

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança
LF SETTI COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.

1. DADOS CADASTRAIS

•Identificação do empreendedor:

LF SETTI COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.

Nome Fantasia: GESETTI MATERIAIS PARA CONSTRUCAO

CNPJ: 08.682.294/0001-90

•Identificação do responsável pelo Estudo, bem como dos colaboradores

Talita Galhardo Nascimento - CAU A70123-8 - Responsável pelo Estudo

Mirian Galhardo Nascimento - TRT 34312629889 - Colaboradora

Adilson Carlos Penatti - CRECI 78.651F - Colaborador

•Registro, anotação ou termo de Responsabilidade Técnica do Profissional

RRT n° 15142722

•Nome e localização do empreendimento;

LF SETTI COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. - GESSETTI
Av. Mario Pedro Vercellino n° 900 - sala 01, composta pela matrícula n° 7.748 do Cartório de Registro de Imóveis da Serventia de Boituva/SP. Cadastro na Prefeitura Municipal sob a sigla n° 44123-44-21-1067-00000.

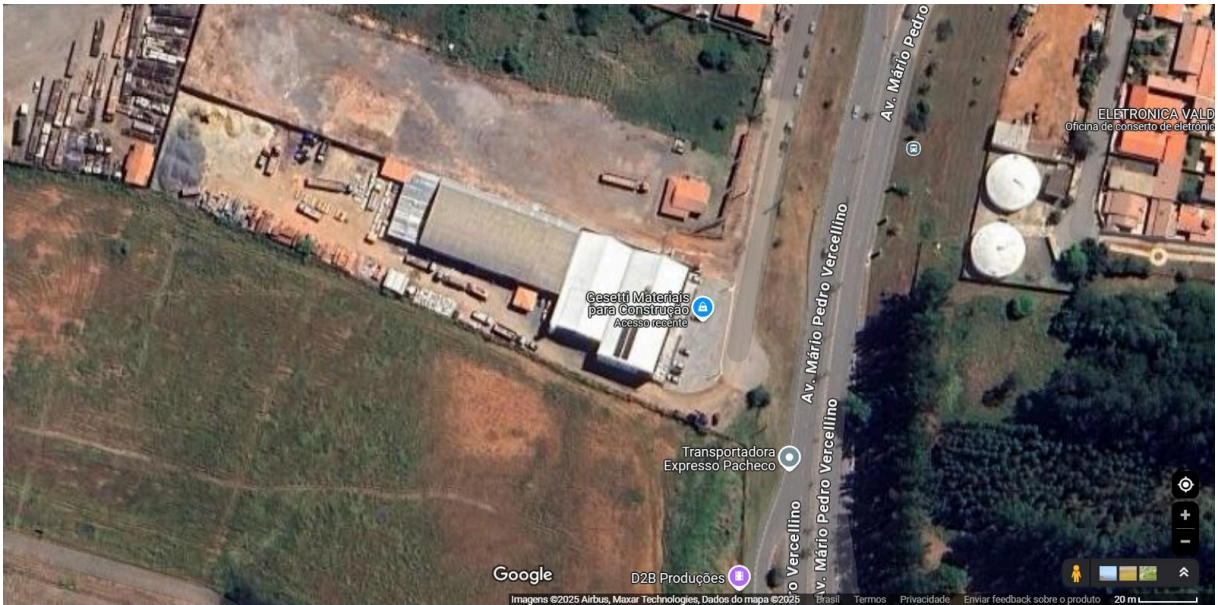


Imagem - Implantação do empreendimento

- **Área total do terreno;**

Área total de 8.717,77m²

- **Área construída.**

2.609,70m²

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A caracterização do empreendimento a partir da análise técnica e qualitativa do mesmo, contendo os seguintes itens:

- **Descrição do empreendimento;**

Destina-se à atividade comercial de atacado e varejo de materiais para construção e produtos correlatos. Conforme o projeto arquitetônico apresentado, o empreendimento será implantado em edificação composta por:

Um salão principal destinado ao atendimento ao público, incluindo área de showroom para exposição de produtos;

Um depósito para armazenamento de mercadorias, com setores cobertos e descobertos, adequados à natureza e ao volume dos materiais comercializados;

Áreas de circulação interna e carga/descarga, compatíveis com o fluxo logístico previsto para

o funcionamento da loja.

O empreendimento visa atender à demanda regional por materiais de construção, oferecendo estrutura funcional para comercialização em múltiplas escalas, respeitando as normas técnicas, urbanísticas e ambientais vigentes.

A composição do empreendimento contempla:

Um salão principal de atendimento ao público, com showroom destinado à exposição de produtos;

Um depósito de materiais, com áreas coberta e descoberta, projetado para armazenamento seguro e eficiente das mercadorias;

Áreas de circulação e logística, incluindo acessos para carga e descarga, compatíveis com as demandas operacionais do estabelecimento;

Estrutura adequada para funcionamento em conformidade com as exigências legais e urbanísticas aplicáveis ao uso comercial.

O empreendimento está alinhado com as diretrizes de desenvolvimento urbano do município e tem por objetivo suprir a demanda local e regional por materiais de construção, com infraestrutura preparada para atendimento tanto a consumidores finais quanto a profissionais e empresas do setor.

• Descrição das atividades pretendidas (com seus respectivos CNAEs);

47.44-0-99 - Comércio varejista de materiais de construção em geral

43.30-4-99 - Outras obras de acabamento da construção

47.13-0-02 - Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines

47.42-3-00 - Comércio varejista de material elétrico

47.44-0-01 - Comércio varejista de ferragens e ferramentas

47.44-0-02 - Comércio varejista de madeira e artefatos

47.44-0-03 - Comércio varejista de materiais hidráulicos

47.44-0-04 - Comércio varejista de cal, areia, pedra britada, tijolos e telhas

47.51-2-01 - Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática

47.52-1-00 - Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação

47.53-9-00 - Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo

47.54-7-01 - Comércio varejista de móveis

47.59-8-99 - Comércio varejista de outros artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente

47.63-6-01 - Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos

47.63-6-02 - Comércio varejista de artigos esportivos

47.63-6-04 - Comércio varejista de artigos de caça, pesca e camping

47.63-6-05 - Comércio varejista de embarcações e outros veículos recreativos, peças e acessórios

47.81-4-00 - Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios

47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente

• Justificativa para a localização escolhida;

A instalação do empreendimento da LF Setti Comércio de Materiais para Construção Ltda., localizado na Avenida Mário Pedro Vercellino, nº 900, Boituva/SP, foi definida com base em critérios estratégicos, legais e urbanísticos, considerando o pleno atendimento às diretrizes do Plano Diretor e da legislação de uso e ocupação do solo do município.

1. Adequação ao Zoneamento Urbano – ZCCI

O imóvel encontra-se inserido em área classificada como Zona de Corredor de Comércio e Indústria (ZCCI), conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 2.854/2006 e suas alterações. Essa zona tem como finalidade estimular o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços e industriais de baixo impacto, sendo, portanto, plenamente compatível com o uso proposto para o empreendimento. A legislação permite e incentiva empreendimentos como o da LF Setti, que atuam no setor de comércio atacadista e varejista de materiais de construção.

2. Localização Estratégica no Perímetro Urbano

Situado em uma via arterial da cidade, a Avenida Mário Pedro Vercellino, o empreendimento goza de excelente visibilidade e acessibilidade, o que favorece tanto a logística de abastecimento quanto o atendimento ao público. A via conta com infraestrutura urbana adequada e conecta diferentes regiões do município, sendo um eixo importante para o escoamento de produtos e circulação de clientes.

3. Potencial de Atendimento Regional

A localização também foi escolhida considerando o potencial de atendimento a uma ampla demanda regional por materiais de construção, abrangendo não apenas a cidade de Boituva, mas também municípios vizinhos. O posicionamento geográfico e o fácil acesso rodoviário reforçam a vocação comercial da área.

4. Conformidade com o Planejamento Urbano Municipal

A implantação da loja está em conformidade com os princípios do desenvolvimento sustentável, da mobilidade urbana e da compatibilização de usos do solo definidos no Plano Diretor do Município de Boituva. A localização contribui para a dinamização da economia local, sem comprometer a qualidade de vida da vizinhança ou os aspectos ambientais da região.

• *Compatibilização com a legislação urbanística municipal, em especial, com o Plano Diretor;*

A Zona de Corredor de Comércio e Indústria (ZCCI) é uma classificação do uso e ocupação do solo prevista na legislação urbanística do município de Boituva. Embora a Lei Municipal nº 2.854/2021 estabeleça diretrizes para o zoneamento urbano, a definição específica da ZCCI não está detalhada nos documentos disponíveis publicamente.

Objetivo da ZCCI:

A ZCCI visa promover o desenvolvimento de atividades comerciais e industriais de baixo impacto ao longo de corredores viários estratégicos, facilitando o acesso e a logística para empreendimentos que demandam maior visibilidade e conectividade.

Características da ZCCI:

Uso permitido: Atividades comerciais e industriais de pequeno e médio porte, que não causem impactos significativos no meio ambiente ou na qualidade de vida da população.

Localização estratégica: Implantação ao longo de vias arteriais ou corredores viários que conectam diferentes regiões do município, facilitando o escoamento de produtos e o acesso dos consumidores.

Infraestrutura: Áreas com infraestrutura urbana adequada, incluindo redes de transporte, abastecimento de água, energia elétrica e sistemas de drenagem.

Vantagens da ZCCI:

Apoio ao desenvolvimento econômico local: Estimula a instalação de novos empreendimentos comerciais e industriais, gerando empregos e movimentando a economia regional.

Organização do uso do solo: Concentra atividades comerciais e industriais em áreas específicas, evitando a dispersão e promovendo um crescimento urbano ordenado.

Facilidade de acesso: Empreendimentos localizados em corredores viários estratégicos têm maior visibilidade e acessibilidade, beneficiando tanto os empresários quanto os consumidores.

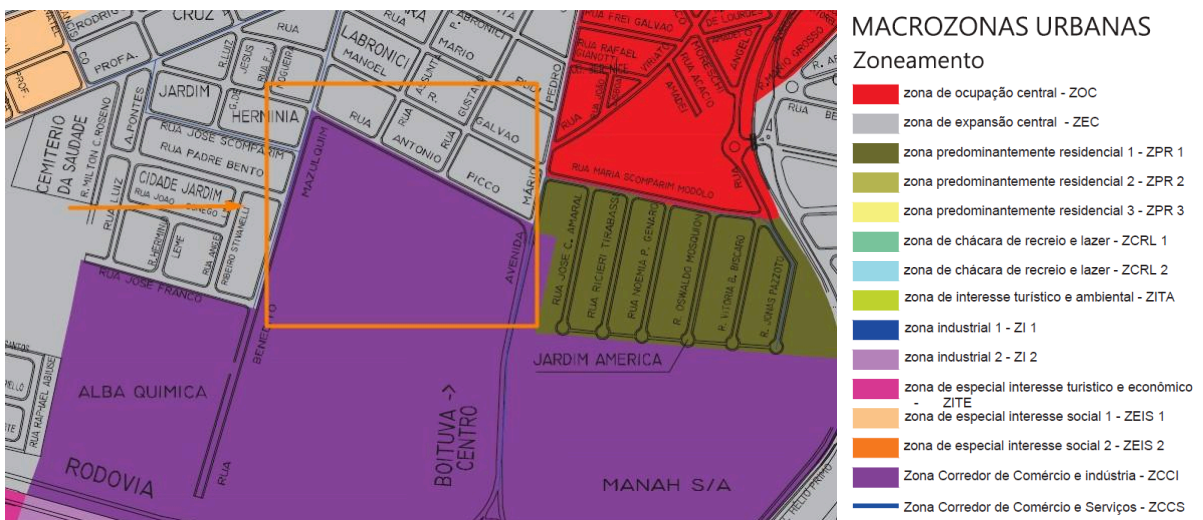


Imagem - Detalhe do Anexo III - Zoneamento da Lei nº 2.854/2021

• Descrição e quantificação da população fixa e flutuante do empreendimento;

1. População Fixa:

A população fixa do empreendimento refere-se aos trabalhadores que atuam regularmente no local, incluindo os funcionários administrativos, operacionais e de apoio.

Com base na área construída total de 2.609,70 m², distribuída entre térreo e 1º pavimento, e considerando o tipo de atividade desenvolvida (comércio de materiais para construção com showroom e depósito), estima-se que o empreendimento abrigue uma população fixa composta por:

Funcionários de atendimento e vendas: 8

Equipe administrativa: 3

Pessoal de apoio e limpeza: 2

Equipe de logística e depósito: 7

Total estimado de população fixa: 20 pessoas

2. População Flutuante:

A população flutuante corresponde ao número de pessoas que circulam no empreendimento durante o horário de funcionamento, como clientes, fornecedores, prestadores de serviços e visitantes.

A estimativa da população flutuante é baseada na atividade comercial de médio porte, com atendimento tanto em atacado quanto em varejo, e funcionamento em horário comercial padrão (segunda a sábado).

Estimativa média diária:

Clientes e visitantes: 80 a 120 pessoas/dia

Fornecedores e prestadores de serviço: 10 a 15 pessoas/dia

Total estimado de população flutuante diária: 90 a 135 pessoas

3. Resumo:

Categoria	Quantidade Estimada
População fixa	20 pessoas
População flutuante	90 a 135 pessoas/dia

•Horário de funcionamento tanto de atendimento ao público, quanto operacional;

O horário de funcionamento é de Segunda à Sexta das 07 às 18h. Sábados das 08h às 12hs.

• Mapa de situação do empreendimento, com mapa do sistema viário de acesso na AII – Área de Influência Indireta;

Área de influência indireta: As atividades propostas pelo empreendimento serão executadas na Região Central de Boituva, portanto, a sua área de influência indireta se estende a um Raio de 10km, principalmente pelo aquecimento do comércio regional, atrativos culturais, passeios e lazer, além de geração de empregos formais e informais.



Imagem - Raio de Influência de 200m da Loja

• *Parâmetros urbanísticos a serem adotados pelo empreendimento, como a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, etc. (caracterização do adensamento populacional resultante);*

• *Dados do empreendimento contendo:*

Área Total do Terreno: 8.717,77m²

Área Total da Construção: 42.609,70m²

Área Livre: 6.226,07m²

Área Permeável: 871,78m²

Taxa de Ocupação: 28,58%

Coeficiente de Aproveitamento: 0,30

Número de Pavimentos: 2 pavimentos (térreo + mezanino)

Vagas de Estacionamento: 17 vagas

Área de carga e descarga interna: 3 vagas

Área vegetada e outras: 871,78m² de paisagismo

• *Descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada uma delas nas fases de construção e operação, a área de influência, as*

matérias-primas e mão-de-obra, as fontes de energia, os processos e técnicas operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos de energia e os empregos diretos e indiretos a serem gerados;

A construção em pré-moldado de concreto armado tem se destacado como uma alternativa eficiente e versátil para diversos tipos de edificações, incluindo showrooms para lojas de materiais para construção. Essa metodologia consiste na fabricação de elementos estruturais em uma indústria, com posterior transporte e montagem no canteiro de obras.

Descrição do Projeto:

Área de Influência: A área de influência abrange o terreno onde foi construída a loja, as vias de acesso, as áreas adjacentes e a comunidade local.

Materiais-primas e Mão de Obra:

Materiais-primas: Cimento, agregados (pedra britada e areia), água, aço para armaduras, aditivos, formas para moldagem, lubrificantes.

Mão de obra: Engenheiros, técnicos, mestres de obras, pedreiros, armador, carpinteiros, ajudantes, transportadores, operadores de equipamentos.

Fontes de Energia:

Energia elétrica: Utilizada em todas as etapas, desde a fabricação dos elementos pré-moldados até a montagem no canteiro.

Combustíveis fósseis: Em menor escala, podem ser utilizados em equipamentos de transporte e em algumas ferramentas.

Processos e Técnicas Operacionais:

Projeto: Desenvolvimento do projeto executivo detalhado, incluindo plantas, cortes, elevações e detalhes construtivos.

Fabricação: Produção dos elementos pré-moldados em uma indústria, seguindo rigorosos controles de qualidade.

Transporte: Transporte dos elementos até o canteiro de obras, utilizando veículos adequados.

Montagem: Montagem dos elementos pré-moldados no canteiro, com o auxílio de guindastes e equipamentos de elevação.

Conexões: Conexão entre os elementos pré-moldados, utilizando elementos de ligação como barras de aço, chumbadores e argamassa.

Acabamentos: Execução dos acabamentos internos e externos da edificação.

Prováveis Efluentes, Emissões e Resíduos:

Efluentes: Água utilizada na produção do concreto e na limpeza das peças.

Emissões: Poluição atmosférica proveniente da queima de combustíveis fósseis em equipamentos de transporte e ferramentas.

Resíduos: Resíduos de concreto, embalagens, sobras de materiais, entulho da obra.

Empregos Diretos e Indiretos:

Diretos: Engenheiros, técnicos, operários da indústria de pré-moldados, transportadores, trabalhadores da construção civil.

Indiretos: Fornecedores de materiais, empresas de transporte, serviços de apoio à construção.

Alternativas Tecnológicas e Locacionais

Tipos de pré-moldados: Paredes, lajes, vigas, pilares, escadas, elementos arquitetônicos.

Sistemas construtivos: Sistemas modulares, sistemas industrializados, sistemas mistos (pré-moldado + alvenaria).

Localização da indústria de pré-moldados: Próximo ao canteiro de obras para reduzir custos com transporte ou em local estratégico para atender a diversos projetos.

Vantagens da Construção em Pré-Moldado:

Agilidade: Redução do prazo de execução da obra.

Qualidade: Maior controle de qualidade na fabricação dos elementos.

Redução de resíduos: Menor geração de entulho no canteiro de obras.

Segurança: Condições de trabalho mais seguras para os operários.

Precisão: Maior precisão dimensional das peças.

Flexibilidade: Possibilidade de adaptar os elementos pré-moldados a diferentes projetos.

Desafios e Considerações:

Custo: Inicialmente, o custo pode ser mais elevado em relação a sistemas convencionais.

Transporte: Requer equipamentos específicos para o transporte dos elementos.

Projeto: Exige um projeto executivo detalhado e bem coordenado.

Logística: Necessidade de planejamento logístico eficiente para a entrega e montagem dos elementos.

Conclusão:

A construção em pré-moldado de concreto armado oferece diversas vantagens para a construção de lojas e galpões, como agilidade, qualidade e sustentabilidade.

• *Nível de ruído gerado (quantidade, qualidade, distribuição temporal) – ABNT NBR*

10.151;

Não ultrapassa o nível de 80 dB(A) para a exposição máxima de 8 horas durante a jornada de trabalho da obra.

• *Quantificação, qualificação e distribuição temporal do odor gerado, se for o caso;*

Não se aplica.

• *Detalhamento das ações em cada etapa de implantação do projeto, incluindo cronograma detalhado e ampliações e expansões previstas;*

Obras já finalizadas.

• *Descrição das ações de limpeza do terreno, remoção de vegetação, terraplenagem (corte/aterro), CONTENÇÃO DE TALUDE E/OU MURO DE ARRIMO, localização e caracterização das áreas de bota fora, casos existam, dentre outros.*

Este memorial descritivo tem como objetivo detalhar as etapas e procedimentos a serem seguidos na execução dos serviços de terraplenagem para a obra de uma loja e galpões, implantado em área no Centro de Boituva/SP. A terraplenagem é fundamental para preparar o terreno e garantir a estabilidade e nivelamento necessários para a construção das edificações e infraestruturas do empreendimento.

Limpeza do Terreno:

Remoção de vegetação: Toda a vegetação existente no terreno, incluindo árvores, arbustos e capim removida. A remoção realizada de forma cuidadosa, evitando a danificação do solo e a dispersão de sementes.

Retirada de materiais estranhos: Foram retirados do terreno todos os materiais estranhos à terraplenagem, como pedras, raízes, entulho e outros objetos.

Limpeza geral: Após a remoção da vegetação e dos materiais estranhos, o terreno foi submetido a uma limpeza geral, removendo qualquer tipo de resíduo que possa interferir nos trabalhos subsequentes.

Terraplenagem:

Corte: As áreas do terreno que se encontram acima do nível projetado foram escavadas, gerando o material de corte. O material de corte foi utilizado preferencialmente nos aterros, otimizando a movimentação de terra.

Aterro: As áreas do terreno que se encontram abaixo do nível projetado foram elevadas, recebendo o material de corte e, quando necessário, material de empréstimo. O material de aterro compactado em camadas, de acordo com as especificações do projeto e as normas técnicas vigentes.

Muro de arrimo: Em áreas com desníveis acentuados, recebeu a construção de muros de arrimo para garantir a estabilidade do terreno e evitar deslizamentos. O tipo de muro de arrimo e os materiais foram definidos em projeto específico.

Locação da obra: A locação da obra realizada por equipe especializada, utilizando equipamentos topográficos de precisão. A locação definiu as cotas, os limites e os eixos da obra, garantindo a correta execução dos serviços de terraplenagem.

Descarte de Materiais:

Bota-fora: Os materiais provenientes da limpeza do terreno, como troncos, galhos e outros resíduos orgânicos, foram encaminhados para um bota-fora legalmente autorizado, localizado nas proximidades de Boituva/SP.

Considerações Finais:

Licenciamento ambiental: Todos os serviços de terraplenagem foram executados em conformidade com as licenças ambientais e as normas técnicas vigentes.

Controle de qualidade: Durante todas as etapas da obra, foram realizados controles de qualidade para garantir que os serviços sejam executados de acordo com o projeto e as especificações técnicas.

Segurança do trabalho: A segurança dos trabalhadores é uma prioridade. Todos os trabalhadores envolvidos na obra utilizaram os equipamentos de proteção individual (EPIs) adequados e seguiram as normas de segurança.

• Localização, dimensionamento e atividades a serem desenvolvidas no canteiro central de obras e destino final do entulho da obra, para o caso de nova construção ou ampliação de construção existente;

Canteiro central de obras absorvido pelo perímetro do terreno do empreendimento.

• Destino final do material resultante do movimento de terra, para o caso de nova construção ou ampliação de construção existente;

Conforme Licença de Operação nº 61003223 no Bairro Barreiro Rico em Cerquillo/SP.

• *Existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;*

O terreno apresenta cobertura vegetal composta predominantemente por vegetação herbácea espontânea (mato), sem presença significativa de arborização ou espécies arbóreas nativas ou exóticas de porte relevante.

• *Origem e estimativa de quantificação dos materiais que serão utilizados, as rotas de transportes e as condições de estocagem;*

A implantação do empreendimento utilizará sistema construtivo composto por estrutura pré-moldada de concreto em conjunto com alvenaria convencional (blocos cerâmicos ou de concreto), solução que proporciona maior agilidade na execução da obra e racionalização do uso de materiais.

Os insumos principais — como peças pré-moldadas, blocos, concreto, aço, brita, areia e revestimentos — serão predominantemente adquiridos de fornecedores regionais, o que contribui para a redução dos custos logísticos e dos impactos ambientais associados ao transporte de longa distância. As quantificações exatas serão determinadas a partir dos projetos executivos, respeitando os critérios técnicos e normativos aplicáveis.

A distribuição dos materiais até o local da obra será realizada pela malha viária urbana existente, com acesso principal por via pública local, apta a receber veículos de carga de médio porte. As rotas de transporte serão previamente definidas para minimizar conflitos com o tráfego urbano e os usos do entorno.

A estocagem dos materiais ocorrerá em área específica e organizada dentro do canteiro de obras, com cobertura provisória quando necessário e conforme as normas técnicas da ABNT, assegurando condições adequadas de ventilação, proteção contra intempéries e controle de resíduos, em consonância com as boas práticas de engenharia e segurança do trabalho.

• *Equipamentos urbanos e comunitários e serviços públicos necessários para atendimento ao empreendimento, sempre que possível, com quantificação (serviços públicos de educação, saúde, segurança, transporte coletivo, existência de redes de água, esgotamento sanitário, drenagem, iluminação pública, ETE's, etc.);*

Equipamentos públicos listados abaixo:

Centro de Reservação Manah de Água (Sabesp) - Av. Mario Pedro Vercellino n° 559

Base de Bombeiros de Boituva - Av. Mario Pedro Vercellino n° 580

Hospital São Luiz - Rua Benedita Sanson Labronici n° 149

EMEI Prof. João Pastre - Av. Célia Lourdes Vercellino n° 965

• *Manifestação da empresa concessionária de energia elétrica sobre a capacidade de atendimento à demanda a ser gerada pela implantação do empreendimento;*

O lote está inserido em área urbana já atendida por rede de distribuição de energia elétrica operada pela concessionária local, a qual possui infraestrutura instalada compatível com o padrão de carga estimado para o funcionamento do empreendimento. A demanda energética prevista será formalmente apresentada à concessionária para emissão da carta de viabilidade técnica, em conformidade com os trâmites exigidos pela legislação vigente. Não são esperados impactos significativos sobre a rede existente, considerando o porte do empreendimento e a capacidade instalada disponível na região.

• *Cumprimento às normas de acessibilidade, no empreendimento;*

Todo projeto prevê as exigências para atendimento à PNE - Pessoas com Necessidades Especiais de acordo com a Norma NBR 9050.



Foto - Rampa de acesso à loja

• Normas federais, estaduais e/ou municipais incidentes para este tipo de empreendimento;

Atualização das Leis sobre Meio Ambiente e Construção Civil em Boituva (2023):

Constituição Federal de 1988;

Lei Federal nº 9.508/1997 (Código de Trânsito Brasileiro);

Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente);

Lei Federal nº 12.651/2012 (Novo Código Florestal);

NBR 10.157:2013 - Resíduos sólidos;

Constituição do Estado de São Paulo;

Lei nº 14.675/2009 (Código Estadual do Meio Ambiente);

Lei Complementar nº 2854/2021 (Plano Diretor de Boituva);

Lei Complementar nº 2169/2011 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Boituva);

Lei Complementar nº 1350/2000 (Código de Obras de Boituva).

• Manifestação da empresa concessionária de água e coleta de esgoto sobre a capacidade de atendimento da demanda a ser gerada pela implantação do empreendimento atualizada.

O terreno está localizado em área urbana com infraestrutura de abastecimento de água operada pela Sabesp, que já atende à região com rede pública instalada e funcional. A demanda hídrica estimada para o empreendimento será oficialmente comunicada à concessionária, para emissão de manifestação técnica quanto à viabilidade de atendimento, conforme os procedimentos estabelecidos pela normativa vigente. Considerando o porte do empreendimento e a infraestrutura existente, não se prevêem interferências significativas na capacidade de fornecimento da rede pública local.

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

Caracterização da vizinhança e delimitação da(s) área(s) de influência direta (AID) e Influência Indireta (AII), considerando os meios físico, biótico e antrópico, conforme os fatores de impacto identificados. As áreas de influência direta (AID) e indireta (AII) serão definidas pelo responsável técnico, devendo ser considerado o raio mínimo de 700 metros e 1.500 metros, respectivamente, onde deverá conter:

• Caracterização do uso e ocupação do solo, com sistematização da legislação e parâmetros urbanísticos vigentes, mapeamento dos principais usos do entorno (regulares ou não) (ex.: feiras de quarta-feira e domingo), estudos de massas e densidades médias.

O terreno objeto deste estudo está inserido em área urbana classificada como **ZCCI – Zona de Corredor de Comércio e Indústria**, conforme definido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente. Trata-se de uma zona de uso misto com predominância de atividades comerciais e industriais, destinada à instalação de empreendimentos de médio porte, que favoreçam a dinamização econômica e a ocupação racional da malha urbana.

O entorno imediato apresenta configuração heterogênea, com usos consolidados voltados principalmente ao comércio atacadista e varejista, serviços diversos, logística e pequenas indústrias. São observadas edificações destinadas a supermercados, hotéis, fábricas, centros de distribuição e oficinas. De forma pontual, também ocorrem atividades não permanentes, como a realização de exames práticos para habilitação de condutores de veículos leves, geralmente nas vias locais, sem caráter de instalação fixa.

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZCCI incluem, de forma geral: taxa de ocupação de até 80%, coeficiente de aproveitamento básico de 1, gabarito máximo de 705 metros de altitude de acordo com a Lei Complementar nº 2.507/2015, e exigência de recuos conforme o uso e a dimensão do lote. Esses parâmetros favorecem a implantação de empreendimentos de perfil técnico-operacional, como o proposto neste estudo.

O estudo de massas e densidades da região evidencia ocupações com volumetria média, predominantemente térreas ou com até dois pavimentos, implantadas de forma descontínua, com significativa presença de áreas permeáveis e estacionamentos descobertos. A densidade construtiva local é moderada, compatível com a função de corredor logístico-comercial atribuída à zona ZCCI.

• Caracterização da paisagem urbana, englobando a caracterização do patrimônio natural e cultural existente, inclusive com relatório fotográfico que demonstre a paisagem natural e urbana antes da implantação do empreendimento.



Foto - Vista da Rua (2019)



Foto - Vista da Rua (2019)



Foto - Vista para a Avenida Mário Pedro Vercellino (2019)

- *Caracterização dos equipamentos comunitários (educação, cultural, saúde, lazer e similares), contendo quantificação, localização, descrição dos níveis de serviço e cobertura do atendimento à população e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional gerado pelo empreendimento.*



Centro de Reservação Manah de Água (Sabesp) - Av. Mario Pedro Vercellino n° 559



Base de Bombeiros de Boituva - Av. Mario Pedro Vercellino n° 580



Hospital São Luiz - Rua Benedita Sanson Labronici n° 149



EMEI Prof. João Pastre - Av. Célia Lourdes Vercellino nº 965

• Caracterização dos equipamentos públicos urbanos (drenagem pluvial, abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, estações de tratamento de esgoto, energia elétrica, telefonia, limpeza pública e outros), contendo descrição do sistema atual e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional, da impermeabilização do solo e da remoção da vegetação, se houver.

A área destinada à implantação da **loja de materiais para construção** encontra-se inserida em zona urbana com infraestrutura pública básica plenamente implantada e operante, atendida pelos principais serviços urbanos essenciais.

O **abastecimento de água potável** e o **sistema de esgotamento sanitário** são operados pela concessionária **SABESP**, com rede pública instalada e interligada à estação de tratamento municipal. A demanda hídrica e de esgotamento gerada pela atividade comercial será de baixa intensidade e está compatível com a capacidade da infraestrutura existente.

O fornecimento de **energia elétrica** e a **iluminação pública** da área são de responsabilidade da concessionária **CPFL**, que atende a região com rede aérea em funcionamento. A loja contará com **abastecimento pela rede pública**.

As **vias públicas limdeiras** ao imóvel possuem infraestrutura urbana completa, com **guias, sarjetas, pavimentação asfáltica** e **sistema de drenagem superficial**.

O **sistema de drenagem interna** da loja foi projetado de acordo com as diretrizes técnicas e normativas vigentes. O sistema garante o manejo eficiente das águas pluviais, com dispositivos que evitam sobrecarga na rede pública e minimizam os impactos da impermeabilização do solo.


O serviço de **coleta de resíduos sólidos** é realizado diariamente por meio do sistema público municipal, com apoio de **containers de uso coletivo** instalados em pontos estratégicos no entorno.

Com relação aos impactos potenciais gerados por **impermeabilização do solo e remoção da vegetação existente**, estima-se efeito pontual e controlado, mitigado pelas soluções de drenagem e pela baixa intensidade de uso residencial, uma vez que se trata de atividade predominantemente comercial e não geradora de adensamento populacional relevante.

• Caracterização do sistema de transportes e circulação de pedestres, contendo descrição da oferta de transporte (redes físicas, características dos serviços de transporte público e condições do transporte de carga) e da estrutura institucional existente (órgãos operadores das diversas modalidades de transporte coletivo existente, legislação e regulamentação de cada um dos modais), caracterização e quantificação da demanda atual e a ser gerada.

- Transporte Intermunicipal:
 - Vale do Tietê - para São Paulo
 - Calvip Tur - para Sorocaba
 - Rápido Campinas - para Sorocaba e Iperó
 - VB Transportes - para Campinas, Porto Feliz, Tatuí, Itapetininga, Itu
- Transporte Municipal:


MOV BOITUVA SEU GUIA PARA O TRANSPORTE PÚBLICO NA CIDADE!

Faça o download agora mesmo. 


<https://app.mobilibus.com/movboituva/>


Queremos tornar sua experiência de locomoção em Boituva mais fácil e eficiente, e é por isso que apresentamos o aplicativo MOV BOITUVA!


Com o MOV BOITUVA, você terá acesso a todas as informações essenciais sobre o transporte público da cidade na palma da sua mão. Aqui estão algumas das funcionalidades incríveis que é oferecido:


 **LOCALIZAÇÃO DE PONTOS DE ÔNIBUS:** Encontre facilmente todos os pontos de ônibus em Boituva. Basta tocar no ícone do ponto de ônibus no mapa e descobrir todas as


linhas e horários disponíveis.


 **PLANEJE SUA VIAGEM:** Elabore seu trajeto diário ou planeje sua viagem de amanhã para a faculdade, trabalho ou visitar um familiar. Você decide a que horas quer chegar ou partir.

 **TABELA DE HORÁRIOS:** Concentramos em um único local todas as rotas e horários na palma da sua mão! E o melhor: você pode consultar as tabelas mesmo sem ter acesso à internet.

 **FAVORITOS:** Salve suas viagens habituais, linhas e pontos de parada e encontre-os no menu principal, com fácil acesso e informações em tempo real.

 **NOTÍCIAS E ALERTAS:** Ninguém gosta de desvios em suas viagens, mas agora você pode manter-se atualizado com as alterações de serviço diretamente do operador.

 **ACESSIBILIDADE:** Seja você um cadeirante ou um deficiente visual, o aplicativo conta com recursos para facilitar seus deslocamentos, sem requerer cadastro algum.

Esteja sempre um passo à frente no seu deslocamento pela cidade com o MOV BOITUVA! Faça o download agora mesmo e aproveite todas essas funcionalidades incríveis. 



MOV BOITUVA
SEU GUIA PARA
O **TRANSPORTE**
PÚBLICO NA
CIDADE!

O **transporte público** da cidade dispõe de:

- Câmeras internas;
- GPS;
- Sistema de bilhetagem eletrônica;
- Acessibilidade para pessoas com baixa mobilidade;
- Wi-fi gratuito.

Entre na **loja de aplicativos** do seu celular e procure por **Mov Boituva**

Disponível na  

Foto - Disponível no site da Prefeitura de Boituva

• Diagnóstico socioeconômico, apresentando informações relativas ao trabalho, emprego e renda, faixas etárias e sexo, arranjos domiciliares, escolaridade;

O município de Boituva (SP), conforme os dados mais recentes do Censo Demográfico de 2022, apresenta um perfil socioeconômico caracterizado por crescimento populacional significativo, desenvolvimento urbano moderado e estrutura econômica diversificada, com destaque para os setores industrial, comercial e de serviços.

- População residente: 61.081 habitantes, com estimativa de 63.415 pessoas para 2024.
- Densidade demográfica: 245,35 habitantes por km², evidenciando uma ocupação urbana consolidada.

- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM): 0,780, classificado como alto, refletindo bons indicadores de longevidade, educação e renda.
- PIB per capita: R\$ 53.597,04, superior à média estadual, indicando nível de renda elevado.
- Índice de Gini: 0,49, sugerindo desigualdade de renda moderada.
- Taxa de escolarização (6 a 14 anos): 98,7%, evidenciando alta cobertura educacional na faixa etária obrigatória.
- Mortalidade infantil: 13,92 óbitos por mil nascidos vivos, indicador de saúde infantil dentro dos padrões nacionais.
- Estrutura domiciliar: Média de 2,81 moradores por residência, indicando tendência de ocupação familiar compacta.
- Crescimento populacional: Aumento de 26,43% desde o Censo de 2010, refletindo expansão urbana e demanda por serviços.
- Hierarquia urbana: Classificada como Centro de Zona A (4A), integrante do Arranjo Populacional Boituva–Iperó, vinculado à Região de Influência de Sorocaba (Capital Regional B - 2B).
- Bioma predominante: Mata Atlântica, com áreas urbanas e rurais apresentando diferentes perfis étnico-raciais.
- Infraestrutura urbana: 89% dos domicílios com esgotamento sanitário adequado; 98,1% das vias públicas arborizadas; 29,5% das vias urbanizadas.
- Setores econômicos predominantes: Indústria, comércio e serviços, com destaque para atividades logísticas e de turismo de aventura.
- Índice de Desenvolvimento Sustentável (ODS): Pontuação de 56 de 100 pontos, destacando-se em Energias Renováveis e Acessíveis e Indústria, Inovação e Infraestruturas.

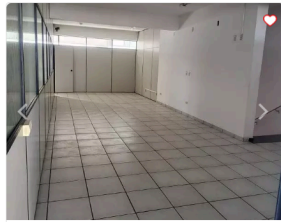
Esses dados indicam que Boituva apresenta um ambiente favorável para a implantação de empreendimentos comerciais, como uma loja de materiais para construção, com potencial para contribuir positivamente para o desenvolvimento econômico local e regional.

• *Laudo de avaliação dos imóveis da região.*

10 Salas para alugar em Boituva no Centro

MAIS FILTRO +

Boituva Centro Sala



Centro | Boituva
Salão para alugar no Centro

R\$ 3.500,00 Código. 6123

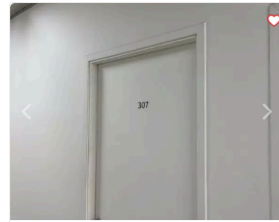
361,89 m² 0 quartos 1 vagas



Centro | Boituva
Sala para alugar no Centro

R\$ 1.200,00 Código. 9731

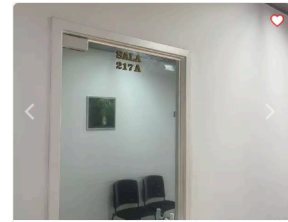
35,00 m² 0 quartos 0 vagas



Centro | Boituva
Sala para alugar no Centro

R\$ 1.700,00 Código. 9725

31,44 m² 0 quartos 0 vagas



Centro | Boituva
Sala para alugar no Centro

R\$ 1.600,00 Código. 9724

29,94 m² 0 quartos 0 vagas



Centro | Boituva
Sala para alugar no Centro

R\$ 1.000,00 Código. 9710

16,50 m² 0 quartos 0 vagas



Centro | Boituva
Sala para alugar no Centro

R\$ 550,00 Código. 6488

60,00 m² 0 quartos 0 vagas



Centro | Boituva
Sala para alugar no Centro

R\$ 550,00 Código. 9648

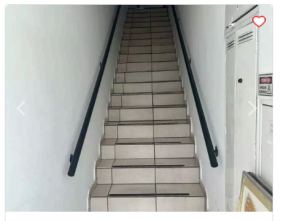
30,00 m² 0 quartos 0 vagas



Centro | Boituva
Salão para alugar no Centro

R\$ 5.800,00 Código. 4683

157,50 m² 0 quartos 4 vagas



Centro | Boituva
Sala para alugar no Centro

R\$ 900,00 Código. 9582

30,00 m² 0 quartos 0 vagas



Centro | Boituva
Sala para alugar no Centro

R\$ 2.200,00 Código. 6010

100,00 m² 0 quartos 0 vagas

Imagem - Busca de imóveis para aluguel no entorno imediato

4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMPACTOS POSITIVOS E NEGATIVOS, POTENCIAIS OU EFETIVOS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO E DA OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1. Descrição dos impactos sobre os Elementos Naturais:

Ruídos e vibrações: o estudo deve comprovar se haverá ruídos e vibrações com a implantação do empreendimento, objeto do EIV, para propor medidas mitigadoras de forma que o empreendimento/atividade não incomode a vizinhança, no caso do empreendimento estar totalmente concluído apresentar laudos de imóveis afetados e providências tomadas e a tomar;

O estudo de impacto de vizinhança indicou que os níveis de ruído gerados pelo novo empreendimento serão semelhantes aos das atividades comerciais já existentes na área. As lojas circunvizinhas produzem ruídos moderados, o que sugere uma compatibilidade no ambiente sonoro. Contudo, para garantir a minimização de qualquer impacto, propomos a implementação de medidas mitigadoras, como monitoramento contínuo dos níveis de ruído.

Microclima e Temperatura ambiental: o estudo deve identificar se o microclima local e temperatura ambiental serão maiores que as condições normais de temperatura e clima da cidade e assim propor medidas mitigadoras para amenização do microclima e temperatura ambiental local, isso se deve a vários componentes, como por exemplo, os materiais empregados na construção do empreendimento, áreas de sombreamento, bloqueios ou geração de correntes de ar;

O Estudo de Impacto de Vizinhança considerou as condições climáticas predominantes no município de **Boituva/SP**, caracterizadas por clima tropical de altitude, com **temperaturas médias anuais variando entre 18°C e 28°C**, alta incidência de radiação solar e períodos sazonais de estiagem.

A implantação da **loja de materiais para construção**, por se tratar de um empreendimento com considerável área edificada e impermeabilizada, tende a contribuir pontualmente para o aumento da temperatura superficial local, em especial nos períodos de maior insolação. Essa elevação está associada à **utilização de materiais convencionais de alta absorção térmica**, como concreto, asfalto e telhas metálicas, que retêm calor e podem acentuar o fenômeno de **ilhas de calor urbanas**.

Embora os impactos ao **microclima urbano** sejam limitados, devido à escala do empreendimento e à ausência de adensamento populacional vertical ou barreiras significativas à ventilação natural, foram previstas **medidas mitigadoras** com o objetivo de amenizar possíveis alterações microclimáticas:

Utilização de materiais com propriedades térmicas controladas, como coberturas com

isolamento térmico e revestimentos de baixa emissividade;

Implantação de arborização paisagística ao redor do perímetro do empreendimento e em áreas de circulação, com espécies nativas de médio porte, promovendo sombreamento e evapotranspiração;

Preservação e/ou introdução de áreas permeáveis, principalmente em faixas de recuo frontal e lateral, reduzindo o escoamento superficial e promovendo resfriamento natural do solo, com a instalação de pisos intertravados drenantes;

Ventilação cruzada nas áreas internas e técnicas do edifício, por meio de aberturas estratégicas, promovendo a renovação do ar e mitigando o acúmulo de calor;

Com a adoção dessas estratégias passivas e de compensação ambiental, espera-se que a contribuição do empreendimento para a elevação da temperatura local seja minimizada, mantendo o microclima em equilíbrio com os padrões climáticos da cidade.

Arborização, cobertura vegetal e fauna: o estudo deve identificar se haverá alteração da arborização, cobertura vegetal e/ou na fauna existente no local do empreendimento/atividade para assim se propor medidas mitigadoras;

A área destinada à implantação da **loja de materiais para construção** foi objeto de vistoria técnica e análise ambiental preliminar. Verificou-se que o terreno encontra-se em região urbanizada, com **baixa densidade de cobertura vegetal**, composta predominantemente por **vegetação herbácea ruderal (mato baixo)** e ausência de espécies arbóreas de grande porte. A **proximidade com a Rodovia Presidente Castello Branco (menos de 200 metros)** e a localização estratégica junto ao principal trevo de entrada do município contribuem para a degradação e a simplificação da cobertura vegetal no local.

Não foram identificadas áreas de vegetação nativa remanescente, fragmentos de mata, corpos d'água ou formações florestais protegidas por legislação ambiental, tampouco sinais de fauna silvestre residente ou rotas ecológicas relevantes. Assim, **não se espera interferência significativa sobre a fauna local**, além do possível deslocamento de pequenos animais sinantrópicos, típicos de ambientes antropizados.

Hidrografia e Drenagem das águas pluviais: o estudo deve identificar a hidrografia local em mapa com escala 1:2.000 e a drenagem das águas pluviais prevendo possíveis alterações da hidrografia devido a drenagem das águas pluviais após a implantação do

empreendimento/atividade para assim propor medidas mitigadoras para amenização de problemas futuros sobre o regime;

Não se aplica ao empreendimento.

Geração de Resíduos (sólidos, líquidos e gasosos): *o estudo deve indicar as fontes de geração e a classificação dos resíduos gerados na fase de implantação e operação do empreendimento/atividade, prevendo a quantidade dos resíduos gerados e assim propor medidas mitigadoras.*

O estudo de impacto de vizinhança avaliou as fontes potenciais de geração de resíduos durante as fases de implantação e operação do shopping. Durante a construção, os principais resíduos gerados incluem:

- Resíduos Sólidos: materiais de construção, como concreto, madeira, metais e plásticos.
- Resíduos Líquidos: efluentes gerados durante a obra, incluindo água de lavagem de equipamentos e produtos químicos.
- Emissões Gasosas: poluentes resultantes das atividades de maquinário e transporte de materiais.

Durante a operação, os resíduos incluem:

1. Resíduos Sólidos: lixo gerado por lojistas e visitantes, como embalagens, restos de alimentos e produtos descartáveis.
2. Efluentes: águas residuais provenientes de banheiros e áreas de alimentação.
3. Emissões Gasosas: provenientes do funcionamento de geradores e veículos de transporte.

Para mitigar os impactos da geração de resíduos, propomos as seguintes medidas:

- Gerenciamento de Resíduos: plano de gerenciamento de resíduos sólidos que inclui a segregação, armazenamento e destinação adequada dos resíduos, promovendo a reciclagem sempre que possível.
- Minimização de Resíduos: Durante a construção, práticas de construção sustentável que minimizam a geração de resíduos, como a reutilização de materiais e a compra de produtos com menos embalagens.
- Tratamento de Efluentes: sistema de tratamento para as águas residuais geradas, garantindo que sejam tratadas antes do descarte em redes públicas ou corpos d'água.
- Educação e Conscientização: Promover campanhas educativas para lojistas e visitantes sobre a importância da redução, reutilização e reciclagem de resíduos.

Essas ações visam garantir a gestão eficiente dos resíduos gerados, minimizando impactos ambientais e promovendo práticas sustentáveis ao longo de todo o ciclo de vida do empreendimento.

4.2. Descrição dos impactos sobre mobilidade urbana e tráfego

• Analisar a macroacessibilidade ao empreendimento, considerando a malha existente e projetada e a demanda decorrente do empreendimento para os diversos modais;

Análise de Macroacessibilidade ao Empreendimento nas Vias de Boituva

1. Contexto das Vias:

O empreendimento está localizado em uma área estratégica da cidade de **Boituva (SP)**, nas imediações da **Rodovia Presidente Castello Branco (SP-280)**, um dos principais eixos de articulação regional, com função logística relevante no Estado de São Paulo. A área é atendida pela **Avenida Mário Pedro Vercellino**, também por vias urbanas estruturadoras como a **Rua Antônio Pico** e **Rua Maria Scompari Módolo**, que integram a malha viária local, promovendo conexões eficientes entre bairros, centros comerciais e zonas residenciais.

2. Malha Viária Existente e Projetada:

A malha viária existente no entorno do empreendimento é compatível com o uso proposto, composta por vias de capacidade média, pavimentadas, com sistema de drenagem, sinalização viária e iluminação pública. A recente requalificação do sistema viário local, realizada em parceria entre o município e o Governo do Estado, resultou no aprimoramento da capacidade de suporte da malha urbana, contemplando a recuperação do pavimento asfáltico, bem como a implantação e renovação da sinalização viária horizontal e vertical, promovendo maior segurança e fluidez no tráfego.

Em termos de planejamento urbano, a região está inserida em área de expansão comercial e logística, com **previsão de consolidação do eixo viário entre a SP-129 e a Castello Branco**, o que deverá reforçar ainda mais a acessibilidade ao local e sua atratividade para atividades de médio porte.

3. Acessibilidade Multimodal e Demanda Gerada:

A natureza do empreendimento - **comercial, voltado à venda de materiais para construção** - não implica geração de tráfego intenso de passageiros, mas sim uma demanda veicular associada a **transporte de carga leve e médio** (clientes e fornecedores), além de automóveis

particulares. A **demanda estimada está compatível com a capacidade das vias locais**, e não se prevêem impactos significativos no nível de serviço viário.

Embora o transporte público coletivo não atenda diretamente a porta do empreendimento, há linhas regulares em operação nas imediações, possibilitando deslocamento de funcionários e usuários que não dependem de veículo próprio. O acesso por modais ativos (pedestres e ciclistas) ainda é limitado na região, mas pode ser incentivado com **infraestrutura complementar interna**, como bicicletário e calçadas acessíveis.

4. Medidas de Mitigação e Compatibilidade Viária:

Para garantir a fluidez do tráfego e a segurança viária no entorno, são propostas as seguintes medidas:

Implantação de **acessos segregados** para veículos leves e pesados;

Estacionamento e carga/descarga interna, evitando interferência no leito carroçável das vias públicas;

Sinalização horizontal e vertical conforme as normas do Código de Trânsito Brasileiro (CTB);

Avaliação de tráfego complementar (quando exigida) para verificar o impacto nos horários de pico.

A localização do empreendimento em ponto estratégico da malha urbana de Boituva, aliada à infraestrutura viária existente e aos projetos de ampliação previstos, assegura **adequada macroacessibilidade ao lote**, sem prejuízo à mobilidade urbana e à fluidez do tráfego local e regional.

-Apresentar as condições de microacessibilidade através do estudo do entorno afetado pelo empreendimento, considerando:

- a entrada e saída de veículos;

A entrada e saída de veículos do empreendimento será realizada prioritariamente pela **marginal da Avenida Mário Pedro Vercellino**, via coletora de importante função distributiva no sistema viário local. A avenida conta com **faixas de rolamento amplas**, boa visibilidade e tráfego moderado, o que contribui para um **fluxo contínuo e seguro de acesso** para veículos leves e médios, tanto de clientes quanto de fornecedores.

O projeto viário do empreendimento prevê **acessos segregados e devidamente sinalizados**,

permitindo manobras seguras de entrada e saída sem interferir significativamente na fluidez da via principal. Os acessos foram dimensionados de acordo com as normas de trânsito vigentes, respeitando os critérios de geometria viária, distanciamento de cruzamentos e níveis adequados de aceleração/desaceleração.

Além disso, a área interna foi organizada para permitir o **giro completo de caminhões de pequeno e médio porte**, bem como a **separação entre o fluxo de carga e descarga e o fluxo de veículos de passeio**, promovendo eficiência logística e segurança operacional.

- apontando a tipologia dos veículos;

A operação do empreendimento prevê a predominância de veículos leves, especialmente automóveis de passeio, utilizados por clientes e colaboradores da loja. Adicionalmente, haverá a circulação regular de veículos comerciais de pequeno e médio porte, destinados ao abastecimento de mercadorias e transporte de materiais adquiridos pelos clientes.

A tipologia de veículos de carga será composta majoritariamente por utilitários tipo VUC (Veículo Urbano de Carga), caminhonetes e caminhões, compatíveis com as dimensões e capacidade de manobra da área interna do empreendimento. O projeto de circulação foi desenvolvido para permitir o giro completo desses veículos, com áreas específicas para carga e descarga, segregadas da área de estacionamento de veículos leves.

Essa organização logística visa assegurar o funcionamento eficiente e seguro da operação, minimizando interferências no tráfego externo e otimizando a dinâmica de recebimento e expedição de materiais no interior do lote.

- a logística e frequência da operação de carga e descarga;

A logística de carga e descarga do empreendimento foi planejada para garantir eficiência operacional e minimizar impactos no trânsito local. As operações ocorrerão em área interna dedicada, com acessos segregados da circulação de veículos leves, promovendo segurança e fluidez.

A frequência das operações de carga e descarga está estimada em função da demanda comercial típica para lojas de materiais para construção, com **movimentação diária de veículos comerciais de pequeno e médio porte**. As entregas ocorrerão preferencialmente em horários comerciais, com maior concentração no período da manhã, evitando picos críticos de tráfego.

Para otimizar o fluxo, o empreendimento dispõe de áreas de manobra amplas, que possibilitam o giro completo dos veículos de carga, além de zonas específicas para estacionamento temporário durante a operação. Essa configuração permite que as operações sejam realizadas com agilidade, reduzindo o tempo de permanência dos veículos e evitando interferências no tráfego da marginal da Avenida Mário Pedro Vercellino e demais vias adjacentes.

Além disso, o empreendimento incentiva a programação prévia das entregas junto aos fornecedores, permitindo o planejamento e controle da frequência, contribuindo para a organização logística e a minimização dos impactos urbanos associados.

- a logística de embarque e desembarque;

A logística de embarque e desembarque no empreendimento - loja de materiais para construção - foi projetada de forma a assegurar organização, fluidez e segurança operacional, tanto para clientes quanto para fornecedores.

O embarque de materiais adquiridos pelos clientes será realizado em área interna específica, próxima ao setor de expedição, permitindo a carga direta em veículos leves ou utilitários, sem a necessidade de interferência no fluxo de entrada e saída principal. O acesso a essa área será controlado, com orientação da equipe operacional para garantir que as manobras ocorram de forma rápida e segura.

O desembarque de mercadorias por fornecedores ocorrerá em pontos de descarga segregados, com baias destinadas exclusivamente à recepção de cargas. A área de carga e descarga foi dimensionada para comportar veículos comerciais de pequeno e médio porte, como caminhonetes e VUCs (Veículos Urbanos de Carga), compatíveis com a escala da operação e com a capacidade das vias locais.

Essas operações ocorrerão preferencialmente em horários programados, evitando sobreposição com os horários de maior movimento de clientes. Além disso, a circulação interna foi projetada para permitir o giro completo dos veículos, evitando manobras de marcha à ré e reduzindo riscos operacionais.

Com essas diretrizes, o empreendimento garante uma logística eficiente de embarque e desembarque, com mínima interferência na malha viária do entorno e total conformidade com os princípios de segurança viária e funcionalidade logística.

- áreas para táxi e ponto de ônibus, conforme o caso;

Não se aplica.

•Apresentar mapa de rotas de acesso ao empreendimento:



Imagem - Rotas de acesso ao público em vermelho vindo do centro, em azul vindo da Rodovia e em verde vindo do hospital.

- analisar o sistema de circulação de pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida no acesso ao empreendimento;

O empreendimento, foi projetado em conformidade com as normas vigentes de acessibilidade, visando garantir a inclusão e o conforto de todos os usuários. A circulação interna é otimizada através de rampas de acesso quando necessário. Além disso, os banheiros acessíveis estão estrategicamente posicionados.

A sinalização é clara e intuitiva, com informações visuais e táteis, facilitando a orientação de todos, incluindo aqueles com mobilidade reduzida.

- identificar existências de infraestrutura cicloviária (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários, estruturas de apoio, etc.);



Imagem - Em vermelho a ciclovia mais próxima ao empreendimento à aproximadamente 750m, em azul percurso do empreendimento para a ciclovia existente

- *descrever e apresentar memorial fotográfico das condições de acessibilidade no entorno do empreendimento (condições das calçadas, pisos podotáteis, rampas, etc.);*

As calçadas possuem largura em média de 2,50 metros, permitindo a passagem simultânea de pessoas, cadeiras de rodas e carrinhos de bebê, com revestimento antiderrapante, evitando acidentes em condições de umidade.

Elementos de Acessibilidade:

Guia rebaixada: As travessias em nível devem contar com guias rebaixadas, com rampas de inclinação suave (máximo de 8%) para facilitar o acesso de cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida.

Piso tátil: O uso de piso tátil (direcional e de alerta) é essencial. O piso direcional deve ser utilizado para guiar pessoas com deficiência visual, enquanto o piso de alerta deve ser posicionado em locais de risco, como proximidades de cruzamentos e escadas.

Sinalização: A sinalização deve ser clara e visível, utilizando contrastes de cores e tipografia adequada. Informações em braille e em alto-relevo devem ser incluídas em pontos de informação.

Obstáculos: Devem ser evitados obstáculos na calçada, como postes, árvores e lixeiras, que podem dificultar a passagem. Em caso de necessidade, deve-se garantir espaço livre suficiente para a circulação.

- *identificar os fluxos de movimentos possíveis das vias (via de mão-dupla, mão única, etc.);*



Imagem - Verde mão dupla, vermelho mão única

- *informar os pontos de congestionamento existentes atualmente na área de influência e os possíveis pontos de congestionamentos gerados com a implantação do empreendimento;*



Imagem - Em vermelho pontos suscetíveis à trânsito nos horários de pico no entorno

Estudo de tráfego:

- *Analisar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço atual e futuro das vias (com e sem o empreendimento), no momento da operação do empreendimento e após 2, 5 e 10 anos, considerando a taxa de projeção anual de crescimento da frota;*

Trata-se de atividade econômica de varejo, cujo adensamento se dá apenas no período de compra, desta forma, as vagas previstas atendem às projeções para 2, 5 e 10 anos.

- *Considerar total de vagas oferecidas, conforme o caso;*

20 unidades de vagas de estacionamento no empreendimento, distribuídas da seguinte forma:

17 para veículos leves

03 para veículos pesados de carga e descarga

- *Realizar contagem de tráfego nas vias do entorno, no mínimo em 2 dias da semana que o empreendimento estará funcionando, durante o horário comercial e no horário de funcionamento do empreendimento. Como o trânsito se configura de forma diferente no fim de semana e durante a semana, demonstrar esta análise no EIV o considerar na contagem todos os modais, inclusive bicicletas:*

- **informar datas e horários de realização da contagem de tráfego;**

Dias 04 (terça-feira) e 06 (quinta-feira) de março das 8 às 18 horas.

- **apresentar mapa ou croqui do local exato das contagens de tráfegos e sentidos avaliados;**



Imagem - Local da contagem de veículos foi na marginal da Avenida Mário Pedro Vercellino (X vermelho em frente à loja Gesetti)

- **apresentar os dados coletados de hora em hora e calcular a média diária de veículos.**

Data	04/03/2025	06/03/2025
Horário		
08:00 - 09:00	17	20
09:00 - 10:00	14	17
10:00 - 11:00	9	11
11:00 - 12:00	8	10
12:00 - 13:00	15	18
13:00 - 14:00	17	20

14:00 - 15:00	17	21
15:00 - 16:00	15	17
16:00 - 17:00	14	17
17:00 - 18:00	18	21

Tabela de contagem de veículos

Média	Cálculo	
Hora	14,4	17,2
Dia	144	172

Tabela de cálculo

*Foram considerados todos os tipos de meios de transporte, inclusive bicicletas.

• Acrescentar a previsão máxima de tráfego a ser gerada pelo empreendimento ao tráfego constatado no horário de pico da via e definir o novo nível de serviço da via. Informar quais serão as medidas adotadas para mitigar os impactos gerados pelo empreendimento;

Tendo em vista a característica da via como uma rua sem saída, a tabela apresentada fornece uma representação adequada da demanda gerada especificamente pela loja de materiais de construção ali localizada. Esta adequação se deve ao fato de que, sendo uma rua sem saída, o fluxo de veículos e pedestres é naturalmente limitado e, em grande parte, direcionado às atividades comerciais presentes nesse trecho, que no momento é apenas da loja e do Corpo de Bombeiros, tornando a demanda da loja um fator preponderante no tráfego local. A tabela, portanto, reflete de forma precisa a intensidade e a natureza do movimento ocasionado pela operação da loja, sem a influência significativa de trânsito de passagem ou outras atividades não relacionadas, o que reforça a sua validade como um instrumento de análise da demanda específica daquele estabelecimento comercial.

• **Análise do sistema de transporte público coletivo:**

- **apresentar distância ao terminal rodoviário;**

Distância de 1,2km do terminal Rodoviário.



Imagem - Rota do empreendimento até a Rodoviária

- **apresentar linhas de atendimento, itinerários, frequência e pontos de parada;**

HORÁRIOS LINHA 011 TURÍSTICA
SEGUNDA A SEXTA-FEIRA

LINHA: 011 TURÍSTICA							
CENTRO	NOVO MUNDO ÁGUA BRANCA VIDA NOVA	PGD	JD OREANA	DE LORENZI	PINHAL	PARQUE DAS ÁRVORES AMERICANA	JERVÁ
ESTAÇÃO >	ERMIDA >	PARAQUEDISMO >	PARQUE DA CIDADE >	PARQUE ECOLÓGICO >	ALAMBIQUE ROSA >	ALAMBIQUE ZE DA VARGEM >	MUSEU DO TROPEIRO >
06:00	06:20	07:00	07:10	07:20	07:40	08:35	09:40
06:40		08:20					
08:00							
09:00	09:20						
10:00		10:20	10:30	10:40	11:00		
12:00		12:20				12:35	
13:00							13:40
14:00	13:20	14:20	14:30	14:40	15:00	15:55	
15:20		15:40					
16:20		16:40	16:50	17:00			
17:10	17:30						
17:40		18:00					

Boituva
PREFEITURA DE BOITUVA

Segundo Instagram da Prefeitura de Boituva os horários disponíveis de transporte público

- descrever e apresentar memorial fotográfico das condições atuais dos pontos de ônibus e sua acessibilidade;

O empreendimento se localiza a 1,2 km da Rodoviária que também é utilizada como terminal municipal de ônibus, local completamente servido de acessibilidade.



Foto - Faixa de pedestre em nível



Foto - Faixa de pedestre



Foto - Rampas de acesso (seta vermelha)

- apresentar a demanda por novas linhas de transporte e paradas de ônibus;

A análise da demanda por transporte público indicou que a inclusão de apenas os pontos de ônibus nos arredores do empreendimento, nas linhas já existentes, será suficiente.

- análise do cronograma de execução da obra:

O cronograma de obra proposto foi executado dentro do prazo. Este estudo se refere à solicitação de habite-se da construção.

- calcular o nº de viagens geradas para o transporte de terra, durante os serviços de terraplenagem;

Foram aproximadamente 100 viagens para transporte de terra.

- avaliar a regularidade da execução do serviço de terraplenagem (viagens/tempo);

Apenas no início da obra, conforme cronograma.

- avaliar impactos durante a execução de serviços de transporte de terra e/ou materiais pesados:

Capacidade da via: tem capacidade;

Raios de curva: tem capacidade;

Interrupções no tráfego: não foi necessário.

- apresentar os efeitos das vibrações no solo, motivadas pelo aumento do tráfego viário ou pela movimentação de veículos pesados durante a execução das obras, sobre a estabilidade das construções vizinhas, em especial as mais antigas, detentoras de interesse histórico, a fim de avaliar as restrições de tráfego necessárias.

No início da construção da obra, não havia edificação no entorno imediato.

4.3. Descrição dos impactos sobre a segurança e integridade física

•Apresentar plano de contingência em caso de emergência, contendo:

- *saídas de emergência, entrada de veículos de emergência;*
- *plano de ação em caso de anormalidade;*
- *rotas de fugas;*
- *pontos de encontro para pessoas;*
- *área de segurança.*

Anexo.

4.4. Descrição dos impactos sobre aspectos urbanísticos, sociais, econômicos e culturais:

•Estimativa do aumento do número de usuários na área de influência direta AID;

Aumento de 5 habitantes/hora na área de influência AID em horário de pico, levando em conta uma média de 5 clientes no showroom, já considerando adensamento máximo por hora.

•Estimativa de geração de empregos diretos e indiretos;

Empregos diretos: 30 vagas de trabalho

Empregos indiretos: 90/100 oportunidades

•Alteração da paisagem urbana;

A implementação do empreendimento não trouxe um impacto significativo na paisagem urbana de Boituva, pois o empreendimento manteve o padrão local de Comércio e Indústria conforme a vocação do seu entorno imediato.

• *Efeitos relacionados com planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência;*

A implantação do empreendimento em Boituva está alinhada com diversos planos e programas governamentais, tanto em nível municipal quanto estadual. Esses esforços visam o desenvolvimento sustentável da cidade, com ênfase na revitalização urbana, melhoria da infraestrutura e promoção de atividades econômicas. O empreendimento pode servir como catalisador para a execução de projetos já previstos, como a melhoria de transporte público e a ampliação de áreas de lazer, potencializando os investimentos públicos na região.

• *Valorização ou desvalorização imobiliária decorrente do empreendimento ou atividade;*

A implementação do empreendimento em Boituva tende a provocar uma valorização imobiliária na região.

5. MEDIDAS PREVENTIVAS, MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

Na sequência seguem as medidas que foram adotadas durante a obra da loja de materiais para construção:

Fase de Implantação/Construção:

- Medidas Preventivas:

Plano de Gerenciamento de Resíduos:

Garantir a destinação correta dos materiais gerados na obra.

Cronograma de Obras:

Minimizar perturbações ao tráfego e comércio local.

Incluir sinalização adequada.

- Medidas Mitigadoras:

Medidas para controle de ruído e qualidade do ar na construção:

Implementação de monitoramento contínuo da qualidade do ar e níveis de ruído durante toda a fase de construção, com medidas corretivas imediatas em caso de excedências.

Instalação de barreiras acústicas no perímetro do canteiro de obras para efetivamente mitigar a poluição sonora.

- Medidas Compensatórias:

Ações de Benefício Comunitário:

Fomento ao Emprego: Criação de postos de trabalho nas fases de construção e operação do empreendimento.

Fase de Funcionamento/Operação:

- Medidas Preventivas:

Implementação de sistemas de monitoramento contínuo para avaliar o impacto do empreendimento na qualidade do dia a dia do entorno.

- Medidas Mitigadoras:

Criação de programas de incentivo aos funcionários para utilização de transporte público e alternativas sustentáveis, como ciclovias e estacionamento para bicicletas.

Promoção de campanhas de conscientização sobre o consumo consciente e a importância da preservação ambiental para os colaboradores.

- Medidas Compensatórias:

Realização de parcerias com a comunidade local para desenvolver projetos sociais e culturais que beneficiem a população.

Essas medidas, quando implementadas de forma integrada, contribuem para minimizar os impactos negativos e promover um desenvolvimento urbano sustentável e harmonioso em Boituva.

6. Conclusão:

Em consonância com as diretrizes estabelecidas pela legislação urbanística municipal, em especial a Lei Complementar nº 2854/2021 (Plano Diretor de Boituva) e a Lei Complementar nº 2169/2011 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), o presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o empreendimento LF SETTI COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. – GESSETTI, situado na Avenida Mario Pedro Vercellino, nº

900, sala 01, foi elaborado com o rigor técnico necessário para avaliar e mitigar os impactos decorrentes da atividade comercial proposta.

Após minuciosa análise dos dados cadastrais, caracterização do empreendimento, levantamento da vizinhança e identificação dos impactos positivos e negativos, potenciais ou efetivos, conclui-se que o empreendimento se mostra compatível com o uso e ocupação do solo da Zona de Corredor de Comércio e Indústria (ZCCI), onde está inserido. A atividade de comércio varejista de materiais de construção e produtos correlatos, com os respectivos CNAEs listados, está alinhada com o objetivo da ZCCI de promover o desenvolvimento de atividades comerciais e industriais de baixo impacto, dinamizando a economia local e regional.

As medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias propostas neste estudo, tanto para a fase de implantação quanto para a fase de operação, visaram minimizar os impactos negativos identificados e potencializaram os benefícios socioeconômicos. Destacam-se o monitoramento contínuo da qualidade do ar e níveis de ruído, a criação de empregos diretos e indiretos, o incentivo ao uso de transporte público e alternativas sustentáveis, e a realização de parcerias com a comunidade local para projetos sociais e culturais.

No tocante à mobilidade urbana e tráfego, o estudo demonstrou que a capacidade da infraestrutura viária existente é suficiente para absorver a demanda gerada pelo empreendimento, tanto para veículos leves quanto para veículos de carga. A circulação de pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida garantem a fluidez do tráfego e a segurança viária no entorno.

Em relação aos aspectos ambientais, o empreendimento não apresenta impactos significativos sobre a hidrografia e drenagem das águas pluviais, arborização, cobertura vegetal e fauna, uma vez que o terreno já se encontra em área urbanizada e com baixa densidade de vegetação. As medidas de controle de ruído, microclima e geração de resíduos, aliadas à utilização de materiais com propriedades térmicas controladas e à implantação de áreas permeáveis e arborização paisagística, minimizam os possíveis impactos negativos e contribuem para um desenvolvimento urbano sustentável.

Em suma, o presente EIV demonstra que o empreendimento LF SETTI COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. – GESSETTI atende aos requisitos legais e técnicos para sua implantação e operação, estando em consonância com o Plano Diretor do Município de Boituva e a legislação de uso e ocupação do solo. As medidas propostas neste

estudo garantem a minimização dos impactos negativos e a maximização dos benefícios socioeconômicos, contribuindo para o desenvolvimento sustentável da região e a melhoria da qualidade de vida da população.