

SÃO BENTO DO SUL - SC

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

GAZER MÁQUINAS LTDA.

EMPREENDIMENTO A SER INSTALADO EM IMÓVEL EXISTENTE (GALPÃO A LOCAR)

CAMPO ALEGRE – SC

22/07/2016

APRESENTAÇÃO

Este Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) tem por objetivo avaliar os efeitos da locação de um imóvel para a empresa GAZER MÁQUINAS LDTA., sobre o meio urbano na área de influência do projeto, contemplando os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. É um estudo detalhado dos possíveis impactos na área de influência.

1 IDENTIFICAÇÃO

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Nome ou razão social: Gazer Máquinas Ltda.

CNPJ: 02.288.646/0001-41

Representante Legal: Édis Katzer

CPF: 420.584.149-34

Endereço atual: Rua Exped. Werner Weiss, 458 – Colonial – SBS/SC

Telefone: (47) 99867755

1.2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Ramo da Atividade: Máquinas industriais

Atividades a serem executadas na empresa: montagem de máquinas, equipamentos e peças para recepção de áudio e vídeo. Estas atividades são de baixa emissão de ruídos, uma vez que não são realizados serviços de usinagem (fabricação) de peças, as quais são terceirizadas em outras empresas da região.

Gazer Maquinas Ltda. é uma empresa privada que atua na área de Máquinas industriais, fundada em 1997. É uma empresa voltada à área de automação de prensas na indústria metal-mecânica, desenvolvendo a construção de equipamentos de acordo com a necessidade de cada cliente. Os equipamentos possibilitam adequar os processos produtivos a conseguir a máxima otimização, em relação a custo-benefício.

Gazer Maquinas Ltda. se localizada hoje no Estado de Santa Catarina, na cidade de São Bento do Sul. A organização encontra-se na Rua Expedicionario Werner Weiss 458.

A empresa em questão prevê se instalar em um imóvel existente na cidade de Campo Alegre, na Rod. SC 301, do proprietário Marcelino Foitte.

1.3 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL A SER ALUGADO

Nome: Marcelino Foitte

CPF: 379.469.359-00

Endereço: Rua Cel. Raimundo Munhoz, 1229 – Campo Alegre/SC

Telefone: (47) 3632-1864 / (47) 91794837

1.3.1 DADOS DO IMÓVEL

Localização do imóvel solicitado: Rod. SC 418, 285 – antiga Móveis Cascata

Matrícula do imóvel: 20.466

Área: 800m²

1.4 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Juliane Weber

Profissão: Arquiteta e Urbanista

CAU A119728-2

Email: julianeweberarquitetura@gmail.com

Telefone: (47) 99168142

2 O EMPREENDIMENTO E LOCALIZAÇÃO

2.1 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O imóvel a ser locado localiza-se na cidade de Campo Alegre – SC, na rodovia SC 418, número 285, e o acesso ao empreendimento dar-se pela Rodovia SC 418, principal via de acesso às cidades vizinhas. A construção total do proprietário possui 2000m² e a empresa irá ocupar o total de 800m² do galpão, na parte leste da construção. Para as atividades realizadas na empresa é preciso de um lugar amplo para a construção de máquinas, equipamentos e peças para recepção de áudio e vídeo, por isso utilizará todo o galpão para a realização de tais atividades, e o escritório que é localizado dentro do galpão. A parte externa será utilizada para carga e descarga, bem como para estacionamento dos funcionários e clientes.





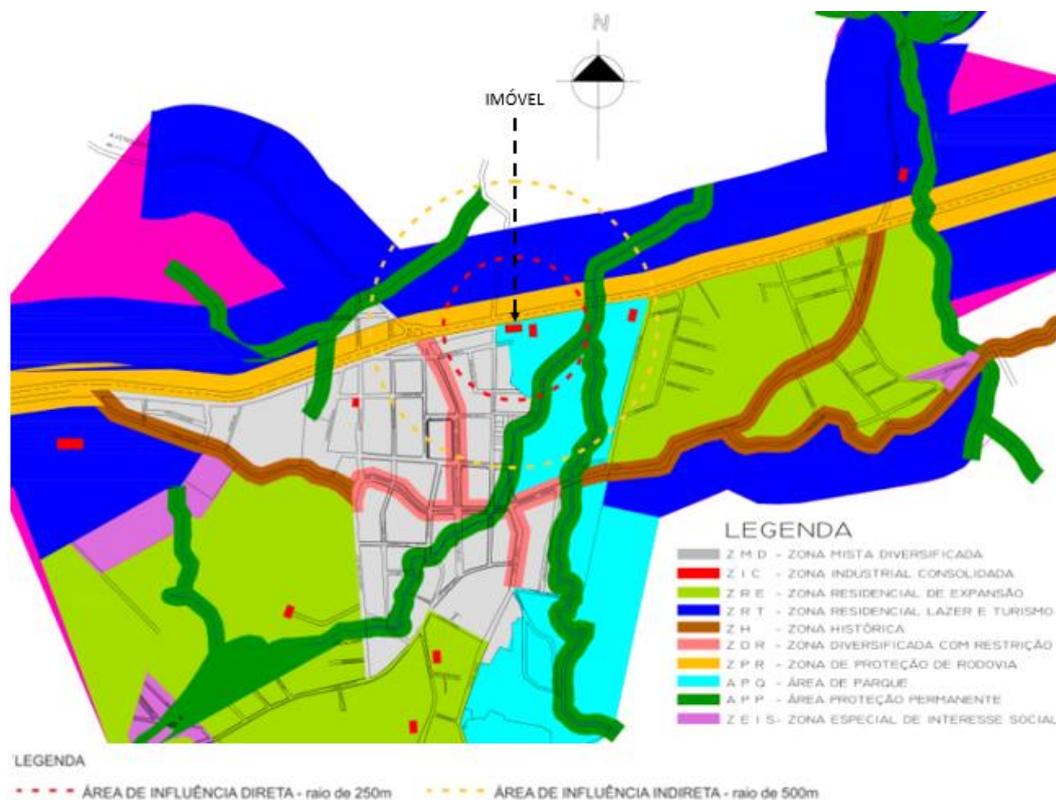
LEGENDA

--- ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - raio de 250m --- ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - raio de 500m ■ Imóvel a ser locado

2.2 JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A escolha do local para a implantação do galpão industrial se justifica pelo fato de estar no setor industrial do Município, onde portanto há toda a infraestrutura necessária e a vocação do lugar para este tipo de uso. A proximidade das principais vias de acesso do Município, como a Rodovia SC 418, é um fator importante para a logística da empresa a locar o galpão em questão.

2.3 COMPATIBILIZAÇÃO DO PROJETO COM A LEGISLAÇÃO



De acordo com a lei nº 3137 de 30 de agosto de 2006, o imóvel em questão se localiza na Zona Industrial Consolidada (ZIC).

Art. 20. - § 2º Entende-se por Zona Industrial Consolidada (ZIC), aquelas áreas atualmente ocupadas por indústrias de grande interferência no contexto físico e ambiental do Município. O que exige constante monitoramento e utilização de sistemas de gestão ambiental adequados ao seu potencial de risco e dano, ficando as mesmas condicionadas a crescimento controlado APARTIR DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - (EIV), bem como instalação de novas indústrias.

As edificações na Zona Industrial Consolidada (ZIC) devem respeitar os seguintes índices urbanísticos:

a) Gabarito Máximo	02 Pavimentos
b) Taxa de Ocupação Máxima	20%
c) Recuo Frontal Mínimo	Para Indústria -10,0 Me- tros Para Residência -5,0 Me- tros
d) Recuo Lateral Mínimo	Para Indústria -5,0 Me- tros Para Residência -1,5 Me- tros
e) Recuo Fundo Mínimo	Para Indústria - 5,0 Me- tros Para Residência -1,5 Me- tros
f) Coeficiente de Aproveitamento Máximo	0,4
g) Lote Mínimo	2.250,00 m2
h) Testada Mínima	30,00 Metros

O imóvel a ser locado já existe no local (matrícula 20.466), e o empreendimento que será realizado no local é de pequeno porte, sem nenhum potencial de risco e dano à área de influência.

2.4 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE VIZINHAÇA

O imóvel está localizado no bairro Centro, região Nordeste do município de Campo Alegre – SC, junto a Rodovia SC 418, que dá acesso à cidade de São Bento do Sul.

A vizinhança imediata se localiza, segundo a lei nº 3137 de 30 de agosto de 2006, na Área de Parque.

Art. 20 - § 8º Entende-se por Área de Parque (APQ), aquela área destinada a preservar a diversidade biológica, conservando os recursos da fauna e da flora, bem como os paisagísticos, visando incentivar pesquisas científicas, educação ambiental e recreação ao ar livre, contribuindo ainda para o monitoramento ambiental orientado. Nela será permitida apenas a construção de equipamentos de lazer ao ar livre como quiosques e dependências necessárias aos serviços de conservação bem como, a colocação de mobiliários e equipamentos urbanos e edificação voltada ao uso científico, educacional e cultural compatível com a preservação ambiental. Por ser em locais impróprios ao adensamento urbano criou-se a área de parque com a finalidade de preservar os ecossistemas existentes, em especial a vida silvestre, promovendo ainda um diálogo cooperativo entre o homem e a natureza. Por apresentar notável valor paisagístico e

edificações voltadas a educação ambiental, o parque também propicia fortalecer a economia local através do seu potencial turístico;

Como essas áreas são locais impróprios para o adensamento urbano, vê-se na vizinhança imediata poucas construções, sendo sua maioria residências unifamiliares, e áreas destinadas a preservar a diversidade biológica.



Imagem 1 – Vizinhança Imediata



Imagem 2 – Vizinhança Imediata

A vizinhança na área de influência direta é constituída principalmente de residências unifamiliares e comércios de pequeno porte, e as construções em sua maioria não ultrapassam dois pavimentos.



Imagem 3 – Vizinhança Área de Influência



Imagem 4 – Vizinhança Área de Influência



Imagem 5 – Vizinhança Área de Influência



Imagem 6 – Vizinhança Área de Influência

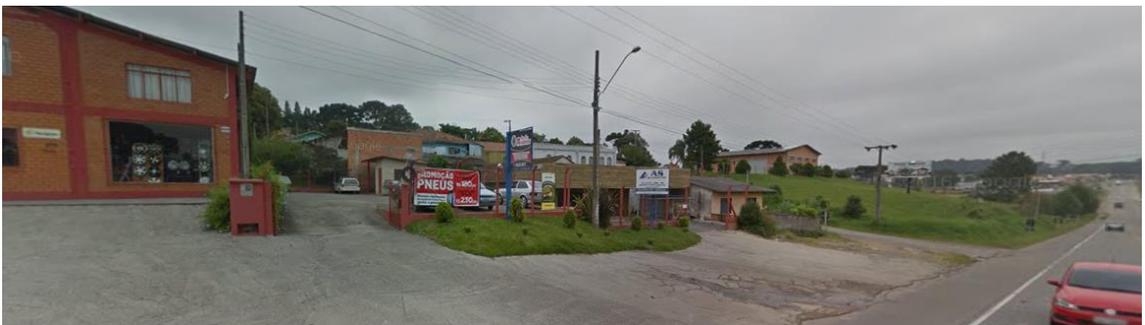


Imagem 7 – Vizinhança Área de Influência

2.5 HIERARQUIA VIÁRIA E TRÁFEGO



---	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - raio de 250m	---	VIA ARTERIAL	○	NÓ VIÁRIO
■	Imóvel a ser locado	---	VIA COLETORA		



O imóvel se localiza na Rodovia SC 418, sendo esta a via de acesso ao imóvel. Como o proprietário do empreendimento a ser instalado no local, bem como seus funcionários atuais residem na cidade de São Bento do sul, essa será a principal via de acesso ao imóvel. Hoje, a maior parte dos clientes e a empresa com futura previsão de maior demanda do empreendimento se localizam em São Bento do Sul, então será utilizada essa mesma via para o tráfego de veículos e caminhões de carga e descarga. Tem-se a previsão de contratações de novos funcionários, criando a oportunidade de emprego aos moradores da cidade de Campo Alegre.

3 ANÁLISE IMPACTOS

3.1.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL

A vizinhança imediata do local onde o empreendimento irá se local, situa-se na Área de Parque, onde são locais impróprios para o adensamento urbano, limitando assim a possibilidade de ocorrer um adensamento populacional em seu redor imediato. Vê-se na vizinhança imediata poucas construções, sendo sua maioria residências unifamiliares, e áreas destinadas a preservar a diversidade biológica.

A área de influência direta é composta em sua maioria por residências unifamiliares e comércios de pequeno porte, e em áreas de proteção à rodovia e proteção ambiental, reduzindo as chances de uso intensivo do espaço urbano.

E também por se tratar de uma empresa de pequeno porte, com previsão de contratação para um número baixo de funcionários, não trará adensamento.

3.1.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS E SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

Conforme a Lei Federal de no 6.766/1979, do Parcelamento do Solo Urbano, são equipamentos públicos urbanos a infraestrutura de: escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e as vias de circulação (Art. 2o , §5o e Art. 5o , §único). São equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares (Art.4o , §2o). Há ainda os espaços livres de uso comum (Art. 4o , I).

Capacidade da infraestrutura existente:

Rede de água e abastecimento: fornecida pela empresa Águas de Campo Alegre

Energia Elétrica: o empreendimento conta com o fornecimento de energia realizado pela empresa CELESC, a qual contempla todas as suas necessidades de energia.

Água pluvial: A captação de água pluvial é realizada por calhas e canaletas e destinada à rede pluvial pública, que é realizada pela empresa Águas de Campo Alegre. Não haverá impacto a infraestrutura urbana ou sobrecarga dos atuais moldes.

Iluminação Pública: Iluminação pública já existente é capaz ao local.

Como a empresa é de pequeno porte, não são necessários novos equipamentos urbanos e comunitários. Os serviços públicos também são satisfatórios para a finalidade da empresa.

3.1.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

De acordo com a lei nº 3137 de 30 de agosto de 2006, o imóvel em questão se localiza na Zona Industrial Consolidada (ZIC), com isso o uso dessa área para o empreendimento em questão é permitido.

O empreendimento irá apenas locar o imóvel, sem fazer quaisquer mudanças no uso e ocupação do solo no local, em sua construção atual, e utilizará os espaços já existentes. Não irá modificar nada do que já existe e está aprovado na Prefeitura Municipal de Campo Alegre.

A Gazer Máquinas Ltda. não gera resíduos que ocasionem impacto ao meio ambiente, e o descarte dos poucos resíduos gerados são devidamente destinados para o serviço de coleta.

3.1.4 PROVÁVEL ALTERAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA

Entende-se que não haverá nenhuma provável alteração no valor dos imóveis na área de influência, pois o imóvel a ser locado já existe na região há muito tempo, e o empreendimento a ser instalado no local é de pequeno porte, hoje com apenas 3 funcionários. O empreendimento não afetará negativamente o meio ambiente em seu entorno, não prejudicando assim quaisquer construções vizinhas.

3.1.5 AUMENTO NA GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE COLETIVO

Como já citado anteriormente, o empreendimento é de pequeno porte, hoje constituído por apenas 3 funcionários. Nesse sentido, o tráfego de funcionários até o imóvel será pequeno.

Hoje a empresa trabalha com apenas 3 funcionários, porém, em torno de 90 dias, o dono da empresa Édis Katzer prevê a contratação de 15 a 20 funcionários, com a expectativa do aumento de produção. Considerando um volume de produção grande, o tráfego máximo estimado é de 1 caminhão por dia. Porém o imóvel se localiza em lugar estratégico, onde a rota dos caminhões se dará pela Rodovia SC 418, não causando quaisquer transtornos às vias secundárias, tendo acesso direto ao imóvel, e também com estacionamento dentro do lote, assim o empreendimento não impactará no sistema viário do município.

Na possibilidade de os novos futuros funcionários forem residentes da cidade de Campo Alegre, o imóvel se localiza em local estratégico, no centro da cidade, facilitando o acesso destes até o local.

3.1.6 INTERFERÊNCIA ABRUPTA NA PAISAGEM URBANA, RURAL E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Não haverá qualquer interferência na paisagem, pois é um empreendimento que irá se instalar dentro de um imóvel já existente, que hoje possui gabarito de 01 pavimento, onde não serão feitas quaisquer modificações em sua construção.

3.1.7 VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO, GERAÇÃO DE RESÍDUOS E DEMAIS FORMAS DE POLUIÇÃO

A empresa a se instalar no imóvel em Campo Alegre tem como atividades a serem executadas: montagem de máquinas, equipamentos e peças para recepção de áudio e vídeo. Estas atividades são de baixa emissão de ruídos, uma vez que não são realizados serviços de usinagem (fabricação) de peças, as quais são terceirizadas em outras empresas da região. Também são atividades que não geram resíduos.

3.1.8 INTERFERÊNCIA AMBIENTAL

Vê-se que a Gazer Máquinas Ltda. é uma empresa que não interferirá negativamente no meio ambiente. É uma empresa de pequeno porte, com poucos funcionários, e atividades específicas, que não geram grandes emissões de ruídos e nem resíduos. Não afetará a paisagem urbana, uma vez que o local a ser locado já existe, e não será feita nenhuma alteração em sua construção, preservando as áreas verdes existentes.

No sentido do tráfego não implicará em nenhum aspecto negativo, vendo que o principal acesso se dá pela Rodovia SC 418, sem ter a necessidade de deslocação nas vias coletoras e locais da cidade em questão, e prevendo que se chegar ao ponto de maior demanda na produção, será utilizado apenas 01 caminhão de carga e descarga por dia.

A partir disso, vê-se que o empreendimento não sérios aspectos negativos ao meio ambiente e à vizinhança, havendo ações mitigadoras para resolve-los.

3.1.9 TABELA DE ANÁLISE DOS IMPACTOS

AÇÃO	IMPACTO	AÇÕES	OBSERVAÇÕES
Adensamento populacional e impactos na população	Positivo	Ação indireta, a médio e longo prazo, permanente	Não haverá adensamento populacional na área direta por ser uma Área de Parque. Trará oportunidades de empregos à população de Campo Alegre a médio e longo prazo, variando conforme aumento de produção.
Equipamentos urbanos e comunitários	Neutro	X	Não serão necessários novos equipamentos urbanos e comunitários.
Serviços públicos existentes	X	X	Os serviços públicos também são satisfatórios para a finalidade da empresa.
Energia Elétrica	X	X	Ligação a rede existente
Abastecimento de água	X	X	Ligação a rede existente
Coleta de lixo	X	X	Atendido pelo serviço público
Alteração da qualidade do Ar	Negativo	Ação direta, imediato, bem como a médio prazo, permanente	Aumento de partículas na atmosfera com o tráfego no empreendimento e cargas e descargas de materiais. Aumento no nível de ruídos. Maior circulação de veículos, ainda que seja pequena.
	<p>AÇÃO MITIGADORA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilização de local adequado para armazenamento de entulhos; - Aspersão evitando poeiras; - Evitar cargas e descargas nos finais de semana, fazendo-as apenas nos horários comerciais; - O material deverá ser descarregado dentro do imóvel; - Os gases poluentes emitidos pelos veículos serão de baixa intensidade. 		
Uso e ocupação do solo	Neutro	X	O imóvel a ser locado já existe, e o empreendimento que irá se instalar não fará quaisquer mudanças na construção existente
Aumento na geração de tráfego	Negativa	Impacto direto, a longo prazo, permanente	Maior circulação de veículos, porém em pequena proporção.

	AÇÃO MITIGADORA: O tráfego de caminhões deverá ser feito durante o horário comercial.		
Interferência abrupta na paisagem urbana, rural e patrimônio natural e cultural	Neutra	X	Não haverá mudança na paisagem local. O imóvel a ser locado já existe e não será feita quaisquer alterações de construção.
Geração de resíduos	Negativo	Impacto direto, a curto prazo e permanente	Mesmo sendo em pouca quantidade, haverá geração de resíduos sólidos.
	AÇÃO MITIGADORA: - Acondicionamento dos resíduos sólidos - Descartar os resíduos gerados devidamente e destiná-los para o serviço de coleta.		
Poluição sonora - ruídos	Negativo	Impacto direto, a curto prazo e permanente	Com a instalação do empreendimento haverá tráfego de caminhão de carga e descarga (média de 01 por dia) As atividades realizadas na empresa são de baixa emissão de ruídos, uma vez que não são realizados serviços de usinagem (fabricação) de peças, as quais são terceirizadas.
	AÇÃO MITIGADORA: - O tráfego de caminhões deverá ser feito durante o horário comercial - Continuar terceirizando os serviços de usinagem que geram alta emissão de ruídos		

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PROPRIETÁRIO

JULIANE WEBER

CAU A119728-2

MARCELINO FOITTE

CPF 379.469.359-00