

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**ALTERAÇÃO DA NATUREZA DE USO DOS LOTES 1,2 E 3 DA
QUADRA “A” DO LOTEAMENTO PARQUE DOS IPÊS**

**INTERESSADO: NACIONAL URBANIZADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ 30.007.415/0001-58**



1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo justificar a alteração da natureza de uso de 3 (três) lotes comerciais para industriais e comerciais do Residencial Parque dos Ipês. Essa alteração se dá ao fato dos lotes serem lindeiros a indústrias pertencentes ao Parque Industrial e permitir que possam ser desenvolvidas as atividades pertinentes a indústria e comércio nesses lotes, de modo a fomentar a economia municipal.

O presente estudo atende aos requisitos do Estatuto das Cidades – Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, em seu art. 37:

“Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;*
- II – equipamentos urbanos e comunitários;*
- III – uso e ocupação do solo;*
- IV – valorização imobiliária;*
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;*
- VI – ventilação e iluminação;*
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.”*

2. LOCALIZAÇÃO

Os referidos imóveis localizam-se à Rua Carlos Ferrari, Lotes 1, 2 e 3 da Quadra “A”, no Loteamento Parque dos Ipês, conforme figuras 1, 2 e 3.



FIGURA 1

[Assinatura manuscrita]



FIGURA 2



FIGURA 3 – RAIO DE 100 METROS DO ENTORNO DOS LOTES

3. ANÁLISE DOS EFEITOS

A seguir serão apresentados os efeitos positivos e negativos com a alteração da natureza dos lotes acima mencionados quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

3.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL

Não haverá impacto demográfico na região, pois trata-se de uma região com vocação industrial, portanto, com a alteração da natureza dos lotes para industriais e comerciais, não serão criados novos espaços que resultem em impacto no adensamento populacional.

3.2 EQUIPAMENTO URBANO E COMUNITÁRIO

Com a alteração na natureza dos lotes acima mencionados, em nada afetará ou necessitará de qualquer alteração nos equipamentos urbanos e comunitários existentes, pois não haverá alteração da densidade demográfica, uma vez que a região já é predominantemente industrial.

3.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Tratam-se de lotes localizados em uma região predominantemente industrial, tendo sua testada voltada para o Parque Industrial e há uma indústria localizada ao lado destes lotes. As instalações futuras destes lotes deverão estar de acordo com a legislação Municipal, Estadual e Federal.

3.4 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Com a alteração da natureza de uso dos referidos lotes para Industriais e Comerciais, tal ato promoverá a fomentação da implantação de indústrias ou comércio nos referidos lotes, acarretando na geração de emprego e aumento na arrecadação municipal. Pode-se estimar uma valorização de aproximadamente 10% no valor de mercado dos imóveis lindeiros, dada à expansão e consolidação das regiões produtivas do Parque Industrial e o fomento comercial que poderá ser explorado futuramente.

3.5 GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

A alteração na natureza de uso dos lotes acima mencionados em nada afetará o tráfego na região, uma vez que o local já está anexo ao Parque Industrial, tendo portanto atividade dessa natureza já consolidada nessa região; caso haja exploração da atividade comercial, tampouco afetaria a geração de tráfego e demanda por transporte público uma vez que a atividade comercial não afeta a densidade demográfica.

3.6 VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Com futura implantação física de imóveis voltados a atividade industrial e comercial em nada afetará a ventilação local, pois se tratarão de edificações realizadas de acordo com as normas técnicas vigentes.



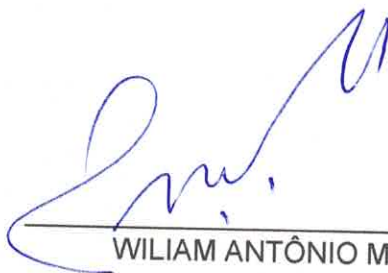
3.7 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Com a alteração da natureza de uso dos lotes acima mencionados e de acordo com suas características e da região na qual se localizam em nada interferem na paisagem urbana e patrimonial natural e cultural. Não haverá qualquer tipo de poluição sonora acima dos limites permitidos pela Legislação Municipal.

4. CONCLUSÃO

Após análise do presente **Estudo de Impacto de Vizinhança** conclui-se que não haverá nenhum impacto ambiental nem demográfico, **concluindo a total viabilidade na alteração da natureza de uso dos Lotes 1,2 e 3 da Quadra "A" do Residencial Parque dos Ipês para Industrial e Comercial.**

Garça, 07 de junho de 2021.



WILIAM ANTÔNIO MARTINS

ENGENHEIRO CIVIL
CREA-SP 0600894266

	PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA
	COMUNICADO DE REUNIÃO DO GAAP Nº 16/2022 GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS PORTARIA Nº 30.385/2017 VALIDADE DO COMUNICADO 90 DIAS (LEI 4388/2009 ART 22)
DATA: 06/07/2022	Folha: 1

Participantes	
Paulo Lima Antenor Giacóia	Secretario de Obras – Prefeitura de Garça
Hélio da Silva Rodrigues	Representante da Procuradoria Geral do Município
Jaqueline de Alencar Alves	Diretora - SAAE
Eduardo Crema Murgó	Engenheiro Civil – Planejamento Urbano
Maria Angela Panzieri	Engenheira Florestal - SAMA

PAUTA AGENDADA

- 1 – Discussão sobre o Memorando 7147/2022 em nome de Nacional Urbanizadora e Participações.
- 2 – Assunto – Transformação de lote de uso comercial para industrial
- 3 – Lotes 1, 2 e 3 da Quadra A - Loteamento Parque dos Ipês
- 4 – Reunião Realizada 06/07/2022.

ITENS DEFINIDOS NA REUNIÃO

1. O GAAP analisou o Estudo de Impacto de Vizinhaça e o mesmo está adequado, portanto, encontrasse em conformidade.

CPF: 834063 018.00

DATA: 06/02/22

William Mangini

Prefeitura de Garça - SP

AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA TRANSFORMAÇÃO DE LOTE - Rua Carlos Ferrari, lotes 1,2 e 3, quadra A – Bairro Parque dos Ipês

Relatório - 26/07/2022 - 09:01

Campo: Você concorda com a transformação do lote de Comercial para uso Industrial, localizado na Rua Carlos Ferrari, lotes 1,2 e 3, quadra A – Bairro Parque dos Ipês ?

