

Ofício nº 010/2022

Ponta Grossa, 16 de setembro de 2022.

Ao

**INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA - IPLAN**  
**Comissão de Análise do EIV**

Av. Visconde de Taunay, nº 950.

Ponta Grossa / PR

**A/C.: Sr. John Lenon Góes**

Assunto: Apresentação das informações solicitadas **no Parecer Técnico Preliminar – EIV/RIVI.**  
**Empreendimento: Condomínio Residencial Solare Uvaranas**

Referência: **Protocolo nº 16/2021.**

**Processo nº 20659/2021.**

**Parecer Técnico Preliminar – EIV/RIVI – 12/12/2021.**

Prezados membros da Comissão de Análise do EIV,

**PHILUS ENGENHARIA LTDA**, (doravante “**Philus**”) pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 81.082.679/0001-07, com sede à Rua Arquiteto Nicolau Ferigotti, nº 300, bairro Uvaranas, cidade e comarca de Ponta Grossa, Estado do Paraná; apresentou à **PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA** (doravante “**PMPG**”) e ao **INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA** (doravante “**IPLAN**”), o Estudo de Impacto de Vizinhança (doravante “**EIV**”) do empreendimento denominado “**Condomínio Residencial Solare Uvaranas**”, sob **protocolo de nº 16/2021** e que gerou o **Processo nº 20659/2021**.

O referido empreendimento consiste em um condomínio vertical com uso prioritário residencial, composto de 04 (quatro) torres de 06 (seis) pavimentos e subsolo, totalizando 240 unidades residenciais e 244 vagas de garagem. O empreendimento contará, ainda, com salão de festas, espaço gourmet, quiosque com churrasqueiras, sala para coworking, sala para pet coworking, pet space, espaço para lavar veículos, parquinho, quadra poliesportiva, salas de reuniões, salão de jogos, bicicletários, academia ao ar livre, pista de caminhada, praça com espaço zen e jardins.

O EIV do empreendimento foi avaliado pela **Comissão de Análise de EIV do IPLAN**, que emitiu **Parecer Técnico Preliminar, em documento datado de 12/12/2021**, relatando a análise prévia do estudo e dispondo que, para sua aprovação, torna-se necessário: **a)** Corrigir a indicação do Norte no mapa da página 93, que está com indicação errada; **b)** Verificar a área embaixo da churrasqueira e Corte BB em relação aos níveis; **c)** Indicar em planta onde se dará o acesso às vagas de estacionamento das torres 3 e 4; **d)** Indicar a localização das vagas 242 a 244; **e)** Reajustar as calçadas externas para, no mínimo, 2,50m de largura; **f)** Atender a Lei nº 6.329/99 do zoneamento, uso e ocupação do solo do município de Ponta Grossa quanto a taxa de permeabilidade do terreno e afastamento mínimo de todas as divisas dos lotes para edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos, observando o cálculo dado pela fórmula indicada; **g)** Apresentar projetos de muros de forma a possibilitar abertura visual entre o condomínio e entorno com o intuito de evitar a segregação social e urbana; e **h)** Atender ao art. 08 e 09, inciso VI, do Decreto nº 14.635/18, propondo medidas mitigadoras ou compensatórias para todos os impactos gerados pelo empreendimento.

Assim, considerando os apontamentos feitos pela Comissão de Análise do EIV, a **Philus** apresenta sua **manifestação demonstrando ter realizado os ajustes necessários ao projeto para atender à necessidade do município**, bem como realizando outros apontamentos e esclarecimentos acerca de algumas solicitações feitas, conforme segue.

**A) VERIFICAR E CORRIGIR INDICAÇÃO DO NORTE NO MAPA DA PÁGINA 93, ESTÁ COM INDICAÇÕES ERRADAS.**

A **Philus** informa que já procedeu com a correção solicitada, conforme EIV publicado no site do IPLAN.

**B) VERIFICAR ÁREA EMBAIXO DA CHURRASQUEIRA E CORTE BB EM RELAÇÃO AOS NÍVEIS.**

A **Philus** informa que já procedeu com a correção solicitada, conforme Planta 01 em anexo.

**C) INDICAR EM PLANTA ONDE SE DARÁ O ACESSO ÀS VAGAS DE ESTACIONAMENTO DAS TORRES 3 e 4.**

A **Philus** apresenta, em anexo, a Planta 02 com o sistema viário interno do empreendimento.

**D) INDICAR A LOCALIZAÇÃO DAS VAGAS 242 a 244.**

A **Philus** apresenta, em anexo, a Planta 02 com a indicação das vagas de estacionamento 242 a 244, localizadas próximas à guarita, as quais serão vagas utilizadas por visitantes e/ou prestadores de serviços.

**E) REAJUSTAR CALÇADAS EXTERNAS PARA NO MÍNIMO 2,50m DE LARGURA.**

A **Philus** esclarece que é possível atender à solicitação na quase totalidade do perímetro. Entretanto, em reduzido trecho próximo à esquina entre a Alameda Nabuco de Araújo e Rua Teixeira Mendes, no qual a Alameda Nabuco de Araújo não é perpendicular ao alinhamento predial, esta largura de 2,50m não poderá ser atendida.

O projeto foi revisado, e o alinhamento predial foi alterado neste trecho, recuando-se o muro para o interior do terreno no máximo que foi possível para não interferir no sistema viário interno, e com vistas a não deixar de atender outras medidas da Lei 6.329/99 do zoneamento, como o distanciamento entre a edificação e a divisa. Entretanto, atenderá em todo local que for possível conforme Planta 03 e Planta 04 anexas.

**F) ATENDER LEI N° 6.329/99 DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA QUANTO A TAXA DE PERMEABILIDADE DO TERRENO E AFASTAMENTOS MÍNIMOS DE TODAS AS DIVISAS DOS LOTES PARA EDIFÍCIOS COM MAIS DE 4 PAVIMENTOS, OBSERVANDO O CÁLCULO DADO PELA FÓRMULA:  $A=1,50+0,20(N-4)$ .**

Em relação a solicitação de atendimento da Lei n° 6.329/99 na observância do cálculo dado pela fórmula  $A=1,50+0,20(N-4)$ , a **Philus** esclarece que a menor distância projetada entre as edificações com mais de 4 pavimentos e as divisas dos lotes é de 2,50m, e o cálculo do distanciamento mínimo é de  $A=1,50+0,20(7-4) = 2,10$  m, já considerando N = 7 pavimentos (6 pavimentos de apartamentos + subsolo com garagens).

**G) DEVEM-SE APRESENTAR PROJETOS DE MUROS DE FORMA QUE POSSIBILITE ABERTURA VISUAL ENTRE O CONDOMÍNIO E ENTORNO COM O INTUITO DE**

**EVITAR A SEGREGAÇÃO SOCIAL E URBANA. AS DIVIDAS EXTERNAS PODERÃO SER CERCADAS POR MUROS ATÉ O LIMITE DE 50% DAS TESTADAS VOLTADAS PARA AS VIAS PÚBLICAS. A OUTRA METADE DEVERÁ SER FECHADA POR TIJOLOS VAZADOS, GRADIL, COBOGÓ OU ELEMENTO EQUIVALENTE.**

A **Philus** apresenta na Planta 02 anexa, os locais onde serão construídos muros com a abertura visual entre o condomínio e entorno, visando evitar segregação social e urbana, conforme solicitado.

**H) ATENDER O ART. 08 E O ART. 09 INCISO VI, DO DECRETO N° 14.635 DE 2018, PROPONDO MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS PARA TODOS OS IMPACTOS GERADOS PELO EMPREENDIMENTO. OBSERVAR OS ART. 11, 13, 17 DO MESMO DECRETO QUE DETERMINAM QUE AS MEDIDAS DEVAM ESTAR NO RAIOS DE INFLUÊNCIA DIRETA E/OU INDIRETA E DEVEM TER RELAÇÃO COM OS DANOS CAUSADOS PELO EMPREENDIMENTO.**

Em relação à solicitação de atendimento ao Decreto n° 14.635/18, com proposta de medidas mitigadoras ou compensatórias para todos os impactos gerados pelo empreendimento, a **Philus** esclarece que atenderá o art. 08 e o art. 09 inciso VI, do decreto n° 14635 de 2018, propondo medidas mitigadoras ou compensatórias para todos os impactos gerados pelo empreendimento. Assim como os art. 11, 13, 17 do mesmo decreto que determinam que as medidas devam estar no raio de influência direta e/ou indireta e devem ter relação com os danos causados pelo empreendimento.

Como **medidas mitigadoras**, propõe-se:

- a) FAIXA ELEVADA PARA PEDESTRES: Instalação de faixa elevada entre o empreendimento e o ponto de ônibus em frente ao empreendimento, na Alameda Nabuco de Araújo;
- b) 10 NOVAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO: Recuo do passeio, pavimentação da área recuada com instalação de meio fio em todo o trecho, e sinalização vertical e horizontal, dos mesmos, ajuste para disponibilização de 10 (dez) vagas de estacionamento de veículos, na Rua Teixeira Mendes, a serem utilizadas por visitantes, prestadores de serviço, e usuários em geral;

- c) SINALIZAÇÃO VERTICAL E HORIZONTAL DO ACESSO: Instalação de sinalização vertical e horizontal necessária ao alerta dos motoristas para o acesso ao empreendimento, redução de velocidade, e sentido de direção com vistas a acessar o empreendimento;

Como **medida compensatória**, propõe-se:


- d) ROTATÓRIA em 2 vias: a ser implantada na Avenida General Carlos Cavalcanti x Alameda Nabuco de Araújo, completamente pavimentada (inclusive no seu núcleo), sem meio fio entre o núcleo e a via interna (guia rebaixada), visto que no local há circulação de composições dos tipos “bitrem”, “rodotrem”, “romeu e julieta”, “vanderléia” e outras que não conseguiriam realizar a conversão utilizando somente as vias no entorno do núcleo;
- Projeto de engenharia: a ser realizado pela PHILUS;
  - Desapropriação de imóveis, que possibilitem a construção da rotatória com 02 vias: a ser realizada pela Prefeitura Municipal de Ponta Grossa;
  - Execução da rotatória: a ser realizada pela PHILUS.

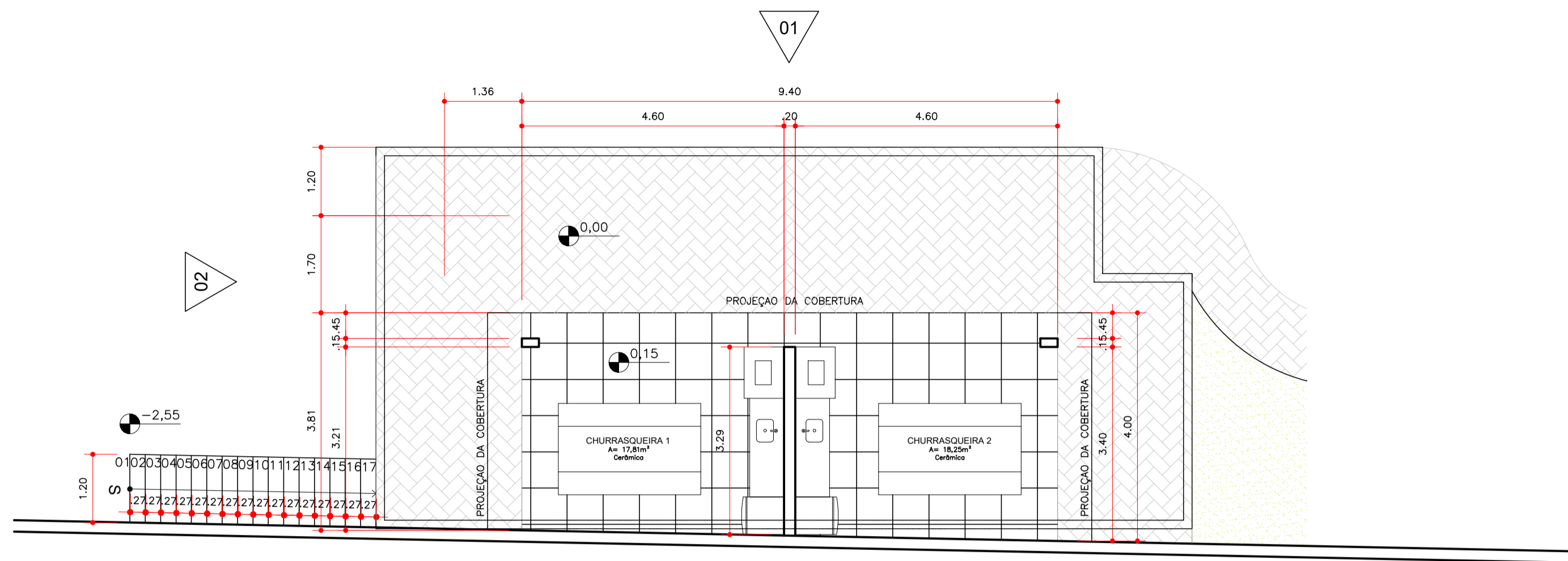
Assim, feitos os esclarecimentos necessários, bem como ajustados os pontos incontroversos, a **Philus** requer que os **documentos sejam novamente remetidos a Comissão de Análise do EIV para apreciação, sequência e aprovação.**

Sendo o que tinha para o momento, coloca-se à disposição para eventuais esclarecimentos e renova votos de estima e consideração.

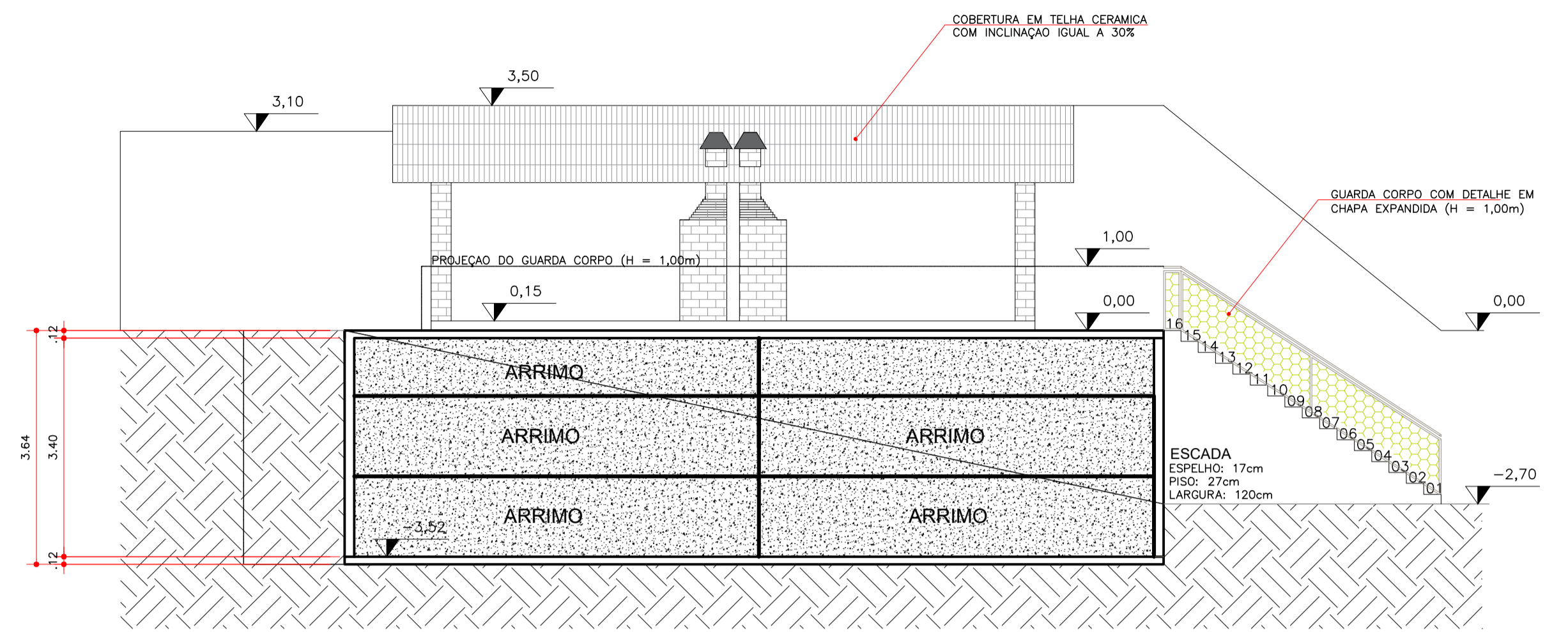
Atenciosamente,

---

  
**PHILUS ENGENHARIA LTDA**  
Marcus Vinicius Nadal Borsato  
Eng. Eletricista e Civil  
CRE/PR 20.104-D

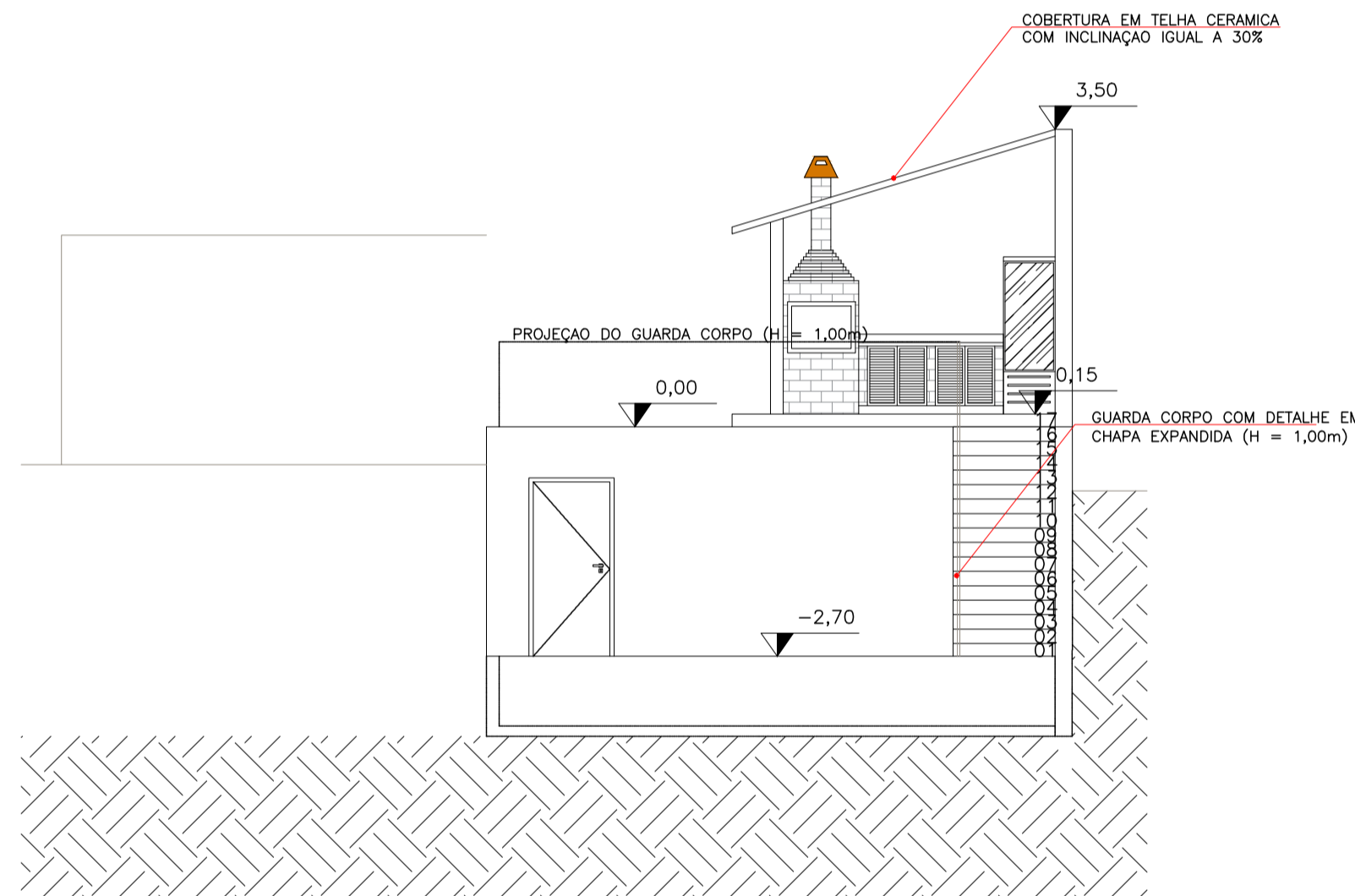


**PLANTA BAIXA - CHURRASQUEIRA**  
ESCALA: 1/75

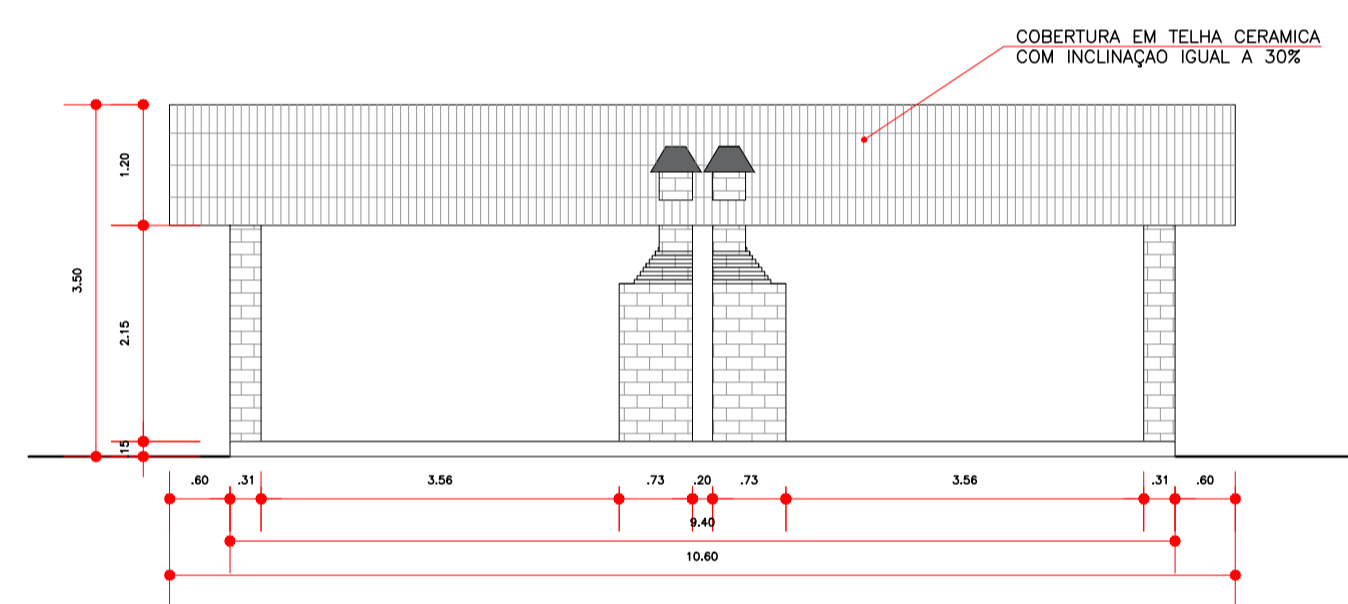


**ELEVAÇÃO 01 - FRONTAL**  
ESCALA: 1/75

**ELEVAÇÃO 02 - LATERAL ESQUERDA**  
ESCALA: 1/75



**ELEVAÇÃO 02 - LATERAL ESQUERDA**  
ESCALA: 1/75



**VISTA FRONTAL - CHURRASQUEIRA**  
ESCALA: 1/75

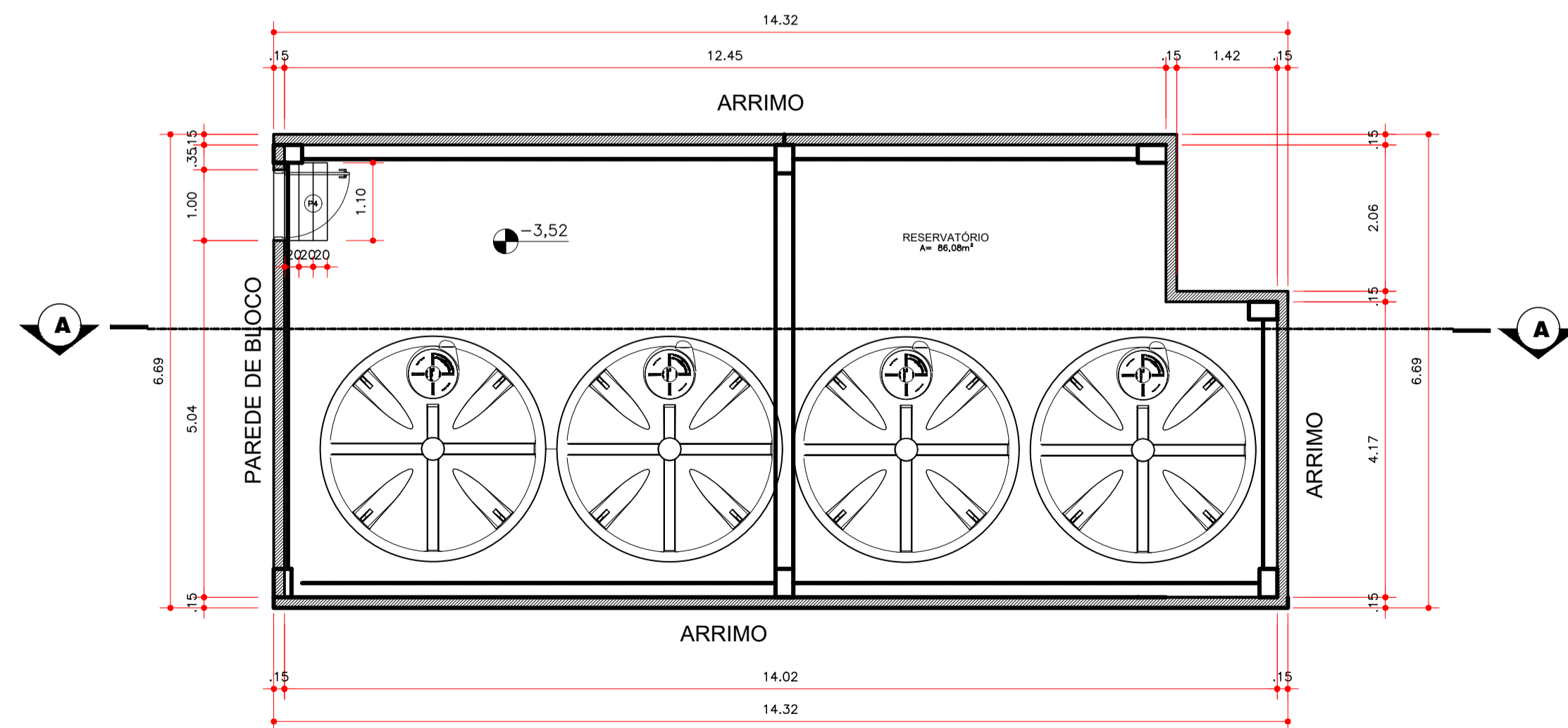
**ESQUADRIAS**

PORTAS					
código	dimensão	peitoril	quantid.	tipo	material
P1	70x210	-	-	veneziana	aço/vidro
P2	70x210	-	-	abrir	madeira
P3	80x210	-	-	abrir	madeira
P4	90x210	-	01	abrir	madeira
P5	185x210	-	-	correr	vidro
P6	90x210	-	-	correr	madeira
P7	490x210	-	-	correr 5f.	vidro
P8	300x210	-	-	correr 4f.	vidro
P9	390x210	-	-	correr 4f.	vidro
P10	70x210	-	-	veneziana	aço
P11	60x60	-	-	abrir	aço
P12	60x210	-	-	abrir	madeira

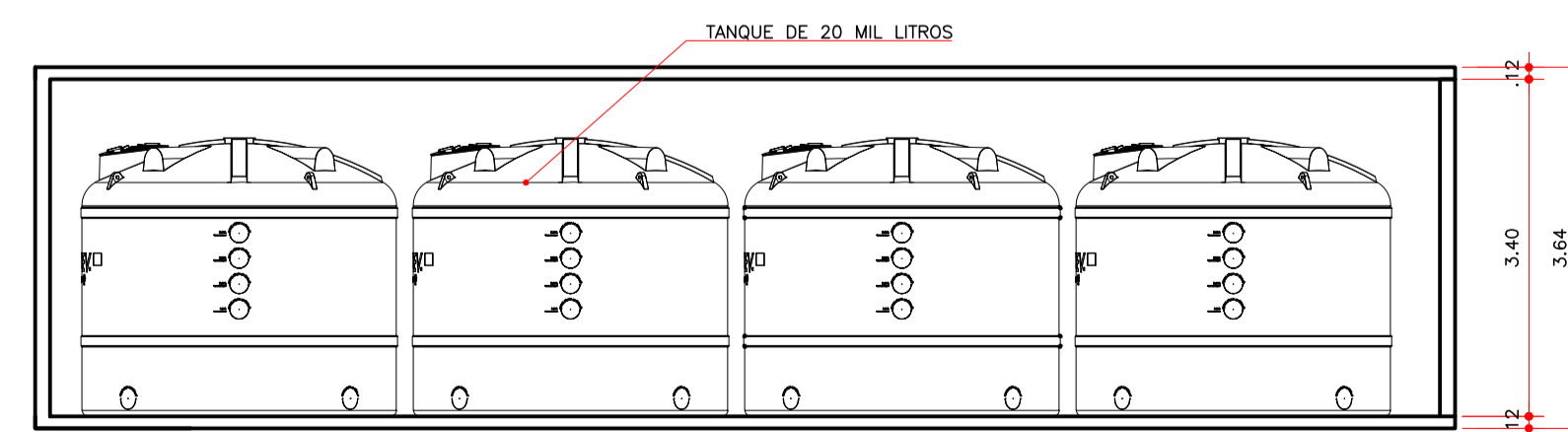
**JANELAS**

código	dimensão	peitoril	quantid.	tipo	material
J1	50x40	170	-	maxim ar	alumínio
J2	120x100	110	-	correr 2f.	alumínio
J3	80x110	130	-	basculante	alumínio
J4	270x135	75	-	correr 4f.	alumínio
J5	290x210	90	-	fixa	alumínio
J6	195x210	90	-	correr 2f.	alumínio
J7	260x60	150	-	correr 4f.	alumínio
J8	150x60	150	-	veneziana	alumínio
J9	40x80	120	-	maxim ar	alumínio

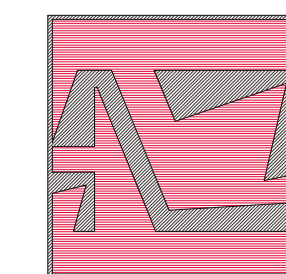
- Medidas expressas em centímetros



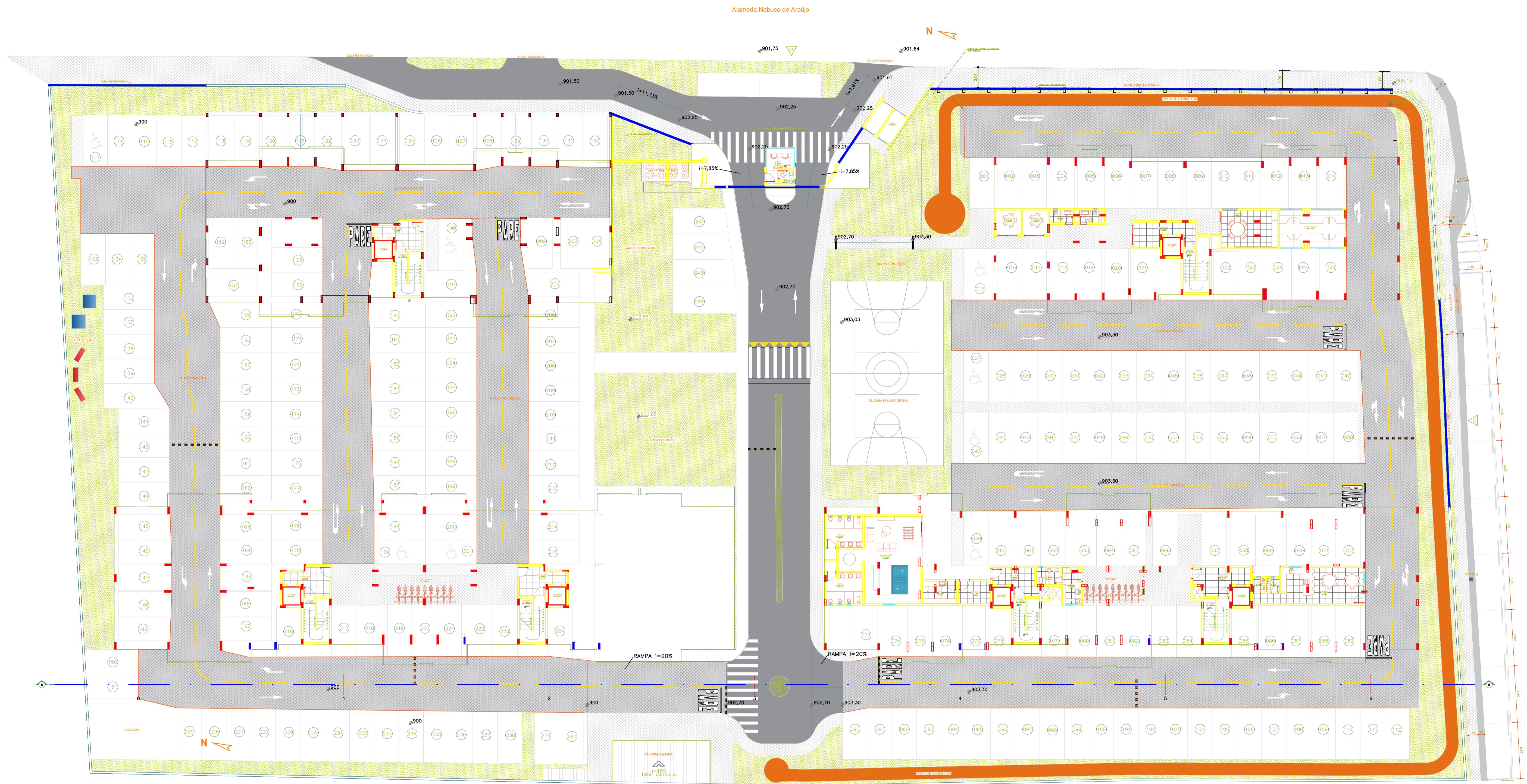
**PLANTA BAIXA - RESERVATÓRIO**  
ESCALA: 1/75



**CORTE AA**  
ESCALA: 1/75

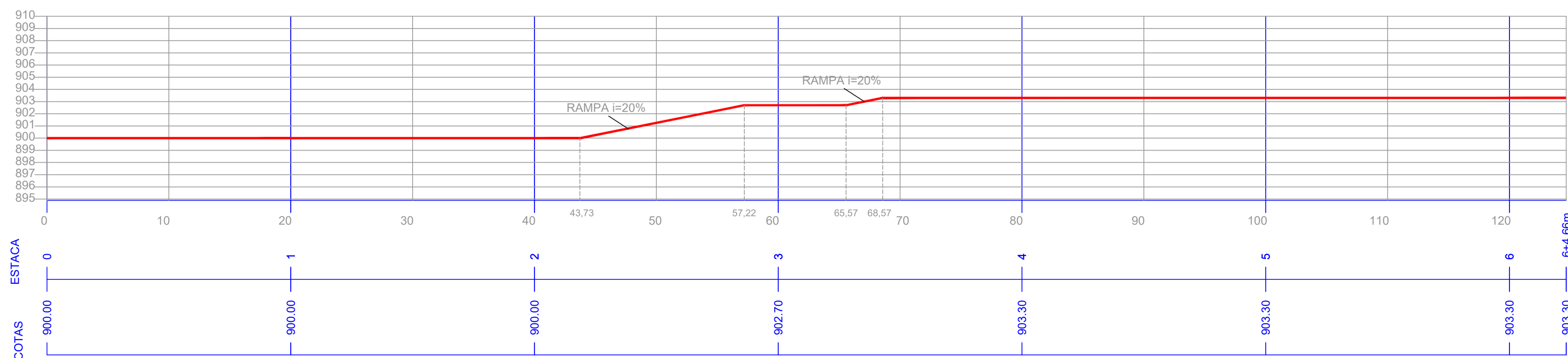


ASSUNTO	<b>PROJETO ARQUITETÔNICO</b>		LOCAL:
OBRA	<b>PHILUS E1</b>		DATA: MAIO/2021
CONTEÚDO	<b>CHURRASQUEIRA / RESERVATÓRIO</b>	ESCALA: INDICADA	FOLHA:
AUTORIA	<b>ANDRE LUIZ SCHMANECH TRAMONTIN</b> CAU: 125379-4		<b>14</b>
Rua Nereu de Melo, 58, 215-A - Uruguaiana, RS FONE: (41) 9 9925-0019 e-mail: atarquituracentros@gmail.com			



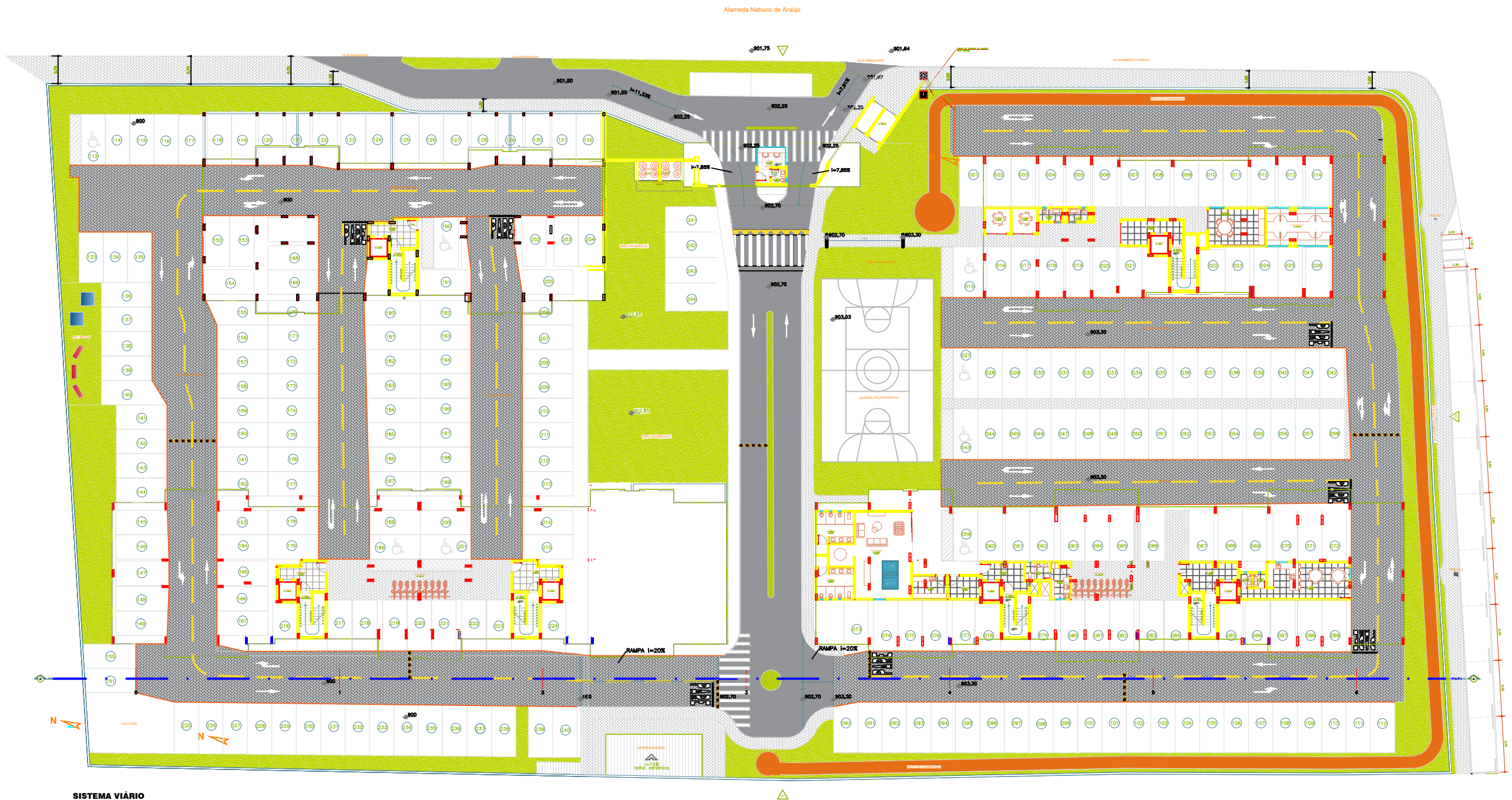
**SISTEMA VIÁRIO**  
ESCALA 1:200

**PERFIL LONGITUDINAL**  
ESCALA 1:250



- LEGENDA**
- Muro com Transparência
  - Faixa de Serviço
  - Faixa Livre

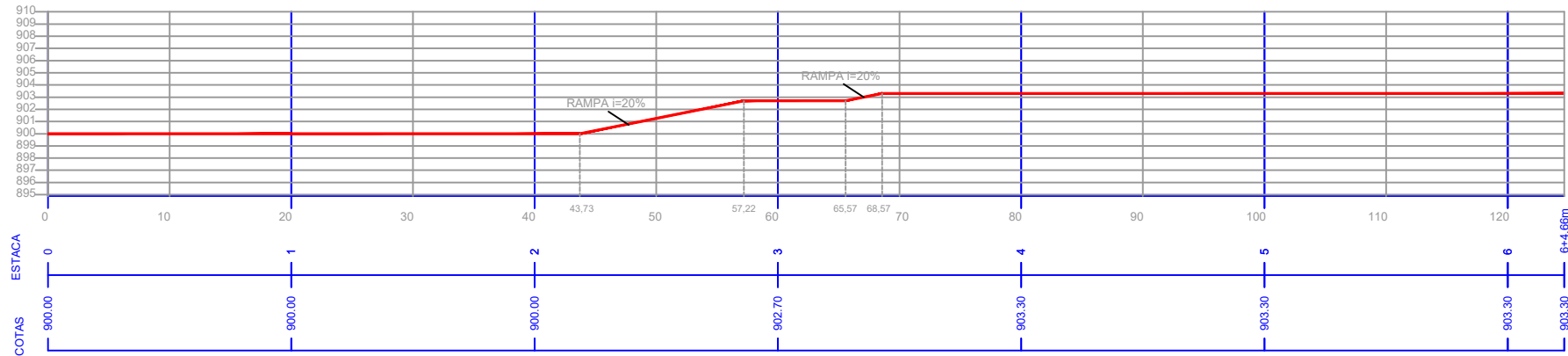
01	EMIÇÃO INICIAL	RAFAEL SILVA	-	29/10/2021
REVISÃO	MOTIVO DA ALTERAÇÃO	AUTOR	APROVADOR	DATA
<b>PHILUS ENGENHARIA LTDA</b>				<b>PHILUS</b> CONSTRUTORA
TÍTULO: EMPREENDIMENTO E1 (CONDOMÍNIO SOLARE UVARANAS) - SISTEMA VIÁRIO				
RESP. TÉCNICO: ENG. CIVIL MARCUS VINÍCIUS NADAL BORSATO CREA PR-20.104/D				DES.: SISTEMA VIÁRIO
DESENHO: THAMIRES PRADO				ESCALA: INDICADA
				FOLHA <b>1/2</b>



**SISTEMA VIÁRIO**

**PERFIL LONGITUDINAL**

ESCALA: 1:200



01	EMISSÃO INICIAL	RAFAEL SILVA	-	29/10/2021
REVISÃO	MOTIVO DA ALTERAÇÃO	AUTOR	APROVADOR	DATA
<b>PHILUS ENGENHARIA LTDA</b>				<b>PHILUS</b> ENGENHARIA
TÍTULO: EMPREENDIMENTO E1 (CONDOMÍNIO SOLARE UVARANAS) - SISTEMA VIÁRIO				
RESP. TÉCNICO: ENG. CIVIL MARCUS VINÍCIUS NADAL BORSATO CREA PR-20.104/D				DES: SISTEMA VIÁRIO
DESENHO: THAMIRES PRADO			ESCALA: INDICADA	FOLHA 1/2