

Joinville, 02 de outubro de 2014.

Ao

Instituto de Pesquisa e Planejamento para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville - IPPUJ
Comissão Técnica Multidisciplinar de Estudo de Impacto de Vizinhança

Assunto: Resposta ao ofício 1.189/2014
Wanfu Investimentos e Imóveis Ltda.- CNPJ: 11.114.296/0001-98
PROCESSO nº 23.540/2013

Prezado(a) Senhor(a):

A empresa Wanfu Investimentos e Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ nº. 11.114.296/0001-98, com futuro empreendimento situado na Rua Dorothóvio do Nascimento, 374 – Jardim Sofia – Joinville/SC, neste ato representada por sua Consultoria Ambiental – Asteka Ambiental, vem respeitosamente por meio desta, responder os questionamentos do ofício nº 1189/2014, conforme segue:

Item 1:

Recebemos da Fundação IPPUJ

- Estimativa do número de postos de trabalho gerados.

03/10/14
Rafaela 11:15
 Assinatura

2.2 DENOMINAÇÃO OFICIAL E PORTE DO EMPREENDIMENTO

Denominação Oficial do Empreendimento Condomínio Industrial
Área útil (construída + utilizada) 120.193,24 m²

Número de funcionários 2.098 (estimativa do quadro de funcionários na fase de operação)

A previsão do número de funcionários do futuro empreendimento se manterá o mesmo.

- **Caracterização do empreendimento**

2.4 OBJETIVOS DO EMPREENDIMENTO

Apenas ressaltando que continua o mesmo objetivo e o mesmo empreendedor:

- * Implantação de um condomínio industrial multissetorial;
- * Aumento na oferta de galpões industriais, para empresas de pequeno e médio porte;

2.5 ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO

As etapas de implantação serão modificadas, pois o conceito do empreendimento é condomínio fechado urbanístico no qual serão vendidos os lotes e cada comprador fará seu galpão individualmente.

Segue cronograma:

Condomínio Industrial – Joinville SC																				
Item	Descrição	Meses																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Despesas																				
1	Obras Urbanização																			

1.1	Instalação das Obras																				
1.2	Terraplanagem																				
1.3	Rede de Drenagem																				
1.4	Rede de Abastecimento de Água																				
1.5	Rede de Esgoto Cloacal																				
1.6	Tratamento de Esgoto Cloacal																				
1.7	Pavimentação																				
1.8	Rede Distribuição Energia Elétrica																				
1.9	Rede de Iluminação																				
1.10	Paisagismo e Proteção ambiental																				
1.11	Sistemas de Sinalização, Identificação e Placas																				

- Estimativa de número de postos de trabalho gerados

6.1 ALTERAÇÕES NO ADENSAMENTO POPULACIONAL E HABITACIONAL

Quanto à solicitação do ofício sobre estimativa de postos de trabalho, continuará o mesmo, tendo em vista que, a projeção da área construída não sofreu modificação. Assim, tem-se o mesmo descritivo conforme abaixo transcrição da página 20 e 21 do Estudo apresentado.

"Analisando o tipo de atividade, considera-se que o mesmo não se caracteriza como grande atrativo para novos residentes na região, pois, trata-se de um condomínio industrial multissetorial que prevê a captação de empresas de pequeno e médio porte, não acrescentando número de postos de trabalho que justifique um grande adensamento populacional na região. Além disso, o empreendimento localiza-se próximo a zona rural e a zona industrial, restringindo dessa forma a vocação residencial dos imóveis vagos.

Entretanto, haverá aumento pendular da população nos horários de funcionamento das empresas que se instalarem no condomínio industrial. Conforme os projetos preliminares do empreendimento, quando totalmente implantado, deverão ser gerados aproximadamente 2.098 postos de trabalho, além da presença de visitantes, clientes e fornecedores.

Além disso, deve-se considerar que a implantação desta instituição poderá servir como um atrativo para a implantação de atividades industriais e prestação de serviços complementares, que contribuirão para o aumento no número de pessoas no seu período de atividade.

Desta forma, com a implantação e operação deste novo empreendimento, haverá um acréscimo populacional indireto no total da população usuária, ou seja, ocorrerá um aumento na densidade populacional, através do incremento no número total de habitantes, contudo, os mesmos não serão residentes. Entretanto, não está previsto acréscimo expressivo na densidade populacional de residentes em virtude da implantação e operação do empreendimento. Na Tabela 2 verifica-se a avaliação do adensamento populacional em decorrência da instalação do complexo industrial."

- Afirmativa de que o projeto estaria aprovado para execução pelo órgão licenciador do Município.

6.2 ANÁLISE DA CAPACIDADE DE ATENDIMENTO DA INFRAESTRUTURA, EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS URBANOS EXISTENTES – pg 20 e 21 do Estudo.

Quanto a aprovação pelos órgãos licenciadores:

Seinfra: O projeto está em análise sob o protocolo Diretriz viária n. 43.408 de 8/2014; Viabilidade de uso solo p/ condomínio sob o número 44.698 de 8/2014.

Fundema: LAI emitida para o projeto anterior, após emitidas as diretrizes viárias será feita solicitação de alteração de projeto de LAI.

Isto não impede à análise do presente estudo já que o que é solicitado é que exista uma licença prévia, que já existe. A legislação não condiciona a aprovação do projeto pelo Seinfra. Também

verifica-se em aprovação na Câmara de Vereadores projeto para que não seja necessário a existência de Licença Prévia, podendo o requerente entrar primeiramente com a solicitação do impacto de vizinhança e se este declarar pela viabilidade do projeto entrar com os demais pedidos nos órgãos.

As certidões mencionadas A certidão de Uso e Ocupação do Solo emitido pela Secretaria de Infraestrutura Urbana nº 169/2013 (em anexo), A certidão de inundação e alagamento nº 255/2013 (em anexo ao estudo); as declarações de possibilidade de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia, coleta de lixo; a Viabilidade Técnica nº117/2013(em anexo), todas estão validas já que a demanda do empreendimento e a área ocupada continua exatamente a mesma.

- Reapresentar VT da CAJ em função da alteração de população estimada como usuária do empreendimento.

Como não haverá modificação na população do empreendimento não haverá alteração na viabilidade da CAJ.

- Analise do sistema viário local corrigindo informações do futuro prolongamento de via.

6.5.4 Análise do Tráfego Durante a Operação do Empreendimento

Neste item apenas informa que não haverá acesso secundário pela via Levino Tanner, o que melhora para região já que não precisará acessar um bairro residencial para tráfego de caminhões.

- Verificar e informar se a construção será em etapas como previa a proposta anterior.

6.6.1 Interpretação da paisagem no entorno imediato

Neste item, página 51, o texto traz a seguinte informação:

"Mesmo havendo impactos na paisagem do entorno imediato, cabe salientar que o projeto irá atender a todos os índices urbanísticos propostos pela Prefeitura Municipal de Joinville, através de sua Lei de Uso e Ocupação do Solo. Outro fato que ameniza o impacto é o fato de que o mesmo será construído em etapas, incorporando-se aos poucos à paisagem."

O empreendimento será feito conforme o cronograma acima descrito, e os galpões, que mais afetam o empreendimento, no aspecto visual serão construídos conforme os terrenos forem sendo alienados, o que tem demorado um certo tempo, mas é imprevisível pois vai depender das condições de mercado na época do licenciamento.

- Readequar a Tabela 18 relativo ao resumo de áreas em consonância com as informações do quadro de áreas constante na nova proposta de implantação.

6.6.2 Análise do Meio Biótico

6.6.2.1 Caracterização da Flora

A tabela 18 da página 55 não sofreu qualquer alteração, tendo em vista que faz parte do levantamento ambiental e também pelo fato de que a área impermeável utilizada pelo empreendimento continuará sendo exatamente a mesma. Segue projeto retificando a área total do terreno que estava apresentando uma pequena diferença.

6.6.3 Insolação e sombreamento

Quanto a Insolação e sombreamento, como a projeção dos Galpões foram modificadas, visto que o projeto viário sofreu alterações, este item sofre as alterações descritas no Anexo I.

6.8 IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

A implantação do empreendimento resultará na construção de vias, da área condominial, portaria e muros, e a projeção de construção será de uma área de aproximadamente **49.000m²**, pouco menos que a área projetada anteriormente de **63.500,00 m²** (que considerava além dos galpões, mezaninos, restaurante etc. Esta nova área de projeção corresponde a 26% da área total do lote. Deve-se observar que a Lei Complementar nº 312/2010, para o zoneamento onde o imóvel está inserido (SE7A), possibilita a construção de empreendimentos com até 2 (dois) gabaritos e uma taxa de ocupação de até 50%.

Quanto a saída secundária esta não existirá mais, melhorando o impacto na vizinhança pois não haverá transito de caminhões dentro dos bairros residenciais, como seria o caso se existisse tal entrada.

- Corrigir a informação sobre o valor estimado do empreendimento.

6.12.2.1 Benefícios econômicos e sociais – pg. 115

Na página 115 encontra-se a seguinte estimativa de investimento:

“Por fim, trata-se de um investimento de R\$ 82.251.550,00 que trará empregos, oportunidades de negócios e uma significativa arrecadação ao município através de impostos e tributações.”

Neste caso modifica-se a frase para fazer constar que o investimento da empresa será de aproximadamente R\$ 20.000.000,00, mas o investimento total, com a construção por terceiros de todos os galpões será muito próximo ao valor mencionado, tendo em vista que, para este estudo deve se considerar a área construída pelos futuros proprietários e não apenas as áreas de vias.

Item 2:

- Correção do quadro de áreas que apresenta algumas desconformidades em relação ao texto do Estudo, por exemplo, sobreposição de áreas de via projetada para o prolongamento da rua Levino Tanner com a área de manutenção ambiental observada no texto do Estudo;

As áreas de manutenção florestal já se encontram averbadas na matrícula, assim, não há possibilidade de alteração, tal fato já foi aprovado pelo órgão competente. A lei da Mata Atlântica no seu artigo 14 e 24 traz em seu texto o seguinte:

Art. 24. O corte e a supressão da vegetação em estágio médio de regeneração, de que trata o inciso I do art. 23 desta Lei, nos casos de utilidade pública ou interesse social, obedecerão ao disposto no art. 14 desta Lei.

Art. 14. A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública, sendo que a vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida nos casos de utilidade pública e interesse social, em todos os casos devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, ressalvado o disposto no inciso I do art. 30 e nos §§ 1º e 2º do art. 31 desta Lei.

Assim, caso haja necessidade de abertura da via por parte do Município, este, sob os fundamentos da lei poderá fazer a supressão já que se trata de interesse público e social. O empreendedor já cumpriu o papel dele preservando as áreas que foram indicadas pelo próprio órgão ambiental deste Município de Joinville, denominado de Fundema.

- Indicação das áreas de estacionamento interno ao condomínio, parte integrante da análise de circulação viária;

Esta exigência cabe ao Seinfra, que já informou que neste momento será aprovado apenas o sistema viário e que cada galpão ao ser aprovado deverá prever a quantidade de estacionamento exigida por lei no momento de sua construção e conforme a metragem construída.

- Inserção de informações básicas quanto à largura da via projetada, que deverá ser de 17 metros, no mínimo, conforme diretriz do Ippuj e demais informações referentes a análise do empreendimento e a sua vizinhança.

Para a via projetada pelo IPPUJ verifica-se que se encontra com caixa maior que 17 metros. Para as vias projetadas internas foi utilizado o tamanho mínimo das vias dentro do Município de Joinville.

Seguem em anexo os seguintes documentos:

- ✓ Ofício 208/2014 – Secretaria do Meio Ambiente;
- ✓ Memorando nº 1739/2014 - SEINFRA;
- ✓ Memorando nº 0045/2014 - Secretaria do Meio Ambiente
- ✓ Parecer Técnico nº 2497/2012 - FUNDEMA

Sendo o que tínhamos para o momento, agradecemos antecipadamente, ao mesmo tempo em que colocamo-nos à inteira disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,



Celso Voos Vieira
Asteka Ambiental Engenheiros Associados
Gerente Técnico
Msc, Geógrafo – CREA/SC: 075.171-7