

A. INTRODUÇÃO

Trata o presente Estudo de Impacto de Vizinhança – E.I.V., de relatório de análise dos impactos que poderão acontecer devido à intenção de construção de prédio para um Restaurante/Casa Noturna, no Lote 23 da Quadra 01 – Jardim Tamandaré em Londrina/PR.

O estudo se faz necessário por se tratar de atividade pólo gerador de tráfego em atendimento a Lei nº. 9.869/2005 que determina em seu artigo 2º os critérios para a elaboração do E.I.V. e o procedimento para sua análise, a saber:

“**Art. 2º** O E.I.V. 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, incluída 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. “

B. FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

Nome: *Restaurante e Casa Noturna;*

Localização: *Av. Prefeito Faria Lima – L23/Q01 – Jardim Tamandaré – Londrina/PR.*

Dimensões:

a. terreno = 615,88m²

b. construção = 1.129,36m²

c. área permeável = 240,80m² (39,06%)

Nº. de pavimentos:

Segundo Sub-solo: 279,63m²

Primeiro Sub-solo: 279,63m²

Pav. Térreo: 285,05m²

Pav. Superior: 285,05m²

Funcionamento pretendido: De segunda-feira à quinta-feira das 18h00min às 03h00min

Sexta-feira e sábado das 17h00min às 5h00min – Domingo das 17h00min às 2h00min.

Atividade Principal: *Gastronomia e lazer - Restaurante e casa noturna;*

Nº. de funcionários: 35

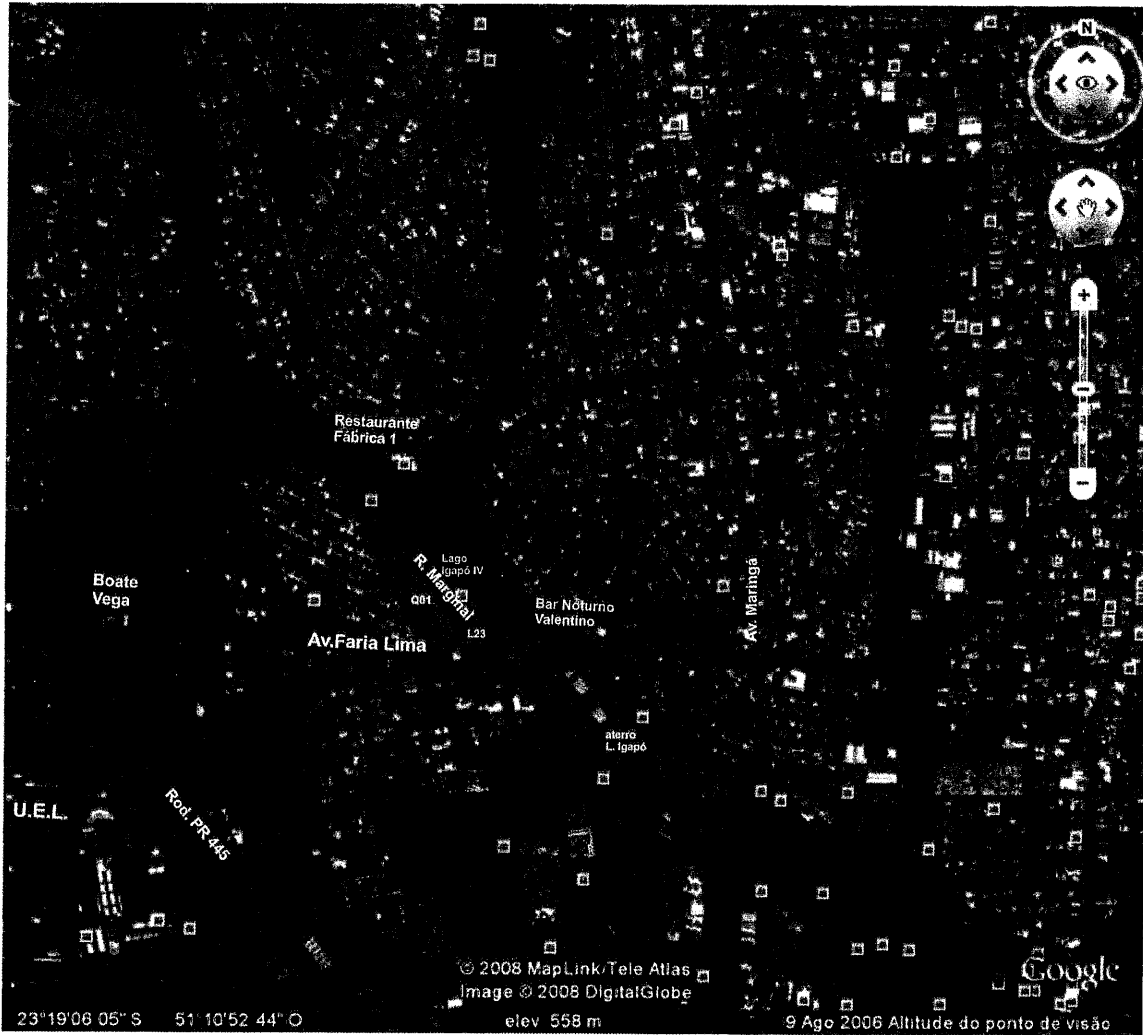


Foto 01 – vista aérea L23/Q01 – Jd. Tamarandé

Fonte: Google Earth.



Foto 02 – vista lateral do Lote 23/ Quadra 01 – Jardim Tamandaré.

I. ADENSAMENTO POPULACIONAL:

Em análise do entorno, num raio de aproximadamente 500 metros, podemos identificar que a região do terreno onde se pretende construir a Casa Noturna é caracterizada como sendo área predominantemente residencial de baixa densidade (ZR1 e ZR-2). (Foto 04)

Na frente do lote existe a via comercial, classificada como ZC6 (Avenida Prefeito Faria Lima) e idem ao norte (Av. Castelo Branco). Ao sudoeste a ZC5 Rodovia Celso Garcia Cid –PR445 e ZC6 a leste na Avenida Maringá. (mapa 01).

Conforme já mencionado acima, a Avenida Prefeito Faria Lima, que passa frontal ao terreno em análise é uma das principais vias de acesso a Universidade Estadual de Londrina e ao longo do tempo vem sendo ocupada por atividades comerciais e prestadoras de serviços.



Foto 03 – Avenida Prefeito Faria Lima.



Foto 04: Entorno ZR-3.

O funcionamento do estabelecimento em questão (Casa Noturna) não provoca adensamento populacional fixo, por se tratar de comércio que explora a gastronomia e lazer, cujos freqüentadores o fazem salteadamente.

Na verdade, a atividade atrairá o chamado adensamento ocasional que acontece em determinadas horas, pois a casa funcionará diariamente no período noturno, havendo grande rotatividade populacional, por se tratar de um restaurante e casa noturna onde as pessoas passam algumas horas.

O tempo médio previsto para a permanência por cliente é de aproximadamente 4h30min sendo que a ocupação média projetada será de 400 pessoas/noite.

Os dias de maior freqüência deverão ser sexta-feira e sábado, quando se verificarão os picos de demanda de fluxo de veículos, a partir das 18h00min.

Os dias de maior freqüência são sexta-feira e sábado, quando se verificam os picos de demanda de fluxo de veículos, o que ocorre nos horários das 18h00min às 19h30min quando coincide a demanda de acesso à UEL, no horário chamado de "rush" naquela região.

O empreendimento possui uma atividade que não causa adensamento populacional fixo, não acarretando, portanto impacto significativo no que tange a esse indicador urbano.

Esta característica de adensamento "ocasional", também se apresenta ao longo deste mesmo eixo devido à presença de duas casas noturnas, bar e restaurante Valentino localizado a leste, numa distância aproximada de 320m e a casa noturna Vega localizada a oeste aproximadamente 970m. (fotos 05 e 06).



Foto 05: Bar Valentino – entorno do lote em estudo.



Foto 06: Casa noturna Vega.

Convém observar que estes três espaços funcionando concomitantemente podem interferir na fluidez do tráfego da região uma vez que a Avenida Pref. Faria Lima apesar de possuir projeto de duplicação, ainda possui apenas um pequeno trecho duplicado, apresentando quase o total de sua extensão em pista simples de sentido duplo.

Se considerarmos que o início do horário de funcionamento da casa não coincide com a hora de pico da referida via (07h30min às 08h30min - 11h30min às 12h30min - 17h30min às 19h30min), com exceção do horário noturno de saída da UEL que coincidirá com o funcionamento da casa. Se considerarmos que o estabelecimento proporcionará vagas de estacionamento suficientes para atender a sua demanda, podemos concluir que o empreendimento possui uma atividade que não causa adensamento populacional fixo, não acarretando, portanto impacto significativo no que tange a esse indicador urbano.

Constatação:

Na vizinhança do terreno em análise, existe a Faculdade Arthur Thomaz que interfere significativamente na região por se tratar de atividade pólo gerador de tráfego cujo espaço interno não absorve a demanda de veículos gerada pela atividade, ficando os mesmos estacionados ao longo da via pública e ocupando lotes vazios causando dificuldade na fluidez do tráfego de veículos na via. (foto 07)



Foto 07: Faculdade Arthur Thomaz.

II. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS;

Na região do lote em estudo existem duas escolas municipais de ensino fundamental, a Escola Municipal Melvin Jones localizada a aproximadamente 550 metros de distância no Jardim Hedy e a Escola Municipal Nina Gardemann a 950 metros no Jardim Tóquio e a uma distância de aproximadamente 450 metros no Jardim Presidente encontra-se o Colégio Estadual Dario Vellozo que atende inclusive ao ensino médio.

Constatamos a existência de um atendimento municipal de serviço de saúde – Policlínica - a 700 metros do empreendimento aberto das 6h30 as 19h00 de segunda a sexta-feira.

Ao norte do lote localiza-se o Fundo de Vale do Rubi, que possui área verde significativa, e é muito utilizado pela população do entorno para caminhadas e lazer.

E a sudeste do lote, numa distancia aproximada de 500 metros está o Lago Igapó II, muito freqüentado para prática de caminhadas e pesca. Um pouco antes, numa distância de 300m do lote 23 está o aterro do lago Igapó, com canchas de vôlei de areia (foto 17). Nas margens deste lago e a uma distância aproximada de 1.000 metros, existe uma Central do Corpo de Bombeiros, que terá acesso rápido ao empreendimento em caso de emergência.

Na Avenida Prefeito Faria Lima a uma distancia de 250m, e na Rua Humberto Panza – Jardim Universitário e Central Park respectivamente existem praças

urbanizadas, utilizadas como espaço de contemplação e de travessia pela população residente no bairro.

Conclui-se que, a atividade desenvolvida pelo restaurante não demanda a necessidade de utilização de equipamentos urbanos, não existindo impacto neste aspecto.



Foto 08: Praça Jardim Universitário.

III. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO;

Com relação ao uso e ocupação do solo, conforme se verifica nos mapas 01 e 02 em anexo, pode-se observar que a região é predominantemente residencial de baixa densidade e composta por edificações de médio e alto padrão construtivo. (foto 04)

A via principal de acesso ao terreno é a Avenida Pref. Faria Lima, pertencente à zona comercial seis - ZC6 e se encontra em fase de consolidação comercial, onde podemos destacar as seguintes atividades comerciais e prestadoras de serviços: escritório comercial, padaria, construtora, oficina mecânica, posto de combustível, clínicas, Chácaras de lazer para locação, bar/restaurante (Valentino), casa noturna, (Vega), ensino superior particular (Arthur Thomas) e áreas lotes vazios.



Foto 09: Comércio no entorno do lote.

Paralelo a este eixo, ao norte, a Avenida Castelo Branco, considerada também como principal via de acesso a UEL, vem se transformando em via comercial – ZC6 onde podemos destacar algumas atividades principais: bar e restaurante Fábrica Um, Restaurante Clube da Costela, Indústria alimentícia e escritórios em geral. (fotos 10 e 11)

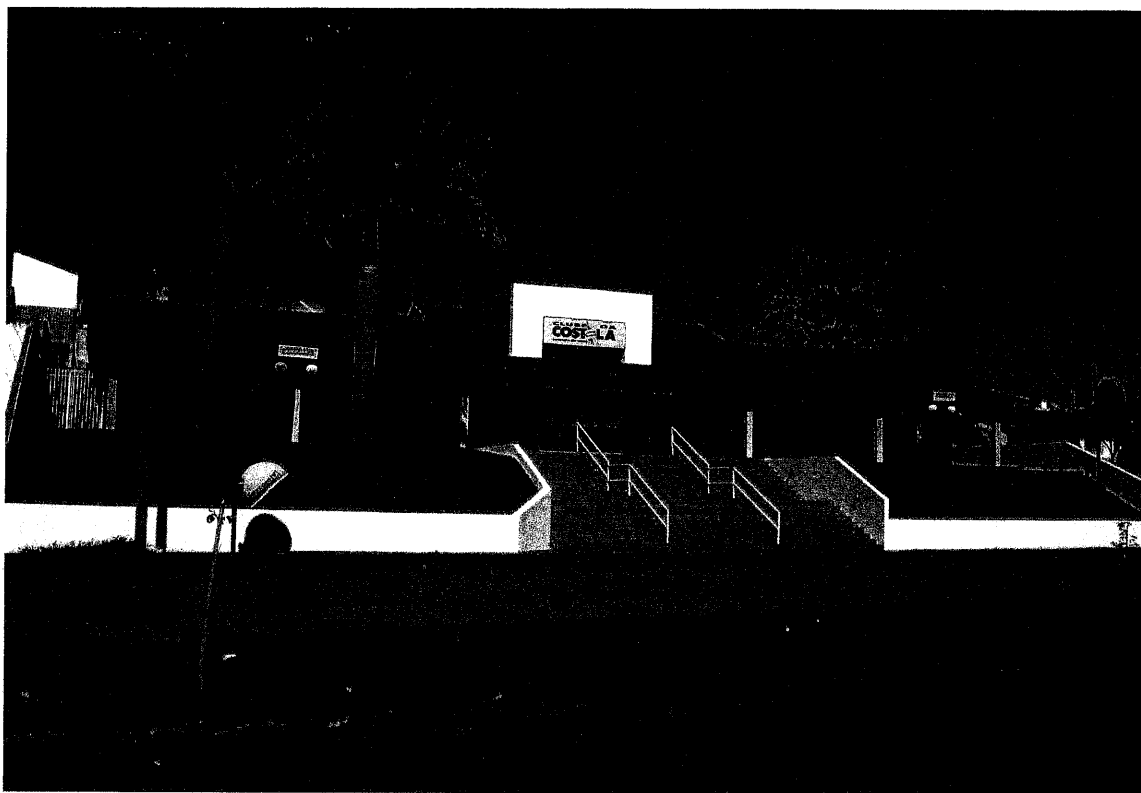


Foto 10: Comércio Avenida Castelo Branco.

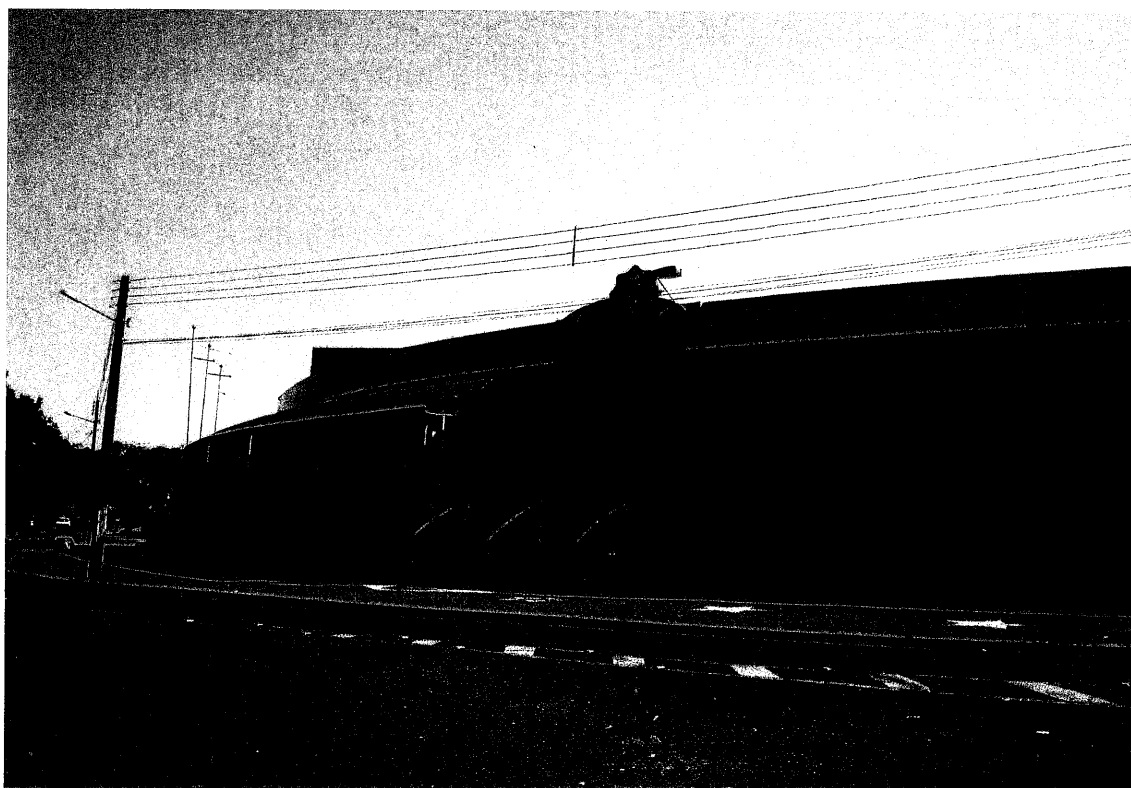


Foto 11: Restaurante Fábrica Um.

Ao sul da Avenida Pref. Faria Lima encontra-se a Rodovia PR-445 onde podemos destacar como atividades principais: ensino superior (UEL), áreas residenciais estudantis, hotel, televisão Tropical, comércios de caráter regional em geral etc..

No entorno direto do lote onde se pretende construir a casa noturna está caracterizado: lote confrontante a oeste (edifício comercial/construtora foto 01), demais lotes estão vazios, confrontante a norte (lotes vazios), confrontante leste (lago Igapó), confrontante sul lotes vazios, comércio e residências, sendo que a mais próxima está localizada no bairro Village numa distância aproximadamente de 90m. (mapa 02)

Na região do empreendimento, num raio de 200m, predomina o uso residencial que corresponde a 50% das construções, onde deste, 45% são lotes vazios; 20% são de uso comercial onde a maioria ainda não está ocupada e 30% são de áreas de lazer (lago Igapó). (foto 12)



Foto 12: Lotes vazios do entorno.



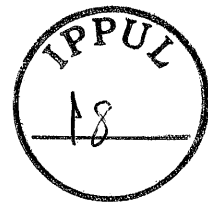
Foto 13: Área preservação em frente ao lote – Lago Igapó IV.

IV. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A construção da edificação para funcionamento do Restaurante/casa noturna virá trazer valorização imobiliária, não apenas ao lote que ali existe como terreno baldio como também a toda aquela área, agregando valor arquitetônico e econômico ao local, e contribuindo para a diminuição dos espaços vazios. Quando se ocupa espaços vazios na malha urbana de uma cidade está-se intensificando o melhor aproveitamento da infra-estrutura que ali existe implantada, contribuindo para que maior número de cidadãos usufrua dos recursos públicos que foram investidos no local.

A qualidade da edificação a ser implantada, com materiais e traços arquitetônicos modernos e harmônicos deverá contribuir para a melhoria e modernização da área aumentando o valor imobiliário naquele local e contribuindo para impacto positivo no que se refere a esse aspecto.

É importante destacar que, por se tratar de atividade noturna, caso o empreendimento não atenda às exigências mitigadoras dos ruídos produzidos e da demanda por estacionamento, poderá acarretar incomodo a vizinhança com o desestímulo à ocupação residencial do entorno e, portanto recomenda-se ênfase nos cuidados quanto a esses aspectos do projeto.



V. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO:

Os acessos principais ao lote onde se pretende construir a casa noturna se dá pelas ruas: Avenida Prefeito Faria Lima no sentido leste/oeste, ruas Vicente de Carvalho e John Dalton sentido norte/sul, através da Avenida Presidente Castelo Branco e ruas Prof. Joaquim de Matos Barretos/ Bento Munhoz da Rocha Neto (foto 14) no sentido sul/norte. (mapa 05).

V.I. Caracterização do Sistema Viário de Acesso:

Avenida Prefeito Faria Lima: via arterial com largura mínima de 15,00 metros, (caixa de rolamento 9,00 metros, sentido duplo) e previsão de alargamento para 31,00 metros (pista dupla de 9,00 metros por sentido).

Obs: Atualmente existe apenas um pequeno trecho de 250,00 metros duplicado, próximo a Avenida Aniceto Espiga.

O fluxo de veículos nesta via se caracteriza de forma intensa, principalmente nos horários de pico por se tratar de um dos principais acessos à Universidade Estadual de Londrina - UEL e recentemente à implantação de uma faculdade (Arthur Thomaz) distante aproximadamente a 440 m da área em estudo.

Existe a previsão de construção de uma rotatória na interseção com a Rua Professor Joaquim de Matos Barretos devido ao grande fluxo de veículos neste ponto.

É importante lembrar que por se tratar de uma via arterial importante de ligação entre bairros e setores da cidade e considerando o seu crescente desenvolvimento comercial, haverá a necessidade da sua duplicação conforme previsto na lei do Plano Diretor.

Ruas Professor Joaquim de Matos Barretos e Bento Munhoz da Rocha Neto: vias coletoras com largura de 15,00 metros com caixa de rolamento de 9,00 metros, sentido duplo. Fluxo de veículos de menor intensidade, porém com capacidade limitada em função da largura da faixa de rolamento por sentido.

Ruas Vicente de Carvalho e John Dalton: vias coletoras com larguras de 15,00 metros com caixa de rolamento de 9,00 metros sentido duplo. Também apresenta fluxo de veículos de menor proporção porém na interseção com a Avenida Presidente Castelo Branco (principal via "alimentadora/ receptora") identifica-se ponto de conflito (múltiplas conversões).

Obs: Av. Pres. Castelo Branco: existe previsão de complementação de duplicação.



Foto 14: Avenida Castelo Branco – previsão de duplicação até UEL.

V.II. Estacionamento:

De acordo com o anexo 3 da lei 7485/98 do Plano Diretor que estabelece exigência de vagas de estacionamento por área construída exclusiva por tipo de uso, o projeto deverá apresentar uma vaga de estacionamento a cada 35 metros quadrados de área construída.

Seguindo essa norma teremos então a necessidade de 16 vagas para estacionamento, o que de acordo com o número médio de freqüentadores previstos para o novo estabelecimento é uma quantidade de vagas insuficiente para atender a demanda da atividade, o que deverá levar os empreendedores a buscar outras soluções quanto a esse item, não só pelo aspecto comercial como também para que não ocorra impacto negativo ao sistema viário da região e do seu entorno.

É importante lembrar que todas as atividades comerciais e prestadoras de serviço da região e entorno também apresentem soluções neste sentido para que a via pública fique somente para a disposição do fluxo de acessos e passagem.

Obs; O acesso ao estacionamento da atividade deverá ser feito pela via comercial para que o mesmo não interfira nas atividades futuras residenciais do entorno.

VI. Transporte público:

O sistema de transporte público é gerenciado pela CMTU - Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização de Londrina.

As linhas de ônibus que circulam na região da área de abrangência do lote em estudo são prestadas pela empresa Transportes Coletivos Grande Londrina Ltda., através das linhas 304, 305 e 307 que passam na avenida Pref. Faria Lima adjacente ao lote em estudo. (mapa 04)

As referidas linhas apresentam tempo médio de espera de 5 a 10 minutos no pico da manhã e de 10 a vinte minutos no pico da tarde sendo que nos horários de entre pico o tempo de espera é de 20 minutos.

A atividade desenvolvida pela casa noturna/restaurante demanda pela utilização do transporte coletivo público, apenas por parte de seus funcionários.

Considerando a pequena distância a ser percorrida pelos futuros usuários, não haverá necessidade de alterações no que já era estabelecido para a linha 304, 305 e 307, não acarretando, portanto impacto na planilha de valores do sistema de transporte coletivo da cidade.

Cabe lembrar que existe o benefício da integração temporal já implantado no sistema que integra o usuário em toda a rede de transporte público da cidade. A implantação do empreendimento poderá vir a aumentar a demanda de passageiros no sistema de transporte público existente, o que contribuirá para o equilíbrio tarifário, pois aumenta o número de passageiros por quilometro rodado (IPK), o que é fator de redução na composição do cálculo da tarifa.

VII. VENTILAÇÃO e ILUMINAÇÃO:

Analisando o projeto arquitetônico proposto para a edificação em estudo, em comparação ao porte das edificações do entorno, seja de uso residencial ou comercial, é possível identificar que não existem áreas de sombreamento impactantes uma vez que a altura das construções é equivalente.

Observando-se a posição do terreno e seu entorno em relação à trajetória solar, pode-se constatar que as áreas de sombreamento ao longo do dia, em qualquer estação do ano, não interferirão nas futuras edificações periféricas, pois o terreno está localizado em uma esquina separada por vias que variam de 15,00 a 26,00 metros de largura. O lote 23 cai do seu vértice à Avenida Pref. Faria Lima para o vértice da Rua Bento Munhoz da Rocha Neto da cota 0,00m para a cota - 4,725m e esse caimento estará auxiliando as boas condições de iluminação natural e ventilação.(foto 15)

Conclui-se que a edificação que abrigará a casa noturna/restaurante em estudo não deverá trazer nenhuma mudança para as construções circunvizinhas com relação á insolação.

De acordo com a carta de ventos predominantes constante no Diagnóstico do Plano Diretor de Londrina/98, no local em estudo predominam ventos de intensidade fraca para calma, com rajadas no sentido norte/sul.

A localização e volume da edificação implantada fazem com que as construções do entorno continuem a receber ventilação, não sendo necessário adotar medidas mitigadoras quanto a este item.



Foto 15: Caimento natural do terreno – lote 23.

VIII. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

O projeto da edificação que será implantada no lote 23 possui uma arquitetura que valorizará a paisagem urbana. A sua escala não comprometerá a organização espacial e se integrará com as construções do entorno.

O lote em estudo está localizado na Avenida Pref. Faria Lima que possui uma importante função na estruturação viária da cidade.

O acesso pela referida avenida oferecerá uma visão frontal do edifício que em seu partido arquitetônico valoriza a integração do espaço externo através de um deck com mesas, contribuindo para a inter-relação que ocorre tanto para os que freqüentam o Restaurante, quanto para os que transitam pela via, proporcionando uma agradável contemplação.

No entorno do prédio em estudo não existem pontos significativos quanto ao aspecto do patrimônio cultural.

Quanto ao patrimônio natural, ao sul da futura edificação encontra-se o aterro do Lago Igapó com canchas de vôlei de areia e a leste o Lago Igapó IV, importantes patrimônios naturais a serem preservados. (fotos 16 e 17)

A atividade que é o objeto deste estudo não causa prejuízos ao patrimônio natural da região.

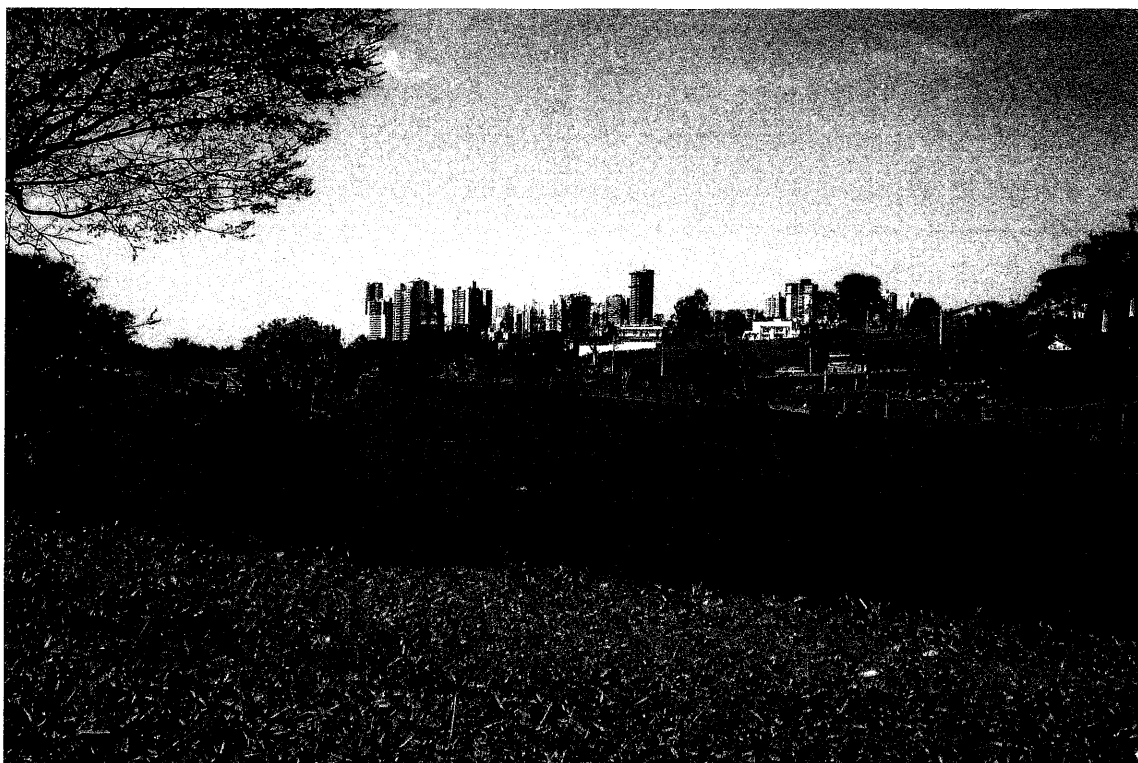


Foto 16: Lago Igapó IV – em frente ao lote 23.



Foto 17: Aterro do lago Igapó – canchas de vôlei de areia.

IX. Análise de tópicos complementares:

IX. I. Ruídos gerados:

Trata-se de uma atividade pólo geradora de tráfego que provocará aumento da demanda de veículos que freqüentam o estabelecimento proporcionando aumento de ruído que se soma ao já existente na região.

Convém ressaltar que existem equipamentos (motores, ar condicionado, câmaras frias, etc) que provocam incômodo à vizinhança quando estes não estão em conformidade com os níveis de decibéis máximos exigidos pela lei municipal.

Medidas mitigadoras:

- horário programado de carga e descarga;
- implantação da área de carga e descarga distantes dos locais onde exista grande número de residências;
- proteção acústica dos equipamentos que causam ruído;
- manutenção periódica dos equipamentos que provocam ruído;
- utilização de recursos paisagísticos para minimizar o ruído.

IX. II. Segurança:

O terreno em estudo é um imóvel vazio, fato que, somado a iluminação pública insuficiente cria as condições favoráveis à freqüência de pessoas desocupadas, aumentando a possibilidade de assaltos na região e tornando o entorno vulnerável quanto ao aspecto da segurança pública. Evidente que a situação incômoda não agrada a vizinhança, que anseia por uma solução que ocupe o imóvel, independentemente do perfil comercial ou residencial do seu uso.

Com a implantação das instalações pretendidas no lote, o quadro atual se modificará positivamente, o que acarretará na melhoria da qualidade de vida para a população residente e flutuante.

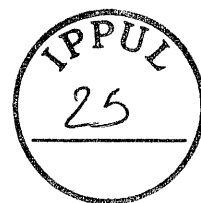
Ainda com relação à segurança poder-se-ia, por exemplo, “adotar” a área de fundo de vale frontal ao terreno pela Rua Bento Munhoz da Rocha Neto (fotos 18 e 19), com o intuito de se realizar projeto paisagístico e de iluminação de tal maneira a revitalizar o local trazendo mais segurança à região.



Foto 18: Fundo de vale em frente ao terreno – Lago Igapó IV.



Foto 19: Área marginal do lago Igapó IV, em frente ao lote 23.



Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança – E.I.V.

Local: Lote 23 – Quadra 01(ZC-6) – Jardim Tamandaré – Londrina/PR

Interessado: João Alberto Conte

Responsável: Engenheiro Civil Ruy Reynaldo Rosa Lima

CREA – PR-6469/D

Fone: 43-3301/7975 - 9991/6575 – Fax: 43-3325/2975

Londrina/PR