

MUCCIACITO

Arquitetura e Construção



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)
POUSADA TRILHAS DE SOCORRO



Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV Empreendimento: Pousada Trilhas de Socorro

1. DADOS DO EMPREENDEDOR E DA CONSULTORIA

1.1 Proprietária: Ângela Maria Guimarães de Lima

CPF: 149.871.448-08

Local: Estrada Vicinal Saturnino Rodrigues de Moraes, KM 2,5, Bairro do Pereira, Socorro-SP

1.2 Razão Social: Mucciacito Arquitetura e Projetos Ltda

CNPJ: 44.948.633/0001-00

Local: Avenida Cel. Germano, 161, Centro, Socorro-SP

Telefone: (19) 82855284

Responsabilidade: Henrique Mucciacito Ferreira

Formação: Arquiteto Urbanista

CAU A165608 – 2

RRT: SI14173306I00CT001

2. APRESENTAÇÃO

2.1 Este estudo tem como objetivo estabelecer os efeitos negativos e positivos, resultantes do empreendimento proposto, na estrada Vicinal Saturnino Rodrigues de Moraes, KM 2,5, quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, em conformidade com os artigos 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de 2001, Estatuto da Cidade e a Lei complementar do Plano Diretor nº 266 de 2018, do Município de Socorro-SP.

3. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 O empreendimento está localizado na Estrada Vicinal Saturnino Rodrigues de Moraes, KM 2,5, Bairro do Pereira, Socorro-SP, sendo um importante corredor turístico da cidade, conforme figura 01.



Figura-01

4. JUSTIFICATIVAS PARA REALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1 A cidade de Socorro que se destaca pelo turismo e agricultura, tem hoje como principais atividades econômicas desses respectivos itens, através desses dados despertou-se na família proprietária o interesse em investir nessas áreas, o turismo rural, onde o próprio nome da pousada se justifica “Trilhas de Socorro”, o terreno localizado num dos principais corredores turísticos da cidade, corredor turístico dos Pereiras, tem um grande potencial para o turismo de hospedagem visando que em toda sua extensão temos pontos de visitação, contemplação, culinária mas com poucas acomodações e pousadas.

O empreendimento tem a intenção de suprir as demandas de hospedagem na cidade e pulverizar o turismo por toda a extensão territorial da cidade.

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



5.1 A Pousada em análise, terá atividades de hospedagem, porém com atendimento personalizado, individuais e/ou grupo, com ocupação de em média 300 hóspedes mensais e uma média de 6 funcionários fazem parte da equipe. O empreendimento está localizado no bairro dos Pereiras, fazendo parte do município de Socorro (SP). A área da Pousada tem 1404,59 m² de área construída, contendo pavimento somente térreo, havendo vagas de estacionamentos que atendem a demanda suficientemente a cada unidade de chalé. O local tem como horário de funcionamento todos os dias da semana, 24 horas por dia.

Seu acesso se dá nas margens da estrada vicinal, está localizado em uma zona predominantemente residencial – 1, do Corredor turístico dos Pereiras, e tem como área total do edifício 4954,35 m² dentro do terreno de 97.247,79m². A ZPR1 caracteriza e delibera a construção de pousadas e outras construções do ramo de hotelaria. Portanto, a atividade em análise se enquadra nos parâmetros exigidos, sendo adequada e não prejudicando o planejamento urbano e nem mesmo a paisagem local.

5.2 Infraestrutura prevista

5.2.1 Esgotamento sanitário

A edificação terá o sistema de tratamento primário (Fossa Séptica e Filtro Anaeróbio), e vala de infiltração. Informações junto ao projeto de aprovação anexo.

5.2.2 Fornecimento de energia elétrica

A concessionária CPFL, fornece energia elétrica para o empreendimento.

5.2.3 Rede de telefonia

A rede de telefonia disponibilizada para o entorno, atende a demanda.

5.2.4 Coleta de lixo

O empreendimento possuirá uma separação interna dos resíduos, após é destinado a locais apropriados para serem coletados, e o material reciclável há uma empresa especializada em descarte de reciclagem que faz essa coleta no local, ou será descartado nos pontos de reciclagem disponíveis pela prefeitura.

5.2.5 Pavimentação

A rodovia de acesso é asfaltada e internamente o terreno também contará com paralelepípedos e alguns pontos de calçadas.

5.2.6 Iluminação pública

O local é bem servido de iluminação pública proporcionando segurança à noite.

5.2.7 Drenagem natural e rede de águas pluviais

Será feito por meio de valas de infiltração já citadas e desenhadas anteriormente no projeto, que consistem na escavação de todas elas, onde serão colocados tubos para a condução das águas pluviais esta estrutura em concreto de peças pré-moldadas (manilhas e mia canas), ao longo do seu comprimento, serão instalados caixas de drenagem para parte do escoamento, a condução das águas terá como trajeto final os corpos d'água existentes.

6. ÁREA DE INFLUÊNCIA

6.1 O entorno não será afetado pelo empreendimento, não irá interferir no sossego e nas atividades já exercidas no local, considerando que a área existente já se localiza num corredor turístico extenso, tendo pouquíssima vizinhança com residência, ao outro lado na rodovia, temos algumas chácaras de locação de temporada e moradia, poucas residências nos terrenos à norte. A edificação respeita os recuos mínimos exigidos pela prefeitura tendo o afastamento das vias de acesso.

O empreendimento, por tanto, não irá causar qualquer dano às edificações do entorno. Figura 02 – via de acesso ao lote.



Figura-02

6.2 Impactos de empreendimento sobre a área de vizinhança

6.2.1 Impacto Ambiental

O município de Socorro situa-se na porção nordeste da Bacia Sedimentar do Paraná, próximo ao limite com as unidades metamórficas e intrusivas do Embasamento Cristalino do Estado de São Paulo. Trata-se de uma área de transição entre as rochas do Embasamento Cristalino e as da Bacia do Paraná. Segundo a Carta Geológica Compilada e Simplificada do Projeto Mogi-Pardo na escala 1:500.000 publicada pelo CPRM (1998), o substrato rochoso do município é bastante heterogêneo, formado por rochas granitoides indiferenciadas do Complexo Socorro, composto por monzogranitos e quartzos monzonitos, além de milonitos, migmatitos, charnoquitos, enderbitos, kinzigitos, gonditos, xistos, granulitos e quartzitos, todos do Embasamento Cristalino, formado no período Arqueano/Eopaleozoico. Um caráter marcante das rochas do embasamento é o contraste de competência dos pacotes rochosos, seja por diferenças composicionais ou de intensidade de fraturamento e deformação. Este contraste impõe variações bruscas do comportamento geotécnico ao longo de alguns poucos metros.

6.2.2 Topografia

O relevo de declividade, terreno situa-se acima do nível da rodovia, após seu acesso a edificação fica em solo regular, podemos analisar que nesta situação, e por conter um pavimento, resulta numa bela vista à se contemplar. Não haverá alterações em solo, pois o empreendimento já está consolidado no sentido de terraplanagem.



Figura-03

6.2.3 Características dos níveis de ruído na região

Não haverá alteração nos níveis de ruído do empreendimento, visto que a principal fonte geradora de ruídos na região será oriunda do volume de tráfego viário da rodovia, e não o empreendimento em si, considerado silencioso.

6.2.4 Características Climáticas

Segundo a classificação de Köppen, o clima de Socorro se enquadra no tipo Cwa, isto é mesotérmico (subtropical e temperado), com verões quentes e chuvosos, com a temperatura média do mês mais quente superior a 22°C. Segundo o Centro de Pesquisas Meteorológicas e Climáticas Aplicadas à Agricultura (CEPAGRI), o município é caracterizado por apresentar temperatura média anual de 20,5°C, oscilando entre mínima média de 14,2°C e máxima média de 26,8°C. A precipitação média anual é de 1.538 mm.

6.2.5 Características dos Recursos Hídricos

O município de Socorro está inserido na Sub-Bacia do Peixe, sendo o sistema de drenagem natural do município composto, principalmente, pelos Rios do Peixe e Camanducaia. A Ilustração 2.2 apresenta a localização dos cursos d'água de interesse. O sistema de abastecimento de água de Socorro é atendido pelo manancial do Rio do Peixe, enquadrado como classe 2 e com Q7,10 de 2.202,0 L/s. De acordo com os dados publicados no Relatório de Qualidade das Águas Superficiais do Estado de São Paulo, CETESB - Cia Ambiental do Estado de São Paulo – ano 2012, os resultados do IQA para o ponto de monitoramento localizado no Rio do Peixe oscilam entre 48 e 57, alcançando classificação BOA em 4 num total de 7 medições.

Na propriedade em questão temos a passagem de um córrego, que tem mais de 100m de distância entre margem e a implantação dos chalés, isso não influencia de forma direta no seu curso ou volume de água.



Figura -04



6.2.5 Meio Biológico

Características dos ecossistemas terrestres da região O terreno está localizado em uma área de expansão urbana, do município de Socorro-SP, às margens da Estrada municipal dos Pereiras. Possui uma em sua maioria pastagem, com uma relevância paisagística admirável, trazendo grande tranquilidade para os hóspedes e os poucos vizinhos da região.

6.2.6 Características e análise dos ecossistemas aquáticos da área de influência do empreendimento

Constatou-se açudes em áreas privadas nos arredores do hotel, mas nada influencia no bem-estar e convivência da vizinhança.

6.2.7 Características e análise dos ecossistemas de transição da área do empreendimento

Não existem ecossistemas de transição no entorno da área do empreendimento, que sejam afetados pela implantação do mesmo.

Áreas de preservação permanente, unidades de conservação e áreas protegidas por legislação ambiental

Há uma área de preservação as margens do córrego mas nada próximo ao empreendimento tem um afastamento de mais de 100 metros, vide anexo.

6.2.6 Meio antrópico

Características da dinâmica populacional da área de influência do empreendimento A maior parte da população que circula por volta do endereço estudado, é pela rodovia, que é através dela que se dá o acesso ao hotel e às poucas residências dos entornos. Os pedestres para chegarem à pé no empreendimento, as chances são praticamente nulas.

6.3 Características do uso e ocupação do solo

6.3.1 Uso e ocupação do solo

A edificação encontra-se na zona predominantemente residencial – 1, do Corredor turístico dos Pereiras, e tem como área total do edifício 4954,35 m² dentro do terreno de 97.247,79m². A ZPR1 caracteriza, zoneamento predominado por usos mistos. A área de influência do empreendimento não gera demais impactos em áreas públicas ou lindeiras da região, somente agrega ao turismo, de forma a valorizar o município. Mapa já anexo com zoneamento. Vide figura -05.

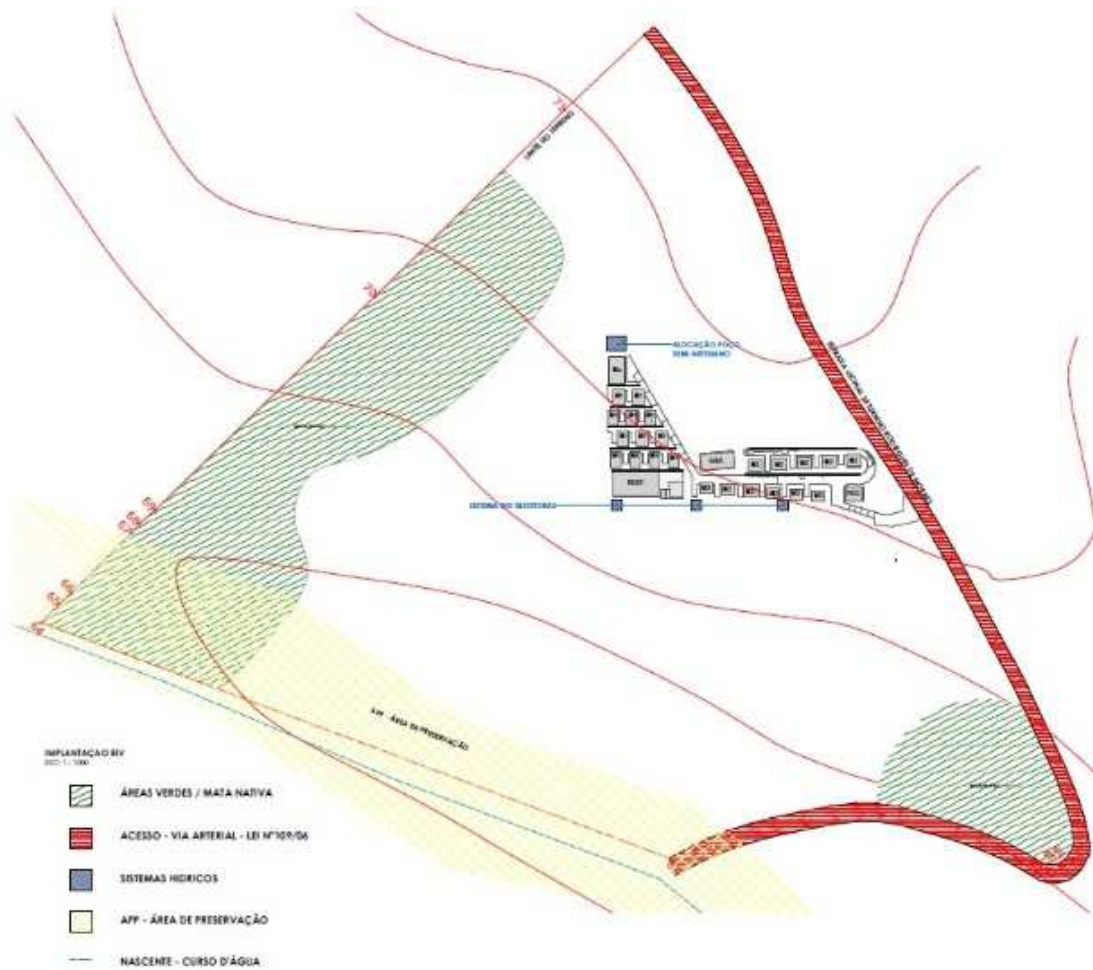


Figura -05

6.3.2 Valorização ou desvalorização imobiliária

A pousada está de acordo com as orientações estabelecidas pelo município. Gera uma valorização imobiliária, visto que oferta um serviço de qualidade e que está relacionado a lazer, descanso, bem-estar e incentiva o turismo.

6.3.3 Equipamentos urbanos e comunitários

Não existem Equipamentos Urbanos e Comunitários instalados em um raio de 150m, tendo em vista a atividade do empreendimento, não se faz necessário. Abastecimento de água O abastecimento de água é feito através de poço artesiano, que a pousada possui, e não pela concessionária do município, suprindo todas as necessidades do estabelecimento.

6.3.4 Impactos na morfologia

Volumetria das edificações existentes da legislação aplicável ao projeto A volumetria no entorno varia, com residências de um ou dois pavimentos em média, e do empreendimento chega somente térrea, tudo dentro dos padrões urbanísticos estabelecidos pelo município, sendo um empreendimento com materialidade típicas da região e muita vegetação ao seu entorno.

6.3.5 Bens tombados na área de vizinhança

Não existem bens tombados na área de vizinhança.

Vistas públicas notáveis que se constituam em horizonte visual de ruas e praças em lagoa, rio e de morros.

Não existem vias públicas com tais características próximas ao empreendimento, a não ser a própria rodovia que dá acesso ao local, voltada por vegetações.

6.3.6 Marcos de referência local

Corredor turístico dos Pereiras, uma das vias de principal acesso ao turismo, que também dá acesso ao Pico da Cascavel, ponto de visitação e contemplação tradicional da cidade.

6.3.7 Paisagem urbana

A paisagem urbana é caracterizada por belas árvores e vegetações ao longo da rodovia, e apesar do porte da pousada, e sua posição acima do nível da via principal, as vegetações camuflarão o mesmo, sem ser interferência na paisagem por quem passa próximo ao local.

6.3.8 Impactos sobre o sistema viário

Geração e intensificação de polos geradores de tráfego e a capacidade das vias.

A rodovia que dá acesso ao empreendimento apresenta um nível de desempenho satisfatório na situação atual, principalmente quanto ao fluxo, à mesma encontra-se pavimentada com material asfáltico. O sistema viário não sofrerá acréscimo no tráfego, tendo em vista que a pousada terá um fluxo muito baixo considerando as dimensões das estruturas existentes, então a demanda será a mesma. Mesmo diante desse dados levantados o empreendimento contara com o alargamento de sua entrada principal, vide projeto anexo.



6.3.9 Sinalização viária

É bem sinalizada a via de acesso por meio de placas de sinalização, não necessitando assim novas sinalizações além das já existentes, pois não muda a locomoção já existente.

As condições de deslocamento, acessibilidade, oferta e demanda por sistema viário e transportes coletivos.

O empreendimento traz movimentação dentro do limite aceitável para que traga ao entorno, segurança e bem-estar, não deixando a região se tornar uma área sem movimentação durante seu horário de funcionamento. A atividade não irá demandar equipamentos e áreas de lazer, pois vem para satisfazer a necessidade de visitantes, turistas, e empresários para pontos e rotas turísticas já estabelecidas, assim podemos afirmar que os equipamentos encontrados na região atendem a demanda da população. Não produzirá efeitos indesejáveis na mobilidade e acessibilidade de pessoas e veículos.

6.3.10 Demanda de estacionamento

No que se refere a demanda de estacionamento em seu interior, é compatível com a necessidade o número de vagas.

6.3.11 Impactos durante a fase de obras do empreendimento

Baixo impacto, apenas no sentido de deslocamento para o fornecimento de material, pela propriedade ser extensa toda acomodação dos materiais será feita internamente, e o empreendimento será construído em etapas, diminuindo ainda mais toda movimentação sobre a obra.

7. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO

7.1 O bairro dos Pereiras é hoje um dos corredores turísticos da cidade de Socorro, equipado com diversos estabelecimentos voltados para o turismo, entre eles restaurantes, pesqueiros, pousadas, hotéis e hotéis fazenda, e em sua grande maioria voltados para o turismo rural.

O corredor turístico se conecta por estradas de terra com um dos maiores corredores de turismo da cidade sendo ele o Rio do Peixe.

Boa parte de todo entorno já está preparado para receber visitantes, a implantação de uma pousada, ajuda economicamente a potencializar todo o entorno, gerando um maior fluxo de pessoas em sua região, usando as estruturas próximas de restaurantes e outros pontos de turismo.

Por se tratar de turismo, a pousada se comporta também por temporadas de férias e feriados, nesses períodos assim como toda a cidade o bairro pode ter alguns pontos de aflição ao trânsito local, sendo ele de baixo fluxo e muitas vezes de manejo das propriedades rurais.

8. CONCLUSÃO

8.1 Pode-se considerar que a atividade é adequada e segue todas as leis previstas, não gera resíduos tóxicos, cumpre exigências sonoras, sem causar danos a vizinhança e ao entorno direto e indireto.

Não foram constatados muitos impactos negativos, não causando impactos ambientais, e intensificando o setor imobiliário da Cidade, podendo contribuir para a valorização do solo no entorno, busca revitalizar o local, nas faces da rodovia, dar suporte a outros comércios voltados para o turismo e a visitação, contribui para que o turista permaneça por mais tempo na cidade.

Já em relação ao fluxo de trânsito e circulação, teremos algumas complicações, poderemos notar nas temporadas de férias, onde um grande número de turistas frequenta a cidade, gerando um conflito com o trânsito local do bairro e também com a parte de veículos agrícolas, que fazem o manejo de suas propriedades.

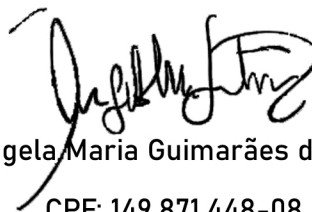
Então a atividade em questão, pode se considerada de uso positivo para a população de Socorro e cidades dos arredores, beneficiadas, como todas que tem o turismo como atividades financeiras importantes.

Socorro, 25 de novembro de 2023



Henrique Mucciacito Ferreira

CAU A165608 - 2



Ângela Maria Guimarães de Lima

CPF: 149.871.448-08



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: HENRIQUE MUCCIACITO FERREIRA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 450.XXX.XXX-08
Nº do Registro: 00A1656082

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14173306I00CT001
Data de Cadastro: 11/04/2024
Data de Registro: 16/04/2024

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61 Boleto nº 20118473 Pago em: 16/04/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: ÂNGELA MARIA GUIMARÃES DE LIMA
Tipo: Pessoa Física
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 149.XXX.XXX-08
Data de Início: 25/12/2023
Data de Previsão de Término: 25/12/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: EPAC
Logradouro: ESTRADA SATURNINO RODRIGUES DE MORAES
Bairro: PEREIRAS

CEP: 13960000
Nº: S/N
Complemento:
Cidade/UF: SOCORRO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1.404,59
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Hoteleiro

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Realização do levantamento e estudo de impacto de vizinhança sobre o projeto de construção de uma pousada no terreno em discussão.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14173306I00CT001	ÂNGELA MARIA GUIMARÃES DE LIMA	INICIAL	11/04/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista HENRIQUE MUCCIACITO FERREIRA, registro CAU nº 00A1656082, na data e hora: 11/04/2024 11:39:26, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

