



Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do Loteamento Residencial de propriedade de Nexus Planejamentos SPE, com instalações previstas na Rua Luiz Carlos Simonini, Bairro Água Branca e Cabreúva, município de Boituva/SP

## ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO .....	4
1.1.	Finalidade do Estudo .....	4
1.2.	Identificação do Empreendedor .....	5
1.3.	Justificativa do Empreendimento .....	6
2.	CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....	6
2.1.	Localização da Área .....	7
2.2.	Descrição do Empreendimento .....	7
3.	LEGISLAÇÃO MUNICIPAL .....	8
3.1.	Plano Diretor .....	9
3.2.	Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo .....	12
4.	METODOLOGIA .....	25
4.1.	Área de Influência do Empreendimento .....	25
4.1.1.	Área de Influência Direta – AID .....	26
4.1.2.	Área de Influência Indireta – AII .....	26
5.	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL .....	27
5.1.	Aspectos Naturais .....	27
5.1.1.	Geologia .....	28
5.1.2.	Geomorfologia .....	28
5.1.3.	Pedologia .....	29
5.1.4.	Clima e Pluviometria .....	30
5.1.5.	Hidrologia .....	31
5.1.6.	Cobertura Vegetal e Fauna .....	32
6.	AVALIAÇÃO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....	32
6.1.	Uso e Ocupação do Solo .....	32
6.1.1.	Características Históricas do Município .....	32
6.1.2.	Uso e Ocupação do Solo atual na AID .....	34
6.1.3.	Empreendimento .....	34
6.1.4.	Zoneamento .....	34
6.1.4.1.	Potenciais Impactos .....	35
6.1.4.1.1.	Impactos Positivos .....	35
6.1.4.1.2.	Impactos Negativos .....	35
6.2.	Adensamento Populacional .....	36
6.2.1.	Aspectos Gerais .....	36
6.2.2.	Aspectos Populacionais .....	36
6.2.2.1.	População Total .....	36
6.2.2.2.	Distribuição Populacional por Gênero .....	36
6.2.3.	Empreendimento .....	37
6.2.4.	Potenciais Impactos .....	38
6.2.4.1.	Fase de Implantação .....	38
6.2.4.2.	Fase de ocupação/utilização .....	38
6.3.	Equipamentos Urbanos .....	39
6.3.1.	Aspectos Gerais .....	39
6.3.1.1.	Saneamento Básico .....	39
6.3.1.1.1.	Abastecimento de água .....	39
6.3.1.1.2.	Esgotamento sanitário .....	40
6.3.1.1.3.	Resíduos sólidos .....	40
6.3.1.2.	Drenagem Urbana .....	41
6.3.1.3.	Abastecimento de Energia Elétrica .....	42

6.3.1.4.	Empreendimento .....	42
6.3.1.5.	Potenciais Impactos .....	43
6.4.	Equipamentos Comunitários .....	43
6.4.1.	Aspectos Gerais .....	43
6.4.1.1.	Saúde .....	44
6.4.1.2.	Educação .....	45
6.4.2.	Empreendimento .....	45
6.4.3.	Potenciais Impactos .....	46
6.5.	Sistema Viário e Transporte Coletivo .....	46
6.5.1.	Aspectos Gerais .....	46
6.5.2.	Empreendimento .....	47
6.5.3.	Potenciais Impactos .....	47
6.6.	Áreas de Interesse Histórico, Cultural e Paisagístico .....	47
6.6.1.	Aspectos Gerais .....	47
6.6.1.1.	História do Município de Boituva .....	47
6.6.1.2.	Formação Administrativa .....	49
6.7.	Poluição Sonora, Atmosférica e Hídrica .....	49
6.7.1.	Aspectos Gerais e Potenciais Impactos .....	50
6.7.2.	Empreendimento .....	50
6.7.2.1.	Emissões de Ruídos .....	50
6.7.3.	Medidas Mitigadoras .....	50
6.8.	Iluminação e Ventilação .....	51
6.8.1.	Aspectos Gerais .....	51
6.9.	Paisagem Urbana .....	51
6.9.1.	Aspectos Gerais .....	51
6.9.2.	Empreendimento .....	51
6.9.3.	Potenciais Impactos .....	51
6.10.	Impactos Socioeconômicos .....	52
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	53
8.	RESPONSÁVEIS TÉCNICOS .....	54
9.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	55

# **1. APRESENTAÇÃO**

## **1.1. Finalidade do Estudo**

De acordo com a Seção X na Subseção I da Lei Complementar 1.730 de 2006, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV tem por objetivo sistematizar os procedimentos que permitirão ao município compreender qual impacto determinado empreendimento ou atividade poderá causar no ambiente socioeconômico, natural ou construído, bem como dimensionar a sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam empreendimento público ou privado, habitacional ou não habitacional.

Este estudo é um instrumento de política urbana previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257 de 2001), e segundo este último, deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, e incluir no mínimo a análise das seguintes questões:

1. Adensamento populacional;
2. Equipamentos urbanos e comunitários;
3. Uso e ocupação do solo;
4. Valorização imobiliária;
5. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
6. Ventilação e iluminação;
7. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

O presente estudo apresenta informações que permitem analisar e avaliar as prováveis interferências do empreendimento, Estudo esse de grande relevância às gestões municipal, uma vez que o instrui e assegurada capacidade do meio urbano em comportar determinado empreendimento. Sua função fiscalizatória, de prevenção e precaução é característica marcante, e garante a avaliação das obras e das atividades que possam, potencialmente, causar dano ao meio ambiente. Caracterizando assim as solicitações do plano diretor do município de Boituva/SP. É um documento técnico a ser exigido, com base em

lei municipal, e que se mostra vital para a concretização da função social da cidade.

O EIV oferecerá elementos para a análise da viabilidade empreendimento, através da apresentação de informações passíveis de serem utilizadas para análises de impacto ambiental que servirão para análise do órgão responsável. De acordo com o roteiro para o desenvolvimento de atividades técnicas, determinado pela legislação em vigor.

Apresenta também, a elaboração de um diagnóstico integrado da área de influência do empreendimento, possibilitando a avaliação dos impactos resultantes de sua implantação, buscando a definição das medidas mitigadoras, de controle ambiental e compensatório, onde as propostas são fundamentais para garantir sua integração à vizinhança.

## **1.2. Identificação do Empreendedor**

RAZÃO SOCIAL: Nexus Planejamentos SPE Ltda., representada pela sócia Bernadete de Lourdes Baptistella Florentino – CPF 085.620.028-01

CNPJ: 30.767.607/0001-62

LOGRADOURO: Rua Cardoso Pimentel nº 650

BAIRRO: Centro

MUNICÍPIO: Porto Feliz/SP

CEP: 18.540-000

FONE: 15 3261-2058

e-mail: felipe@constal.com.br

### 1.3. Justificativa do Empreendimento

O empreendimento denominado Loteamento Residencial Zelinda tem por objetivo continuar a característica local do entorno que se consolidou nas últimas duas décadas como residencial, respeitando ainda as Diretrizes Municipais que declara o zoneamento do local como Zona de Especial Interesse Social, de acordo com a Lei Complementar nº 2169/2011.

Várias características locais levaram a implantação do loteamento com as características a serem descritas neste Estudo de Impacto de Vizinhaça, no entanto, a demanda de moradia de qualidade na região nordeste de Boituva fica clara pela presença de indústrias relevantes no entorno, que são grandes polos geradores de emprego.

Para tanto, a abordagem adotada escolhida foi dissertativa e direta, demonstrando os meios físicos, biológicos, sociais, econômicos e ambientais do local objeto do empreendimento, para melhor propor as medidas mitigatórias aos possíveis impactos do novo adensamento.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de um empreendimento Residencial a ser implantado em gleba inscrita no INCR sob a sigla nº 950.157.064.513-9, nome do imóvel Sítio Santo Angelo a ser implantado conforme tabela 1:

Tabela 1 – Quadro Geral do Empreendimento

ESPECIFICAÇÃO		ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
1.	ÁREA DOS LOTES (142 UNIDADES)	20.702,82	42,39%
2.	ÁREAS PÚBLICAS	28.138,18	57,61%
2.1	SISTEMA VIÁRIO	13.895,85	28,45%
2.1.1	VIÁRIO	13.895,85	
2.2	ÁREAS INSTITUCIONAIS - TOTAL	4.123,75	8,45%
2.2.1	ÁREA INSTITUCIONAL	4.123,75	
2.3	ÁREA VERDE	5.657,44	11,58%
2.3.1	ÁREA VERDE	5.657,44	
2.4	SISTEMA DE LAZER - TOTAL	4.461,14	9,13%
2.4.1	SISTEMA DE LAZER	2.502,51	5,12%
2.4.2	BREJOS	1.958,63	4,01%
3.	ÁREA LOTEADA	48.841,00	100,00%
4.	TOTAL DA GLEBA	48.841,00	100,00%

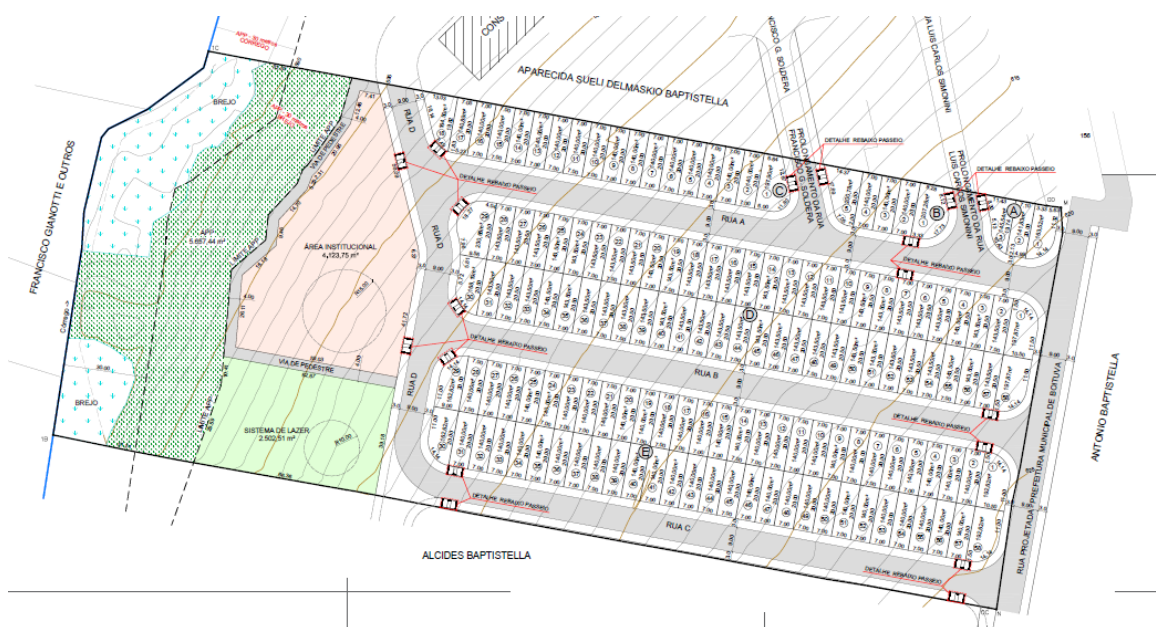
Fonte: Projeto Urbanístico – Revisão 6.



Seu projeto prevê ampla Área Institucional e Sistema de Lazer, além de priorizar a continuidade do sistema viário já consolidado pelos loteamentos vizinhos e as Diretrizes Viárias municipais.

Seguindo as dimensões estabelecidas pelas Diretrizes emitidas em 12 de março de 2018 pela Prefeitura Municipal de Boituva, o tamanho predominante dos lotes é de testada de 7,00m e área mínima de 140,00m<sup>2</sup>.

Imagem 2 – Implantação do Empreendimento

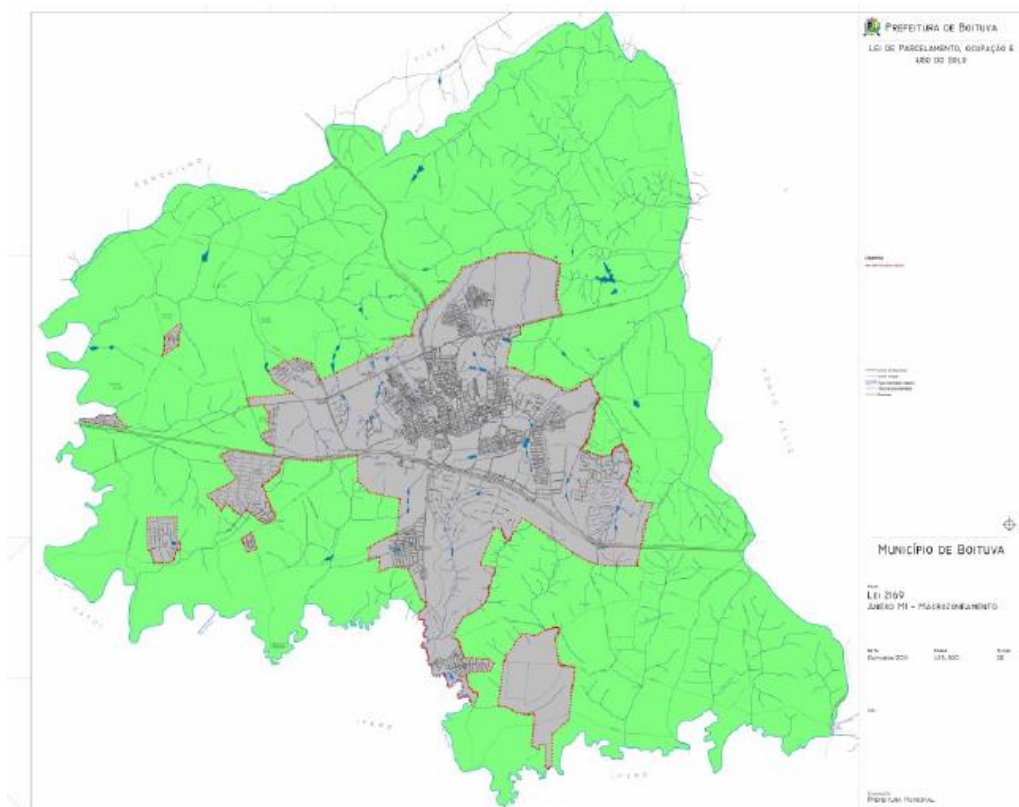


Fonte: Projeto Urbanístico – Revisão 6.

### 3. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Vamos utilizar a Lei Complementar nº 1730/2006 que instituiu o Plano Diretor do Município de Boituva, a Lei Complementar nº 2169/2011 que instituiu a lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo também do município de Boituva.

### Imagem 3 – Mapa de Macrozoneamento



Fonte: Anexo I – LC nº 2169/2011

### 3.1. Plano Diretor

#### DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS

*Art. 9º O Macrozoneamento e o Zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes:*

*I - definir as áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades;*

*II - exigir que o projeto de conversão de áreas rurais em urbanas seja previamente submetido à Prefeitura Municipal, que deverá analisa-lo e submetê-lo à aprovação dos órgãos competentes;*

*III - restringir a utilização de áreas de riscos geológicos;*

*IV - preservar as áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias;*

*V - preservar, proteger e recuperar o meio ambiente natural e construído;*

*VI - exigir, para a aprovação de quaisquer projetos de mudança de uso do solo, alteração de coeficientes de aproveitamento, parcelamentos, remembramentos ou desmembramentos, prévia avaliação dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal;*

*VII - exigir para o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, a elaboração prévia de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, bem como sua aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público, observada a legislação específica;*

*VIII - exigir Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança, e suas ações complementares, para regularização ou licenciamento das atividades ou empreendimentos, potencialmente incômodos ou impactantes, instalados no território do Município de Boituva;*

*IX - regular a licença para construir, condicionando-a, nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, ao adequado provimento de infraestrutura e de equipamentos urbanos e comunitários necessários;*

*X - estabelecer compensação de imóvel considerado pelo Poder Público como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico ou paisagístico;*

*XI - definir os critérios para autorização de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e definir sua forma de gestão;*

*XII - definir o tipo de uso e o coeficiente de aproveitamento dos terrenos, nas diversas áreas.*

*Art. 10. A ordenação e o controle do uso do solo devem evitar:*

*I - a utilização inadequada de imóveis urbanos e rurais;*

*II - a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, especialmente junto aos usos residenciais;*

*III - o adensamento inadequado à infraestrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;*

*IV - a ociosidade do solo urbano edificável ou utilizável;*

*V - a deterioração de áreas urbanizadas e não urbanizadas;*

*VI - a especulação imobiliária;*

*VII - a ocorrência de desastres naturais.*

## **CAPÍTULO II**

### **DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO**

*Art. 11. O Macrozoneamento divide o território do Município de Boituva considerando:*

*I - a infraestrutura instalada;*

*II - as características de uso e ocupação do território do Município;*

*III - as características do meio ambiente natural e construído;*

*IV - a implementação de ações de planejamento, consolidado nesta Lei.*

*Art. 12. As normas do Macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana da função social da cidade e da propriedade.*

*Art. 13. As normas de zoneamento como estratégia da política urbana, consistem no estabelecimento de zonas com características semelhantes com o propósito de favorecer a implementação tanto dos instrumentos de ordenamento e controle urbano, quanto de Áreas de Especial Interesse.*

*Art. 14. O macrozoneamento tem como objetivo o ordenamento territorial do Município de forma a permitir:*

*I - a identificação e exploração dos seus potenciais;*

*II - a preservação do patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;*

*III - a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;*

*IV - a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e dos serviços públicos essenciais;*

*V - cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;*

*VI - instalação dos múltiplos usos e convivência entre os diferentes grupos sociais;*

*VII - a integração das ações do planejamento agroambiental do Município para que o uso rural seja compatibilizado com os recursos naturais.*

*Art. 15. O território do Município de Boituva divide-se em Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse, a fim de ordenar a ocupação do território e dirigir a produção do espaço no Município.*

*Art. 16. O território do Município de Boituva é composto pela Macrozona de Qualificação Urbana e pela Macrozona de Uso Multifuncional Rural em conformidade com o Anexo - M1 desta Lei.*

*Art. 17. A Macrozona de Qualificação Urbana é composta por áreas dotadas de infraestruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maior densidade construtiva e populacional que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados.*

§ 1º A Macrozona de Qualificação Urbana é subdividida em:

I - Zona de Ocupação Induzida - Zona 1;

II - Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2;

III - Zona de Ocupação Controlada Urbana - Zona 3.

§ 2º O Perímetro Urbano delimitado no Anexo - M1 desta Lei, abrange áreas da Zona de Ocupação Induzida, de Ocupação Condicionada e de Ocupação Controlada Urbana, incorporando também os parcelamentos do solo devidamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e as diretrizes fornecidas para novos parcelamentos.

Art. 18. A Macrozona de Uso Multifuncional Rural é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental, formadas por reservas florestais, parques e reservas biológicas, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, fazendas históricas e indústrias.

Parágrafo único. A Macrozona de Uso Multifuncional Rural subdivide-se em:

I - zona de Ocupação Controlada Rural - Zona 4;

II - zona de Produção Agrícola Sustentável - Zona 5.

Art. 19. Na Macrozona de Uso Multifuncional Rural devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:

I - celebrar acordos entre órgãos públicos, pessoas jurídicas do setor privado e organismos internacionais para elaborar estudos, programas e projetos visando a integração das redes de infraestrutura;

II - instituir programas e políticas agrícolas municipais de forma integrada com os programas e as políticas estadual e federal;

III - constituir o mapeamento agroambiental do Município;

IV - promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água;

V - celebrar acordos entre órgãos públicos, pessoas jurídicas do setor privado e Ministério Público, visando a preservação das características e observância das diretrizes das zonas desta Macrozona.

### **3.2. Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo**

Art. 4º - O território do Município é constituído de área urbana e rural, divididas em: Macrozona de Qualificação Urbana e Macrozona de Qualificação Rural, delimitados no Anexo – M1 desta lei.

§ 1º - A Macrozona de Qualificação Urbana é composta por áreas dotadas de infraestruturas, equipamentos públicos e de serviços públicos, apresentando maior densidade construtiva e populacional que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados.

§ 2º - A Macrozona de Qualificação Urbana é subdividida em:

Zona Induzida – Zona 1;

Zona Condicionada - Zona 2;

Zona Controlada Urbana - Zona 3.

§ 3º - A Macrozona de Uso Multifuncional Rural é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental formadas por reservas florestais, parques e reservas biológicas, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, fazendas históricas e indústrias.

§ 4º - A Macrozona de Uso Multifuncional Rural subdivide-se em:

Zona Controlada Rural – Zona 4;

Zona de Produção Agrícola Sustentável – Zona 5.

## SEÇÃO I

### DA MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

#### Subseção I

##### Da Zona Induzida - Zona 1

Art. 5º - A Zona Induzida – Zona 1 é composta por áreas do território que requerem uma qualificação urbanística e que têm as melhores condições de infraestrutura da cidade.

Art. 6º - A Zona Induzida – Zona 1 apresenta as seguintes características:

*Áreas de uso misto com predominância de comércio e serviços na área central;*

*Concentração de população de alta renda, com predominância de população idosa no centro;*

*Existência de imóveis de interesse histórico e cultural, e de imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados;*

*Área seccionada pela ferrovia.*

*Art. 7º - Zona Induzida – Zona 1 tem como diretrizes:*

*Garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança;*

*Equacionar os conflitos de uso;*

*Preservar a diversidade social;*

*Destinar áreas infraestruturadas para uso de habitação;*

*Incrementar o adensamento;*

*Promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;*

*Promover a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico urbano;*

*Respeitar os usos consolidados;*

*Adequar a transposição da ferrovia;*

*Promover o controle da permeabilidade do solo;*

*Estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações.*

*Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona Induzida – Zona 1 os perímetros delimitados no Anexo – M2 desta Lei.*

#### *Subseção II*

#### *Da Zona Condicionada - Zona 2*

*Art. 8º - A Zona Condicionada – Zona 2 é composta por áreas com predominância de uso misto do território com grande diversidade de padrão ocupacional.*

*Art. 9º - A Zona Condicionada - Zona 2 apresenta as seguintes características:*

*Fragmentação e descontinuidade do sistema viário;*  
*Presença de áreas com carência de infraestrutura urbana;*  
*Ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos;*

*Art. 10 - A Zona Condicionada tem como diretrizes:*

*Recuperação urbana, social e ambiental;*  
*Promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas, visando equacionar os conflitos de uso e ocupação do solo;*  
*Respeitar os usos consolidados;*  
*Garantir a diversidade de uso e de padrão social para atrair comércio, serviços e atividades que gerem emprego e renda;*  
*Adequar o sistema viário urbano nas regiões de morfologia fragmentada;*  
*Adequar o sistema de drenagem e promover o controle da permeabilidade do solo;*  
*Estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarretará nas imediações visando à sustentabilidade em geral.*

*Parágrafo único: Ficam enquadradas na Zona Condicionada – Zona 2 os perímetros delimitados no Anexo – M2 desta Lei.*

### *Subseção III*

#### *Da Zona Controlada Urbana - Zona 3*

*Art. 11 - A Zona Controlada Urbana é composta por áreas caracterizadas por fragilidades ambientais e pela presença de loteamentos de uso industrial.*

*Art. 12 - A Zona Controlada Urbana - Zona 3 apresenta as seguintes características:*

*Existência de população de baixa renda;*  
*Presença de loteamentos e áreas de uso industrial;*  
*Infraestrutura urbana precária;*

*Carência de equipamentos públicos;*  
*Presença de barreiras da mobilidade urbana representadas pela Rodovia Castelo Branco – SP 280 e pela Rodovia Vicente Palma – SP 129.*

*Art. 13 - Na Zona Controlada Urbana – Zona 3 devem ser observadas as seguintes diretrizes:*

*Restringir a ocupação da região como eixo de expansão;*  
*Garantir a diversidade de usos futuros para atrair comércio, serviços e atividades que gerem trabalho e renda;*  
*Adequar o crescimento à capacidade suporte da infraestrutura e dos equipamentos públicos.*  
*Impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos ou irregulares;*  
*Promover as medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas, voltadas à consolidação dos loteamentos industriais;*  
*Organizar o uso industrial de forma adequada à infraestrutura viária existente;*  
*Adequar a transposição das barreiras da mobilidade urbana.*

*Parágrafo único: Ficam enquadradas na Zona Controlada Urbana – Zona 3 os perímetros delimitados no Anexo – M2 desta Lei.*

## *SEÇÃO II*

### *DA MACROZONA DE USO MULTIFUNCIONAL RURAL*

#### *Subseção I*

#### *Da Zona Controlada Rural – Zona 4*

*Art. 14 - A Zona Controlada Rural – Zona 4 é composta por áreas com tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano.*

*Art. 15 - A Zona 4 contém as seguintes características:*

*Usos predominantemente rurais;*  
*Grande diversidade de produção agrícola e de agroecossistemas;*  
*Diversidade de solos e estrutura fundiária;*

*Presença de pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada;*

*Áreas de nascentes de bacias hidrográficas;*

*Concentração de Chácaras de Recreio já consolidadas;*

*Áreas com grande potencial turístico.*

*Art. 16 - Na Zona 4 devem ser observadas as seguintes diretrizes:*

*Recuperação urbana, social e ambiental;*

*Restringir a ocupação da região como eixo de expansão;*

*Promover a gestão integrada das fronteiras municipais;*

*Garantir o provimento de infraestrutura adequada e de equipamentos públicos compatíveis aos parcelamentos para fins urbanos a serem empreendidos;*

*Promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas, visando equacionar os conflitos de uso e ocupação do solo;*

*Respeitar os usos consolidados;*

*Regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;*

*Impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;*

*Promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;*

*Promover programas de geração de trabalho e renda e o acesso da população a estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades da região;*

*Compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;*

*Adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado;*

*Promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;*

*Implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;*

*Compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola;*

*Compatibilizar o uso do solo agrícola e o meio ambiente;*

*Consolidar a agricultura familiar;*

*Promover o associativismo e o cooperativismo;*  
*Promover trabalhos de educação ambiental na comunidade.*

*Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona Controlada Rural os perímetros delimitados no Anexo – M2 desta Lei.*

#### *Subseção II*

#### *Da Zona de Produção Agrícola Sustentável – Zona 5*

*Art. 17 - A Zona de Produção Agrícola Sustentável – Zona 5 é composta por áreas que apresentam usos predominantemente rurais.*

*Art. 18 - A Zona 5, além do uso predominantemente rural, contém as seguintes características:*

*Grande diversidade de produção agrícola e de agroecossistemas;*  
*Diversidade de solos e estrutura fundiária;*  
*Presença de pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada;*  
*Áreas de nascentes de bacias hidrográficas;*  
*Concentração de Chácaras de Recreio já consolidadas;*  
*Presença de áreas com potencial turístico.*

*Art. 19 - Na Zona 5 devem ser observadas as seguintes diretrizes:*

*Promover a recuperação social e ambiental;*  
*Restringir a ocupação da região como eixo de expansão;*  
*Promover a gestão integrada das fronteiras municipais;*  
*Garantir o provimento de infraestrutura adequada e de equipamentos públicos compatíveis aos parcelamentos para fins urbanos a serem empreendidos;*  
*Promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas, visando equacionar os conflitos de uso e ocupação do solo;*  
*Respeitar os usos consolidados;*  
*Regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;*

*Impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;*  
*Promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;*

*Promover programas de geração de trabalho e renda e o acesso da população a estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades da região;*

*Compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;*

*Adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado;*

*Promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;*

*Programar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;*

*Compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola;*

*Compatibilizar o uso do solo agrícola e o meio ambiente;*

*Consolidar a agricultura familiar;*

*Promover o associativismo e o cooperativismo;*

*Promover trabalhos de educação ambiental na comunidade;*

*Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona de Produção Agrícola Sustentável os perímetros delimitados no Anexo – M2 desta Lei.*

### **SEÇÃO III**

#### **DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES**

*Art. 20 - As Áreas de Especiais Interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacarem determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, classificando-se em:*

*Área especial de interesse ambiental;*

*Área especial de interesse industrial;*

*Área especial de interesse urbanístico;*

*Área especial de interesse turístico;*

*Área especial de interesse social.*

*Art. 21 - Poderão ser criadas novas Áreas de Especiais Interesses por meio de Lei Municipal específica.*

*Subseção I*

*Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental*

*Art. 22 - As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.*

*Art. 23 - As Áreas Especiais de Interesse Ambiental estão localizadas em conformidade aos perímetros delimitados no Anexo – M3, integrante desta Lei, e incluem também as áreas:*

*Do Parque Ecológico;*

*Da Gruta;*

*Das imediações de aterros sanitários, num raio de 500 m (quinhentos metros) a partir do centro geométrico da área de implantação;*

*Dos rios, ribeirões, córregos e nascentes.*

*Subseção II*

*Das Áreas Especiais de Interesse Industrial*

*Art. 24 - As Áreas Especiais de Interesse Industrial são porções do território com concentração de atividades industriais localizadas nos perímetros delimitados no Anexo – M3 desta Lei.*

*Art. 25 - São objetivos nas Áreas Especiais de Interesse Industrial:*

*Potencializar e controlar o uso industrial exercendo o controle ambiental;*

*Incentivar a implantação de indústrias que complementem as cadeias produtivas locais e regionais.*

*Subseção III*

*Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico*

*Art. 26 - As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico são porções do território predominantemente edificadas, que, em função de sua importância histórica, paisagística e cultural, requerem tratamento específico, ou áreas que apresentem vantagem na implantação de algum regime urbanístico especial e estão localizadas nos perímetros delimitados no Anexo – M3 desta Lei.*

*Art. 27 - Os planos específicos definirão os limites e objetivos das Áreas de Especial Interesse Urbanístico propostas ou já declaradas.*

*Art. 28 - Quando o especial interesse for relativo à preservação de patrimônio paisagístico, cultural ou arquitetônico, deverão também ser fixados os parâmetros urbanísticos a vigorar na área e especificações para o mobiliário urbano.*

#### *Subseção IV*

#### *Área Especial de Interesse Turístico*

*Art. 29 - As Áreas Especiais de Interesse Turístico são porções do território com concentração de áreas que possuem potencial turístico.*

*Art. 30 - As Áreas Especiais de Interesse Turístico são as áreas identificadas no Anexo – M3 desta Lei.*

*Art. 31 - São diretrizes para as Áreas Especiais de Interesse Turístico:*

*Promover sua identidade específica em função de sua localização geográfica;*

*Alavancar programas e projetos de geração de trabalho e renda;*

*Incentivar atividades que contribuam para o desenvolvimento técnico e social e promovam a absorção da mão de obra residente no local;*

*Promover seus atrativos turísticos, como a proximidade de propriedades com interesse histórico, o artesanato local e os produtos caseiros;*

*Promover a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e de conservação da memória local;*

*Incentivar o plantio de espécies vegetais floríferas ou paisagisticamente atraentes ao longo das estradas e caminhos, incrementando o potencial dos atributos naturais e assegurando a visibilidade e a qualidade cênica paisagística da região.*

## **SEÇÃO IV**

### ***Das Áreas Especiais de Interesse Social***

***Art. 32 - As Áreas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda, classificadas em AEIS 1 e AEIS 2.***

***Art. 33 - As áreas definidas como AEIS 1 são aquelas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infraestrutura urbana e social, na qual se pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:***

***Reurbanização;***

***Remoção com reassentamento;***

***Regularização urbanística, física e fundiária;***

***Recuperação de imóveis degradados;***

***Provisão de infraestrutura, equipamentos sociais e culturais;***

***Espaços públicos qualificados, serviços e comércio de caráter local.***

***Parágrafo único. Ficam enquadradas como AEIS 1 os perímetros delimitados no Anexo – M3 desta Lei.***

***Art. 34 - As áreas definidas como AEIS 2 são compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social, dotados de infraestrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza.***

***§ 1º Ficam enquadradas como AEIS 2 os perímetros delimitados no Anexo – M3 desta Lei.***

***§ 2º Para efeito de regularização de construções edificadas em AEIS 2 implantadas no município até 31/12/2000, os parâmetros urbanísticos serão facultativos, desde que respeitadas as normas dos códigos sanitário e de obras.***

**Art. 35 - Poderão ser criadas novas Áreas Especiais de Interesse Social classificadas como 1 ou 2 por meio de Lei Municipal específica.**

**Art. 36 - Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social dos tipos 1 ou 2:**

**Poder Executivo;**

**Poder Legislativo;**

**Associações Habitacionais;**

**Associações de moradores de áreas passíveis de delimitação que estejam devidamente constituídas;**

**Proprietários de áreas passíveis de delimitação, a serem destinadas a AEIS 2.**

**Art. 37 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os assentamentos em AEIS 1, cujas ocupações não apresentem riscos ou, quando couber, reassentar a população moradora em outras áreas.**

**Art. 38 - O empreendimento destinado a regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, deverá ser precedido de Plano de Urbanização Específica de Interesse Social.**

**Art. 39 - O Plano de Urbanização para cada Área Especial de Interesse Social - AEIS, será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal após manifestação do CONDEPLAN deverá prever:**

**Índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta Lei.**

**Forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;**

**Fontes de recursos para a implementação das intervenções;**

**Plano de ação social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.**

**§ 1º Deverão ser constituídos em todas as AEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo,**

que deverão participar de todas as etapas do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Executivo propostas ao Plano de Urbanização de que trata este artigo.

§ 3º Para a implementação dos Planos de Urbanização das AEIS poderão ser utilizados recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, com parecer do CONDEPLAN.

Art. 40 - O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá possibilitar:

A preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, da infraestrutura básica e circulação de pedestres e veículos;

A regularização urbanística, física e fundiária;

A garantia da participação efetiva da comunidade envolvida e o usufruto da valorização urbanística.

Recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 41 - O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá definir e estabelecer, no mínimo, os seguintes parâmetros técnicos:

Dimensão da moradia, do lote mínimo e do lote padrão, em função da especificidade da ocupação já existente;

Larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento, garantindo a circulação de veículos, de transporte coletivo e de carga em pelo menos uma via, com distância compatível para acesso dos moradores;

Dimensionamento das áreas públicas;

Índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.

Art. 42 - Não serão objeto de regularização em AEIS 1 ou parte delas, áreas que apresentem as seguintes características, devidamente comprovadas por laudo técnico:

*Impróprias à urbanização;*

*Onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;*

*Risco geotécnico.*

*Que ocupe Área de Preservação Permanente (APP).*

*Parágrafo único. As ocupações descritas nos incisos anteriores deverão ser objeto de um Plano de Urbanização Específica de Interesse Social, em que as situações de risco sejam superadas por meio da remoção e relocação da população que deverá ter um atendimento habitacional adequado, ou pela execução de obras necessárias para eliminar o risco.*

*Art. 43- No caso de assentamentos já existentes até a publicação desta Lei, em áreas não edificantes ao longo de corpos d'água, quando não houver a possibilidade de relocação da população residente para outra área, será admitida a regularização desde que:*

*Sejam realizadas obras para adequação do sistema de drenagem;*

*Seja atestado por meio de Laudo Técnico que o assentamento e as áreas à montante e à jusante não sejam prejudicados por inundações, alagamentos ou enchentes após a urbanização;*

*A presença do assentamento não acarrete danos ambientais.*

#### **4. METODOLOGIA**

Para a elaboração do presente EIV utilizaram-se dados coletados e disponibilizados pelos contratantes; consultas bibliográficas, tais como livros e artigos técnicos; legislação municipal; legislação estadual; legislação federal; documentos temáticos.

Além disso, foram feitas visitas ao terreno e respectiva localidade destinados a implantação do empreendimento proposto, bem como aos órgãos públicos do município, como Prefeitura e Secretarias diversas.

##### **4.1. Área de Influência do Empreendimento**

#### 4.1.1. Área de Influência Direta – AID

Consiste na respectiva gleba destinada à sua instalação, bem como um raio de 300 metros de seu entorno, que engloba o sistema viário de acesso e edificações vizinhas, dos quais receberão influência direta dos impactos relacionados à sua implantação e operação.

Imagem 4 – Área de Influência do Empreendimento

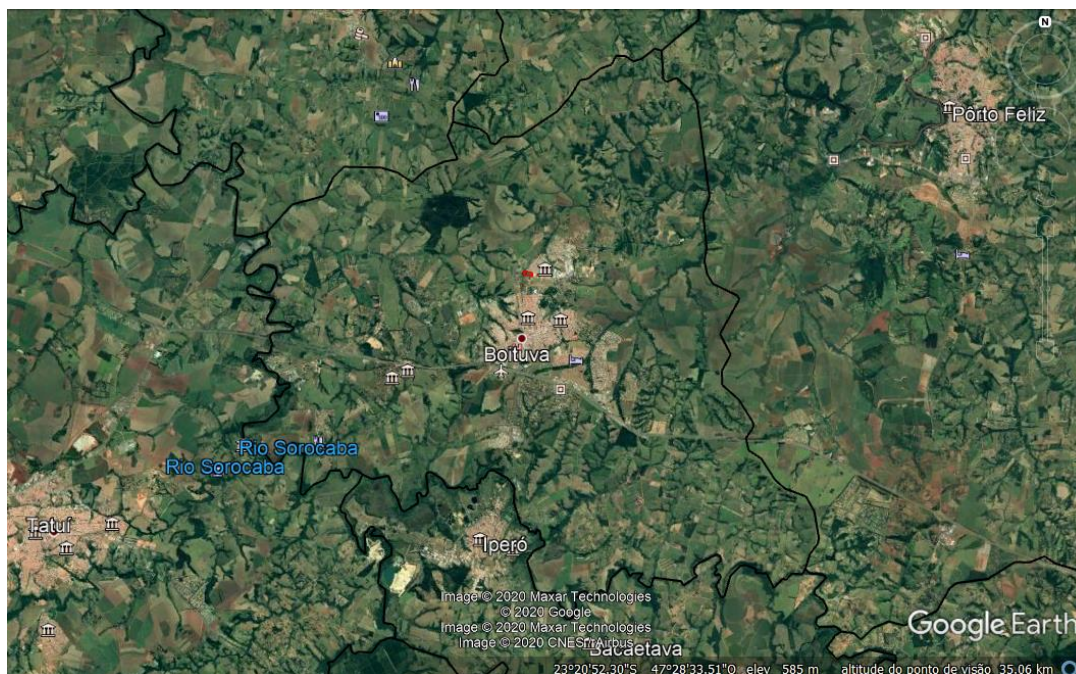


Fonte: Google Earth

#### 4.1.2. Área de Influência Indireta- AII

Consiste em todo o território abrangido pelo município de Boituva e as cidades limítrofes: Porto Feliz, Cerquilha, Tietê, Tatuí e Iperó.

Imagem 5 – Perímetro de Boituva



Fonte: Google Earth

## 5. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

A gleba em questão não apresenta fragilidade geológica constatada após sondagem no local. Não possui áreas alagadiças e o terreno original não sofreu ação de terraplenagem como aterro.

Quanto à geomorfologia, possui colinas amplas e patamares suavemente convexos apresentando os seguintes índices:

- Declividade: 0 a 30%;
- Rochas: Arenitos / Níveis argilosos e siltitos;
- Solos: Latossolos Vermelhos – textura médio argilosa.

Com hipsometria variando entre 625 a 586m, o local de modo geral não apresenta áreas vulneráveis, sendo que a gleba é cortada por córregos.

O clima da cidade de Boituva é considerado quente e temperado, a altitude: 637m acima do nível do mar, a Temperatura média: entre 19.3°C e 1168 mm é a pluviosidade média anual.

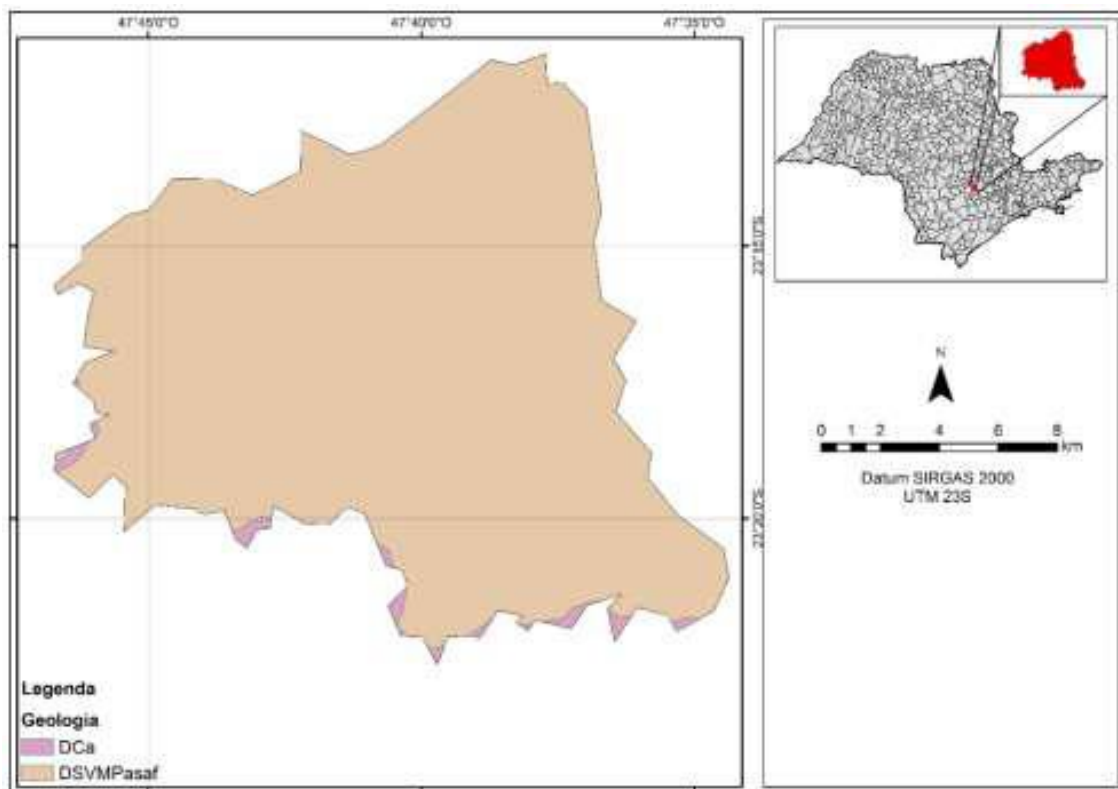
### 5.1. Aspectos Naturais

### 5.1.1. Geologia

Boituva está localizado sobre uma rocha sedimentar, de formação geológica (GEOBANK, 2015):

- DCa: Ambiente de planícies aluvionares recentes - Material inconsolidado e de espessura variável que da base para o topo é formado por cascalho, areia e argila;
- DSVMPasaf: Intercalações de sedimentos arenosos, siltico-argilosos e folhelhos.

Imagem 6 – Geologia de Boituva

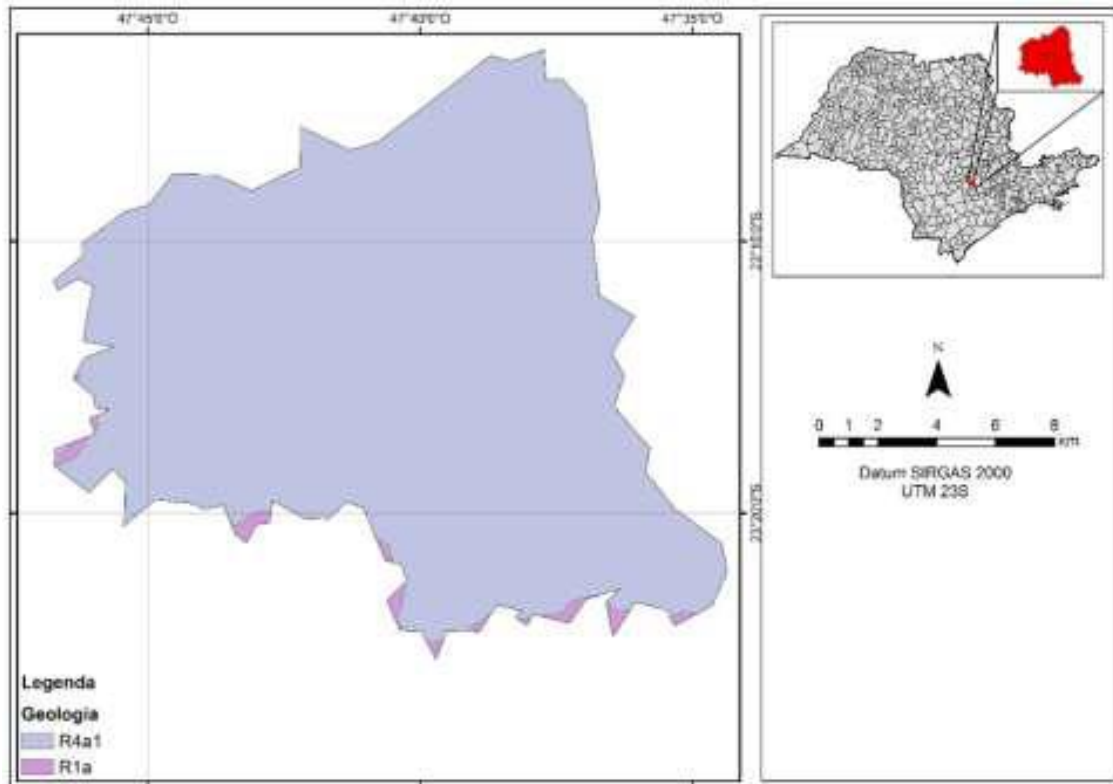


Fonte: JK Turismo, 2015.

### 5.1.2. Geomorfologia

O município de Boituva está inserido no chamado Domínio de Colinas Amplas e Suaves (R4a1) e em Planícies Fluviais ou Flúvio-lacustres (Ra1) (GEOBANK, 2015).

Imagem 7 – Geomorfologia de Boituva



Fonte: CONSÓRCIO PCJ, 2000.

### 5.1.3. Pedologia

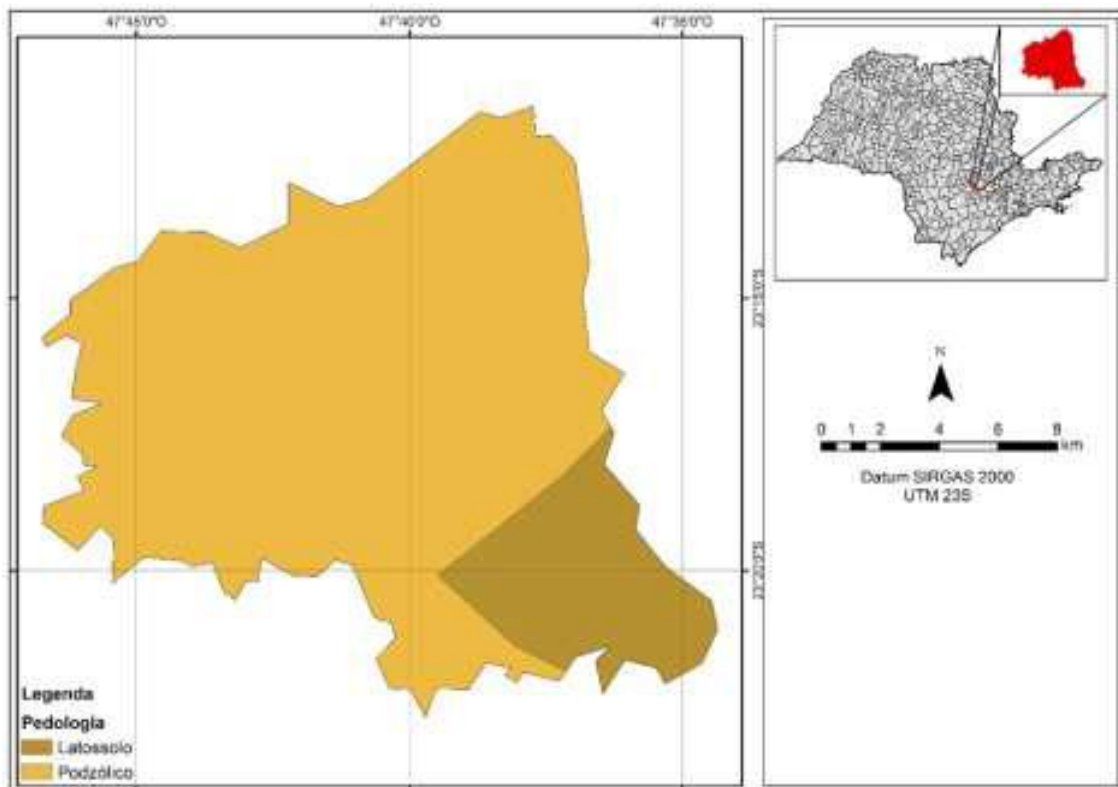
Pedologia um ramo da ciência do solo por meio da caracterização de sua formação, química, morfologia e classificação de solos, e em Boituva pode ser classificado como tendo:

- Solo podzólico: também conhecidos como argissolos, são solos minerais com nítida diferenciação entre as camadas ou horizontes, reconhecida em campo especialmente pelo aumento, por vezes abrupto, nos teores de argila em profundidade. Podem ser arenosos, de textura média ou argilosos no horizonte mais superficial. E apresentam cor mais forte (amarelada, brunada ou avermelhada), maior coesão e maior plasticidade e pegajosidade em profundidade, devido ao maior teor de argila. A fertilidade dos Argissolos é variável, dependente principalmente de seu material de origem. Sua retenção de água é maior nos horizontes abaixo da

superfície (subsuperficiais), que podem se constituir em um reservatório de água para as plantas (IAC, 2015).

- Latossolos: são solos minerais, homogêneos, com pouca diferenciação entre os horizontes ou camadas, reconhecido facilmente pela cor quase homogênea do solo com a profundidade. Os Latossolos são profundos, bem drenados e com baixa capacidade de troca de cátions, com textura média ou mais fina (argilosa, muito argilosa) e, com mais frequência, são pouco férteis (IAC, 2015).

Imagem 8 – Pedologia de Boituva.



Fonte: JK Turismo, 2015.

#### 5.1.4. Clima e Pluviometria

Boituva possui um clima temperado húmido com Inverno seco e Verão quente com temperaturas médias entre 17,1°C e 24,0°C (CEPAGRI, 2015). Quanto ao seu regime de chuvas, apresenta precipitações pluviométricas médias entre 25,6 e 58,0 mm nos meses mais secos, e entre 124,1 e 179,8 mm

nos meses mais chuvosos, tendo um acumulado anual que gira em torno de 1.072,4 mm (CEPAGRI, 2015).

### 5.1.5. Hidrologia

O município faz parte da Bacia do Sorocaba e Médio Tietê foi definida como a “unidade de gerenciamento de recursos hídricos” (UGRHI) – Tietê/Sorocaba pela lei nº 9.034/94 de 27/12/94, e dispõe sobre o plano estadual de recursos hídricos. Além disso, a Sabesp é a distribuidora de água da cidade.

A bacia está localizada centro-sudeste do Estado abrange área de 53 municípios, dos quais, 34 com sede em seu território e 19 possuindo apenas porções rurais. Essa Bacia foi subdividida em 06 sub – bacias: Médio Tietê Inferior, Médio Tietê Médio, Baixo Sorocaba, Médio Sorocaba, Médio Tietê Superior e Alto Sorocaba, respectivamente. O município está localizado na sub – bacia Médio Tietê Médio, a divisão está expressa na imagem abaixo.

Imagem 9 – Sub-bacias e Bacia do Sorocaba e Médio Tietê



Fonte: Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável

### **5.1.6. Cobertura Vegetal e Fauna**

A vegetação nativa de Boituva é a Capoeira, que representa 3,58% da área coberta de vegetação do município. Abaixo segue lista com as coberturas vegetais de Boituva:

- Mata 137,51ha (0,55%);
- Capoeira 886,61ha (3,58%);
- Total Nativo 1.024,12ha (4,13%);
- Reflorestamento 249,35ha (1,01%).

A vegetação nativa cobre 4,13 %, predominando as áreas de capoeira com aproximadamente 887 hectares. Entretanto, conforme aponta Novais et AL (2009), a cobertura vegetal de capoeira é uma vegetação secundária resultado da devastação da mata primitiva.

## **6. AVALIAÇÃO IMPACTO DE VIZINHANÇA**

A seguir será apresentado o estudo de Avaliação do Impacto de Vizinhança, contemplando os aspectos socioeconômicos do município de Boituva e região em estudo, a partir do cruzamento com os potenciais impactos positivos e negativos incidentes, decorrentes da implantação e operação do empreendimento do tipo Loteamento Residencial.

### **6.1. Uso e Ocupação Do Solo**

#### **6.1.1. Características Históricas de Boituva**

Boituva está localizada às margens da Rodovia Castello Branco – SP 280/BR 347 e pertence à Região Metropolitana de Sorocaba.

Teve seu início com a extinta Estrada de Ferro Sorocabana e com pequenos agricultores rurais que plantavam abacaxi, depois algodão e finalmente cana de açúcar.

Hoje conhecida como a Pérola da Castello Branco, se tornou uma cidade quase predominantemente industrial com foco em indústrias de componentes mecânicos e alimentícios.

E segundo levantamento realizado pelo SEADE (2015), o município de Boituva

possui grande representatividade no setor industrial, seguido do setor de agropecuária e de serviços.

Turisticamente é mundialmente por ser a Capital Nacional do Paraquedismo, e futuramente também do Balonismo por seu clima homogêneo que é propício à prática de ambos os esportes.

Estes esportes fizeram de Boituva uma cidade conhecida para famílias, principalmente paulistanas, para manterem suas casas de veraneio, que fomenta todo o comércio local, trazendo prosperidade a todo município.

Dados gerais do município de Boituva:

EMANCIPAÇÃO POLÍTICO-ADMINISTRATIVA: 6 de setembro de 1937

MUNICÍPIO DE ORIGEM: Porto Feliz

TERRITÓRIO: 248,954 km<sup>2</sup>

POPULAÇÃO 2010: 48.314 habitantes

POPULAÇÃO ESTIMADA 2017: 57.910 habitantes

DENSIDADE DEMOGRÁFICA 2010: 194,07 hab/km<sup>2</sup>

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

População: 60.997 habitantes (IBGE 2010 – estimativa para 2019)

População entre 06 e 14 anos na escola: 98,7%

População com acesso água clorofluoretada: 87%

Tabela 2 – Resumo das Características de Boituva

**POPULAÇÃO: 48.314 habitantes**

**POPULAÇÃO URBANA: 94 %**

Fonte: Censo Demográfico 2010.

**DENSIDADE DEMOGRÁFICA: 195 habitantes/km<sup>2</sup>**

**EXTENSÃO TERRITORIAL: 248 km<sup>2</sup>**

Fonte: IBGE Cidades 2010.

**PIB: 1.738.503 mil reais**

**PIB PER CAPITA: R\$ 35.976**

Fonte: IBGE Cidades 2010.

Fonte: <https://meumunicipio.org.br/perfil-municipio/3507001-Boituva-SP>

### **6.1.2. Uso e Ocupação do Solo na AID**

O uso e ocupação do solo atual da área em estudo é Zona de Especial Interesse Social – ZEIS, descrita como áreas do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda.

A cobertura vegetal, presente na maior parte de implantação do empreendimento, encontra-se totalmente descaracterizada, ou seja, o loteamento será implantado em áreas com ausência de vegetação arbórea natural. Na porção do terreno com presença de Área de Preservação Permanente – APP, foi implantado a área verde e sistema de lazer.

### **6.1.3. Empreendimento**

Conforme já descrito anteriormente, o empreendimento em análise consiste em um Loteamento, que será composto pelo total de 142 lotes residenciais, 04 ruas, 01 Área de Preservação Permanente – APP, 01 Área Verde, 01 Área de Lazer e 01 Área Institucional; ocupando uma área total de 48.841,00m<sup>2</sup>.

### **6.1.4. Zoneamento**

Conforme Anexo I – Mapas: Macrozoneamento da LC 2169/2011, o empreendimento está inserido na Macrozona de Qualificação Urbana.

De acordo com o art. 4º da LC 162/2008, a Macrozona de Qualificação Urbana é composta por áreas dotadas de infraestruturas, equipamentos públicos e de serviços públicos, apresentando maior densidade construtiva e populacional que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados, e é subdividida em: Zona Induzida – Zona 1; Zona Condicionada - Zona 2; e Zona Controlada Urbana - Zona 3.

A gleba a ser implantado o loteamento Residencial Zelinda está em zoneamento de Zona de Especial Interesse Social, conforme Anexo I – Mapas: Zoneamento, conforme apontado nas Diretrizes Municipais para parcelamento do solo emitida em 12 de março de 2018.

A Zona de Especial Interesse Social – ZEIS, são áreas do território destinadas a proporcionar condições de moradia de qualidade à população de baixa renda.

Na ZEIS, os lotes deverão ter testada mínima de 7,00m e área mínima de 140,00m<sup>2</sup>. O recuo frontal da edificação deverá ser de no mínimo 4,00m e os laterais e dos fundos de acordo com a legislação vigente. O índice de ocupação será de 0,80 e o coeficiente de aproveitamento básico de 2,5. A taxa de permeabilidade de 0,10.

#### **6.1.4.1. Potenciais Impactos**

##### **6.1.4.1.1. Impactos Positivos**

O Loteamento Residencial Zelinda será implantado com a finalidade de suprir o déficit habitacional de baixa renda do município de Boituva, promovendo infraestrutura de qualidade e expansão ao entorno que já possui as características de ZEIS e está sem oferta de novos lotes para o entorno.

Reaquecer o setor da construção civil, com a contratação de mão de obra qualificada e o fomento do comércio de materiais para a construção também é um ponto positivo, uma vez que existem programas estruturados para aquisição de terreno e construção nas instituições financeiras nacionais voltadas para o interesse social.

##### **6.1.4.1.2. Impactos Negativos**

Em relação ao uso do solo da área e entorno, trata-se de uma região com ocupações adensada, que remete ao modo de vida urbano bem consolidado, com alguns pontos de produção agrícola e extensas pastagens.

Por esse motivo pode-se dizer que o empreendimento proporcionará pequeno contraste com o entorno imediato.

Haverá um adensamento populacional, decorrente dos moradores/frequentes, fazendo com que haja um aumento pequeno no fluxo de pessoas e veículos no local.

## **6.2. Adensamento Populacional**

### **6.2.1. Aspectos Gerais**

A caracterização demográfica que segue, apresenta dados do município de Boituva, no que se refere aos aspectos territoriais, contagem populacional, distribuição da população, densidade demográfica, taxa anual de crescimento, entre outros; bem como número de domicílios permanentes e próprios.

### **6.2.2. Aspectos populacionais**

#### **6.2.2.1. População total**

A população de Boituva tem taxa média de crescimento anual de 4,54% segundo IBGE, referente ao período de 1991/2000. A população total segundo censo de 2010 é de 48.314 habitantes, mas a projeção, também do IBGE para 2019 é de 60.997 habitantes.

#### **6.2.2.2. Distribuição populacional segundo o gênero e localização**

A distribuição populacional por gênero segundo dados do SEADE no município, representa 50,30% homens e 49,70% as mulheres. A Tabela X dados populacionais segundo sexo e idade dos habitantes do município.

Tabela 3 – População de Boituva por Gênero e Faixa Etária

**Projeção da população por faixas etárias quinquenais,  
em 1º de julho**

**Município de Boituva - 2011**

 **IMPRIMIR**

Faixa Etária - Quinquenal	Homem	Mulher	Total
00 a 04 anos	1.762	1.676	3.438
05 a 09 anos	1.774	1.729	3.503
10 a 14 anos	1.968	1.929	3.897
15 a 19 anos	2.093	1.983	4.076
20 a 24 anos	2.355	2.241	4.596
25 a 29 anos	2.468	2.343	4.811
30 a 34 anos	2.257	2.197	4.454
35 a 39 anos	1.984	1.917	3.901
40 a 44 anos	1.763	1.742	3.505
45 a 49 anos	1.542	1.546	3.088
50 a 54 anos	1.306	1.338	2.644
55 a 59 anos	1.100	1.101	2.201
60 a 64 anos	811	909	1.720
65 a 69 anos	590	639	1.229
70 a 74 anos	440	469	909
75 anos e mais	506	669	1.175
<b>Total da Seleção</b>	<b>24.719</b>	<b>24.428</b>	<b>49.147</b>
<b>Total Geral da População</b>	<b>24.719</b>	<b>24.428</b>	<b>49.147</b>

Fonte: Fundação Seade.

Fonte: <https://produtos.seade.gov.br/produtos/projpop/index.php>

### **6.2.3. Empreendimento**

Após a implantação do loteamento serão no total 142 lotes de uso residencial a serem ocupados. A área total do empreendimento possui 48.841,00 metros quadrados, ou 4,8841 ha.

Considerando o uso residencial a que se destina o empreendimento, foram considerados 3,5 habitantes para cada domicílio (Índice de Ocupação – Ind. Oc.) conforme previsão do artigo 50, § 11 da Lei Complementar nº

2169/2011, demonstrando o número de habitantes e densidade habitacional, respectivamente:

$$\text{Hab} = n^{\circ} \text{ domicilios} * \text{Ind. Oc.}$$

$$\text{Hab} = 142 * 3,5$$

$$\text{Hab} = 497$$

A densidade habitacional inicial em estudo pode ser calculada como sendo o número de habitantes pela área total em hectares:

$$D = \text{Hab} / \text{Área por ha}$$

$$D = 497/4,8841$$

$$D = 102 \text{ hab/ha}$$

#### **6.2.4. Potenciais Impactos**

Os impactos devido ao adensamento populacional ocorrem em duas etapas distintas: durante a fase de implantação e durante a fase de ocupação/utilização pelos proprietários/moradores dos terrenos.

##### **6.2.4.1. Fase de Implantação**

Na fase de implantação a ocupação é temporária, com pequeno número de funcionários que permanecem no local apenas durante o dia, em horário de trabalho.

É também durante a fase de implantação que ocorre aumento no número de equipamentos, máquinas e veículos de grande porte no local do empreendimento.

Em relação à densidade demográfica, pode-se adiantar que a dinâmica populacional dos bairros considerados não será alterada durante o período de construção.

##### **6.2.4.2. Fase de ocupação/utilização**

Considerando que o empreendimento a ser implantado terá aproximadamente 497 habitantes, após a ocupação total dos lotes, os cidadãos aumentarão as demandas de transporte público, equipamentos de saúde,

segurança pública, educação e lazer, para atender esta nova demanda, o loteamento proporciona uma Área Institucional de 4.123,75m<sup>2</sup>, uma Área de Lazer de 2.502,51m<sup>2</sup>, uma Área Verde de 5.657,44m<sup>2</sup> e o Sistema Viário com 13.895,85m<sup>2</sup>, que serão devidamente doados à municipalidade para implantação de equipamentos que supram tal demanda.

### **6.3. Equipamentos Urbanos**

#### **6.3.1. Aspectos Gerais**

##### **6.3.1.1. Saneamento Básico:**

O saneamento básico no município de Boituva dispõe da administração de saneamento básico fornecido pela SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, com abastecimento de água, captação de águas pluviais e tratamento de esgoto.

##### **6.3.1.1.1. Abastecimento de Água**

De acordo com a Lei Municipal de Boituva n° 55/1974, a SABESP mediante contrato, possui concessão para execução, e exploração, com exclusividade, dos Serviços Públicos de Abastecimento de Água e os de Esgotos Sanitários do Município.

De acordo com o SEADE (2015), no ano de 2010, o nível de atendimento de abastecimento de água em Boituva é de 92,90% na área urbana. Entretanto, ao considerar tanto a população urbana quanto a rural, o nível de atendimento à população cai para 74,96% (SNIS, 2013).

Durante o ano de 2013 foram consumidos 2.885.600 m<sup>3</sup> de água, aproximadamente 191,72 litros/hab./dia, para manter o sistema de abastecimento foram gastos 2.613,61 MWh e foi feito um investimento de aproximadamente R\$ 903.035,28 mil reais (SNIS, 2013).

### **6.3.1.1.2. Esgotamento Sanitário**

O nível de atendimento da rede de esgoto do município é considerado alto, pois quase se equipara ao nível de atendimento do Estado, sendo que Estado registra um atendimento de 89,75% e Boituva apresenta 86,75%, considerando estes níveis para a área urbana (SEADE, 2015). Todavia ao considerar a população urbana e rural, tem-se que este nível de atendimento é de 75,60% (SNIS, 2013).

Boituva coleta 1.869.530 m<sup>3</sup>/ano de esgoto, tratando apenas 43% deste total coletado, sendo que para manter o sistema de efluentes foram necessários 808,59 MWh/ano e foi feito um investimento de mais de 6,8 bilhões reais (SNIS, 2013).

### **6.3.1.1.3. Coleta de Resíduos Sólidos**

Segundo levantamento realizado pelo SEADE (2015), a coleta de resíduos sólidos atende a 99,54% do município de Boituva, o que pode ser equiparado com o valor obtido para o Estado que é de 99,66%.

A empresa SANEPAV é uma empresa terceirizada, submetida à Secretaria de Obras e Serviços Públicos, que atende os serviços de coleta, transporte, destinação final, limpeza pública, varrição, e a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente através do departamento de Meio Ambiente gerencia o sistema de coleta seletiva o qual há uma parceria com a cooperativa de catadores de material reciclável Cooperera Boituva, pneus, pilhas e baterias. Além disso, Boituva também possui coleta de lixo eletrônico: bitucas de cigarro, pneus, pilhas/baterias, lâmpadas. (SANEX, 2015)

Em Boituva, 43% da população é atendida pela coleta diariamente, 55% com frequência com 2 ou 3 vezes por semana e apenas 1% da população é atendida com frequência de 1 vez por semana (SNIS, 2013), no ano de 2014 foram coletadas mais de 850 toneladas mensais de resíduos sólidos domiciliares (SANEX, 2015) os quais são destinados a um aterro sanitário privado, localizado no município de Iperó, no Estado de São Paulo.

Atualmente a coleta seletiva na cidade de Boituva é realizada em parceria com a Cooperativa de Catadores de Material Reciclável – Cooperera

Boituva, a qual conta com aproximadamente 16 cooperados, atende a 1900 residências, coleta aproximadamente 33 t/mês (SANEX, 2015).

De acordo com levantamento realizado pela empresa SANEX (2015), e 48% dos resíduos domésticos em termos de massa, e 26,2% em termos de volume configuram-se como matéria orgânica compostável (restos de comida e lixo de jardim). Esses resíduos contêm também em massa mais de 24,25% de materiais recicláveis, quais sejam: papéis (7,5%), embalagens longa vida (2%), metais (2,3%), vidros (5%) e plásticos (7,6%). Em termos de volume, mais de 42,2% desses resíduos domésticos constituem-se de papel e plásticos.

### **6.3.1.2. Drenagem Urbana**

Drenagem urbana é o conjunto de medidas que têm como finalidade a minimização dos riscos que a sociedade está sujeita e a diminuição dos prejuízos causados pelas inundações, possibilitando o desenvolvimento urbano da forma mais harmônica possível, articulado com as outras atividades urbanas. (MACHADO, 2004).

Segundo Tucci (2001), um dos principais, se não o principal problema de recursos hídricos no país é o impacto resultante do desenvolvimento urbano, tanto a nível interno dos municípios como a nível externo, exportando poluição e inundações para jusante.

Para minimizar esse impacto e promover o desenvolvimento sem comprometer a qualidade do escoamento e, conseqüentemente, a qualidade ambiental da região, deve-se utilizar de ferramentas como o Plano Diretor de Drenagem Urbana.

Esse plano é o conjunto de diretrizes que determinam a gestão do sistema de drenagem minimizando o impacto ambiental devido ao escoamento das águas pluviais. Na elaboração do PDDU deve ser mantida a sua coerência com as outras normas urbanísticas do município, com os instrumentos da Política Urbana e da Política Nacional de Recursos Hídricos.

### **6.3.1.3. Abastecimento de Energia Elétrica**

A energia elétrica de Boituva é fornecida pela Empresa CPFL Piratininga. De acordo com o SEADE (2015), em 2013 o consumo de energia elétrica do município de Boituva foi de 270.599 MWh, sendo que 66,87% deste consumo foi para a área industrial, 19,25% para a área residencial, 7,22% para a área de comércio e serviços, 4,41% para a iluminação e serviços públicos e apenas 2,25% para a área rural.

### **6.3.1.4. Empreendimento**

O loteamento Residencial Zelinda apresenta projetos de dimensionamento de todos os equipamentos urbanos acima listados para suprir a demanda que o empreendimento irá produzir, sendo um loteamento auto suficiente, para não sobrecarregar a rede de infraestrutura existente, consolidada e em uso na região.

A média do consumo diário de água pelos brasileiros varia entre 150 a 400 litros por pessoa, dependendo da região do país. Adotando-se a média de 200 litros/dia e o número previsto de 497 habitantes, o empreendimento terá um consumo de aproximadamente 99.400 litros por dia (ou seja, 4,1416667m<sup>3</sup>/h) quando estiver totalmente ocupado.

Em relação ao esgotamento sanitário serão adotadas as Diretrizes emitidas pela SABESP para implantação de rede de encaminhamento e tratamento de esgoto.

O consumo anual de energia por habitante está em geral relacionado com o padrão de vida da população. Hoje em dia, os países menos desenvolvidos do mundo, com 2,2 mil milhões de habitantes, têm um consumo anual de energia primária, per capita, 20 vezes menor do que o dos países industrializados (com 1,3 mil milhões de habitantes). No Brasil, o consumo de energia elétrica referentes às edificações corresponde à 22% de edifícios residenciais, 14% comerciais e 8% públicos.

Já em relação ao consumo de eletricidade para o empreendimento, tomando-se como base uma média diária de 8,0 kwh por habitante, o consumo diário aproximado será de 3.976kwh.

Em relação aos resíduos sólidos, o Brasil apresenta uma produção média per capita de 0,6 kg/hab/dia. Tomando-se essa média nacional, o empreendimento contribuirá com o aproximado a 298,2 quilos por dia na demanda municipal. Além do local ter possibilidade de coleta de duas vezes por semana.

#### 6.3.1.5. Potenciais Impactos

A implantação e operação do loteamento residencial acarretará no aumento do fluxo e de permanência de pessoas no local, o que reflete no aumento da demanda por infraestruturas urbanas. Empreendimentos residenciais consolidam-se como geradores de resíduos sólidos e efluentes líquidos diversos, assim como no consumo de água e energia elétrica, o que contribui para o aumento na demanda local.

Porém, os projetos de implantação do loteamento são suficientes para a mitigação dos impactos gerados.

### 6.4. Equipamentos Comunitários

#### 6.4.1. Aspectos Gerais

A caracterização dos equipamentos comunitários no município de Boituva visa apresentar informações relacionadas à saúde, educação e lazer.

Considerando o raio de aproximadamente 1km do entorno do empreendimento a ser implantado, segue tabela 4 com os equipamentos disponíveis e em funcionamento:

Tabela 4 – Equipamentos existentes no Entorno

Tipo de Equipamento	Nome	Distância	Endereço
Educação	EMEF Escola Profª Terezinha E. S. Sebastiani	725 m	Rua Antonio Penatti nº 100 – Res. Novo Mundo
Educação	CEI Creche Elvira Sartorelli Rosa <b>a ser ampliada</b>	660 m	Rua Antonio Penatti nº 50 – Res. Novo Mundo
Infraestrutur-tura	Reservatório da SABESP	600 m	Rua Antônio Penatti s/n – Res. Novo Mundo
Esporte/ Lazer	Ciclovía	347 m	Res. Novo Mundo

Transporte/ Segurança	Ponto de Ônibus e Posto Polícia Municipal	440 m	Rua João de Camargo – Res. Novo Mundo
Arte/Cultura	Oficina de Arte	450 m	Rua João de Camargo nº 130 A – Res. Novo Mundo
Educação/ Cultura	Biblioteca Pública Municipal de Boituva – Ramal Novo Mundo	450 m	Rua João de Camargo nº 130 – Res. Novo Mundo
Saúde	UBS Gerson Ferriello	530 m	Rua Carmela Tirabassi Coan nº 100 – Res. Novo Mundo
Arte/Cultura	Projeto Municipal Caena	550 m	Rua Carmela Tirabassi Coan nº 155 – Res. Novo Mundo
Educação	EMEF Eney de Oliveira Moraes Campos	450 m	Rua Orlando Maciel de Lima nº 101 – Res. Novo Mundo
Educação	EMEF José da Conceição Holtz	542 m	Rua Almério José Dorighello nº 714 – Res. Novo Mundo
Educação	CEI Creche Helena Mouro Nogueira	685 m	Rua Nelson Andrade s/n – Res. Novo Mundo
Ação Social	CRAS Centro de Referência Assistencial	800 m	Rua Nelson de Andrade s/n – Res. Novo Mundo

Fonte: Prefeitura de Boituva.

#### 6.4.1.1. Saúde

O sistema de saúde de Boituva possui 14 pontos de atendimentos públicos, sendo eles desde o Hospital São Luís, a postos de saúde e farmácias, listados baixo:

- Hospital São Luís;
- UBS IV Boituva Central;
- UBS III Santa Rita de Cássia;
- UBS III Vila Aparecida;
- UBS III Novo Mundo;
- UBS III GSP Life Boituva;
- UBS III de Lorenzi;
- UBS III Recanto Maravilha;
- Centro de Especialidades e Diagnósticos;
- Centro de Referência da Saúde da Mulher;
- CAPS – Centro de Atenção Psicossocial;
- Centro de Zoonoses;
- Secretaria Municipal de Saúde;
- Farmácia Central.

#### **6.4.1.2. Educação**

Boituva possui, em sua rede de ensino, 47 escolas, sendo que 31 são escolas municipais (Creches, ensino pré-escolar e ensino fundamental), 02 são escolas estaduais (ensino fundamental e ensino médio), 01 Instituto Federal, 02 Escolas Técnicas SENAI e ETEC, e 14 são escolas particulares. (SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DE SÃO PAULO, 2015).

De acordo com o Censo Escolar realizado pelo INEP em 2014, são 1.142 matrículas em creches, 1.545 estudantes matriculados em pré-escolas, 3.722 matrículas nos anos iniciais, 3.481 matrículas nos anos finais, 2.536 estudantes matriculados no ensino médio, 510 matrículas no EJA e 58 matrículas de educação especial. (QEDU, 2015)

A taxa de analfabetismo da população de 15 anos e/ou mais levantado pelo SEADE em 2010 foi de 4,92%.

Visto que a educação é o principal fator para o desenvolvimento o município investe na mesma, cuidando das escolas que possui e trazendo novas oportunidades como SENAI e ETEC.

#### **6.4.2. Empreendimento**

O entorno do empreendimento, conforme apresentado anteriormente, apresenta ocupações residenciais e áreas sem ocupação, que remetem ao modo de vida rural e urbano.

Como há um adensamento considerável, composto pelos loteamentos residenciais denominados Parque Residencial Novo Mundo e Jardim Paraíso, o empreendimento poderá ter sua demanda na área de equipamentos comunitários absorvidos e acrescentada a Área Institucional do próprio loteamento Residencial Zelinda para complementar a demanda estabelecida pela Prefeitura em tempo oportuno.

### **6.4.3. Potenciais Impactos**

A princípio, o empreendimento em questão não acarretará uma demanda significativa para os equipamentos comunitários do entorno imediatamente a sua implantação.

Na fase de operação, o aspecto que mais poderá receber um aumento a demanda é quanto à educação, que já apresentam déficit municipal para o entorno.

Em relação aos serviços de saúde, pode-se dizer que na operação do loteamento haverá um pequeno aumento na demanda nos estabelecimentos de saúde em geral, porém não haverá impacto significativo a nível municipal, uma vez que há estabelecimentos que atendem à demanda espontânea da população de Boituva.

## **6.5. Sistema Viário e Transporte Coletivo**

### **6.5.1. Aspectos Gerais**

O município de Boituva conta com uma importante Rodovia de âmbito estadual e nacional, a SP-280/BR-347 Rodovia Presidente Castello Branco, além da SP 129 que liga Porto Feliz a Tatuí, que são responsáveis pelos acessos aos municípios vizinhos.

### **6.5.2. Empreendimento**

O loteamento Residencial Zelinda atrairá veículos de permanência fixa, dos ocupantes dos lotes residenciais. Esses veículos utilizarão o sistema viário local como acesso e escoamento do tráfego. O sistema viário envolvido no acesso ao loteamento é formado por uma via estadual e algumas vias municipais.

A SP-280 fica cerca de 11 Km da área do empreendimento, já a SP 129 fica cerca de 850 m da área do empreendimento, ambas sendo rodovias de ligação intermunicipais, pavimentadas, ligando o município de Boituva aos demais bairros e cidades vizinhas.

Durante a implantação do empreendimento o movimento principal imposto às vias locais será de veículos de carga, transporte de materiais, máquinas e tratores.

Após a ocupação total do empreendimento, presume-se que existirão cerca de 284 veículos trafegando diariamente no empreendimento, de moradores, considerando uma média de 02 veículos por domicílio.

Quanto ao transporte coletivo, a empresa SANITUR, possui três linhas que atendem aos loteamentos vizinhos, saindo da Rodoviária diariamente a cada 40 min.

### **6.5.3. Potenciais Impactos**

A implantação do empreendimento vai gerar um incremento reduzido no tráfego local. O acesso ao empreendimento Residencial Zelinda não comprometerá o fluxo normal da via principal.

Esse movimento não terá a sua dinâmica alterada pelo empreendimento, uma vez que os acessos dos veículos ao loteamento serão pontuais e disciplinados através da sinalização de trânsito.

## **6.6. Área Interesse Histórico, Cultural e Paisagístico**

### **6.6.1. Aspectos Gerais**

#### **6.6.1.1. Histórico do Município**

Boituva está localizada entre os municípios de Sorocaba e Porto Feliz, por isso os primeiros relatos de habitantes são de índios das tribos Guaianazes nos arredores de Porto Feliz e pelos índios Carijós por Sorocaba. Os mesmos intitularam a área como M – Boituva, que em Tupi-Guarani quer dizer “muitas cobras”, devido ao grande número de espécies que havia no local. (Prefeitura de Boituva – Nossa História)

Por causa de sua localização o município beneficiou o mesmo, pois, de Porto Feliz saíam várias monções. Sendo assim, em Boituva foram construídos alguns bairros, pousadas descanso para viajantes, tropeiros e

mascates, foram construídos também caminhos para carros de boi, a fim de auxiliar no recolhimento da produção. (Prefeitura de Boituva – Nossa História)

Em meados do século XVIII e início do século XIX, começaram a se instalar algumas famílias, e assim alguns tropeiros foram ficando na região. Na metade do século XIX, alguns gaúchos começaram a chegar e iniciaram a produção agrícola e pecuária do local, mas a dificuldade em transportar a produção era um empecilho para o desenvolvimento da atividade. (Prefeitura de Boituva – Nossa História)

A inauguração da Ferrovia Sorocabana em 1882 auxiliou na distribuição dos produtos e na acessibilidade ao município, pois havia uma estação em Boituva. Por causa disso, foram criados pequenos hotéis, restaurantes e pensões. O crescimento da produção atraiu mais famílias para o município entre elas, as famílias Gianotti, Labronici da Bela Pieve Foxiana, Arruda Botelho, Miranda, Ribeiro e Monteiro. (Prefeitura de Boituva – Nossa História)

O Coronel Arruda Botelho conseguiu a criação do Distrito policial de Boituva, no Município de Porto Feliz, e a criação do Distrito de Paz, em 1906, quando doou à comarca, parte do terreno para o cemitério, no povoado. (IBGE, 2015)

Posteriormente, o setor agrícola continuou em crescimento e Boituva recebeu novas famílias que foram importantes para a sua civilização e ajudaram na construção da Primeira Capela que atualmente encontra-se no perímetro urbano do município. (Prefeitura de Boituva – Nossa História)

Boituva apresenta grande diversidade étnica. São índios, negros, italianos, austríacos, portugueses, sírios libaneses e alemães. As tradições e costumes deixados por esses povos são valorizados e conservados e na gastronomia, na arte e nas variadas atividades econômicas. (Prefeitura de Boituva – Nossa História)

### **6.6.1.2. Formação Administrativa**

Segundo o IBGE (2015a), o distrito foi criado com a denominação de Boituva, por Lei Estadual nº 1014, de 16 de outubro de 1906, no Município de Porto Feliz (IBGE, 2015).

Segundo as divisões administrativas do Brasil, referentes aos anos de 1911 e 1933, bem como a territorial datada de 31-XII-1936, o Distrito de Boituva pertence ao Município de Porto Feliz (IBGE, 2015a).

Elevado à categoria de município com a denominação de Boituva, por Lei Estadual nº 3045, de 06 de setembro de 1937, desmembrado de Porto Feliz.

Constituído do Distrito Sede, sendo que sua instalação se verificou no dia 01 de janeiro de 1938 (IBGE, 2015a).

No quadro anexo ao Decreto-lei Estadual nº 9073, de 31 de março de 1938, e no fixado pelo Decreto Estadual nº 9775, de 30 de novembro de 1938, para vigorar no quinquênio 1939-1943, Boituva figura, unicamente, com o Distrito da Sede (IBGE, 2015a).

De acordo com o Decreto-lei Estadual nº 14334, de 30 de novembro de 1944, que fixou o quadro da divisão territorial judiciário-administrativa do Estado de São Paulo, em vigor no período 1945-1948, Boituva passou a abranger o novo Distrito de Iperó, constituído com partes dos territórios dos Distritos de Boituva e Araçoiaba da Serra (ex-Campo Largo), dos Municípios destes nomes. Assim por força do citado decreto, o Município de Boituva compõe-se dos Distritos de Boituva e Iperó (IBGE, 2015a).

A lei Estadual nº 8092, de 28 de fevereiro de 1964, desmembra do Município de Boituva o Distrito de Iperó. Em divisão territorial datada de 31-XII-1968, o município é constituído do Distrito Sede. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 15-VII-1999 (IBGE, 2015a).

### **6.7. Poluição Sonora, Atmosférica e Hídrica**

### **6.7.1. Aspectos Gerais e Potenciais Impactos**

A implantação do empreendimento Residencial Zelinda produzirá emanações sonoras durante a fase das obras de infraestrutura quanto a presença de máquinas de grande porte, caminhões, tratores e escavadeiras.

A implantação do empreendimento produzirá também emanação atmosférica de fumaça de motores de máquinas, tratores, caminhões e veículos diversos, além de materiais particulados da construção civil.

### **6.7.2. Empreendimento**

#### **6.7.2.1. Emissões de ruídos**

As emanações sonoras oriundas da implantação do Loteamento alcançarão os arredores constituído pelas áreas com ocupação residencial apenas nos dias úteis e no horário comercial.

Durante a ocupação e uso dos lotes do empreendimento, cada atividade a se instalar deverá ter sua emanação sonora avaliada para necessidade de possíveis controles específicos a serem adotados conforme previsão dos anexos que versam o assunto, da Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LC nº 2169/2011).

### **6.7.3. Medidas Mitigadoras**

O ruído deve ser evitado pelos trabalhadores e funcionários que operam as máquinas e equipamentos através do cumprimento dos horários, normas de segurança do trabalho e utilização de EPI's (Equipamentos de Proteção Individual) para tarefas em ambientes ruidosos.

A poluição hídrica por contaminação do lençol freático durante a operação dos lotes será evitada com o tratamento adequado dos efluentes gerados pelas atividades desenvolvidas.

A regulagem e manutenção dos motores evita a produção de gases poluentes como o monóxido de carbono em níveis acima dos permitidos para motores a combustão.

## **6.8. Iluminação e Ventilação**

### **6.8.1. Aspectos Gerais**

Como a atividade principal em questão é o parcelamento do solo, não haverá edificação construída que cause interferências na iluminação ou na ventilação local.

As edificações com volume construído que possam causar alguma influência nas ocupações próximas do empreendimento, serão construídas após a conclusão do empreendimento e deverão ter aprovação da Prefeitura por meio da repartição competente de emissão de alvará de construção que presará o atendimento das regras de construção pertinentes ao Código de Obras Municipal.

## **6.9. Paisagem Urbana**

### **6.9.1. Aspectos Gerais**

O empreendimento será implantado no bairro Água Branca e Cabreúva.

A paisagem próxima ao empreendimento é caracterizada por ocupações residenciais de alta densidade ocupacional, sistema viário municipal de acesso com pavimentação e sistema público de drenagem de águas pluviais

O gabarito máximo observado no entorno de 150m do empreendimento é de imóveis com 02 pavimentos.

### **6.9.2. Empreendimento**

O empreendimento composto por 142 lotes residenciais será predominantemente unifamiliar.

### 6.9.3. Potenciais Impactos

A alteração mais significativa na paisagem se dará pela inserção de edificações unifamiliares de dois pavimentos no loteamento, se destacando da paisagem existente, o que já é uma tendência no entorno.

### 6.10. Impactos socioeconômicos

Após avaliação dos potenciais impactos decorrentes da implantação e operação do empreendimento do tipo loteamento de uso residencial, com as variáveis socioeconômicas direta ou indiretamente afetadas foram descritos os impactos positivos e negativos de maior magnitude, identificados e analisados pelo presente EIV.

A seguir será apresentado um quadro com as ações impactantes de maior relevância, os potenciais impactos positivos e negativos e suas características espaciais e temporais, bem como a proposição de medidas mitigadoras, no caso dos impactos negativos.

#### IMPACTOS POSITIVOS

AÇÕES	IMPACTOS	CARACTERÍSTICAS	INCIDÊNCIA
Incremento ao mercado imobiliário	Aumento na oferta de imóveis	Permanente	No local do empreendimento e no município
Lotes de qualidade para ZEIS	Disponibilizar imóveis de qualidade ao mercado imobiliário	Permanente	No local do empreendimento e no município
Aumento na demanda de áreas públicas	Ampliação do Sistema Viário, criação de Área de Lazer e Área Institucional	Permanente	No local do empreendimento
Preservação do meio ambiente	Preservação e restauração de APP existente	Permanente	No local do empreendimento

## IMPACTOS NEGATIVOS

AÇÕES	IMPACTOS	CARACTERÍSTICAS	INCIDÊNCIA	MEDIDAS MITIGADORAS
Mobilidade Urbana	Aumento de tráfego de veículos pesados	Temporário	No local do empreendimento	Ordenamento do tráfego no período das obras
Ocupação dos lotes	Aumento da demanda por infraestrutura	Permanente	No local do empreendimento	Execução das obras de infraestrutura conforme projetos aprovados
Construção de novas edificações	Poluição visual e resíduo de obra	Temporário	No local do empreendimento	Autorização de obras particulares mediante projeto aprovado e emissão de alvará de construção

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A atividade requerida de loteamento de uso residencial está de acordo com as diretrizes do parcelamento, uso e ocupação do solo proposto para a localidade, atendendo à Lei Complementar nº 2169/2011.

Em geral, pode-se dizer que a implantação do empreendimento Residencial Zelinda ocasionará poucas interferências, gerando impactos de caráter negativo sobre a área de influência direta e para o município de Boituva, uma vez que já são consolidados 1.806 unidades habitacionais (1.092 lotes do Pq. Res. Novo Mundo, 414 lotes do Jardim Paraíso e 300 apartamentos do Condomínio Villagio da Oliveiras) na localidade e o empreendimento a ser implantado, com seus 142 lotes representa um aumento de aproximadamente 0,08% das unidades habitacionais atual.

Os impactos positivos na área de influência direta - AID decorrem da ampliação da infraestrutura para instalações residenciais e institucionais a serem implantadas.

Ressalta-se que o empreendimento contemplará 01 Áreas Verde, 01 Sistema de Lazer e 01 Área Institucional, a serem utilizadas pela Prefeitura Municipal.

Existe déficit habitacional em Boituva para unidades de Especial Interesse Social, e o lote com testada de 7,00m e 140,00m<sup>2</sup> é o tamanho ideal para atender essa demanda com maior qualidade do que o terreno usualmente utilizado em outros municípios de 125,00m<sup>2</sup> para estes casos.

Desta forma, o loteamento Residencial Zelinda, além de colaborar para o desenvolvimento da cidade com a oferta de lotes, também prima por qualidade de infraestrutura e com a preservação do desenvolvimento sustentável contemplando ações que preservam o meio ambiente e com áreas públicas que suprem a subsistência da população gerada pelo empreendimento.

## 8. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS



Talita Galhardo Nascimento

Arquiteta e Urbanista

CAU: A70123-8 - RRT:

End.: Av. Ver. José Angelo Biagioni nº 660, sala 308, Centro,  
Boituva/SP – Boituva Park Shopping

Contato: talita.suedarquitectura@gmail.com - 15 99610-1119



Plinio Donizeti Pauluci

Engenheiro Civil

CREA: 5061397194 - ART: 28027230200765405

End.: Rua Acácio Manoel da Silva Viana nº 32, Centro, Boituva/SP

Contato: pliniopauluci@hotmail.com - 15 97404-1465

## 9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOITUVA. Lei Complementar nº 1730, de 04 de outubro de 2006. Institui o Plano Diretor de Boituva.

BOITUVA. Lei Complementar nº 2169, de 14 de outubro de 2011. Institui a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Boituva.

BOITUVA. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Departamento de Turismo do Município de Boituva. Produto 01 – Inventário: Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável– (PDITS) – Boituva/SP.

CAPOBIANO, J.P.R. Mata Atlântica: conceito, abrangência e área original. In: SCHAFFER, Wigold Bertoldo; PROCHNOW, Mirian, et al. (Org.). A Mata Atlântica e você: como preservar, recuperar e se beneficiar da mais ameaçada floresta brasileira. Brasília: APREMAVI, 2002. p. 111-123.

EMBRAPA. 1999. Sistema brasileiro de classificação de solos. Rio de Janeiro, EMBRAPA.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Banco de Dados Municípios Brasileiros. Disponível em: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Acesso em: 23/07/2020.

IBGE. (1992). Santos, V. R., ed. Manual técnico da vegetação brasileira, IBGE.

VELOSO, H. P.; RANGEL FILHO, A. L. R.; LIMA, J. C. A. Classificação da vegetação brasileira, adaptada a um sistema universal. Rio de Janeiro, IBGE. 1991.