

Ofício nº 001/2022

Ponta Grossa, 06 de janeiro de 2022.

Ao

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO**

**Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento**

Av. Visconde de Taunay, nº 950, Ronda

Ponta Grossa / PR

**A/C.: Orlando Sérgio Henneberg – Diretor do Departamento de Urbanismo.**

**Assunto: Manifestação - Solicitações do Parecer Técnico Final – EIV/RIVI do IPLAN.**

Referência: **Protocolo nº 15/2020.**

**Processo nº 1695417/2020.**

**Parecer Técnico Preliminar – EIV/RIVI – 13/04/2021.**

**Parecer Técnico Preliminar Complementar – EIV/RIVI – 29/09/2021.**

**Protocolo Online nº 45017/2021 – Manifestação Inicial.**

**Parecer Técnico Final – EIV/RIVI – 08/12/2021.**

Prezado Sr. Orlando Henneberg,

**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**”), em 08/12/2020, o Estudo de Impacto de Vizinhança (doravante “**EIV**”) do empreendimento denominado “**Superquadra Central**”, sob protocolo de nº 15/2020 e que gerou o **Processo de nº 1695417/2020**.

Seguindo os trâmites administrativos, em primeiro momento realizou-se a análise do EIV pela **Comissão de Análise de EIV do IPLAN**, que emitiu o **Parecer Técnico Preliminar**, em 13/04/2021, com suas considerações iniciais para aprovação do Estudo. Os ajustes solicitados pela Comissão foram prontamente atendidos pela **Philus** e o EIV atualizado apresentado à Comissão em 02/06/2021 para nova apreciação.

Na sequência, o empreendimento foi formalmente apresentado ao **Conselho Deliberativo do IPLAN** para análise e aprovação. Realizada a reunião ordinária do Conselho, fora emitido o **Parecer Técnico Preliminar Complementar**, em 29/09/2021, requerendo novos ajustes no projeto do empreendimento.

Após tratativas e esclarecimentos junto ao Conselho, a **Philus** realizou os ajustes solicitados no projeto e EIV do empreendimento, manifestando formalmente suas considerações através dos Ofícios Principal e Complementar nº 020/2021, datados de 26/11/2021 e 30/11/2021, respectivamente, buscando, assim, atender as necessidades do Município e as exigências do Conselho.

Por fim, após nova apreciação pelo Conselho Deliberativo, fora emitido o **Parecer Técnico Final – EIV/RIVI**, datado de 08/12/2021, que elencou as condicionantes necessárias para aprovação do EIV e emissão do Alvará de Construção e Habite-se do empreendimento.

Na primeira etapa das condicionantes, o Conselho solicitou à **Philus** a “*apresentação do projeto final do empreendimento para carimbo do EIV*” e posterior emissão do Termo de Compromisso junto a **PMPG**, através do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa.

Assim, face a solicitação mencionada, a **Philus** utiliza-se do presente a fim de requer formalmente o **prazo de 15 (quinze) dias corridos** para apresentar o **projeto do empreendimento já com as modificações pactuadas no Parecer Técnico Final** e, **consequentemente, no Termo de Compromisso a ser firmado**.

Aproveita a oportunidade para esclarecer que as divisões internas das edificações que compõe o empreendimento Superquadra Central, bem como detalhes da subdivisão interna e de aberturas de iluminação e ventilação, serão definidos após concluídos todos os estudos do empreendimento, ressalvado o seguinte:

- 1) **Arquitetura do Aeroporto Urbano:** as características da: (i) infraestrutura para Terminal de Passageiros; (ii) pontos de pouso e decolagem de Veículos de Pouso e Decolagem Vertical Elétricos (eVTOL); (iii) Pista de Taxi para eVTOL; e (iv) Terminais de Embarque e Desembarque; aguardam o resultado dos estudos que estão sendo realizados pelo Grupo de Trabalho da ANAC, instituído através da Portaria nº 4.917, de 30 de abril de 2021, que está identificando possíveis intervenções regulatórias relacionadas à infraestrutura aeroportuária necessária para a operação segura de eVTOLs;
- 2) **Arquitetura interna dos apartamentos da Torre Residencial:** poderá sofrer alterações quando da elaboração do projeto estrutural, para fazer frente às

exigências estruturais da torre residencial que terá 204 metros de altura, incluindo:

- (i) possível espessamento de paredes internas e externas para acomodar os pilares;
  - (ii) alteração de posição e geometria de pilares;
- 3) Arquitetura interna de cada pavimento da **Torre Comercial**: Apenas as escadas e elevadores estão em posição fixa, imutável, conforme apresentado no projeto. Seguindo tendência mundial para torres comerciais multiuso, os pavimentos são totalmente flexíveis, com piso e forro falsos, que possibilitarão instalação de sanitários, copas e outras atividades, em qualquer posição, em cada pavimento. Desta forma, a divisão interna de cada pavimento será alterada ao longo da vida útil da edificação, para cada diferente ocupação e/ou ocupante;
- 4) Arquitetura interna do **Centro Comercial**: Será realizada nova *avaliação vocacional* dos três pavimentos do Centro Comercial, após o encerramento da pandemia de COVID-19, visto que o estudo inicial, que resultou no MIX de ocupação considerado, foi realizada antes do surgimento da doença. É esperado que haja alteração na *avaliação vocacional / MIX de Ocupação* (tipos de atividades que ocuparão o Centro Comercial, bem como o tamanho estimado e quantidades de cada tipo), em decorrência de novos valores e hábitos (mudança cultural).

Assim, a **Philus** destaca que no projeto apresentado estão definidos todos os pontos relevantes ao **IPLAN**, tais como:

- 1) CENTRO COMERCIAL: (i) localização e quantidade de sanitários de uso coletivo; (ii) escadas e elevadores, inclusive entre diferentes pavimentos; (iii) acessos para pedestres; (iv) áreas fixas destinadas para preparo de alimentos na praça de alimentação;
- 2) EDIFICIO RESIDENCIAL: (i) arquitetura básica dos apartamentos; (ii) escadas e elevadores; (iii) acessos para pedestres e veículos;
- 3) EDIFICAÇÃO GERAL: (i) elevadores para ligação entre estacionamentos, Centro Comercial, Torre Comercial e Aeroporto Urbano; (ii) acessos para veículos; (iii) acessos para pedestres pelas ruas internas; (iv) integração com o bosque; (v) ruas

internas; (vi) Alargamento da Rua Ermelino de Leão (largura entre alinhamentos prediais com 18m) no trecho compreendido entre a Rua Operários e a Rua Maria Rita Perpétuo da Cruz;

Feitas as considerações necessárias, a **Philus** aguarda a concessão do prazo de 15 (quinze) dias corridos para apresentação do projeto do empreendimento com os ajustes pactuados, visando a posterior celebração do Termo de Compromisso junto a PMPG.

Certa de vossa compreensão, coloca-se à disposição para eventuais esclarecimentos e renova votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

---

**PHILUS ENGENHARIA LTDA**