ITALYTEX TEXTIL LTDA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE LOTES

AMERICANA - SP

2026

Contato: (19) 98128-0405 / e-mail: bomfim.arq@gmail.com

ITALYTEX TEXTIL LTDA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE LOTES

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresentado à Prefeitura Municipal de Americana/SP como parte dos requisitos legais para aprovação e licenciamento urbanístico do Condomínio Residencial de Lotes “VILLA UNO”, localizado na Gleba 01, Bairro Bom Recreio.

AMERICANA - SP

2026

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 8
1.1 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO 9
1.2 LOCALIZAÇÃO E INSERÇÃO URBANA DO EMPREENDIMENTO 11
2 DADOS CADASTRAIS 12
2.1 EMPRESA CONTRATANTE 13
2.2 EMPREENDIMENTO 13
2.3 RESPONSÁVEL TÉCNICO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA 13
2.3.1 RESPONSÁVEL TÉCNICO DO EIV 13
2.3.2 EQUIPE TÉCNICA DO EIV 13
3 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 14
3.1 ASPECTOS FÍSICOS E URBANÍSTICOS 14
4 DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA 16
4.1 ÁREA DIRETAMENTE AFETADA (ADA) 16
4.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) 16
4.3 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII) 17
5 DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE VIZINHANÇA 18
5.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO ENTORNO 18
5.2 DINÂMICA SOCIOECONÔMICA E ADENSAMENTO POPULACIONAL ESTIMADO 19
5.3 MEIO FÍSICO E AMBIENTAL 19
5.3.1 MEIO AMBIENTE E ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) 22
5.4 INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS 23
5.5 CARACTERIZAÇÃO EDUCACIONAL E CAPACITAÇÃO PROFISSIONAL 24
6 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS 25
7 DETALHAMENTO DAS MEDIDAS MITIGADORAS 27
7.1 Medidas Mitigatórias para a Fase de Implantação (Obras) 27
7.2 Medidas Mitigatórias para a Fase de Operação (Funcionamento) 28
8 MATRIZ SÍNTESE DE IMPACTOS 32
9 SISTEMA VIÁRIO 36
9.1 OBJETIVO DO ESTUDO 36
9.2 SISTEMA VIÁRIO, VIAS MUNICIPAIS E ROTAS DE CIRCULAÇÃO 37
9.2.1 VIAS MUNICIPAIS EFETIVAMENTE IMPACTADAS 37
9.2.2 ROTA DE ACESSO AO CENTRO DE AMERICANA 38
9.2.3 ROTAS COMPLEMENTARES E ACESSOS REGIONAIS 38
9.3 ESTIMATIVA DE GERAÇÃO DE VIAGENS (TRÁFEGO GERADO) 39
9.4 CAPACIDADE VIÁRIA E NÍVEL DE SERVIÇO (NS) 40
9.5 PORTARIA DE ACESSO E ÁREAS DE ACUMULAÇÃO 40
9.6 DEMANDA CARGA E DESCARGA 41
9.7 HIERARQUIZAÇÃO E GEOMETRIA DO SISTEMA VIÁRIO INTERNO 42

9.8 MOBILIDADE POR TRANSPORTE PÚBLICO (ÔNIBUS URBANO) 43
9.9 SERVIÇOS DE TRANSPORTE POR APLICATIVO E DEMANDAS FLUTUANTES 47
9.10 MEDIDAS MITIGATÓRIAS NO SISTEMA VIÁRIO 47
9.11 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS DO CAPÍTULO 50
10 CONSIDERAÇÕES FINAIS 51
11 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 53
12 RRT (ANEXO) 55

RESUMO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) analisa a implantação do Condomínio Residencial de Lotes, denominado "VILLA UNO" de propriedade da ITALYTEX TEXTIL LTDA. Localizado na Avenida Ângelo Pascote, Gleba 01, Bairro Bom Recreio, em Americana/SP, o empreendimento ocupa uma área total de 40.387,17 m², sendo 40.387,17 m² de terreno e 1.228,68 m² de área de construção. O projeto prevê a criação de 103 lotes residenciais, com uma estimativa de população fixa de 412 habitantes. A área contará com completa infraestrutura urbana, incluindo redes de água, esgoto, drenagem e pavimentação, além de áreas destinadas a lazer e preservação. Na fase de operação, o empreendimento demandará serviços públicos e gerará um tráfego estimado de 77 viagens no horário de pico, volume que o sistema viário local possui capacidade para absorver com nível de serviço adequado. Destacam-se os impactos decorrentes da implantação do empreendimento em conformidade com as diretrizes municipais e suas medidas mitigatórias.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Delimitação político-administrativa do Município de Americana

página 10

Figura 2 – Divisão das Áreas de Planejamento urbanas com destaque para a AP-05

página 11

Figura 3 – Sistema viário local e principais eixos de acesso à Gleba 01

página 12

Figura 4 – Planta Geral de Implantação do Condomínio – Folha 01

página 15

Figura 5 – Projeto de Construção e Detalhes – Folha 02

página 15

Figura 6 – Polígono de delimitação da Área de Influência Direta (AID)

página 17

Figura 7 – Abrangência da Área de Influência Indireta (AII) num raio de 1.000 metros

página 18

Figura 8 – Recorte do Mapa de Zoneamento Municipal destacando a Zona Mista Horizontal (ZMH) / Unidade de Área Verde (UAV)

página 19

Figura 9 – Mapa Hidrográfico do município de Americana com destaque para a bacia

página 20

Figura 10 – Mapa Geomorfológico e de declividades do Município de Americana

página 21

Figura 11 – Levantamento Planialtimétrico Cadastral e Curvas de Nível da Gleba 01

página 22

Figura 12 – Mapa de pontos de parada da Linha 105 (Vila Bertini x Jd. Alvorada)

página 39

Figura 13 – Mapa de pontos de parada da Linha 105 (Vila Bertini x Jd. Alvorada)

página 44

Figura 14 – Mapa de pontos de parada da Linha 117 (Mathiensen x Jd. Alvorada)

página 44

Figura 15 – Mapa de pontos de parada da Linha 106 (Bertoni x Terminal)

página 45

Figura 16 – Mapa de pontos de parada da Linha 107 (São Roque x Jd. Mirandola)

página 46

1 INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988, em seus artigos 182 e 183, estabeleceu as diretrizes da política urbana nacional, cuja regulamentação foi instituída pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade. A referida Lei, em seu art. 1º, explicita sua finalidade principal, que é regular o "uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental".

De acordo com o Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é considerado um instrumento fundamental da política urbana. O art. 36 da referida legislação determina que o EIV deverá obedecer à legislação municipal, a qual definirá os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, que dependerão da elaboração deste estudo prévio para obter as licenças ou autorizações de parcelamento do solo, construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público.

A análise do sistema de mobilidade e a avaliação do tráfego gerado integram o presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contemplando o diagnóstico das condições de acessibilidade e os reflexos viários decorrentes do empreendimento. Desta forma, atende-se ao rigor técnico exigido pelo Código de Trânsito Brasileiro (CTB), consolidando as informações de mobilidade em um único instrumento de avaliação ambiental e urbanística.

Neste contexto, o presente documento tem como objetivo avaliar e apresentar os impactos da implantação do empreendimento classificado como Condomínio Residencial de Lotes em sua respectiva área de vizinhança. O estudo identifica e qualifica os impactos negativos e positivos inerentes ao projeto, indicando as medidas mitigadoras físicas e viárias que deverão ser aplicadas a expensas do empreendedor.

No âmbito local, a Lei nº 6.994 DE 11 DE SETEMBRO DE 2025, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico (PDFU) do Município de Americana, define em seu Art. 223 que o Estudo de Impacto de Vizinhança se constitui no instrumento de diagnóstico e prognóstico das atividades quanto ao seu

impacto. Adicionalmente, o Art. 224 e 225 da mesma Lei estabelece as diretrizes de obrigatoriedade para a elaboração do estudo.

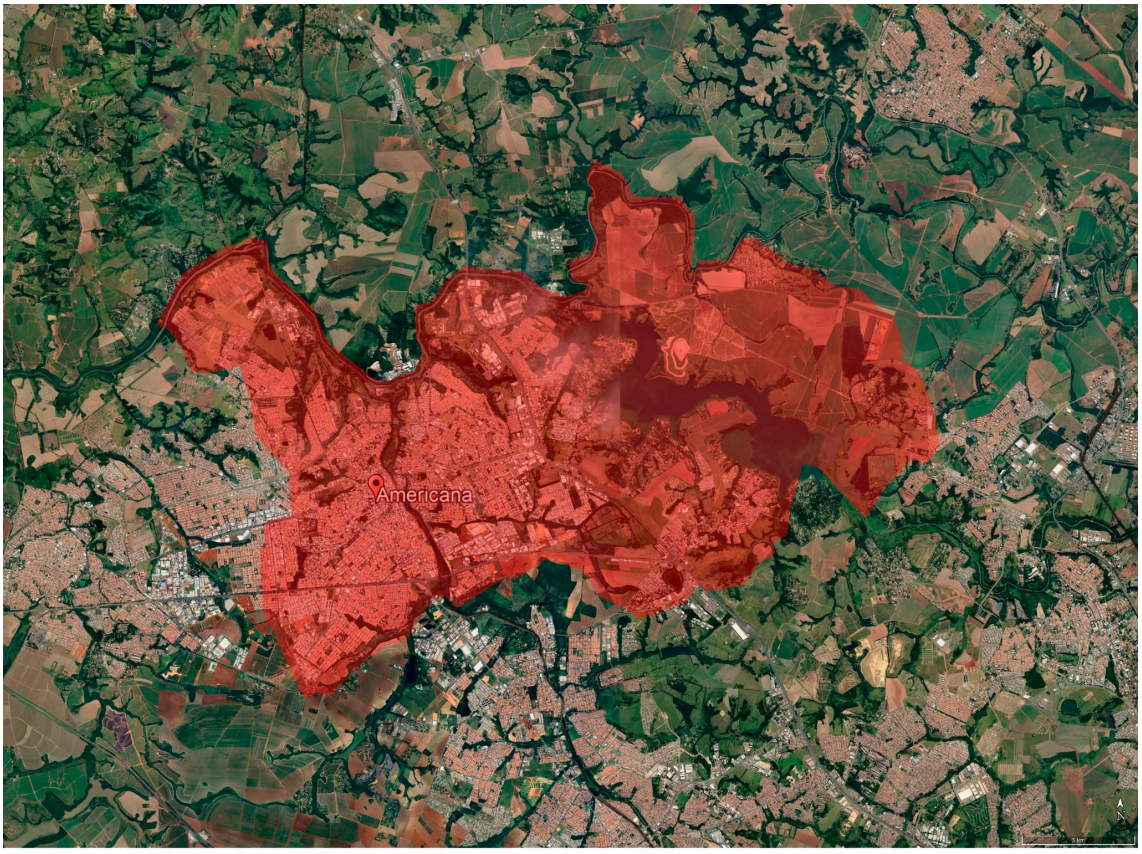
O estudo contempla, obrigatoriamente, em seus diagnósticos e prognósticos, o impacto do empreendimento no meio físico, biológico, socioeconômico e no sistema de mobilidade, avaliando a situação do momento anterior à instalação da atividade e traçando as projeções para os períodos de implantação (obras de infraestrutura) e operação (ocupação e consolidação do parcelamento).

Neste contexto, o presente documento tem como objetivo avaliar e apresentar os impactos da implantação do empreendimento classificado como Condomínio Residencial de Lotes, denominado "VILLA UNO", em sua respectiva área de vizinhança. O estudo identifica e qualifica os impactos negativos e positivos, indicando as medidas mitigadoras e compensatórias físicas e viárias que deverão ser aplicadas a expensas do empreendedor.

1.1 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O município de Americana, localizado na região Leste do Estado de São Paulo, integra a Região Metropolitana de Campinas (RMC) e destaca-se como um importante polo de desenvolvimento socioeconômico (Figura 1). Com um território de 133,63 km² e uma população de 237.240 habitantes (Censo 2022), a cidade apresenta excelentes indicadores de qualidade de vida, evidenciados por seu Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,811, considerado "Muito Alto". Além disso, segundo o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS), mais de 93% de sua população se enquadra nos níveis de baixíssima a baixa vulnerabilidade.

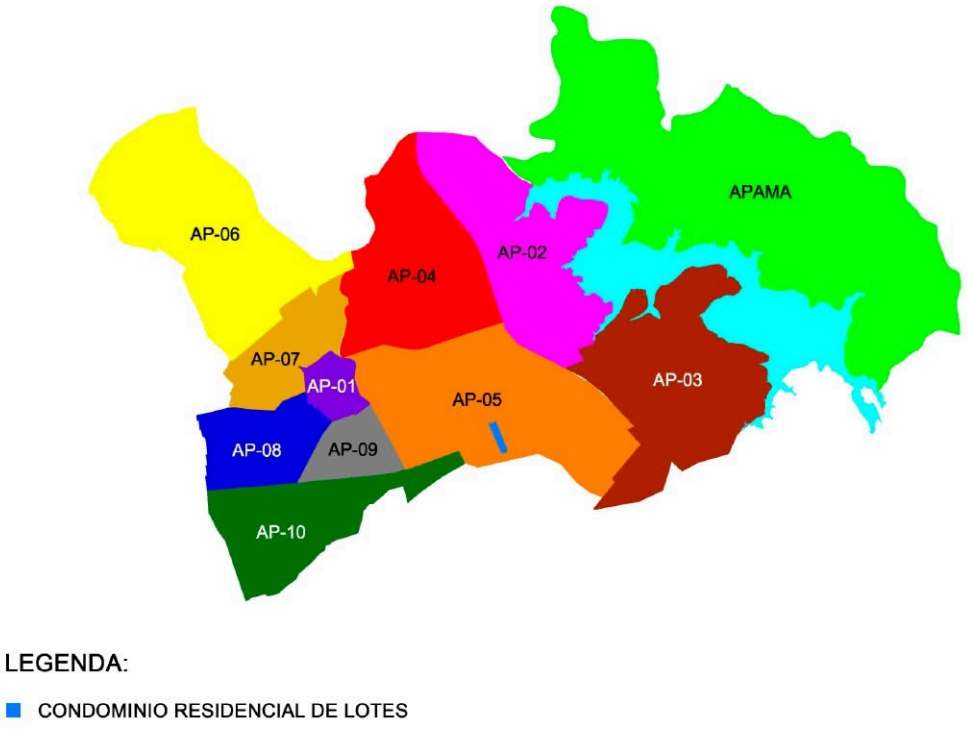
Figura 1 – Delimitação político-administrativa do Município de Americana



Fonte: Google Earth (2026).

O município possui uma malha viária altamente estratégica, servida por rodovias de grande fluxo como a Anhanguera (SP-330) e a Luiz de Queiroz (SP-304), garantindo fluidez logística e de mobilidade. Soma-se a isso uma rica hidrografia, com destaque para a Represa de Salto Grande e as bacias dos rios Piracicaba, Atibaia, Jaguari e o Ribeirão Quilombo. O planejamento territorial da cidade é estrategicamente dividido em Áreas de Planejamento (AP), conforme ilustrado na Figura 2.

Figura 2 – Divisão das Áreas de Planejamento urbanas com destaque para a AP-05



Fonte: Prefeitura Municipal de Americana (2020).

1.2 LOCALIZAÇÃO E INSERÇÃO URBANA DO EMPREENDIMENTO

É neste cenário de infraestrutura consolidada e crescimento ordenado que se insere o Condomínio Residencial de Lotes denominado "VILLA UNO". O empreendimento será implantado na Avenida Ângelo Pascote, Gleba 01, Bairro Bom Recreio, Americana/SP (CEP 13478-830), cujos eixos de acesso encontram-se representados na Figura 3.

Figura 3 – Sistema viário local e principais eixos de acesso à Gleba 01



Fonte: Google Maps (2026).

Sob a ótica do ordenamento territorial estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI - Lei Municipal nº 6.491/2020), a gleba objeto deste estudo encontra-se classificada no zoneamento municipal como Zona Mista Horizontal (ZMH) / Unidade de Área Verde (UAV), caracterizando-se como uma região compartilhada pelo uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, comércio e serviços. Tal classificação confere ao parcelamento uma vocação versátil, harmonizando-se com as diretrizes de expansão e mobilidade estipuladas pela Administração Municipal.

2 DADOS CADASTRAIS

2.1 EMPRESA CONTRATANTE

- Razão Social: ITALYTEX TEXTIL LTDA
- CNPJ: 02.638.702/0001-20
- Endereço (sede): Avenida Ângelo Pascote, nº 820 – Bairro Industrial Sigisfredo Boer – Americana/SP – CEP 13478-825

2.2 EMPREENDIMENTO

- Nome: Construção de Condomínio Residencial de Lotes "VILLA UNO"
- Endereço do Empreendimento: Avenida Ângelo Pascote, Gleba 01 - Bairro Bom Recreio - Americana/SP
- Área: 40.387,17 m²
- Cadastro: 11.1025.0390.0000

2.3 RESPONSÁVEL TÉCNICO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A elaboração deste Estudo de Impacto de Vizinhança foi coordenada e executada por equipe multidisciplinar qualificada, que se responsabiliza tecnicamente pelos levantamentos, diagnósticos e proposições aqui apresentados.

2.3.1 RESPONSÁVEL TÉCNICO DO EIV

- Nome: Rafael Bomfim de Melo – Arquiteto e Urbanista
- CAU: A120.280-4
- PMA: 1997
- RRT nº: 17097319

2.3.2 EQUIPE TÉCNICA DO EIV

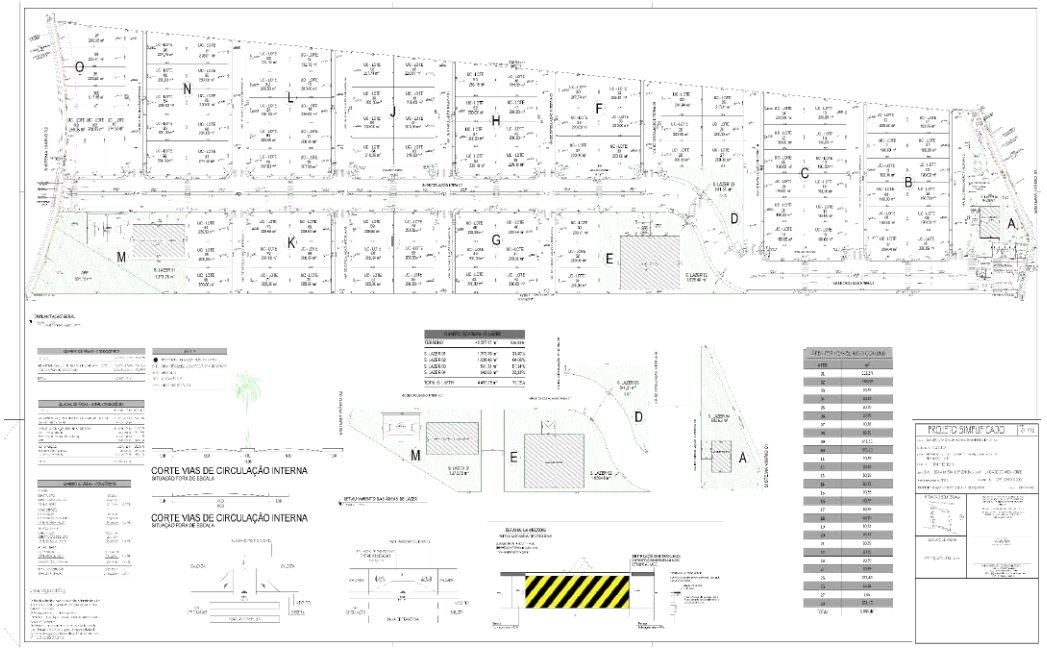
- Antônio Colombo Neto: Engenheiro Civil, CREA nº 507.069.185-9
- Davi Evangelista de Oliveira: Advogado, OAB nº 293.015

3 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 ASPECTOS FÍSICOS E URBANÍSTICOS

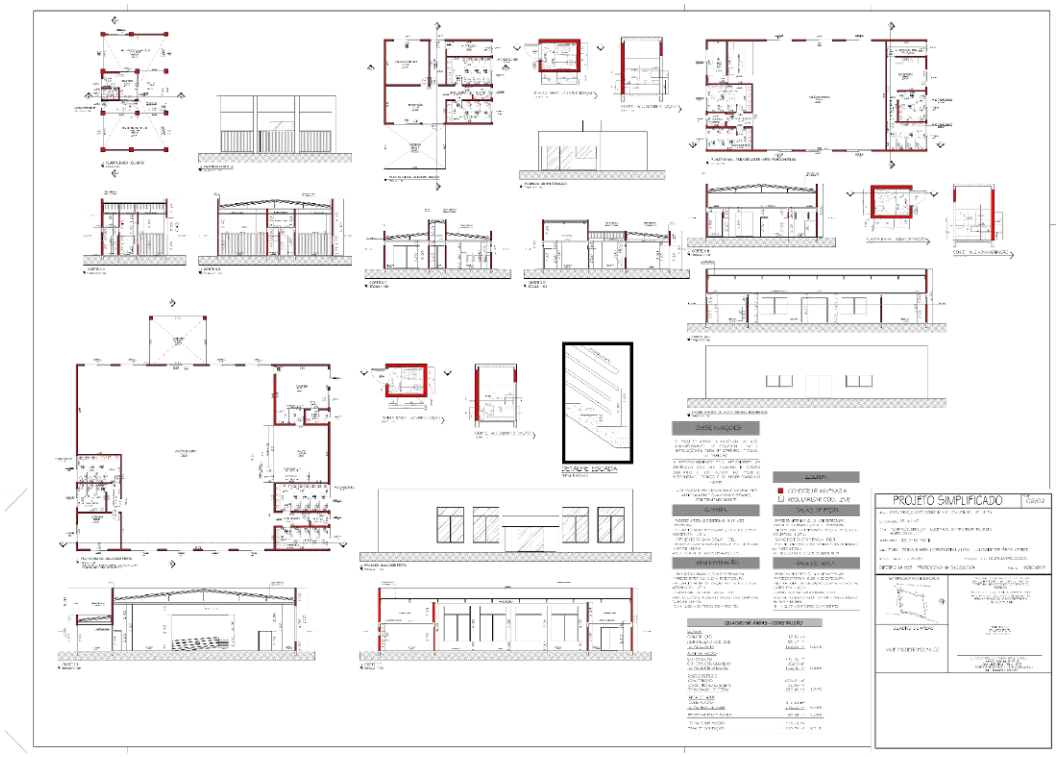
A implantação de um Condomínio Residencial de Lotes denominado "VILLA UNO" sobre uma gleba com área superficial total de 40.387,17 m². O desenho urbano do parcelamento foi concebido para otimizar o aproveitamento da área, respeitando integralmente os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico (PDFU - Lei nº 6.994/2025) para a Zona Mista Horizontal (ZMH) / Unidade de Área Verde (UAV). Os detalhamentos viários constam nas Figura 4 e Figura 5.

Figura 4 – Planta Geral de Implantação do Condomínio – Folha 01



Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

Figura 5 – Projeto Urbanístico, Perfis Viários e Detalhamentos – Folha 02



Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

O empreendimento prevê a dotação de infraestrutura completa, englobando redes de abastecimento de água potável, coleta e afastamento de esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica, iluminação e pavimentação asfáltica. A implantação do empreendimento busca o equilíbrio ambiental e a ocupação adequada do vazio urbano, integrando áreas verdes e de lazer internamente.

4 DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A correta identificação e delimitação das Áreas de Influência constituem a base metodológica para o diagnóstico socioambiental. O território de análise foi estratificado em três níveis de abrangência:

4.1 ÁREA DIRETAMENTE AFETADA (ADA)

A Área Diretamente Afetada compreende a integralidade da gleba de propriedade do empreendedor, totalizando 40.387,17 m², com testada principal voltada para a Avenida Ângelo Pascote.

4.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID)

A Área de Influência Direta engloba o entorno imediato do empreendimento, estendendo-se por um raio aproximado de 500 metros a partir das divisas do terreno, conforme demonstrado na Figura 6. Esta área engloba os vizinhos diretos e propriedades lindeiras que compartilham a infraestrutura básica primária.

Figura 6 – Polígono de delimitação da Área de Influência Direta (AID)



Fonte: Elaborado pelo autor (2026), com base em dados cadastrais.

4.3 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII)

A AII foi definida a partir da inserção do empreendimento na AP-05. Abrange a totalidade do Bairro Bom Recreio e os principais eixos estruturais de conexão (Raio de 1000m), conforme ilustrado na Figura 7.

Figura 7 – Abrangência da Área de Influência Indireta (AII) num raio de 1.000 metros



LEGENDA:

- CONDOMINIO RESIDENCIAL DE LOTES
- ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII) - RAIO 1000m

Fonte: Elaborado pelo autor (2026), com base em dados cartográficos.

5 DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE VIZINHANÇA

5.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO ENTORNO

A gleba está situada em uma região de transição e consolidação urbana no bairro Bom Recreio. A análise *in loco* da Área de Influência Direta (AID) revela uma ocupação predominantemente heterogênea, característica das diretrizes da Zona Mista Horizontal (ZMH) / Unidade de Área Verde (UAV) e das áreas vizinhas, evidenciadas na Figura 8.

Figura 8 – Recorte do Mapa de Zoneamento Municipal destacando a ZM1



LEGENDA:

- CONDOMINIO RESIDENCIAL DE LOTES
- ZMH - ZONA MISTA HORIZONTAL / UAV - UNIDADE DE ÁREA VERDE
- ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2
- ZAE2 - ZONA ATIVIDADE ECONOMICA 2
- UAV - UNIDADE DE ÁREA VERDE

Fonte: Prefeitura Municipal de Americana (2020).

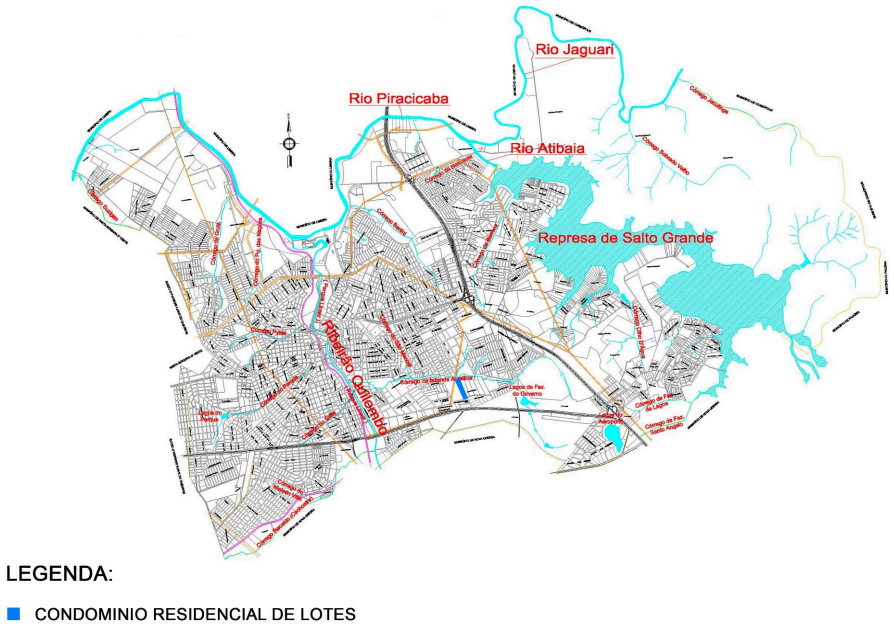
5.2 DINÂMICA SOCIOECONÔMICA E ADENSAMENTO POPULACIONAL ESTIMADO

O empreendimento prevê a criação de 103 lotes residenciais. Considerando a área total da gleba é de 40.387,17 m², constata-se que Sistema de Circulação Interna e Calçadas é de 12.834,50 m² (69,24%), Sistema de Lazer (Uso Comum) é de 5.701,02 m² (30,76%) e APP é de 831,15 m² (02,06%). Sob a ótica demográfica, adotando-se o índice médio de 4 habitantes por domicílio (parâmetro IBGE), projeta-se uma população fixa estimada em cerca de 412 moradores.

5.3 MEIO FÍSICO E AMBIENTAL

- O diagnóstico físico e ambiental fornece suporte técnico para planejar as diretrizes de terraplenagem e escoamento das águas.
- Vegetação e Recursos Hídricos: Não há registro de nascentes no interior da gleba. Contudo, há a presença de uma Área de Preservação Permanente (APP), caracterizada como a faixa legal de mata ciliar pertencente ao córrego Santa Angélica. O contexto hidrográfico encontra-se na Figura 9.

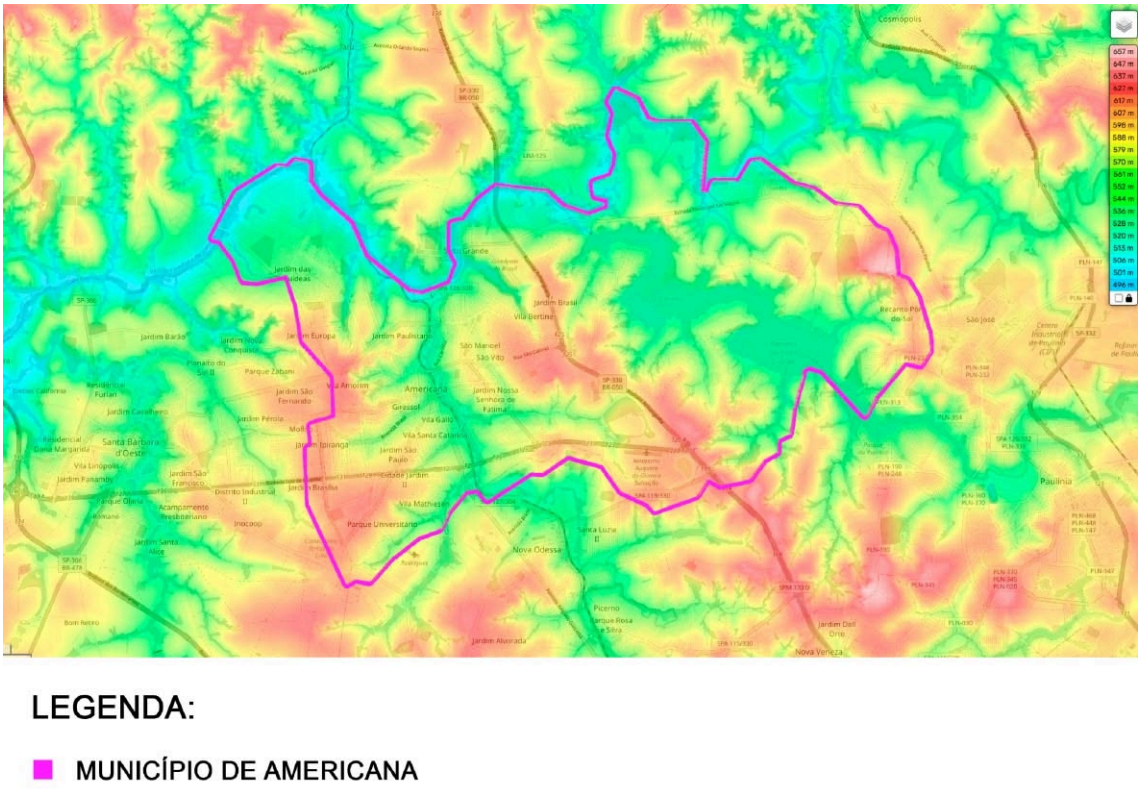
Figura 9 – Mapa Hidrográfico do município de Americana com destaque para a microbacia



Fonte: Sistema DataGeo / Prefeitura de Americana (2026).

- Topografia e Relevo do Município: Americana apresenta um relevo caracterizado por colinas suaves (Figura 10), o que favorece o escoamento superficial natural.

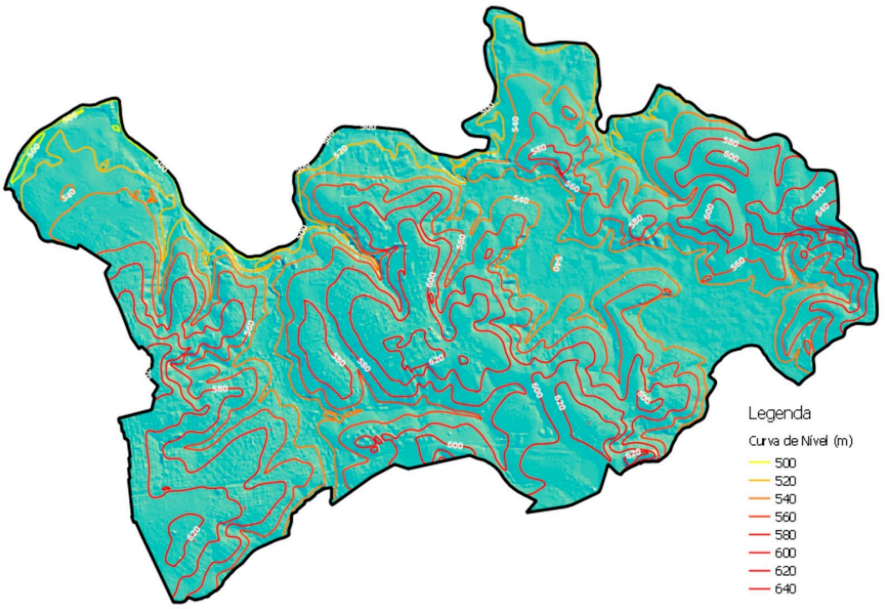
Figura 10 – Mapa Geomorfológico e de declividades do Município de Americana



Fonte: Sistema DataGeo / IPT (2026).

- Altimetria e Cotas do Empreendimento: O levantamento topográfico da Gleba 01 (Figura 11) indica a variação altimétrica necessária para o cálculo de corte/aterro.

Figura 11 – Levantamento Planialtimétrico Cadastral e Curvas de Nível da Gleba 01



LEGENDA:

MUNICÍPIO DE AMERICANA

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

5.3.1 MEIO AMBIENTE E ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

A cobertura vegetal da gleba é composta majoritariamente por espécies rasteiras, sem ocorrência de fragmentos florestais nativos adensados. Registra-se a presença da faixa marginal protetiva (APP) associada ao Córrego Santa Angélica. O empreendimento foi concebido de forma a respeitar e isolar rigorosamente esta área. Fica tecnicamente atestado que não haverá nenhuma intervenção, parcelamento, supressão vegetal ou edificação dentro dos limites da APP, garantindo a integridade dos recursos hídricos lindeiros e dispensando autorizações de intervenção ambiental junto aos órgãos estaduais.

5.4 INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

As redes de abastecimento de água potável e a recolha e afastamento de esgoto sanitário estão sob a jurisdição do Departamento de Água e Esgoto (DAE). De acordo com os dados do Setor Censitário IBGE nº 350160805000130, a Área de Planejamento 05 (AP-05) apresenta uma infraestrutura primária consolidada composta por 1.425 domicílios residenciais, 217 estabelecimentos comerciais/serviços e 325 unidades industriais.

No quesito de saúde pública, a região de inserção do empreendimento é devidamente atendida por equipamentos de atenção primária e Estratégia de Saúde da Família (ESF) localizados na sua Área de Influência. Destacam-se no entorno imediato:

- **UBS Jardim Boer (UBS 12):** Unidade Básica de Saúde de referência primária para o entorno direto da gleba, localizada na Rua Romildo Bosqueiro, nº 55, Jardim Boer I (CEP 13478-872).
- **ESF Alvorada:** Unidade de Estratégia de Saúde da Família situada na Rua Asteroides, nº 298, Jardim Alvorada (CEP 13479-140), garantindo a cobertura de saúde primária ao bairro vizinho ao Bom Recreio.
- **Hospital Municipal "Dr. Waldemar Tebaldi" (FUSAME):** Para atendimentos de maior complexidade, a população conta com o suporte hospitalar localizado na Avenida da Saúde, nº 415, Jardim Nossa Senhora de Fátima (CEP 13478-640), atua como referência nas urgências e emergências da região com pronto-socorro 24 horas.

No âmbito da educação, conta com instituições de ensino público consolidadas nas redes municipal e estadual na AP-05 e adjacências da Avenida Ângelo Pascote, tais como:

- **Casa da Criança Angatú:** Rua Glória, nº 151 – Jardim Boer I.
- **EMEI Cunhataí:** Rua Netuno, nº 265 – Jardim Alvorada.
- **EMEI Batuíra:** Rua Humberto Casagrande, nº 635 – São Luís.
- **CIEP Profa. Philomena Magaly M. Rossetti:** Rua Chucri Zogbi, nº 10 – São Vito.
- **E.E. Profa. Leny Apparecida Pagotto Boer:** Rua Glória, nº 171 – Jardim Boer I.
- **E.E. Prof. Constantino Augusto Pinke:** Rua Humberto Casagrande, nº 565 – São Luís.

É imperativo destacar que, devido ao perfil socioeconômico característico dos futuros moradores de condomínios residenciais de lotes e ao horizonte gradual de construção das habitações, a procura educacional tende a direcionar-se, na sua ampla maioria, para instituições de ensino particulares (escolas e creches privadas). Portanto, a disponibilidade conjunta das escolas públicas listadas no entorno e da robusta rede privada do município é plenamente suficiente para absorver de forma diluída a expansão demográfica gerada, atenuando significativamente qualquer risco de sobrecarga sobre os equipamentos públicos municipais e estaduais de ensino.

5.5 CARACTERIZAÇÃO EDUCACIONAL E CAPACITAÇÃO PROFISSIONAL

De acordo com os dados do Perfil do Município, Americana destaca-se pelos elevados índices de alfabetização e capacitação educacional, registrando uma taxa de analfabetismo de apenas 1,67% para a população de 15 anos ou mais (Censo 2022).

Este indicador posiciona o município em uma situação altamente favorável quando comparado à média da Região Metropolitana de Campinas (3,04%) e do Estado de São Paulo (3,11%).

No tocante à infraestrutura educacional e de formação técnica de nível superior e

tecnológico, a Área de Influência Indireta (AII) e o entorno do município são servidos por polos de excelência acadêmica localizados num raio de até 100 km, à infraestrutura educacional e de formação técnica de nível superior e tecnológico, o município de Americana é amplamente servido por polos de excelência acadêmica locais.

Instituições regulamentadas e instaladas na própria cidade, oferecem diversos cursos de Graduação, Tecnologia e Pós-Graduação, garantindo a contínua formação e capacitação profissional da mão de obra atuante no município. Essa sólida base educacional local assegura a disponibilidade de profissionais qualificados sem a necessidade de grandes deslocamentos intermunicipais.

6 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Em estrito cumprimento às exigências formais de licenciamento estabelecidas pelo Art. 225 da Lei Municipal nº 6.994/2025, os impactos nas fases de implantação e operação foram analisados conforme os seguintes quesitos:

- I - Adensamento Populacional: Impacto permanente planejado de baixa densidade (412 habitantes), plenamente compatível com o crescimento demográfico da AP-05, que possui atualmente 11.139 residências e 34.643 habitantes estimados.

- II - Uso do Solo: Consolidação positiva da vocação urbana em Zona Mista Horizontal (ZMH) / Unidade de Área Verde (UAV), eliminando um vazio urbano e qualificando a ocupação da área.

- III - Valorização Imobiliária: Impacto positivo permanente, induzindo a valorização e requalificação econômica dos imóveis lindeiros da Avenida Ângelo Pascote.

- IV - Áreas de Interesse Histórico, Cultural, Paisagístico e Ambiental: Ausência de bens tombados. Preservação integral do aspecto ambiental por meio do isolamento

total e não intervenção na APP do Córrego Santa Angélica.

● V - Equipamentos Públicos Urbanos (Água, Energia, Resíduos, Drenagem e Esgoto): Consumo doméstico inicial de áreas comuns estimado em 01 m³/dia e efluente líquido contínuo de 01 m³/dia, compatível para lançamento e tratamento na rede pública do DAE. Resíduos sólidos acondicionados em abrigo centralizado na portaria. Drenagem dimensionada por galerias tubulares internas.

● VI - Equipamentos Públicos Comunitários: Demanda sobre a rede pública de saúde e educação mitigada pelo perfil socioeconômico de condomínios fechados, que absorvem tais demandas na rede privada.

● VII - Sistema Viário e Transportes: (Detalhado no Capítulo 9). Geração de 77 viagens/hora nos horários de pico, absorvida com folga pela Avenida Ângelo Pascote.

● VIII - Emissão de Ruídos e Sons: Impacto negativo temporário na fase de obras (maquinário), mitigado pelo cumprimento do horário comercial (Previsto no parágrafo 1º do artigo 190 da Lei nº 6.994/2025). Na fase de operação, as emissões residenciais enquadram-se na legislação.

● IX - Qualidade do Ar: Na implementação do empreendimento haverá o impacto temporário restrito à fase de terraplenagem devido à suspensão de poeira, mitigado por aspersão de água. Na fase de operação do empreendimento, não haverá emissão de gases ou poluentes atmosféricos de escala industrial, limitando-se estritamente às emissões veiculares comuns ao uso residencial, mantendo inalterada a qualidade do ar da região.

● X - Qualidade da Água: Risco de contaminação nulo devido à interligação integral das redes sanitárias ao sistema coletor do DAE, vedando o uso de fossas.

● XI - Ventilação e Iluminação: Impacto nulo. O perfil de ocupação horizontal de baixa volumetria impede a projeção de sombras ou o bloqueio da circulação de

ventos nos imóveis vizinhos.

● XII - Vibração: Impacto restrito à fase de obras durante a compactação do solo, mitigado por maquinário regulamentado e monitoramento.

● XIII - Periculosidade e XIV - Riscos Ambientais: Risco nulo na fase operacional. O Condomínio de Lotes “VILLA UNO” residencial não envolve o armazenamento ou manipulação de substâncias inflamáveis, tóxicas ou perigosas.

● XV - Impacto Socioeconômico: Impacto positivo, gerando empregos diretos na construção civil (fase de obras) e fomentando o comércio local da AP-05 pelo aumento do poder de consumo na região (fase de operação).

7 DETALHAMENTO DAS MEDIDAS MITIGADORAS

Em estrito atendimento às diretrizes do licenciamento urbano e visando atenuar ou compensar os impactos identificados no diagnóstico, o empreendedor assume a obrigatoriedade de execução das seguintes medidas mitigatórias reais. Cabe ressaltar que os itens estruturais obrigatórios internos de projeto (como áreas de acumulação nas portarias, execução de passeios frontais, vagas de estacionamento externas de apoio e abrigos de resíduos) já estão contemplados no escopo legal do Condomínio de Lotes “VILLA UNO”, de modo que as medidas elencadas a seguir representam ações efetivas e adicionais de controle, coparticipação e compensação executadas pelo empreendedor e pela futura Associação de Moradores.

7.1 Medidas Mitigatórias para a Fase de Implantação (Obras)

Nesta fase, os impactos são de natureza temporária, porém intensos para a vizinhança imediata, focando-se em regras rígidas de operação no canteiro de

obras:

- **Mitigação na Qualidade do Ar (Poeira):** Umidificação periódica obrigatória (através de aspersão com caminhão-pipa) das frentes de terraplenagem e vias internas de terra, com frequência mínima diária nos períodos de estiagem, além da cobertura obrigatória com lona nas caçambas de todos os caminhões de transporte de terras e insumos.
- **Mitigação de Ruídos e Vibrações:** Restrição dos serviços com maquinaria pesada (tratores, retroescavadeiras e compactadores) exclusivamente ao horário comercial, conforme previsto no § 1º do artigo 190 da Lei Municipal nº 6.994/2025. Fica expressamente proibido o uso da função vibratória de rolos compactadores nos limites adjacentes aos muros das residências vizinhas já consolidadas, evitando o surgimento de patologias estruturais.
- **Proteção Hídrica e Geotécnica:** Isolamento físico prévio (vedação) da Área de Preservação Permanente (APP) do Córrego Santa Angélica antes de qualquer movimentação de terras, acompanhado da execução de drenagem provisória no estaleiro (curvas de nível e bacias temporárias de retenção) para prevenir o escoamento de sedimentos para as ruas lindeiras, sendo proibida a lavagem ou manutenção de maquinaria que gere efluentes oleosos no solo.
- **Gestão de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e Limpeza Viária:** Execução rigorosa do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), com triagem interna, uso exclusivo de caçambas licenciadas, proibição de queima de materiais e limpeza periódica da pista da Avenida Ângelo Pascote no acesso ao estaleiro.

7.2 Medidas Mitigatórias para a Fase de Operação (Funcionamento)

Em atendimento às observações da análise técnica municipal e considerando a dinâmica de ocupação do Condomínio Residencial de Lotes “VILLA UNO”,

esclarece-se a estratégia de mitigação e contrapartida do empreendimento para a fase de operação na Área de Planejamento 05 (AP-05).

Cabe ressaltar, primariamente, que a modalidade de ocupação em condomínios residenciais de lotes caracteriza-se por um adensamento demográfico escalonado e de longo prazo. Como os adquirentes constroem as suas residências de forma individualizada ao longo dos anos, a absorção das demandas por equipamentos públicos de saúde e educação ocorrerá de forma orgânica, paulatina e diluída, não configurando impacto pontual ou imediato.

Nesse contexto, o empreendedor e a futura Associação de Moradores assumem a execução das seguintes medidas mitigatórias e compensatórias diretas (coparticipação):

- **Mitigação no Trânsito e Sistema Viário (Coparticipação em Sinalização e Restrição Operacional):**
    - *Intervenção Física de Sinalização Viária:* O empreendedor elaborará com a participação do Poder Público Municipal (UTRANSV) e executará às suas expensas projeto específico de sinalização viária (horizontal e vertical) no trecho da Avenida Ângelo Pascote compreendendo a testada do empreendimento e o seu acesso, garantindo a organização do fluxo, a transposição segura na via (Avenida Ângelo Pascote) e a legibilidade urbana para os motoristas e pedestres que circulam no local.
    - *Cláusula Restritiva de Horários:* Inclusão de cláusula restritiva obrigatória na Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio proibindo a circulação, entrada e saída de caminhões de mudanças, fornecedores de materiais pesados e prestadores de serviços de grande porte durante os horários de pico do tráfego local da Avenida Ângelo Pascote (das 07h00 às 08h30 e das 17h00 às 18h30), diluindo

o impacto no trânsito ao longo do dia.

- **Mitigação Climática, Paisagística e Conforto Ambiental (Coparticipação em Arborização):**
  - *Arborização Pública Lindeira:* Como medida de mitigação aos impactos de alteração da paisagem e aumento da impermeabilização, o empreendedor realizará o plantio de arborização paisagística ao longo da testada do empreendimento na Avenida Ângelo Pascote, bem como o tratamento paisagístico e adequação de acessibilidade (NBR 9050) nas áreas de passeio público lindeiras, visando a redução de ilhas de calor e a melhoria do microclima da via.
  - *Cortina Verde Perimetral:* Para atenuar as ilhas de calor geradas pela pavimentação e atuar como barreira acústica natural, o empreendedor implantará uma "cortina verde" (cinturão de espécies arbóreas nativas) nos limites internos do empreendimento.

- **Mitigação na Saúde Pública (Programa Permanente de Controle de Saúde Pública e Bem-Estar Comunitário):**
  Absorção Gradual e Diluída a Longo Prazo: Assim como ocorre no setor educacional, o adensamento populacional estimado para o Condomínio Residencial de Lotes “VILLA UNO” (412 habitantes distribuídos em 103 lotes) ocorrerá de forma paulatina e fracionada ao longo de vários anos, acompanhando o ritmo individual de construção das residências pelos adquirentes, não gerando picos imediatos de demanda sobre o sistema público de saúde.
- **Atendimento pela Rede Privada e Rede Pública Consolidada:** Devido ao perfil socioeconômico característico dos futuros moradores de condomínios residenciais fechados, verifica-se expressiva adesão a planos e convênios

médicos particulares, direcionando grande parte da procura por consultas, exames e internações para a robusta rede privada do município (que conta com 05 hospitais particulares e diversas clínicas). De forma complementar, a demanda residual pelo Sistema Único de Saúde (SUS) será absorvida de maneira diluída pela rede pública já consolidada na Área de Influência e na AP-05, composta pela **UBS Jardim Boer – UBS 12** (Rua Romildo Bosqueiro, nº 55 – Jardim Boer I) e **ESF Alvorada** (Rua Asteroides, nº 298 – Jardim Alvorada) para atenção primária e acompanhamento médico geral, e pelo **Hospital Municipal "Dr. Waldemar Tebaldi"** (Avenida da Saúde, nº 415 – Jardim Nossa Senhora de Fátima) para pronto-socorro 24 horas, urgências, emergências e média/alta complexidade.

- ***Prevenção Primária Interna e Controle de Vetores (Plano Anual):*** Complementarmente, visando a promoção da saúde coletiva e a prevenção de arboviroses devido à proximidade com a APP do Córrego Santa Angélica, a futura Associação de Moradores executará um plano anual e permanente de limpeza e fiscalização obrigatória dos lotes (tanto edificados quanto vagos ou em obras) e áreas comuns para coibir o acúmulo de água parada que gere mosquitos transmissores de doenças (como o *Aedes aegypti* / dengue) e o aparecimento de animais peçonhentos, aliado ao acondicionamento sanitário de resíduos em abrigo fechado e à interligação integral de esgoto à rede do DAE.
- ***Definição de Contrapartidas Setoriais de Saúde:***
  No âmbito público, em estrito atendimento ao apontamento técnico municipal, a definição de eventuais contrapartidas específicas ficará a cargo exclusivo da **Secretaria Municipal de Saúde**.

- **Mitigação na Educação e Equipamentos Comunitários:**

  Absorção Gradual de Vagas (Diluição Temporal): A demanda por vagas em creches (EMEIs), pré-escolas e escolas de ensino básico/secundário gerada pelo condomínio ocorrerá de forma fracionada ao longo de vários anos,

acompanhando o ritmo individual de construção das residências pelos proprietários dos lotes, sem gerar impacto pontual ou imediato sobre o sistema público de ensino.

Atendimento pela Rede de Entorno Consolidada: A região de inserção do empreendimento (AP-05 e adjacências da Avenida Ângelo Pascote) já dispõe de uma infraestrutura educacional pública estruturada, com destaque para a **Casa da Criança Angatú** (Rua Glória, nº 151 – Jardim Boer I), **EMEI Cunhataí** (Rua Netuno, nº 265 – Jardim Alvorada), **EMEI Batuíra** (Rua Humberto Casagrande, nº 635 – São Luís), **CIEP Profa. Philomena Magaly M. Rossetti** (Rua Chucri Zogbi, nº 10 – São Vito), **E.E. Profa. Leny Apparecida Pagotto Boer** (Rua Glória, nº 171 – Jardim Boer I) e **E.E. Prof. Constantino Augusto Pinke** (Rua Humberto Casagrande, nº 565 – São Luís).

Adesão ao Ensino Privado (Perfil Socioeconômico):
Devido ao perfil socioeconômico característico dos moradores de condomínios residenciais fechados de lotes, parcela substancial das famílias opta pela rede privada de ensino, reduzindo significativamente a procura por vagas na rede pública.

8 MATRIZ SÍNTESE DE IMPACTOS

A tabela a seguir foi detalhada para demonstrar de forma clara e objetiva os impactos apurados nas fases de obras e de operação, incluindo as áreas de saúde pública, educação, conforto ambiental e sistema viário, atrelando a eles as respectivas medidas mitigatórias efetivas e ações de coparticipação que serão executadas:

FASE	ASPECTO / IMPACTO ANALISADO	MEDIDA MITIGATÓRIA EFETIVA PROPOSTA
Obras	**Qualidade do Ar (Poeira)**	Umidificação diária obrigatória com caminhão-pipa nas frentes de terraplenagem e vias internas, aliada ao uso obrigatório de lona nas caçambas de todos os caminhões de carga e terra.
Obras	**Emissão de Ruídos e Vibração**	Execução de serviços pesados restrita ao horário comercial (previsto no § 1º do artigo 190 da Lei nº 6.994/2025) e proibição do uso da função vibratória de rolos compactadores junto aos muros vizinhos.
Obras	**Proteção do Solo e Recursos Hídricos**	Cercamento prévio e isolamento total da APP do Córrego Santa Angélica; implantação de drenagem provisória (bacias temporárias e curvas de nível) no estaleiro.

Obras	**Geração de Resíduos da Construção e Limpeza Viária**	Execução rigorosa do PGRCC (uso de caçambas licenciadas, triagem no canteiro e proibição de queima de materiais) e limpeza periódica da pista da Av. Ângelo Pascote no acesso da obra.
Operação	**Sistema Viário e Transporte**	**1. Intervenção Física (Sinalização Viária):** O empreendedor elaborará com a participação do Poder Público Municipal (UTRANSV) e executará projeto específico de sinalização viária (horizontal e vertical) no trecho da Av. Ângelo Pascote compreendendo a testada do empreendimento e o seu acesso, garantindo a organização do fluxo, a transposição na via e a legibilidade urbana para motoristas e pedestres. **2. Gestão Operacional:** Cláusula restritiva no Regulamento Interno proibindo a entrada e saída de caminhões de mudança e fornecedores pesados nos horários de pico da Av. Ângelo Pascote (07h00–08h30 e 17h00–18h30).

Operação	**Saúde Pública (Prevenção Integral e Zoonoses)**	*Absorção Gradual e Diluída a Longo Prazo:* Assim como ocorre no setor educacional, o adensamento populacional estimado para o Condomínio Residencial de Lotes "VILLA UNO", ocorrerá de forma paulatina e fracionada ao longo de vários anos, acompanhando o ritmo individual de construção das residências pelos adquirentes, não gerando picos imediatos de demanda sobre o sistema público de saúde. Execução de Programa Permanente de Controle de Saúde Pública e Bem-Estar Comunitário (pela Associação), com plano anual de limpeza e fiscalização obrigatória dos lotes (edificados e vagos) contra água parada que geram mosquitos (*Aedes aegypti*) e animais peçonhentos, gestão sanitária de resíduos em abrigo fechado e limpeza preventiva da rede interna de drenagem pluvial. Quem definirá eventuais contrapartidas específicas serão as Secretarias Municipais de Educação e de Saúde.

Operação	**Escolas, Saúde e Equipamentos Públicos**	Absorção gradual e diluída da demanda a longo prazo pela rede privada e pela rede pública instalada na AP-05 (UBS Jardim Boer, ESF Alvorada, Hospital Municipal Dr. Waldemar Tebaldi, Casa da Criança Angatú, EMEI Cunhataí, EMEI Batuíra, CIEP São Vito e escolas estaduais do entorno). Quem definirá eventuais contrapartidas específicas serão as Secretarias Municipais de Educação e de Saúde.
Operação	**Microclima, Paisagem e Conforto Acústico**	Plantio de arborização paisagística na testada e passeio público da Av. Ângelo Pascote e implantação de "cortina verde" (espécies arbóreas nativas) nas divisas internas do Condomínio de Lotes “VILLA UNO”.

9 SISTEMA VIÁRIO

9.1 OBJETIVO DO ESTUDO

O presente estudo tem como objetivo avaliar as condições de acessibilidade, circulação e segurança viária decorrentes da implantação do Condomínio Residencial de Lotes, sob a ótica do impacto no sistema de mobilidade. Busca-se

quantificar o volume de viagens geradas pelo empreendimento nos horários de pico, analisar a capacidade de absorção da malha viária lindeira e propor melhorias geométricas e de sinalização para garantir a fluidez da Avenida Ângelo Pascote, mitigando conflitos de tráfego em estrita conformidade com as diretrizes do Código de Trânsito Brasileiro (CTB) e a Lei Municipal nº 6.994/2025.

9.2 SISTEMA VIÁRIO, VIAS MUNICIPAIS E ROTAS DE CIRCULAÇÃO

O acesso viário primário ao empreendimento dar-se-á pela Via de Circulação Interna 01 em sua intersecção com a Avenida Ângelo Pascote. A partir deste ponto de inserção, o tráfego gerado pelo condomínio (estimado em 77 viagens/hora no horário de pico) será distribuído pela malha viária municipal de Americana por meio de rotas estruturadas, abrangendo trajetos locais, acesso ao Centro da cidade e eixos de escoamento regional.

9.2.1 VIAS MUNICIPAIS EFETIVAMENTE IMPACTADAS

O fluxo de veículos leves e utilitários decorrente do funcionamento do Condomínio de Lotes “VILLA UNO” impactará diretamente apenas os eixos viários mais próximos, onde o tráfego ainda não foi totalmente diluído pela malha urbana de Americana:

a) Avenida Ângelo Pascote (Via Coletora Lindeira): Receberá o fluxo primário de entrada e saída. Apresenta caixa viária e pavimentação com ampla capacidade técnica para absorver o acréscimo de 77 veículos/hora sem perda de fluidez.

b) Avenida Nossa Senhora de Fátima (Via Arterial Primária): Principal eixo de distribuição da Área de Planejamento 05 (AP-05). Por ser uma avenida de grande capacidade, absorverá o tráfego gerado pelo condomínio e o canalizará de forma

diluída em direção à região central, bairros vizinhos e rodovias.

9.2.2 ROTA DE ACESSO AO CENTRO DE AMERICANA

Para o deslocamento dos futuros moradores e prestadores de serviço em direção ao Centro do município (Terminal Urbano e zona comercial), a rota principal municipal configurada, que não exige o uso de rodovias, é a seguinte:

• Trajeto de Ida (Sentido Bairro x Centro): Saída do empreendimento pela Via de Circulação Interna 01 -> Conversão na Avenida Ângelo Pascote -> Acesso à Avenida Nossa Senhora de Fátima -> Conexão com a Avenida Paulista (ou Av. Antônio Pinto Duarte) -> Região Central.

• Trajeto de Volta (Sentido Centro x Bairro): Saída da região central via Avenida Paulista -> Acesso à Avenida Nossa Senhora de Fátima -> Conversão na Avenida Ângelo Pascote -> Entrada no condomínio pela Via de Circulação Interna 01.

9.2.3 ROTAS COMPLEMENTARES E ACESSOS REGIONAIS

Além do fluxo direcionado ao Centro de Americana, a malha viária do entorno permite a dispersão rápida do tráfego para os eixos rodoviários:
• Vetor Sul/Leste (SP-304): Via Avenida Nossa Senhora de Fátima até a alça de acesso à Rodovia Luiz de Queiroz (SP-304), conectando o fluxo a Santa Bárbara d'Oeste, Piracicaba e Campinas.

• Vetor Norte (SP-330): Via Avenida Ângelo Pascote / interligações do bairro Bom Recreio em direção à Rodovia Anhanguera (SP-330), facilitando o deslocamento para Limeira e cidades do interior.
A existência destas múltiplas alternativas de rotas (Centro, Bairros e Rodovias)

garante a pulverização do tráfego, impedindo a concentração de gargalos em um único ponto da malha urbana municipal.

Figura 12 – Mapa de Rotas de Saída do empreendimento



Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

9.3 ESTIMATIVA DE GERAÇÃO DE VIAGENS (TRÁFEGO GERADO)

A estimativa do volume de tráfego atraído e produzido pelo condomínio foi calculada utilizando-se as taxas médias de geração de viagens recomendadas pelos manuais técnicos da Companhia de Engenharia de Tráfego (CET-SP) e do Institute of Transportation Engineers (ITE) para a tipologia de condomínios residenciais horizontais.

Adota-se o parâmetro padrão de 0,75 viagens por unidade habitacional no horário

de pico. Para as 103 unidades autônomas planejadas, projeta-se uma geração total de 77 viagens na hora de pico. A distribuição direcional dos fluxos obedece à seguinte divisão técnica:

● Pico da Manhã (07h00 às 08h00): Predomínio de viagens de saída (produzidas). Divisão de 60% de saídas (46 veículos) e 40% de entradas (31 veículos).

● Pico da Tarde/Noite (17h30 às 18h30): Predomínio de viagens de retorno/entrada (atraídas). Divisão de 40% de saídas (31 veículos) e 60% de entradas (46 veículos).

9.4 CAPACIDADE VIÁRIA E NÍVEL DE SERVIÇO (NS)

A introdução de um acréscimo de 77 veículos por hora na Avenida Ângelo Pascote apresenta um impacto de pequena magnitude sobre a capacidade de suporte da via coletora externa. Devido ao perfil atual de tráfego do bairro Bom Recreio e à baixa densidade do Condomínio de Lotes “VILLA UNO”, o sistema viário externo operará com folga considerável.
O modelo matemático de simulação indica que o Nível de Serviço (NS) da via permanecerá classificado estável entre as categorias A e B (fluxo livre com excelente fluidez e atrasos mínimos nas interseções). Conclui-se que a malha viária existente possui capacidade física latente para absorver o tráfego gerado pelo Condomínio Residencial de Lotes “VILLA UNO”, sem causar saturação ou lentidão no fluxo contínuo.

9.5 PORTARIA DE ACESSO E ÁREAS DE ACUMULAÇÃO

O ponto mais crítico para a segurança viária e fluidez da Avenida Ângelo Pascote (Via Coletora) diz respeito ao dimensionamento geométrico das portarias de controle de acesso. O empreendimento de Condomínio Residencial de Lotes denominado

“VILLA UNO” foi concebido de forma a mitigar totalmente o risco de formação de filas externas, dividindo os fluxos em dois acessos independentes e amplamente dimensionados:

● Portaria Principal (Social/Visitantes): Contará com 01 faixa física de entrada e 01 faixa física de saída de veículos. A primeira barreira física de controle (guarita/cancela) está projetada a uma distância rigorosa de 15,36 metros em relação ao recuo frontal (alinhamento do meio-fio da avenida). Esta extensão linear configura uma área de acumulação interna com capacidade para estocar até 03 veículos de passeio simultaneamente dentro dos limites do lote, garantindo que o tempo de triagem e identificação de visitantes ocorra sem interferência na faixa de rolamento externa.

● Portaria de Serviços (Carga/Prestadores): Visando segregar o fluxo de veículos pesados e caminhões de insumos, prevê acesso secundário de serviços dotado de uma alça de acesso dedicada com 14,67 metros de comprimento. Essa geometria permite que caminhões de mudanças, veículos de manutenção e prestadores de serviço realizem a desaceleração, parada e identificação técnica inteiramente fora da diretriz da Avenida Ângelo Pascote, eliminando gargalos logísticos na via pública.

9.6 DEMANDA CARGA E DESCARGA

Toda a demanda permanente de estacionamento de veículos dos moradores será absorvida individualmente no interior de cada um dos 103 lotes autônomos, respeitando o regulamento interno que prevê o mínimo de duas vagas por residência.

Para o atendimento de demandas flutuantes e suporte operacional pré-guarita, o projeto incorpora 04 vagas de estacionamento externas e paralelas, localizadas

estrategicamente entre o alinhamento viário e a portaria de controle. A distribuição dessas vagas obedece estritamente às normas de acessibilidade e uso público, sendo organizada da seguinte forma:

- 01 vaga reservada para Pessoa com Deficiência (PcD);
- 01 vaga reservada para Idosos;
- 02 vagas destinadas ao público em geral e paradas rápidas.

A existência dessas vagas na área de recuo frontal impede que motoristas sem credencial interrompam o fluxo da Avenida Ângelo Pascote para obter informações ou realizar manobras de retorno. Todas as operações de grande porte, carga e descarga de caminhões comerciais realizar-se-ão integralmente no interior do condomínio, cujo raio de giro das vias e rotatórias internas foi dimensionado para permitir a manobra completa de veículos pesados de três eixos (caminhão-tipo lixo/bombeiros) sem obstrução.

9.7 HIERARQUIZAÇÃO E GEOMETRIA DO SISTEMA VIÁRIO INTERNO

A circulação interna do Condomínio Residencial de Lotes foi estruturada de forma hierárquica para garantir a distribuição equilibrada dos fluxos e rotas de fuga rápidas em caso de emergência:

● Via de Circulação Interna 01 (Eixo Principal): Caracteriza-se como a espinha dorsal do empreendimento, cortando o condomínio transversalmente de ponta a ponta. Possui uma largura total de 11,00 metros, configurada por duas faixas de rolamento independentes separadas fisicamente por um canteiro central de 1,00 metro de largura. Essa configuração confere grande fluidez e impede conflitos frontais de tráfego.

● Vias de Circulação Interna (02 a 11 - Eixos Secundários): Configuram-se como vias locais internas responsáveis pelo acesso direto aos lotes residenciais.

Apresentam largura regulamentar de 7,00 metros de pista de rolamento. A concepção do desenho urbano garante que todas as vias secundárias (do eixo 02 ao 11) desemboque de forma perpendicular e organizada na Via de Circulação Interna 01, canalizando o tráfego interno de maneira lógica até a portaria principal de saída.

9.8 MOBILIDADE POR TRANSPORTE PÚBLICO (ÔNIBUS URBANO)

A região de inserção do Condomínio Residencial de Lotes “VILLA UNO” (bairro Bom Recreio e adjacências) é contemplada por uma robusta cobertura do sistema de transporte público coletivo municipal, operado pela concessionária SOU Americana. O acesso por transporte coletivo garante o deslocamento eficiente, econômico e seguro tanto da **população fixa (futuros moradores, incluindo estudantes, jovens, trabalhadores e idosos)** quanto da **população flutuante (visitantes, familiares, prestadores de serviços e trabalhadores na fase de obras)**, incentivando a divisão modal sustentável e mitigando a geração de viagens por automóveis individuais nas conexões diárias com o Centro, instituições de ensino, comércio e terminais urbanos.

O diagnóstico de campo e o levantamento de itinerários identificaram quatro linhas principais (105, 106, 107 e 117) que possuem pontos de parada próximos à gleba ou na própria Avenida Ângelo Pascote. A dinâmica de operação e os locais de parada encontram-se representados nos mapas a seguir:

Figura 13 e 14 – Mapa de pontos de parada da Linha 105 (Vila Bertini x Jd. Alvorada) e Linha 117 (Mathiensen x Jd. Alvorada)



Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

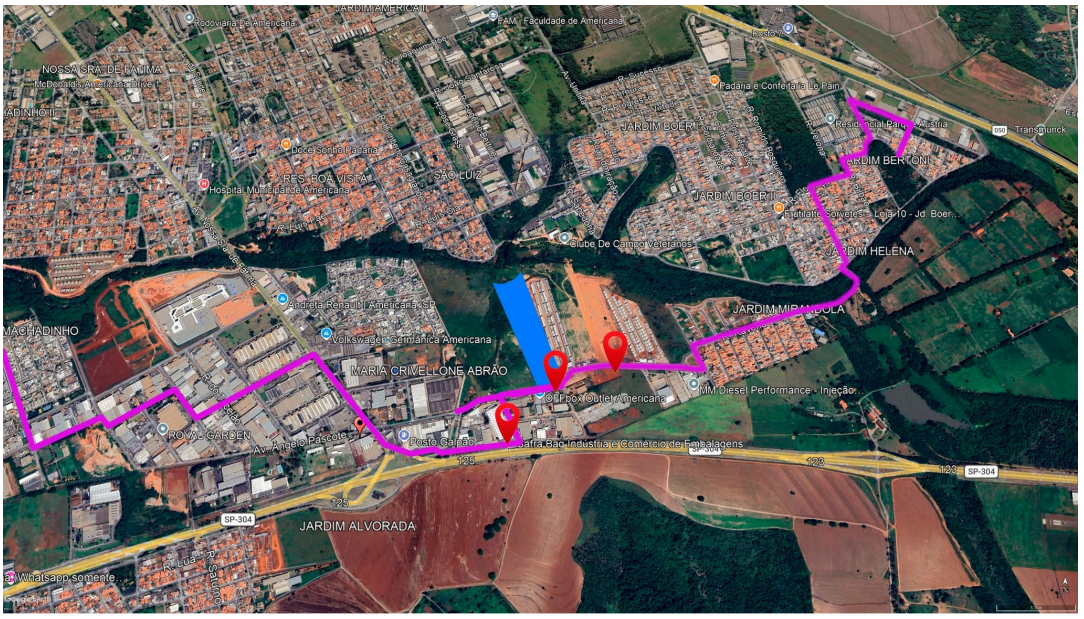


Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

Linhas 105 (Vila Bertini x Jd. Alvorada) e 117 (Mathiensen x Jd. Alvorada): Ambas possuem em seu itinerário a passagem pela Avenida Ângelo Pascote, garantindo acesso direto "na porta" da Área de Influência Direta (AID) do empreendimento. A Linha 117 atua estrategicamente nos dias úteis (das 04h55 às 17h40), conectando moradores, visitantes e prestadores de serviços à Avenida

Nossa Senhora de Fátima, à Rodoviária e ao Hospital Municipal. A Linha 105, por sua vez, complementa o atendimento operando tanto em dias úteis (até as 22h20) quanto aos finais de semana (das 05h15 às 19h40), atendendo plenamente às demandas de lazer, visitas e deslocamentos cotidianos dos residentes.

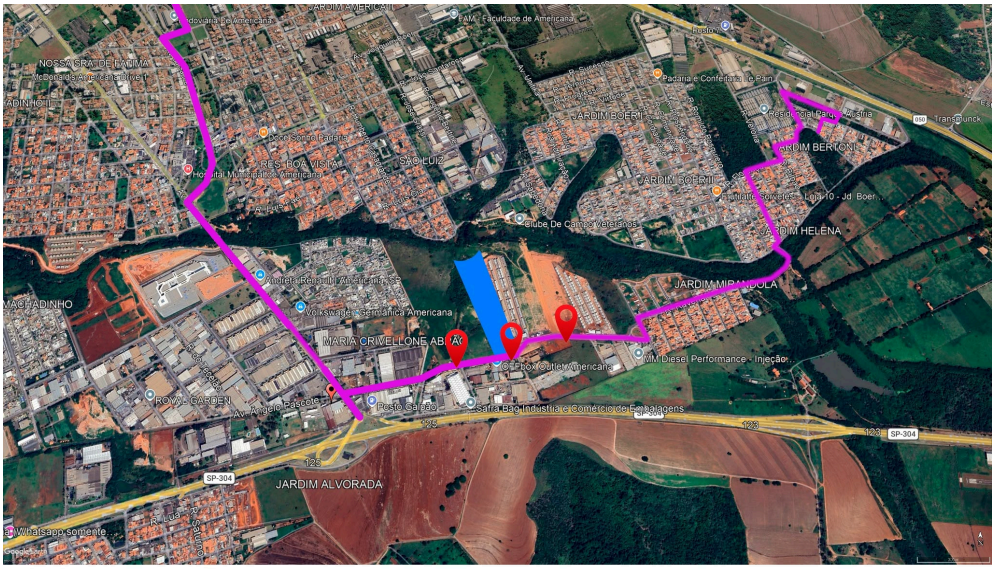
Figura 15 e 16 – Mapa de pontos de parada da Linha 106 (Bertoni x Terminal) e Linha 107 (São Roque x Jd. Mirandola)



LEGENDA:

- CONDOMINIO RESIDENCIAL DE LOTES
- ITINERÁRIO DA LINHA 106
- PARADA LINHA 106 PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).



LEGENDA:

- CONDOMINIO RESIDENCIAL DE LOTES
- ITINERÁRIO DA LINHA 107
- PARADA LINHA 107 PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

- **Linha 106 (Bertoni x Terminal) e Linha 107 (São Roque x Jd. Mirandola):** Atendem maciçamente o entorno imediato do empreendimento e realizam a interligação com o Terminal Central. A Linha 107 destaca-se pela ampla grade de horários (operando ininterruptamente desde às 04h10 até às 23h05), o que atende de forma integral a mobilidade dos moradores (inclusive estudantes e trabalhadores do período noturno), visitantes e funcionários do condomínio em diferentes turnos do dia.

Verifica-se, portanto, que a rede de transporte público municipal instalada possui capacidade, frequência e distribuição de pontos de parada plenamente adequadas para absorver o fluxo de passageiros do empreendimento — contemplando moradores, visitantes e prestadores de serviços —, integrando-se de forma segura aos passeios públicos com acessibilidade universal (NBR 9050) projetados na testada da Avenida Ângelo Pascote, não havendo necessidade de alteração de

rotas por parte do Poder Público.

9.9 SERVIÇOS DE TRANSPORTE POR APLICATIVO E DEMANDAS FLUTUANTES

A dinâmica da mobilidade urbana contemporânea exige a previsão e a adequada absorção do impacto gerado pelos serviços de transporte individual privado por aplicativos (como Uber, 99, dentre outros). Estas plataformas representam uma parcela considerável da divisão modal diária em condomínios residenciais de perfil horizontal de médio e alto padrão, sendo amplamente utilizadas por moradores, visitantes e prestadores de serviço autônomos.

Para mitigar qualquer impacto na fluidez da Avenida Ângelo Pascote decorrente de paradas momentâneas para embarque, desembarque ou espera de passageiros por motoristas de aplicativos, o empreendimento possui duas soluções de engenharia viária plenamente integradas:

- Área de Acumulação de 15,36 metros na portaria principal permite que o veículo de aplicativo realize a conversão e entre na faixa de triagem com total segurança, efetuando paradas rápidas sem bloquear a retaguarda na via pública;
- A dotação das 04 vagas de estacionamento externas paralelas (incluindo as vagas PNE e Idoso) serve como baía de acomodação imediata e rotativa para motoristas que necessitem aguardar a saída ou a aproximação de passageiros, garantindo que toda a operação ocorra 100% fora do fluxo de tráfego contínuo da avenida lindeira.

9.10 MEDIDAS MITIGATÓRIAS NO SISTEMA VIÁRIO

A análise de engenharia de tráfego atesta a viabilidade viária do Condomínio Residencial de Lotes. O volume de 77 viagens geradas no horário de pico será absorvido de forma diluída pelas Avenidas Ângelo Pascote e Nossa Senhora de Fátima, mantendo o Nível de Serviço (NS) das vias entre as categorias A e B (fluxo livre).

Para anular ou mitigar de forma efetiva os impactos operacionais decorrentes da implantação do empreendimento no sistema viário municipal, o empreendedor executará, as seguintes medidas mitigatórias:

Diluição Temporal do Tráfego Gerado (Longo Prazo):

Por se tratar de um condomínio residencial de lotes, a edificação das habitações pelos adquirentes ocorrerá de forma individualizada e paulatina ao longo de vários anos. Consequentemente, a projeção máxima de **77 viagens/hora no horário de pico** (46 veículos no sentido predominante e 31 no contrafluxo) não será inserida de forma imediata na rede viária, mas sim absorvida de maneira gradual e progressiva a médio e longo prazo.

Estabilidade do Nível de Serviço (NS A e B):

Conforme demonstrado nas simulações de capacidade, a Avenida Ângelo Pascote (Via Coletora) e a Avenida Nossa Senhora de Fátima (Via Arterial) possuem ampla reserva de capacidade física, mantendo o **Nível de Serviço (NS) estável entre as categorias A e B (fluxo livre, sem saturação)** mesmo no cenário de ocupação consolidada do empreendimento. De acordo com a literatura técnica de Engenharia de Tráfego, a manutenção do Nível de Serviço em patamares "A" e "B" comprova que a malha viária externa comporta o acréscimo de fluxo sem necessidade de obras estruturais de ampliação geométrica, abertura de novas vias ou semaforização.

Ademais, em atenção à análise técnica municipal, registra-se que os dispositivos internos e de testada — tais como as **faixas internas de acumulação nas portarias** (15,36 m na portaria social e 14,67 m na portaria de serviços), às 04 **vagas externas de parada rápida no recuo frontal** (incluindo PcD e Idoso) e a **execução do passeio público frontal acessível (NBR 9050)** — constituem **obrigações legais de projeto** já integralmente atendidas na planta urbanística aprovada, cumprindo a função de garantir que nenhuma fila ou manobra interna

interfira na via pública.

Medidas Mitigatórias Efetivas no Sistema Viário Externo (Avenida Ângelo Pascote)

Extrapolando as obrigações internas de projeto e visando atuar diretamente na qualificação operacional, na segurança viária e na legibilidade urbana do **sistema viário externo lindeiro (Avenida Ângelo Pascote)**, o empreendedor executará, às suas expensas e em regime de coparticipação com o Poder Público Municipal, as seguintes **medidas mitigatórias externas**:

Medida Mitigatória Externa 01 — Elaboração e Execução de Projeto Específico de Sinalização Viária (Horizontal e Vertical) no Trecho Externo da Avenida Ângelo Pascote:
O empreendedor elaborará, com a participação e diretrizes do Poder Público Municipal (Unidade de Transportes e Sistema Viário – UTRANSV), e executará às suas expensas projeto específico de sinalização viária horizontal e vertical no trecho público da Avenida Ângelo Pascote correspondente à área de influência direta e testada do empreendimento. A intervenção no sistema viário externo contemplará:

- Revitalização e implantação de pintura de solo na pista pública da Avenida Ângelo Pascote (linhas divisórias de fluxo, linhas de bordo, zebrados de canalização e legendas de advertência/redução de velocidade nas aproximações externas ao acesso);
- Implantação de sinalização vertical regulamentar e de advertência no eixo externo da Avenida Ângelo Pascote (placas de regulamentação de velocidade da via coletora, advertência de entroncamento/acesso de veículos e placas de orientação de tráfego conforme padrão.

Medida Mitigatória Externa 02 — Implantação de Travessia Segura de Pedestres na Avenida Ângelo Pascote e Integração com o Transporte Público Coletivo:
Para mitigar o conflito entre o fluxo veicular externo da Avenida Ângelo Pascote e a circulação de pedestres (moradores, visitantes e trabalhadores usuários das Linhas Municipais 105, 106, 107 e 117 da SOU Americana), o projeto de sinalização viária externa incluirá a implantação de **faixa de travessia de pedestres na pista da Avenida Ângelo Pascote**, acompanhada de linhas de retenção, placas verticais de advertência de "Travessia de Pedestres" em ambos os sentidos da avenida e adequação das rampas de transposição para o passeio oposto da via pública, garantindo conexão segura aos pontos de parada de ônibus existentes no entorno.

Medida Mitigatória Externa 03 — Arborização Viária e Qualificação Microclimática no Eixo Público da Avenida Ângelo Pascote:
Em coparticipação para a melhoria ambiental do sistema viário externo, o empreendedor executará o plantio de arborização urbana adequada ao longo do eixo viário público na testada da Avenida Ângelo Pascote (respeitando o distanciamento de redes, iluminação pública e cones de visibilidade viária), atuando na atenuação de ilhas de calor do pavimento asfáltico e como elemento visual de moderação de tráfego (*traffic calming*) na via coletora.

Medida Mitigatória Complementar de Gestão de Demanda — Restrição de Circulação de Veículos Pesados nos Horários de Pico da Malha Municipal:
Em consonância com as diretrizes aplicáveis a Pólos Geradores de Tráfego (PGT), será instituída restrição operacional definitiva (registrada na Convenção Condominial) vedando a atração e circulação de caminhões de mudanças, entregas de materiais de construção e veículos pesados de serviços nos horários de pico do sistema viário municipal (das 07h00 às 08h30 e das 17h00 às 18h30), evitando a inserção de veículos lentos (elevado equivalente em UCP) na Avenida Ângelo Pascote e na Avenida Nossa Senhora de Fátima durante as horas críticas de tráfego.

9.11 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS DO CAPÍTULO

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001.

BRASIL. Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro (CTB). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1997.

MUNICÍPIO DE AMERICANA. Lei Municipal nº 6.491, de 18 de dezembro de 2020. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Americana (PDDI). Americana, SP: Prefeitura Municipal, 2020.

MUNICÍPIO DE AMERICANA. Lei Municipal nº 6.264, de 2018. Institui o

licenciamento ambiental e estabelece regras para os Pólos Geradores de Tráfego (PGT). Americana, SP: Prefeitura Municipal, 2018.

COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO (CET-SP). Boletins Técnicos de Geração de Viagens. São Paulo: CET.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) permitiu avaliar de forma aprofundada a inserção urbana do Condomínio Residencial de Lotes “VILLA UNO” na Gleba 01, Avenida Ângelo Pascote, Bairro Bom Recreio (AP-05), atestando que a área dispõe de zoneamento em Zona Mista Horizontal (ZMH) / Unidade de Área Verde (UAV) e infraestrutura urbana plenamente compatíveis com o uso residencial proposto.

Ficou tecnicamente demonstrado que os elementos físicos e geométricos incorporados ao projeto — tais como o isolamento integral da APP do Córrego Santa Angélica, as faixas internas de acumulação nas portarias, as 04 vagas externas de apoio, os passeios públicos com acessibilidade universal (NBR 9050) e a capacidade de absorção da malha viária com Nível de Serviço estável entre A e B — cumprem rigorosamente os requisitos da Lei Municipal nº 6.994/2025 (PDFU) e da Lei Municipal nº 6.491/2020 (PDDI).
Adicionalmente, para atenuar os impactos operacionais imediatos no entorno e acompanhar o adensamento demográfico gradual de longo prazo, o empreendedor e a futura Associação de Moradores assumem o compromisso de coparticipação e gestão permanente, destacando-se:

- A elaboração e execução, em conjunto com o Poder Público Municipal (UTRANSV), de **projeto específico de sinalização viária (horizontal e vertical)** e **arborização paisagística** na testada e acesso da Avenida Ângelo Pascote;
- A inclusão de **cláusula restritiva no Regulamento Interno** proibindo a entrada e saída de veículos pesados de mudanças e fornecedores nos horários de pico da Avenida Ângelo Pascote;
- A implantação da **"cortina verde"** perimetral com espécies nativas e a

execução do **Programa Permanente de Controle de Saúde Pública e Bem-Estar Comunitário**, com plano anual de limpeza e fiscalização de lotes contra focos de arboviroses (dengue) e gestão sanitária de resíduos, ficando eventuais contrapartidas setoriais específicas a critério das Secretarias Municipais de Educação e de Saúde.

Diante do exposto, conclui-se pela plena viabilidade urbanística, ambiental e viária da implantação do Condomínio Residencial de Lotes “VILLA UNO” no Município de Americana/SP.

gov.br Documento assinado digitalmente
RAFAEL BOMFIM DE MELO
Data: 17/10/2026 08:55:38-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Responsável Técnico:
Arquiteto e Urbanista
Rafael Bomfim de Melo
CAU A120.280-4

gov.br Documento assinado digitalmente
ANTONIO COLOMBO NETO
Data: 19/10/2026 08:00:21-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Engenheiro Civil
Antônio Colombo Neto
CREA 507.069.185-9

DAVI EVANGELISTA DE OLIVEIRA:05626814850
Assinado digitalmente por DAVI EVANGELISTA DE OLIVEIRA:05626814850
ND: C=BR, CN=DAVI EVANGELISTA DE OLIVEIRA:05626814850, O=ICP-Brasil, OU=25449435000149
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.10.17 08:56:20-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.2.1

Advogado
Davi Evangelista de Oliveira
OAB 293.015

11 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001.

BRASIL. Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro (CTB). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1997.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Demográfico 2022. Panorama Cidades. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

MUNICÍPIO DE AMERICANA. Lei Municipal nº 6.491, de 18 de dezembro de 2020. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Americana (PDDI). Americana, SP: Prefeitura Municipal, 2020.

MUNICÍPIO DE AMERICANA. Lei Municipal nº 6.492, de 18 de dezembro de 2020. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana (PDFU). Americana, SP: Prefeitura Municipal, 2020.

MUNICÍPIO DE AMERICANA. Lei Municipal nº 6.264, de 2018. Institui o licenciamento ambiental e estabelece regras para os Pólos Geradores de Tráfego (PGT). Americana, SP: Prefeitura Municipal, 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA. Informativo Socioeconômico e Perfil do Município (Dados de Demografia, Saúde, Educação, Cultura, Lazer e Índices Sociais).
Americana, SP: Secretaria de Planejamento.

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS (SEADE). Perfil dos Municípios Paulistas. São Paulo, SP: SEADE.

12 RRT (ANEXO)

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 17097319

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: RAFAEL BOMFIM DE MELO
CPF: 285.XXX.XXX-66
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 00A1202804

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI17097319I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 15/07/2026
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 15/07/2026
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$130,64
Boleto nº 24870519
Pago em: 15/07/2026

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: ITALYTEX TEXTIL LTDA
CPF/CNPJ: 02.XXX.XXX/0001-20
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Data de Início: 15/07/2026
Valor do Serviço/Honorários: R$5.000,00
Data de Previsão de Término: 31/12/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
CEP: 13478825
Tipo Logradouro: AV
Nº: 801
Logradouro: ANGELO PASCOTE
Complemento: GLEBA
Bairro: BOM RECREIO
Cidade/UF: AMERICANA/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Quantidade: 40.387,17
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Está RRT refere-se ao pedido de aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do imóvel supracitado

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro

SI17097319I00CT001	**ITALYTEX TEXTIL LTDA**	**INICIAL**	**15/07/2026**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista RAFAEL BOMFIM DE MELO, registro CAU nº 00A1202804, na data e hora: 2026-07-15 14:30:41, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**.