

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ATIVIDADE SECUNDÁRIA NÃO POLUIDORA

VERSÃO 1

PROPRIETÁRIO:

AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA

CNPJ: 01.623.434/0001-00

Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, N° 520, Bairro Ipê.

CEP: 83055-502 – São José dos Pinhais – Paraná

Inscrição Imobiliária

03.303.0001.0000



À

Prefeitura de São José dos Pinhais
Secretaria Municipal de Urbanismo
Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Estudo de Impacto de Vizinhança desenvolvido por M. Précoma Engenharia e Construções LTDA para análise e parecer do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) da Prefeitura de São José dos Pinhais.

Responsabilidade técnica: Marcelo Précoma
(Engenheiro Civil – CREA 30.454 / D-PR)

Colaboração:
Arq. Gabriel Dezordi Daros

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Situação e entorno do Empreendimento	11
Figura 2: Uso residencial.....	23
Figura 3: Uso Industrial	23
Figura 4: Ocupações Irregulares.....	23
Figura 5: Uso residencial.....	24
Figura 6: Uso Misto	24
Figura 7: Esporte e Lazer	24
Figura 8: Institucional	25
Figura 9: Comércio	25
Figura 10: Comércio	25
Figura 11: Serviço	26
Figura 12: Serviço	26
Figura 13: Ocupações irregulares.....	26
Figura 14: Ocupações irregulares.....	27
Figura 15: Vazio urbano	27
Figura 16: Cavas	27
Figura 17: Avenida Paul Lepoutre (próximo do encontro com a Rua Laerte Fenelon)	31
Figura 18: Avenida Rui Barbosa (encontro com a Rua Laerte Fenelon)	31
Figura 19: Rodovia Federal BR 277 (sobre a rotatória da Avenida Rui Barbosa)	31
Figura 20: Avenida Paul Lepoutre.....	32
Figura 21: Pontos de ônibus (poste e abrigo).....	33
Figura 22: Ponto de ônibus (abrigo).....	34
Figura 23: CRAS da Juventude.....	43
Figura 24: CMEI A Baba do passarinho.....	43
Figura 25: CMEI A Babá do Passarinho, UBS Ipê e Academia da Terceira Idade.....	43
Figura 26: Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo	44
Figura 27: Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres	44
Figura 28: Escola Estadual Ipê	44
Figura 29: Unidade de Saúde Ipê	45
Figura 30: Academia da Terceira Idade e Parque Infantil	45
Figura 31: Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade	45
Figura 32: Quadra Poliesportiva.....	46

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Localização do empreendimento e principais vias de acesso.....	12
Mapa 2: Topografia	14
Mapa 3: Hidrografia (sub-bacias do Rio Iguaçu)	15
Mapa 4: Zoneamento da UTP Itaquí	18
Mapa 5: Raios de influência considerados neste estudo	21
Mapa 6: Rua Joroslau Sochaki	29
Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento	35
Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02	38
Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04	39
Mapa 10: Equipamentos Comunitários	42

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Dimensões do Lote	10
Tabela 2: Compilação do Anexo IX do Código de Obras e Edificações de São José dos Pinhais	48
Tabela 3: Cálculo de vagas de estacionamento	48
Tabela 4: Matriz de Impactos	52

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS.....	2
LISTA DE MAPAS.....	2
LISTA DE TABELAS	3
SUMÁRIO.....	4
1. INTRODUÇÃO.....	6
2. INFORMAÇÕES GERAIS	7
2.1 Empreendimento	7
2.2 Requerente/Proprietário/Empreendedor	7
2.3 Elaboração do projeto arquitetônico.....	7
2.4 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança	7
2.5 Funcionamento do Empreendimento	8
2.5.1 Atividade	8
2.5.2 Horário de funcionamento	8
2.5.3 Número de funcionários e clientes	8
2.5.4 Circulação de veículos.....	9
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	10
3.1 Identificação do imóvel	10
3.2 Recursos naturais.....	13
3.3 Zoneamento.....	16
4. ENTORNO – MACROESCALA	19
4.1 Delimitação das áreas de influência	19
4.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo	22
4.3 Sistema Viário.....	27
4.4 Transporte Coletivo	32
4.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas.....	36
4.6 Redes de abastecimento.....	40
4.7 Equipamentos e serviços comunitários.....	40
4.7.1 Assistência Social	40
4.7.2 Educação	41
4.7.3 Saúde.....	41
4.7.4 Esporte e Lazer	41
5. EMPREENDIMENTO – MICROESCALA	47
5.1 Dados Gerais.....	47
5.2 Edificações	47
5.3 Estatística – Área a construir	47
5.4 Acesso, estacionamento, área de carga e descarga e veículos próprios	48
5.5 Drenagem	49

5.6 Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário e Destinação e Tratamento de Resíduos e Efluentes	50
6. ESTUDO DOS IMPACTOS	51
6.1 Identificação dos impactos	51
7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	53
7.1 Adensamento Populacional.....	53
7.2 Equipamento Urbanos e Comunitários	53
7.3 Uso e Ocupação do Solo.....	53
7.4 Valorização imobiliária.....	54
7.5 Geração de tráfego e demanda por transporte público	54
7.6 Empreendimentos do Entorno.....	55
8. PARECER CONCLUSIVO.....	56
8. ANEXOS	58

1. INTRODUÇÃO

O presente documento discorre sobre a implantação de galpão pré-moldado para fins de locação, dada sua característica e porte, classifica-se em “Atividade Secundária Não Poluidora”, segundo a Lei Municipal de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP Itaqui (Lei N° 29/2000, alterada 2.497 de 26.11.2014), e conforme o Decreto Estadual N° 1454/1999 - N° 11684/2014, alterado pelo Decreto Estadual N° 10.499/2022, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui.

Localizado no bairro Ipê, com previsão de acessos únicos pela Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, o empreendimento compreende edificações em estrutura pré-moldada, que são compostas por galpões térreos destinados às atividades de fabricação e edificações com setores administrativos. As construções também serão constituídas por pátios internos de manobra e circulação, calçadas, estacionamento, guarita com toda infraestrutura (abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, iluminação, telefonia e energia elétrica).

Por se tratar de uso de serviço acima de 5.000 metros quadrados, a obra está condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em conformidade com a Lei Complementar N° 100/2015, que institui o Plano Diretor de São José dos Pinhais, e com base no Artigo 28° da Lei Complementar N° 107/2016, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. Para tanto, o trabalho que segue foi elaborado com o propósito de subsidiar a construção, discussão e implantação do objeto de estudo junto à comunidade e divide-se em duas escalas, a macro escala, que trata do entorno imediato ao imóvel, e a microescala, que esclarece características específicas do empreendimento.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Empreendimento

Atividade Secundária Não Poluidora

Endereço: Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, N° 520, Bairro Ipê.

CEP: 83055-502 – São José dos Pinhais – PR.

2.2 Requerente/Proprietário/Empreendedor

AIZ Indústria de Máquinas e Implementos Ltda

CNPJ: 01.623.434/0001-00

Proprietário: Alberto Ivan Zakidalski

CPF: 003.763.529-81

Endereço: Rua Joroslau Sochaki, N° 389, Bairro Ipê.

CEP: 83055-400 – São José dos Pinhais – PR.

2.3 Elaboração do projeto arquitetônico

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ: 04.467.202/0001-07

Endereço: Rua Dona Isabel A Redentora, N° 2.911, Bairro Centro.

CEP: 83005-010 - São José dos Pinhais – PR.

Responsável Técnico: Eng. Civil Marcelo Précoma (CREA 30.454 D/ PR)

Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

2.4 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança

M Précoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ: 04.467.202/0001-07

Endereço: Rua Paulino de Siqueira Cortes, N° 2.285, Bairro Centro.

CEP: 83005-010 - São José dos Pinhais – PR.

Responsável Técnico: Eng. Civil Marcelo Précoma (CREA 30.454 D/PR)

Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

2.5 Funcionamento do Empreendimento

2.5.1 Atividade

Atividade será para locação para fins de comércio ou serviço, sem fim definido neste momento, pois será objeto de definição quando de sua locação. Segundo Legislação UTP do Itaqui enquadrada com ATIVIDADE SECUNDÁRIA NÃO POLUITIVA.

2.5.2 Horário de funcionamento

O horário comercial comum de trabalho para as operações é de segunda-feira a sexta-feira, das 08h00 às 18h00, e sábado das 8 às 13h e períodos de 24 horas, nos sete dias da semana, para as atividades de monitoramento e segurança.

2.5.3 Número de funcionários e clientes

Considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes e funcionários no local, mas sim às atividades locatárias, não é possível determinar a população gerada por seu funcionamento, como, por exemplo, o número de trabalhadores da empresa que irá alugar o imóvel, o grupo-alvo (cliente) ou ainda a necessidade ou não de atendimento ao público externo. No entanto, devido às características de suas operações (tipologia da edificação – galpão com carga e descarga interna ao lote), estima-se o número de 10 funcionários, os quais, com exceção da segurança e monitoramento, estarão no local somente nos horários comerciais pré-estabelecidos. Nesse sentido, a população supracitada, distribuída nas áreas administrativas, operacionais, de controle de acesso e segurança, caracteriza densidade de 0,000239 pessoas por metro quadrado do terreno, ou, considerando-se densidade por hectare (10.000,00 m²), 2,39 habitantes por hectare. Tal índice configura o empreendimento como sendo de baixíssima densidade, ao considerar classificações padronizadas pela legislação municipal de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar N° 107/2016, e alterações.

2.5.4 Circulação de veículos

Tendo em vista a tipologia do empreendimento, estima-se o volume diário de 10 veículos de passeio para funcionários da empresa, e o tráfego de 10 a 20 veículos pesados por dia em seu entorno, estimasse estas quantidades pelo porte da obra pois o galpão terá área construída baixa. Aponta-se que as atividades de carga e descarga de produtos estão também previstas dentro do horário comercial de funcionamento, com todos os processos de carga, descarga e armazenagem de produtos a serem realizados no interior do lote. Durante a fase de obras, mensura-se a circulação de poucos veículos de insumos, com exceção de guindastes, visto que se trata da construção de galpões pré-moldado. O impacto externo devido a construção é pequeno, pois a empresa possui área livre para pátio de manobras, depósito de matérias e equipamentos para construção de 33.654,75 m² de área a qual não usará o espaço público para estacionamento de veículos.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 Identificação do imóvel

O imóvel do qual se implantará o empreendimento proposto corresponde a lote localizado na Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, Bairro Ipê, nesta cidade. Oriundo da subdivisão do Lote 18-A com inscrição imobiliária 03.303.0001.0000, respectivamente conforme projeto anexo neste documento (Anexo 3), o terreno conta com área de 41.736,95 metros quadrados, o lote está inscrito sob matrícula 22.196 e AV.5, respectivamente, como pode ser verificado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais, em anexos a este documento (Anexo 1).

Em resumo temos:

Área dos lotes		Inscrição imobiliária	Nº Lote	Matrícula 1º Ofício	Número Predial
18-A	60.500,00	03.303.0001.0000	520	22.196	520
AV.5-22.196	41.736,95	03.303.0001.0000	520	22.196	520

As Figuras 1 e 2, e o Mapa 1, ilustrado a seguir, permitem observar o perímetro regular do imóvel, bem como sua relação com as vias de tráfego da região do entorno imediato.

A Tabela 1 ilustra as dimensões do lote.

Tabela 1: Dimensões do Lote

Limites	Dimensões
Testada	304,80 m
Lateral Direita	176,45 m
Lateral Esquerda	198,63 m
Fundos	191,86 m
Perímetro	871,74 m
Área Total	41.736,95 m ²

Elaborado por MPrécoma Engenharia e Construções



Figura 1 - Situação e entorno do Empreendimento

Fonte: M. Précoma Engenharia e Construções, com base no *Google Earth* (2024).

Mapa 1: Localização do empreendimento e principais vias de acesso

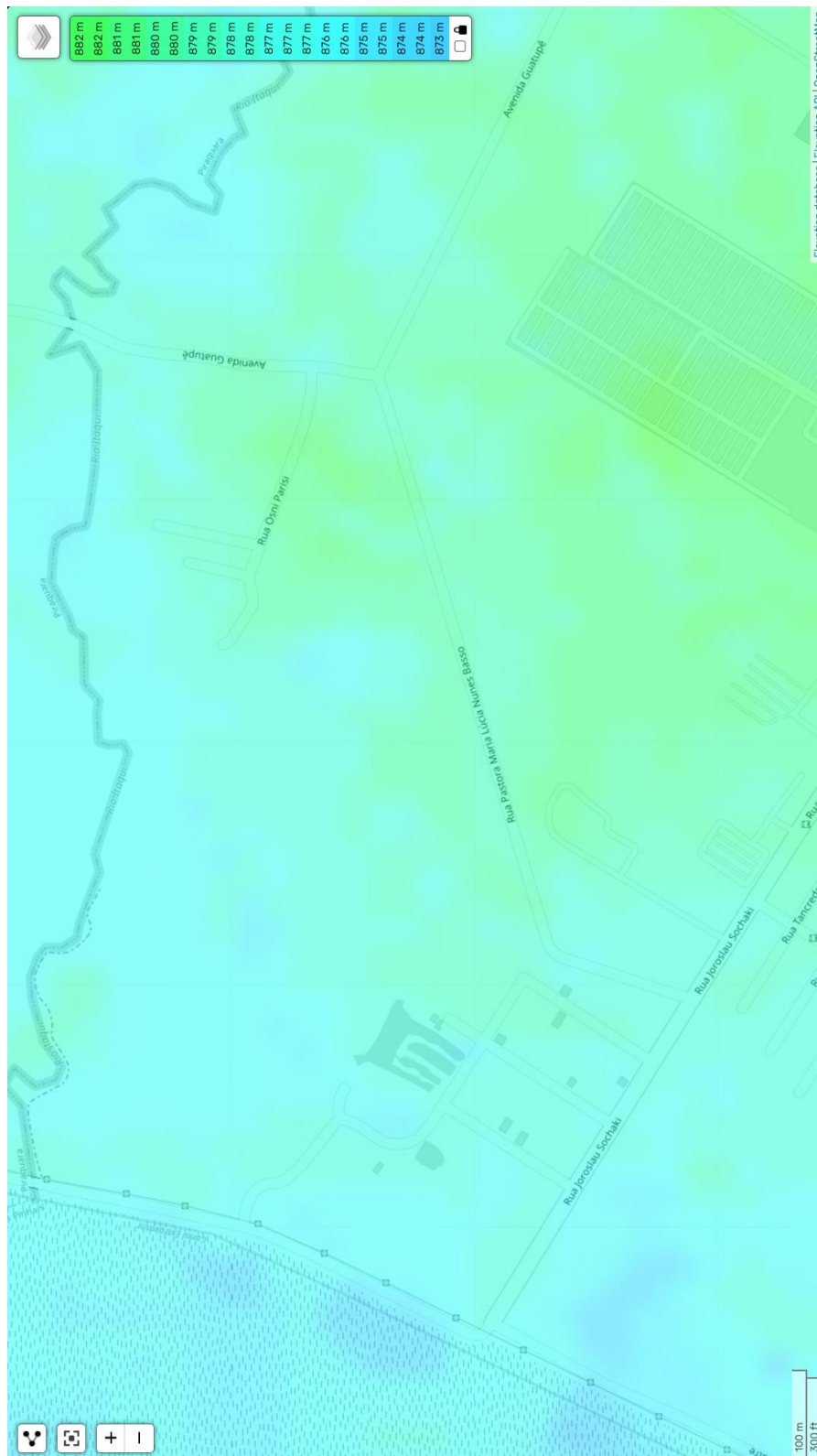
3.2 Recursos naturais

Segundo base de dados georreferenciados do Instituto de Águas do Paraná (ÁGUAS PARANÁ), e de acordo com realização de levantamento topográfico no local, verificou-se que o Lote 18-A corresponde a um terreno de topografia praticamente plana, com cota média de 878,00 metros em relação ao nível do mar, e 0,10 metros em relação à Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso. Nesse sentido, aponta-se que a obra não exigirá grandes movimentações de solo para cortes e aterros, as quais poderão ocorrer somente na adequação de níveis para o embasamento da edificação e na acomodação das docas de carga e descarga.

O levantamento topográfico foi elaborado pelo técnico em agrimensura LUIS EDUARDO BILL – Técnico Agrimensor CFT 087595989-05.

Por fim, através de consulta às bases cartográficas fornecidas pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, e também pelo Instituto de Águas do Paraná (ÁGUAS PARANÁ), constatou-se que o lote está inserido na sub-bacia hidrográfica de contribuição direta do Rio Iguaçu, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Itaquí, em área de manancial, assim delimitado pelo Decreto Estadual N° 1454/1999, 11684/2014, alterado pelo Decreto Estadual N° 10.499/2022.

Mapa 2: Topografia



Fonte: Topographic-map.com. Disponível em: < <https://pt-br.topographic-map.com/map-8njgp/S%C3%A3o-Jos%C3%A9-dos-Pinhais/?center=-25.47143%2C-49.16727&zoom=15> >.

Acesso em 10/10/2024.

Mapa 3: Hidrografia (sub-bacias do Rio Iguaçu)

Fonte: ÁGUAS PARANÁ (2024).

3.3 Zoneamento

De acordo com a Lei Municipal de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Itaqui (Lei N° 29/2000, alterada 2.497 de 26.11.2014), que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui e conforme Decreto Estadual N° 10.499/2022, o imóvel do qual se implantará o empreendimento em estudo situa-se na Zona de Ocupação Orientada II (ZOO II), correspondente às:

“[...] áreas de baixa densidade de ocupação, onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo, mediante o aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação conforme tabela II desta Lei, com uma fração ideal média de 10.000,00 m² e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 5.000,00 m².” (Lei Municipal N° 29/2000, Art. 11, Parágrafo único).

Nesse contexto, conforme documento Guia Amarela do Lote (em anexo), a legislação supracitada estabelece parâmetros construtivos básicos que devem ser seguidos quanto ao uso e ocupação do solo na ZOO II, como, por exemplo, o recuo mínimo de 10,00 metros a partir do alinhamento predial, o coeficiente de aproveitamento equivalente a 20% da área do Lote (Coeficiente de Aproveitamento = 0,20), a taxa de permeabilidade mínima igual a 40%, e a taxa de ocupação máxima de 20% da superfície do terreno.

Aponta-se ainda que a Tabela IV da Lei Complementar N° 107/2016¹ prevê o enquadramento da obra em ATIVIDADE SECUNDARIA – SERVIÇO 02 (se classifica pelo lei de uso e ocupação do solo municipal vigente, “são compatíveis com o uso residencial e os parâmetros da zona”, e apresentam “potencial de geração de incômodos de baixo impacto” à vizinhança. Destaca-se que a referida atividade permite o enquadramento nos requisitos estabelecidos pela UTP Itaqui,

¹ Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais;

que prevê, a critério do CMPDU², permissibilidade à instalação de atividades secundárias não poluidoras na região.

O Mapa 4, ilustrado a seguir, permite verificar o Zoneamento da UTP Itaquí, com destaque para a posição do empreendimento, implantado nos lotes da Rua Joroslau Sochaki, Bairro Ipê, São José dos Pinhais.

Conforme a legislação em vigência da UTP-Itaquí (Lei 29/2000) ressalta-se que a implantação do empreendimento excede parâmetros definidos em lei, devido a situação, a reserva legal que compreende o lote está em fase de licenciamento para que seja transferida a outra área, sendo determinada conforme parâmetros ambientais, sendo mais adequada.

² Conselho Municipal De Planejamento E Desenvolvimento Urbano.

Mapa 4: Zoneamento da UTP Itaquí

Fonte: COMEC

4. ENTORNO – MACROESCALA

4.1 Delimitação das áreas de influência

As áreas de influência referem-se aos espaços geográficos afetados direta ou indiretamente pela implantação, manutenção e operação do empreendimento, tornando-se assim, suscetíveis de sofrer alterações ambientais.

Em função das relações de causalidade dos impactos e dos efeitos decorrentes das atividades do empreendimento proposto, a área de influência pode ser categorizada em três níveis, como aponta ARCADIS (2005)³: Área Diretamente Afetada (ADA) – também denominada “Área de Intervenção”, corresponde ao lugar onde será implantado o empreendimento; Área de Influência Direta (AID) – refere-se à área que recebe os impactos diretos da implantação e operação do empreendimento proposto; e Área de Influência Indireta (AII) – definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento.

Assim sendo, para a definição das áreas Diretamente Afetada, de Influência Direta e Indiretamente Afetada deste estudo, levou-se em consideração características dos meios físico, biótico e socioeconômico do entorno do depósito, em sua macro escala e em sua microescala, a partir de raios de abrangência consoantes à área construída e porte da edificação, bem como às atividades desenvolvidas no empreendimento e estimativa da circulação de pessoas.

Nesse sentido, se definiu como a Área Diretamente Afetada (ADA), a superfície necessária para a implantação do empreendimento, incluindo suas estruturas de apoio, vias de acesso privativo, bem como as demais operações associadas à infraestrutura do projeto – ou seja, representa os lotes, localizado na Rua Pastora Maria Lúcia Nunes Basso, Bairro Ipê, nesta cidade.

Já a Área de Influência Direta (AID) da obra consiste em seu entorno imediato (quadras mais próximas, vias públicas e lotes lindeiros), inserido em uma circunferência de raio de 500 metros, contados a partir do centro geométrico do imóvel, passível de receber os maiores impactos ambientais quanto à paisagem urbana, o sistema viário, as atividades humanas e os recursos naturais presentes.

Por fim, a Área de Influência Indireta (AII) insere-se em uma circunferência de raio de 1000 metros, também contados a partir do centro geométrico do lote 18-A, definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento – envolve a extensão das vias públicas que circunscrevem o imóvel para avaliação de impactos ambientais sobre a paisagem urbana, o sistema viário, as redes de serviços públicos, o sistema de transporte coletivo, além dos equipamentos comunitários e atividades humanas instaladas.

No Mapa 5, pode-se verificar a abrangência dos raios de influência de 500 e 1000 considerados neste Estudo de Impacto de Vizinhança.

Mapa 5: Raios de influência considerados neste estudo

4.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo

A obra localiza-se no Bairro Ipê, que dista aproximadamente 08 (oito) quilômetros do centro de São José dos Pinhais e faz divisa com os bairros Guatupê e Parque da Fonte, e com os Municípios de Curitiba, Pinhais e Piraquara, conforme Lei Complementar N° 45/2009⁴, e alterações. De acordo com a Lei Complementar N° 100/2015, que dispõe sobre o Plano Diretor de São José dos Pinhais, a região implanta-se na Macrozona do Itaqui, correspondente a:

"[...] área urbana carente de equipamentos públicos, caracterizada pela presença de antigos loteamentos e 17 ocupações irregulares, que comprometem sobremaneira a qualidade do sistema natural de áreas de mananciais de abastecimento da Região Metropolitana de Curitiba."

Como pode ser verificado nas Figuras 2 a 16, e consoante descrito na legislação, o uso do solo no entorno imediato ao empreendimento apresenta-se principalmente composto por zonas residenciais (densamente povoadas ao sul e a oeste do bairro) e por edificações de uso misto voltadas para o comércio local. Nota-se também a existência de vazios urbanos, industriais e ocupações irregulares (sobretudo nas proximidades da Rua Joroslau Sochaki), a oferta de algumas áreas institucionais (escolas, unidades de saúde e espaços de lazer), a implantação de galpões com atividades de apoio logístico, bem como a presença de diversas de cavas a oeste do Bairro Ipê, em direção ao Rio Iguçu.

⁴ Lei N° 45/2009: dispõe sobre a criação e delimitação dos bairros do Município de São José dos Pinhais.



Figura 2: Uso residencial

R. Pastora Maria Lucia Nunes Basso, 43 <Fonte: Google Maps>.



Figura 3: Uso Industrial

R. Joroslau Sochaki, 389 <Fonte: Google Maps>.



Figura 4: Ocupações Irregulares

Rua "3", 32, (próximo à Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso) <Fonte: Google Maps>.



Figura 5: Uso residencial

Rua João Goulart, Nº 711 <Fonte: Google Maps>.



Figura 6: Uso Misto

Rua Iêda Solange Ribeiro, Nº 890 <Fonte: Google Maps>.



Figura 7: Esporte e Lazer

R. Iêda Solange Ribeiro, 756 <Fonte: Google Maps>.



Figura 8: Institucional

Rua Iêda Solange Ribeiro, Nº 769 <Fonte: Google Maps>.



Figura 9: Comércio

Rua Iêda Solange Ribeiro, Nº 966 <Fonte: Google Maps>.



Figura 10: Comércio

Rua Laerte Fenelon <Fonte: o autor>.



Figura 11: Serviço
Rua Joroslau Sochaki, N° 1150 <Fonte: o autor>.



Figura 12: Serviço
Rua Joroslau Sochaki, N° 1202 <Fonte: o autor>.



Figura 13: Ocupações irregulares
Rua "2" (próximo à Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso) <Fonte: Google Maps>.



Figura 14: Ocupações irregulares

Rua "3" (próximo à Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso) <Fonte: Google Maps>.



Figura 15: Vazio urbano

Rua Joroslau Sochaki, Nº 950 <Fonte: Google Maps>.



Figura 16: Cavas

Rua "2" (próximo à Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso) <Fonte: Google Maps>.

4.3 Sistema Viário

A Pastora Maria Lucia Nunes Basso, na qual se localizará o empreendimento em estudo tem caixa de rua de 20,00 metros e não possui diretriz de alargamento, configurado como a única via de acesso direto, o logradouro possui extensão de aproximadamente 304,80 metros, em sentido duplo de tráfego, e é revestido por saibro desde seu início, junto à Avenida Guatupê até o entroncamento com a Rua Joroslau Sochaki.

Conforme o Mapa 6, ilustrado a seguir, permite observar a via e seu entorno.

Mapa 6: Rua Joroslau Sochaki

Em relação ao deslocamento de veículos, nota-se que, atualmente, transitam na Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso automóveis de pequeno, médio e grande porte que buscam acesso ao norte do Bairro Ipê, bem como veículos de carga, cujo fluxo, considerado moderado, gera-se pelas empresas situadas no entorno ao empreendimento.

Como mencionado no item 1.1 (Funcionamento do empreendimento), a operação das atividades no depósito supondo locação para este fim, acreditamos que este uso seria o mais impactante no local, estimamos que acarretará o aumento do movimento de veículos pesados na região, com previsão de 10 a 15 caminhões/dia para carregamento e descarregamento de produtos, levando consideração a pequena area de armazenamento do galpão, pois mais que 10 caminhões não haveria area útil interna para armazenamento. Contudo, destaca-se que a localização do empreendimento o confere uma posição estratégica, tendo em vista que em seu entorno existe importantes conexões logísticas. Na extremidade oeste da Rua Joroslau Sochaki, por exemplo, localiza-se a Avenida Paul Lepoutre (conhecida como Avenida Metropolitana), responsável por interligar a Rodovia Federal BR 277 à Rua Pastor Adolfo Weidman (já no município de Piraquara), que por sua vez, está conectada a importantes vias, como a Avenida Iraí e a Rua Betonex. Já no lado oposto (à leste do logradouro), se encontra a Avenida Rui Barbosa, uma das principais vias do município de São José dos Pinhais, que corta a cidade desde o contorno Sul, cruzando a Avenida das Torres, o bairro Afonso Pena, a BR 277, até alcançar os bairros Guatupê e Ipê.

As Figuras 22, 23 e 24 permitem observar as vias de conexão do empreendimento – Avenida Paul Lepoutre, BR 277 e Avenida Rui Barbosa.



Figura 17: Avenida Paul Lepoutre (próximo do encontro com a Rua Laerte Fenelon)

Fonte: o autor.



Figura 18: Avenida Rui Barbosa (encontro com a Rua Laerte Fenelon)

Fonte: Google Maps



Figura 19: Rodovia Federal BR 277 (sobre a rotatória da Avenida Rui Barbosa)

Fonte: Google Maps.



Figura 20: Avenida Paul Lepoutre

Fonte: Google Maps.

4.4 Transporte Coletivo

De acordo com consulta aos itinerários de transporte coletivo das empresas concessionárias do Município de São José dos Pinhais, verificou-se que o empreendimento e seu entorno imediato são bem servidos por linhas de ônibus e pontos de espera, assim ilustrado no Mapa 7.

Num raio demarcado de 500 metros, considerado pelo Urbanista Jan Gehl (2010)⁵ como a distância máxima adequada de caminhada, observa-se, por exemplo, uma linha metropolitana que liga o bairro Ipê à Curitiba, e 03 (três) linhas urbanas, que conectam os bairros Ipê e Izaura ao Terminal urbano Afonso Pena e ao Centro da cidade. As mesmas linhas também podem ser identificadas na Área de Influência Indireta do empreendimento, compreendida pelo raio de 1000 metros a partir dos lotes.

Anota-se que o transporte público disponível na região se encontra administrado pela Viação Graciosa, na linha metropolitana que conecta São José dos Pinhais à Curitiba, e pela Autoviação São José dos Pinhais, nos trajetos urbanos municipais.

Por fim, ressalva-se que o trajeto de todas as linhas supracitadas passa pela Rua Joroslau Sochaki, constatando-se, igualmente, a existência de pontos de ônibus a menos de 500 metros do imóvel.

⁵ GEHL, Jan. tradução Anita Di Marco. **Cidades para pessoas**. Perspectiva, São Paulo. 1ª edição, 2013.

As Figuras 27 e 28 exemplificam alguns pontos de espera encontrados na área em estudo.



Figura 21: Pontos de ônibus (poste e abrigo)
Rua Joroslau Sochaki, 540 <Fonte: Google Maps>.



Figura 22: Ponto de ônibus (abrigo)

Rua Iêda Solange Ribeiro, 559 <Fonte: Google Maps>.

Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento

4.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas

Todas as rotas de entrada e saída do empreendimento (trajetos de pessoas, veículos de carga e veículos de passeio) serão realizadas pela Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, com percurso pela Rua Joroslau Sochaki ou pela Avenida Paul Lepoutre, pelas ruas José Zen Neto, Laerte Fenelon e Avenida Rui Barbosa para acesso à Rodovia Federal BR 277, assim ilustrado nos Mapas 8 e 9.

Como mencionado anteriormente (item 4.3 – Sistema Viário), a Rua Joroslau Sochaki possui, em quase sua extensão, completa infraestrutura necessária para seu pleno funcionamento, igualmente verificada nas Figuras 18, 19 e 20. Do mesmo modo, aponta-se que obras de requalificação da via, em seu trecho não pavimentado, correspondem objeto de contrapartida do Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao Lote F-347, cujo processo já aprovado pela Prefeitura da cidade e demais órgãos competentes, de acordo com parecer técnico sob o número de protocolo 51016/2018.

Quanto ao deslocamento de pessoas, considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes e funcionários no local, mas sim às atividades locatárias de depósito e áreas administrativas, não é possível determinar a população mínima e máxima gerada no local, como, por exemplo, o público-alvo (cliente) ou a necessidade ou não de atendimento ao público externo. No entanto, devido às características de suas operações, estima-se o número de 10 empregados trabalhando diariamente no imóvel.

Nesse sentido, esboça-se que os funcionários das empresas locatárias chegarão por meio de percursos pedonais, através do transporte público coletivo, cujas linhas podem ser verificadas no Mapa 7, ou ainda mediante veículos de passeios, dos quais se projeta 156 vagas de estacionamento, em conformidade com a Lei Complementar N° 105/2016, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

Do quadro total de empregados, baseado em outras atividades do grupo empresarial e do perfil da região, estima-se que 15% dos funcionários irão ao trabalho utilizando a rede pública de transporte coletivo, 30% farão o trajeto de bicicleta ou a pé e os 55% restantes através de veículos próprios.

Quanto ao tráfego de veículos pesados, conforme mencionado nos itens 1.1 (Funcionamento do empreendimento) e 4.3 (Sistema Viário), projeta-se o volume de 40 caminhões/dia (carretas ou do tipo container) para transporte, carregamento e descarregamento de carga. Destaca-se que a fácil conexão com a Rodovia Federal BR-277, via Avenida Paul Lepoutre, garante a fluidez necessária às atividades do empreendimento quanto ao fluxo de veículos que deverá alcançar o imóvel, e facilita a permeabilidade aos municípios da Região Metropolitana de Curitiba, por intermédio do Anel Metropolitano.

Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02

Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04

4.6 Redes de abastecimento

De acordo com pesquisa às bases cartográficas de abastecimento de água e esgotamento sanitário de São José dos Pinhais, fornecidas pela Prefeitura da cidade, e conforme visitas técnicas no local, identificou-se que o entorno do empreendimento se apresenta bem atendido em relação à infraestrutura de redes de abastecimento. Dentre os serviços básicos encontrados nas proximidades, notou-se a realização da coleta municipal de lixo doméstico, a disponibilidade da rede de água potável (fornecida pela Sanepar – Companhia de Saneamento do Paraná), a oferta de redes de telefonia fixa e iluminação pública, além da existência do sistema de energia elétrica (oferecido pela Copel – Companhia Paranaense de Energia).

Observamos há existência de rede de esgoto pública próximo ao empreendimento e que necessitava ampliação de rede conforme Carta de Viabilidade emitida pela Sanepar (anexo 04), com previsão de ligação a ser tratada ao decorrer da obra

Destaca-se que as complementações e ampliações de redes de abastecimento necessárias para atender este empreendimento, serão de inteira responsabilidade do empreendedor.

4.7 Equipamentos e serviços comunitários

Segundo a Lei Federal N° 6766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, os equipamentos urbanos comunitários podem ser caracterizados pela seguinte definição: “Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”. Nesse contexto, conforme visitas à região do lote e informações disponibilizadas no site da Prefeitura de São José dos Pinhais, por meio das Secretarias Municipais de Assistência Social, Educação, Saúde e de Esporte e Lazer, constatou-se a existência de equipamentos comunitários nas áreas de influência do empreendimento, abrangidas pelos raios de 500 e 1000 metros a partir do imóvel, observando-se os espaços descritos a seguir.

4.7.1 Assistência Social

- Centro de Referência da Assistência Social – CRAS da Juventude.

4.7.2 Educação

- Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI A Babá do Passarinho;
- Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo – Ensino Fundamental;
- Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres – Ensino Fundamental;
- Escola Estadual Ipê – Ensino Fundamental e Médio.

4.7.3 Saúde

- Unidade de Saúde Ipê.

4.7.4 Esporte e Lazer

- Academias da Terceira Idade nas ruas Laerte Fenelon, Ieda Solange Ribeiro e Petronela Sololowski;
- Cancha de Futebol de Areia;
- Parque infantil;
- Quadra Poliesportiva;

Os equipamentos citados são elencados no Mapa 10.

As Figuras 29 a 38 ilustram os equipamentos comunitários encontrados nas áreas abrangidas pelos raios de 500 e 1000 a partir do imóvel.

Mapa 10: Equipamentos Comunitários



Figura 23: CRAS da Juventude

Rua Ieda Solange Ribeiro, N° 71 – CEP: 83.055-210. <Fonte: Google Maps>.



Figura 24: CMEI A Baba do passarinho

Rua Laerte Fenelon, N° 1001 – CEP: 83.055-050. <Fonte: o autor>.



Figura 25: CMEI A Babá do Passarinho, UBS Ipê e Academia da Terceira Idade

Rua Laerte Fenelon, N° 1001 – CEP: 83.055-050. <Fonte: Google Maps>.



Figura 26: Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo
Rua Laerte Fenelon, N° 1001 – CEP: 83.060-810. <Fonte: Google Maps>.



Figura 27: Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres
Rua Pedro Ribaski, N° 186 – CEP: 83.055-260. <Fonte Google Maps>.

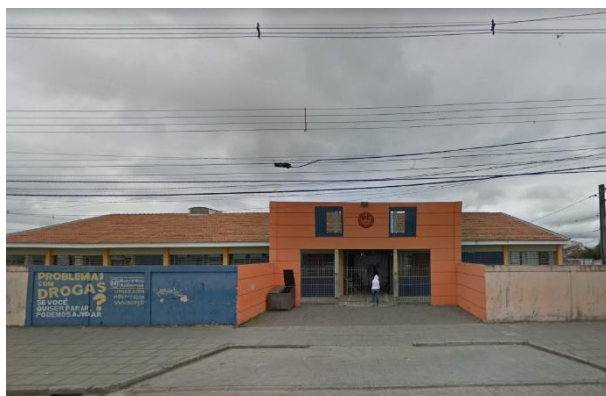


Figura 28: Escola Estadual Ipê
Rua Ieda Solange Ribeiro, N° 769 – CEP: 83.055-210. <Fonte: Google Maps>.



Figura 29: Unidade de Saúde Ipê

Rua Laerte Fenelon, N° 1001 – CEP: 83.055-050. <Fonte: Prefeitura de São José dos Pinhais>.



Figura 30: Academia da Terceira Idade e Parque Infantil

Rua Ieda Solange Ribeiro, S/N° - CEP: 83.055-210. <Fonte: Google Maps>.



Figura 31: Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade

Rua Petronela Sololowski, N° 315 – CEP: 83.055-240. <Fonte: Google Maps>.



Figura 32: Quadra Poliesportiva

Rua João Goulart, S/Nº - CEP: 83.055-578. <Fonte: Google Maps>.

A Caixa Econômica Federal, em seu Guia de Sustentabilidade Ambiental (2010) ⁶, coloca como indicador de qualidade do entorno de seus empreendimentos habitacionais, a sua inserção em malha urbana dotada de infraestrutura básica, incluindo, no mínimo:

“[...] uma escola de ensino fundamental acessível por rota de pedestres de, no máximo, 1,5 quilômetro de extensão; • um equipamento de saúde (posto de saúde ou hospital) a, no máximo, 2,5 quilômetros de distância; • um equipamento de lazer acessível por rota de pedestres de, no máximo, 2,5 quilômetros de extensão”.

Como exposto no manual, essas distâncias devem ser medidas “a partir do centro geométrico do terreno/área do empreendimento, admitindo-se uma tolerância de até 15%, dependendo das condições locais de acesso à infraestrutura”.

Assim sendo, como pôde ser verificado na relação de equipamentos comunitários acima, bem como em sua inserção na malha urbana local, ilustrada

⁶ Guia Caixa de Sustentabilidade Ambiental. **Selo caixa Azul**. Boas práticas para habitação mais sustentável. Coordenadores: Vanderley Moacyr John, Racine Tadeu Araújo Prado. Páginas & Letras - Editora e Gráfica, São Paulo. 2010. Disponível em: <http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf>. Acesso em 10 de outubro de 2024 às 15h05min.

no Mapa 10, nota-se que região próxima ao empreendimento se apresenta em bom número de equipamentos públicos, segundo parâmetros definidos pela Caixa Econômica Federal, vinculada ao Ministério da Economia.

5. EMPREENDIMENTO – MICROESCALA

5.1 Dados Gerais

Galpão para fins de locação – Classificada pela UTP-ITAQUI como Atividade Secundária Não Poluidora.

Endereço: Rua Pastora Maria Lucia Basso, Bairro Ipê, CEP: 83055-502 – São José dos Pinhais – PR

5.2 Edificações

O Projeto Arquitetônico do qual este trabalho se baseia, elaborado pela empresa MPrécoma Engenharia e Construções LTDA, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Marcelo Précoma (CREA 30.454 D/ PR), compreende 8.080,20 metros quadrados de área a ser construída de uma edificação em estrutura pré-moldada,

O Anexo 03 (Prancha 1 do Projeto Arquitetônico) deste Estudo de Impacto de Vizinhança ilustra as estratégias de implantação da obra no terreno.

5.3 Estatística – Área a construir

Conforme ilustrado na prancha de implantação, o empreendimento em estudo atenderá todos os parâmetros construtivos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente^{7 8} e pelo Decreto Estadual N° 1454/1999, alterado pelo Decreto Estadual N° 11684/2014, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui.

⁷ Lei de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais – UTP do Itaqui (Lei N° 29/2000, e alterações);

⁸ Lei Complementar N° 123/2018, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

5.4 Acesso, estacionamento, área de carga e descarga e veículos próprios

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar N° 123/2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais, para o empreendimento em estudo com atividade Industrial, exigem-se 1 vaga por m² de área destinada a atividade 1 vaga para 50 m² de área construída de pátio, assim verificados na Tabela 2.

Tabela 2: Compilação do Anexo IX do Código de Obras e Edificações de São José dos Pinhais

USOS (6) (7) (8)		NÚMERO DE VAGAS VEÍCULOS LEVES (4)	ÁREA DE MANOBRA/ ESTACIONAMENTO PARA CARGA/DESCARGA (4) (5)	UNIDADES DE PROPORÇÃO	
SERVIÇO	Usos não especificados - SERVIÇO 2, 3 e 4	Até 150,00m ²	-	-	Facultado
		Entre 150,01m ² e 300,00m ²	1:100	-	Vaga por m ² de área construída
		Acima de 300,01m ²	3	-	Vagas para 300,00m ² de área construída; e
			1:50	-	Vaga por m ² do restante da área construída

Anexo IX da Lei Complementar N° 105/2016 do Município de São José dos Pinhais

Portanto, para os 8.082,20 metros quadrados de área construída a ser ampliada, têm-se o seguinte quadro (Tabela 3) com o cálculo mínimo de vagas de estacionamento:

Tabela 3: Cálculo de vagas de estacionamento

Área (m ²)	Proporção	Número de vagas	
8.082,20 m ²	Estacionamento	3 para 300,00 m ²	3 vagas
	Estacionamento	1:50 m ² por Ac restante	156 vagas

Elaborado por M. Prêcoma Engenharia e Construções

Nesse sentido, o imóvel disponibilizará de estacionamento interno ao lote para funcionários e visitantes, no total de 159 vagas, em conformidade com a legislação municipal vigente. Aponta-se ainda que, segundo estabelece a Lei Complementar Nº 105/2016, e alterações, em seus Art. 146 e Art. 147, deverão ser reservadas vagas de estacionamento para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida na proporção de 2% do total de vagas (com dimensões mínimas exigidas pela ABNT NBR 9050/2015 – 3,50m x 5,00m), e vagas para veículos conduzidos por idosos, ou que os transportem na proporção de 5% do total de vagas (nos termos do que dispõe o Art. 41, da Lei Federal Nº 10741/2003).

Assim sendo, das 159 vagas projetadas para empreendimentos com vagas específicas para pessoas portadoras de necessidades especiais e idosas conforme prevê o Código de Obras e Edificações.

Quanto aos acessos ao empreendimento (realizados unicamente pela Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso), indica-se que a passagem de veículos de grande, médio e pequeno porte ocorrerá pelo portão principal do imóvel, enquanto o fluxo de pedestres realizar-se-á por portão específico, ao lado do principal, onde se implantará uma guarita para controle de passagem e espera.

Para suposição de uso do galpão como depósito, prevê-se também que todos os processos de carga, descarga e armazenagem de produtos sejam realizados no interior do lote, em área a ser definida em projeto, com pátio de manobras para veículos pesados. Considerando a estimativa de giro diário de 10 a 15 caminhões.

5.5 Drenagem

O Projeto Arquitetônico do qual este Estudo de Impacto de Vizinhança se baseia, encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica. Para posterior elaboração do projeto legal, e consequente obtenção de Alvará de Construção junto aos órgãos competentes do Município, faz-se necessária à definição de Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias - PDCC, como determina a legislação vigente.

Aponta-se que o aumento do volume de escoamento das águas superficiais no entorno próximo aos lotes, decorrente em consequência da construção do empreendimento, pelo projeto do empreendimento projetasse impermeabilização

máximo 36% da área não apresentando impacto negativo neste aspecto.). No entanto, por meio de visita in loco, observou-se que a Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso não possui galeria de águas pluviais. Para o imóvel e sua topografia observamos que as águas superficiais naturalmente segue para fundo do terreno em direção lago existente, onde em conversa com Secretaria de Viação e Obras Públicas estas águas poderão ser lançadas através de valas de drenagem no lago existente, devido declividade natural do terreno, e fato que antes passará pela contenção de cheias.

Por fim, indica-se que, para o licenciamento da obra no Município, deverá ser previsto também, no projeto de instalações hidráulicas da edificação, a implantação de mecanismos de captação e reuso das águas pluviais, as quais precisarão ser armazenadas para posterior uso em atividades que não exijam o uso de água tratada, como determinada o Art. 172 da Lei Complementar N° 105/2016, e alterações.

5.6 Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário e Destinação e Tratamento de Resíduos e Efluentes

Conforme consulta às bases cartográficas de abastecimento de água e esgotamento sanitário de São José dos Pinhais e de acordo com visitas técnicas in loco, observou-se que o imóvel dispõe de infraestrutura de água potável, de coleta de lixo mas não tem coleta de esgoto através de rede pública, mas que de acordo com carta de viabilidade da Sanepar há previsão de atendimento através da ampliação da rede existente a menos 200 m do imóvel.

Por fim, manifesta-se que, pelas características do uso do empreendimento, não gerar-se-ão efluentes nocivos ao meio ambiente, considerando que se trata de galpão para fins de locação, que quando do licenciamento

6. ESTUDO DOS IMPACTOS

6.1 Identificação dos impactos

A partir do entendimento das características ambientais do terreno, da atividade do empreendimento proposto e da área abrangida pelos seus raios de influência, fez-se possível identificar os impactos positivos e negativos da construção e operação do galpão em estudo, na qualidade de vida da população residente em seu entorno e suas proximidades. Para tanto, empregou-se neste trabalho a metodologia da matriz de interação, que trata, de maneira sintética, a relação das fases do empreendimento – obra e operação – e suas ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir:

a) Fase de ocorrência: relaciona os impactos às fases do empreendimento – obra ou operação;

b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da Área de Intervenção (ADA), da Área de Influência Direta (AID – raio de 500 metros) e ou da Área de Influência Indireta (AII – raio de 1000 metros);

c) Meio: indica se o impacto tem efeito sobre os meios Físico, Biótico e ou socioeconômico;

d) Natureza: associa a qualidade do impacto como positivo (com efeitos benéficos – melhoram aspectos da vizinhança), Negativo (com efeitos adversos – prejudicam aspectos da vizinhança) ou indeterminado (efeitos neutros);

e) Duração: refere-se à duração do impacto, categorizando-o em permanente (definitivo) ou temporário (durante uma fase específica);

f) Prazo: indica se o impacto terá efeito em curto prazo (ocorrência após o término da ação – imediato ou decorrido em semanas), médio prazo (após certo período após término da ação – meses) ou longo prazo (após período maior do término da ação – anos);

g) Medidas mitigatórias, potencializadoras ou compensatórias: descreve as ações previstas para correção ou redução dos impactos negativos, ou para a potencialização dos efeitos positivos.

A Tabela 4 (Matriz de Impactos) apresenta os impactos referentes à fase de obras e à fase de operação do empreendimento.

Tabela 4: Matriz de Impactos

7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

7.1 Adensamento Populacional

Por se tratar de empreendimento de galpão para fins de locação, não é possível determinar o número de trabalhadores da empresa que irá alugar o imóvel, bem como se haverá necessidade ou não de atendimento ao público externo.

Contudo, devido à tipologia da edificação (galpão com carga e descarga interna ao lote), estima-se uma população flutuante de 10 funcionários, os quais, com exceção da segurança e monitoramento, estarão no local somente nos horários comerciais de funcionamento. Em vista disso, o incremento de habitantes no entorno do lote será baixo ou inexistente, já que trabalhadores tenderão a realizar movimentos pendulares de casa-trabalho-casa.

Considerando as características de uso da região, bem como o tipo de serviço a ser implantado, não caracterizado por empregar um número considerável de pessoas, aponta-se, portanto, como não significativo o adensamento populacional nas áreas de influência do imóvel.

7.2 Equipamento Urbanos e Comunitários

Por não haver incremento na população nas áreas de influência do empreendimento, assim apontado no Item 7.1 Adensamento Populacional, os equipamentos urbanos e comunitários presentes no entorno do galpão continuarão atendendo a demanda da região.

7.3 Uso e Ocupação do Solo

Aponta-se a manutenção das características do Uso e Ocupação do Solo existente nas áreas de influência do empreendimento, identificado, outrossim, por atividades de prestação de serviços. Deste modo, os impactos quanto à paisagem urbana no entorno serão baixos ou inexistentes, considerando ainda cumprimento aos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

7.4 Valorização imobiliária

Como as operações (usos) do empreendimento estarão de acordo com a Lei de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais – UTP do Itaqui (Lei N° 29/2000, e alterações), e com Decreto Estadual N° 1454/1999, alterado pelo Decreto Estadual N° 11684/2014, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui, indica-se que a valorização imobiliária poderá ocorrer de maneira benéfica para a região do imóvel, uma vez que tenderá a atrair novos investimentos para seu entorno e para a cidade.

7.5 Geração de tráfego e demanda por transporte público

Considerando o acréscimo do tráfego de veículos pesados no entorno do lote, há previsão de até em 10 a 15 caminhões / dia para carregamento e descarregamento de produtos, bem como o aumento da circulação de automóveis, cujas vagas de estacionamento interno foram estimadas em 159 vagas⁹, indica-se que o sistema viário corresponde ao impacto negativo mais significativo quanto às operações do empreendimento em estudo. No entanto, do ponto de vista territorial urbano, nota-se que o imóvel se implanta em logradouro já consolidado para as atividades as quais se propõe, localizando-se ainda em posição igualmente estratégica, próximo de vias de escoamento de mercadorias, como a BR 277 e o Contorno Leste, por exemplo.

Além disso, ações de mitigação, tais qual o projeto de áreas de acumulação de veículos e manobra de carga e descarga interna ao terreno, e a construção de guarita e acessos recuados a 20,00 metros do alinhamento predial, tendem a “garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante o fluxo de entrada e saída”, como determina o Código de Obras e Edificações do Município.

Outro item de destaque positivo corresponde à própria Rua Joroslau Sochaki (via de acesso direto ao empreendimento), que dispõe de infraestrutura completa em quase toda sua extensão (pavimentação, calçamento, drenagem, sinalização e paisagismo, apresentados em boas condições de uso). Como pôde

⁹ Número mínimo de vagas, conforme determina o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar N° 123/2018, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações de São José dos Pinhais.

ser verificado no item 4.3 (Sistema Viário), observa-se a previsão de obras de requalificação no seu trecho não pavimentado, conforme processo N° 51016/2018 do Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao Lote F-347.

Ressalva-se ainda que, em relação à demanda por transporte público, as linhas existentes que circulam pelo entorno à construção, ligando o Bairro Ipê à Curitiba e às áreas centrais de São José dos Pinhais, atenderão as necessidades do empreendimento e, portanto, este tópico não terá impactos negativos. Aponta-se ainda a possível necessidade de mais pontos de ônibus nos trajetos existente ou até mesmo mudança de itinerários, o que poderá ser motivo de revisão pelo poder público quando da época de operação do empreendimento.

7.6 Empreendimentos do Entorno

Se compararmos os empreendimentos dos arredores dentro das áreas de influência e fora dela notamos que a implantação do empreendimento industrial não trará transtornos significativos a região, tendo este como grande potencial industrial, comércio e serviços.

Com mesma atividade industrial temos empresas carrocerias de caminhões:

HS Comercio e serviços de Furgões, Convicta, Baú Tarumã.

Entre outros usos com maior impacto temos:

- a) Atacadistas de distribuição de alimentos e produtos diversos como Muffato, G.A, entre outras
- b) Empresas de logística diversos, entre estes a empresa BRAZUL que tem alto poder movimentação com caminhões de grande porte com mais impactos negativos que positivos. Outros como Logistock.
- c) Empresa de fabricação de pré-moldados e materiais industrializados em concreto, exemplo: Projepar / Junção / Fort Block / Artecil, entre outras menor porte.
- d) Empresas fabricação de telhas e tubos plásticos: Multilit, Polify.
- e) Alguns locais comércio de ferro-velho – praticamente a céu-aberto.
- f) Empresa de logísticas e depósitos: Condomínio barracões Guatupê.

E muitas outras de usos variados que acabam dando a região um caráter abrangente e diversificado.

8. PARECER CONCLUSIVO

O empreendimento em estudo situa-se na Unidade Territorial de Planejamento do Itaquí, em local de consolidação para atividades industrial, ao sul do Bairro Ipê, com acesso único pela Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, São José dos Pinhais, Paraná. Em função das características do uso proposto, estabeleceu-se um balanço entre os impactos ambientais positivos e negativos de sua construção, sobretudo na qualidade de vida da população residente nas áreas de Influência Direta e Indireta a que este trabalho se refere.

Em vista disso, considerando:

- 1) Área a ser construída de 8.082,20 metros quadrados, 19,36 % da área permitida pelo zoneamento sem compra de potencial;
- 2) Circulação de veículos pesados na região prevista em 10 a 15 caminhões/dia;
- 3) Malha viária praticamente consolidada, com Rua Joroslau Sochaki / Avenida Rui Barbosa dispendo de infraestrutura completa em toda sua extensão, incluindo trecho defronte aos lotes;
- 4) Proximidade com eixos de escoamento de mercadorias – acesso à Rodovia Federal BR 277, via Avenida Paul Lepoutre, e acesso ao Contorno Leste, via Rua BR 277;
- 5) Porte da empresa e seu uso comparado aos demais usos dentro bacia não trazem nenhum prejuízo a qualidade das águas.
- 6) Empresa já proporciona a região mais de 1.500 empregos diretos.
- 7) Possui licença do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT vigente com validade até 15/12/2033 – (anexo 05). O empreendedor já possui também Licença de terraplanagem concedida por este município através nº AA 114/2024 (anexo 06)
- 8) O atual proprietário do terreno FLEET ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A autorizou através no documento em anexo (anexo 07) a construir no imóvel objeto do estudo.
- 9) Demais aspectos elencados neste Estudo de Impacto de Vizinhança.

Conclui-se que a estrutura institucional existente nas áreas de influência do empreendimento atende a demanda necessária, e que a implantação do empreendimento no lote em questão irá cumprir todas as exigências e índices previstos pelas legislações do Município.

Por outro lado, visando minimizar e ou mitigar os possíveis pontos negativos, e a fim de contribuir com a inclusão socioambiental da cidade, o se compromete a executar as calçadas frontais ou imóvel (frente do lote) na extensão total da testada bem como implantar meio e acesso adequados para empreendimento.

São José dos Pinhais, 16 de janeiro de 2025.

Proprietário:

AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA
ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI – CPF 003.763.529-81

Responsável técnico:

Engenheiro Civil Marcelo Précoma – CREA 30.454 D/PR

8. ANEXOS

Anexo 1 – Registros de Imóveis – Matrícula 22196 1º CRI;

Anexo 2 – Guia amarela – 03.303.0001.0000;

Anexo 3 – Prancha 1 do Projeto Arquitetônico – Implantação;

Anexo 4 – Anexo 04 - Viabilidade Sanepar - Fleep

Anexo 5 - Licença do IAT – DLAE 311986 – validade 15/12/2033.

Anexo 6 – Licença de terraplanagem AA nº 114/2024 – validade 03/06/2025

Anexo 7 – Autorização Fleep.AIZ

Anexo 8 – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART - EIV;