

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ
Secretaria de Obras e Planejamento



Mairiporã
2026

Página 1 de 38

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PROJETOS
so.projetoseconvenios@mairipora.sp.gov.br
(11) 4604-0909



PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

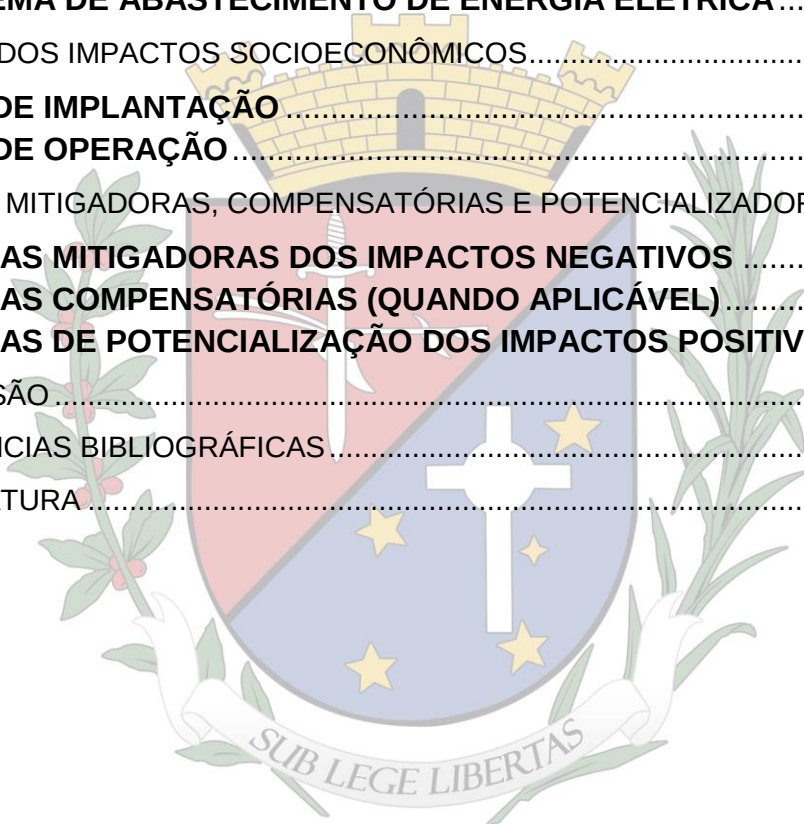
Secretaria de Obras e Planejamento

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. BASE LEGAL E NORMATIVA DO EIV	5
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	6
3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	6
3.2 OBJETIVOS DO EMPREENDIMENTO.....	7
Objetivos Específicos.....	7
3.3 JUSTIFICATIVA DA IMPLANTAÇÃO	8
3.4 DESCRIÇÃO DO PROJETO E INFORMAÇÕES TÉCNICAS.....	9
3.5 NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS.....	10
3.5.1 FUNCIONÁRIOS PARA IMPLANTAÇÃO	10
3.5.2 FUNCIONÁRIOS PARA OPERAÇÃO	11
4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA E DO ENTORNO	13
4.1 CARACTERIZAÇÃO URBANA E AMBIENTAL DO ENTORNO.....	15
4.1.1 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	15
4.1.2 ZONEAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	15
4.1.3 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL, CULTURAL E PAISAGÍSTICO	18
4.1.4 REDE DE ABASTECIMENTO PÚBLICO	19
5. ANÁLISE DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS	20
5.1 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMPACTOS	20
5.2 ADENSAMENTO POPULACIONAL	21
5.2.1 PROJEÇÃO PARA USUÁRIOS/DIA	21
5.2.2 PROJEÇÃO PARA CENÁRIOS DE PICO	22
5.2.3 PROJEÇÃO TEMPORAL DE OCUPAÇÃO.....	23
5.3 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	24
5.4 IMPACTOS NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	25
5.5 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	25
5.6 MOBILIDADE URBANA, TRÁFEGO E TRANSPORTE PÚBLICO	26
5.7 VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL	27
5.8 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL	27
5.9 NÍVEL DE RUÍDOS.....	27
5.10 QUALIDADE DO AR	28
5.11 VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO URBANA.....	28

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ
Secretaria de Obras e Planejamento

5.12	SEGURANÇA PÚBLICA E USO DO ESPAÇO	29
5.13	SANEAMENTO AMBIENTAL.....	29
5.13.1	GERAÇÃO E DESCARTE DE RESÍDUOS SÓLIDOS.....	29
5.13.2	SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL E POLUIÇÃO DAS ÁGUAS	30
5.13.3	ESGOTAMENTO SANITÁRIO.....	30
5.14	SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	30
5.15	SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA	31
6	ANÁLISE DOS IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS.....	31
6.1	FASE DE IMPLANTAÇÃO	31
6.2	FASE DE OPERAÇÃO	32
7	MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSATÓRIAS E POTENCIALIZADORAS	33
7.1	MEDIDAS MITIGADORAS DOS IMPACTOS NEGATIVOS	33
7.2	MEDIDAS COMPENSATÓRIAS (QUANDO APLICÁVEL)	34
7.3	MEDIDAS DE POTENCIALIZAÇÃO DOS IMPACTOS POSITIVOS	34
8	CONCLUSÃO	35
9	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	36
10	ASSINATURA	38



PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo identificar e analisar os impactos decorrentes da implantação do novo empreendimento: **Implantação do Parque Esportivo de Terra Preta**, no município de Mairiporã/SP.

Este documento busca avaliar os potenciais efeitos — positivos e negativos — que o projeto poderá gerar na vizinhança, levando em consideração aspectos como infraestrutura urbana, mobilidade e tráfego, meio ambiente, qualidade de vida dos moradores e demais fatores relevantes, os quais são a base para o estabelecimento de medidas mitigadoras e medidas compensatórias.

Na sequência, serão apresentadas a metodologia adotada, os objetivos específicos, as etapas do processo de análise e os principais resultados esperados. O estudo tem como propósito oferecer uma visão abrangente dos impactos do empreendimento, subsidiando a tomada de decisões por parte dos órgãos competentes e da sociedade.

Em conformidade com a legislação vigente e os padrões de qualidade estabelecidos, todas as análises, pesquisas e avaliações aqui contidas foram elaboradas por uma equipe técnica multidisciplinar, composta por profissionais das seguintes secretarias municipais:

- Secretaria de Obras e Planejamento;
- Secretaria do Meio Ambiente;
- Secretaria de Relações Internacionais e Desenvolvimento Econômico;
- Secretaria de Segurança Pública, Transporte e Mobilidade Urbana;
- Secretaria de Turismo, Esporte e Juventude;
- Superintendência da Defesa Civil.

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

2. BASE LEGAL E NORMATIVA DO EIV

Para a elaboração do presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), foram adotadas como base diversas normas técnicas e legislações vigentes, que asseguram a conformidade e a consistência metodológica do trabalho. Entre os principais instrumentos utilizados para embasamento, destacam-se:

- **Estatuto da Cidade** (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), que estabelece diretrizes gerais da política urbana, orientando a ordenação do uso do solo urbano de forma a garantir o bem-estar coletivo e a sustentabilidade.
- **Plano Diretor do Município de Mairiporã** (Lei Complementar nº 438, de 24 de setembro de 2021), que define os princípios e objetivos para o desenvolvimento urbano local, orientando o crescimento e o uso equilibrado do território.
- **Código de Obras e Edificações** (Lei Complementar nº 478, de 09 de outubro de 2024), que regulamenta as regras para projetos, licenças, execução, manutenção e uso de edificações no município.
- **Lei Ordinária nº 3762/2018**, que define os bairros (abairramento) de Mairiporã, o que é importante para a caracterização da vizinhança e para delimitação de áreas de impacto.
- **Lei Complementar nº 398/2016**, que institui o Plano Diretor de Turismo do município, relevante se o empreendimento tem interface com turismo ou potencial turístico.
- **Sistema Municipal de Meio Ambiente (Lei nº 3858/2019) e Licenciamento Ambiental (Decreto nº 9.709/2023)**, esses instrumentos regem o licenciamento ambiental local, critérios para autorizar atividades potencialmente poluidoras ou com risco ambiental, o que pode se sobrepor ou se relacionar com impactos urbanísticos.

Além dos marcos legais e normativos, este estudo também se apoia na expertise acumulada pela **Prefeitura Municipal de Mairiporã**, adquirida ao longo da

Página 5 de 38

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

realização de diversos estudos e projetos urbanos implementados na cidade. Essa experiência prática contribuiu significativamente para a identificação criteriosa dos impactos e para a proposição de medidas adequadas de mitigação e compensação.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Implantação de Parque Esportivo e Execução de Obras e Serviços de Engenharia está localizado na Rua Papa Paulo VI, no centro de Terra Preta - Mairiporã/SP, CEP 07661-500.

Coordenadas Geográficas:

Bairro	Metros Quadrados (m²)	Coordenadas Geográficas	
		Localização: Fuso 23 S / Zona 23K	
		Longitude:	Latitude:
Terra Preta (Centro)	14.186,21	46° 35.15,64'O	23° 15.54,9'S
		Coordenadas UTM	
		Longitude UTM:	Latitude UTM:
		337597.61852415m E	7426227.7262479m S

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento



Figura 1 - Imagem área do local do empreendimento.
Fonte: Acervo Próprio. 2026

3.2 OBJETIVO DO EMPREENDIMENTO

A obra, objeto deste estudo, tem como objetivo ampliar, requalificar e modernizar o espaço recreativo e esportivo preexistente no distrito de Terra Preta, transformando-o em um equipamento público seguro, inclusivo, padronizado e plenamente funcional.

Objetivos Específicos

- Executar obras de requalificação estrutural, funcional e de contenção geotécnica nas áreas degradadas e nos taludes;
- Substituir o atual campo de terra ("terrão") por uma infraestrutura esportiva adequada e em conformidade com os padrões técnicos vigentes;
- Implantar dispositivos de segurança essenciais, incluindo as questões de acessibilidade e o sistema de iluminação pública para viabilizar o uso noturno seguro;

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

- Construir banheiros públicos e novas instalações de apoio para os usuários;
- Elevar o padrão de qualidade do equipamento urbano, capacitando-o para receber eventos comunitários, competições, projetos educacionais e o treinamento de atletas locais.

3.3 JUSTIFICATIVA DA IMPLANTAÇÃO

A implantação do Parque Esportivo de Terra Preta justifica-se pela necessidade urgente de reversão do quadro de degradação urbana e estrutural de uma área pública historicamente utilizada pela população de Mairiporã, mas que hoje opera em condições precárias e inseguras.

A relevância do projeto fundamenta-se em três pilares principais:

- **Segurança e Estabilização Urbana:** O local apresenta um acúmulo crítico de patologias construtivas e estruturais, além da degradação acentuada de taludes e do campo de futebol (conhecido como “terrão”). Esse cenário inviabiliza reformas pontuais e exige uma intervenção de engenharia robusta (estrutural e geotécnica) para mitigar riscos e garantir a estabilidade física do local;
- **Segurança Pública e Infraestrutura Social:** A falta de iluminação pública e fechamento perimetral adequado torna o espaço subutilizado e perigoso no período noturno;
- **Alinhamento Estratégico Municipal e Saúde Pública:** A intervenção atende à demanda da municipalidade e converge com as diretrizes de desenvolvimento urbano voltadas à ampliação da infraestrutura de esporte e turismo. O investimento visa posicionar Mairiporã como referência entre as cidades esportivas do Estado de São Paulo, combatendo diretamente o sedentarismo e promovendo a saúde e a inclusão social.

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

3.4 DESCRIÇÃO DO PROJETO E INFORMAÇÕES TÉCNICAS

O Parque Esportivo de Terra Preta será implantado em um terreno com área total de 14.186,21 m². O projeto prevê a implantação de estruturas recreativas e educativas, todas compatíveis com a proposta do parque, contemplando equipamentos de lazer, práticas esportivas e espaços destinados à permanência e ao convívio social.

As estruturas previstas estão organizadas da seguinte forma:

- **Equipamentos de lazer/saúde ativo:** academia da saúde, pista de caminhada, playground ecológico.
- **Equipamentos esportivos:** campo de futebol, quadra de areia, streetball e quadra poliesportiva.
- **Espaços de permanência e convívio:** restaurante, arquibancadas e mirante.



Figura 2 – Projeto arquitetônico do Parque Esportivo de Terra Preta

Fonte: Elaboração Própria. 2026

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

3.5 NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS

O empreendimento em questão irá gerar um aumento na oferta de vagas de trabalho em duas ocasiões distintas, caracterizadas nos tópicos a seguir.

3.5.1 FUNCIONÁRIOS PARA IMPLANTAÇÃO

A implantação do Parque Esportivo de Terra Preta demandará a mobilização de um contingente significativo de profissionais, em razão do porte do empreendimento e da abrangência das intervenções previstas. Embora a área construída corresponda a aproximadamente 6.827,27 m², as obras se estendem por toda a área do parque com execuções consideradas não computáveis, como a construção de pisos e calçadas, fixação de brinquedos, bicicletário e de aparelhos para a academia da saúde, toda a questão paisagística, entre outras atividades a serem desenvolvidas.

Dessa forma, faz-se necessária uma equipe técnica e operacional devidamente estruturada, capaz de atender às diferentes frentes de trabalho ao longo das etapas de implantação, garantindo o cumprimento do cronograma físico-financeiro, das normas técnicas, das exigências ambientais e das condições de segurança do trabalho.

De maneira estimada, considerando empreendimentos de porte e complexidade semelhantes, projeta-se que a implantação do parque envolva, em média, um contingente entre 20 a 35 trabalhadores, variando conforme a fase da obra. Esse quantitativo inclui profissionais técnicos, administrativos e operacionais, distribuídos conforme descrito a seguir:

Função / Atividade	Quantidade estimada
Engenheiro civil / responsável técnico	1
Arquiteto / urbanista (acompanhamento técnico)	1
Biólogo	1

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ
Secretaria de Obras e Planejamento

Mestre de obras / encarregado geral	1 a 2
Técnico de segurança do trabalho	1
Topógrafo (pontual)	1
Administrador de obra / apoio administrativo	1 a 2
Operadores de máquinas (escavadeira, retroescavadeira, rolo, etc.)	4 a 6
Pedreiros e oficiais	8 a 12
Serventes de obra	10 a 15
Carpinteiros / armadores	3 a 5
Eletricistas	2 a 4
Encanadores / instaladores hidráulicos	2 a 3
Jardineiros / paisagistas	5 a 8
Montadores de equipamentos de lazer e esportes	3 a 5

Ressalta-se que o número de trabalhadores poderá variar ao longo do tempo, com maior concentração de mão de obra nas fases de terraplenagem, infraestrutura, execução das edificações e implantação dos equipamentos, e redução progressiva nas etapas finais de acabamento e paisagismo.

A maior parte dos postos de trabalho gerados durante a implantação apresenta **caráter temporário**, restrito ao período de execução das obras. Ainda assim, a implantação do parque contribui positivamente para a dinâmica econômica local, por meio da geração de empregos diretos e indiretos, além da contratação de serviços e fornecimento de insumos no âmbito regional.

3.5.2 FUNCIONÁRIOS PARA OPERAÇÃO

Após a conclusão das obras, o Parque Esportivo de Terra Preta demandará uma equipe permanente para garantir seu adequado funcionamento, manutenção e

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

segurança, compatível com o porte do empreendimento, a diversidade de usos previstos e o horário de funcionamento estabelecido.

A equipe de operação deverá assegurar a conservação das áreas verdes e dos equipamentos implantados, o atendimento aos usuários, o controle de acesso e a fiscalização do uso adequado dos espaços, bem como o apoio à realização de atividades esportivas, culturais e eventos.

De forma estimada, considerando parques urbanos de porte semelhante, projeta-se que a operação do parque envolva um contingente médio entre 5 a 15 funcionários, distribuídos conforme as funções abaixo:

Função / Atividade	Quantidade estimada
Coordenador ou gestor do parque	1
Apoio administrativo	1
Vigilantes / controle de acesso	1 a 3
Agentes de apoio e orientação ao público	1 a 2
Zeladores / serviços gerais	1 a 3
Jardineiros / manutenção paisagística	1 a 3
Manutenção predial e de equipamentos	1 a 2
Apoio a eventos (quando aplicável)	Sob demanda

Ressalta-se que o quantitativo de funcionários poderá variar em função da intensidade de uso do parque, especialmente nos fins de semana, feriados e durante a realização de eventos, quando poderá haver reforço temporário das equipes de segurança, limpeza e apoio operacional.

A manutenção das atividades comerciais de apoio, como o restaurante/lanchonete, deverá contar com quadro de funcionários próprio, não computado no efetivo operacional do parque, mas que também contribuirá para a geração de empregos permanentes.

Até o momento foram descritas possíveis gerações de emprego dentro do próprio parque, contudo, também precisamos levar em consideração todo o estímulo

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

em áreas envoltórias que apresentam supermercados, lanchonetes, pizzarias, entre outros estabelecimentos comerciais.

A fase de operação do parque caracteriza-se pela geração de empregos de caráter permanente, com impacto positivo contínuo na economia local e na qualificação da oferta de serviços públicos de lazer, esporte, convivência social.

4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA E DO ENTORNO

A área de influência direta do projeto abriga uma população com densidade demográfica estimada de 3.600 hab./km². Considerando um raio de 1 km a partir da área de intervenção, o que delimita uma área circular de aproximadamente 3,14 km², estima-se que cerca de 11.310 pessoas residam no entorno imediato, as quais serão diretamente contempladas pelas intervenções propostas.

A população impactada compreende, prioritariamente, os residentes das áreas lindeiras ao futuro parque, que passarão a contar com acesso facilitado a novas infraestruturas de lazer, convivência social e práticas esportivas. Ademais, o empreendimento exercerá influência em escala municipal e estadual, em razão de sua localização estratégica e de sua integração à malha viária urbana existente.

Todas as análises foram representadas nas imagens apontadas a seguir:

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento



Figura 3 – Representação do raio de distância do empreendimento para cálculo de densidade demográfica do entorno direto da área de intervenção.
Fonte: Elaboração Própria. 2026

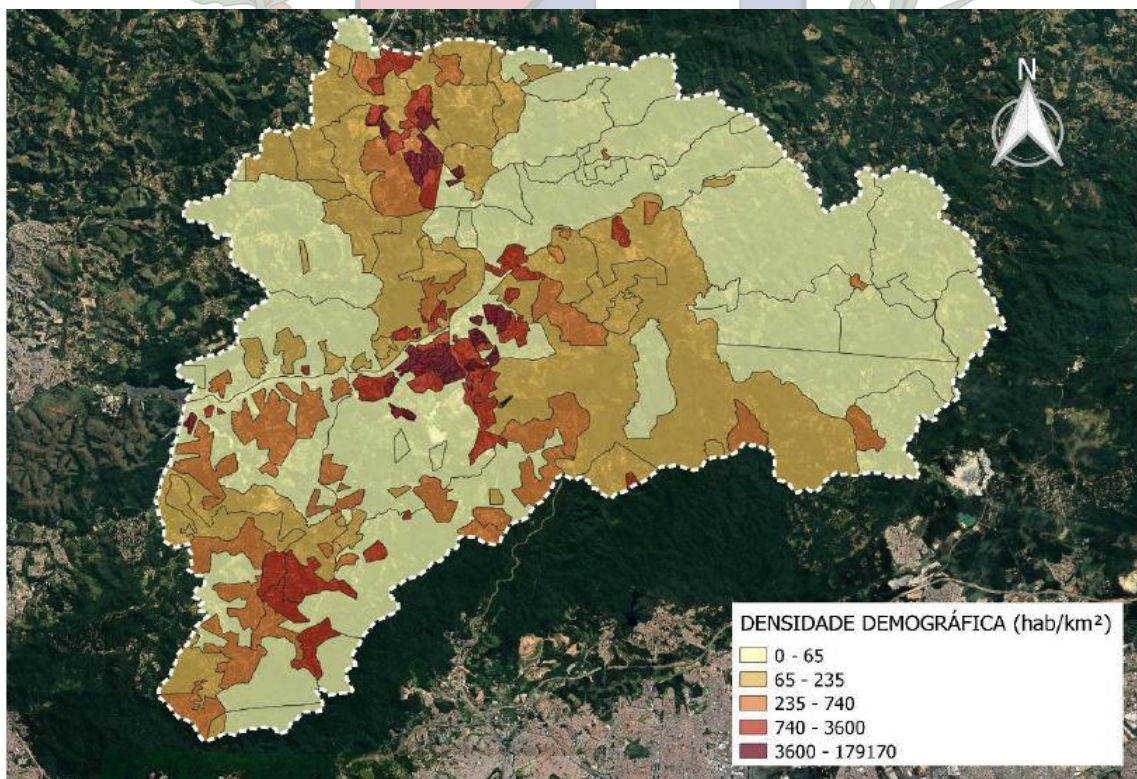


Figura 4 - Densidade demográfica do município - entorno indireto da área de intervenção.
Fonte: Plano Diretor de Drenagem Urbana Municipal. 2024

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

4.1 CARACTERIZAÇÃO URBANA E AMBIENTAL DO ENTORNO

O parque está localizado no distrito industrial de Terra Preta, zona direcionada pelo zoneamento municipal para receber uma diversidade de empreendimentos de baixo impacto ambiental, visto que se encontra fora de Áreas de Preservação Permanente (APP).

4.1.1 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Na área de influência do empreendimento, observa-se a existência de equipamentos públicos e privados voltados ao atendimento das necessidades básicas da população, tais como unidades de ensino, estabelecimentos comerciais, serviços de saúde, áreas institucionais e espaços religiosos, os quais contribuem para a dinâmica urbana local.

No que se refere aos equipamentos comunitários, verifica-se a existência de espaços destinados à convivência social, ainda que de forma limitada, evidenciando a necessidade de ampliação e qualificação dessas áreas. Nesse contexto, a implantação do Parque contribuirá significativamente para suprir a demanda, oferecendo infraestrutura adequada para práticas esportivas e de lazer. Adicionalmente, o empreendimento se integrará aos equipamentos já existentes, potencializando o uso do território e promovendo maior articulação entre os espaços públicos, fortalecendo o tecido urbano local.

Dessa forma, conclui-se que a área de implantação apresenta condições favoráveis quanto à disponibilidade e implantação do equipamento.

4.1.2 ZONEAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO NO PLANO DIRETO

A área destinada à implantação do Parque Esportivo de Terra Preta encontra-se inserida na **Zona de Usos Diversificados (ZUD)**, conforme estabelecido pelo Art. 249 do Plano Diretor Participativo de Mairiporã (Lei Complementar nº 438/2021). Esta

Página 15 de 38

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

zona caracteriza-se pela permissividade de usos múltiplos e compatíveis, com ênfase na integração entre atividades urbanas e na dinamização das centralidades, respeitando a capacidade de suporte do meio físico.

O Plano Diretor estabelece, para a ZUD, diretrizes que incentivam:

- A diversificação de usos urbanos;
- A qualificação dos espaços públicos e privados;
- A ampliação de áreas verdes e espaços de convivência;
- O estímulo à ocupação equilibrada do solo urbano;
- A promoção da mobilidade e acessibilidade.

A implantação do Parque Esportivo Terra Preta está diretamente alinhada a essas diretrizes, uma vez que se trata de um equipamento público voltado ao lazer, à prática esportiva e à convivência, fortalecendo a função social da cidade.

Ademais, em consonância com o Art. 250 da referida Lei Complementar, o projeto adota parâmetros específicos para a qualificação do ambiente urbano, isso inclui o estímulo ao compartilhamento seguro das vias, a garantia de fruição pública e o desenho do sistema viário e dos passeios com a utilização de pisos drenantes, visando reduzir a impermeabilização do solo.

COMPATIBILIDADE DO PARQUE COM O ZONEAMENTO

O uso proposto para o Parque Esportivo de Terra Preta mostra-se plenamente compatível com as diretrizes urbanísticas e ambientais da ZUD, uma vez que:

- Atende à diretriz de ampliação de áreas verdes e permeáveis, contribuindo para a melhoria microclimática, incremento da arborização urbana e mitigação de ilhas de calor;
- Reduz a pressão por ocupações de maior impacto, favorecendo um uso de baixo adensamento;
- Qualifica a paisagem e a estrutura urbana, ampliando a oferta de espaços públicos e áreas de recreação de baixa interferência;

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

- Cumpre a função social da propriedade ao promover o bem-estar coletivo e o acesso democrático ao espaço público.

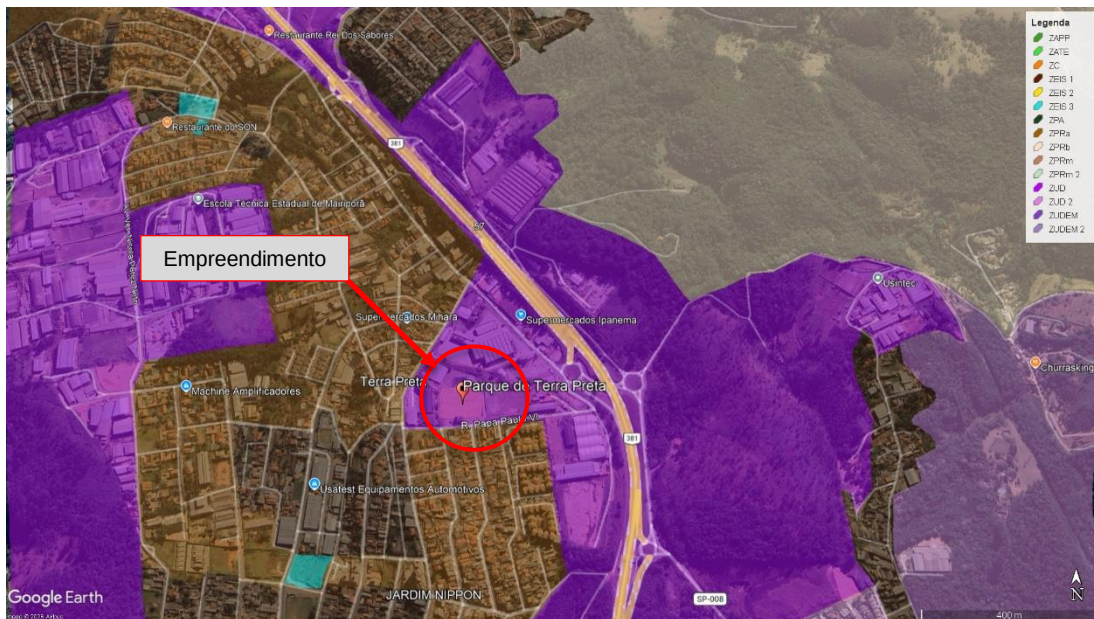


Figura 5 – Zoneamento do entorno do empreendimento.
Fonte: Elaboração Própria. 2026

Apresenta-se, a seguir, o comparativo entre os parâmetros urbanísticos permitidos por lei e os adotados no estudo preliminar do parque. Ressalta-se que estes coeficientes podem variar, visto que os projetos em níveis executivos ainda serão desenvolvidos.

Quanto ao Coeficiente de Aproveitamento (CA), comumente consideram-se como área construída computável apenas as áreas cobertas, de modo que superfícies descobertas incidem somente na Taxa de Ocupação (TO). Entretanto, por se tratar de um parque onde quadras e campos de futebol são áreas descobertas, todos os equipamentos foram integrados de forma preventiva na base de cálculo exposta.

ZONEAMENTO: ZUD			
ÁREA DO TERRENO	14.186,21 M2		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS	UNID	PERMITIDO	PROJETO
ÁREA CONSTRUÍDA (CA)	M2	21.279,31	262,07
	%	1,5	0,01

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ
Secretaria de Obras e Planejamento

TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)	M2	9.930,35	349,26
	%	0,7	2,00
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)	M2	2.837,24	9484,71
	%	0,2	66,85
ÁREA VEGETADA (AV%TP)	M2	1.418,62	2878,35
	%	0,5	20,28

4.1.3 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL, CULTURAL E PAISAGÍSTICO

A área de entorno destinada à implantação do Parque apresenta características típicas de paisagem urbana consolidada, composta predominantemente por edificações de uso residencial e comercial de baixo a médio porte, além de galpões e fábricas de baixo impacto ambiental.

A paisagem local é marcada por ocupação heterogênea, com presença de edificações térreas e assobradadas, além de prédios de pequeno porte (até 5 pavimentos), refletindo o processo de urbanização gradual da região. Observa-se ainda a presença de elementos naturais pontuais, como arborização urbana e áreas permeáveis, que contribuem para o conforto ambiental e a qualidade visual do espaço urbano.

No que se refere ao patrimônio natural, não foram identificadas, na área de influência direta do empreendimento, unidades de conservação, áreas de preservação permanente (APPs) relevantes ou elementos ambientais de alta sensibilidade que inviabilizem a implantação do projeto. Ainda assim, o projeto prevê a valorização dos aspectos ambientais por meio da ampliação de áreas verdes, implantação de paisagismo e estímulo à permeabilidade do solo.

Quanto ao patrimônio cultural e paisagístico, não há registro de bens tombados ou protegidos por legislação específica na área diretamente afetada pelo empreendimento. A paisagem urbana local apresenta caráter funcional e cotidiano, sem restrições significativas quanto à intervenção proposta.

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

Dessa forma, conclui-se que o projeto é compatível com as características da paisagem urbana existente, não ocasionando prejuízos ao patrimônio natural, cultural ou paisagístico, e contribuindo de forma significativa para sua valorização.

4.1.4 REDE DE ABASTECIMENTO PÚBLICO

- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O município de Mairiporã integra o sistema de produção e distribuição de água da Região Metropolitana de São Paulo, encontrando-se inserido na área de influência do Sistema Cantareira, um dos mais relevantes sistemas de abastecimento hídrico do país.

O fornecimento da região é realizado pela distribuição da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP). A infraestrutura existente no entorno imediato da área de intervenção apresenta viabilidade técnica para a interligação do Parque Esportivo à rede pública, garantindo o suprimento de água potável necessário para as demandas de consumo, manutenção das instalações e operação dos equipamentos previstos.

- SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O sistema de esgotamento sanitário da área de intervenção é operado pela SABESP, que gerencia os serviços de coleta, afastamento e tratamento de efluentes na região. O empreendimento adotará o princípio da universalização do saneamento, prevendo a conexão de toda a sua infraestrutura sanitária à rede coletora pública existente na malha urbana do entorno. Os efluentes gerados serão integralmente destinados ao sistema de tratamento da concessionária, mitigando riscos de poluição difusa e assegurando a proteção ambiental do território.

- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

O entorno do empreendimento é atendido por rede pública de distribuição de energia elétrica, com infraestrutura compatível com os usos urbanos existentes. O

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

fornecimento de energia elétrica no município é realizado predominantemente pela concessionária Neoenergia Elektro, responsável pela operação e manutenção da rede local.

5 ANÁLISE DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

5.1 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMPACTOS

A metodologia adotada neste Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) fundamenta-se nas diretrizes estabelecidas no Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação, elaborado pelo Ministério das Cidades (2005), para a avaliação dos impactos decorrentes da implantação e da operação do empreendimento baseia-se na identificação, análise e qualificação dos efeitos potenciais sobre o meio urbano, ambiental e socioeconômico da área de influência direta e indireta.

Todos os impactos identificados decorrentes da implantação e ocupação do empreendimento foram objeto de avaliação, sendo esta apresentada de forma sintética nos subtítulos a seguir, organizados por temas conforme os componentes analisados no Estudo de Impacto de Vizinhaça.

A identificação dos impactos considerou as características do empreendimento, suas fases de implantação e operação, bem como as condições atuais do entorno, conforme levantamento de dados secundários, análise de legislação urbanística e ambiental vigente, visitas técnicas e interpretação cartográfica.

Para a avaliação dos impactos, foram adotados critérios qualitativos, contemplando os seguintes parâmetros:

- **Natureza do impacto** (positivo ou negativo);
- **Momento de ocorrência** (fase de implantação ou de operação);
- **Duração** (temporário ou permanente);
- **Magnitude** (baixa, média ou alta);
- **Área de abrangência** (local ou regional);

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

- **Reversibilidade** (reversível ou irreversível).

Os impactos negativos identificados foram analisados quanto à necessidade de proposição de medidas mitigadoras, corretivas ou compensatórias, enquanto os impactos positivos foram avaliados quanto ao seu potencial de maximização. As medidas propostas visam garantir a compatibilidade do empreendimento com a infraestrutura urbana existente, a preservação ambiental e a melhoria da qualidade de vida da população do entorno.

A apresentação dos resultados ocorre de forma descritiva e objetiva, permitindo a compreensão clara dos impactos e das medidas associadas, em consonância com as diretrizes legais e técnicas aplicáveis ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

5.2 ADENSAMENTO POPULACIONAL

A proposta de implantação do Parque Esportivo de Terra Preta contempla uma área com expressivo potencial de atendimento à população residente no município de Mairiporã, uma vez que o distrito de Terra Preta é propenso e direcionado ao adensamento populacional.

5.2.1 PROJEÇÃO PARA USUÁRIOS/DIA

Para a estimativa da população usuária, adotou-se índice técnico compatível com a prática consolidada em estudos de impacto de vizinhança aplicados a parques urbanos multifuncionais, considerando a área efetivamente acessível ao público. Assim, foi aplicado o coeficiente de 0,05 usuário por metro quadrado, correspondente à ocupação média diária máxima, não simultânea.

Dessa forma, considerando a área total acessível de 14.186,21 m², obteve-se a seguinte capacidade potencial máxima diária:

$$14.186,21 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ usuário/m}^2 = \text{aproximadamente } 710 \text{ usuários por dia.}$$

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ
Secretaria de Obras e Planejamento

Quadro de Índice técnico

TIPO DE ESPAÇO	ÍNDICE PRATICADO
Praça de bairro	0,01–0,03 usuário/m ²
Parque urbano	0,03–0,05 usuário/m ²
Parque esportivo de Terra Preta	0,05–0,08 usuário/m ²
Eventos pontuais	Capacidade específica do equipamento

5.2.2 PROJEÇÃO PARA CENÁRIOS DE PICO

Ressalta-se que os valores apresentados a seguir consideram usuários distribuídos ao longo do período de funcionamento do parque, não correspondendo à presença simultânea total.

Cenário 1 – Dia útil (uso regular)

Neste cenário, predomina o uso cotidiano do parque pela população do entorno imediato, com destaque para atividades de caminhada, utilização da Academia da Saúde, lazer passivo e permanência de curta duração.

A ocupação média estimada corresponde a aproximadamente 45% da capacidade máxima diária, 710 pessoas, resultando em cerca de 319 usuários por dia útil ($710 \times 0,45 = 319$ usuários/dia).

Cenário 2 – Fim de semana / feriados

Nos fins de semana e feriados, observa-se intensificação do uso do parque, com maior presença de grupos familiares, prática esportiva mais intensa, utilização do restaurante e permanência prolongada dos usuários.

Para este cenário, estima-se uma ocupação média equivalente a 80% da capacidade máxima diária, o que corresponde a aproximadamente 568 usuários por dia ($710 \times 0,80 = 568$ usuários/dia).

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

Cenário 3 – Eventos esportivos

Em situações de realização de eventos no campo de futebol e nas quadras, considera-se a sobreposição do uso regular do parque com a concentração pontual de público vinculada às atividades programadas.

Para fins de estimativa, adota-se a seguinte capacidade pontual:

- Campo e quadras esportivas: aproximadamente 400 pessoas;
- Usuários simultâneos nas demais áreas do parque: aproximadamente 600 pessoas.

Nesse contexto, o pico simultâneo estimado é da ordem de 1.000 pessoas. Considerando a rotatividade de público ao longo do dia, projeta-se que o número total de usuários em dias de evento varie entre 1.200 a 1.500 pessoas.

5.2.3 PROJEÇÃO TEMPORAL DE OCUPAÇÃO

A projeção temporal da população usuária considera o processo de maturação do uso do parque ao longo do tempo, desde sua implantação até sua consolidação plena como equipamento urbano de referência.

TAXA DE OCUPAÇÃO POR FASE		
Período	Taxa de Ocupação	Usuários/dia (médio)
Curto prazo (1º ano)	60%	420 usuários
Médio prazo (5 anos)	80%	560 usuários
Longo prazo (10 anos)	100%	710 usuários

Essa evolução fundamenta-se nos seguintes fatores:

- **Curto prazo:** fase inicial de apropriação do espaço pela população, com divulgação gradual do equipamento e consolidação progressiva dos fluxos de usuários;

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

- **Médio prazo:** parque plenamente incorporado à rotina urbana, com uso regular e reconhecimento como espaço público estruturador;
- **Longo prazo:** consolidação em escala municipal e regional, com realização de eventos recorrentes e intensificação do uso dos equipamentos disponíveis.

Em síntese, a projeção da população usuária do Parque Esportivo de Terra Preta foi elaborada com base na área total acessível ao público, na tipologia dos usos previstos e na capacidade instalada dos equipamentos de lazer, esporte e eventos. A adoção do coeficiente técnico de 0,05 usuário/m² mostra-se compatível com a prática consolidada em estudos de impacto de vizinhança aplicados a parques urbanos multifuncionais, resultando em uma capacidade potencial máxima de aproximadamente 710 usuários por dia, distribuídos ao longo do período de funcionamento do parque. Para a adequada análise dos impactos urbanos, foram considerados cenários diferenciados de ocupação em dias úteis, fins de semana, feriados e eventos especiais, bem como a evolução temporal do uso no curto, médio e longo prazo.

Observação:

Os coeficientes de estimativa de população usuária adotados neste estudo baseiam-se em práticas consolidadas de estudos urbanísticos e de impacto de vizinhança, apoiadas em literatura técnica sobre dimensionamento de equipamentos urbanos, capacidade de uso de parques e intensidade de ocupação de espaços públicos, conforme Mascaró (2010), Gehl (2013), diretrizes municipais para parques urbanos e termos de referência de EIVs municipais.

5.3 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

A implantação do Parque Esportivo de Terra Preta representa **impacto positivo relevante** sobre o sistema de equipamentos urbanos do município, ampliando significativamente a oferta de áreas públicas de lazer, esporte, convivência social e educação ambiental.

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

Não se identificam impactos negativos relacionados à sobrecarga dos equipamentos urbanos existentes, uma vez que o parque dispõe de infraestrutura própria e não gera demanda significativa adicional por serviços públicos essenciais, como saúde e educação. Ao contrário, o empreendimento contribui para a descentralização das atividades de lazer, para a redução da pressão sobre outros espaços públicos consolidados e para a promoção da qualidade de vida e do bem-estar coletivo da população usuária e do entorno.

5.4 IMPACTOS NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O uso proposto parque esportivo é plenamente compatível com o zoneamento vigente (ZUD - Zona de Usos Diversificados), caracterizando-se como uso institucional e de lazer de baixo impacto urbanístico.

A implantação do parque não altera os parâmetros urbanísticos da zona e mantém elevados índices de permeabilidade e cobertura vegetal. O empreendimento contribui para a ordenação do uso do solo, substituindo ocupações informais e usos inadequados por um espaço público estruturado, ambientalmente qualificado e acessível.

Como impacto positivo, destaca-se a requalificação urbana da área e a valorização do uso do solo de forma compatível com sua fragilidade ambiental e com a função social da propriedade.

5.5 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A implantação do Parque Esportivo de Terra Preta configura-se como ação de qualificação urbana, com potencial de refletir positivamente sobre a valorização urbana e imobiliária do entorno, especialmente em razão da melhoria do ambiente paisagístico, da ampliação dos espaços públicos de lazer.

Essa valorização, contudo, ocorre de forma gradual, ordenada e compatível com o zoneamento vigente, estando condicionada aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor Participativo de Mairiporã. O empreendimento não promove alteração do regime urbanístico da ZUD – (Zona de Usos

Página 25 de 38

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

Diversificados), não induz adensamentos excessivos nem incentiva transformações morfológicas incompatíveis com o caráter residencial da área, contribuindo para a valorização do território sem comprometer sua função social e ambiental.

Ressalta-se que eventuais processos de valorização imobiliária permanecem condicionados ao controle urbanístico municipal, ao licenciamento ambiental e ao cumprimento integral das normas de uso e ocupação do solo.

5.6 MOBILIDADE URBANA, TRÁFEGO E TRANSPORTE PÚBLICO

Para a avaliação dos impactos relacionados à mobilidade urbana, foram analisados o incremento da circulação de pedestres e ciclistas no entorno, a demanda por transporte coletivo, o fluxo de veículos motorizados, a necessidade de estacionamento, as condições de embarque e desembarque, bem como os potenciais conflitos viários.

A implantação do Parque Esportivo de Terra Preta tende a gerar um aumento moderado na circulação de pessoas e veículos em seu entorno imediato, especialmente aos finais de semana, feriados e durante eventos pontuais. Contudo, este impacto é classificado como de baixa a média intensidade, uma vez que o fluxo adicional ocorre de forma distribuída ao longo do dia, sem concentração nos horários de pico tradicionais do tráfego urbano.

A principal via de acesso e escoamento das viagens geradas pelo parque é a Rua Papa Paulo VI. Caracterizada como um eixo de circulação local, ela atende ao tráfego de veículos leves, transporte coletivo e pedestres, inserindo-se em uma área de uso predominantemente misto (residências, comércios e serviços).

A presença de transporte público nas proximidades desta via favorece o acesso ao local, contribuindo para a redução do uso de transporte individual. A área de influência é atendida por linhas municipais — com destaque para as linhas 1012 (Terra Preta / Via Centro/Cemitério) e 1032 (Terra Preta Expresso) —, além da linha intermunicipal 042 (Mairiporã/Divisa - São Paulo/Terminal Tietê), cujos pontos de embarque e desembarque situam-se no entorno imediato do empreendimento.

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

Quanto à demanda por vagas e às operações de embarque e desembarque, estas ocorrerão de maneira pontual. A adoção de estratégias de gestão de acesso, o incentivo à mobilidade ativa (pedestres e ciclistas) e a integração com o transporte coletivo serão fundamentais para minimizar conflitos e garantir a segurança viária.

De forma geral, os impactos sobre a mobilidade são considerados controláveis e compatíveis com a infraestrutura existente, podendo ser adequadamente geridos por meio de planejamento, sinalização, ordenamento do tráfego e estímulo aos meios de transporte não motorizados (PAPPALARDO et al., 2023).

5.7 VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL

O projeto do Parque Esportivo de Terra Preta apresenta impacto positivo sobre as condições de ventilação e iluminação natural da área, uma vez que privilegia espaços abertos, baixa taxa de ocupação e preservação de áreas verdes.

A manutenção de grandes áreas permeáveis e arborizadas favorece a circulação de ventos, reduz a retenção de calor e melhora o conforto térmico do entorno. As edificações de apoio possuem baixa altura e implantação dispersa, não gerando sombreamento excessivo nem barreiras à ventilação natural.

5.8 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

A implantação do Parque Esportivo de Terra Preta promove expressiva melhoria da paisagem urbana, uma área que antes estava degradada e subutilizada se transformando em um ponto de encontro e integração.

5.9 NÍVEL DE RUÍDOS

Durante a fase de implantação, haverá geração temporária de ruídos associados às atividades de obra, caracterizando impacto negativo de curta duração e reversível.

Na fase de operação, os níveis de ruído decorrem principalmente da circulação de usuários e da realização eventual de eventos no anfiteatro. Esses impactos são

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

considerados moderados e controláveis, desde que respeitados horários adequados e adotadas medidas de controle acústico.

O uso predominante de lazer ao ar livre e a ausência de tráfego pesado contribuem para a manutenção de níveis sonoros compatíveis as residências do entorno.

5.10 QUALIDADE DO AR

A implantação do parque contribui positivamente para a qualidade do ar, sobretudo na fase de operação, em razão do aumento da cobertura vegetal e da redução de áreas de solo exposto (SMITH *et al.*, 2013).

Durante a fase de obras, pode ocorrer aumento pontual de material particulado, caracterizando impacto negativo temporário e mitigável por meio de práticas adequadas de controle de poeira. Tais materiais são provenientes das seguintes situações:

- Remoção da cobertura vegetal;
- Movimentação de equipamentos e veículos vinculados às obras;
- Limpeza e preparação dos terrenos;
- Implantação do canteiro de obras;
- Transporte, recebimento e estocagem de materiais para as obras;
- Escavações para implantação dos sistemas de infraestrutura.

A longo prazo, o parque atua como elemento mitigador da poluição atmosférica, favorecendo a absorção de poluentes e a melhoria das condições microclimáticas.

5.11 VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO URBANA

O projeto do Parque Esportivo de Terra Preta apresenta impacto ambiental predominantemente positivo no que se refere à vegetação e à arborização urbana, ao promover a recuperação de áreas atualmente degradadas, a recomposição da

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

vegetação nativa da mata atlântica e a ampliação da cobertura arbórea em área urbana consolidada.

5.12 SEGURANÇA PÚBLICA E USO DO ESPAÇO

O projeto adota princípios de desenho urbano voltado à segurança CPTED - Crime Prevention Through Environmental Design (Prevenção do Crime Através do Design Ambiental) (Jane Jacobs - Morte e Vida de Grandes Cidades, 1961), priorizando a permeabilidade visual, a eliminação de barreiras físicas opacas, a organização clara dos percursos e a setorização dos usos, o que favorece a vigilância natural e o controle social do espaço.

A iluminação pública adequada, associada à implantação de mobiliário urbano, pistas de caminhada e áreas de permanência, estimula o uso do parque em diferentes horários do dia, ampliando a presença de usuários e fortalecendo a sensação de segurança tanto no interior do empreendimento quanto em seu entorno imediato.

5.13 SANEAMENTO AMBIENTAL

O empreendimento foi concebido de forma a não sobrecarregar os sistemas existentes de saneamento, adotando soluções compatíveis com sua função pública e ambiental.

5.13.1 GERAÇÃO E DESCARTE DE RESÍDUOS SÓLIDOS

A implantação e operação do Parque Esportivo de Terra Preta implicarão na geração de resíduos sólidos, predominantemente classificados como resíduos urbanos comuns, oriundos das atividades de uso público, manutenção e limpeza das áreas verdes e equipamentos (SÃO PAULO, 2006) (ABNT, 2024).

Durante a fase de implantação, os resíduos gerados estarão associados principalmente às atividades de obra, devendo ser gerenciados conforme a legislação vigente e encaminhados a locais devidamente licenciados. Na fase de operação, a geração de resíduos será contínua, porém de baixo impacto, podendo ser

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

adequadamente manejada por meio da instalação de lixeiras, pontos de coleta seletiva e ações de educação ambiental.

5.13.2 SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL E POLUIÇÃO DAS ÁGUAS

O projeto adota soluções de drenagem urbana sustentável, priorizando a infiltração, a retenção e a desaceleração do escoamento superficial.

Sob a ótica da drenagem urbana, o empreendimento prevê a preservação de áreas permeáveis no interior do terreno, com a manutenção de áreas verdes em conformidade com a legislação federal e municipal vigente. As soluções de drenagem ecológica incluem a implantação de pisos permeáveis de alta capacidade de infiltração, ampliando a absorção das águas pluviais, promovendo o controle do escoamento superficial.

Adicionalmente, o projeto contempla a implantação de faixas de vegetação arbustiva e herbácea nativa, as quais funcionam como amortecimento e filtragem do escoamento de águas pluviais. Essas áreas atuam como barreiras naturais, auxiliando na retenção de resíduos sólidos, metais pesados e outros poluentes oriundos do entorno urbano, reforçando a função ambiental do empreendimento.

5.13.3 ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Conforme mencionado, o empreendimento não é gerador significativo de efluentes sanitários. A implantação de sanitários públicos será acompanhada da adoção de soluções técnicas adequadas para coleta e tratamento de esgoto, em consonância com as normas da SABESP e com as exigências do órgão ambiental competente.

5.14 SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A área de implantação do Parque Esportivo de Terra Preta localiza-se em zona urbana consolidada, com atendimento pelo sistema público de abastecimento operado pela SABESP. O empreendimento proposto não prevê usos que impliquem

Página **30** de **38**

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

consumo significativo de água potável, restringindo-se a demandas pontuais para manutenção, limpeza e apoio às atividades do parque, as quais são compatíveis com a capacidade instalada do sistema existente.

5.15 SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

O projeto elétrico contempla, essencialmente, os sistemas de iluminação pública, alimentação de equipamentos de apoio e eventuais dispositivos de segurança, não implicando acréscimo significativo na demanda energética local.

6 ANÁLISE DOS IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS

6.1 FASE DE IMPLANTAÇÃO

Durante a fase de implantação do Parque Esportivo de Terra Preta, os principais impactos socioeconômicos apresentam caráter temporário e estão associados às atividades de obras e intervenções físicas no local.

Como impacto positivo, destaca-se a geração temporária de empregos diretos e indiretos, decorrente da contratação de mão de obra para execução das obras civis, serviços de paisagismo, infraestrutura urbana e fornecimento de materiais e insumos. Esse impacto contribui para a dinamização econômica local, ainda que de forma pontual, beneficiando trabalhadores e prestadores de serviços do próprio município ou da região.

Também se observa impacto positivo indireto relacionado ao incremento da demanda por serviços locais, como comércio, alimentação e transporte, em função da presença de equipes de trabalho na área durante o período de implantação.

Por outro lado, podem ocorrer impactos negativos temporários, como interferências pontuais nas atividades econômicas do entorno, especialmente em razão do aumento momentâneo do tráfego, da restrição de acessos e da alteração da rotina local durante as obras. Tais impactos tendem a ser de baixa magnitude e curta duração, sendo mitigáveis por meio do adequado planejamento da obra, comunicação com a comunidade e organização dos fluxos viários e operacionais.

Página **31** de **38**

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

De modo geral, os impactos socioeconômicos da fase de implantação são considerados reversíveis e controláveis, não gerando prejuízos estruturais à dinâmica econômica e social do entorno.

6.2 FASE DE OPERAÇÃO

Na fase de operação, os impactos socioeconômicos do Parque Esportivo de Terra Preta assumem caráter permanente e predominantemente positivo, refletindo sua função como equipamento público de lazer, convivência e integração social.

Entre os principais impactos positivos, destaca-se a valorização do entorno urbano, decorrente da qualificação da paisagem, da ampliação das áreas verdes públicas e da melhoria da atratividade da região. Esse fator contribui para o fortalecimento da economia local, estimulando o comércio de bairro e os serviços associados ao uso do parque, como alimentação, lazer e atividades esportivas.

O parque também promove a inclusão social e o acesso democrático ao lazer, oferecendo espaço público gratuito e acessível a diferentes faixas etárias e grupos sociais. Esse impacto é particularmente relevante em contextos urbanos onde há carência de áreas públicas qualificadas, contribuindo para a redução de desigualdades no acesso à infraestrutura urbana.

Outro impacto socioeconômico relevante é a melhoria da qualidade de vida da população, com reflexos indiretos sobre a saúde pública, a convivência comunitária e o fortalecimento do sentimento de pertencimento. A utilização contínua do espaço tende a estimular práticas esportivas, culturais e recreativas, com benefícios sociais de médio e longo prazo.

Como impacto potencial a ser gerenciado, destaca-se o aumento da circulação de pessoas em períodos de maior uso do parque ou durante eventos, o que pode demandar ajustes operacionais e de gestão, especialmente no que se refere à segurança, manutenção e ordenamento do uso do espaço. Tais efeitos, no entanto, são inerentes à função do equipamento e podem ser adequadamente controlados por meio de gestão pública eficiente.

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

7 MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSATÓRIAS E POTENCIALIZADORAS

Com base nas análises desenvolvidas ao longo do presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), este capítulo consolida o conjunto de medidas propostas para tratar os impactos decorrentes da implantação e da operação do Parque Esportivo de Terra Preta. As ações aqui apresentadas têm por finalidade mitigar impactos negativos identificados, compensar intervenções inevitáveis e potencializar os impactos positivos associados ao empreendimento, assegurando sua compatibilidade urbanística, ambiental e social.

As medidas foram formuladas em consonância com a legislação urbanística e ambiental vigente, bem como com as diretrizes de planejamento municipal, buscando garantir a sustentabilidade do projeto, a proteção dos recursos naturais e a melhoria da qualidade de vida da população do entorno.

7.1 MEDIDAS MITIGADORAS DOS IMPACTOS NEGATIVOS

As medidas mitigadoras visam reduzir, controlar ou eliminar as repercussões negativas identificadas, especialmente aquelas associadas à etapa de implantação do empreendimento, caracterizada por obras e intervenções físicas no território.

Durante a fase de construção, deverão ser adotadas práticas de controle de poeira e material particulado por meio da umectação periódica de vias internas, frentes de serviço e áreas de solo exposto, além da cobertura adequada no transporte de insumos. Essas ações preservam a qualidade do ar e minimizam incômodos à população do entorno.

No que se refere à geração de ruídos, as atividades potencialmente ruidosas deverão respeitar os horários permitidos pela legislação municipal, priorizando a execução em períodos diurnos. Sempre que possível, serão utilizados maquinários com menor emissão sonora e aplicadas práticas de manutenção preventiva, reduzindo o incômodo acústico temporário.

Para mitigar os impactos sobre a mobilidade e o tráfego local, recomenda-se a instalação de sinalização viária provisória durante as obras. Considerando a presença

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

de unidades de ensino nas proximidades, será prioritária a implantação de barreiras físicas de isolamento, tapumes e passagens seguras e sinalizadas para pedestres, garantindo a proteção dos estudantes nos horários de entrada e saída escolar. Para a fase de operação, a sinalização definitiva organizará o fluxo de veículos, pedestres e ciclistas, sobretudo nos dias de maior movimento ou eventos. Adicionalmente, a estruturação das áreas de embarque e desembarque, somada ao incentivo à mobilidade ativa, mitigará conflitos viários.

O manejo dos resíduos sólidos gerados em ambas as fases deverá seguir as diretrizes da legislação vigente, englobando a segregação, o acondicionamento correto e a destinação a locais licenciados. Na operação do parque, a instalação de lixeiras e pontos de coleta seletiva, associada a ações educativas, evitará passivos ambientais e sanitários.

7.2 MEDIDAS COMPENSATÓRIAS (QUANDO APLICÁVEL)

As medidas compensatórias destinam-se a equilibrar impactos ambientais inevitáveis decorrentes da implantação do empreendimento, especialmente aqueles relacionados à supressão pontual de vegetação nativa.

A compensação ambiental será realizada por meio da reposição florestal e do enriquecimento vegetal com espécies nativas do bioma Mata Atlântica. Parte dessas ações será executada no interior da área do próprio parque, fortalecendo suas funções ecológicas e paisagísticas.

Complementarmente, serão promovidas ações de educação ambiental voltadas à comunidade usuária do parque, com foco na preservação ambiental, na correta destinação de resíduos e na valorização da biodiversidade local (município). Essas ações reforçam o caráter compensatório ao promover mudanças comportamentais e ampliar a consciência ambiental da população.

7.3 MEDIDAS DE POTENCIALIZAÇÃO DOS IMPACTOS POSITIVOS

As medidas de potencialização têm como objetivo ampliar e consolidar os impactos positivos associados à implantação e à operação do Parque Esportivo de

Página 34 de 38

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

Terra Preta, reforçando seu papel como equipamento urbano estruturador e indutor de qualidade ambiental e social.

Nesse sentido, recomenda-se a implantação de programas permanentes de educação ambiental, integrados ao projeto do parque, contemplando atividades educativas, sinalização interpretativa, oficinas e parcerias com instituições de ensino. Tais iniciativas fortalecem o uso pedagógico do espaço e ampliam sua função social.

A promoção de programação cultural, esportiva e recreativa regular, utilizando os equipamentos previstos, como quadras, áreas de convivência, contribui para a ocupação contínua e qualificada do espaço, fortalecendo a segurança, o senso de pertencimento, vitalidade urbana.

Por fim, a integração do parque com escolas, equipamentos públicos e demais instituições do entorno potencializa seus efeitos positivos, transformando-o em polo de convivência, lazer, educação e cultura, com impactos duradouros sobre a qualidade de vida da população e sobre a valorização ambiental e urbana do território.

8 CONCLUSÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) demonstrou que a implantação e operação do Parque Esportivo de Terra Preta apresenta ampla predominância de impactos positivos. O empreendimento consolida-se como um equipamento urbano de relevante interesse público, alinhado às diretrizes do Plano Diretor de Mairiporã, promovendo a qualificação do espaço urbano, a recuperação ambiental e a oferta de áreas verdes e de lazer à população.

Os impactos negativos identificados concentram-se majoritariamente na fase de obras, possuindo caráter temporário e magnitude de baixa a média. Tais interferências, como geração de ruídos, poeira e alterações pontuais no tráfego, são plenamente controláveis por meio do cumprimento integral das medidas mitigadoras e compensatórias propostas neste diagnóstico. Na fase de operação, os efeitos residuais são mínimos e não comprometem a infraestrutura local nem a qualidade de vida do entorno.

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

Diante do exposto, conclui-se que o Parque Esportivo de Terra Preta é urbanística, ambiental e socialmente viável e recomendado.

Por fim, ressalta-se que este EIV foi elaborado com base nas diretrizes conceituais e técnicas disponíveis nesta etapa, não substituindo os projetos executivos ou as exigências específicas de licenciamentos posteriores, cujos eventuais ajustes poderão ser incorporados oportunamente.

9 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Legislações e Manuais - Federal:

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. Ministério das Cidades. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

BRASIL. Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007. Estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 8 jan. 2007.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Resolução nº 237, de 19 de dezembro de 1997. Dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental. Diário Oficial da União, Brasília, 22 dez. 1997.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Resolução nº 369, de 28 de março de 2006. Dispõe sobre os casos excepcionais de intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 29 mar. 2006.

Legislações e Documentos - Estadual (São Paulo):

SÃO PAULO (Estado). Lei nº 15.790, de 16 de abril de 2015. Limites da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery – APRM-AJ. São Paulo, 2015. (Crucial pela inserção hídrica do texto anterior).

SÃO PAULO (Estado). Lei nº 12.300, de 16 de março de 2006. Institui a Política Estadual de Resíduos Sólidos e define princípios e diretrizes. Diário Oficial do Estado de São Paulo, São Paulo, 17 mar. 2006.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria do Meio Ambiente. Resolução SMA nº 7, de 18 de janeiro de 2017. Dispõe sobre os critérios e parâmetros para compensação ambiental de áreas objeto de pedido de autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas e para intervenções em Áreas de Preservação Permanente no Estado de São Paulo. Diário Oficial do Estado de São Paulo, São Paulo, 18 jan. 2017.

Página 36 de 38

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

INSTITUTO DE PESQUISAS AMBIENTAIS. Inventário Florestal do Estado de São Paulo – UGRHI 06. São Paulo, 2020.

SABESP. Relatórios de Sustentabilidade. Disponível em: https://www.sabesp.com.br/sustentabilidade/documentos-relatorios/relatorios_sustentabilidade. Acesso em: 22 jan. 2026.

Legislação Municipal (Mairiporã):

MAIRIPORÃ (Município). Lei Complementar nº 438, de 24 de setembro de 2021. Plano Diretor Participativo de Mairiporã. Mairiporã: Prefeitura Municipal de Mairiporã, 2021.

MAIRIPORÃ (Município). Lei nº 4.353, de 05 de novembro de 2024. Plano Diretor de Drenagem Urbana de Mairiporã. Mairiporã: Prefeitura Municipal de Mairiporã, 2024.

MAIRIPORÃ (Município). Lei Complementar nº 478, de 09 de outubro de 2024. Código de Obras e Edificações. Mairiporã: Prefeitura Municipal de Mairiporã, 2024.

MAIRIPORÃ (Município). Lei Complementar nº 479, de 09 de outubro de 2024. Plano Municipal de Saneamento Básico Específico dos Sistemas de Abastecimento de Água Potável e Coleta e Tratamento de Esgoto Sanitário. Mairiporã: Prefeitura Municipal de Mairiporã, 2024.

MAIRIPORÃ (Município). Decreto nº 9.709, de 01 de março de 2023. Licenciamento Ambiental. Mairiporã: Prefeitura Municipal de Mairiporã, 2023.

MAIRIPORÃ (Município). Lei nº 3.762, de 02 de maio de 2018. Abairramento e respectiva delimitação dos bairros do Município de Mairiporã. Mairiporã: Prefeitura Municipal de Mairiporã, 2018.

MAIRIPORÃ (Município). Lei nº 3.858, de 17 de outubro de 2019. Sistema Municipal de Meio Ambiente. Mairiporã: Prefeitura Municipal de Mairiporã, 2019.

Normas Técnicas e Dados Estatísticos:

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050:2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10004:2024 – Resíduos sólidos — Classificação. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

ATLAS BRASIL. Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil: perfil do município de Mairiporã (SP). Brasília: PNUD, IPEA, FJP, 2023. Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br/perfil/municipio/352850>. Acesso em: 21 jan. 2026.

IBGE. Panorama da Cidade de Mairiporã. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/mairipora/panorama>. Acesso em: 20 jan. 2026.

Página 37 de 38

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ

Secretaria de Obras e Planejamento

Literatura Técnica e Acadêmica (Citadas nos textos):

GEHL, Jan. Cidades para pessoas. São Paulo: Perspectiva, 2013. (Essencial para parques e espaço público).

LYNCH, Kevin. The image of the city. MIT press, 1964. (Essencial para a leitura do entorno imediato).

MASCARÓ, Juan Luis; MASCARÓ, Lúcia. Infraestrutura urbana. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2010. (Embasou o item 4.2.4).

PAPPALARDO, Luca et al. Future directions in human mobility science. Nature computational science, v. 3, n. 7, p. 588-600, 2023. (Sua citação do capítulo de tráfego).

SMITH, Pete et al. The role of ecosystems and their management in regulating climate, and soil, water and air quality. Journal of Applied Ecology, v. 50, n. 4, p. 812-829, 2013. (Embasou a análise microclimática/sistemas do parque).

10 ASSINATURA

KAREN APARECIDA ANDRADE CAMPOS:43951497823
Assinado de forma digital por KAREN APARECIDA ANDRADE CAMPOS:43951497823
Dados: 2026.07.31 16:56:25 -03'00'

KAREN APARECIDA ANDRADE CAMPOS
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A178892-2
RRT: 17122159

Mairiporã, 31 de julho de 2026.

EDUARDO DE SOUZA MARTINS:13684316822
Assinado de forma digital por EDUARDO DE SOUZA MARTINS:13684316822

EDUARDO DE SOUZA MARTINS
SECRETÁRIO DE OBRAS E PLANEJAMENTO
CPF N° 136.843.168-22

WALID ALI HAMID:22197926845
Assinado de forma digital por WALID ALI HAMID:22197926845
Dados: 2026.08.03 11:05:26 -03'00'

WALID ALI HAMID
PREFEITO MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

Página 38 de 38

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PROJETOS
so.projetoseconvenios@mairipora.sp.gov.br
(11) 4604-0909