



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

LEI COMPLEMENTAR N° 561 de 26 de SETEMBRO DE 2007
DECRETO N° 339 de 01 de OUTUBRO DE 2007

Empreendimento: HEMAVISION IVD DO BRASIL LTDA.
Endereço: AV. CORONEL DANIEL PELUSO, 777 – DISTRITO INDUSTRIAL SÃO JOÃO DEL REY
– BRAGANÇA PTA – SP



ÍNDICE

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	3
2.1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO	4
2.2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE, OBJETIVO E OUTRAS INFORMAÇÕES.....	32
2.2.1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE E OBJETIVOS	32
2.3. ADENSAMENTO POPULACIONAL.....	40
2.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	41
2.5. CLASSIFICAÇÃO DA VIZINHANÇA E DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	43
2.6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	48
3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA.....	50
4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL	51

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. SÍNTESE DOS RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO DE IMPACTO SOBRE A VIZINHANÇA.....	52
1.1. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO	55
1.2. SISTEMA VIÁRIO.....	55
1.3. INFRA-ESTRUTURA	56
2. PROPOSTA DE MEDIDAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS NEGATIVOS	57
3. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL	57
4.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	57
5. ANEXOS	58

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. INFORMAÇÕES GERAIS

ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO:			
FABRICAÇÃO DE MATERIAIS PARA MEDICINA E ODONTOLOGIA			
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
PROPRIETÁRIO:		CNPJ:	
HEMAVISION IVD DO BRASIL LTDA.		58.168.534/0001-01	
ENDEREÇO:			
AV CORONEL DANIEL PELUSO, 777 – DISTRITO INDUSTRIAL SÃO JOÃO DEL REY – BRAGANÇA PTA – SP			
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	UTM - S	UTM - E	
	7462926	342400	
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO (Hrs.):		DÍAS DE FUNCIONAMENTO:	FONE:
08:00 ÀS 18:00 HORAS		2ª À 6ª	(11) 98532-1716
Nº DE FUNCIONÁRIOS:	RESPONSÁVEL LEGAL E PESSOA DE CONTATO:		TELEFONE:
3	SAMIR GUIMARAES HAKIM		(11) 98532-1716
IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO EIV/RIV			
NOME:		QUALIFICAÇÃO:	Nº DO REGISTRO DE CLASSE:
TOBIAS SOARES BÁDUE		ENG. CIVIL	5063282264
ENDEREÇO:		TELEFONE:	
TRAVESSA ARACY, 16 – TABOÃO – BRAGANÇA PTA – SP		(11) 99858-1053	

NOTAS:

- (1) E-MAIL EMPREENDEDOR: samir@blutextil.com.br
 (2) E-MAIL RESPONSÁVEL TÉCNICO: tb_badue@hotmail.com

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

TABELA 1 - CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL QUANTO PLANO DIRETOR E CÓDIGO DE URBANISMO	
PLANO DIRETOR – ANEXO I – MAPA 1 (MACROZONEAMENTO)	MZU - MACROZONA URBANA
PLANO DIRETOR – ANEXO I – MAPA 2 (ZONEAMENTO)	ZDE 2 – ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 2
TIPO DE VIA	URBANA COLETORA

2.1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO:

Empreendimento implantado na cidade de Bragança Paulista, classificada por Lei Estadual como Estância Climática. Integra o Planalto Atlântico (Serra da Mantiqueira), faz limites com os seguintes municípios: Atibaia, Itatiba, Jarinú, Morungaba, Pedra Bela, Pinhalzinho, Piracaia, Tuiuti e Vargem. Distante 88 Km, da capital do estado, sua posição geográfica é privilegiada, pois fica no meio do triângulo formado pelo Vale do Paraíba, a cidade de São Paulo e Campinas/Jundiaí, assim sendo, sua vocação para operações logísticas é inegável.

As regiões geográficas no Brasil estão subdivididas em intermediárias e imediatas tal subdivisão foi definida pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Bragança Paulista define uma região Imediata, conforme tabela e mapas abaixo.

TABELA 2 – POPULAÇÃO E ÁREA DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO GEOGRÁFICA IMEDIATA DE BRAGANÇA PAULISTA		
MUNICÍPIOS	POPULAÇÃO (IBGE 2019)	ÁREA (Km²)
ATIBAIA	142.761	479
BOM JESUS DOS PERDÕES	25.448	108
BRAGANÇA PAULISTA	168.668	513
JOANÓPOLIS	13.220	374
NAZARÉ PAULISTA	18.524	326
PEDRA BELA	6.093	159
PINHALZINHO	15.207	155
PIRACAIA	27.303	386
SOCORRO	41.005	449
TUIUTI	6.894	127
VARGEM	10.537	143
TOTAL	475.660	3.219



FIGURA 1 – LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO GEOGRÁFICA IMEDIATA DE BRAGANÇA PAULISTA NO MAPA DO ESTADO DE SÃO PAULO (FONTE: WIKPÉDIA).

Região Imediata de Bragança Paulista



FIGURA 2 – MAPA DA REGIÃO GEOGRÁFICA IMEDIATA DE BRAGANÇA PAULISTA (FONTE: WIKPÉDIA).



A Região Geográfica Imediata de Bragança Paulista, é uma das 53 Regiões Imediatas do estado de São Paulo. E é uma das 11 Regiões Imediatas, que compõem a Região Intermediária de Campinas. Confronta com as seguintes Regiões Imediatas: São José dos Campos, São Paulo, Jundiaí, Campinas, Amparo e Pouso Alegre (MG).

Tem o título de “Cidade Poesia”, por seu patrimônio natural, assim como Roma, é circundada por sete colinas, sombreando seus vales.

Quanto a localização geográfica segue as coordenadas.

- Paralelo 22°58' – Latitude Sul
- Meridiano 46°38' – Longitude Oeste
- Greenwich ao sul do Trópico de Capricórnio

Quanto ao relevo a altitude padrão é de 852 metros (variando entre as áreas de várzea com altitude de 750 metros, áreas de morros com altitude de 900 metros e áreas de serras e picos com altitudes entre 1200 a 1300 metros, destinadas além da ocupação urbana a rizicultura, plantações de café, agricultura de subsistência e pastagens). Quanto ao seu território, possui área de 51258 Hectare, a população é de 176.811 habitantes (IBGE 2022), resultando em uma densidade populacional de 3,45 habitantes por hectare. Temperatura máxima e mínima medial anual (°C), 22,4 e 12 respectivamente. Precipitação anual (mm): 1397. Sendo o clima predominante o subtropical, classificado como úmido mesotermal, com estação seca no inverno.

Vegetação formada em parte por formações arbóreas secundárias, apresentando resquícios de três tipos básicos: mata atlântica, cerrados e floresta subtropical. A fauna e flora remanescente da Mata Atlântica, são observadas em dois parques municipais: o Parque Petronila Markowicz, área pública e protegida, que fica na entrada da cidade, e o Parque Estação Ecológica Caetê. Observamos nesse ecossistema algumas espécies em extinção, como a onça-parda e a jaguatirica.

Destacamos os recursos hidrográficos da Estância Climática de Bragança Paulista, composto pelos seguintes rios: Rio Jaguari, Ribeirão Lavapés, Ribeirão Anhumas, represa Jaguari-Jacareí (integrante do Sistema Cantareira) com 50 km² de área coberta e 2,5 bilhões metros cúbicos de água.

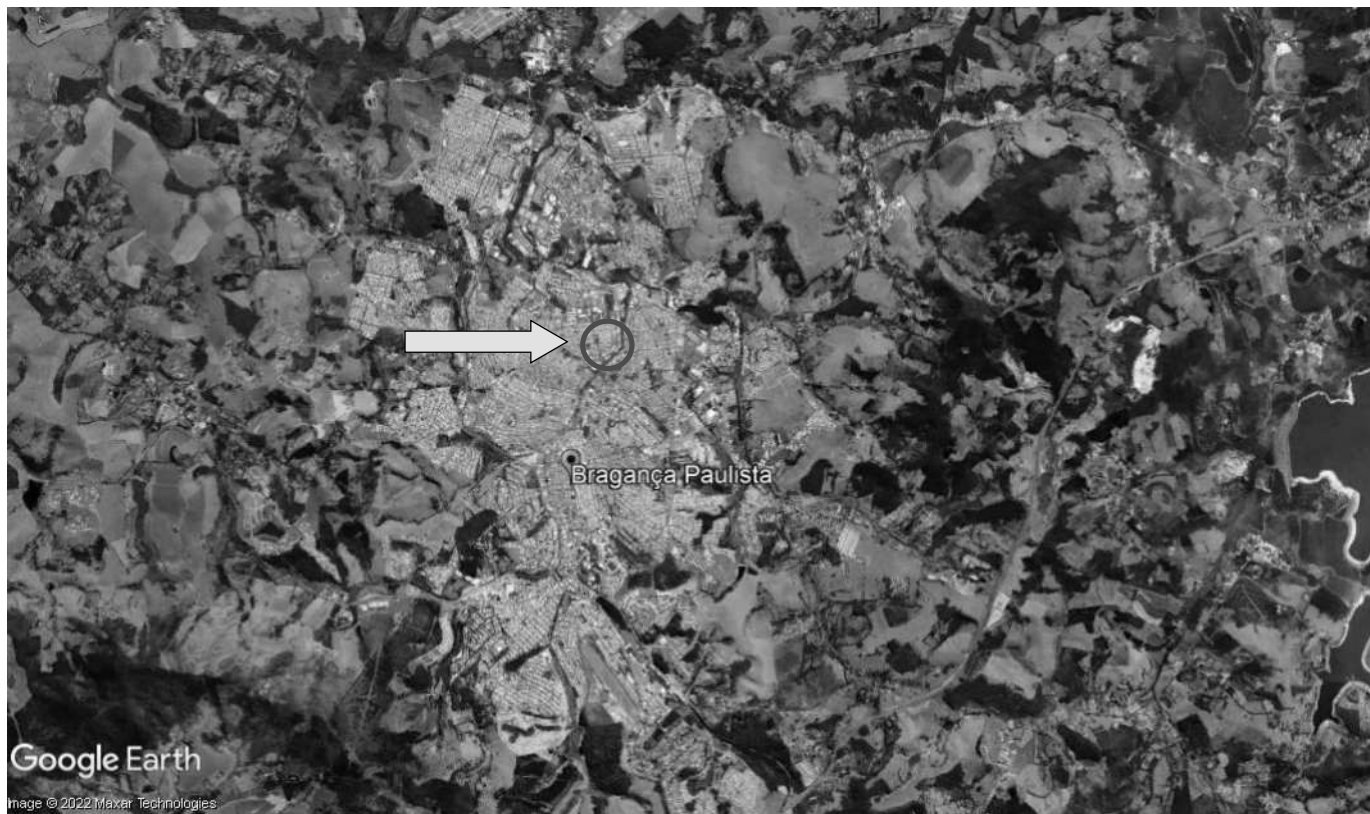


FIGURA 3 – IMAGEM AÉREA DE BRAGANÇA PAULISTA, E INDICAÇÃO DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO E ENTORNO (FONTE: Google Earth).



FIGURA 4 – IMAGEM AÉREA LOCAL DO EMPREENDIMENTO (FONTE: Google Earth).

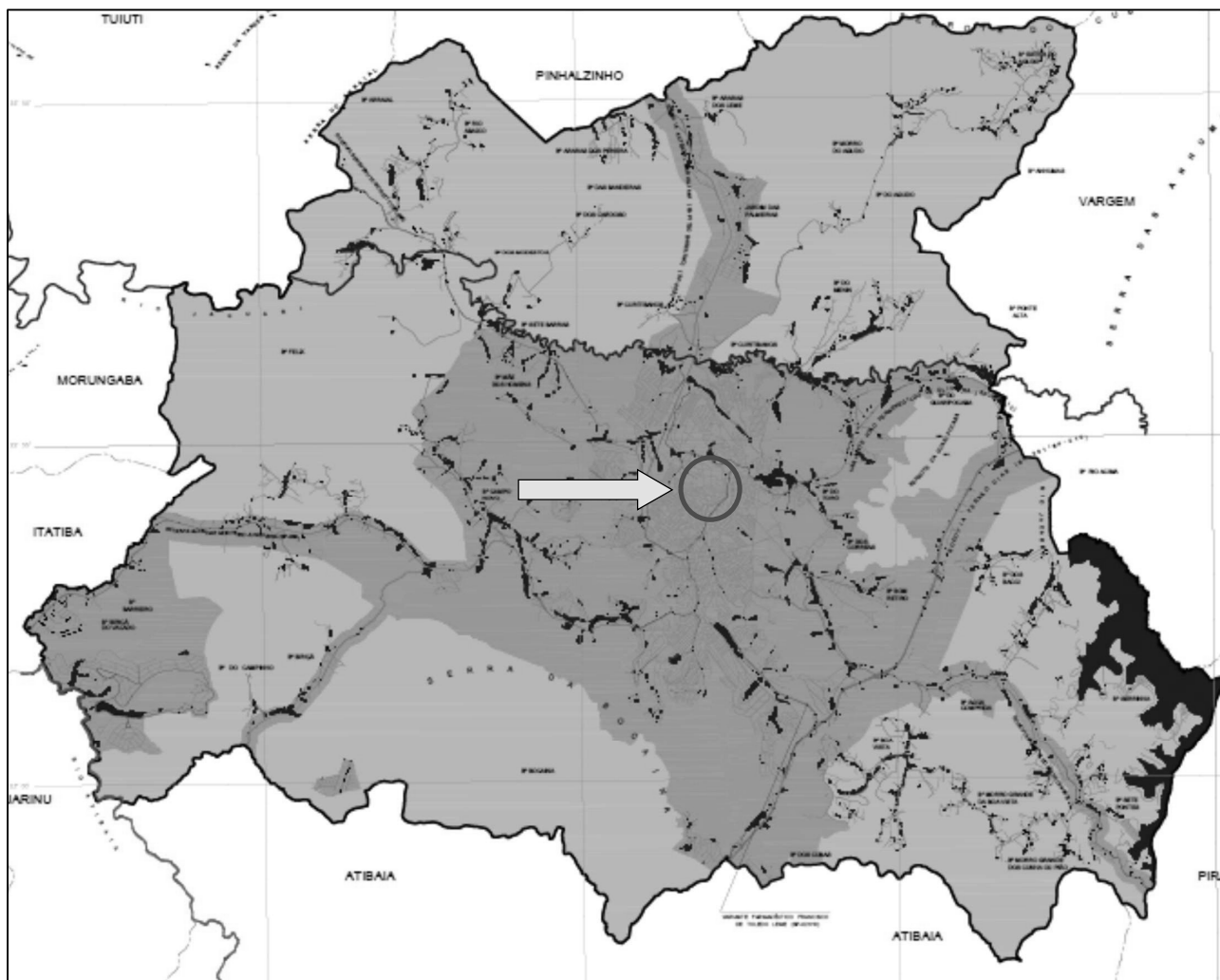
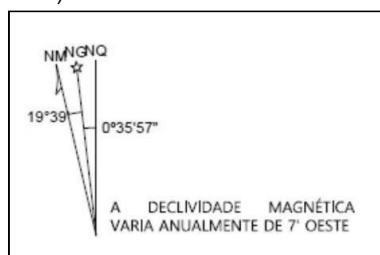


FIGURA 5 – Localização do empreendimento e entorno no Anexo I – Mapa 1 – Macrozoneamento (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



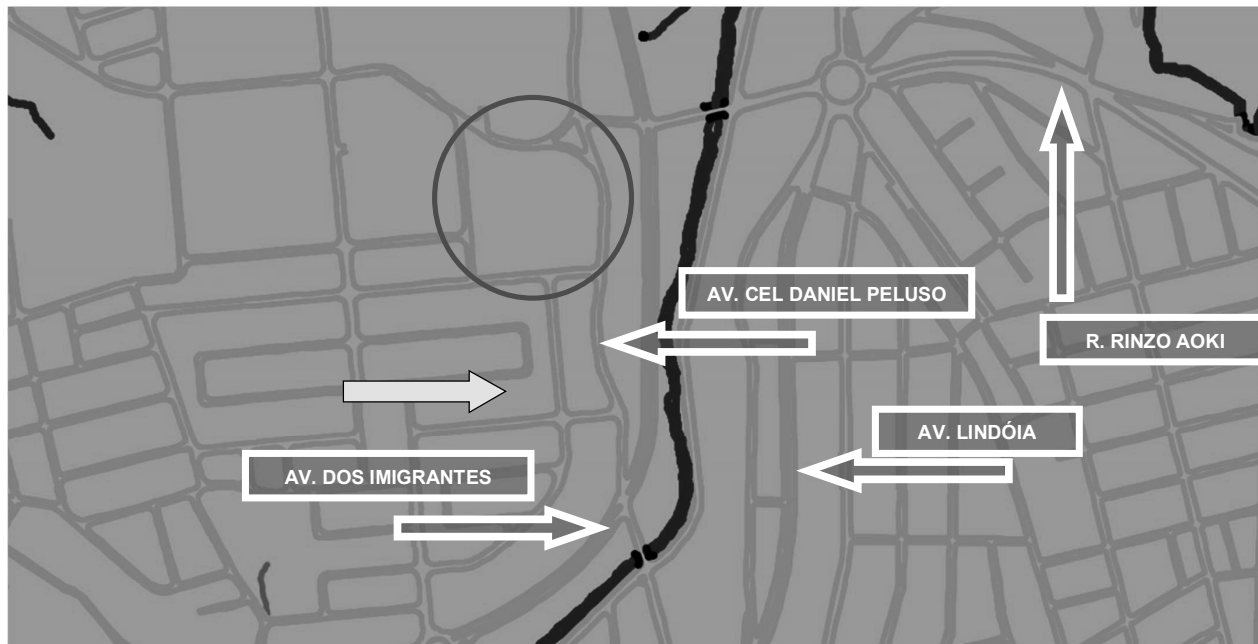


FIGURA 6 – Localização do empreendimento na Macrozona Urbana (MZU) (Parcial do Anexo I – Mapa 1 – Macrozoneamento) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

LEGENDAS	
	Principais Rodovias
	Limite Municipal
	Corpos d'água
	Arruamento
	Coordenadas Geográficas
	MZR - Macrozona Rural
	MZU - Macrozona Urbana

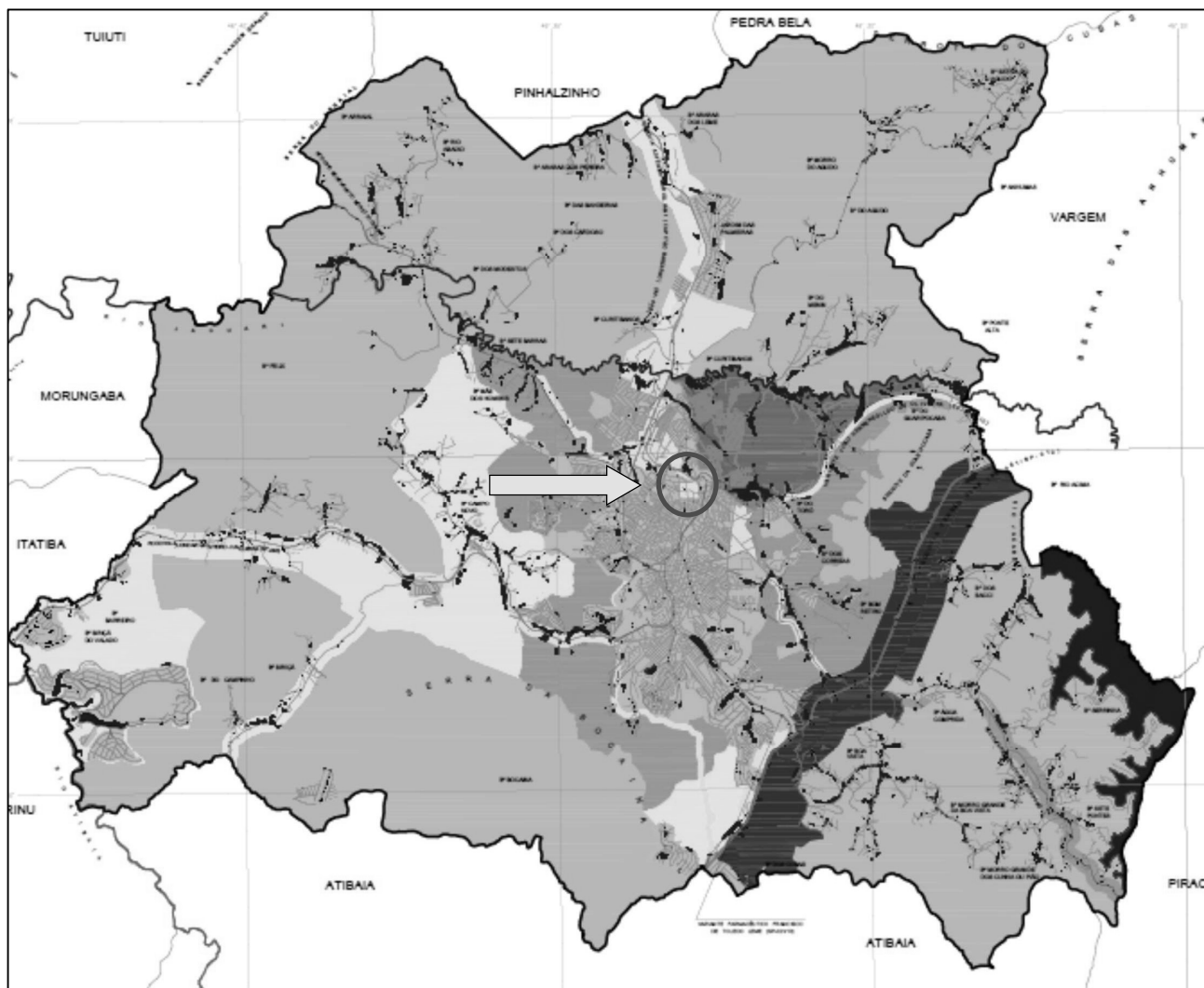
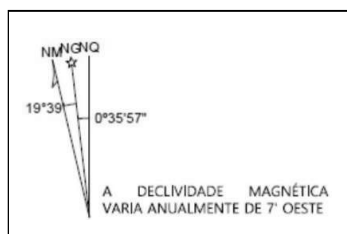


FIGURA 7 – Localização do empreendimento no Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



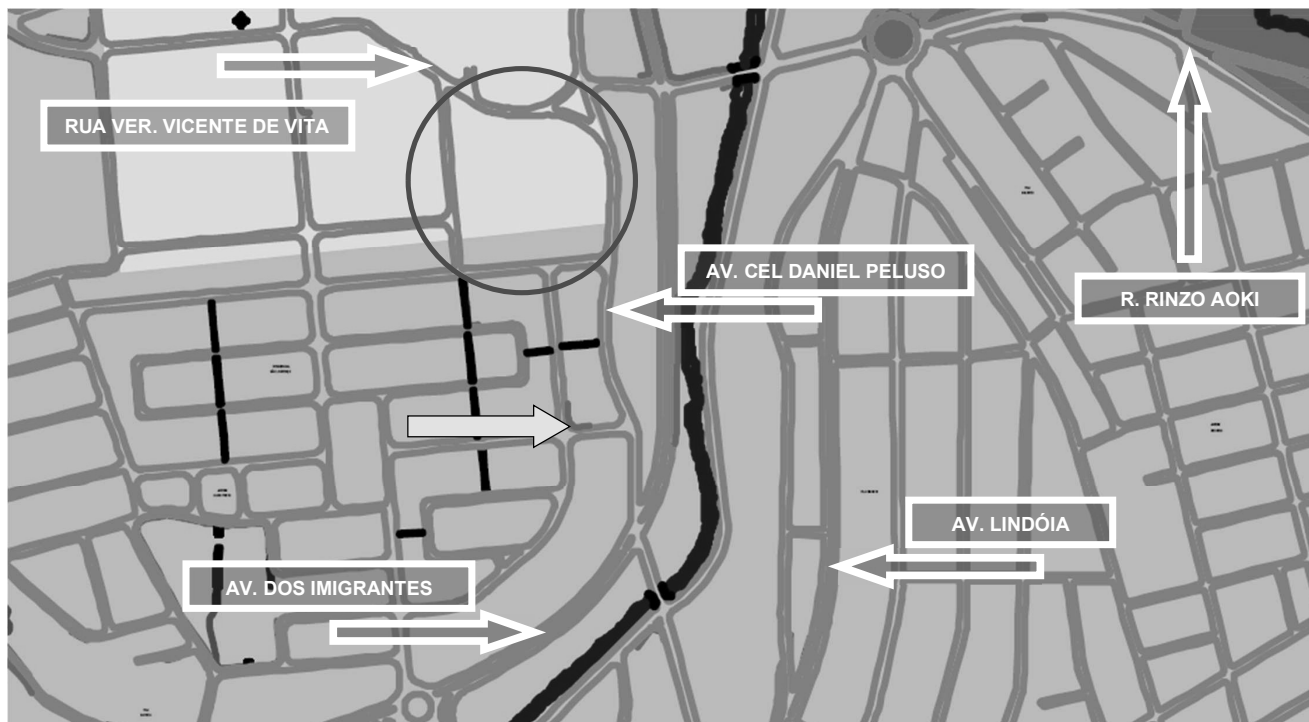


FIGURA 8 – Localização do empreendimento na Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE 2) (Parcial do Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

LEGENDAS	
	Principais Rodovias
	Limite Municipal
	Corpos D'água
	Arruamento
	Coordenadas Geográficas
	ZDU 1 - Zona de Desenvolvimento Urbano 1
	ZDU 2 - Zona de Desenvolvimento Urbano 2
	ZDU 3 - Zona de Desenvolvimento Urbano 3
	ZDE 1 - Zona de Desenvolvimento Econômico 1
	ZDE 2 - Zona de Desenvolvimento Econômico 2
	ZEU - Zona de Estruturação Urbana
	MZR - Macrozona Rural



O imóvel a ser implantado o empreendimento, localiza-se na Macrozona Urbana (MZU) (Anexo I – Mapa 1 – Plano Diretor), e na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE 2) (Anexo I – Mapa 2 – Plano Diretor) (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020), em uma Via Urbana Coletora.

Embora o imóvel esteja localizado na Av. Cel Daniel Peluso, o acesso é feito pelo logradouro o qual tal via faz esquina, Rua Vicente de Vita. Os principais acessos ao estabelecimento se dão pelas seguintes rotas:

1. Pela Av. dos Imigrantes (sentido centro para bairro), acessando a rotatória da Praça do Lavapés, continuando pela Rua Carolina e acessando pela esquerda na próxima rotatória a Av. dos Imigrantes novamente (sentido centro para bairro), seguindo por esta até o acesso pela esquerda a Rua Cel. Daniel Peluso, acessando pela esquerda a Rua Plácido Covalero, entrando pela direita Rua Antônio Torriceli e novamente pela direita na Rua Vicente de Vita.
2. Pela Av. dos Imigrantes (sentido bairro para centro), acessando a Av. Vicente Talamino, entrando pela esquerda na Av. Radamés Lo Sardo e novamente pela esquerda na Rua Ver. Vicente de Vita.
3. Pela Av. Lindóia (sentido centro para bairro), acessando pela esquerda a Rua Cel. Daniel Peluso, acessando pela esquerda a Rua Plácido Covalero, entrando pela direita Rua Antônio Torriceli e novamente pela direita na Rua Ver. Vicente de Vita.
4. Pela Rua Aquiles Bianchi, acessando em frente a Rua Ângelo Luiz do Prado, entrando na Rua Ver. Vicente de Vita.



As principais saídas ao estabelecimento se dão pelas seguintes rotas:

1. Pela Rua Ver. Vicente de Vita, acessando pela direita a Avenida Coronel Daniel Peluso, acessando a Avenida dos Imigrantes (sentido bairro para centro).
2. Pela Rua Ver. Vicente de Vita, acessando pela esquerda a Avenida Coronel Daniel Peluso e, por fim, acessando pela esquerda a Av. dos Imigrantes (sentido centro para bairro).
3. Pela Rua Ver. Vicente de Vita, acessando pela direita a Av. Coronel Daniel Peluso, podendo acessar a Av. Lindóia pela direita ou pela esquerda (os dois sentidos).
4. Pela Rua Ver. Vicente de Vita, acessando pela esquerda a Av. Coronel Daniel Peluso, acessando pela direita a Rua Ângelo Liuz do Prado e, por fim, chegando à Rua Aquiles Bianchi.

Ver imagens ilustrativas a seguir.



FIGURA 9 – Rota de acesso 1 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

- 1 AV. DOS IMIGRANTES.
- 2 RUA DONA CAROLINA.
- 3 ROTATÓRIA A ESQUERDA.
- 4 AVENIDA DOS IMIGRANTES.
- 5 AV. CORONEL DANIEL PELUSO.
- 6 RUA PLACÍDIO COVALERO.
- 7 RUA ANTÔNIO TORRICELI.
- 8 RUA VER. VICENTE DE VITA.

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 10 – Rota de acesso 2 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

AV. DOS IMIGRANTES.

2

RUA VICENTE TALAMINO.

3

AV. RADAMÉS LO SARDO.

4

RUA VER. VICENTE DE VITA.

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO

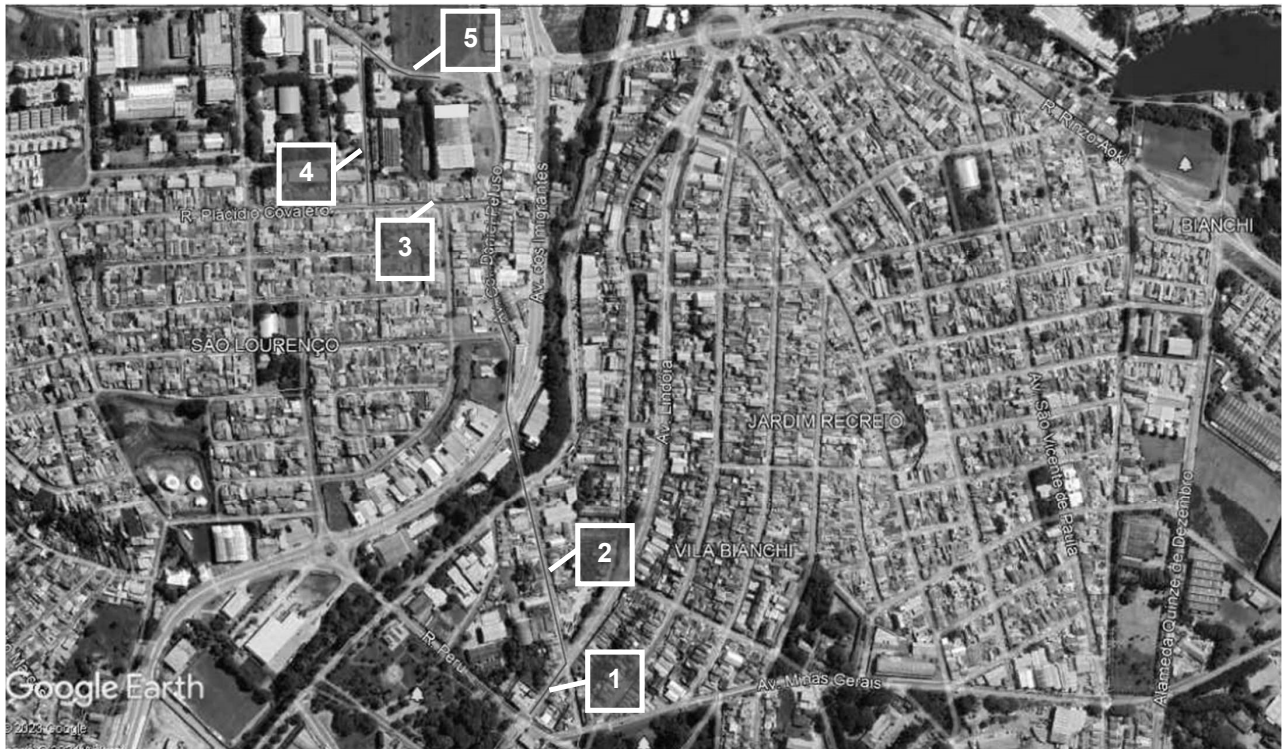


FIGURA 11 – Rota de acesso 3 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

AV. LINDÓIA.

2

RUA CEL. DANIEL PELUSO.

3

RUA PLACÍDIO COVALERO.

4

RUA ANTÔNIO TORRICELI.

5

RUA VER. VICENTE DE VITA.

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO

1

2

3

Travessa Aracy, 16 – Taboão – Bragança Paulista – SP
(11) 4032-4021 ou (11) 99858-1053
<http://adecquaengenharia.com.br>



FIGURA 13 – Rota de saída 1 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

RUA VER. VICENTE DE VITA.

2

AV. CORONEL DANIEL PELUSO.

3

AV. DOS IMIGRANTES.

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 14 – Rota de saída 2 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

AV. DOS IMIGRANTES.

ROTA DE ACESSO



FIGURA 15 – Rota de saída 3 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

RUA VER. VICENTE DE VITA.

2

AV. CORONEL DANIEL PELUSO.

3

AV. LINDÓIA.

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 16 – Rota de saída 4 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

RUA VER. VICENTE DE VITA.

2

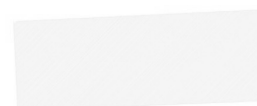
AV. CORONEL DANIEL PELUSO.

3

RUA ÂNGELO LUIZ DO PRADO.

4

RUA AQUILES BIANCHI.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



A Av. dos Imigrantes é uma das principais vias do Município, interliga a zona sul e a região central a bairros da zona norte e zona oeste. Também é rota para acesso a vias que se interligam com as rodovias e variantes existentes no Município: Variante Farmacêutico Francisco de Toledo Leme, Rodovia Fernão Dias (BR-381), Rodovia João Hermenegildo de Oliveira (SP-009/010), Rodovia Padre Aldo Bolini (SP-063), Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira (SP-063), Rodovia Benevenuto Moretto (SP – 095) e Rodovia Capitão Barduíno (SP – 008). Conforme anexo I – Mapa 06 – Diretrizes Viárias, do Plano Diretor (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020), se classifica como via arterial.

A Avenida Lindóia é uma via arterial, conforme o artigo nº 189 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 893 de 03/01/2020). Ela complementa a interliga da região central à zona norte (por meio da interligação com a Rua Dr. Freitas), suportando um volume considerável de tráfego e facilitando o movimento dos veículos, o que ajuda a desafogar o trecho paralelo a Av. dos Imigrantes. Por possuir um alto fluxo de veículos e considerável fluxo de pedestres, devido às atividades comerciais e de prestação de serviços, a avenida conta com fiscalização eletrônica, que reduz a velocidade e aumenta a segurança para os pedestres.

A Rua Aquiles Bianchi é uma via arterial, conforme anexo I – Mapa 06 – Diretrizes Viárias, do Plano Diretor (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020); destinada a coletar e distribuir o tráfego proveniente das principais vias e redirecioná-los para vias de maior capacidade, como arteriais ou de trânsito rápido. Seu principal objetivo é facilitar a circulação dentro das regiões da cidade, conectando bairros e áreas residenciais com as principais vias de trânsito. Ela interliga bairros como Jardim Recreio, Uberaba, Tanque do Moinho e dá acesso as principais vias que ligam o Residencial Hípica Jaguari, Jardim Águas Claras e Jardim Fraternidade.

A Av. Radamés Lo Sardo juntamente com a Rua Ver. Vicente de Vita, são vias coletoras que se conecta a Av. Daniel Peluso. Esta e a Rua Ângelo Luiz do Prado também são classificadas como vias coletoras, interligando as vias locais de bairros a vias de maior capacidade do entorno, tais como a Av. dos Imigrantes e Av. Lindóia.

A classificação das vias estão dispostas na Lei Complementar nº893 de 03/01/2020, que institui a versão atual do Plano Diretor, artigo 187, e anexo I, mapa 6 (Diretrizes Viárias).

Já a classificação quanto as vias coletora, se faz de acordo com a definição para esse tipo de via pelo Código de Transito Brasileiro, “aquela destinada a coletar e distribuir o transito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de transito rápido ou arteriais, possibilitando o transito dentro das regiões da cidade”.



FOTO 1 – Av. Dos Imigrantes (sentido centro-bairro) com acesso para Av. Coronel Daniel Peluso (Fonte: Google Earth).



FOTO 2 – Av. Dos Imigrantes com acesso à direita para a Rua Servidão
(Fonte: Google Earth).



FOTO 3 – Av. Lindóia com acesso para Av. Cel. Daniel Peluso (Fonte: Google Earth).



FOTO 4 – Rua Aquiles Bianchi com acesso em frente para a Rua Ângelo Luiz do Prado (Fonte: Google Earth).



FOTO 5 – Av. Ramdamés Lo Sardo com acesso para Rua Ver. Vicente de Vita (Fonte: Google Earth).



FOTO 6 – Av. Coronel Daniel Peluso com acesso para R (Fonte: Google Earth).



FOTO 7 – Av. Dos Imigrantes com acesso à direita para Av. Coronel Daniel Peluso (Fonte: Google Earth).



2.2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE, OBJETIVO E OUTRAS INFORMAÇÕES:

2.2.1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE E OBJETIVOS:

A atividade principal trata-se de uma indústria de fabricação de eletrocardiógrafos, endoscópios e outros aparelhos para eletrodiagnóstico, implantado em um imóvel edificado para uso industrial. O imóvel foi concebido para ocupação de uma única indústria com a devida aprovação da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista. Após o encerramento da atividade que construiu e exercia suas atividades no mesmo, as dependências da edificação foram fracionadas para ocupação de atividades menores. A área do terreno do referido imóvel ocupada pela atividade é de 107,64 m², e a área construída é de 107,64 m². A edificação abriga outros empreendimentos com o total de 4.028,47 m² de área construída, incluindo os 107,64 m². O empreendimento ocupa o mezanino 2.

A instalação de uma indústria voltada à fabricação de eletrocardiógrafos, endoscópios e outros aparelhos para eletrodiagnóstico tem como principal objetivo atender à crescente demanda do setor de saúde, fornecendo equipamentos essenciais para hospitais, clínicas e consultórios. Ao investir em tecnologia e inovação, a indústria busca desenvolver produtos com alta precisão e eficiência, garantindo diagnósticos mais ágeis e confiáveis.

Além disso, a produção nacional desses equipamentos contribui para a redução da dependência de importações, tornando os dispositivos médicos mais acessíveis e reduzindo custos para o mercado interno. A atividade também contribui para geração de empregos e na qualificação profissional, criando oportunidades tanto no setor produtivo quanto em áreas de pesquisa e desenvolvimento tecnológico.

Outro aspecto relevante é a preocupação com a sustentabilidade, adotando processos produtivos mais eficientes e ambientalmente responsáveis, minimizando o impacto ecológico. Dessa forma, a instalação dessa indústria não apenas fortalece o setor da saúde e impulsiona o avanço tecnológico, mas também promove benefícios econômicos e sociais.

O empreendimento não causará impactos nas questões voltadas a promoção de valorização imobiliária no entorno.

Quanto ao Plano Diretor, fica localizado em ZDE 2 (Zona de Desenvolvimento Econômico 2 – ver Figura 8), conforme anexo I – mapa 2 – Zoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020). O anexo II – quadro 1 – Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo do Plano Diretor (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020), estabelece os coeficientes urbanísticos e as atividades permitidas para os imóveis, lembrando que a permissão de atividades para cada tipo zona também leva em conta a classificação viária. Assim sendo, observamos que a via em que o imóvel ora analisado se situa é uma Via Urbana Coletora, onde é permitida a instalação de atividades industriais de nível 4 (ver figura 20), comerciais de nível 3 e residenciais de nível 1. Ver figuras 17 à 19 a seguir, extraídas do Anexo II, Quadro I, do Plano Diretor; apontam os Coeficientes Urbanísticos e o Uso do Solo para a ZDE2.

QUADRO 1 - PARÂMETROS							
CLASSIFICAÇÃO	LOTE (M ²)		T.O. (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE (%)
	ÁREA MÍN.	ÁREA MÁX.		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	
ZDU 1	CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO			-	1,5	Outorga Oner.	
ZDU 2	250		70	-	1,5	Outorga Oner.	15
ZDU 3	420		60	-	1,5	Outorga Oner.	20
**ZDE 1	1.000		60	-	1,5	Outorga Oner.	20
**ZDE 2	500		60	-	1,5	Outorga Oner.	20
ZEU							
***MZR	MÓDULO RURAL		60	-	-	1	30

METROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO									
GABARITO DE ALTURA (Nº DE PAVIMENTOS)					TESTADA MÍNIMA (M)	RECUO FRONTAL	RECUOS LATERAIS		RECUO FUNDOS
LOCAL SEM SAÍDA	LOCAL (URBANA/ RURAL)	COLETORA (URBANA/ RURAL)	ARTERIAL	REGIONAL			DIREITO	ESQUERDO	
CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO (PARA ZONAS ESPECIAIS FICAM DEFINID									
2	2	4	8	8	10	1,5	CONFORME CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL		-
2	2	2	4	4	14	1,5	1,5	1,5	-
2	2	4	6	8	20	5	3	3	5
2	2	4	4	6	14	3	1,5	1,5	3
CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO PROPOSITIVO DA ZONA NORTE									
4	4	4	4	4		10	3	3	3

CLASSIFICAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO				
	VIAS LOCAIS SEM SAÍDA	VIAS LOCAIS (URBANA/RUAL)	VIAS COLETORAS (URBANA/RURAL)	VIAS ARTERIAIS	VIAS REGIONAIS
ZDU 1	DOS OS PARÂMETROS DA CLASSIFICAÇÃO 4 DO ANEXO IV DO CÓDIGO DE URBANISMO****)				
ZDU 2	*Z.R. 1 + Z.C. 1	*Z.R. 2 + *Z.C. 2	*Z.R. 3 + *Z.C. 3 + *Z.I. 1	*Z.R. 3 + *Z.C. 4 + *Z.I. 2	*Z.R. 3 + *Z.C. 4 + *Z.I. 3
ZDU 3	*Z.R. 1 + *Z.C. 1	*Z.R. 1 + *Z.C. 2	*Z.R. 1 + *Z.C. 3 + *Z.I. 1	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 2	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 3
**ZDE 1	*Z.R. 1 + *Z.C. 3	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 1	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 4	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 5	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 6
**ZDE 2	*Z.R. 1 + *Z.C. 2	*Z.R. 1 + *Z.C. 2 + *Z.I. 3	*Z.R. 1 + *Z.C. 3 + *Z.I. 4	*Z.R. 1 + *Z.C. 3 + *Z.I. 4	*Z.R. 1 + *Z.C. 4 + *Z.I. 5
ZEU					
***MZR	*Z.R. 1 + *Z.C. 2 + *Z.I. 1				

LEGENDA	
ZDU	ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ZDE	ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
ZEU	ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA
MZR	MACROZONA RURAL

FIGURAS 17 à 19 – Atividades permitidas na ZDE2, quanto ao anexo II, Quadro 1– Classificação das Permissões de Uso (FONTE: Plano Diretor Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



Segue descrição dos Coeficientes Urbanísticos para a ZDE2 (Via Urbana Coletora).

Área Mínima do Lote (m²): 500,00
Taxa de Ocupação (%): 60
Coeficiente de Aproveitamento: 1,50 (básico)
Taxa de Permeabilidade: 20%
Gabarito de Altura: 4 pavimentos (imóvel em via coletora)
Testada Mínima (m): 14,00
Recuo Frontal (m): 3,00
Recuo Lateral (m): 1,50 (esquerdo) e 1,50 (direito)
Recuo Fundos: 3,00

Segue descrição dos Usos Permitidos, conforme figura acima (imóvel em via coletora).

ZR1 + ZC3 + ZI4

ZR1

Residencial Nível 1: residência unifamiliar e suas construções complementares.

ZC3

Comercial Nível 3: edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados.

ZI4

Industrial de Nível 4: seguindo parâmetros do anexo VII do Código de Urbanismo (LC nº556/07).

ANEXO VII - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS							
N Í V E I S		1	2	3	4	5	6
VARIÁVEIS DE IMPACTO FÍSICO NO AMBIENTE	ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA TOTAL (m²)	600	1200	2000	mais de 2000	mais de 2000	mais de 2000
	HORÁRIO DE TRABALHO	7 às 19hs	7 às 19hs	7 às 22hs	0 às 24hs	0 às 24hs	0 às 24hs
	PESSOAL EMPREGADO (ADMINISTRAÇÃO E PRODUÇÃO)	1 a 20	21 a 50	51 a 100	mais de 100	mais de 200	mais de 300
	POTÊNCIA INSTALADA (HP)	50	100	100	mais de 100	mais de 100	mais de 100
	COMBUSTÍVEL UTILIZADO NO PROCESSO INDUSTRIAL	não utiliza	gás combustível em recipiente transportável com capacidade não superior a 250 litros	gás combustível em recipiente transportável com capacidade não superior a 250 litros	Combustível sólido, líquido ou gasoso	Combustível sólido, líquido ou gasoso	Combustível sólido, líquido ou gasoso
	LIMITE MÁXIMO DE RUÍDOS EMITIDOS (MEDIDOS EXTERNAMENTE) (dB-A)	DIURNO 55	DIURNO 60	DIURNO 65	DIURNO 70	DIURNO 70	DIURNO 70
		NOTURNO 50	NOTURNO 55	NOTURNO 55	NOTURNO 60	NOTURNO 60	NOTURNO 60
	EMIÇÃO DE FUMAÇA	não produz	não produz	produz	produz	produz	produz
	RESÍDUOS SÓLIDOS	inócuos	inócuos	inócuos	inócuos	inócuos	poluentes
	EMIÇÃO DE ODORES	não produz	não produz	não produz	produz	produz	produz
	RISCO DE EXPLOSÃO	não possui	não possui	não possui	possui *	possui *	possui *
	VIBRAÇÕES	não produz	não produz	nos limites do lote	nos limites do lote	nos limites do lote	além dos limites do lote
	DEPÓSITO DE MATERIAL PULVERULENTO	não possui	não possui	não possui	enclausurado	enclausurado	ao ar livre

* depósitos de combustível, armazém de explosivos ou produz poeira inflamável sujeita à explosão e análogos.

FIGURA 20 – Classificação de níveis das atividades industriais, conforme anexo VIII do Código de Urbanismo (FONTE: Código de Urbanismo - Lei Complementar nº556/2007).



Na implantação do empreendimento foram tomadas todas as medidas com a finalidade de privar pelo controle total dos possíveis impactos negativos, a fim, de não causar perturbação e danos a população do entorno.

Conforme informações extraídas do site da CETESB no dia 08/03/2024, a qualidade do ar para a região bragantina (medida na estação de Campinas - Taquaral), é considerada boa, sendo que o índice que mede a concentração de poluentes no ar, está no nível N1 entre 0-40. Observamos que a atividade não gera emissões atmosféricas e no entorno não existe atividades com esse potencial, dessa forma, a qualidade do ar se mantém conforme previsto na referida fonte.

Quanto a volumetria, esclarecemos que o empreendimento construído, é compatível com as outras edificações do entorno, não causando impactos visuais significativos. Observamos que a volumetria do entorno é composta predominantemente por edificações térreas para uso industrial, comercial e serviços, bem como, residencial unifamiliar. A volumetria da edificação onde o empreendimento foi implantado, segue essa descrição.

O empreendimento foi projetado, atendendo as disposições quanto a iluminação e ventilação, contidas no Decreto Estadual nº12342/78, e nas demais legislações municipais. É atendido o requisito do anexo II, quadro 1 do Plano Diretor, onde fica estabelecido o gabarito de altura para a referida zona. A topografia do terreno, e a localização da edificação no mesmo, contribui para a absoluta ausência de qualquer comprometimento de iluminação natural e ventilação de outras edificações, dessa forma, o imóvel não compromete a iluminação e ventilação de outras edificações. Também não haverá alteração do microclima da vizinhança, uma vez que não ocorrerá alterações, quanto a vegetação, solo e topografia.

E ainda, não serão utilizados elementos visuais aplicados em coberturas e fachadas (visíveis por pedestres), que causem poluição visual, no tocante a esse assunto será previsto o pleno atendimento a Leis Municipais nº 2.725/1993 e 2970/1996, e ainda, aos Decretos Municipais nº 977/2010 e 1166/2011.



2.2.2. INFORMAÇÕES OPERACIONAIS DA EMPRESA:

RECURSOS HUMANOS:

3 colaboradores.

LOTAÇÃO:

12 pessoas.

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS:

1 esmerilhadeira, 1 furadeira de bancada, 1 serra de bancada, 1 serra de esquadrias e 1 impressora 3d.

DIAS E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO:

Segunda feira à sexta feira das 08:00 às 18:00 horas (ver item 1 informações gerais).

TEMPO DE DURAÇÃO DE AULA:

Não existe um tempo pré determinado para duração de cada aula, depende do plano de voo feito para cada aluno. No item acima, temos o horário de decolagem das aeronaves, onde se inicia a aula.

OUTRAS INFORMAÇÕES:

Observamos que a empresa se encontra em operação.

O empreendimento foi implantado em edificação existente, conforme descrito no parágrafo inicial deste item (ver primeiro parágrafo página 32). Não foi realizada nenhuma reforma significativa para implantação.

2.3. ADENSAMENTO POPULACIONAL:

A densidade populacional do Município de Bragança Paulista é de 3,45 habitantes/hectare (344,94 habitantes/Km²) (fonte IBGE). A densidade populacional do entorno é de aproximadamente 59 pessoas/hectare. Considerando uma estimativa populacional de 4.825 pessoas no entorno analisado (realizada com dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), considerando o número de 3,34 pessoas por residência), e mais estimativa da população dos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços. O entorno analisado abrange um raio de 511,18 metros, resultando em uma área (hectare): 82,09. A densidade do entorno é maior que a densidade do município, com base nas informações apresentadas neste parágrafo.

A fim de definir uma padrão comparativo, tomamos como base os parâmetros base de densidade demográfica:

- Muito baixa: menos de 15 habitantes por hectare
- Baixa: de 16 a 50 habitantes por hectare
- Média: de 51 a 150 habitantes por hectare
- Alta: de 151 a 350 habitantes por hectare
- Muito alta: mais de 350 habitantes por hectare

Dessa forma, observamos que a densidade do entorno, conforme demonstrado no parágrafo anterior, é classificada em um índice de média densidade populacional.

O estabelecimento possui 3 funcionários, e a lotação é de 12 pessoas. O funcionamento da atividade poderá gerar um incremento de até 12 pessoas no entorno. A estimativa populacional descrita acima, já considerou essas informações.

2.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS:

De acordo com os mapas temáticos do município, os equipamentos urbanos podem ser subdivididos em categorias. Analisando o entorno, pudemos destacar a seguinte categoria (ver Croqui do Entorno em anexo, com a localização da mesma):

- **EDUCAÇÃO:**
 - ✓ POLO UAB – UNIVERSIDADE ABERTA DO BRASIL – Rua Alexandre Berbari, 101.
 - ✓ ESCOLA MUNICIPAL AUGUSTO VASCONCELLOS – Av. Alonso Cintra Amaral, 220.
 - ✓ ESCOLA MUNICIPAL JANDYRA COLOMBI COSTA VALENTE – Rua Alexandre Berbari, 101.
 - ✓ ESCOLA MUNICIPAL PADRE DONATO VAGLIO – Rua Aquiles Bianchi, 30.
- **ESPORTE:**
 - ✓ CILES SÃO LOURENÇO – Praça Catharina Pignatari Helena.
- **SAÚDE:**
 - ✓ ESF VILA BIANCHI “DR RENATO DE MACEDO - Pç. Cônego Francisco Claro de Assis, s/n.
 - ✓ ESPAÇO DO ADOLESCENTE – Praça Catharina Pignatari Helena.
- **SERVIÇOS:**
 - ✓ ESPAÇO DO ADOLESCENTE – Praça Catharina Pignatari Helena.

No entorno investigado observamos a inexistência de equipamentos urbanos e comunitários nas seguintes categorias: segurança, e cultura e bens tombados. Bem como, informamos a inexistência de bens tombados.



Além dos equipamentos dispostos no mapa temático da Prefeitura, também levamos em consideração os seguintes equipamentos urbanos, eles podem ser públicos e privados e são subdivididos em categorias. Destacamos os seguintes:

- CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE:
 - ✓ Pontos de ônibus dando acesso a linha de transporte pública urbana.
- INFRA-ESTRUTURA:
 - ✓ Energia Elétrica em todo entorno, assim como, abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial e limpeza urbana. E sistemas de comunicação (internet e telefone).
- ABASTECIMENTO:
 - ✓ MERCADÃO
 - ✓ POSTO DE COMBUSTÍVEL DOM BOSCO.
- EDUCAÇÃO:
 - ✓ COLÉGIO APISYS
- TEMPLOS RELIGIOSOS:
 - ✓ PARÓQUIA SÃO BENEDITO.
 - ✓ MITRA DIOCESANA.
 - ✓ IGREJA DA FÉ CRISTÃ.
- INDUSTRIAS:
 - ✓ PLASMAPLAST SISTEMA DE INJEÇÃO DE TERMOPLÁSTICOS
 - ✓ PARSTECH FERRAMENTARIA DE PRECISÃO.
 - ✓ PÓ KOLT PINTURAS.
 - ✓ PERFIL METAL.
 - ✓ TOPINJET PLÁSTICOS.
 - ✓ DIITÁLIA - FABRICAÇÃO DE BRINQUEDOS.



Os logradouros do entorno tem aspecto tipicamente urbano, possuem guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, drenagem superficial, condução de águas pluviais (por meio de bocas de lobo e galerias), iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar (GRUPO REDE), rede de água potável (SABESP), rede pública coletora de esgoto (SABESP), rede de telefonia e internet, coleta de lixo comum (EMBRALIXO) e ponto de transporte público próximo. A área ocupada pelo empreendimento, possui toda a infraestrutura básica para ocupação e utilização.

Quanto a relação entre a vizinhança do entorno e os equipamentos urbanos. Observamos que a vizinhança é composta por residências unifamiliares, e também por atividades comerciais, de prestação de serviços e de atividades industriais. Observamos que os equipamentos urbanos presentes na região, atendem parcialmente às principais demandas da população. E as demais são atendidas em atividades existentes fora do raio do entorno investigado, mas próximas ao mesmo.

Observamos ainda que os 3 colaboradores do empreendimento, não irão usufruir dos equipamentos urbanos e comunitários descritos na página 40. Os mesmos residem fora do entorno investigado, porém não utilizam transporte público para deslocamento até o empreendimento, o mesmo é feito por veículo próprio.

2.5. CLASSIFICAÇÃO DA VIZINHANÇA E DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A vizinhança imediata é composta por indústrias, atividades comerciais e residências. A vizinhança mediata também é composta por residências unifamiliares e atividades comerciais, industriais com destaque para as que se caracterizam como equipamentos urbanos e comunitários, descritas no tópico anterior. Ver detalhamento da vizinhança mediata e imediata no Croqui do Entorno em anexo.

A vegetação que observamos no entorno, provém da ação antrópica, composta por presença de vegetação rasteira e de médio e grande porte. A fauna local está vinculada a vegetação existente no entorno, destaca-se a existência de pássaros diversos, e alguns tipos de roedores. No que se refere a águas superficiais, no raio investigado destacamos a existência do Ribeirão Lavápis (ver Croqui do Entorno em anexo e Figura 22).



FIGURA 21 – Águas superficiais no entorno (Parcial do Anexo I Mapa 4 – ZEPAM) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020), a seta amarela indica o local a ser implantado o empreendimento.

LEGENDAS

- Principais Rodovias
- Limite Municipal
- Corpos d'água
- Arruamento
- Coordenadas Geográficas
- ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental
 - ZEPAM 1 - Serras
 - ZEPAM 2 - Rio Jaguari
 - ZEPAM 3 - Orla da Represa

No entorno investigado não observamos a existência de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico. Em relação a área de interesse ambiental, destacamos a existência do Ribeirão do Lavapés (ver descrição parágrafo anterior e figura 21).



FOTO 8 – Vista do empreendimento (Fonte: Google Earth).



FOTO 9 – Vizinhança imediata composta por residências (Fonte: Google Earth).



FOTO 10– Vizinhança imediata composta por galpões comerciais/serviços (Fonte: Google Earth).



FOTO 11 – Vizinhança mediata composta por galpões comerciais/serviços e industriais (Fonte: Google Earth).



FOTO 12 – Vizinhança mediata composta por residências (Fonte: Google Earth).



FOTO 13 – Vista parcial da vizinhança mediata (Fonte: Google Earth).

2.6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Conforme descrito em tópicos anteriores, o empreendimento se foi implantado em imóvel localizado na Macrozona Urbana (MZU), em Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE2), em vias urbana coletora (ver figuras 7 e 8, nas páginas 12 e 13). Os coeficientes urbanísticos para o zoneamento em questão foram descritos na página

No entorno observamos Zonas Mistas, Zonas Comerciais e Zonas Especiais. No Jardim São Lourenço temos: Z4M2; Z4R1; Z4M3; ZE8. No trecho do bairro Uberaba/Popó é composto por Z14I13, Z6M4, Z4R3, Z4M4, Z4M5, ZEIS3. No trecho da Av dos Imigrantes Z4M5 e Zona Especial 6. E o Jardim Recreio por Z3M3; Z8M5; Z8M4, Z4M4, Z6M5. Assim sendo, no entorno é permitido o uso e ocupação do solo por atividades variadas (ver figura 22).

Observamos que empreendimento aqui analisado não gera conflito com outras atividades e moradores do entorno. E sim tratá benefícios a população do entorno e região.

Quanto ao número de pavimentos de acordo com o anexo II, quadro I do Plano Diretor, para o zoneamento e tipo de via em questão, é permitido o número de 4 pavimentos. Sendo que para essa consideração, leva se em conta o alinhamento do meio fio do ponto mais alto do terreno. Dessa forma, a edificação existente, atende a exigência quanto ao número de pavimentos, obedece o contido no anexo em questão, visto que a edificação ocupada pelo empreendimento é térreo com mezaninos.

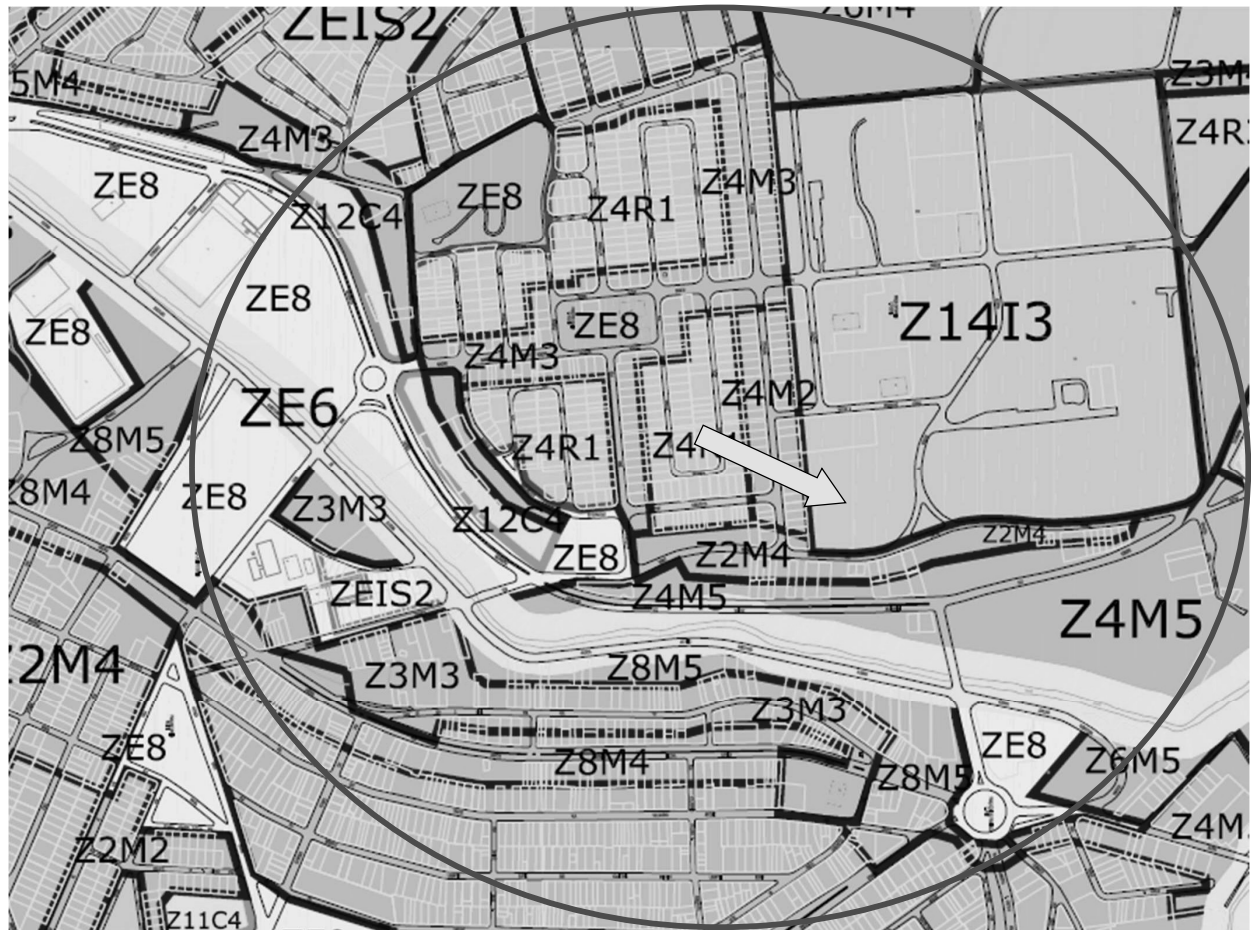
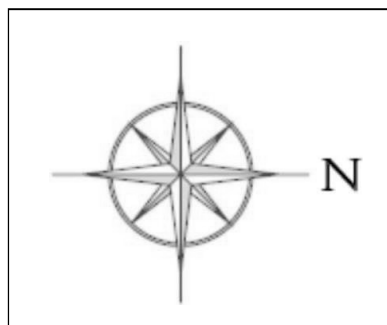


FIGURA 22 – Localização do empreendimento e Zoneamento no entorno analisado (Parcial do Anexo V-4 – Zoneamento) (FONTE: Código de Urbanismo – Lei Complementar nº556 de 20/07/2007).



3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA

Durante a fase de implantação não foram identificados os impactos, pois a edificação ocupada pelo empreendimento já era existente, dessa maneira, não foi necessário a realização de obras relevantes, para a implantação do mesmo. Durante o funcionamento do estabelecimento serão identificados os seguintes impactos:

3.1	ATIVIDADE: FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADE INDUSTRIAL		
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL CONTAMINAÇÃO DO SOLO E ÁGUA			
Geração de resíduos sólidos:			
1. Escritório: Papéis e embalagens, proveniente de atividades administrativas.			
2. Industrial: Resíduos do processo de fabricação; resíduos eletroeletrônicos.			
Contaminação:			
3. Industrial: Lavagem de equipamentos e limpeza de instalações.			
MEIO FÍSICO	(X) SIM	() NÃO	(X) ÁGUA () AR (X) SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM	(X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	() SIM	(X) NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO		(X) NEGATIVO

3.2	ATIVIDADE: FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADE INDUSTRIAL	
TIPOS DE IMPACTO: DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO		
Geração de empregos diretos e indiretos, aumento da receita do município. Contribuição para a preservação do meio ambiente, através da captação do lançamento de gases causadores do efeito estufa, por empresas com atividades dessa natureza.		
MEIO FÍSICO	() SIM (X) NÃO	() ÁGUA (X) AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	(X) FAUNA (X) FLORA
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	(X) POSITIVO	() NEGATIVO

No reconhecimento e classificação dos impactos foram utilizados como parâmetros para consideração das atividades a magnitude e abrangência dos impactos gerados pelas mesmas. As medidas para controle dos impactos acima são dispostas no relatório de Impacto de Vizinhança.

Quanto as questões antrópicas e de inclusão social, é notável que o empreendimento irá proporcionar inúmeros benefícios ao município. Uma vez que contribuirá para geração de empregos diretos e indiretos, aumento na geração de impostos diretamente e indiretamente.

Observamos a conformidade à legislação de acessibilidade (Decreto Municipal 2929 de 29/03/2019), os critérios técnicos relativos ao assunto são contidos na NBR 9050/2015, que tem como título, Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Uma vez que trata se de atividade de uso restrito, dessa maneira, sendo dispensado de adequações relativas a acessibilidade.

Verificaremos no Relatório de Impacto de Vizinhança o possível impacto gerado no tráfego local.

4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

Através do presente Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança apresentado, percebemos que o funcionamento do empreendimento, não gera incômodo e nem causa danos a população do entorno, uma vez que são tomadas medidas para controle, eliminação e/ou neutralização dos impactos negativos.

É notório que do empreendimento gera inúmeros benefícios aos moradores do entorno e ao município em geral.

Bragança Paulista, 04 de abril de 2025.



Tobias Soares Bádue
Eng. Civil – CREA: 5063282264
I.M.: 043301



SAMIR GUIMARAES HAKIM
Representante Legal