

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

ELDORADO II

Apresentação

Eng.º JÚLIA SAFADY LOPES

São Carlos, Setembro de 2018

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

EVOLUÇÃO DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO

Diretrizes PMSC – SMHDU : Proc. 36.265/2011

Aprovação Preliminar PMSC – SMHDU : Proc. 48.532/2012

ETAPAS DE ANÁLISE

2011-2012	SMHDU	Alberto Engelbrecht
2012	SMHDU	Caio Graco
2013-2015	SMHDU	Lauanna Campagnoli
2016-2018	SMHDU	Giuliano Hidebrand Cardinali
2018	SMHDU	Marcos Lobo de Toledo Barros

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



JARDIM
JOCKEY CLUB A

GRAAL

RODOVIA WASHINGTON LUIS

PARQUE
INDUSTRIAL

ELDORADO II

PROLONGAMENTO DA VIA JOÃO DAGNONE
(VIA ARTERIAL)

VIA PROJETADA PARA FUTURA
EXPANSÃO VIÁRIA
(IMPROVÁVEL DE SE CONCRETIZAR)

JARDIM
HIKARE

FAIXA DE SERVIÇÃO DA
CPFL

N. R. IVO MORGANTI
(SÃO CARLOS 1)

CENTRAL
PARK

PARQUE
SANTA MARTA

JARDIM
PAULISTANO

AV. MIGUEL
ABDENUR FILHO

PARQUE
SANTA ELISA

PARQUE
SANTA FELÍCIA

JARDIM
ACAPULCO

AV. FILOMENA
RISPOLI

JARDIM
CENTENÁRIO

JARDIM
NOVA SANTA
PAULA

702 m

CONFRONTANTES

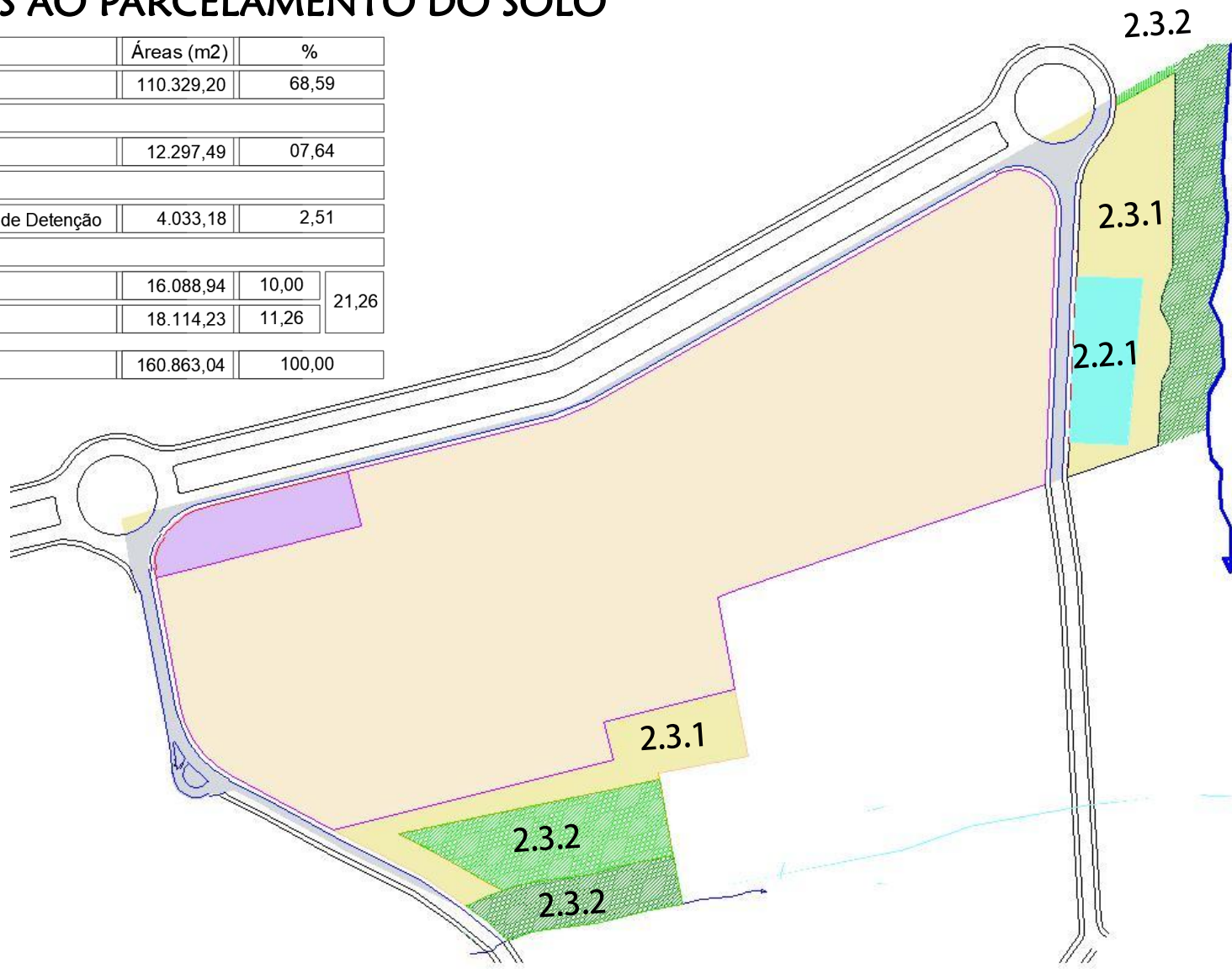


CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

ÁREAS REFERENTES AO PARCELAMENTO DO SOLO

	ESPECIFICAÇÃO	Áreas (m2)	%	
1	Área dos Lotes (09)	110.329,20	68,59	
2	Áreas Públicas			
2.1	Sistema Viário	12.297,49	07,64	
2.2	Área Institucional			
2.2.1	Equip. Público Urbano - Lagoa de Detenção	4.033,18	2,51	
2.3	Espaços Livres de Uso Público			
2.3.1	Sistema de Lazer 1, 2 e 3	16.088,94	10,00	21,26
2.3.2	Área Verde 1, 2 e 3	18.114,23	11,26	
3	ÁREA TOTAL	160.863,04	100,00	



CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

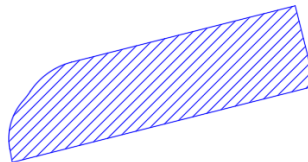
Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

ÁREA REFERENTE A GLEBA “A” - COMERCIAL / SERVIÇOS

Constituída de 8 lotes comerciais,
tamanho médio 15x35 m – 525 m²

LEGENDA

 LOTES DE USO COMERCIAL - 4.362,84 m²




ÁREA REFERENTE A GLEBA “B” - CONDOMÍNIO

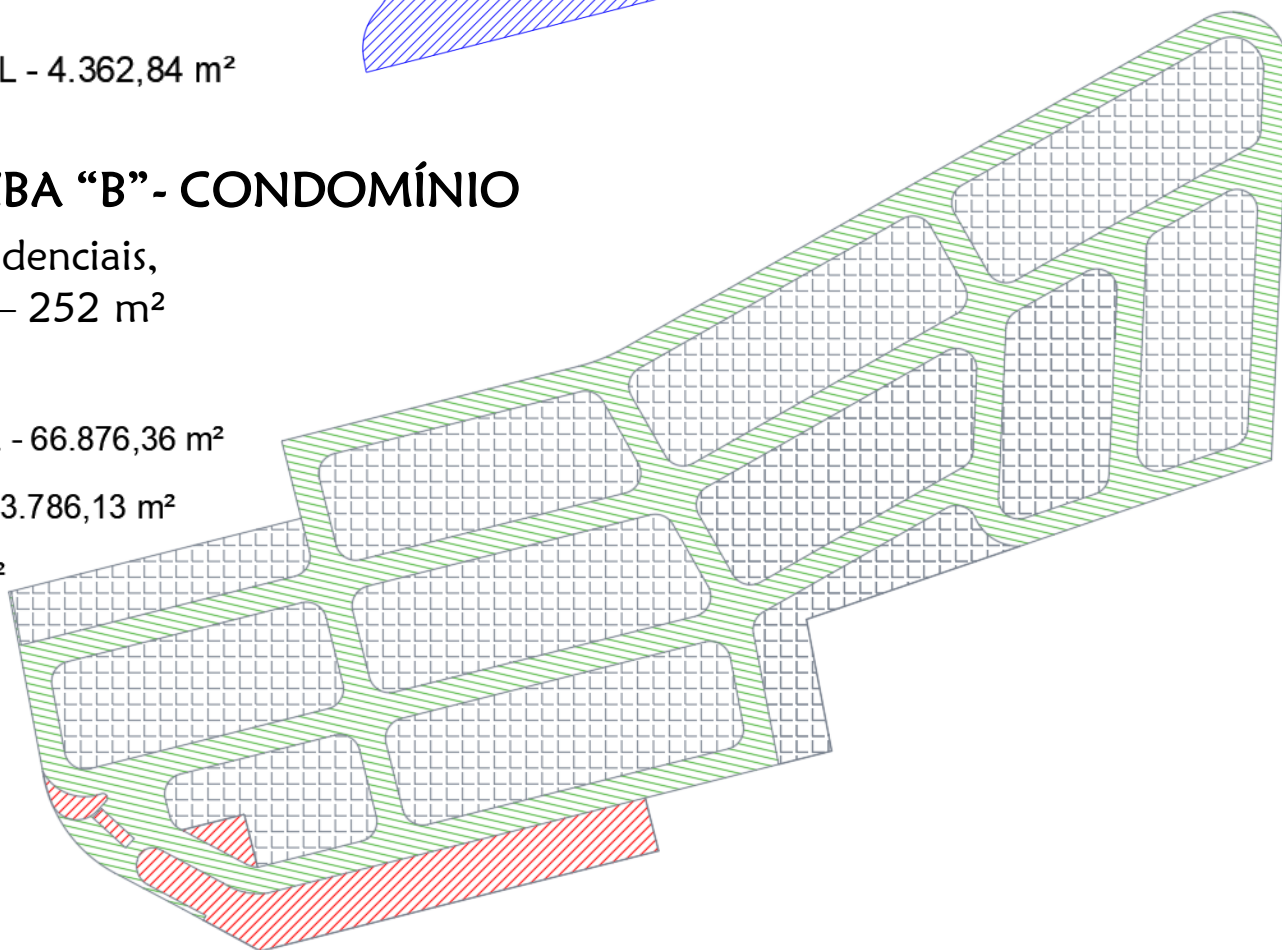
Constituída de 254 lotes residenciais,
tamanho médio 10,5x24 m – 252 m²

LEGENDA

 LOTES DE USO RESIDENCIAL - 66.876,36 m²

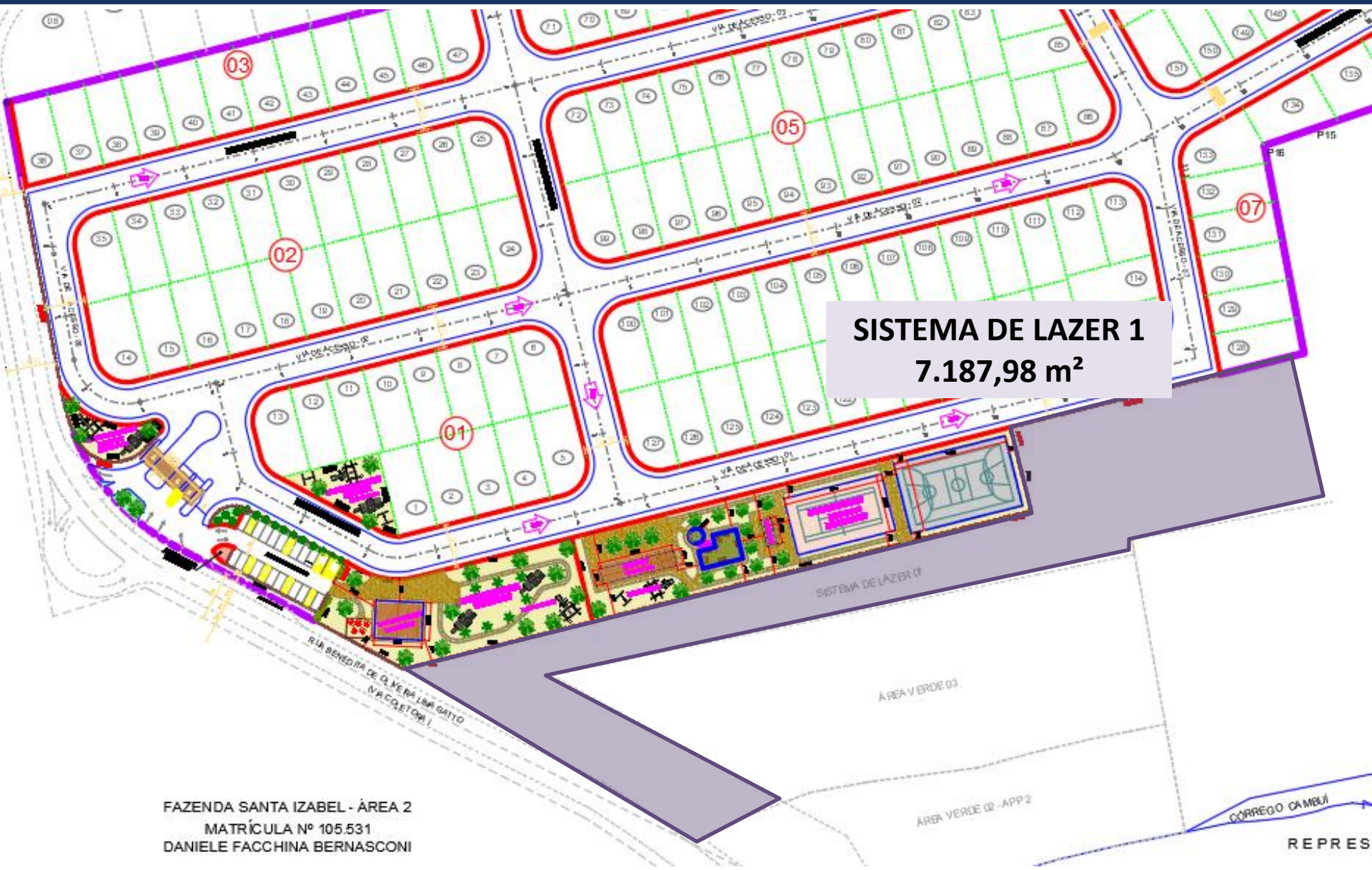
 SISTEMA VIÁRIO INTERNO - 33.786,13 m²

 LAZER 1, 2, 3 e 4 - 5.303,88 m²



CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II



SISTEMA DE LAZER 1
7.187,98 m²

FAZENDA SANTA IZABEL - ÁREA 2
MATRÍCULA Nº 105.531
DANIELE FACCHINA BERNASCONI

REPRES

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

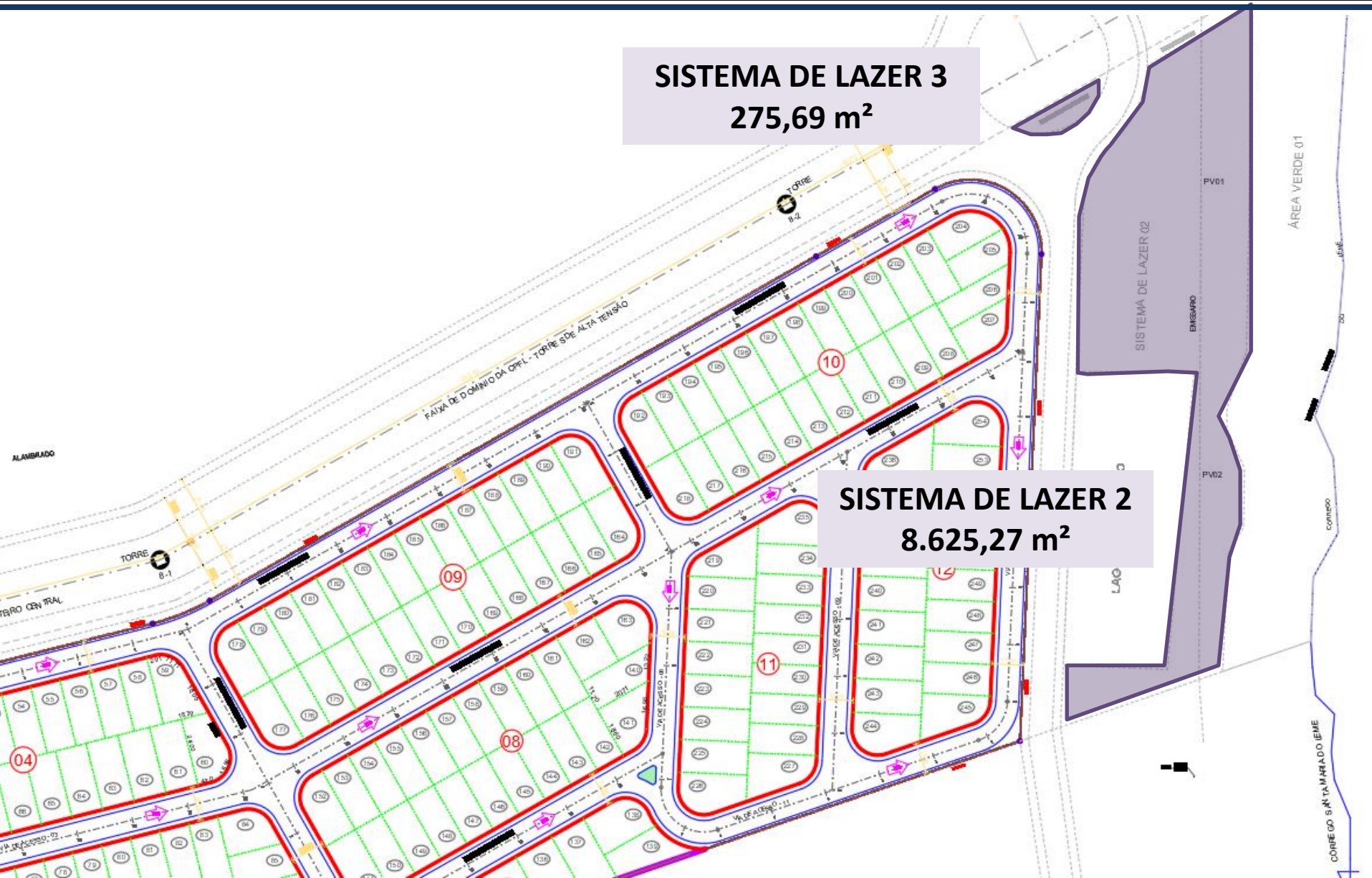
Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

SISTEMA DE LAZER 3

275,69 m²

SISTEMA DE LAZER 2

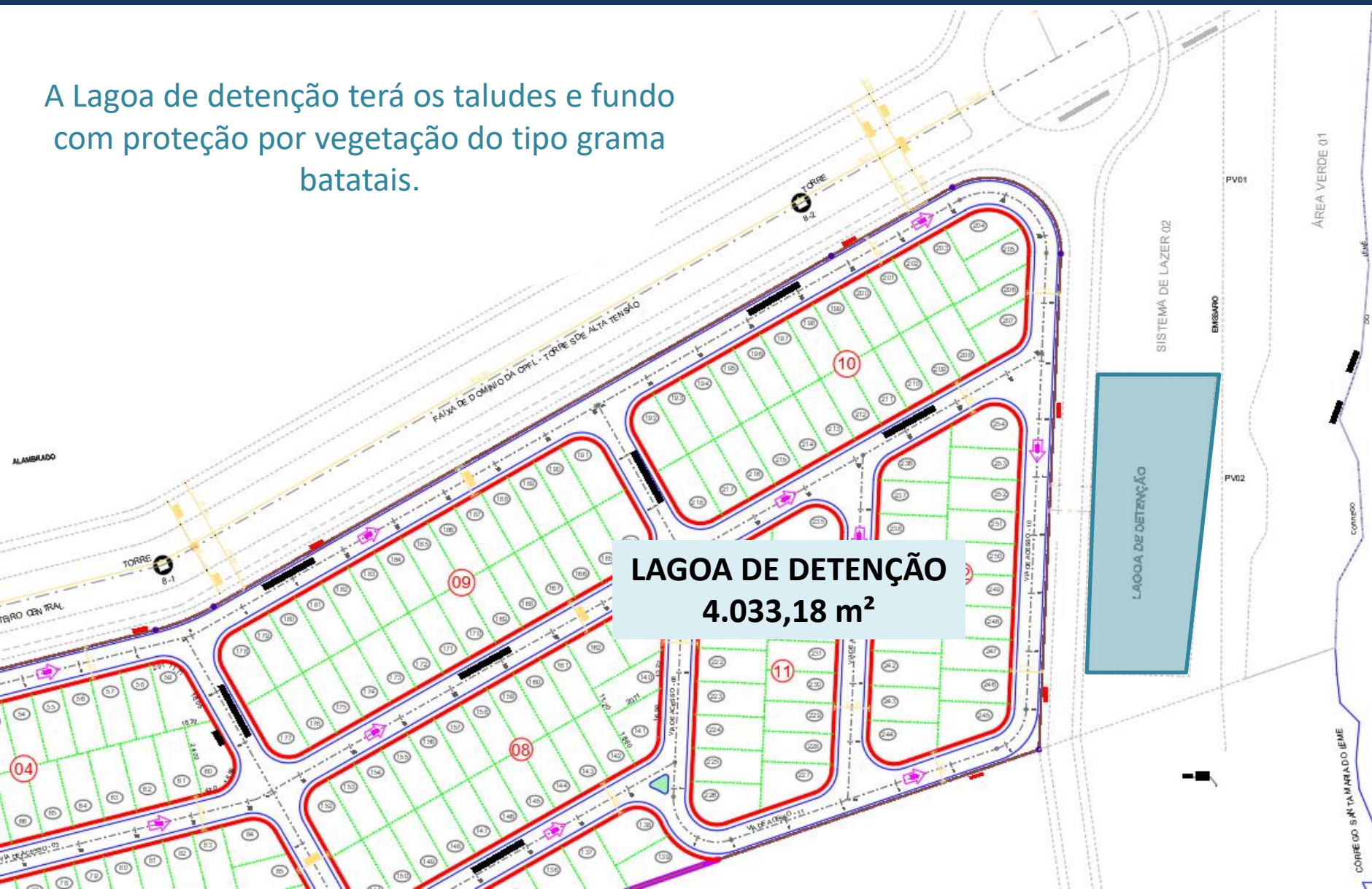
8.625,27 m²



CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

A Lagoa de retenção terá os taludes e fundo com proteção por vegetação do tipo grama batatais.



LAGOA DE DETENÇÃO
4.033,18 m²

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

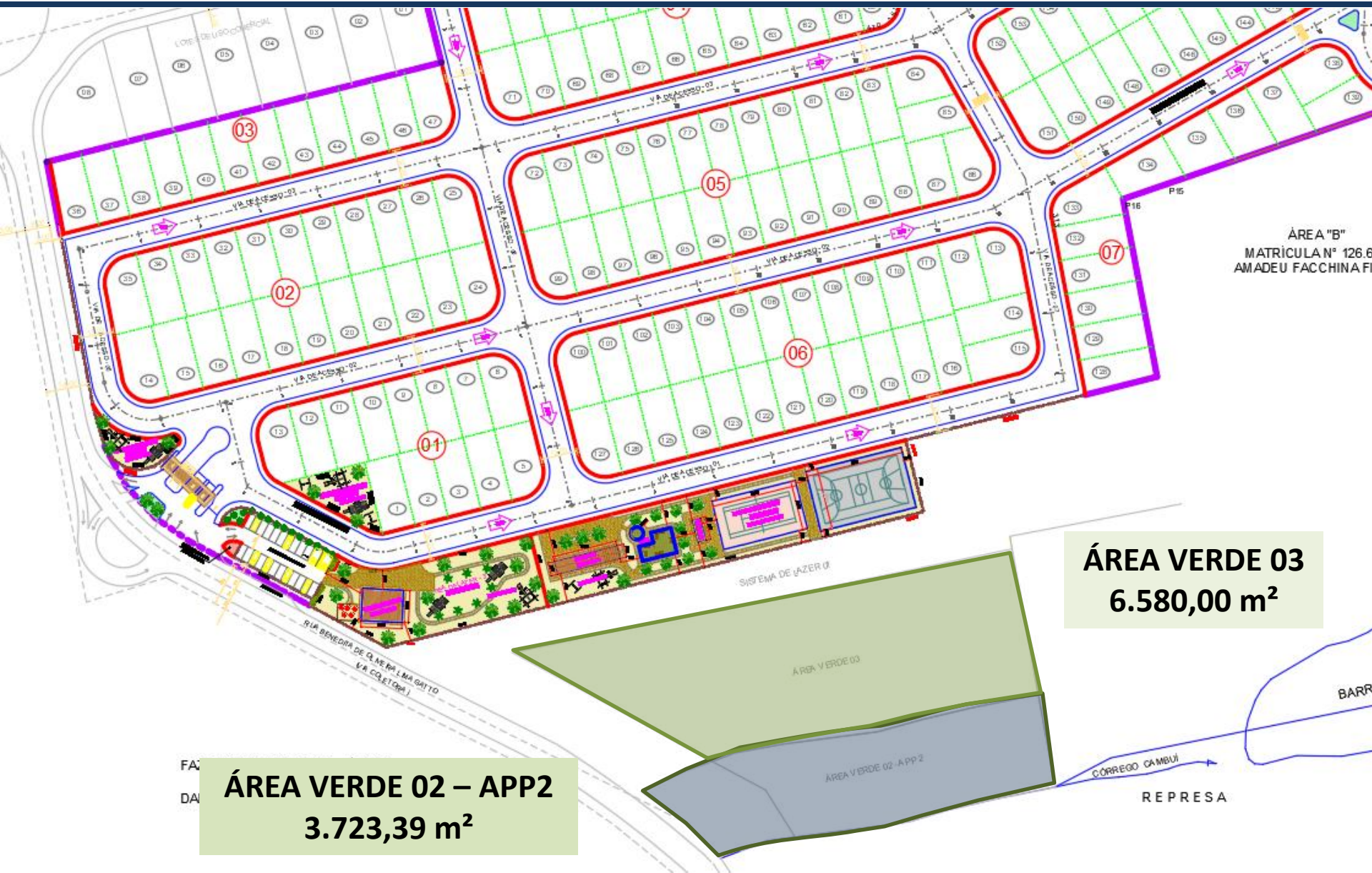


SERVIDÃO APP
212,92 m²

ÁREA VERDE 01 - APP
7.810,84 m²

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II



FA
DA

ÁREA VERDE 02 – APP2
3.723,39 m²

ÁREA VERDE 03
6.580,00 m²

ÁREA "B"
MATRÍCULA Nº 126.6
 AMADEU FACCHINA F.

SISTEMA DE LAZER 01

ÁREA VERDE 03

ÁREA VERDE 02 - APP 2

CÓRREGO CAMBUI

REPRESA

BARR

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

OUTORGA ONEROSA

A área do empreendimento é rural e será convertida para urbana

5% do valor de mercado do imóvel

Valor de aquisição da Gleba = R\$ 1.608.630,40

Valor da Outorga Onerosa = R\$ 80.431,52

Os recursos poderão ser utilizados para a melhoria das condições sócio ambientais da região.

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

ÁREA INSTITUCIONAL

Permuta com Município

Qualquer Bairro

Benfeitorias de Lazer

Praça

Quadra Poliesportiva

Cálculo

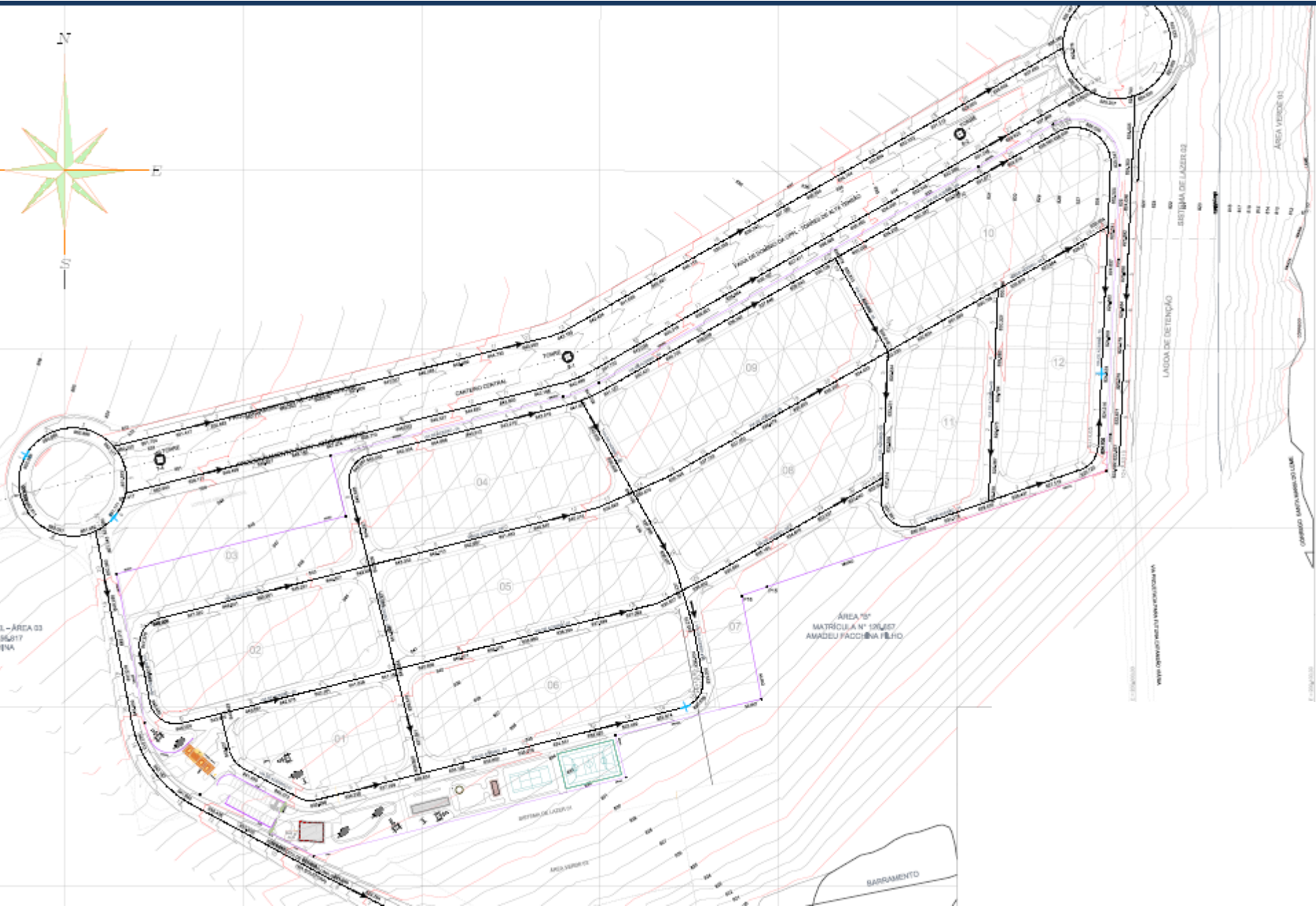
8,0% x Área Condomínio

$$105.966,37 \text{ m}^2 \times 0,08 = 8.477,31 \text{ m}^2$$

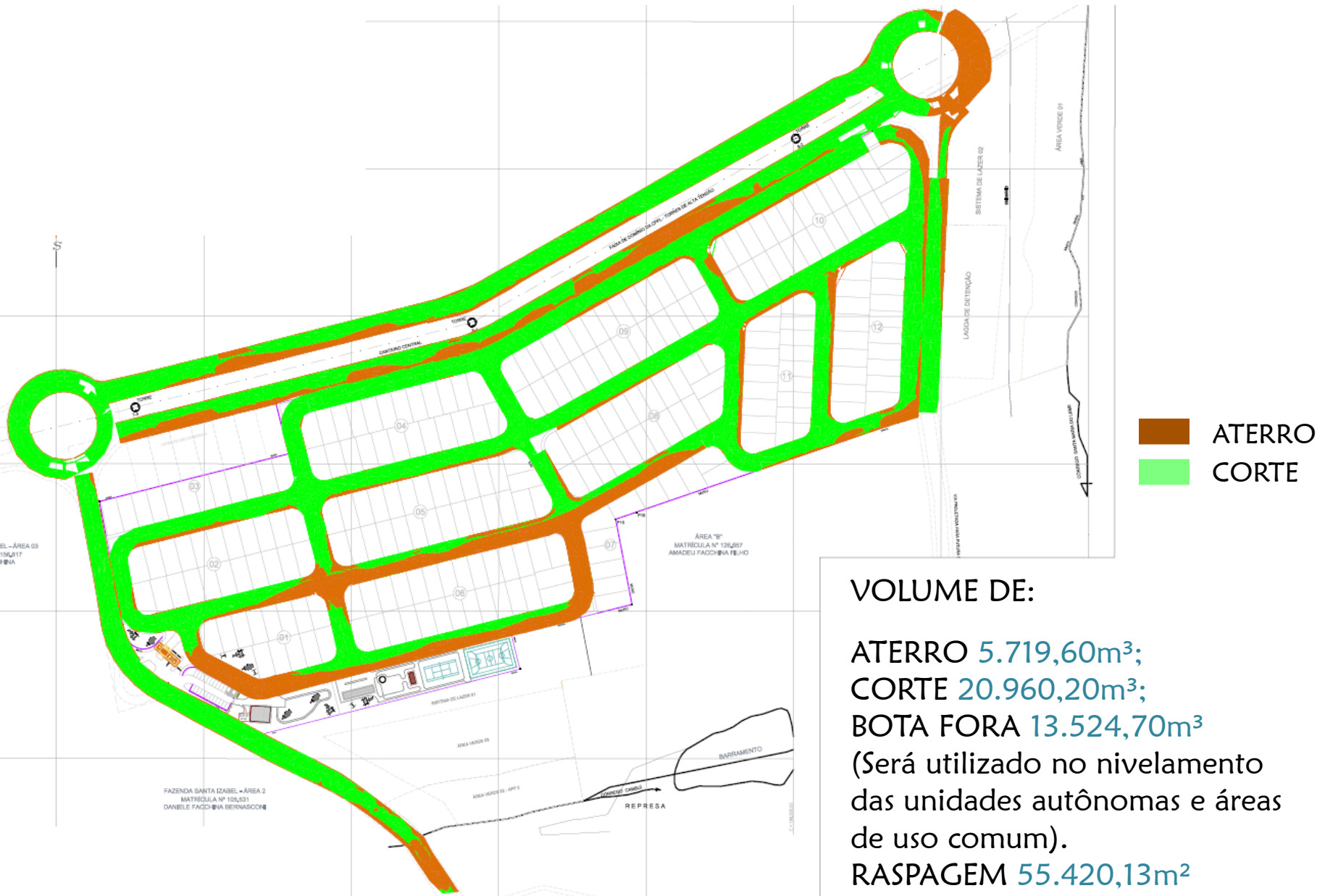
Valor do Terreno sem
Benfeitorias (Departamento de
Tributos Municipais da Prefeitura)

$$8.477,31 \text{ m}^2 \times \text{Custo Terreno}$$

TERRAPLANAGEM



TERRAPLANAGEM



ÁREA DE INFLUÊNCIA



- Área de influência do empreendimento
- Local de implantação do Residencial

A área de influência do empreendimento é de 1,24 km² ou 124 ha

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

ADENSAMENTO POPULACIONAL

População de São Carlos (IBGE/2013) = 236.457 hab

Área Urbana Ocupada em São Carrlos = 3.300 ha

Adensamento populacional zona urbana ocupada:
 $236.457 \text{ hab} / 3.300 \text{ ha} = 71,65 \text{ hab/ha}$

População na área de influência:

$71,65 \text{ hab/ha} \times 124 \text{ ha} = 8.885 \text{ hab}$

$3.100 \text{ hab} < \text{Dentro dos limites recomendados} * < 99.200 \text{ hab}$

* De acordo com PUPPI, Ildefonso C. Estruturação Sanitária das Cidades, Curitiba, UFPR, CETESB, 1981

TRÂNSITO LOCAL E NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO

— Via Existente

- - - Via Projetada para Futura Expansão Viária

..... Via a ser Executada pelo Empreendedor

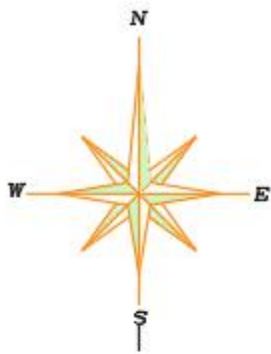
- . - Via a ser Executada Parcialmente pelo Empreendedor

Projeção de aproximadamente 518 veículos (2 por unidade autônoma) após 10 anos da entrega do Residencial.

Não trará impactos significativos na malha viária local e em sua área de influência.

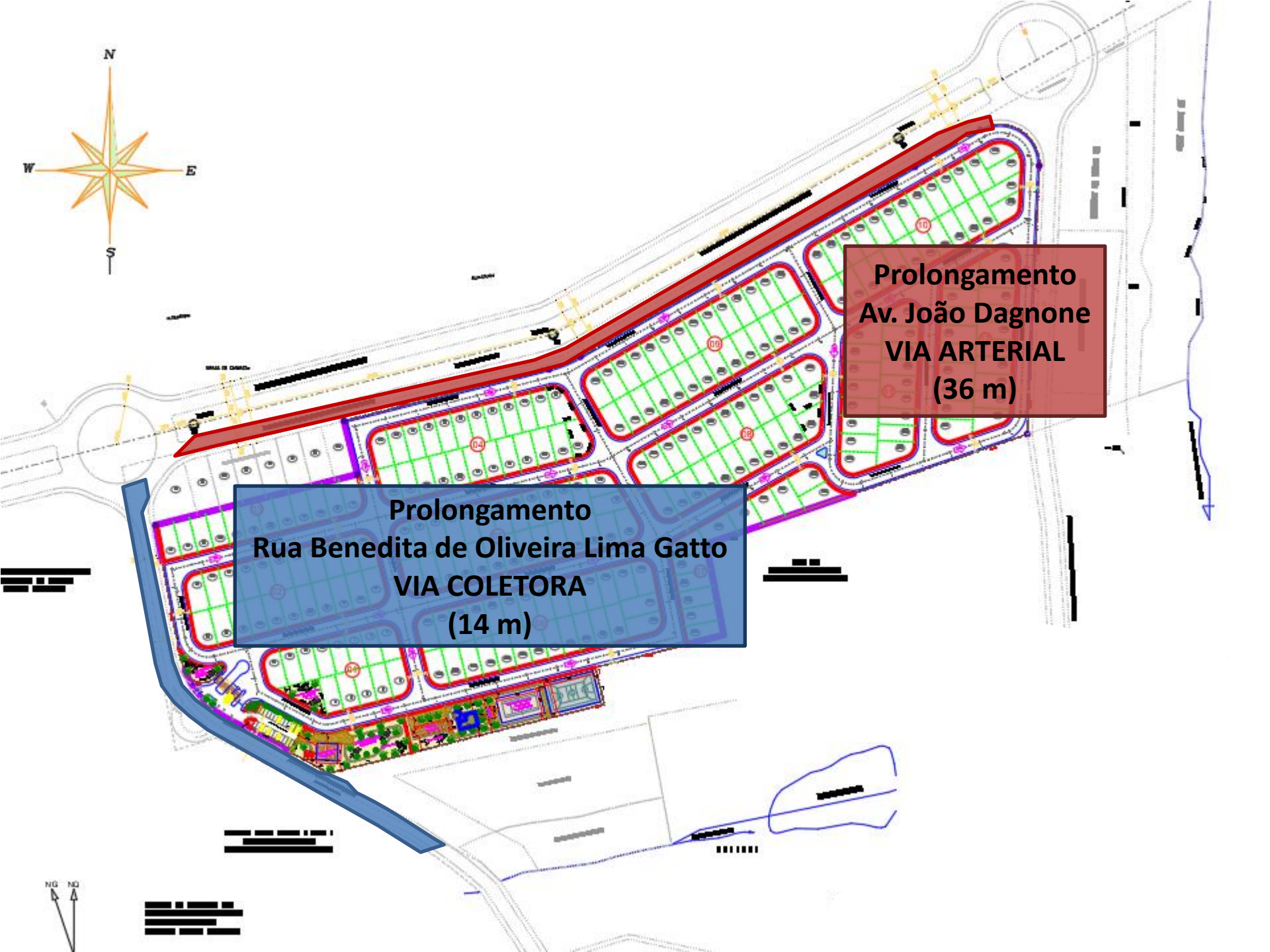
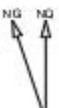


Medidas Mitigadoras : - Sinalização de trânsito de solo e aérea
- Instalação de abrigos e pontos de parada de ônibus



**Prolongamento
Av. João Dagnone
VIA ARTERIAL
(36 m)**

**Prolongamento
Rua Benedita de Oliveira Lima Gatto
VIA COLETORA
(14 m)**



CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL

- Poço tubular Profundo – 200 m³/h
- Construção do Reservatório pulmão com capacidade de 2.650 m³ e construção de uma adutora interligando o centro de produção e reservação do Parque Industrial ao centro de produção e reservação do São Carlos III **com recursos próprios do SAAE.**

Extensão da adutora de 3.200m e diâmetro de 250 mm

- Construção de um reservatório elevado de 400m³ e uma adutora interligando o centro de produção e reservação do São Carlos III ao sistema de reservação do empreendimento **com recursos próprios do empreendedor.**

Extensão da adutora de 1.100m e diâmetro de 150 mm

- Reservatórios Individuais de cada unidade autônoma com capacidade de reservação mínima de **um dia de consumo.**

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

ESGOTAMENTO SANITÁRIO



Coletor Tronco existente:

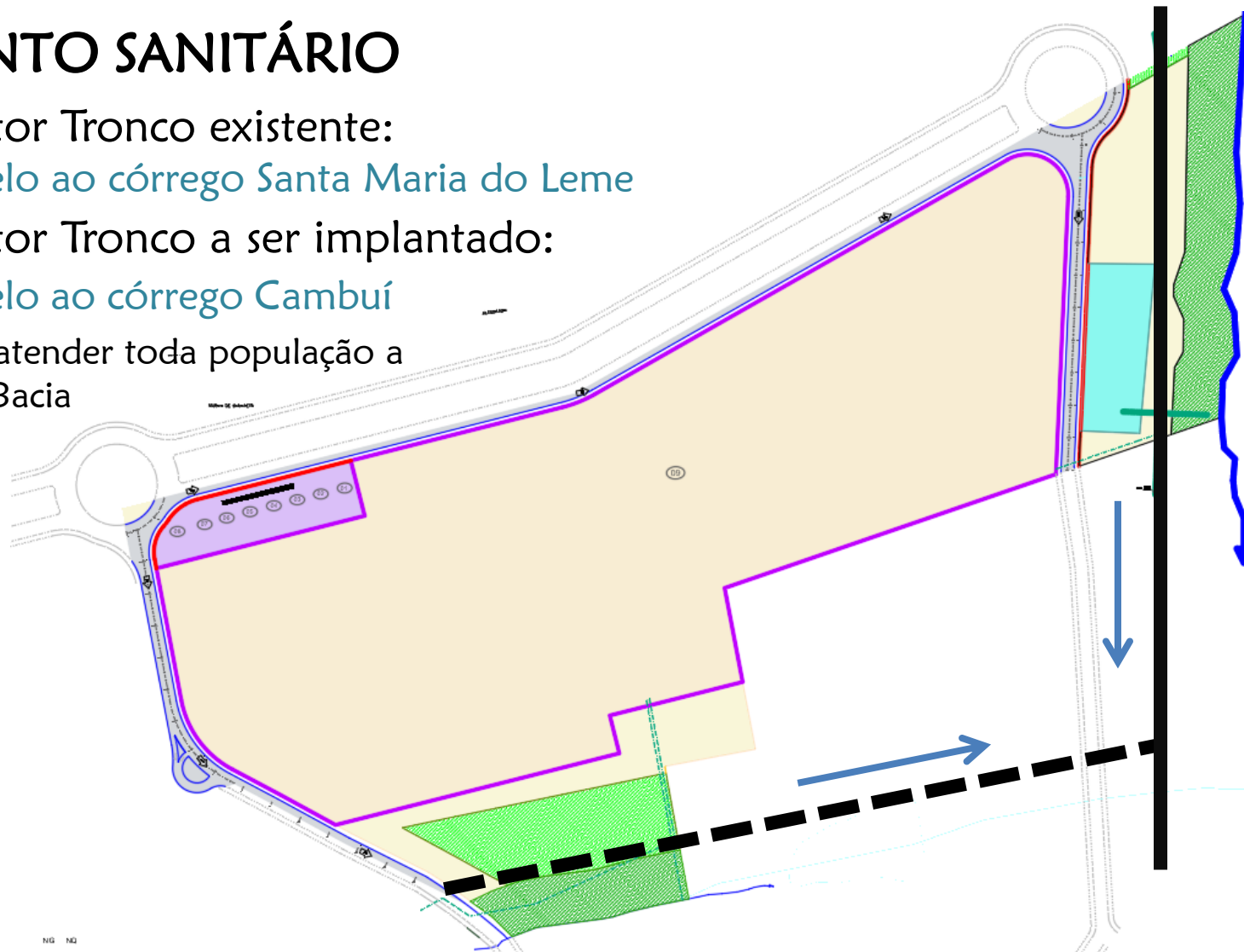
Paralelo ao córrego Santa Maria do Leme



Coletor Tronco a ser implantado:

Paralelo ao córrego Cambuí

Dimensionado para atender toda população a montante da Micro Bacia



CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

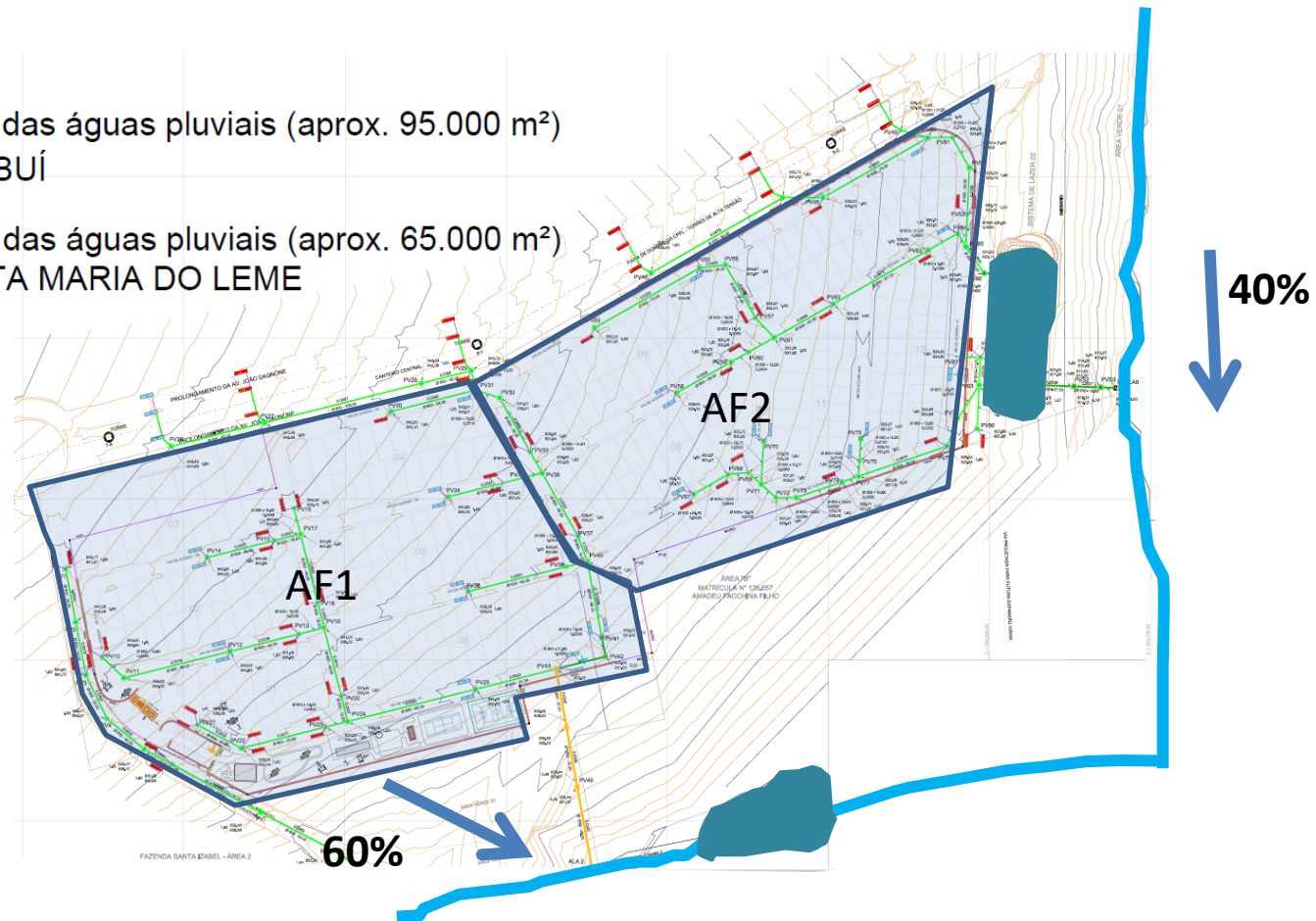
Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS

LEGENDA

AF1 - 60% da área de influência das águas pluviais (aprox. 95.000 m²)
Deságua no córrego CAMBUÍ

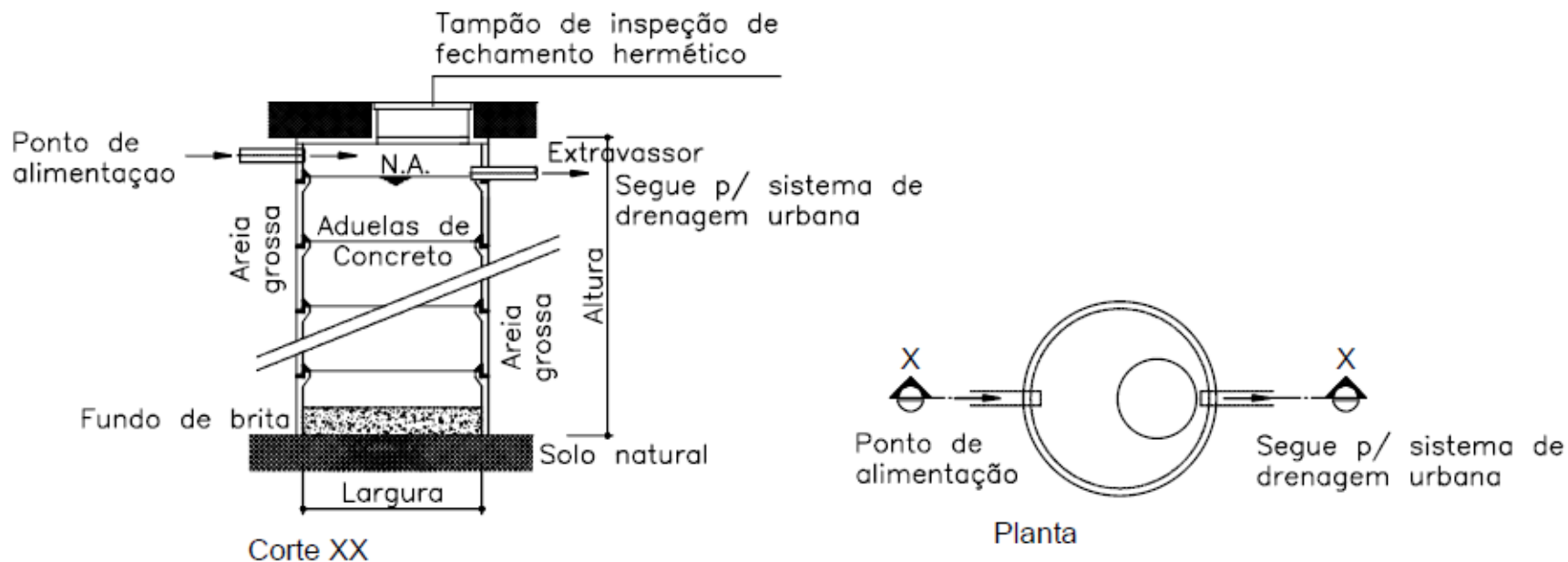
AF2 - 40% da área de influência das águas pluviais (aprox. 65.000 m²)
Deságua no córrego SANTA MARIA DO LEME



CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

Poço de infiltração de cada unidade autônoma (detalhe genérico)



CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

RESÍDUOS SÓLIDOS

Geração média por pessoa = 0,60 kg/hab

População estimada = 1295 hab

Geração média diária do empreendimento = 0,77 t

Medidas mitigadoras: Coleta seletiva

TRANSPORTE COLETIVO

Atualmente não há

Medidas mitigadoras: execução de ponto de ônibus com cobertura tipo abrigo

ESTACIONAMENTO E ACESSIBILIDADE

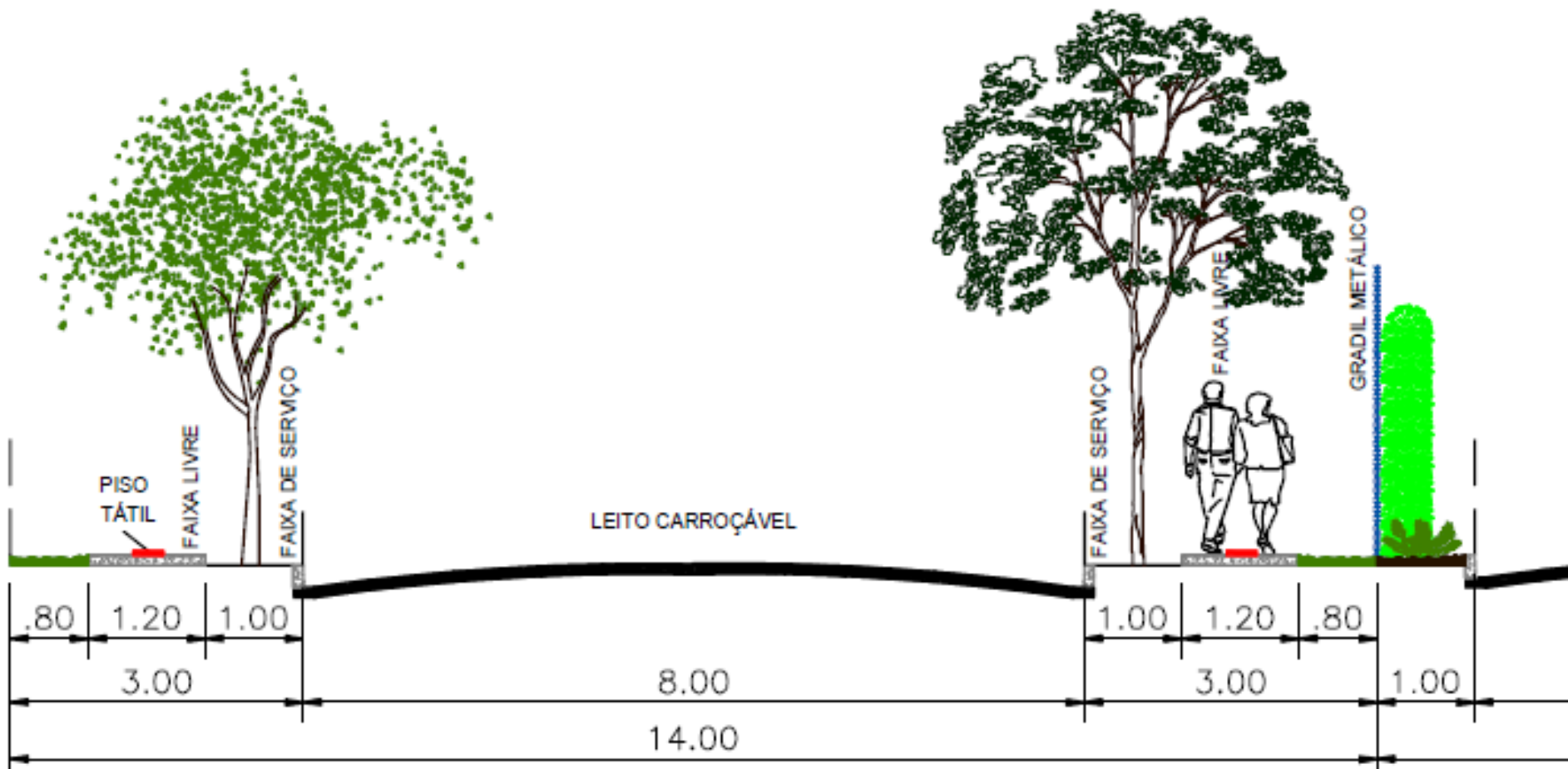
21 vagas sendo 2 para PNE para uso do Salão de Festas

Calçada externa com 3m de largura e piso tátil direcional, calçada interna com 2m de largura e declividade transversal máxima de 3%

Medidas mitigadoras: projeto atendendo NBR 9050/2015

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

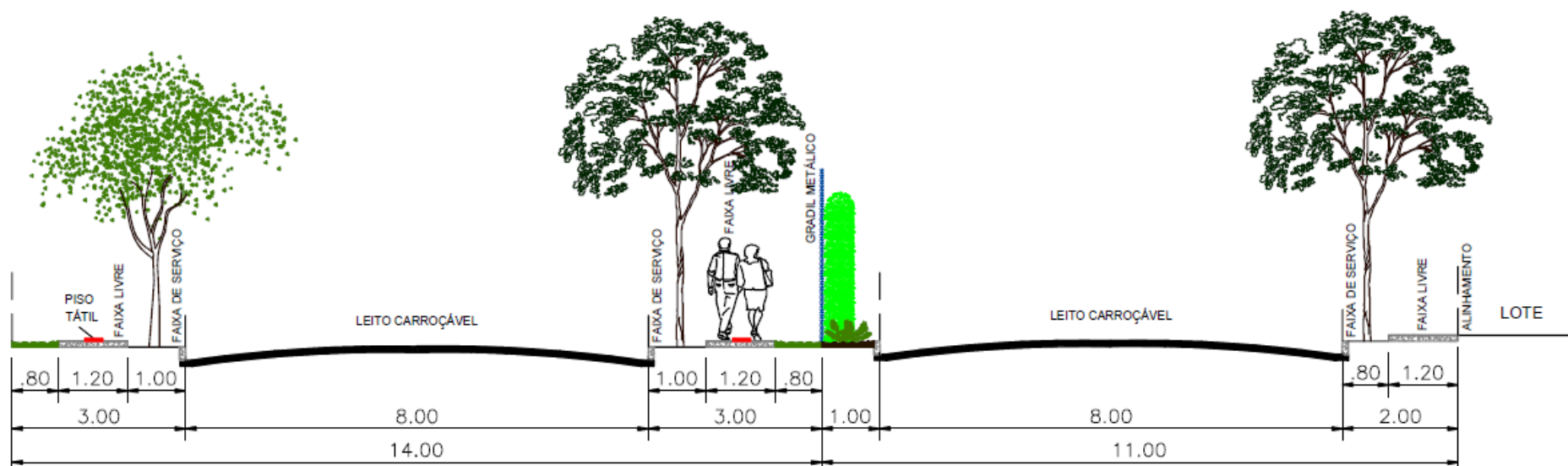
Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II



PERFIL VIA PÚBLICA COLETORA - PROLONGAMENTO RUA BENEDITA DE OLIVEIRA LIMA GATTO
(DIVISA COM O CONDOMÍNIO)

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

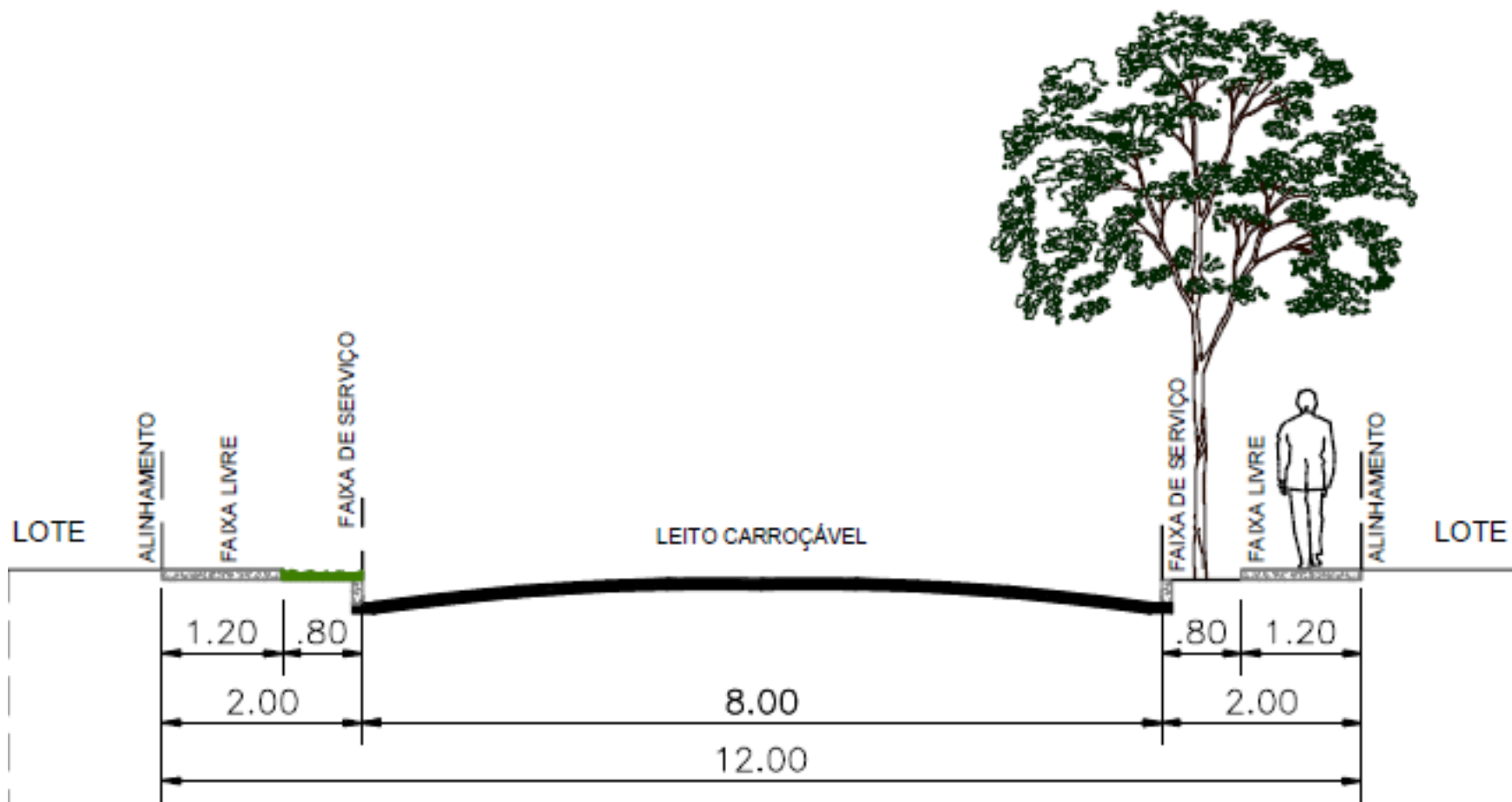


PERFIL VIA PÚBLICA COLETORA - PROLONGAMENTO RUA BENEDITA DE OLIVEIRA LIMA GATTO
(DIVISA COM O CONDOMÍNIO)

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP

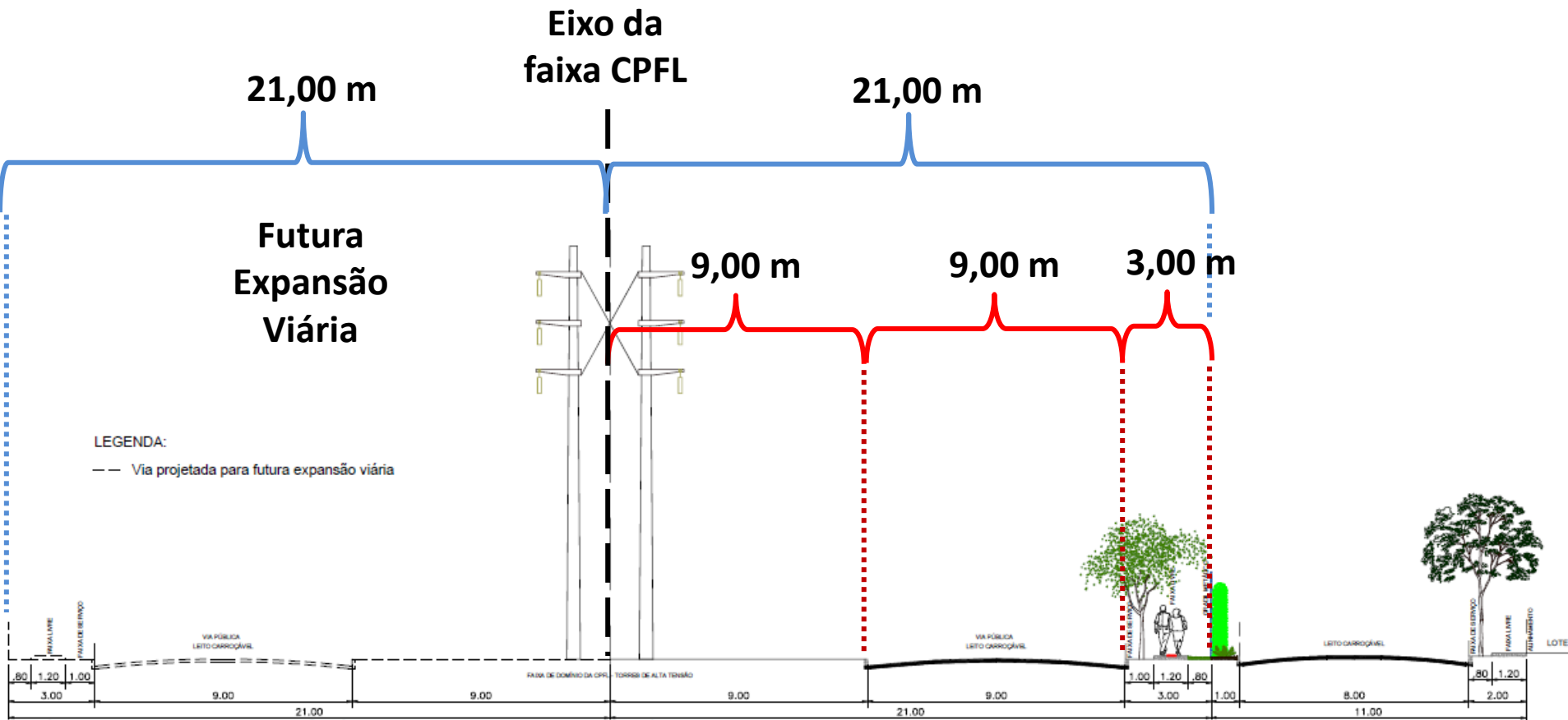
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II



PERFIL VIA INTERNA

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II



PERFIL VIA PÚBLICA ARTERIAL - PROLONGAMENTO DA AV. JOÃO DAGNONE
(DIVISA COM CPFL)

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

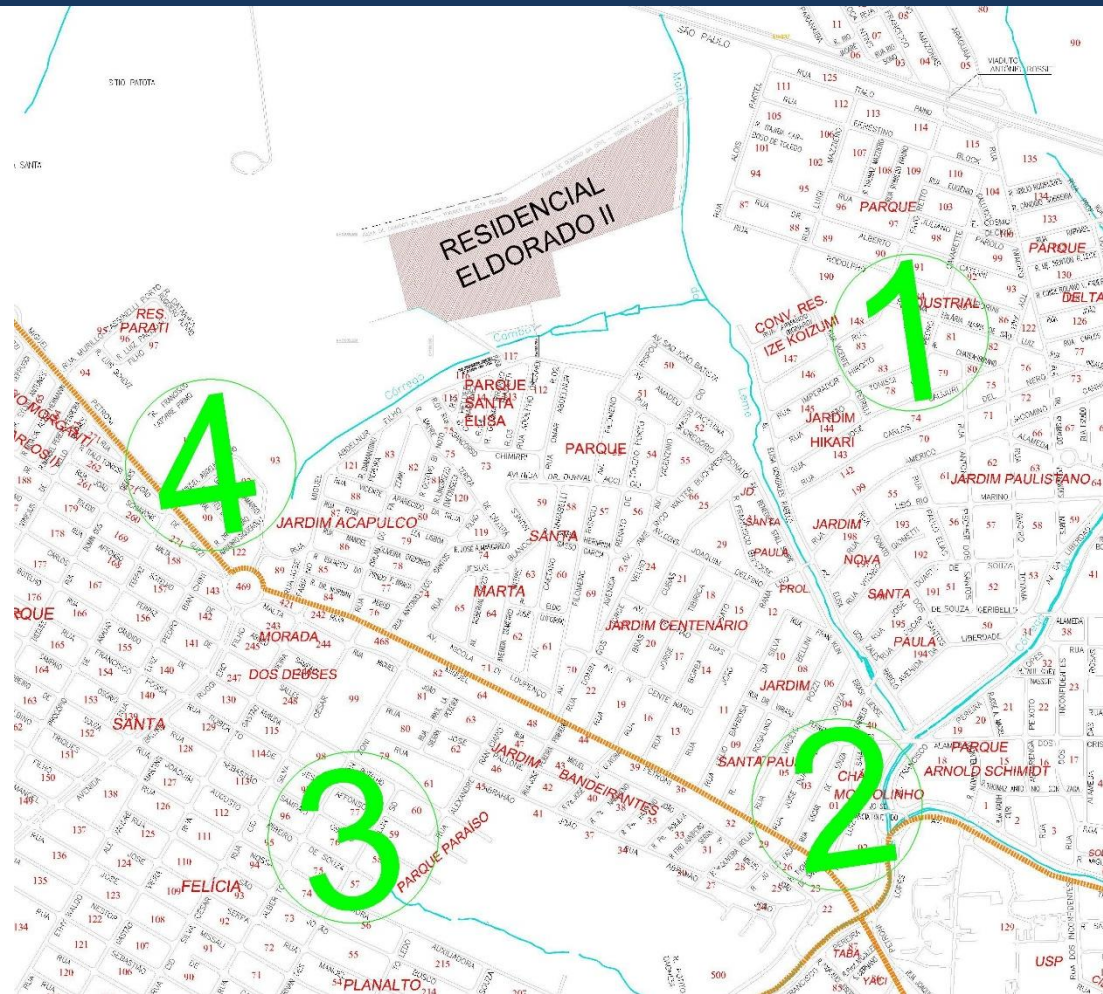
Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

AMBIENTE E PATRIMÔNIO NATURAL

O empreendimento está localizado na confluência do Córrego Sta Maria do Leme com o Córrego Cambuí, para evitar impacto e danos ambientais nos recursos hídricos, fauna e flora serão adotadas as seguintes *Medidas Mitigadoras*:

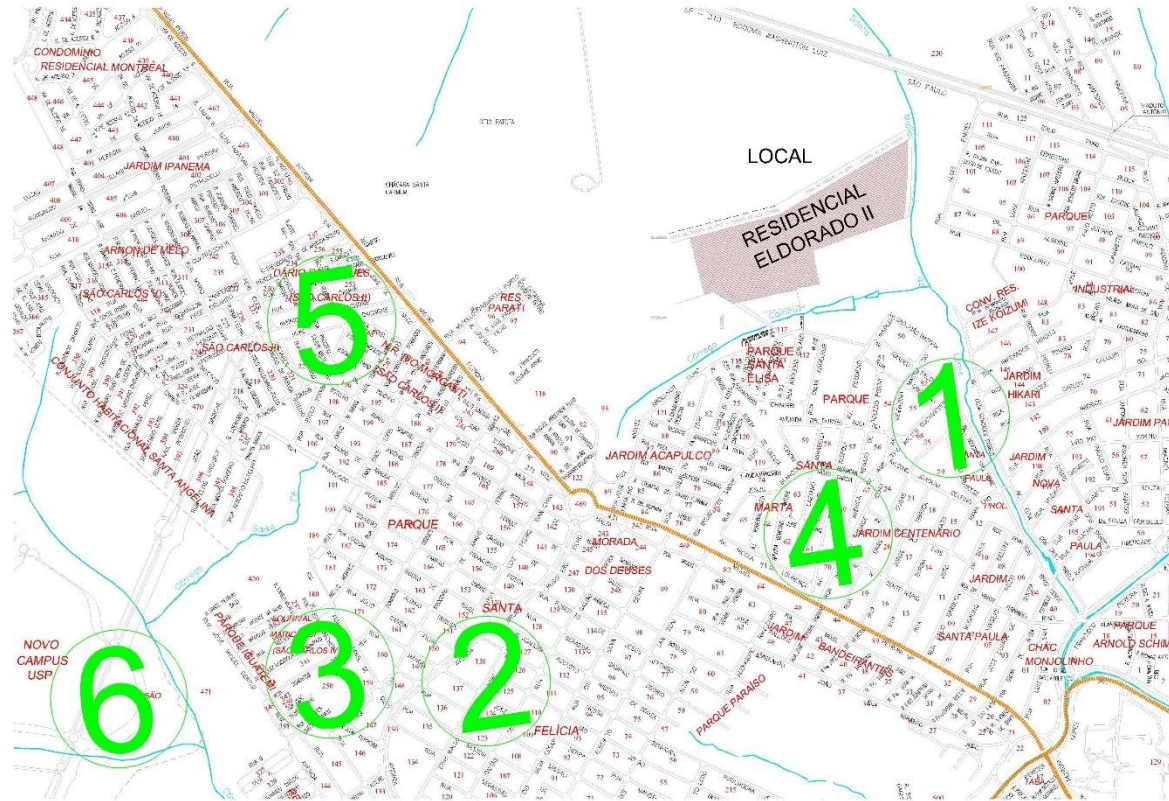
- Ampliação da área de mata com o Sistema de Lazer paralelo às margens;
- Curvas de níveis para evitar o carreamento de materiais para os córregos, diminuir a contribuição das águas pluviais nos mesmos e aumentar a permeabilidade do solo;
- Manutenção, conservação e preservação da vegetação;
- Controle de pragas;
- Execução de bocas de lobo;
- Poços de infiltração em cada unidade autônoma;
- Barramento existente e lagoa de retenção a ser construída, aumentando o tempo de concentração e infiltração das águas pluviais;
- Piso drenante intertravado de concreto nas calçadas externas e internas do empreendimento (áreas de uso comum).

SAÚDE



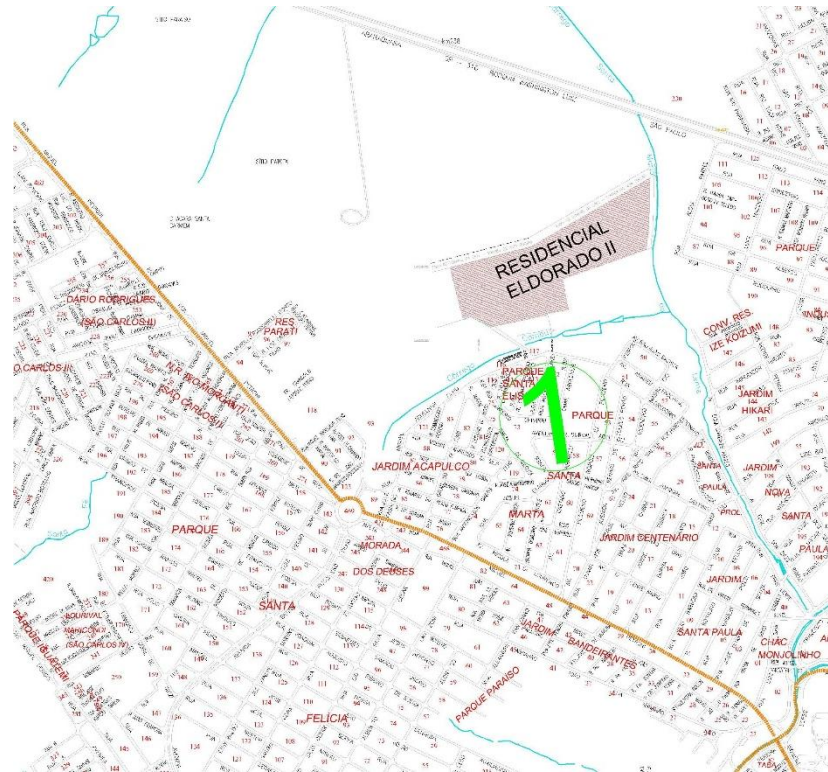
1. Posto de Saúde Doutor Luiz Maia – Rua Pedro Cavarette, 151 – Jardim Hikare.
2. Unidade Básica de Saúde – Santa Paula – Rua Luís Saia, 44
3. Unidade Básica de Saúde – Santa Felícia – Rua Joaquim A. R. de Souza, 40
4. Unidade de Pronto Atendimento – Santa Felícia – Rua Miguel Petroni.

EDUCAÇÃO



1. Escola Estadual Conde do Pinhal – Rua Francisco Brissesse, 151 – JD Centenário.
2. Escola Estadual Attilia Prado Margarido – Rua Joaquim Augusto Ribeiro de Souza, s/n – Parque Paraíso.
3. Centro Municipal de Educação Infantil – Walter Blanco – Rua Francisco Gentil de Guzzi, s/n – Santa Felícia.
4. Secretaria da Educação do Estado de São Paulo – Rua Conselheiro Joaquim Delfino, 180 – JD Centenário.
5. Escola de Educação Infantil Cantinho da Joaquina Sapec – AV. João Dagnone, 56 – Loteamento São Carlos II.
6. USP- Campus II – AV. João Dagnone, 1100 – Jardim Santa Angelina.

CULTURA E LAZER



1. Bosque da Santa Marta.

Fica dentro da Floresta Estacional Semidecídua.

A variedade de plantas faz com que seja encontrada uma fauna diversificada de animais como lagartos, gambás, preás, ratos-do-brejo, cobras, ouriços, tatus, cutias; aves, como coleirinhas, tizius, gaviões, sabiás, almas-de-gato, corujas, tangarás, maritacas, bacuraus e curiangos.

O Bosque é público e de acesso livre a todos que queiram visitá-lo.

CARPRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos/SP
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO II

CONCLUSÃO

Através do EIV foi possível identificar os potenciais impactos

Impactos negativos advindos do processo normal de urbanização e industrialização:

Aumento de tráfego, geração de resíduos sólidos domiciliares e esgoto

Porém, são impactos locais, temporários e reversíveis que com planejamento prévio e execução das medidas mitigadoras, impactos atenuados ou até eliminados

Impactos positivos oferecerão grandes benefícios à região:

Desenvolvimento residencial, melhor qualidade de convívio entre os moradores

Implementação adequada do EIV com o objetivo de utilizar a propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos bem como do equilíbrio ambiental e desenvolvimento social.