

Ponta Grossa, 17 de novembro de 2021.

AO

IPLAN - INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE PONTA GROSSA - PARANÁ

Ref: RESPOSTA PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV / RIVI

Protocolo: 13/2021

Processo: 2789/2021

Proponente: RT11EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Empreendimento: CAMPOBELLO GOLD (Antigo Loteamento Recanto Dona Luíza I e II)

Endereço: Bairro Colônia Dona Luíza

E-mail para contato: cassio.valentim@rottasconstrutora.com.br

RT11EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 38.181.720/0001-73, sediada na Rua Emiliano Pernetá, 174, Centro, CEP: 80010-050, na cidade de Curitiba, vem por meio desta, esclarecer o termo preliminar do Estudo de Impacto da Vizinhança que está datado de 17/08/2021 e de conhecimento da empresa em 24/09/2021.

Com relação aos **Equipamentos Urbanos e Comunitários** no item **EDUCAÇÃO: Os equipamentos do entorno não atendem a demanda gerada e solicita a construção de um CMEI.**

1. Como medida mitigatória da implantação do Loteamento Recanto Brasil, vizinho a nossa proposta, foi acordado a execução de um Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI), atende a demanda da região a curto prazo. Este CMEI será implantado dentro do Loteamento Recanto Brasil, conforme item 3 do Termo de Compromisso assinado em 29/08/2019, processo 1140199/2019 junto a Recanto Brasil Empreendimentos e Incorporadora Ltda. (<https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/processos-2019/>)
2. O valor da execução deste novo Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) indicado neste parecer é superior ao valor considerado na viabilidade técnica e financeira da implantação do empreendimento proposto.

3. Vale ressaltar a necessidade do aumento de apoio municipal (funcionários administrativos, logística etc.) ao CMEI solicitado com menos de 500 metros do que está sendo implantado.

Com relação as **Medidas Mitigadoras propostas pelo Empreendedor - Execução de travessia sobre o Arroio Olarias, ligando os bairros Oficinas e Cará - Cará:**

1. A execução desta travessia possibilitará a interligação de dois importantes bairros do Município de Ponta Grossa, onde da perspectiva de mobilidade urbana representará modificação significativa para os moradores da cidade.
2. Trará benefícios ao município considerando o porte da obra, considerando o adensamento populacional da região afetada.
3. Como já observado no local, essa é uma urgência do município, pois os dois bairros já citados não possuem ligação direta entre si, dificultando a integração urbana em diversos aspectos entre estes, o longo percurso atualmente necessário.
4. Do ponto de vista urbanístico avaliamos que há grande possibilidade da contrapartida do Loteamento Cidade Jardim ser executada *“Execução das obras de implantação do trecho entre o Loteamento Cidade Jardim e a cabeceira da futura ponte sobre o Arroio Olarias”*, conforme PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO assinado 09/05/2017, Processo 2870190/2016 e a avenida de ligação interbairros ficar inoperante pela falta da travessia do arroio, grande investimento em desuso.

Com relação a **“Alteração do projeto: Visto que a Área Verde do empreendimento Recanto Dona Luíza 2 encontra- se enclausurada aos fundos dos lotes, solicita- se que haja uma via de acesso margeando a área verde do empreendimento”**:

1. Os loteamentos se destinam a implantação de unidades de habitação de interesse social, área comercial e lotes avulsos de uso diversificado, de forma a atenuar a homogeneidade funcional, urbanística e social que normalmente acompanha esse tipo de empreendimento. Além dos lotes oriundos do parcelamento, os empreendimentos também destinam área para implantação de equipamentos de educação e saúde (áreas institucionais) e áreas verdes, com diferentes funções.

2. Os empreendimentos serão aprovados e implantados de forma sequencial e integrada, sendo a divisão mera formalidade relativa ao faseamento do empreendimento junto ao órgão financiador da implantação. A continuidade viária e a integração das áreas públicas são evidentes, tendo sido privilegiadas as áreas mais altas e centrais para funções institucionais e as mais baixas e próximas aos cursos d'água para áreas verdes, independente da divisão entre as fases do empreendimento. A integração entre os dois loteamentos é tão evidente que a análise do EIV foi feita de forma conjunta.
3. O Parecer Técnico Preliminar solicita alterações no sistema viário e na conformação da Área Verde do Loteamento Recanto Dona Luiza II, com a colocação de uma via margeando a referida área, de forma a “desenclaurá-la”
4. A Lei Municipal 10.408/2010 e alterações não detalham de forma suficiente as áreas destinadas a municipalidade em processos de loteamento que deverão ser caracterizadas como “Áreas Verdes”. Porém, a Lei Municipal 11.233/2012 (Dispõe sobre a Política Ambiental Municipal de Ponta Grossa) é bastante clara sobre a questão. Logo em seu artigo 2º, que trata das definições, estabelece diferentes funções para as áreas verdes:

*VII - Área Verde: espaço urbano com predomínio de vegetação, **concebido com diversos propósitos**. Nesta categoria enquadram-se os parques, jardins botânicos, jardins zoológicos, complexos recreativos e esportivos, hípicas e cemitérios-parques, dentre outros; **(grifo nosso)**.*

Mais adiante, no seu artigo 37, reforça-se a multifuncionalidade das Áreas Verdes e estabelece-se claramente quem é o órgão responsável por essas definições,

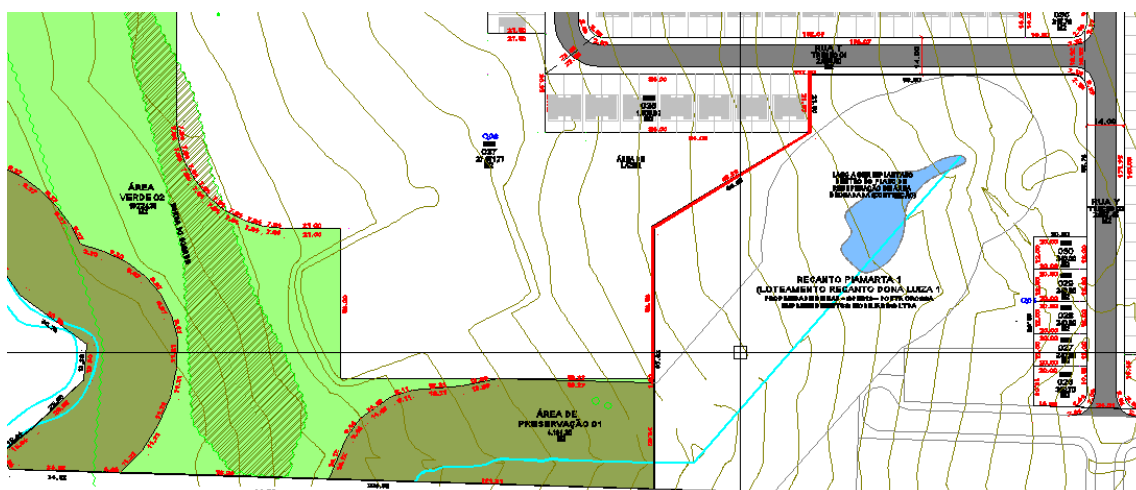
*Artigo 37 - Caberá a Secretaria Municipal de Meio Ambiente definir as Áreas Verdes / Áreas Permeáveis Públicas de cada empreendimento, em função de remanescentes florestais e do seu estágio de regeneração ou degradação, de áreas de preservação permanente, de várzeas, **de faixas de drenagem** e demais características físicas da circunvizinhança da gleba. **(grifo nosso)**.*

5. No Plano Diretor Vigente, datado de 1992, foram estabelecidas faixas de drenagem ao longo dos cursos d'água de acordo com a área de contribuição, denominados Setores Especiais de Fundo de Vale. Os objetivos, conceitos técnicos e dimensionamento dessas faixas são definidos na Lei Municipal 4.842/1992, buscando evitar a ocupação dessas áreas sujeitas e inundação nos momentos de precipitação acumulada, reforçando ainda o conceito de corredores de biodiversidade e proteção dos corpos hídricos previstos no Código Florestal.
6. O arroio da Ronda é um dos cursos d'água mais impactados pela ocupação urbana de Ponta Grossa, em função da densidade e impermeabilização do solo de sua bacia, que ocupa boa parte do centro da cidade e dos bairros da

Nova Rússia, Contorno, Colônia Dona Luiza e Ronda. Além da grande área de contribuição e do desequilíbrio ambiental global verificado nas últimas décadas, as características geológicas típicas do suporte natural local, que resultam em inclinações diferenciadas entre as margens dos cursos d'água, deixam claro a necessidade de se estabelecer uma faixa livre de ocupação urbana destinada a acumulação do Arroio da Ronda, permitindo a passagem das águas após intensas chuvas sem que isso resulte em prejuízos para a população e a infraestrutura urbana. Mesmo a intenção prevista na Lei 4.842/1992 de destinar parte dos setores de Fundo de Vale para parques públicos (que poderiam ser parcialmente inundados) não faz muito sentido no local em questão, como se comprova nas “marcas d'água” (resíduos sólidos urbanos) verificadas na mata ciliar local, que denotam a dimensão da enchente num ponto tão a jusante da área urbana. A gravidade da situação pode também ser observada nas frequentes interrupções da Avenida Presidente Kennedy por inundações devido às chuvas fortes, impactando a logística do estado como um todo pela falta da preservação dos espaços de acumulação do arroio.

7. A Área Verde do loteamento Recanto Dona Luiza II possui essa função de abrigar as cheias do Arroio da Ronda. No desenvolvimento do projeto urbanístico do vizinho Loteamento Recanto Brasil, a mesma faixa de drenagem ou setor de fundo de vale foi solicitada, estando a área verde em questão em continuidade da área verde do loteamento vizinho. Trazer o sistema viário para junto dessa faixa destinada a acomodar as cheias do rio e evitar os impactos da ocupação urbana não faz sentido urbanístico: facilita a ocupação irregular de uma área claramente com risco de inundação e aumenta a infraestrutura urbana que a prefeitura deverá manter ao longo das próximas décadas. O entendimento das diferentes funções das áreas verdes previstas na legislação municipal não retira da comunidade a oferta de espaços de lazer, outra função da área verde, pois as Áreas Verdes 01 e 02 do Loteamento Recanto Dona Luiza I possui essa função, com melhor suporte natural (declividade do terreno, presença de lagoa de retenção) e maior centralidade em relação a ocupação residencial.
8. A implantação de uma nova rua próxima ao fundo de vale também traria um impacto significativo sobre a infraestrutura regional, pois obrigaria a implantação de uma estação elevatória, absolutamente sem sentido dada a decisão de relocação da ETE Ronda para um ponto mais a jusante da bacia. Um custo que não interessa a proponente do empreendimento de interesse social, não interessa à concessionária que terá um custo de manutenção desnecessário e não traz nenhum benefício à comunidade.

9. Por fim vale destacar que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente foi ouvida no processo de diretrizes e não se opôs a variedade de funções das áreas verdes dos empreendimentos. Da mesma forma, a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento, que poderia solicitar “*diretrizes de arreamento vinculadas às faixas de drenagem a que se refere esta Lei*”, como previsto no Artigo 4º da Lei Municipal 4.842/1992, não o pediu, pois não há essa necessidade. O IPLAN, no cumprimento de suas funções de zelar pela qualidade urbana e pelas relações de vizinhança, faz bem em exigir tais esclarecimentos e propor o debate. Se os responsáveis pela aprovação do EIV entenderem que é importante a criação de um corredor junto aos Lotes 038 e 039 até a Rua T (linha em vermelho na figura abaixo), dotando a Área Verde em questão de uma fachada para rua pública, esse ajuste no projeto poderá ser feito. O importante é impedir a ocupação irregular da área destinada ao “respiro do rio”, mantendo a continuidade das áreas livres desde o Recanto Brasil até as Áreas Verdes destinadas ao lazer.



Sem mais para o momento, apresentamos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

RT11EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.