14,00m.

Avenida Samuel Martins: Arterial 2

Não possui diretrizes de alargamento de via previsto. Mantido o alinhamento existente.

Pista: dupla com canteiro central

2 faixas de rolamento por pista

Totalizando em média 26,00m

Zoneamento pertencente ao lote:

ZR2 – Zona residencial de média Densidade

Densidade demográfica:

Para o uso residencial, conforme zoneamento ZR2, aplicam-se densidade de 720 hab/ha, sendo que conforme área do lote resultaria em 282 unidades habitacionais possíveis.

Usos permitidos (para o uso proposto):

Via Arterial

Comércio e Serviço:

CS-I – sem incômodo

CS-I F – diversificados (familiar)

CS-II – com incômodo leve

CS-III – com incômodo moderado

Residencial:

H-I – unifamiliar (3pavto e 10,50m)

H-II – coletivo vertical I (4 pavto e 17,50m)

H-III – coletivo vertical II (5 a 8 pavto e 31,50m)

H-V I – Conjunto de edificações habitacionais

Recuos:

Frontais: 5,00 m (respeitando o alinhamento projetado)

Lateral: 0,00 m até h = 7,00 – de 7 a 12 m altura = 2,00 m de recuo e acima de 12 m – h/6

Taxa de ocupação:

Para ZR2 = 60% = 9.608,34m²

Coeficiente de aproveitamento:

Para ZR2 = 2,0x = 32.027,78m²

Vagas:

Total de vagas 592.

VAGAS		
TIPO	Residencial	
	N. Apartos até 99,00m ²	274 unid.
	Pav. Terreo	
	QUANTIDADES	Dimensões
Comuns	94	2,40x5,00
Encravadas	47	2,40x5,00
CARGA/DESC.(TIPO 1)	1	11,00x3,50
CARGA/DESC.(TIPO 2)	0	11,00x3,50
P.N.E	2	3,70x5,00
MOTO	8	1,00x2,50
Emb/desemb.	1	3,50x5,00
Vagas de canto	4	2,40x5,00
Vagas de canto Enc.	3	3,00x5,00
Total	169	
1. Subsolo		
Comuns	76	2,40x5,00
Encravadas	47	2,40x5,00
CARGA/DESC.(TIPO 1)	1	11,00x3,50
CARGA/DESC.(TIPO 2)	3	11,00x3,50
P.N.E	1	3,70x5,00
MOTO	8	1,00x2,50
Emb/desemb.	1	3,50x5,00
Vagas de canto	2	3,00x5,00
Vagas de canto Enc.	3	3,00x5,00
Total	142	
2. Subsolo		
Comuns	76	2,40x5,00
Encravadas	32	2,40x5,00
CARGA/DESC.(TIPO 1)	1	11,00x3,50
VISITANTES	0	2,40x5,00
P.N.E	1	3,70x5,00
MOTO	8	1,00x2,50
Emb/desemb.	1	3,50x5,00
Vagas de canto	2	3,00x5,00
Vagas de canto Enc.	1	3,00x5,00
Total	122	
3. Subsolo		
Comuns	63	2,40x5,00
Encravadas	0	11,00x3,50
CARGA/DESC.(TIPO 1)	1	2,40x5,00
P.N.E	1	3,70x5,00
MOTO	0	1,00x2,50
Emb/desemb.	1	3,50x5,00
Vagas de canto	3	3,00x5,00
Vagas de canto Enc.	0	3,00x5,00
Total	69	
4. Subsolo		
Comuns	21	2,40x5,00
Encravadas	9	2,40x5,00
CARGA/DESC.(TIPO 1)	1	11,00x3,50
P.N.E	0	2,40x5,00
MOTO	4	3,70x5,00
Emb/desemb.	1	1,00x2,50
Vagas de canto	2	3,50x5,00
Vagas de canto Enc.	2	3,00x5,00
Total	40	
5. Subsolo		
Comuns	21	2,40x5,00
Encravadas	9	11,00x3,50
CARGA/DESC.(TIPO 1)	1	2,40x5,00
P.N.E	0	3,70x5,00
MOTO	4	1,00x2,50
Emb/desemb.	1	3,50x5,00
Vagas de canto	2	3,00x5,00
Vagas de canto Enc.	2	3,00x5,00
Total	40	
VISITANTES	19	2,40x5,00
Total Geral de vagas	592	
OBSERVAÇÕES:		
Residencial: Os aptos. possuem área inferior a 80,00 M ² , sem		

Figura 03 – Quadro de vagas

2.5 – Justificativa da localização do empreendimento do ponto de vista urbanístico e ambiental:

A área para à implantação do empreendimento é considerada subutilizada em região servida de toda infraestrutura, sendo interessante para o município, que essas áreas sejam utilizadas para retorno da aplicação dos recursos.

A área destinada à implantação do empreendimento é considerada subutilizada dentro de suas dimensões, localizada em região não servida por infraestrutura urbana, mas com todos os cuidados necessários com relação ao respeito às questões ambientais.

A região onde se encontra a área do empreendimento é uma região em crescimento, e com isso, há a necessidade de novos empreendimentos para atender a demanda populacional existente no município.

A escolha do local para a implantação do empreendimento ocorreu de forma natural, pois se trata de um uso de uma área inutilizada. A procura por empreendimentos do tipo aumentou gradativamente na região, e esta, foi apenas mais uma questão auxiliadora no ato da escolha do local. O mesmo aconteceu porque na região próxima ao empreendimento, não existem muitas construções como a que será realizada, no que transformará em um local bastante valorizado e podendo trazer novos empreendimentos do tipo.

A região limreira ao empreendimento passará por transformações urbanísticas e de uso do solo, melhorando a qualidade do sistema viário, valorizando significativamente os imóveis da região, o que justifica investimentos para a implantação do empreendimento no local.

Considerando o ponto de vista ambiental, a área escolhida não possui vegetação a ser preservada e não está em área de preservação, impedindo o uso escolhido.

As vias em que comportarão o empreendimento, são importantes vias, que ligam outros municípios, como Várzea Paulista, Franco da Rocha, Francisco Morato e até a Cidade de São Paulo, além de transportar o tráfego ao centro da cidade.

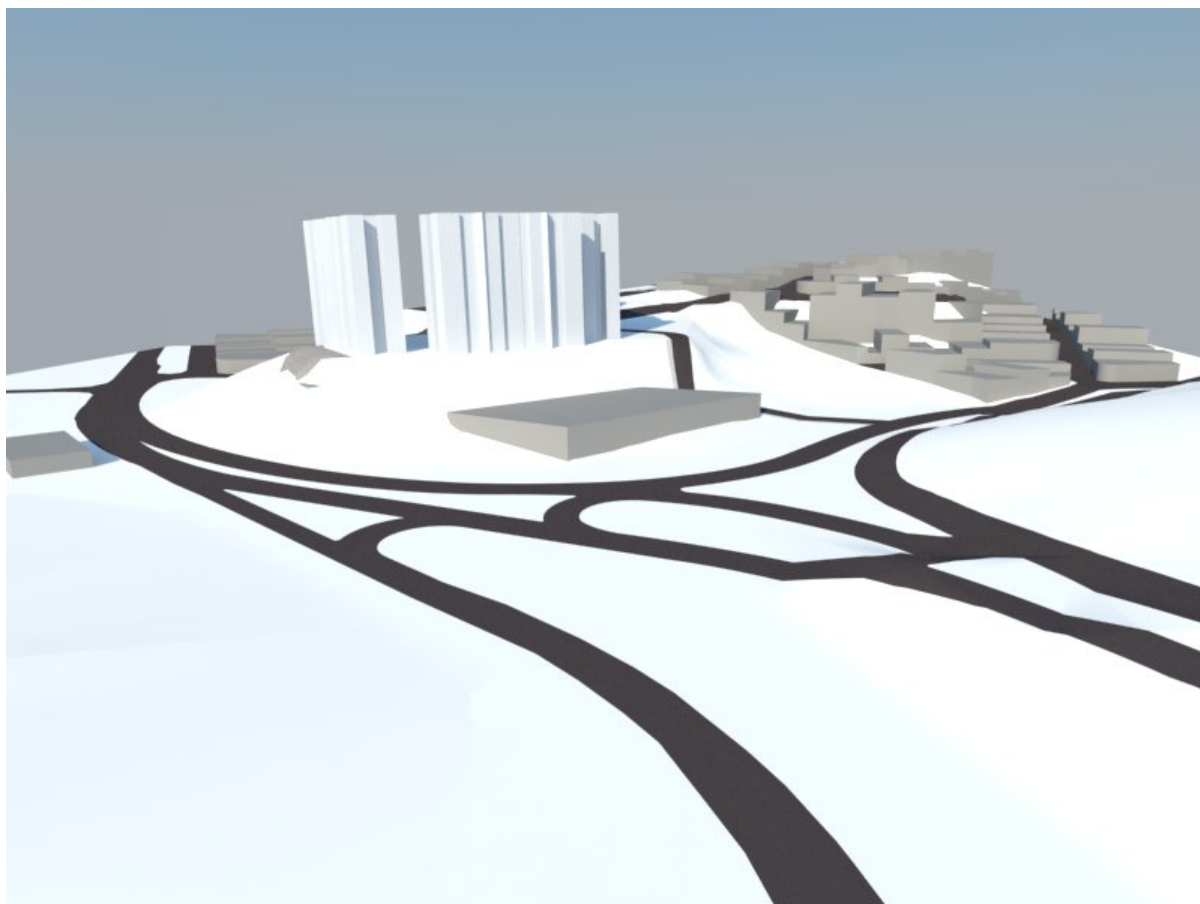
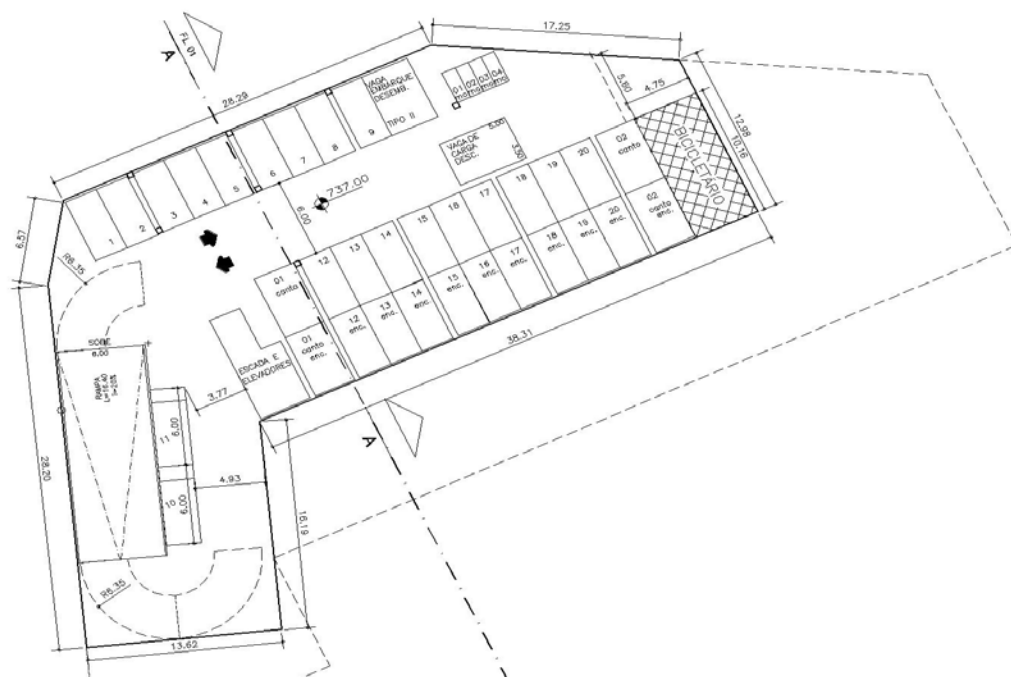
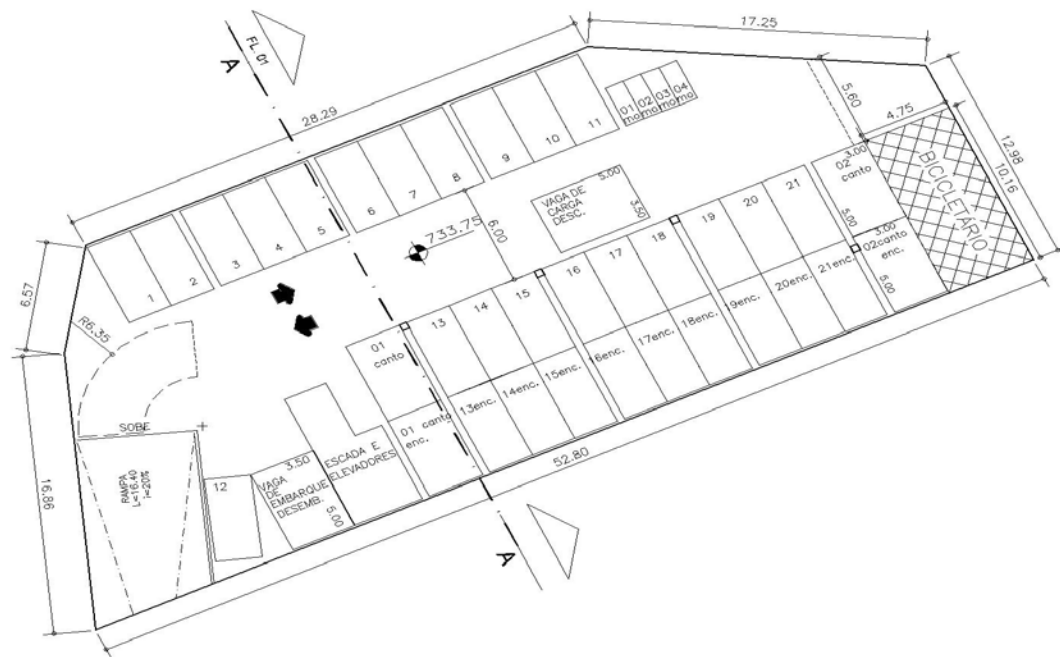


Figura 04 – Volumetria do entorno.

2.6 – Áreas, dimensões, volumetria, afastamentos, altura e acabamento da edificação projetada:

Conforme anexo. (Anexo 02)



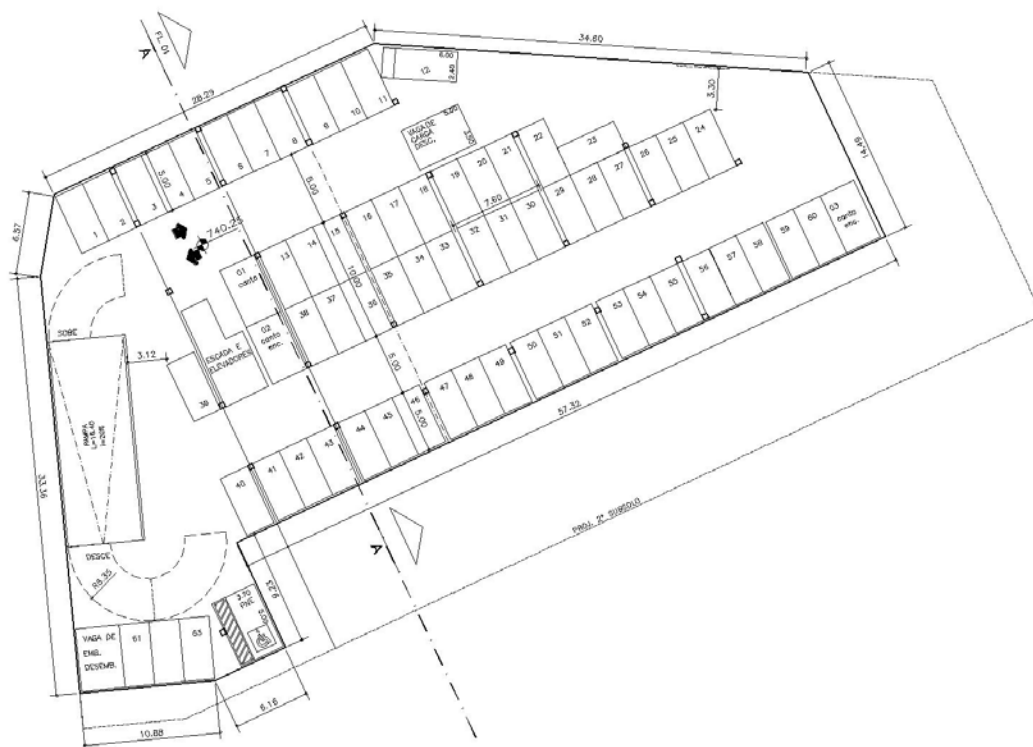


Figura 07 – Planta 3º Subsolo

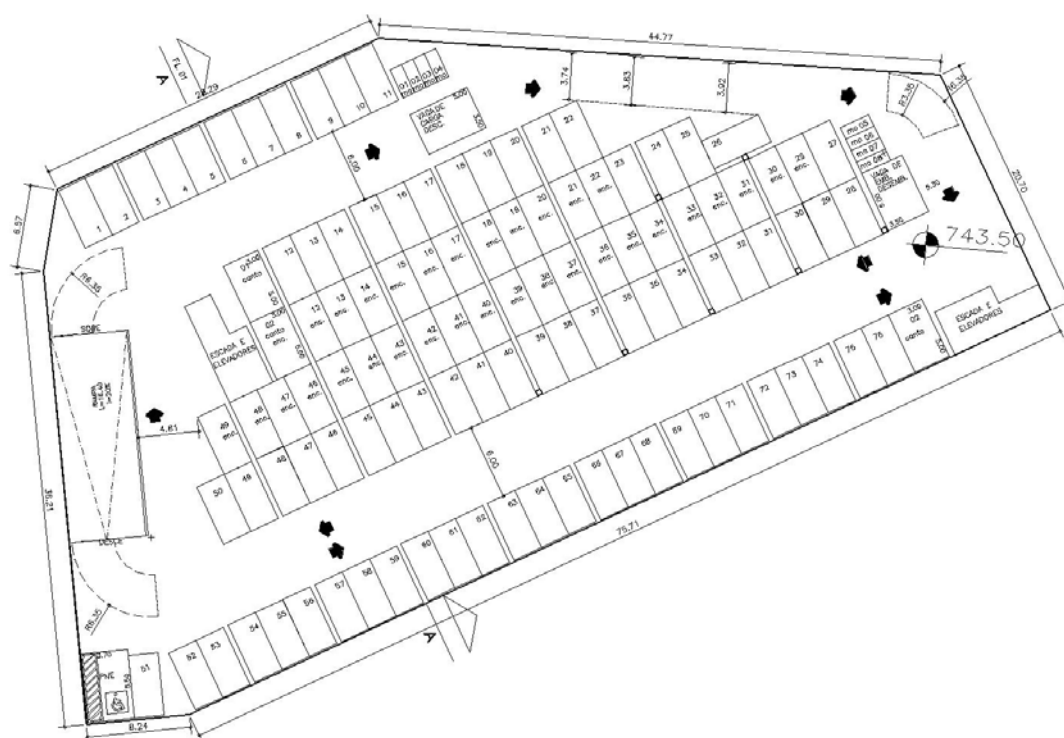


Figura 08 – Planta 2º Subsolo

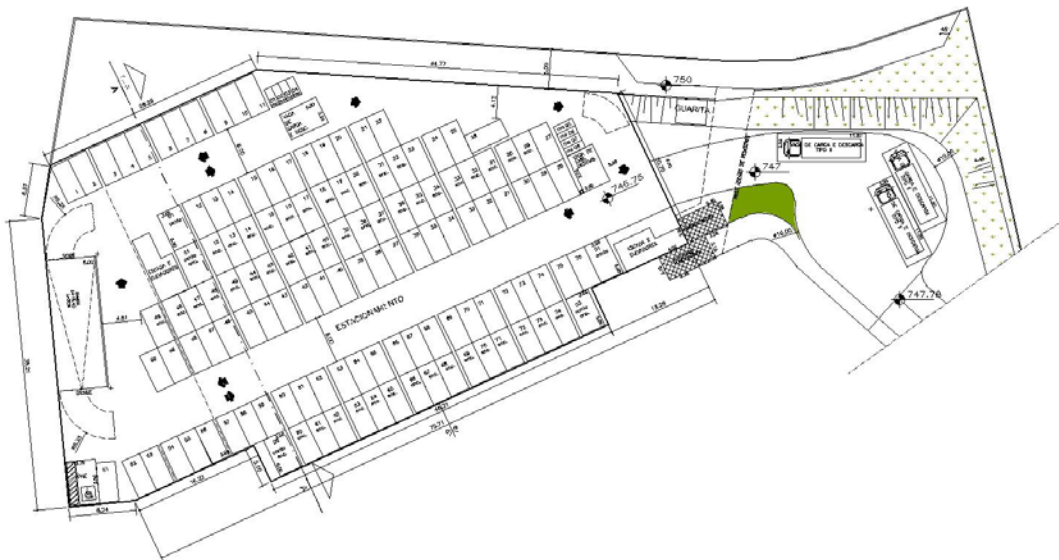


Figura 09 - Planta 1º Subsolo



Figura 10 - Planta Pavimento Térreo – Blocos 1 e 3.

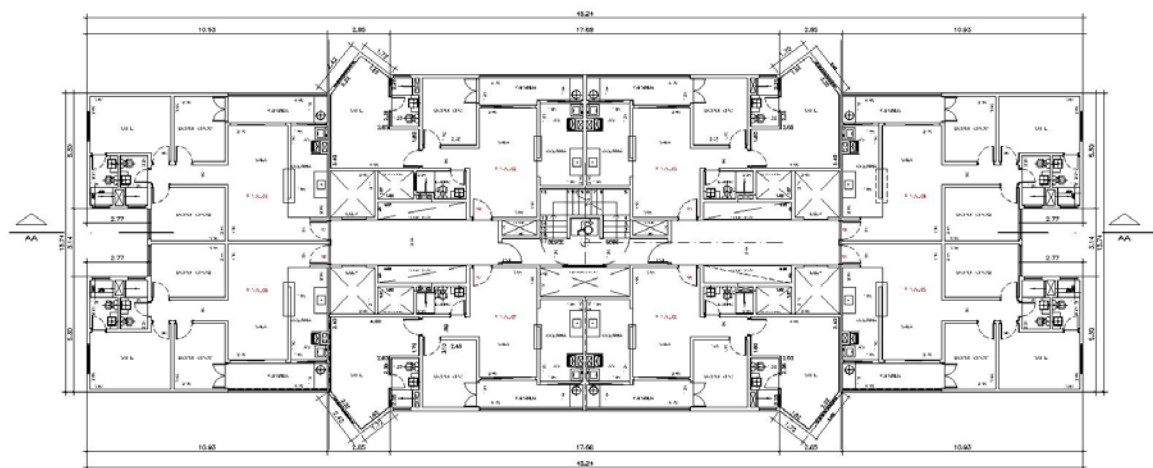


Figura 13 – Planta Pavimento Tipo – Bloco 2.

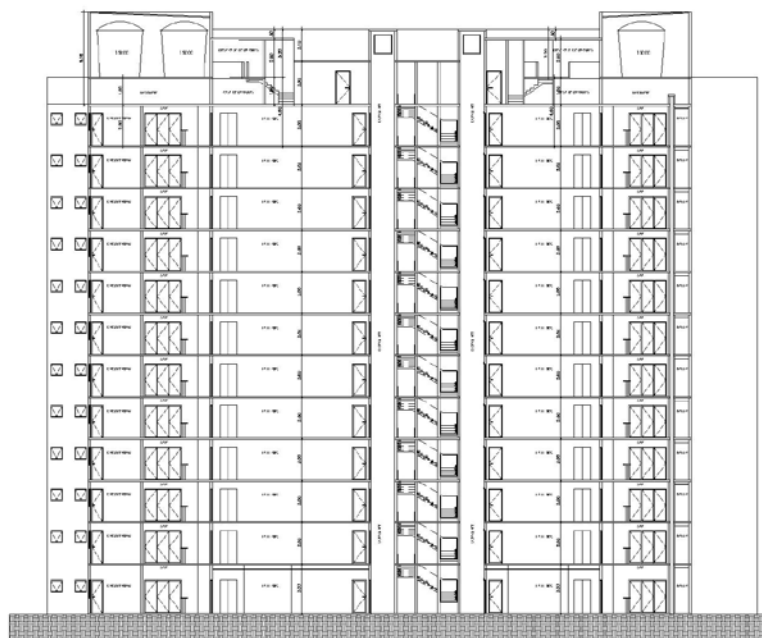


Figura 14 – Corte Esquemático AA – Blocos 1 e 3.

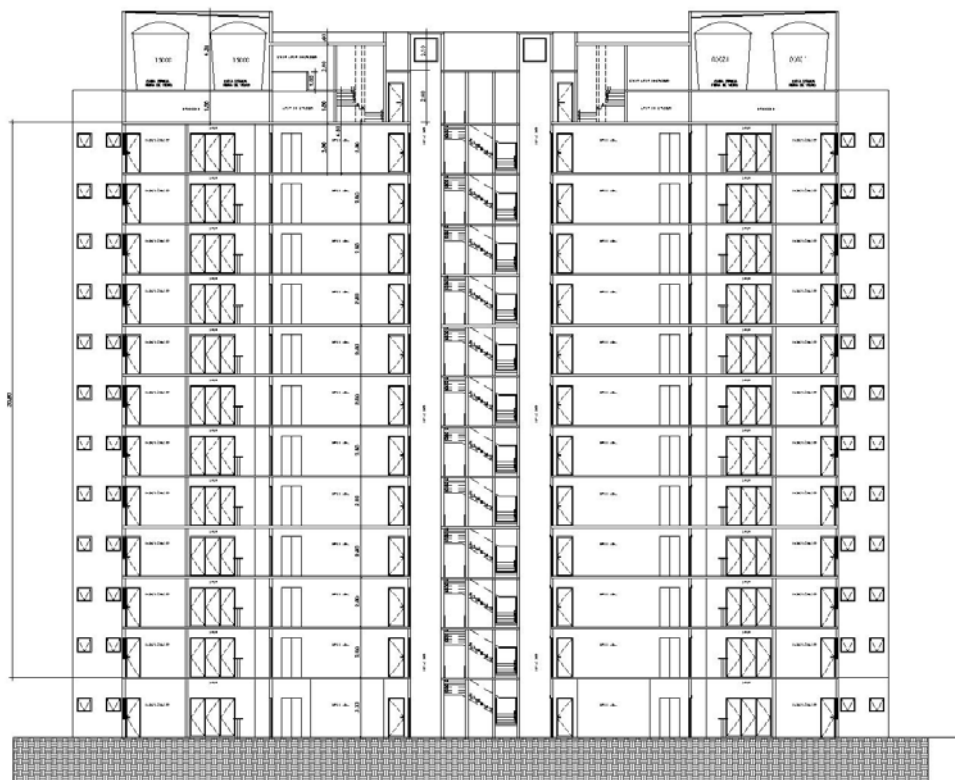


Figura 15 – Corte Esquemático AA – Bloco 2.

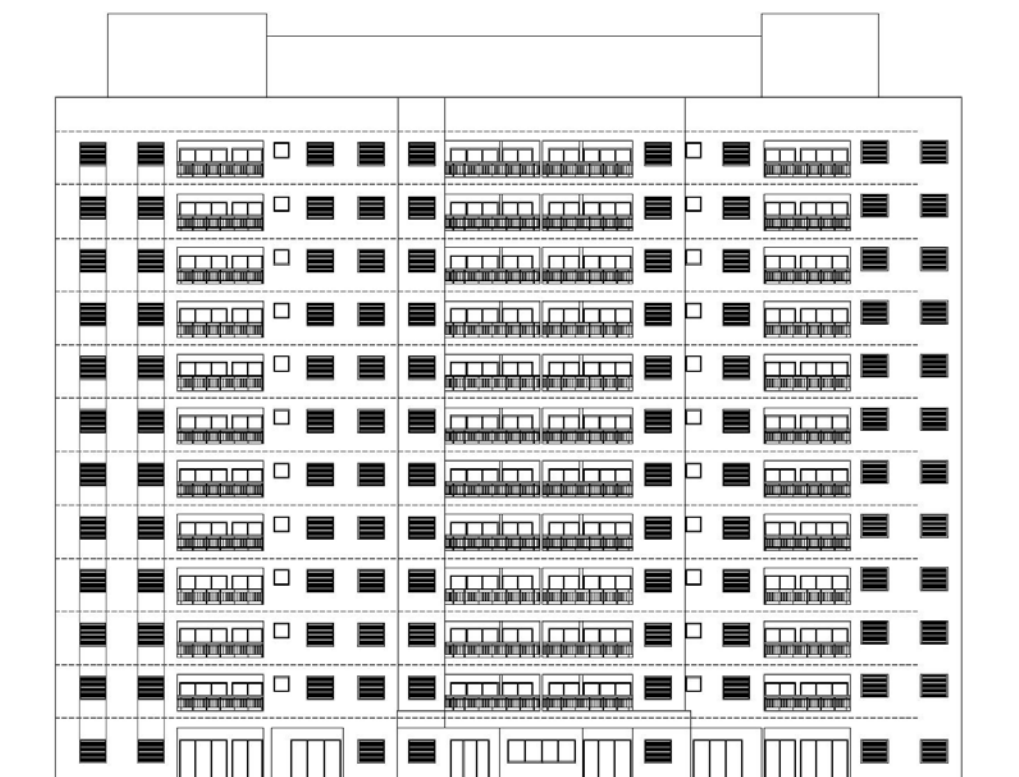


Figura 16 – Fachada Principal – Blocos 1 e 3.



Figura 17 – Fachada Principal – Bloco 2.

2.7 – Taxa de impermeabilização e as soluções de permeabilidade:

Possui área permeável de 3.506,35 m², ao que corresponde 21,9% do total do lote, conforme exigido na legislação vigente, sendo essas áreas, espaços ajardinados distribuídos no lote próximos as vagas de estacionamento.

2.8 – Levantamento planialtimétrico georeferenciado do terreno:

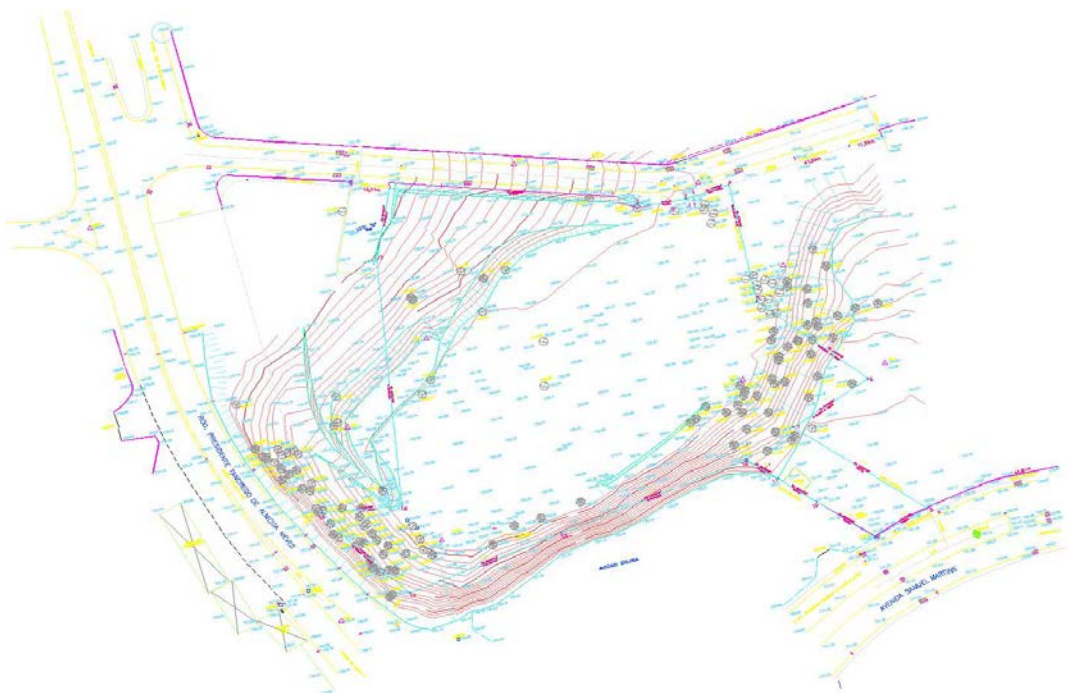


Figura 18 - Levantamento do terreno (Anexo 03)

2.9 – Mapeamento das redes disponível na área de influência de: água pluvial, abastecimento de água, esgoto, luz e telefonia:

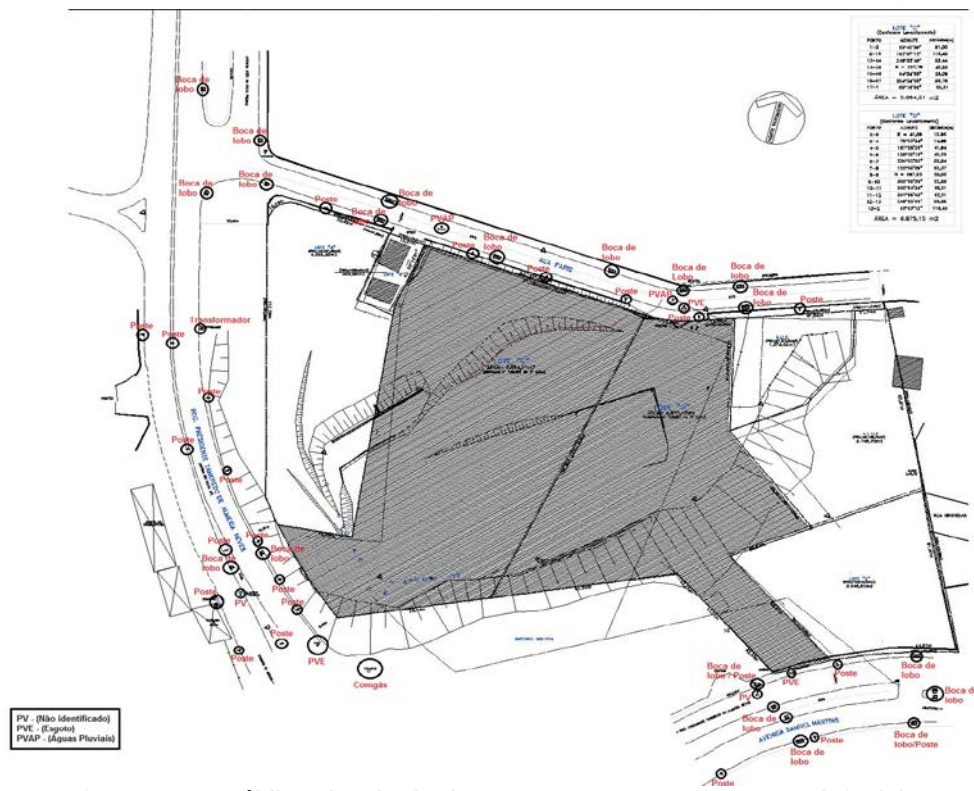
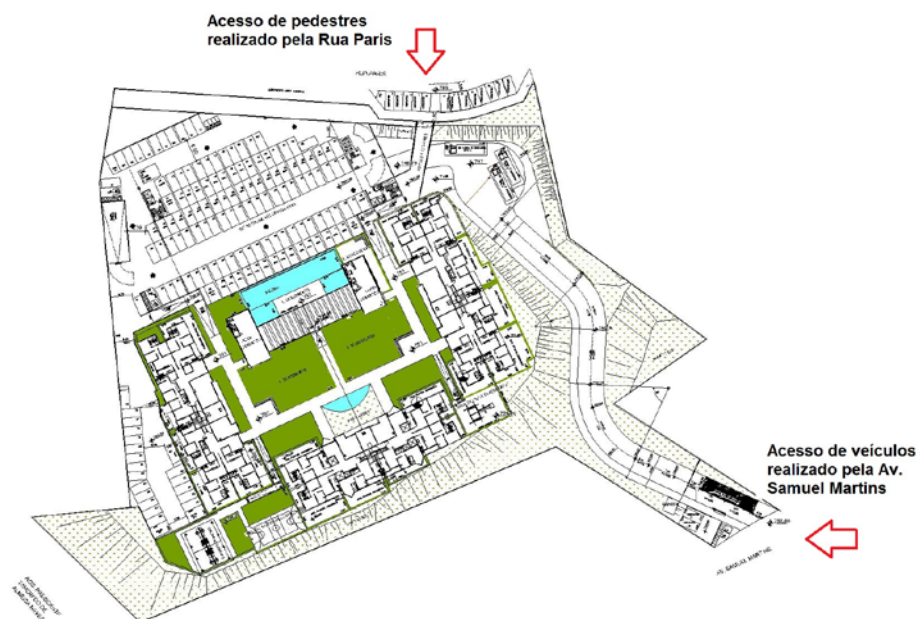


Figura 19 - Infraestrutura pública. (Rede de drenagem AP, Esgoto, Luz e Telefonia)

Mapa de Drenagem (Anexo 05)

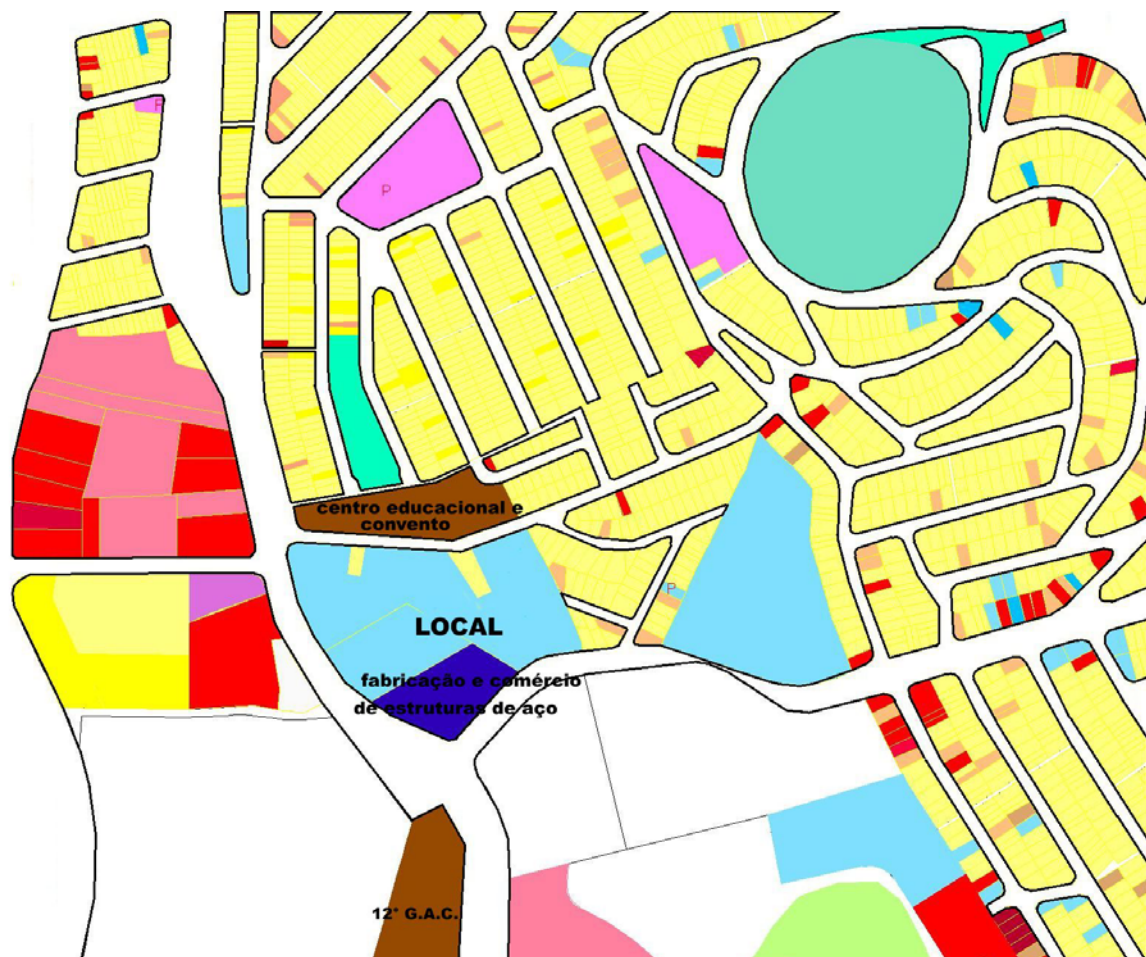
2.10 – Indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário:



2.11 – Taxa de ocupação no terreno, coeficiente de aproveitamento e o número de vagas de automóveis geradas:

Presente no Item 2.4.

2.13 – Usos ou atividades desenvolvidas nos imóveis confrontantes:



LEGENDA - USO DO SOLO

(Fonte: SIVIMA - 5 de 7 de maio 2011)

	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		EDUCAÇÃO PÚBLICA		VAZIO
	MISTO		INSTITUCIONAL		Saúde Pública		EDIFICAÇÃO SEM USO
	COMERCIAL E SERVIÇOS		PRAÇAS, PARQUES E ÁREAS VERDES PÚBLICAS		VEGETAÇÃO ARBÓREA		PERÍMETRO DE ÁREA FECHADA
	COMERCIAL E SERVIÇOS SEM EDIFICAÇÃO		LAZER - eqp. esportivos, culturais e clubes recreativos		AGROPECUÁRIA		

Figura 21 - Mapa de uso do solo no entorno.

3 - DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO / ÁREAS PÚBLICAS.

3.1 – Quadro estatístico da distribuição de áreas propostas para o empreendimento, apresentando as áreas destinadas ao domínio público (sistema viário) e áreas de propriedade particular (área remanescente).

Como o local é definido por lotes, já houve a doação de áreas para equipamentos públicos e/ou viários.

4 - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE VIZINHANÇA

4.1 – Extensão das vias públicas que circunscrevem o empreendimento considerado e a extensão das vias de acesso até os “nós” de tráfego mais próximos, para avaliação de impactos sobre os sistemas viário e de transporte público:

Informações constantes no RIT

4.2 – Extensão das vias públicas que circunscrevem o empreendimento considerado e a extensão das vias de acesso até os “nós” de tráfego mais próximos, para avaliação de impactos sobre os sistemas viários e de transporte público.

Informações constantes no RIT

4.3.- Quadra do empreendimento, mais as vias públicas lindeiras e os imóveis lindeiros a estas vias públicas, para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre atividades humanas instaladas, e sobre os recursos naturais.

Idem item 2.13

5 - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE VIZINHANÇA

5.1 Mapas e plantas com indicação da área de vizinhança:

Presente no item 2.13.

5.2 Mapeamento das redes de água pluvial, água tratada, esgoto, luz e telefone da área de influência.

Descrição presente no Item 2.9.

5.2 Levantamento Planialtimétrico e cadastral do terreno.

Presente no item 2.8 (Anexo 03)

5.5 – Levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes para avaliação de impactos sobre paisagem, sobre atividades humanas instaladas, e sobre os recursos naturais. Extensão das vias públicas que circunscrevem o empreendimento considerado, para avaliação de impactos sobre as redes de serviços públicos. Indicação dos equipamentos públicos de infraestrutura urbana disponível na vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, escolas, creches, postos de saúde, etc.), bem como das tendências de evolução desta infraestrutura:

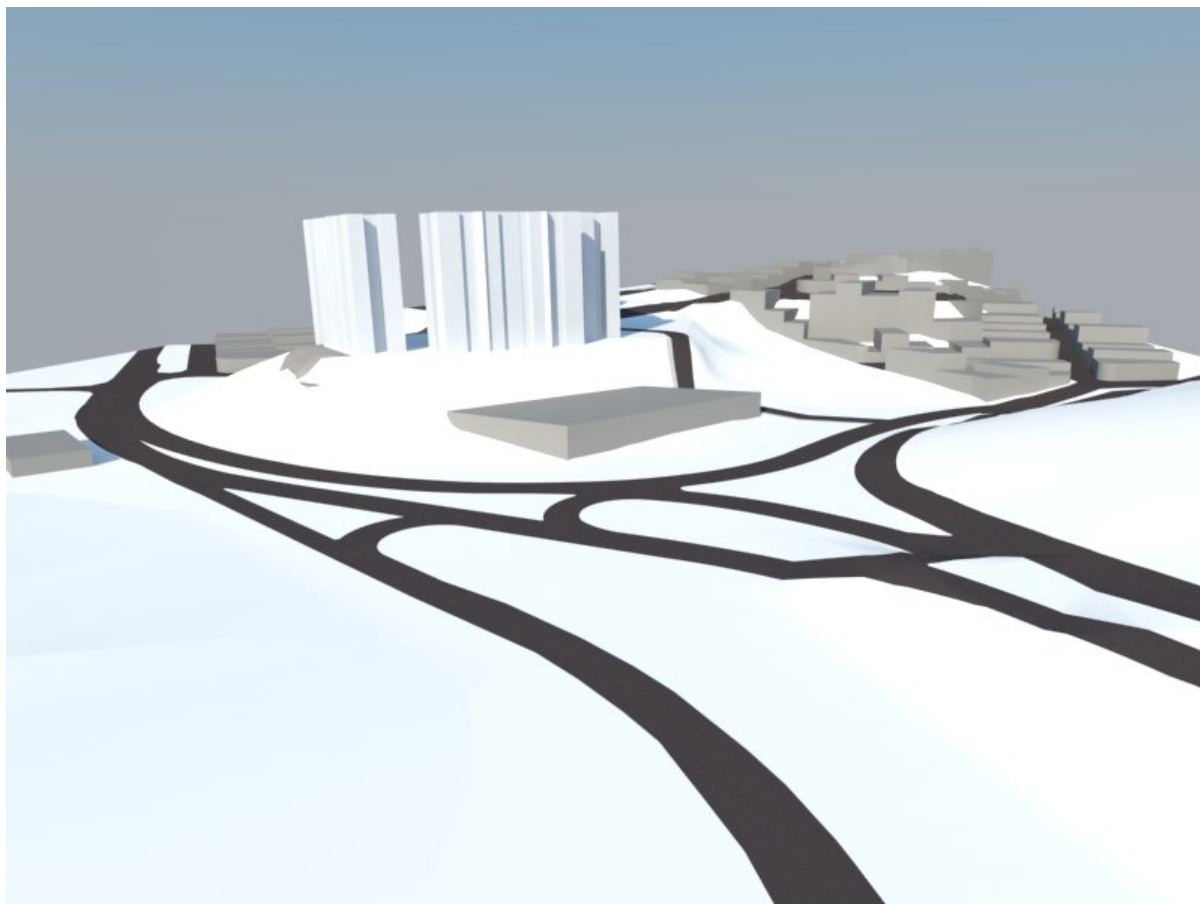


Figura 22 - Esquema da volumetria do entorno.

A vizinhança está caracterizada quanto ao seu uso através da figura 21, e a volumetria dos imóveis do entorno através da figura 22. Em relação ao empreendimento, sua implantação é viável, porque está inserido em área provida de toda a infraestrutura urbana (rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia).

O empreendimento possui poucos funcionários, sendo baixo o impacto nos serviços públicos locais. Não se pode dizer que não haverá utilização de serviços como postos de saúde ou creches pelos funcionários, porém, de acordo com a quantidade de funcionários o aumento de demanda nesses serviços é considerado baixo.

5.6 – Indicação da legislação de uso e ocupação do solo:

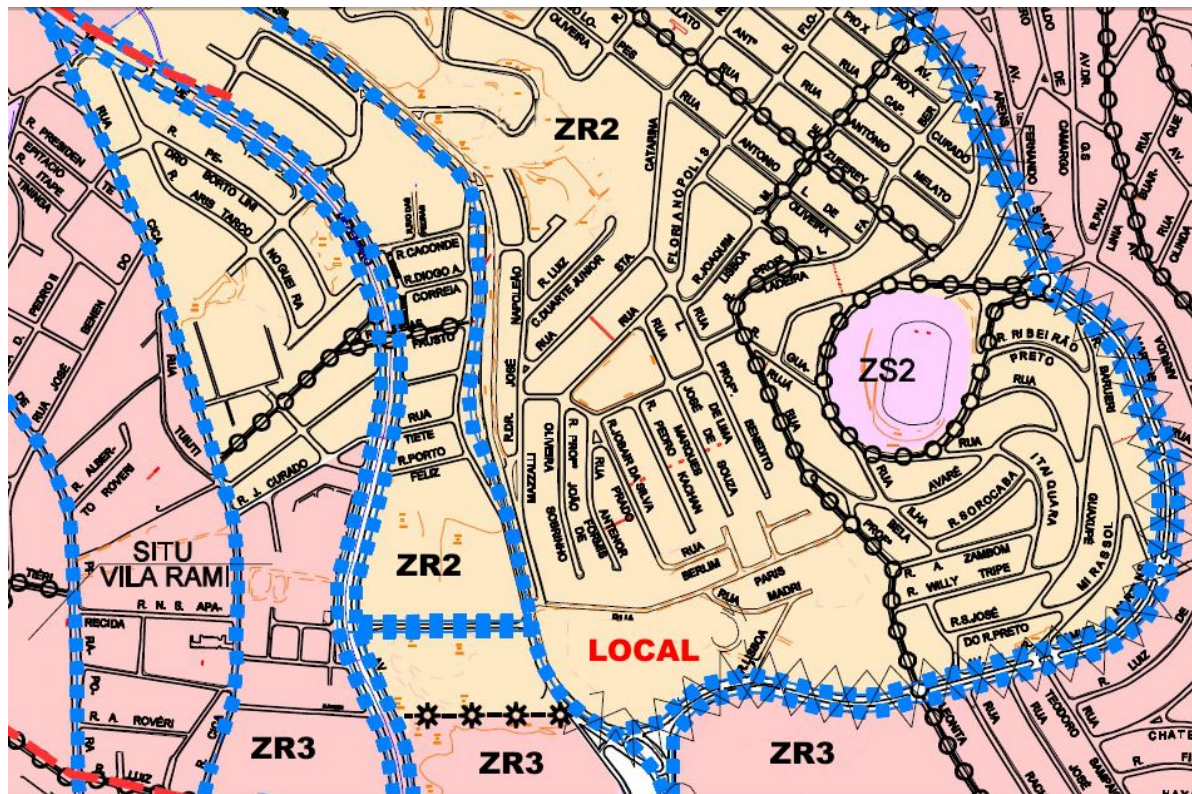


Figura 23 - Mapa de zoneamento Lei 7858/2012.

Certidão de Uso do Solo (Anexo 05)

5.7 – Avaliação da valorização imobiliária no entorno imediato com a implantação do empreendimento:

A implantação do empreendimento contribui para o preenchimento de áreas subutilizadas em regiões servidas de infraestrutura, o que acaba sendo interessante para a municipalidade, porém a valorização do entorno imediato, também será em função de mudanças no sistema viário previstas para a região e da mudança do uso de outras áreas subutilizadas no entorno, em questão da implantação do empreendimento em análise, e melhoria substancial do local, servindo de elemento irradiador para o entorno direto.

5.8 – Indicação de cursos d'água no entorno do empreendimento num raio de 100m:

Dentro do raio de 100m, não existem cursos d'água. Os rios mais próximos do local do empreendimento estão à distância de 400 metros localizado na Avenida 14 de dezembro, onde se encontra o rio Guapeva.

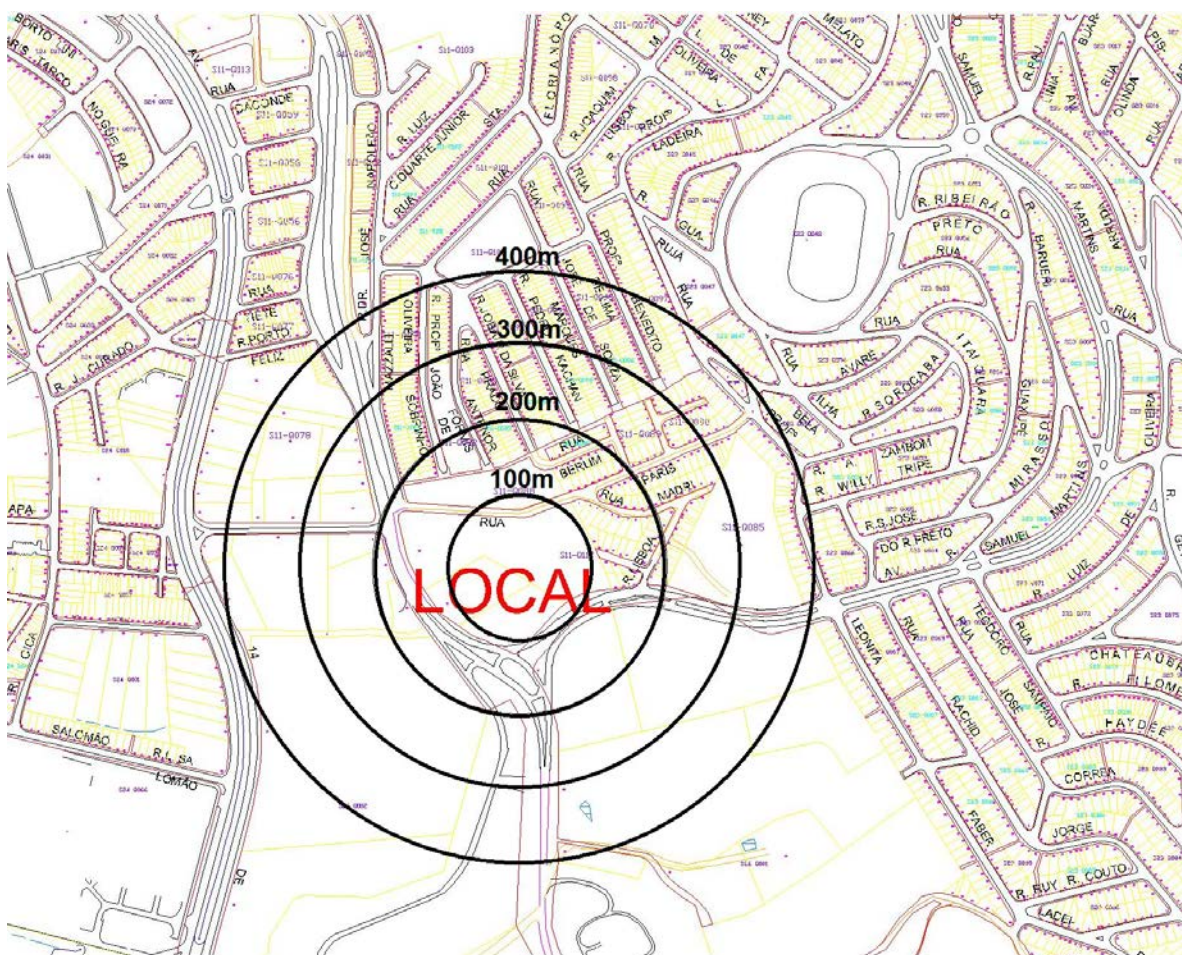


Figura 24 - Aerofotogrametria

5.9 - Indicação das características do espaço urbano na vizinhança do empreendimento (população, densidades, taxa de motorização, uso e ocupação do solo, estratificação social), e indicação das tendências de evolução deste espaço urbano:

O Jardim do Lago está localizado na Região Sul do Município e compreende os seguintes loteamentos:

- Jardim do Lago
- Jardim Aurélia
- Vila São Paulo
- Parque Cidade Jardim
- Jardim Esplanada
- Vila Esperança
- Jardim Estádio
- Vila São Sebastião

A área total do bairro é de 329,63 hectares, o que corresponde a 0,76% do território total do município. A densidade habitacional bruta, ou seja, o número de habitantes por hectare é de 55,68.

Informações sobre rendimentos em relação ao IBGE censo 2010, considerando as pessoas responsáveis.

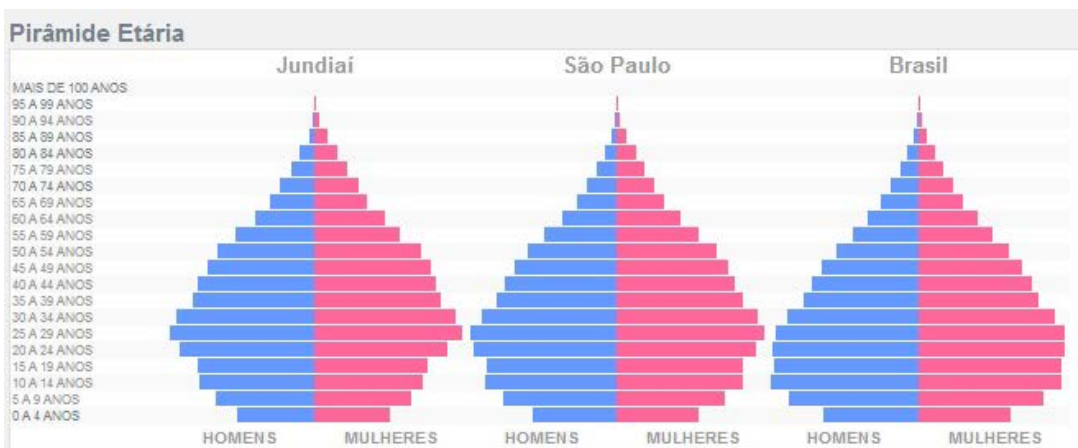
- De 0 a 1 salário mínimo: 10,69%
- Mais de 1 a 2 salários mínimos: 9,20%
- Mais de 2 a 3 salários mínimos: 10,26%
- Mais de 3 a 5 salários mínimos: 21,34%

- Mais de 5 a 10 salários mínimos: 32,98%
- Mais de 10 a 15 salários mínimos: 7,66%
- Mais de 15 salários mínimos: 7,81%

Evolução Populacional			
Ano	Jundiaí	São Paulo	Brasil
1991	289.269	31.588.925	146.825.475
1996	291.946	33.844.339	156.032.944
2000	323.397	37.032.403	169.799.170
2007	342.983	39.827.570	183.987.291
2010	370.126	41.262.199	190.755.799

Fonte: IBGE: Censo Demográfico 1991, Contagem Populacional 1996, Censo Demográfico 2000, Contagem Populacional 2007 e Censo Demográfico 2010;

Pirâmide Etária						
Idade	Jundiaí		São Paulo		Brasil	
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres
0 a 4 anos	8.962	8.718	1.090.710	1.051.491	5.638.154	5.444.151
5 a 9 anos	11.549	11.321	1.457.203	1.403.430	7.623.749	7.344.867
10 a 14 anos	13.328	12.549	1.687.826	1.637.087	8.724.960	8.440.940
15 a 19 anos	13.582	13.240	1.667.482	1.636.426	8.558.497	8.431.641
20 a 24 anos	15.750	15.388	1.835.222	1.802.466	8.629.807	8.614.581
25 a 29 anos	16.879	17.203	1.881.495	1.908.294	8.460.631	8.643.096
30 a 34 anos	16.002	16.516	1.741.346	1.815.101	7.717.365	8.026.554
35 a 39 anos	14.124	14.726	1.549.270	1.634.851	6.766.450	7.121.722
40 a 44 anos	13.626	14.093	1.444.230	1.536.444	6.320.374	6.688.585
45 a 49 anos	12.452	13.592	1.308.853	1.444.270	5.691.791	6.141.128
50 a 54 anos	11.270	12.384	1.149.501	1.286.603	4.834.828	5.305.231
55 a 59 anos	9.083	9.967	930.303	1.057.688	3.902.183	4.373.673
60 a 64 anos	6.874	8.158	705.940	831.069	3.040.897	3.467.956
65 a 69 anos	5.106	6.187	499.180	609.906	2.223.953	2.616.639
70 a 74 anos	4.012	5.126	371.655	484.550	1.667.289	2.074.165
75 a 79 anos	2.662	3.912	246.532	354.796	1.090.455	1.472.860
80 a 84 anos	1.669	2.716	150.452	246.113	668.589	998.311
85 a 89 anos	608	1.446	63.558	121.030	310.739	508.702
90 a 94 anos	215	494	20.758	45.806	114.961	211.589
95 a 99 anos	49	123	4.534	12.323	31.528	66.804
Mais de 100 anos	6	24	917	2.317	7.245	16.987



5.10 Indicação dos equipamentos públicos de infraestrutura urbana disponíveis na vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, escolas, creches, postos de saúde, etc.), bem como das tendências de evolução desta infraestrutura.

Presente no item 2.9

Protocolos realizados nas secretarias de Educação e Saúde.

5.11 - Indicação do sistema viário e de transportes da vizinhança (identificação das vias, hierarquização das vias, sentido do tráfego, modos de transportes existentes, itinerários das linhas, principais destinos atendidos, terminais, pontos de parada), bem como das tendências de evolução destes sistemas.

Informações constantes no RIT

5.12 - Indicação do sistema de drenagem de águas pluviais da vizinhança (guias, sarjetas e galerias na vizinhança imediata; vales secos, córregos e rios na área de influência), da capacidade deste sistema, bem como das tendências de evolução do sistema de drenagem:

A área no qual o empreendimento está inserido, não apresenta fragilidades de solo, áreas alagadiças, indústrias poluentes, sub-habitação, ou qualquer outra ocorrência digna de maiores cuidados com relação à sua implantação. Não se verifica nenhuma contaminação do solo por substâncias danosas à saúde humana nessa região.

Não foi verificada a ocorrência de processos erosivos no terreno.

O terreno está inserido na macrozona urbana de Jundiaí, em local de ocupação urbana superior a 50 anos.

O terreno está situado, em desnível entre a rua frontal acesso principal e fundo, permitindo o melhor aproveitamento do sistema de drenagem das águas pluviais e aproveitamento de subsolos como propõe o projeto em questão. Está inserido na Sub-Bacia Hidrográfica do Rio Guapeva. Possui redes de drenagem de água pluvial através de galerias e bocas de lobo junto as sarjetas nas duas vias para o qual o empreendimento esta inserido, as quais captam esta água e destinam ao Rio Jundiaí.

O terreno não possui nenhum tipo de passivo ambiental. As condições específicas relativas à sua caracterização ambiental estão no capítulo referente ao ambiente natural, histórico e morfológico deste trabalho.

5.13 - Interpretação da paisagem local (gabaritos, morfologia do terreno, movimentos de terra, tipologia urbana, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações) e das tendências de evolução desta paisagem:



Figura 25 - Perfil esquemático 01. (Topografia da Rua Paris)

Fonte: Google Earth



Figura 26 - Perfil esquemático 02. (Topografia da Av. Samuel Martins)

Fonte: Google Earth

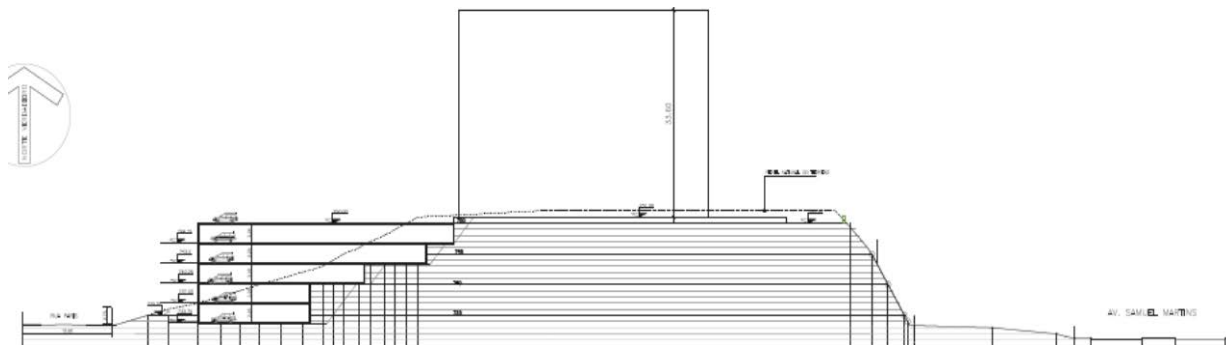


Figura 27 - Corte longitudinal.

5.14 - Demarcação de melhoramentos públicos aprovados por lei previstos na vizinhança do empreendimento:

Não existem melhoramentos públicos aprovados por lei previstos na vizinhança do empreendimento.

5.15 - Indicação dos bens tombados patrimoniais, edificados e naturais nas esferas municipal, estadual e federal na área de estudo, especialmente na fração urbana, desde que confrontante direto com o imóvel:

Não existem imóveis confrontantes diretos com o empreendimento tombados sejam patrimoniais ou naturais. O imóvel tombado mais próximo ao empreendimento é a Estação Ferroviária S.J – Tombada pelo CONDEPHAAT, cerca de 3,3 km do local, conforme indicação no mapa abaixo.

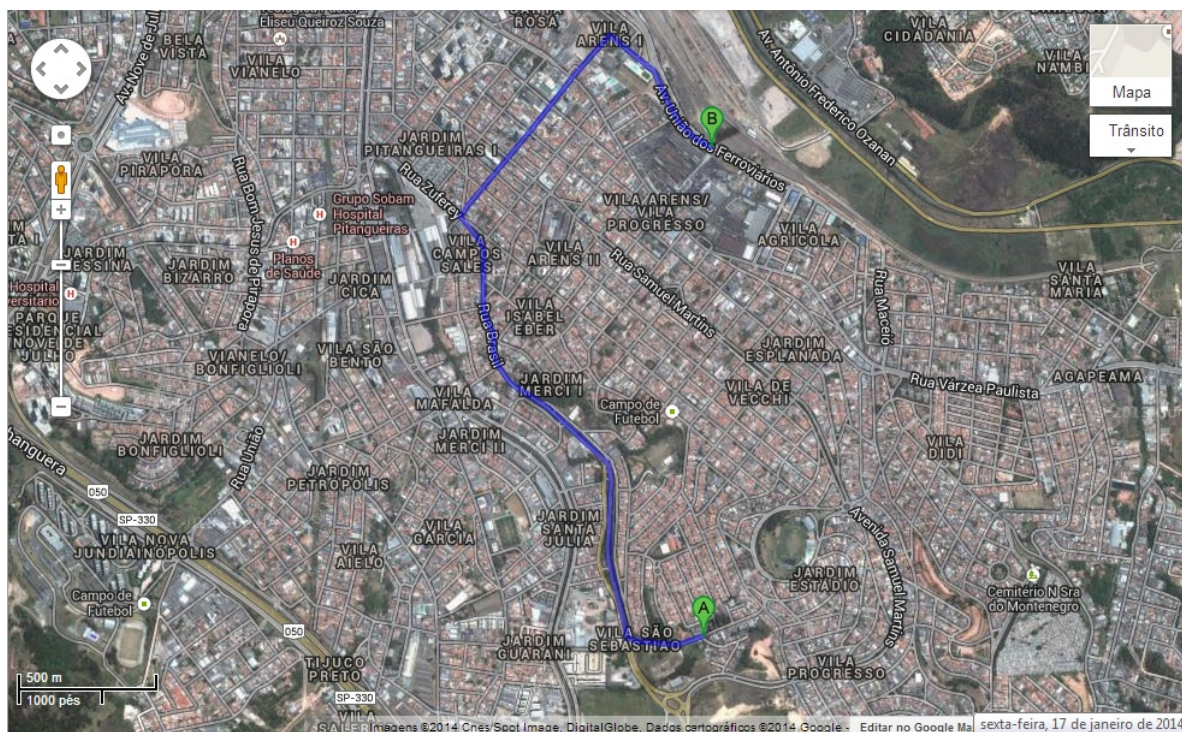


Figura 28 - Foto Aérea - Patrimônio Histórico

De acordo com o mapeamento municipal – Plano Diretor – o local não é indicado como inserido em perímetro de conservação do patrimônio histórico, cultural ou paisagístico, e

dessa forma, não houve nenhum evento de caráter histórico que demande o tombamento do local.

5.16 – Indicação dos usos permitidos pela legislação municipal nas vizinhanças do empreendimento:

Zoneamento pertencente ao lote:

ZR2 – Zona Residencial de média Densidade

Avenida Samuel Martins - Arterial

Usos permitidos:

Comércio e Serviço:

CS-I – sem incômodo

CS-I F – diversificados (familiar)

CS-II – com incômodo leve

CS-III – com incômodo moderado

Residencial:

H-I – unifamiliar (3pavto e 10,50m)

H-II – coletivo vertical I (4pavto e 17,50m)

H-III – coletivo vertical II (5 a 8 pavto e 31,50m)

H-VI – Conjunto de edificações habitacionais

Rua Paris – Local

Usos permitidos:

Comércio e Serviço:

CS-I – sem incômodo

CS-I F – diversificados (familiar)

Residencial:

H-I – unifamiliar (3pavto e 10,50m)

H-VI – Conjunto de edificações habitacionais

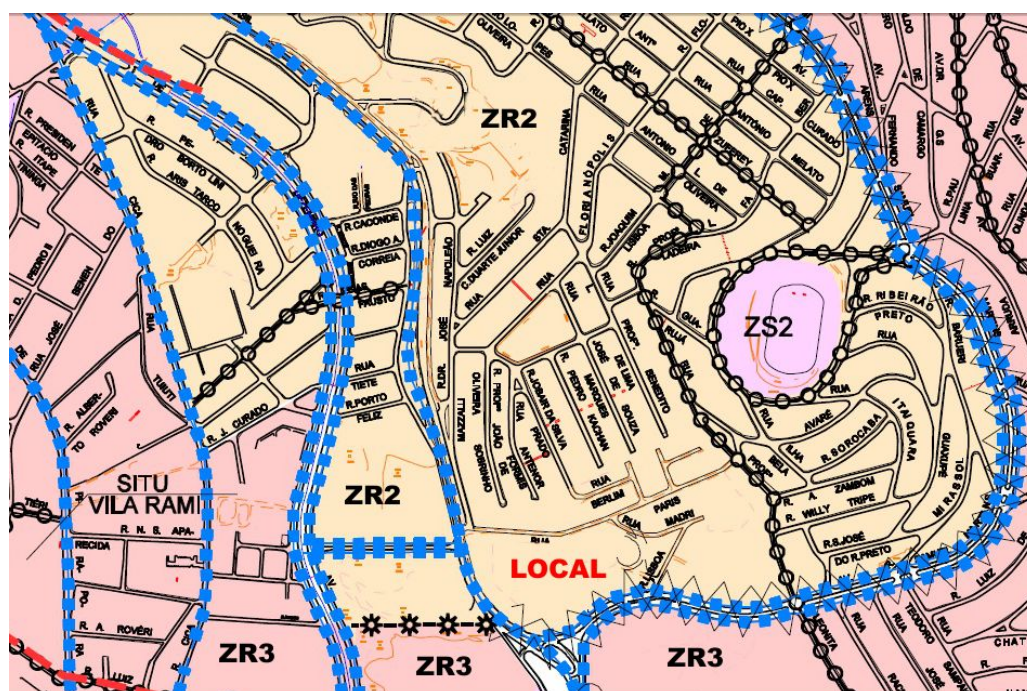


Figura 29: Zoneamento

6 - SISTEMA CONSTRUTIVO DO EMPREENDIMENTO

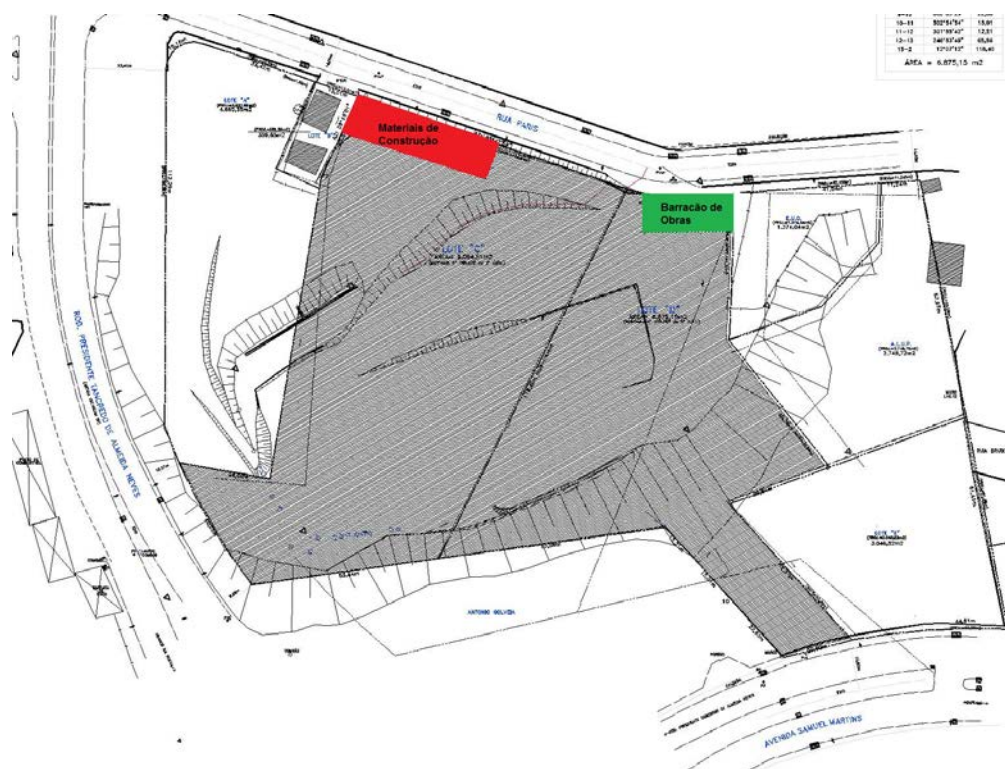
6.1 - Descrição das ações de limpeza do terreno, remoção de vegetação, terraplenagem (corte/aterro), área de bota-fora, etc.:

A movimentação de terra programada será para a execução do empreendimento. A movimentação será resultante de 39.083,42m³ de corte e 2.095,16m³ de aterro.

Ao que diz de fluxo de caminhões, terá aproximadamente 4.875 viagens para retirada de terra e entulho, considerando caminhões de 8m³ cada, que serão encaminhados para aterro. Como se trata de material inerte sem contaminantes, poderá ser levado para aterro licenciado pela prefeitura.

Projeto de Terraplenagem (Anexo 02)

6.2 - Localização, dimensionamento e atividades a serem desenvolvidas no canteiro de obras:



Mapa de demonstração do canteiro de obras (Anexo 06)

6.3 - Destino final do material resultante do movimento de terra:

Todo material resultante da movimentação de terra será encaminhado para aterro, tratando de material sem contaminantes, poderá ser levado para aterro licenciado pela prefeitura.

6.4 - Destino final do entulho da obra:

No local do empreendimento não há qualquer tipo de construção, o que inicialmente não ocasionarão entulhos, somente quando iniciadas as obras, que por fim, estes entulhos serão encaminhados em locais providenciados e cadastrados pela prefeitura do Município, seguindo a legislação necessária.

6.5 - Existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno:

A vegetação que será suprimida pela implantação do empreendimento, será licenciada junto aos órgãos ambientais, junto ao processo do GRAPROHAB.

6.6 - Estimativa de quantificação de mão-de-obra empregada:

Para a execução do empreendimento, a mão de obra será terceirizada, vinda da cidade de São Paulo. Os funcionários serão encaminhados a residências nas proximidades alugadas pela empresa. É estimada a contratação de 80 funcionários.

6.7 - Origem e estimativa de quantificação dos materiais que serão utilizados, as rotas de transportes e as condições de estocagem:

O material para a construção do empreendimento virá boa parte da cidade de São Paulo, podendo utilizar as Rodovias Anhanguera, Bandeirantes e também através da Rodovia Tancredo de Almeida Neves (Antiga Estrada Velha de São Paulo)
Ou do próprio município, utilizando as vias estruturais de acesso para o local.

6.8 - Localização e caracterização das áreas de bota-fora:

A área de bota-fora será em local cadastrado e legalizado pela prefeitura, que será definido na execução dos serviços de demolição e terraplanagem do local.

6.9 - Estimativa da área total a ser desmatada, para implantação do projeto:

A área do empreendimento não possui vegetação a ser desmatada.

6.10 - Esclarecimentos sobre como será feito o atendimento aos futuros operários pelos serviços públicos de educação, saúde, segurança e por transporte coletivo:

Os operários serão trazidos por empresa terceirizada vindos da cidade de São Paulo, onde ficaram alojados em residências alugadas pela empresa.

O atendimento desses operários no sistema público do município ocorrerá em caso de emergência no hospital municipal São Vicente de Paula.

6.11 Manifestação da empresa concessionária de energia elétrica sobre a capacidade de atendimento à demanda a ser gerada pela implantação do loteamento.

Mencionado no Item 2.9.

6.12 - Estudo para o sistema de drenagem pluvial, identificando as prováveis sub-bacias de drenagem e os dispositivos destinados à disposição de energia.

O terreno está situado dentro de área totalmente urbanizada, em terreno em desnível entre a rua frontal e fundo, permitindo o melhor aproveitamento do sistema de drenagem das águas pluviais e aproveitamento de solos como propõe o projeto em questão. Possui redes de drenagem de água pluvial através de galerias e bocas de lobo junto as sarjetas nas duas vias para o qual o empreendimento esta inserido, as quais captam esta água e destinam ao Rio Jundiáí.

A energia elétrica destinada ao empreendimento vem da rede pública existente sob responsabilidade da concessionária dentro de um estudo de demanda que está deverá fazer sua aprovação.

Presente no item 5.2

7 - AVALIAÇÃO DO IMPACTO NA INFRAESTRUTURA URBANA

7.1 - Demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes, da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento, com a quantidade de viagens geradas pelo empreendimento:

Informações presentes no RIT.

7.2 - Indicação de entradas e saídas de veículos no empreendimento:

Ver figura 20 (item 2.10)

7.3- Demanda por transporte público e identificação do sistema de transporte coletivo existente:

O local é atendido por linhas de ônibus municipais que fazem parte do SITU, Sistema Integrado do Transporte Urbano da prefeitura de Jundiáí.

Os abrigos de ônibus são do tipo padrão da prefeitura, havendo um ponto a cerca de 125 metros do empreendimento, na pista em direção à Vila Arens.

Para os que utilizam ônibus intermunicipais, a Avenida Pirassununga, disponibiliza o transporte para a cidade de Franco da Rocha. Já outros municípios, estão disponíveis na Avenida Jundiáí e na Avenida Nove de Julho que acessa a rodoviária, localizadas cerca de 4 km do local.

É possível também se acessar com facilidade a Estação de Trens na Avenida União dos Ferroviários a aproximadamente 3,3 km do local.

7.4 - Demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem, existente na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento, com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais gerado pela impermeabilização da área de intervenção:

Como se trata de um local ainda não edificado, o escoamento de águas pluviais, é realizado pela drenagem do solo, onde o próprio terreno tem a função de encaminhar as

águas até a sarjeta. Dessa forma, o local ainda não terá tanta influência no sistema de drenagem, somente após a construção do empreendimento.

Presente no item 5.2

7.5 - Demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos; de abastecimento de energia elétrica declarada pela respectiva concessionária do serviço através de certidão:

Verificar certidões das concessionárias (Anexo 07).

7.6 - Indicação das transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento (adensamento, uso e ocupação do solo, estratificação social, atração de pessoas, oferta de trabalho, valorização imobiliária, etc.):

A implantação do empreendimento traz como transformações urbanísticas a ocupação de áreas subutilizadas em região servida de infraestrutura completa.

Por se tratar de um empreendimento residencial, o entorno poderá futuramente, ser beneficiado com maiores números de comércio, visto que, os comerciantes estão abrangendo os bairros onde não se encontram muitos comércios, para que dessa forma, o local e a população ali presente tenham mais conforto.

Com isso, o local receberá consideravelmente um maior número de pessoas, que poderão estabelecer vínculos empregatícios nos empreendimentos próximos ao local, dessa forma, este local, será valorizado futuramente, delimitando novos aspectos à população e às construções ali existentes.

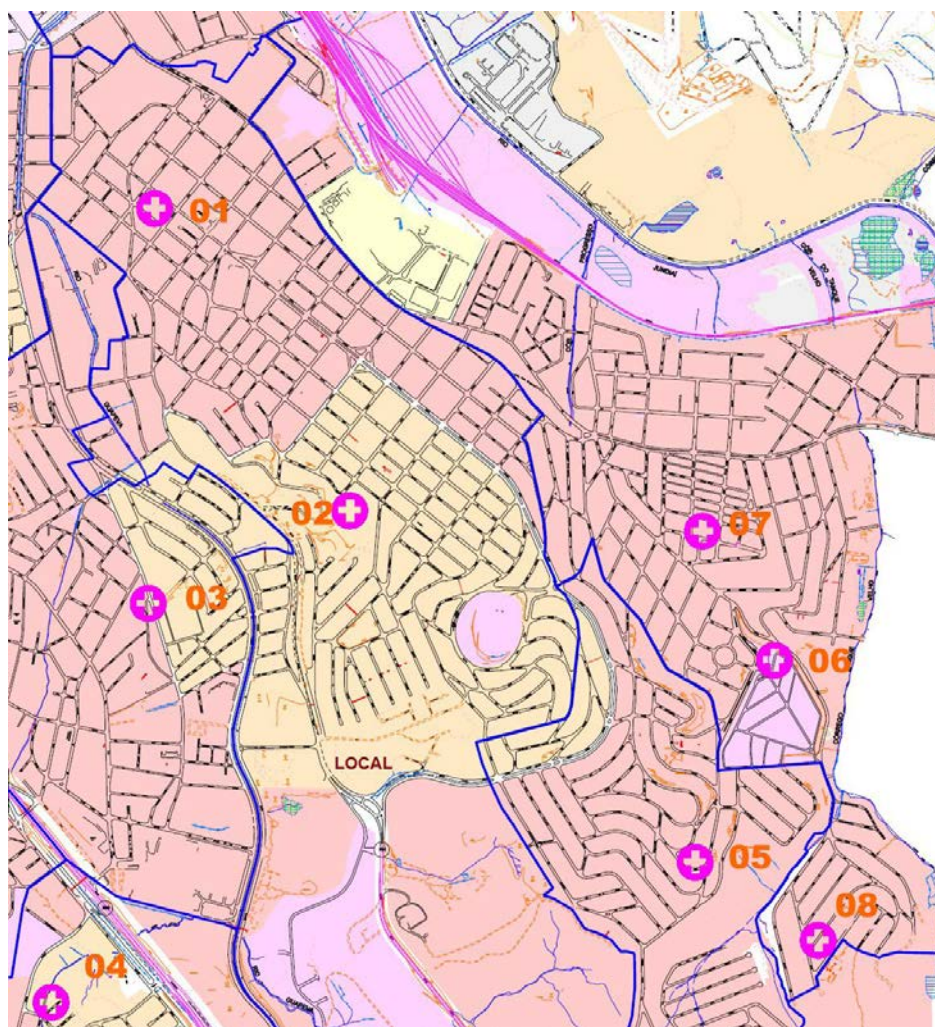
7.7 - Inserção da obra na paisagem da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento (gabaritos, topografia, tipologias, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações, espaços livres):

O empreendimento apresentará uma interferência nos atuais eixos visuais da região pela tipologia do seu entorno direto, mas a distribuição espacial dos prédios a topografia de sua implantação e a sua funcionalidade, favorecerão a inserção do empreendimento e não trarão grandes impactos para a convivência com os usos do entorno nem do cotidiano da região onde o mesmo se insere.

7.8 – Equipamentos urbanos e comunitários:

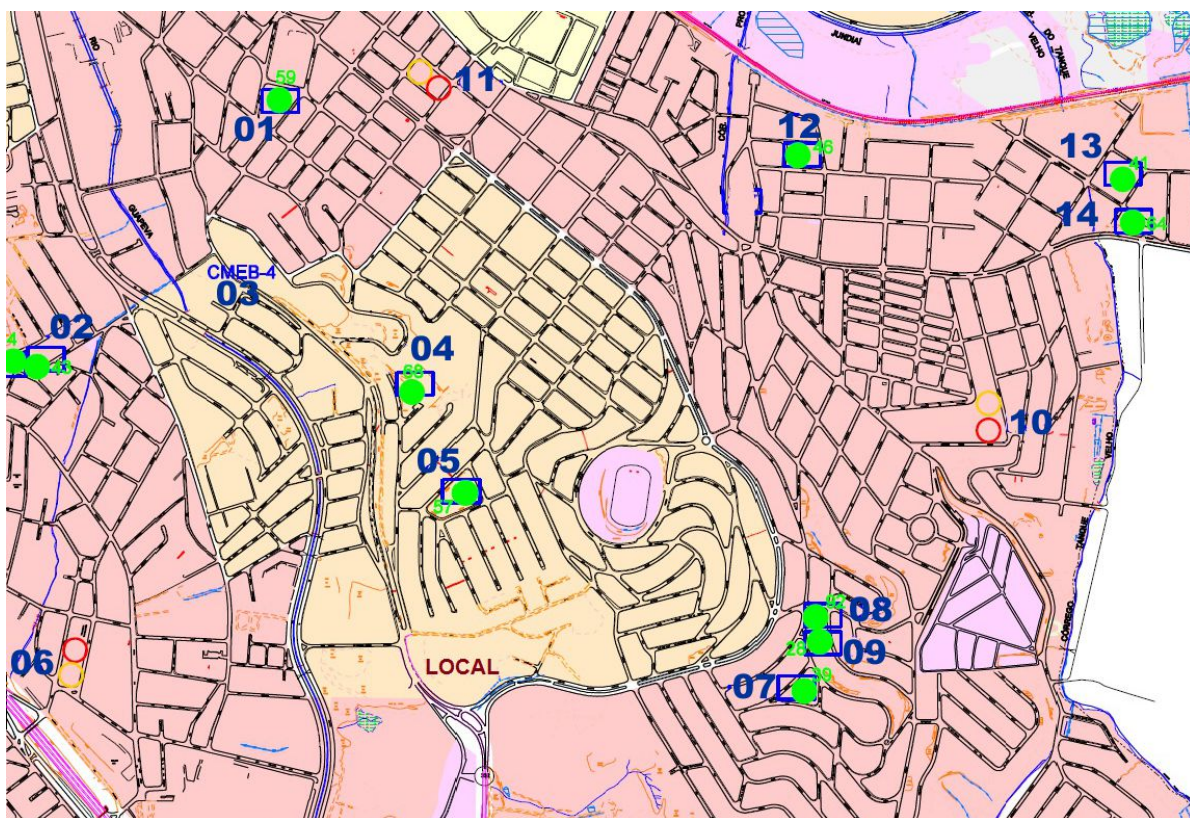
Equipamentos urbanos e comunitários são “todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários para o funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.”.

7.9 – Escolas públicas e postos de saúde na área de vizinha:



UBS	
01	AMB. FAC. MED. Jundiaí
02	UBS Esplanada
03	UBS Vila Rami
04	UBS Maringá
05	UBS Jardim do Lago
06	Serviço de Verificação de Óbitos
07	UBS Agapeama
08	PSF Vila Esperança

Figura 31a – Demonstração do entorno quanto a UBS.



ESCOLAS	
01	EMEB José Romeiro Pereira
02	EMEB Helena Meirelles Maia Torres
CMEB-03	CENTRO de Conv. Inf. Nosso Lar
04	EMEB Luiz de Carvalho
05	EMEB José Leme do Prado Filho
06	EE Francisco Napoleão Maia
07	EMEB Geralda Bethola Facca
08	EMEB Paulo Gonçalves de Melo
09	EMEB Clotilde Copelli de Miranda
10	EE Benedita Arruda
11	EE Paulo Mendes da Silva
12	EMEB Iracy Ferreira Bueno
13	EMEB Glória da Silva Rocha Genovese
14	EMEB Leonita Faber Ladeira

Figura 31b – Demonstração do entorno quanto as escolas.

Mapas das unidades básicas de saúde e escolas próximas ao local (Anexo 08)

7.10 - Impacto sobre a morfologia urbana avaliando forma, tipo, porte, volumetria e acabamento da edificação projetada em relação ao existente na área de vizinhança:

Será disponibilizado para o entorno direto, o alargamento da Rua Paris nos fundos do empreendimento, contribuindo assim a melhoria da via e segurança aos veículos de passagem, estacionamentos e pedestres que transitam por ela.

Com relação a morfologia urbana, o projeto propõe uma transformação na região, ocupando uma área hoje subutilizada e levando para o local um empreendimento de qualidade arquitetônica plástica e funcional, contribuindo portanto de forma positiva, para melhoria da imagem e da composição física da região.

7.11 - Impacto sobre o microclima no entorno imediato do empreendimento, verificando as condições de aeração, qualidade do ar e sombreamento:

O impacto negativo que o empreendimento apresenta na vizinhança é no que diz respeito à qualidade do ar, pois ocorrerá em função do aumento do número de veículos no local, durante o período de construção, posteriormente, esta questão será minimizada pois terão somente os veículos de pequeno porte.

7 – AVALIAÇÃO DO IMPACTO AMBIENTAL NA ÁREA DE VIZINHANÇA

8.1 – Síntese dos resultados de diagnóstico ambiental da área de influência do projeto:

7.2 – Descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação de atividades, considerando o projeto, suas alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos, indicando os métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação e interpretação:

7.3 – Caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção do projeto e suas alternativas, bem como, da sua não realização:

Os impactos ambientais causados pelo empreendimento podem ocorrer em duas etapas:

1. Durante a construção do empreendimento;
2. Após a construção, durante a utilização do mesmo.

Durante a fase da construção, os impactos negativos podem ocorrer na terraplenagem, demolição das edificações existentes e/ou durante a construção efetiva do empreendimento, podendo causar perturbações pelos ruídos gerados na entrada e saída de caminhões de carga, e pelo uso de equipamentos de obra, aumento na quantidade de poluentes no ar alterando a qualidade do mesmo no entorno pelo aumento no tráfego de veículos pesados.

Já após a implantação do empreendimento, os impactos negativos da obra se extinguem, e poderão ocorrer por conta do aumento no número de veículos que acessam o empreendimento durante os horários de sua utilização, podendo aumentar o nível de ruído na vizinhança.

8.6 – Recomendações quanto à alternativa mais favorável (conclusões e comentários de ordem geral):

O proprietário do empreendimento procurará minimizar o máximo os impactos negativos provenientes de sua execução em relação com a vizinhança, procurando implantar as melhores alternativas em que não prejudiquem a composição urbana local.

8.7 – As medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias e quando for o caso, elaborar programas de monitoramento dos impactos e da implementação de medidas mitigadoras:

Considerando as informações prestadas nos itens 8.1, 8.2 e 8.3, adotou-se como medidas mitigadoras:

- 1 – Controle na entrada e saída de caminhões quanto à frequência destes durante a fase da obra, tendo intervalos maiores entre um e outro para minimizar o impacto quanto ao ruído.
- 2 – Controle do horário da obra, certificando que esta ocorrerá dentro do horário comercial, procurando não perturbar o sossego da vizinhança.
- 3 – Controlar as entradas e saídas dos caminhões, alternando com os horários de pico do trânsito da região, para não contribuir negativamente para os problemas existentes no tráfego.
- 4 – Na saída dos caminhões que atenderão a construção do empreendimento, fazer a lavagem dos pneus, evitando a poluição das vias de acesso ao mesmo com os resíduos de terra da obra.
- 5 – Utilizar planos de educação ambiental na obra, orientando os operários quanto aos problemas causados pela poeira durante as etapas da obra, implantando a irrigação e/ou lavagem de áreas críticas, para diminuição das partículas de poeira.
- 6 – Ainda, orientação dos funcionários da obra na separação dos resíduos sólidos gerados pela mesma, no que diz respeito à separação dos entulhos de obra e destinação aos pontos de reciclagem devidamente cadastrados, assim como na separação dos resíduos existentes pela permanência dos operários no local, separando os resíduos orgânicos dos recicláveis para a sua correta destinação.
- 7 – Implantação de banheiros químicos para a utilização dos operários, evitando impactos ambientais no local.
- 8 – Cuidados paisagísticos na implantação do empreendimento, através de plantio de árvores nas áreas ajardinadas e permeáveis, para melhoria da qualidade do ar, absorção de poluentes e da umidade relativa do ar no entorno direto.
- 9- Elaboração de projeto para tratamento de travessia segura na Av. Pirassununga e execução de trecho especificado no RIT, em função do posicionamento dos pontos de parada do transporte coletivo.
- 10- Recuperação da calçada, da Rua Paris, junto a testada do empreendimento e instalação de dispositivos de acessibilidade conforme NBR 9050.
- 11- Será disponibilizado para o entorno direto, o alargamento da Rua Paris aos fundos do empreendimento, contribuindo com melhoria da via e segurança aos veículos de passagem, estacionamento de visitantes e pedestres.

Para o monitoramento dessas medidas, será adotado no período da obra, o controle através de relatórios técnicos, os quais serão anexados nos autos no pedido de habite-se do empreendimento.

Responsáveis:

Flávia Tarricone
Arquiteta e Urbanista
CAU: A31139-1
RRT: 2005073

Tobias Bremer
DBG – 02 – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
CNPJ: 18.900.018/0001-05

Anexo 01

A - Matrícula do Imóvel

B - IPTU

Anexo 02

- Levantamento Planialtimétrico
- Projeto de Terraplenagem

Anexo 03

- Projeto Arquitetônico

Anexo 04

- Estudo de Sombras

Anexo 05

Mapa de Drenagem

Anexo 06

Mapas e Certidão de Uso do Solo

Anexo 07

Mapa de Canteiro de Obras

Anexo 08

Certidões das Concessionárias

- DAE
- CPFL

Anexo 09

Equipamentos Urbanos

- ESCOLAS

- UBS

- Protocolo SMS e SME