

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: **ISC INJECT SPRAY COMPONENTS LTDA**

Proprietária: PKN PARTICIPACOES LTDA

Endereço: RUA MAURO MONTAGNI, 100 – LOTE 1/2/3 – QUADRA D –
MEGACENTRO EMPRESARIAL - BRAGANÇA PTA – SP

SUMÁRIO

Estudo de Impacto de Vizinhança

1. Informações Gerais	3
2. Caracterização do Empreendimento	3
2.1 Localização do Empreendimento e Vias de Acesso	3
2.2 Descrição do Empreendimento, Finalidade, Objetivo e Outras Informações	22
2.2.1 Valorização Imobiliária e Interação com Planos Existentes	29
2.3 Adensamento Populacional	30
2.4 Equipamentos Urbanos e Comunitários	31
2.5 Classificação da Vizinhança e Descrição do Entorno	32
2.6 Uso e Ocupação do Solo	39
2.7 Impactos Ambientais e Paisagísticos	40
3. Identificação dos Impactos na Área de Vizinhança	41
4. Conclusões e Comentários de Ordem Geral	42

Relatório de Impacto de Vizinhança

1. Síntese dos Resultados de Diagnóstico de Impacto sobre a Vizinhança	43
1.1 Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público	43
1.2 Sistema Viário	45
1.3 Infraestrutura	45
2. Proposta de Medidas em Relação aos Impactos Negativos	45
3. Conclusões e Comentários de Ordem Geral	46
4. Referências Bibliográficas	46
5. Anexos	47

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. INFORMAÇÕES GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:			
FABRICAÇÃO DE FERRAMENTAS			
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
PROPRIETÁRIO:		CNPJ:	
ISC INJECT SPRAY COMPONENTS LTDA		21.176.967/0001-07	
ENDEREÇO:			
RUA MAURO MONTAGNI, 100 - MEGA CENTRO EMPRESARIAL - BRAGANÇA PTA - SP			
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	UTM-S	UTM-E	
	7463673	340532	
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO (Hrs.):		DIAS DE FUNCIONAMENTO:	FONE:
24 HORAS		TODOS OS DIAS	(11) 99605-6474
Nº DE FUNCIONÁRIOS:	RESPONSÁVEL LEGAL:	TELEFONE:	
10	SABRINA IOKO NAGATANI	(11) 99442-3230	
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) REPRESENTANTE DO EMPREENDEDOR: JOTA JÚNIOR PEREIRA
- (2) TELEFONE: (11) 97200-9660 – E-MAIL REPRESENTANTE EMPREENDEDOR: jota.jr.pereira@gmail.com
- (3) E-MAIL RESPONSÁVEL TÉCNICO: tb_badue@hotmail.com.br
- (4) E-MAIL REPRESENTANTE LEGAL: injectspray@outlook.com

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

2.1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO:

A **ISC INJECT SPRAY COMPONENTS LTDA**, encontra se instalada no cidade de Bragança Paulista, por Lei Estadual a cidade classifica se como Estância Climática. Integra o Planalto Atlântico (Serra da Mantiqueira), faz limites com os seguintes municípios: Atibaia, Itatiba, Jarínú, 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 (Km ²)
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, Jundiá, 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 51359 Hectare, a população é de 168.668 habitantes (IBGE 2019), resultando em uma densidade populacional de 3,28 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.

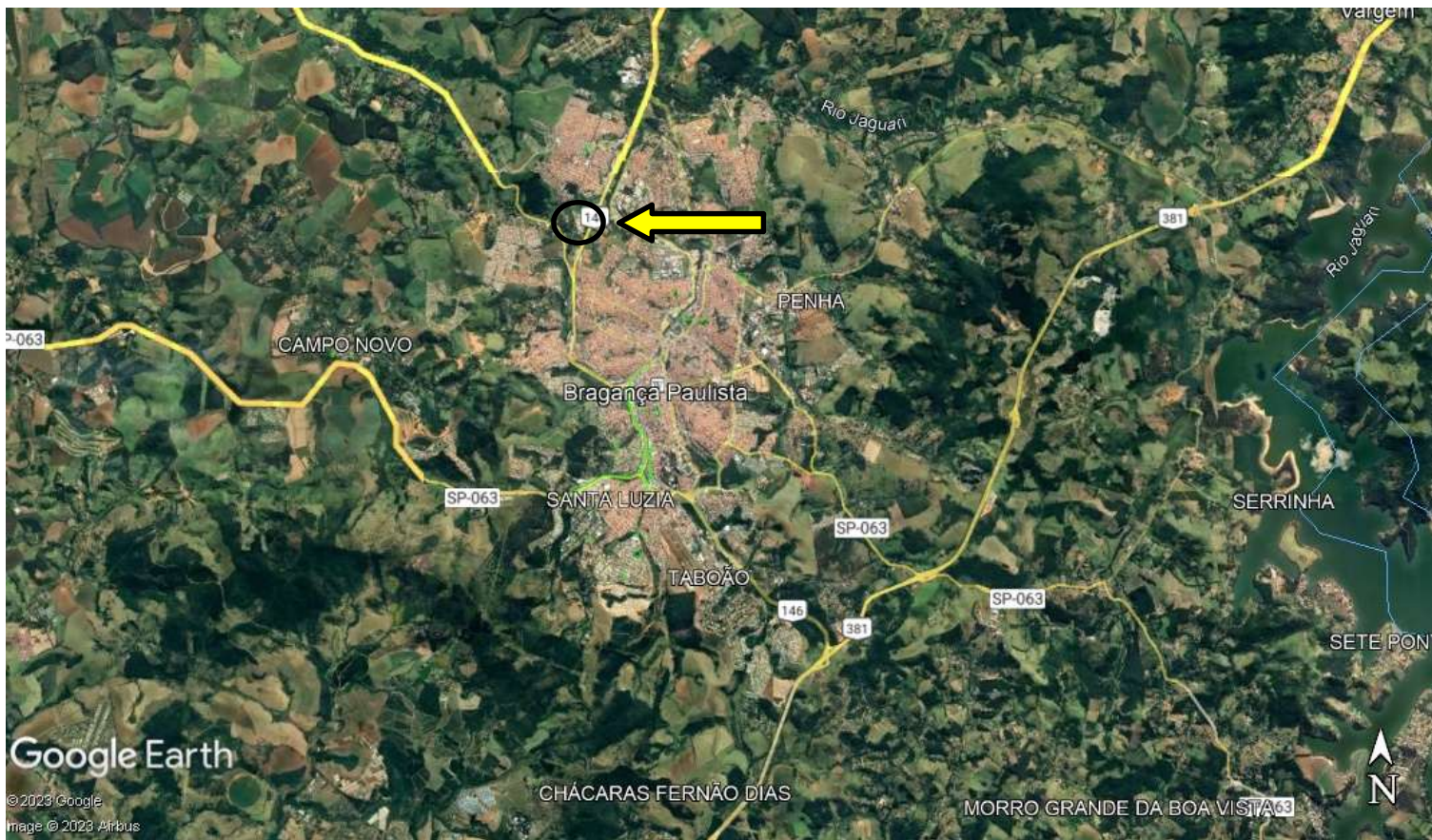


FIGURA 3 – IMAGEM AÉREA DE BRAGANÇA PAULISTA, E INDICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ENTORNO (FONTE: Google Earth).



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

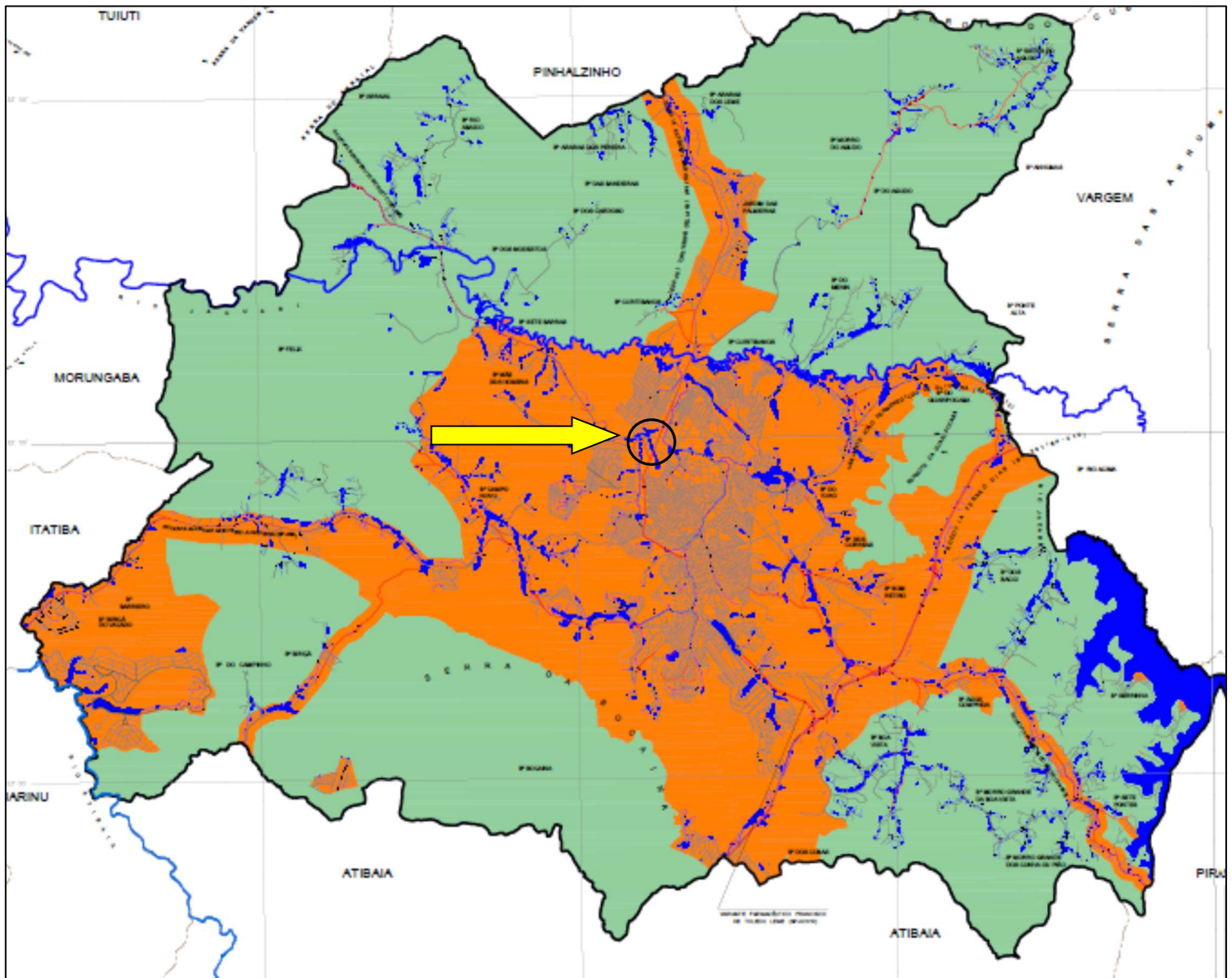
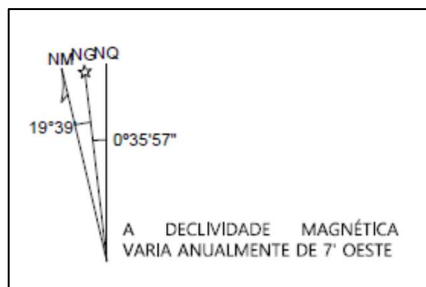


FIGURA 5 – Localização do empreendimento no Anexo I – Mapa 1 – Macrozoneamento (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



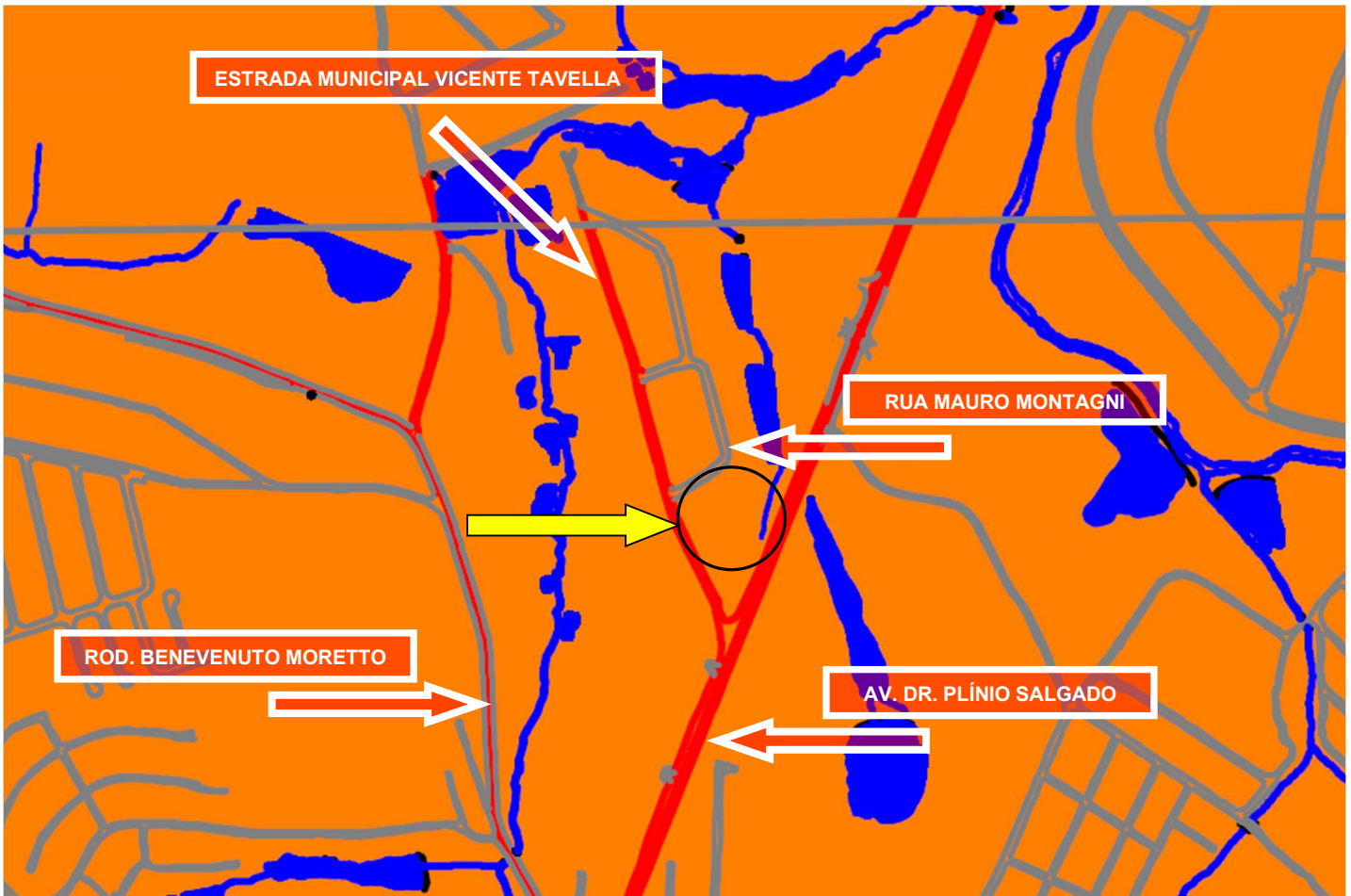



FIGURA 6 – Localização do empreendimento na Macrozona Urbana (MZU) (Parcial do Anexo I – Mapa 1 – Macrozoneamento) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

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

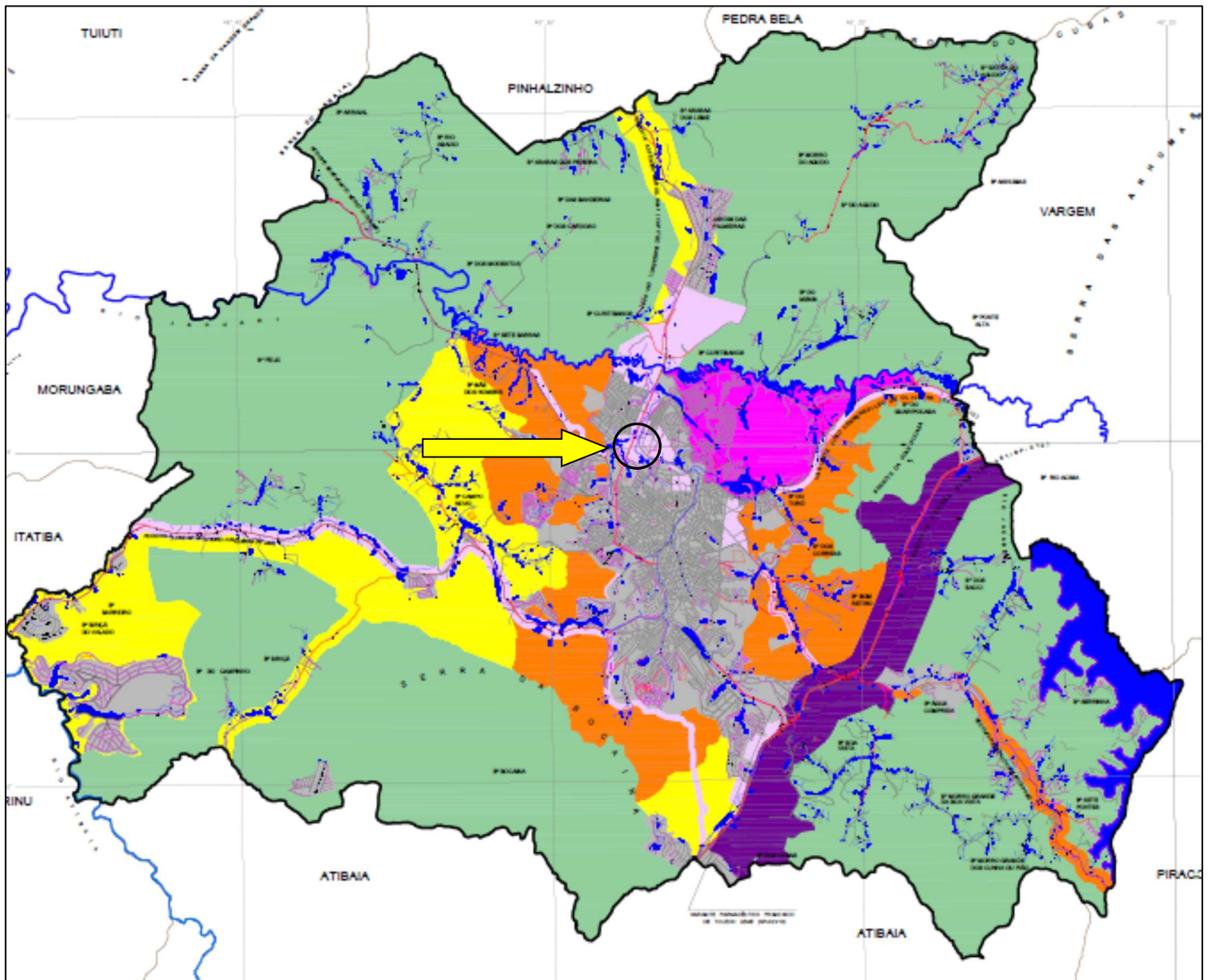
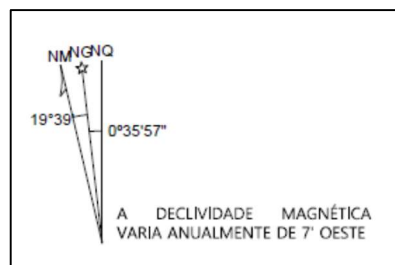


FIGURA 7 – Localização do empreendimento em ZDE2, Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



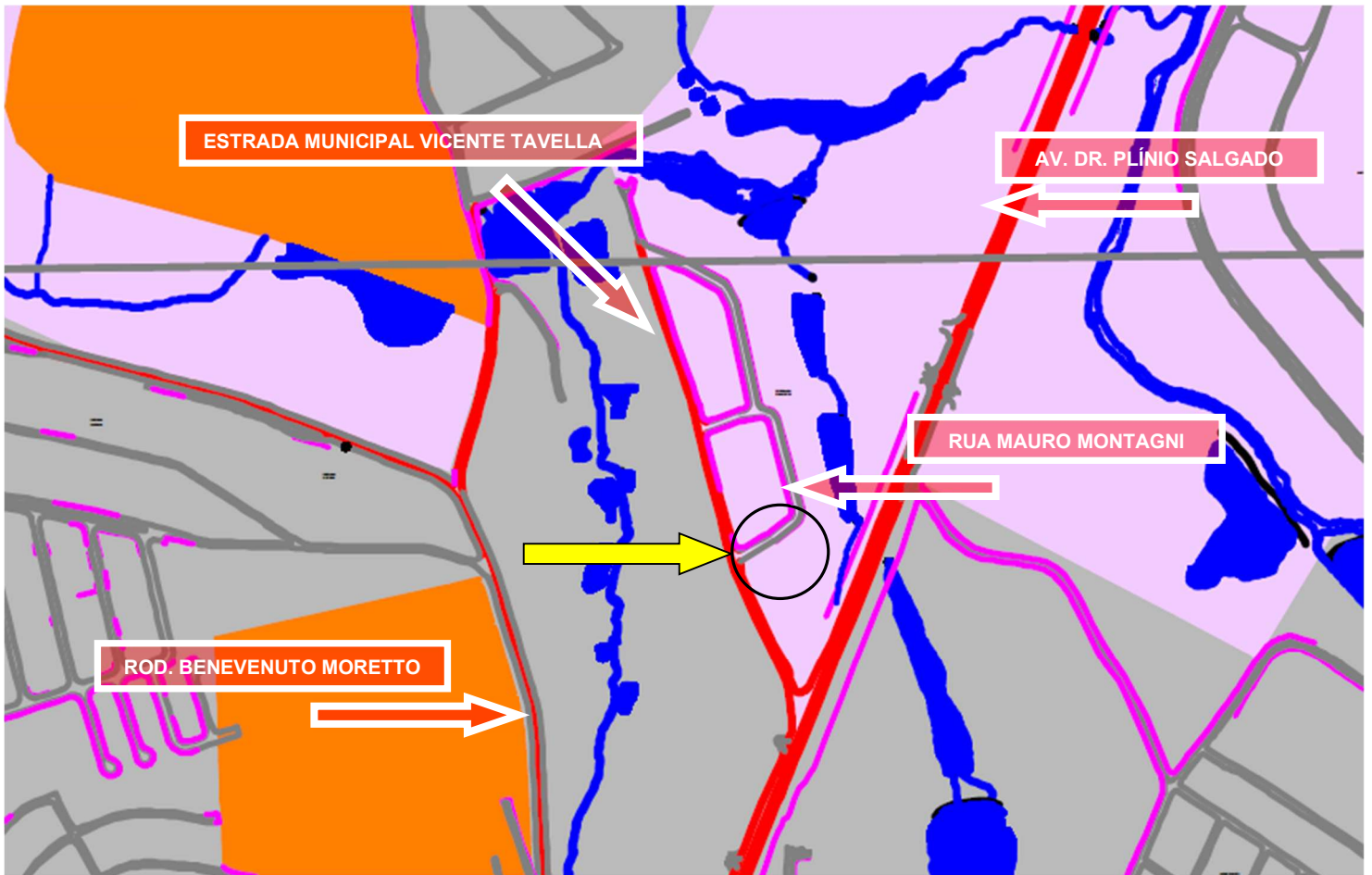


FIGURA 8 – Localização do empreendimento na Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE 2) (Parcial do Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

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

Localiza-se na Macrozona Urbana (Anexo I – Mapa 1 – Plano Diretor), e na Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE 2) (Anexo I – Mapa 2 – Plano Diretor) (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

Os principais acessos ao empreendimento se dão pelas seguintes rotas:

1. Avenida dos Imigrantes, acessando a Av. Dr. Plínio Salgado, seguido até o acesso para a Estrada Municipal Vicente Tavella e Rua Mauro Montagni.
2. Avenida dos Imigrantes, acessando a Rua Antônio Sabella, posteriormente a Av. Dr. Plínio Salgado seguido até o acesso para a Estrada Municipal Vicente Tavella e Rua Mauro Montagni
3. Rodovia Benevenuto Moretto, Estrada Municipal Vicente Tavella, acessando a Av. Dr. Plínio Salgado, posteriormente para a Estrada Municipal Vicente Tavella e Rua Mauro Montagni.

As rotas de saída do empreendimento são as seguintes:

1. Rua Mauro Montagni, Estrada Municipal Vicente Tavella, acessando a Av. Dr. Plínio Salgado, seguindo pela mesma até a rotatória na Av. dos Imigrantes (sendo possível seguir para o sentido norte ou sul, também pode-se seguir em frente via Rua Nicolino Nacaratti sentido centro).
2. Rua Mauro Montagni, Estrada Municipal Vicente Tavella, acessando a Av. Dr. Plínio Salgado, seguindo pela mesma até a rotatória para o retorno, continuando na Av. Dr. Plínio Salgado até a rotatória (sendo possível seguir pela Rua Antônio Sabella, sentido noroeste ou pela Rua Carlos Chagas, sentido nordeste).
3. Rua Mauro Montagni, Estrada Municipal Vicente Tavella, acessando a Av. Dr. Plínio Salgado, seguindo pela mesma até a rotatória para a Rodovia Benevenuto Moretto, sentido noroeste.

Observamos que as saídas para quem busca os sentidos norte, noroeste, nordeste e centro-sul serão direcionadas pela rotatória do “Trevo”, que oferece essas opções de direção. A partir desse ponto, o fluxo de trânsito será distribuído.

Ver imagens ilustrativas a seguir.



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

1

AV. DOS IMIGRANTES.

2

AV. DR. PLÍNIO SALGADO.

3

ESTRADA MUNICIPAL VICENTE TAVELLA.

4

RUA MAURO MONTAGNI.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



ROTA DE ACESSO



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

1

AVENIDA DOS IMIGRANTES.

2

RUA ANTÔNIO SABELLA.

3

AV. DR. PLÍNIO SALGADO.

4

ESTRADA MUNICIPAL VICENTE TAVELLA.

5

RUA MAURO MONTAGNI.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO





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

1

RODOVIA BENEVENUTO MORETTO.

2

AV. DR. PLÍNIO SALGADO.

3

ESTRADA MUNICIPAL VICENTE TAVELLA.

4

RUA MAURO MONTAGNI.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 12 – Rota de saída 1 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

RUA MAURO MONTAGNI.

2

ESTRADA MUNICIPAL VICENTE TAVELLA.

3

AV. DR. PLÍNIO SALGADO.

4

AV. DOS IMIGRANTES.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE SAÍDA



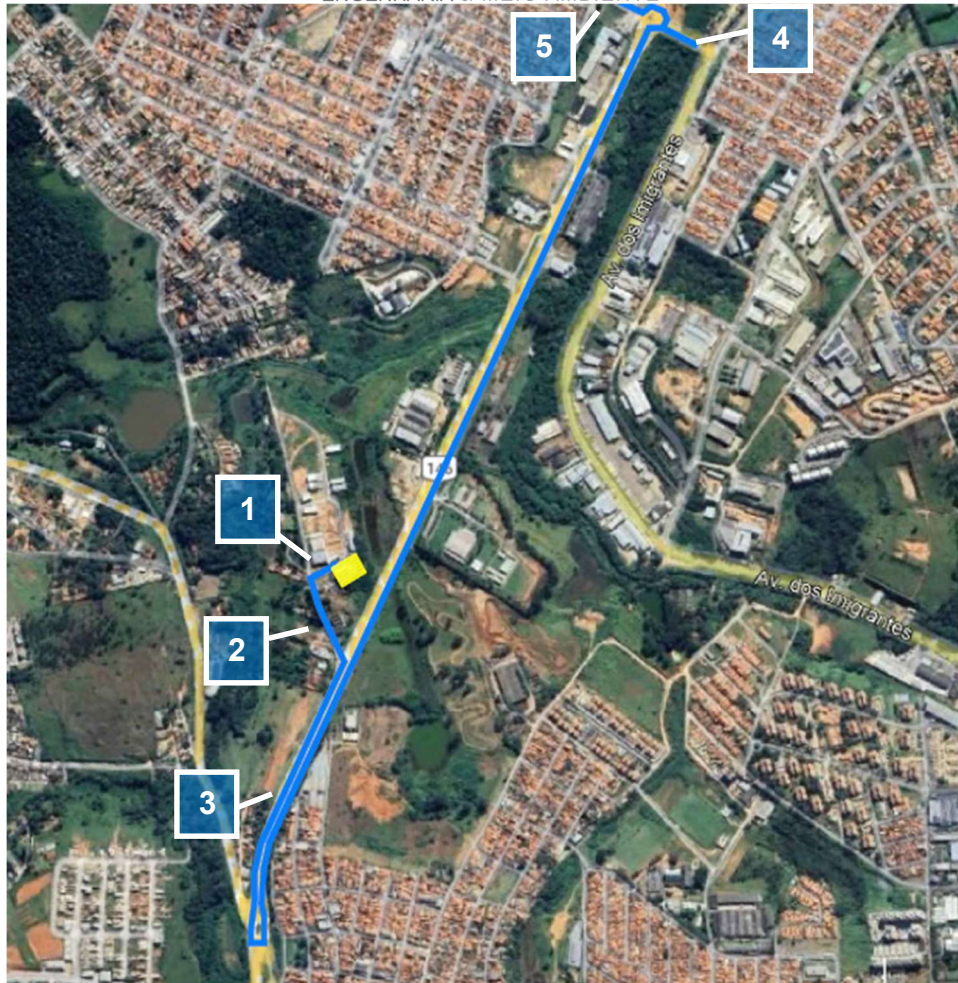


FIGURA 13 – Rota de saída 2 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

RUA MAURO MONTAGNI.

2

ESTRADA MUNICIPAL VICENTE TAVELLA.

3

AV. DR. PLÍNIO SALGADO.

4

RUA ANTÔNIO SABELLA.

5

RUA CARLOS CHAGAS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



ROTA DE SAÍDA

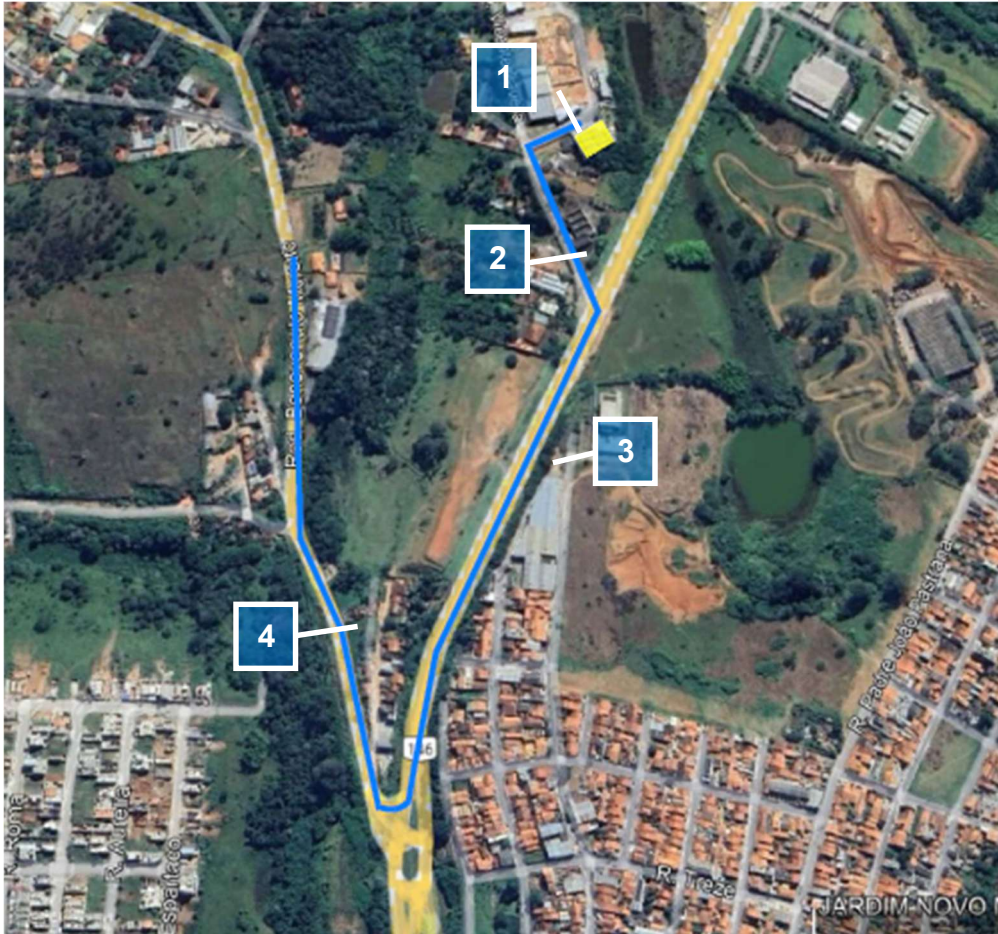


FIGURA 14 – Rota de saída 3 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

RUA MAURO MONTAGNI.

2

ESTRADA MUNICIPAL VICENTE TAVELLA.

3

AV. DR. PLÍNIO SALGADO.

4

RODOVIA BENEVENUTO MORETTO.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



ROTA DE SAÍDA

Analisando-se as rotas de acesso e saída, tem-se as seguintes observações.

O acesso ao local é feito pela Av. Dr. Plínio Salgado a qual tem dois principais acessos, as principais vias são Av. dos Imigrantes e Rod. Benevenuto Moretto (SP-95).

A Avenida Dr. Plínio Salgado é uma via regional que se estende do trecho da Av. dos Imigrantes até a Ponte do Rio Jaguari, conectando a Av. dos Imigrantes ao extremo norte da cidade e se distribuindo nas direções leste e oeste. A partir da Ponte do Rio Jaguari, ela se transforma em uma importante rodovia, ligando Bragança a outros municípios, como Pinhalzinho-SP e Socorro-SP, e servindo como conexão à rodovia que leva até o município de Pedra Bela-SP.

A Av. dos Imigrantes interliga a zona sul a zona norte e nesse trajeto distribui e recebe o fluxo de trânsito dos bairros entre zona leste e oeste e central, assim sendo, tem grande fluxo de veículos. A via possui sinalização semafórica em todos os seus acessos.

A Rodovia Benevenuto Moretto (SP-95) é também uma via regional que conecta a Av. Dr. Plínio Salgado por meio da rotatória do trevo, direcionando-se para a região noroeste da cidade. Tornando-se uma significativa rodovia, ela estabelece a ligação entre Bragança e outros municípios, entre eles Tuiuti-SP e Amparo-SP.

A Avenida dos Imigrantes é regulamentada por sinalização semafórica, placas e fiscalização eletrônica, assegurando o controle e a segurança na distribuição do tráfego. Devido à sua importância como uma das principais vias na cidade, o fluxo de veículos é intenso, resultando em áreas de lentidão durante os horários de pico.

Por outro lado, as Rodovia Benevenuto Moretto e Avenida Dr. Plínio Salgado possuem características de rodovia e servem como ligação entre municípios. Por esse motivo, o fluxo de trânsito é fluido, apesar de ser controlado por fiscalização eletrônica, sinalização vertical e horizontal, além de contar com redutores de velocidade, as lombadas, contribuindo assim para a segurança viária, especialmente em locais onde há fluxo de pedestres.

Observa-se que a Avenida dos Imigrantes possui ciclovia/ciclofaixa desde a zona sul da cidade (Lago do Taboão) até a zona norte. Essas ciclovias desempenham um papel fundamental em várias áreas, proporcionando uma série de benefícios sociais, econômicos e ambientais.



FOTO 1 – Av. dos Imigrantes no trecho de acesso ao sistema viário do entorno analisado (Fonte: Google Earth).



FOTO 2 – Rodovia Benevenuto Moretto com acesso a da rotatória do Trevo na Av. Plínio Salgado. (Fonte: Google Earth).

A Rua Antônio Sabella é uma via coletora de mão dupla, de extensão curta, conectando a Avenida dos Imigrantes à Avenida Plínio Salgado, principalmente de quem vem no sentido nordeste da cidade. Ao longo de sua extensão, a rua acompanha as margens do Ribeirão Lavapés de ambos os lados, sendo que parte da via é constituída por uma ponte, que cruza esse curso d'água.

Observamos que essa via não possui sinalização semafórica, e a característica é de trânsito contínuo em baixa velocidade.



FOTO 3 – Av. dos Imigrantes com acesso à direita para a Rua Antônio Sabella. (Fonte: Google Earth).



FOTO 4 – Rua Antônio Sabella com acesso a Av. Dr. Plínio Salgado. (Fonte: Google Earth).

Pelas rotas de saída, as principais vias incluem a Avenida Plínio Salgado, que proporciona acesso à Avenida dos Imigrantes, Rodovia Benevenuto Moretto, ou Rua Antônio Sabella, sendo que já destacamos anteriormente as características dessas vias; e Nicolino Nacaratti.

A Rua Nicolino Nacaratti é uma importante via coletora na região analisada, uma vez que ela recebe o fluxo de quem vem da Av. dos Imigrantes, Av. José Gomes da Rocha Leal e Av. Plínio Salgado para sentido centro. A via liga desde a Av. José Gomes da Rocha Leal até Rua Dr. Cândido Rodrigues, com acesso a veículos. A via possui sinalização semafórica, tem alto fluxo de circulação de veículos.



FOTO 5 – Saída da Plínio Salgado para a Av. dos Imigrantes, com sentido norte ou sul e ainda com a opção de sentido centro em frente pela Rua Nicolino Nacaratti. (Fonte: Google Earth).



FOTO 6 – Av. Dr. Plínio Salgado, com acesso à Rua Nicolino Nacaratti ao centro (Fonte: Google Earth).

A classificação das vias regionais, estão dispostas na Lei complementar nº 893 de 03/01/2020, que institui a versão atual do Plano Diretor, artigo 188, 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”.

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

O galpão industrial foi projetado para ocupar uma área construída computável de 1.339,44 m², em um terreno com área de 1.806,02 m², tendo uma taxa de ocupação de 59,96%, o que resulta em uma área livre de 1.044,62 m². As águas pluviais serão captadas e destinadas a caixa de retenção, conforme estabelecido em legislação específica, para empreendimentos com área impermeabilizadas superiores a 500 m².

O galpão industrial é composto por pavimento térreo e mezaninos. O pavimento térreo possui uma recepção e dois banheiros para portadores de necessidades especiais (P.N.E.). No primeiro mezanino, há um refeitório, enquanto o segundo abriga uma sala de reuniões, o setor de projetos e a sala da diretoria. A área de estacionamento oferece 15 vagas, incluindo uma exclusiva para P.N.E.

O empreendimento iniciou suas operações no imóvel em questão em 15/07/2022, a empresa encontra se inscrita no Município, assim como, possui Alvará de Licença de Funcionamento válido.

As operações são realizadas em 3 turnos:

- 1º Turno: 06h às 14h.
- 2º Turno: 14h às 22h.
- 3º Turno (Noturno): 22h às 06h.

Essa instalação industrial desempenha um papel essencial na manufatura, focando na produção de moldes utilizados em fabricação de peças plásticas por injetoras, e também na fabricação dessas peças. Esse processo envolve a criação de ferramentas de moldagem de alta precisão e a fabricação de peças plásticas projetadas para atender às diversas necessidades de setores como automotivo, eletrônico, embalagem, entre outros. O objetivo principal é atender à crescente demanda do mercado, fornecendo soluções de qualidade para uma variedade de indústrias.

A indústria de moldes por injeção e peças plásticas desempenha um papel importante em diversos setores, impulsionando a inovação e atendendo às demandas por produtos mais leves, eficientes e econômicos. Entre os principais setores que impulsionam o crescimento dessa indústria, destacam-se o automotivo, onde a busca por veículos mais leves para melhorar a eficiência de combustível e a popularidade dos veículos elétricos aumentam a demanda por peças plásticas leves e duráveis na fabricação de automóveis.

Além disso, a indústria de embalagens, com sua necessidade de produtos thin-wall e rígidos, e o setor eletrônico, onde a moldagem por injeção de plástico contribui para designs mais eficientes e custos de produção mais baixos, são elementos-chave desse cenário dinâmico.

O local onde o edifício está situado apresenta condições ideais para o desenvolvimento desse empreendimento, pois encontra-se em proximidade com as principais rodovias. Essa localização estratégica se revela vantajosa para as operações logísticas da empresa, facilitando tanto o transporte de matérias-primas quanto o escoamento de produtos acabados. A proximidade com as principais vias de transporte não apenas reduz as distâncias percorridas, mas também proporciona economias significativas nos custos de transporte, resultando em uma otimização efetiva da eficiência da cadeia de suprimentos. Essa infraestrutura logística eficiente contribui para a competitividade do empreendimento, fortalecendo sua capacidade de atender às demandas do mercado de maneira eficaz.

Entre os principais atrativos do empreendimento destacamos a geração de empregos, onde contarão com dez funcionários; estímulo da economia local e principalmente na impulsão do desenvolvimento tecnológico da cidade.

A região possui a infraestrutura adequada para a operação do mesmo.

O empreendimento atende aos requisitos quanto ao uso e ocupação do solo. É de iniciativa privada, não está integrado a nenhum plano de ação ou programa existente em nenhuma esfera (municipal, estadual ou federal).

Quanto ao uso e ocupação do solo. O imóvel está localizado em ZDE2 (Zona de Desenvolvimento Econômico 2), 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) artigo, estabelece os coeficientes urbanísticos e as atividades permitidas para os imóveis localizados no zoneamento aqui descrito.

Observamos que a via que o empreendimento se situa, é uma via coletora.

Quanto ao número de pavimentos de acordo com o anexo em questão, considerando o tipo de via conforme parágrafo anterior, 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 ao conteúdo do anexo II – quadro 1 (ver descrição do segundo parágrafo do item 2.2).

Dessa forma, observamos que não há impedimento para a operação da atividade industrial no local ora analisado. Conforme podemos observar pela figura a seguir.

QUADRO 1 - PARÂMETROS							
CLASSIFICAÇÃO	LOTE (M2)		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

PARÂMETROS 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 DEFINIDOS)									
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

Segue descrição dos Coeficientes Urbanísticos constante nas figuras acima.

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 4: nível 3: edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados

ZI4

Industrial de Nível 5: 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 RUIDOS 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
	EMISSÃO DE FUMAÇA	não produz	não produz	produz	produz	produz	produz
	RESÍDUOS SÓLIDOS	inócuos	inócuos	inócuos	inócuos	inócuos	solventes
	EMISSÃO 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	a céu aberto	

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

FIGURA 19 – Classificação das atividades industriais, conforme anexo VII do Código de Urbanismo (FONTE: Código de Urbanismo – Lei Complementar nº 556 de 20 de Julho de 2007).

Na implantação do empreendimento serão 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 15/12/2023, 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.

O imóvel construído existente está regularizado junto a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista. E junto ao Corpo de Bombeiros do estado de SP.

As águas pluviais são captadas e destinadas a caixa de retenção, conforme estabelecido no Código de Obras (Lei Municipal nº1146 de 13/07/1971, artigos nº 33-A, 33-B e 33-C), para empreendimentos com área impermeabilizadas superiores a 500 m².

Quanto a volumetria, esclarecemos que o empreendimento construído, é compatível com as outras edificações do entorno, não causando impactos visuais significativos. 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 IV do Código de Urbanismo, onde fica estabelecido o gabarito de altura para a referida zona. 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 relevantes, 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.

2.2.1. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E INTERAÇÃO COM PLANOS EXISTENTES:

A implantação do empreendimento, tende a gerar impactos positivos relevantes no que se refere à valorização imobiliária da área de influência do empreendimento.

A atividade industrial proposta insere-se em um contexto de uso compatível com o zoneamento local e com a vocação predominantemente empresarial e logística do Megacentro Empresarial, contribuindo para o adensamento qualificado da ocupação e para a consolidação da área como polo produtivo e gerador de empregos.

Entre os principais fatores que contribuem para a valorização imobiliária destacam-se:

- A ocupação efetiva de imóvel previamente destinado a uso industrial, reduzindo vazios urbanos e promovendo maior dinamização econômica local;
- A geração de empregos diretos e indiretos, com reflexos positivos sobre a renda e a demanda por serviços e comércio na região;
- O incremento da arrecadação municipal, decorrente de tributos associados à atividade produtiva, o que pode refletir em investimentos públicos em infraestrutura urbana;
- A melhoria da percepção de segurança e vitalidade urbana, associada à presença de atividade regular, fluxo controlado de trabalhadores e manutenção contínua das edificações.

Dessa forma, a implantação do empreendimento apresenta potencial de induzir valorização dos imóveis industriais, comerciais e, de forma indireta, também residenciais localizados em sua área de influência.

No raio de influência do empreendimento, identifica-se a implantação de um loteamento composto por 251 lotes, sendo 206 lotes residenciais e 45 lotes de uso misto, o que demanda análise integrada quanto às interferências recíprocas entre os empreendimentos.

A coexistência entre o empreendimento industrial e o referido loteamento pode resultar em impactos positivos, tais como:

- Ampliação da oferta de moradia próxima a áreas de emprego, reduzindo deslocamentos diários e contribuindo para a diminuição de viagens motorizadas de longa distância;
- Estímulo à implantação de usos mistos, favorecendo a oferta de comércio e serviços de apoio tanto aos moradores quanto aos trabalhadores da indústria;
- Fortalecimento da dinâmica urbana local, com maior circulação de pessoas em diferentes períodos do dia, promovendo vitalidade urbana e potencial valorização imobiliária.

Quanto as interferências negativas, observamos, que as atividades desenvolvidas pelo empreendimento, são operadas em conformidade com as normas ambientais, urbanísticas, não gerando interferência negativa, sendo plenamente compatível com áreas de uso misto.

De forma geral, a implantação do empreendimento apresenta predominância de impactos positivos, especialmente no que se refere à valorização imobiliária, dinamização econômica e fortalecimento da estrutura urbana local. A existência da implantação do loteamento no raio de influência analisado, potencializa sinergias entre moradia, emprego e serviços. Sendo que os empreendimentos são urbanisticamente compatíveis, contribuindo para o desenvolvimento ordenado da área de incidência analisada.

2.3. ADENSAMENTO POPULACIONAL:

A densidade populacional do Município de Bragança Paulista é de 3,29 pessoas/hectare (fonte Wikipédia). A densidade populacional do entorno é de aproximadamente 2,35 pessoas/hectare. Considerando uma estimativa populacional de 235 pessoas no entorno analisado (com base nos dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), que considera o número de 3,34 pessoas por residência), e o entorno analisado que abrange um raio de 500,00 metros, resultando em uma área (hectare): 100,66.

Afim de definir um 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 neste item, é classificada em um índice de muito baixa densidade populacional.

A implantação do empreendimento não irá gerar aumento significativo da densidade populacional do entorno, pois o local contará apenas com 10 funcionários. Portanto, a população será de 245 pessoas. e a densidade continua na faixa de aproximadamente de 2,45 pessoas/hectare, e dentro de um padrão de muito baixa densidade.

2.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS:

De acordo com os mapas temáticos do município, os equipamentos urbanos podem ser subdivididos em categorias. Ao analisar o entorno, não foi encontrada nenhuma categoria de equipamento urbano destacada pela prefeitura. Informamos a inexistência de equipamentos urbanos e comunitários nas seguintes categorias: esporte e lazer, segurança, e cultura e bens tombados.

No entanto, observou-se que a região em questão é composta majoritariamente por atividades industriais, e é possível destacar os seguintes empreendimentos (ver Croqui do Entorno em anexo, com a localização de cada item):

- **INDÚSTRIA:**
 - ✓ Delta Útil.
 - ✓ Fritop Indústria e Comércio de Alimentos.
 - ✓ FR Tools Ferramentaria de Precisão.
 - ✓ Sakata Seed Sulamerica.
 - ✓ ART & Forma e Confecções.
 - ✓ Yakult S/A Indústria e Comércio.

- **ATIVIDADES COMERCAIS:**
 - ✓ Vale EPIs.
 - ✓ Bionutri suplementos.
 - ✓ Fast Acessibilidade.
 - ✓ Automóveis e Cia Bragança.
 - ✓ Grupo Placar – Fabricação de Tapetes.
 - ✓ Parque Brasil – Material de Construção.

E ainda, pode-se observar a RF Transportes, Entregas, Distribuição e Logística. E ainda o Hotel Fazenda Tio Nicola.

Observamos a existência dos equipamentos urbanos, eles podem ser públicos e privados e são subdivididos em categorias. Destacamos os seguintes:

- **CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE:**
 - ✓ Ponto de ônibus dando acesso à linha de transporte pública urbana.

- **INFRA-ESTRUTURA:**
 - ✓ Energia Elétrica em todo entorno, assim como, abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial e limpeza urbana.
 - ✓ Rede de telefonia, internet e televisão

O logradouro tem aspecto tipicamente urbano, possui 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 (ENERGISA), rede de água potável (SABESP), rede pública coletora de esgoto (SABESP), rede de telefonia, internet e TV, coleta de lixo comum (EMBRALIXO) e ponto de transporte público próximo. Possui toda a infraestrutura básica para ocupação e utilização.

Observamos de acordo com o previsto nesse item, que os equipamentos urbanos existentes nesse entorno, atendem as principais necessidades da população. Considerando o adensamento direto e indireto. O empreendimento não irá gerar aumento significativo na demanda nos equipamentos urbanos descritos acima.

2.5. CLASSIFICAÇÃO DA VIZINHANÇA E DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A vizinhança imediata é composta por atividades industriais e comerciais. A vizinhança mediata também é composta por atividades industriais e comerciais, além de residências unifamiliares, além de 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. No que se refere a águas superficiais, no raio investigado destacamos a existência dos lagos existentes o Lago da Austin, lagos a leste do imóvel e Lagos do Hotel Fazenda Tio Nicola (ver Croqui do Entorno em anexo e Figura 17), e também o trecho do Rio Jaguari e outros cursos d'água.

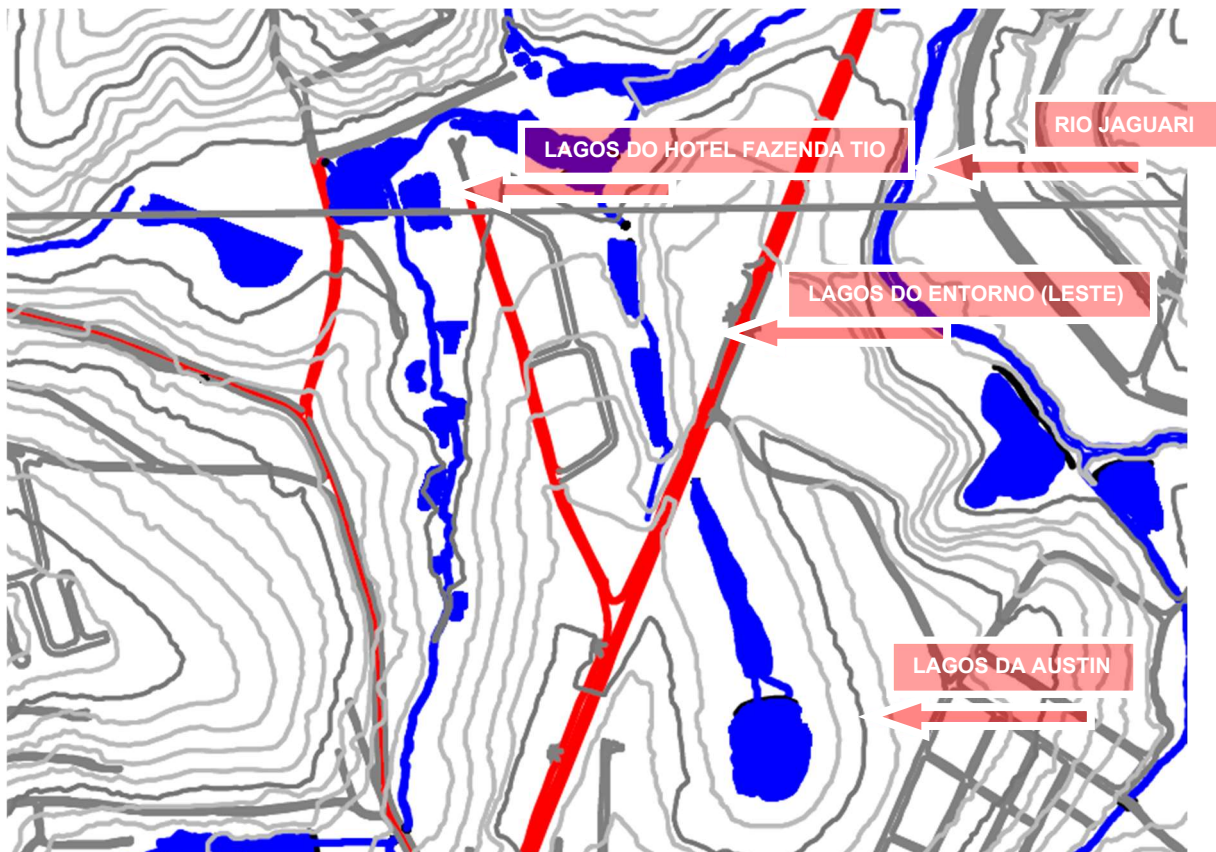


FIGURA 20 – Águas superficiais no entorno (Parcial do Anexo I Mapa 4 – ZEPAM) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



FOTO 06 – Frente do imóvel, pela Rua Mauro Montagni (FONTE: Google Earth).



FOTO 07 – Frente do imóvel, pela Rua Mauro Montagni (FONTE: Google Earth).



FOTO 08 – Vizinhança imediata pela Rua Mauro Montagni e esquina com a Estrada Municipal Vicente Tavella (FONTE: Google Earth).



FOTO 09 – Vizinhança imediata, pela Rua Mauro Montagni (FONTE: Google Earth).



FOTO 10 – Vizinhança imediata, pela entrada da Estrada Municipal Vicente Tavella (FONTE: Google Earth).



FOTO 11 – Vizinhança mediata, pela Av. Dr. Plínio Salgado (FONTE: Google Earth).



FOTO 12 – Vizinhança mediata, pela Av. Dr. Plínio Salgado (FONTE: Google Earth). (vizinhança mediata) (FONTE: Google Earth).



FOTO 13 – Vizinhança mediata, pela Rodovia Benevenuto Moretto (FONTE: Google Earth).



FOTO 14 – Vizinhança mediata, pela Estrada Sonia Zenorine (FONTE: Google Earth).



FOTO 15 – Vizinhança mediata, pela Rua Senador Símonsens (FONTE: Google Earth).

2.6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

A zona em que o empreendimento se situa, é uma ZDE2 (Zona de Desenvolvimento Econômico 2), conforme informações dispostas no item 2.2. Observamos no entorno analisado os seguintes outros zoneamentos limítrofes a quadra em que o mesmo se situa, além da ZDE2, Zona 7 Residencial 1 (abrange parte da Estrada Municipal Vicente Tavella), Zona Especial 7 e Zona Especial 6 (área entre a Av. Plínio Salgado, Rua Padre João Pastrana e Rua Senador Roberto Simonsen), Zona 11 Mista 5 (na área que abrange parte da Av. Plínio Salgado até a bifurcação para Estrada Municipal Vicente Tavella), Zona 3 Mista 4 e Zona 9 Comercial 4 (parte da Av. Plínio Salgado), e Zona 4 Residencial 1 e Zona 13 Residencial 1 (abrange a Estrada Dr. João Garcia Sanches). As atividades existentes no entorno, são compatíveis com o zoneamento determinado.

A Figura 17, ilustra a situação em relação aos zoneamentos do entorno. Considerando que a descrição deste item, leva em conta o zoneamento do entorno, a partir do Zoneamento de Desenvolvimento Urbano 1, onde o zoneamento detalhado é obtido a partir dos anexos do Código de Urbanismo.

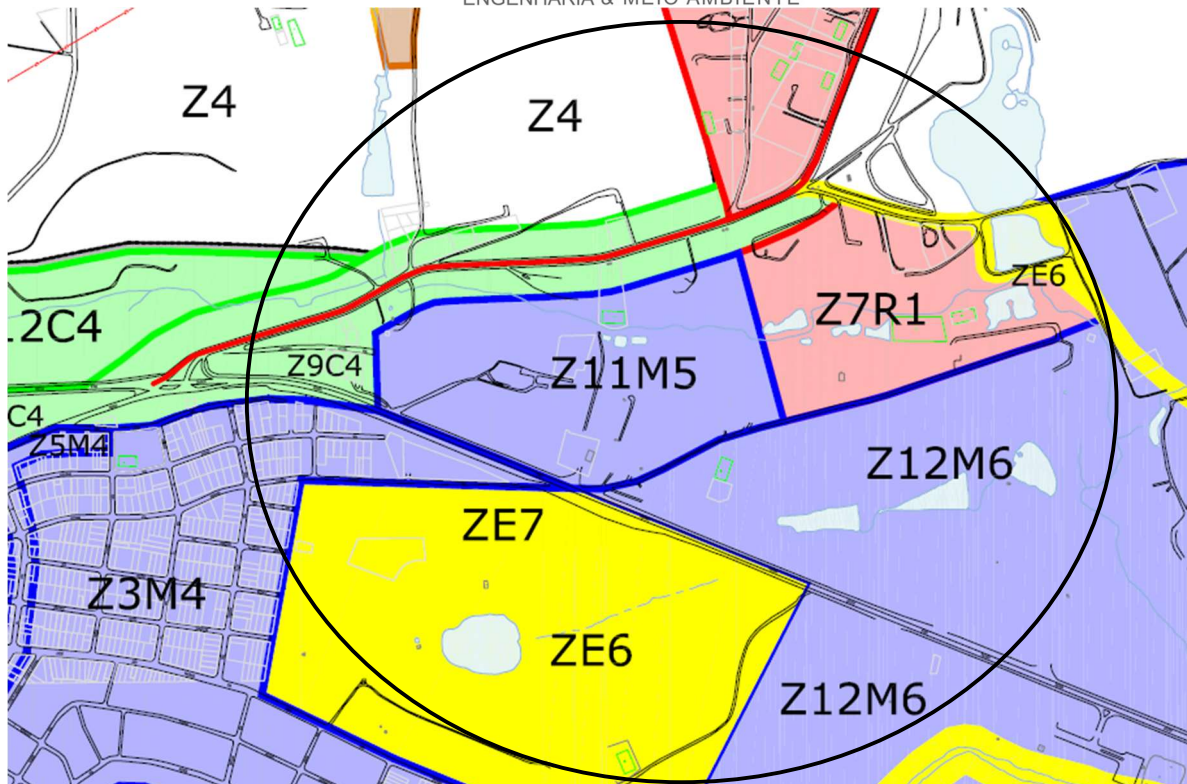
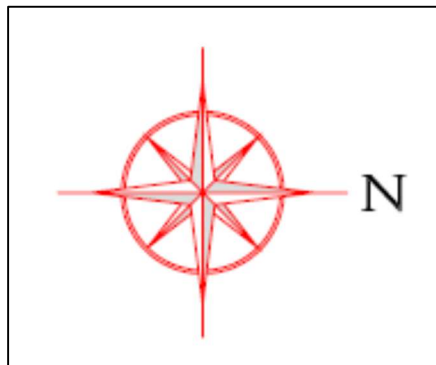


FIGURA 21 – Zoneamentos do entorno analisado (Parcial do Anexo V-2 – Zoneamento)
(FONTE: Código de Urbanismo – Lei Complementar nº556 de 20/07/2007).



2.7. IMPACTO NAS RELAÇÕES SOCIAIS E DE VIZINHANÇA

O empreendimento ISC Inject Spray Components Ltda, localizado na Rua Mauro Montagni, insere-se em área classificada como Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE 2), conforme Plano Diretor vigente. Trata-se de um empreendimento de porte industrial médio, com quadro funcional reduzido (10 colaboradores), não se enquadrando na categoria de grandes polos geradores de fluxo populacional intenso.

- **Relações sociais e de vizinhança**

O empreendimento não prevê atividades de atendimento direto ao público, restringindo-se à produção industrial, o que reduz significativamente a possibilidade de conflitos sociais relacionados a ruídos, aglomerações ou alteração brusca da dinâmica comunitária.

A operação em regime fechado, com acesso controlado, garante que não haja circulação excessiva de pessoas externas ao quadro funcional.

A proximidade com vias estruturais (Av. Dr. Plínio Salgado e Rodovia Benevenuto Moretto) facilita a logística sem sobrecarregar vias locais de uso residencial.

- **Possíveis conflitos sociais**

Trânsito e circulação: o impacto é mínimo, considerando o número reduzido de funcionários e a baixa demanda por transporte público.

Uso de equipamentos comunitários: não há previsão de sobrecarga em escolas, postos de saúde ou áreas de lazer, dado o perfil do empreendimento.

Interação com moradores do entorno: não foram identificados riscos de conflitos, uma vez que não há atividades que gerem poluição sonora significativa, descaracterização paisagística ou ocupação de áreas públicas.

- **Benefícios sociais**

Geração de empregos diretos e indiretos, contribuindo para o fortalecimento da economia local.

Valorização imobiliária da região, pela presença de empreendimento regularizado e em conformidade com o Plano Diretor.

Estímulo ao desenvolvimento tecnológico, reforçando o caráter de Bragança Paulista como polo de inovação e indústria leve.

- **Pesquisa de opinião**

Não se trata de empreendimento de grande porte.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA

3.1. Impacto Social na População Residente ou Atuante no Entorno

A seguir Matriz de Impactos referente ao funcionamento do empreendimento.

Aspecto	Intensidade	Medidas de potencialização	Responsável pelo Monitoramento
Impactos Negativos			
Ruídos: Ruído operacional interno	Baixa	Medidas: manutenção preventiva de máquinas; isolamento acústico.	Responsável: técnico da empresa.
Fluxo de veículos: Entrada/saída de funcionários e cargas	Baixa	Medidas: escalonamento de horários; uso de vias arteriais.	Responsável: administração da empresa.
Resíduos sólidos: Geração de resíduos industriais (plásticos, embalagens)	Média	Medidas: coleta seletiva; destinação a empresas licenciadas.	Responsável: setor de meio ambiente.
Resíduos líquidos: Efluentes sanitários e águas pluviais	Baixa	Medidas: caixa de retenção; encaminhamento para rede pública.	Responsável: técnico responsável.
Impactos Positivos			
Valorização imobiliária: Presença de empreendimento regularizado	Média	Medidas: divulgação de conformidade legal e ambiental.	Responsável: empreendedor.
Geração de empregos: 10 empregos diretos + indiretos.	Média	Medidas: capacitação contínua de colaboradores.	Responsável: RH.
Desenvolvimento tecnológico: Produção de moldes e peças plásticas de alta precisão	Alta	Medidas: investimento em inovação e P&D.	Responsável: diretoria técnica.
Integração social: Relações positivas com vizinhança empresarial.	Média	Medidas: comunicação transparente com comunidade.	Responsável: representante legal.
Economia local: Estímulo a fornecedores e prestadores de serviços	Média	Medidas: parcerias com empresas locais.	Responsável: administração.

As medidas de controle frente aos impactos apontados na matriz acima são dispostas no Relatório de Impacto de Vizinhança.

No reconhecimento e classificação dos impactos foram utilizados como parâmetros para consideração das atividades a magnitude e abrangência dos impactos gerados pelas mesmas. No Relatório de Impacto de Vizinhança, apresentamos síntese das medidas adotadas, para os impactos apresentados na matriz.

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.

É previsto o atendimento a legislação de acessibilidade, que estabelece os critérios técnicos através da NBR 9050/2015, que tem como título, Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. E o Decreto Municipal 2929 de 29/03/2019.

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 a operação do empreendimento, não irá gerar incômodo e nem causar danos a população do entorno, desde que tomadas medidas para controle, eliminação e/ou neutralização dos impactos negativos.

É notório que o empreendimento será benéfico aos moradores do entorno e ao Município.



Tobias Soares Bádue
Eng. Civil – CREA: 5063282264

Bragança Paulista, 08 de Março de 2026.



Sabrina Ioko Nagatani
Interessada