

# TERMO DE REFERÊNCIA PARA DESENVOLVIMENTO DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

## Posto de combustíveis

ENDEREÇO: Fazenda do Ribeirão - ÀREA DESMEMBRADA 02 - KM- 741 + 700m  
PISTA NORTE - TRÊS CORAÇÕES - MG CEP-37410-000  
PROPRIETÁRIO: CASLU EMPREENDIMENTOS LTDA – CNPJ: 23.928.666/0001-00  
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Fábio Prado Sant'Ana CREA: 83311D -MG  
CPF: 045.198.036-08

## SUMÁRIO

### 1 - A CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO OU ATIVIDADE

1.1 - Localização geográfica e indicação da área de influência;

LATITUDE: 21°35'50.33"S

LOGITUDE: 45°14'17.50"O



**1.2 - Descrição das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento ou funcionamento da atividade a ser licenciada;**

Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores

**1.3 - Dados quantitativos do empreendimento ou atividade;**

Área do terreno: 23.928,94m<sup>2</sup>

Área administrativa: 99,00m<sup>2</sup>

Área cobertura ilhas de bombas: 232,20m<sup>2</sup>

Área total da edificação: 331,20m<sup>2</sup>

**1.4 - Compatibilização com as diretrizes gerais e Eixos Estratégicos que integram o PDDUA;**

Não aplicável

**2 - A CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO OU ATIVIDADE**

**2.1 - Descrição qualitativa da área de influência;**

Galpão industrial, estacionamento descoberto, Fazenda Ribeirão BR 381 Fernão Dias

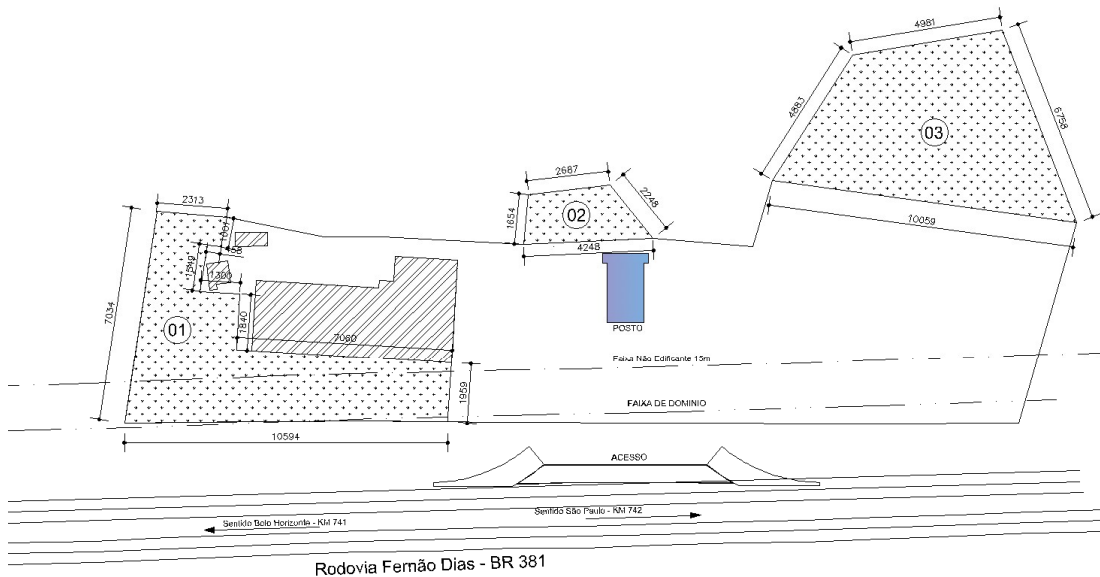
**2.2 - Equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;**

Não aplicável

**2.3 - Serviços públicos oferecidos na área de influência que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;**

Não aplicável

**2.4 - Identificação dos elementos referenciais que compõem os sistemas de mobilidade e de áreas verdes e espaços públicos previstos no Plano Diretor Municipal;**



01	ÁREA PERMEÁVEL $\hat{A}=3463,76m^2$	TAXA PARA ÁREA PERMEÁVEL=25%
02	ÁREA PERMEÁVEL $\hat{A}=602,86m^2$	ÁREA DO LOTE =23.928,94m <sup>2</sup>
03	ÁREA PERMEÁVEL $\hat{A}=3045,31m^2$	ÁREA CORRESPONDENTE =5982,23m <sup>2</sup>
		ÁREA APLICADA =7111,93m <sup>2</sup>

**2.5 - Bens de interesse histórico e cultural; 2.6 - Planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento.**

Não aplicável

**3 - A CARACTERIZAÇÃO DOS POTENCIAIS IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO OU ATIVIDADE, CONSIDERANDO O CONTEÚDO MÍNIMO ESTABELECIDO NO PDDUA**

Não aplicável

**3.1 - Adensamento populacional:**

Não aplicável

**3.1.1 - População residente estimada em caso de empreendimentos residenciais e de população frequentadora em caso de empreendimentos não residenciais;**

Empreendimento não residencial em média 50 pessoas diariamente em movimento rotativo e 3 funcionários no período fixo de 7: 00h às 19:00 em turnos.

**3.1.2 - Estimativas do aumento ou redução do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência, podendo, se for o caso, incluir projeções ao longo do tempo;**

*Não aplicável*

**3.1.3 - Caracterização da população residente e frequentadora da área de influência, atual e futura, por critérios como renda, faixa etária e outros indicadores sociodemográficos.**

*Todas as classes sociais diariamente*

**3.2 - Equipamentos urbanos e comunitários:**

*Não aplicável*

**3.2.1 - Demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade, sempre que possível, quantificando-a;**

*Não aplicável*

**3.2.2 - Demanda adicional por serviços públicos na localidade, sempre que possível, quantificando a ampliação necessária ou descrevendo as alterações, especialmente quanto a transporte público e saneamento básico;**

*Não aplicável*

**3.2.3 - Condições quantitativa ou qualitativa preexistente na oferta de equipamentos urbanos ou comunitários e prestação de serviços na área de influência frente às novas demandas;**

*Não aplicável*

**3.3 - Uso e ocupação do solo:**

*Não aplicável*

**3.3.1 - Tendências de mudança de uso do solo e transformações urbanísticas em razão da implantação do empreendimento ou atividade;**

*Não aplicável*

**3.3.2 - Potencial do empreendimento para o favorecimento da mistura de usos e para estímulo à ocupação de terrenos vazios na área de influência;**

*Não aplicável*

**3.4 - Valorização imobiliária:**

*Cerca de 30%*

**3.4.1 - Estimativa da valorização ou desvalorização imobiliária na área de influência decorrente do empreendimento ou atividade;**

*A tendência é a valorização dos imóveis na área de influencia.*

**3.4.2 - Possíveis impactos da valorização ou desvalorização imobiliária no perfil da população residente ou usuária da área influência.**

*Não aplicável*

**3.5 - Geração de tráfego e demanda por transporte público:**

*Não aplicável*

**3.5.1 - Estimativa de geração e intensificação do tráfego na área de influência;**

*Não aplicável*

**3.5.2 - Demanda por transporte público;**

*Não aplicável*

**3.5.3 - Condições de tráfego e circulação de pedestres e pessoas como deficiência ou mobilidade reduzida no entorno do empreendimento ou atividade;**

*Não aplicável*

**3.5.4 - Transtornos causados na área de influência em razão do aumento do tráfego viário;**

*Não aplicável*

**3.6 - Ventilação, iluminação e conforto ambiental:**

*Definidos no projeto de acordo com as normas ABNT.*

**3.6.1 - Análise de aspectos relacionados à circulação de ar, iluminação natural e aumento de temperatura, considerando os fatores atuantes quanto às condições climáticas específicas que influenciam o microclima urbano na área de influência do empreendimento, como variações da umidade e regime de chuvas;**

*Não aplicável*

**3.6.2 - Avaliação da adequabilidade dos espaços vazios entre as construções, a proporção entre áreas verdes e impermeabilizadas, a formação de ilhas de calor ou de túneis de vento e, ainda o sombreamento das edificações vizinhas, além da análise de geração de poluição sonora direta (gerada pelo empreendimento) e indireta, decorrente das transformações urbanas esperadas, como a intensificação de tráfego de veículos;**

*Não aplicável*

**3.6.3 - Avaliação das condições de projeto quanto à promoção da eficiência energética do empreendimento;**

*Não aplicável*

**3.7 - Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico:**

*Não aplicável*

**3.7.1 - Avaliação dos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural;**

*Não aplicável*

**3.7.2 - Inserção do empreendimento no conjunto arquitetônico e paisagístico existente e valorização da paisagem cultural da Cidade;**

*Não aplicável*

**3.7.3 - Identificação dos eventuais conflitos com a identidade e a legibilidade da paisagem urbana do entorno;**

*Não aplicável*

**3.7.4 - Alterações significativas à paisagem original pela movimentação de terra (tanto das áreas de empréstimo quanto das de descarte), e modificação das condições de infiltração e drenagem superficial do solo;**

*Não aplicável*

**3.7.5 - Garantias de que a realização das obras evitará danos à estrutura das edificações protegidas ou imóveis vizinhos.**

*Não Não aplicável*

#### **4 - A DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS E/OU COMPENSATÓRIAS**

Não aplicável

##### **4.1 - Medidas mitigadoras**

Não aplicável

##### **4.2 - Medidas compensatórias**

Não aplicável

Três Corações 01, julho de 2022

---

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
Fábio Prado Sant'Ana CREA: 83311D -MG  
CPF: 045.198.036-08