

Ponta Grossa, 10 de fevereiro de 2022.

**PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - EIV/RIVI**  
**Protocolo 01/2023**  
**Processo 57015/2022**  
**Proponente: Construtora Bazzi Ltda.**  
**Empreendimento: Edifício Dom Geraldo**  
**Endereço: Av. Bispo Dom Geraldo de Pellanda, 18 - Uvaranas**

Em análise do Estudo de Impacto de Vizinhança protocolado, seguem as seguintes considerações da Comissão de Análise do EIV:

#### **Descrição do empreendimento**

O empreendimento, a ser implantado em terreno de 1.422,10m<sup>2</sup>, consiste em um condomínio vertical de uso residencial. Trata-se de uma torre de 22 pavimentos mais 02 subsolos contando com 68 unidades residenciais, 2 unidades comerciais e 137 vagas de garagem, totalizando 14.056,68m<sup>2</sup> de área construída.

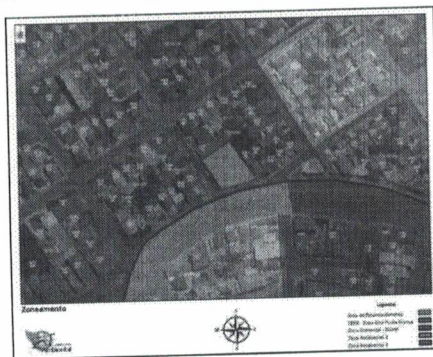
O acesso de pedestre e de veículos se dará pela Avenida Bispo Dom Geraldo de Pellanda.

#### **Adensamento Populacional**

Durante o período de ocupação, possuirá população estimada de 231 habitantes, considerando 3,27 habitantes por domicílio.

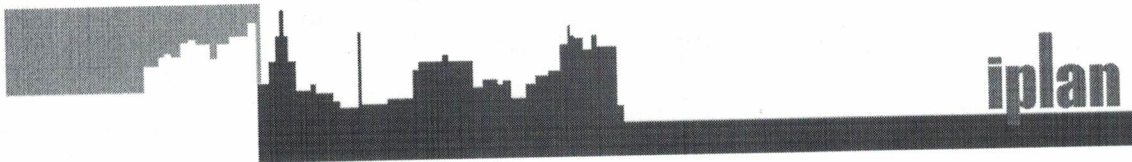
#### **Uso e Ocupação do Solo**

A área do empreendimento está localizada dentro do perímetro urbano do município de Ponta Grossa e inserido na Zona Comercial (ZCOM), conforme imagem:



O projeto está de acordo com a legislação vigente de uso e ocupação do solo, com os seguintes parâmetros:

- Taxa de Ocupação: 82,45% (base)/ 39,92%(torre)
- Coeficiente de Aproveitamento: 6,11;
- Área Construída: 14.879,87 m<sup>2</sup>
- Altura da base: Dom Geraldo de Pellanda- 11,08m



Rua Engenheiro Rebolças- 15,53m

### **Equipamentos Urbanos e Comunitários**

Quanto as cartas de viabilidade apresentadas no estudo, observam-se as seguintes considerações:

**COPEL:** afirma haver viabilidade;

**SANEPAR:** afirma haver viabilidade;

**RESÍDUOS SÓLIDOS:** afirma haver viabilidade;

**SMCSP:** afirma haver viabilidade para fornecer transporte coletivo e acessos ao empreendimento;

**SME:** solicita como medida a reforma e ampliação da cozinha e refeitório da Escola Minervina França;

**FMS:** informa que a UBS Abraão Federmann não consegue atender a demanda gerada, solicita como medida compensatória a doação de computadores para esta UBS.

### **Geração de Tráfego**

Foi apresentada a contagem de tráfego, porém no EIV não foi dimensionado o impacto gerado pelo empreendimento nas vias do entorno.

O empreendimento conta com apenas um acesso de veículo, ou seja, os 137 veículos terão a entrada e saída pela Avenida Bispo Dom Geraldo de Pellanda, acarretando grande impacto.

Como medida mitigadora ao impacto gerado, será implantado área de embarque desembarque de passageiros (Porte Cochère).

### **Área de Interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental**

Os bens de patrimônio imobiliário mais próximos, dentro dos limites da área de influência direta, é a Casa Casemiro localizada a 175,0m do empreendimento, Igreja Imaculada Conceição, 220,0m do empreendimento e a chamada Multinoivas distante 438 metros do empreendimento.

O impacto a ser gerado a estes bens está relacionado ao sombreamento do empreendimento, porém não será impacto constante.

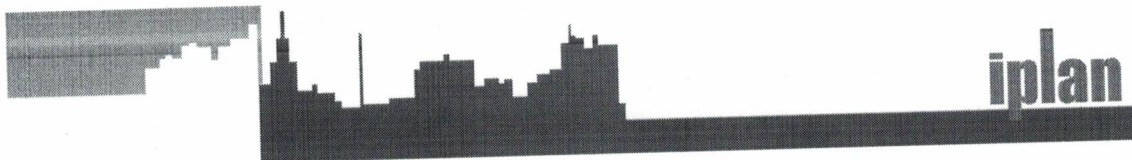
### **Valorização Imobiliária**

A implantação do novo empreendimento pode aumentar a demanda por comércio e serviços, haverá também a valorização dos imóveis no entorno. Em contra partida, os imóvel vizinhos diretos serão impactados com a falta de ventilação e iluminação.

### **Ventilação e iluminação**

O sombreamento é um processo inerente à verticalização. O maior impacto será no período do inverno, onde a sombra se projetará desde a Rua Catão Monclaro pela manhã até a Rua Henrique Dias, distante 200,0m dos limites do empreendimento.





Quanto a ventilação, o maior impacto será dar sobre os vizinhos diretos do empreendimento, que causará o chamado "efeito barra" no ventos.

### **Aspectos Ambientais**

O maior impacto será com relação a impermeabilização do terreno, que será de 100%, porém o empreendimento conta com cisterna para armazenamento das águas da chuva. O EIV apresenta a Licença Ambiental prévia.

### **Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor**

Porte Cochère para embarque e desembarque de passageiros.

### **Considerações sobre o relatório**

Para o encaminhamento do processo para posterior aprovação, se faz necessário apresentar as seguintes complementações para este Estudo de Impacto de Vizinhança:

- Com base na contagem de tráfego realizada, calcular o impacto gerado nas vias do entorno. Deverá mencionar a metodologia utilizada;
- Adequar o projeto de acesso ao empreendimento, de forma que o acesso de veículos dos moradores se dê pela Rua Engenheiro Rebolças e a Avenida Dom Geraldo de Pellanda seja destinada apenas para saída dos moradores e embarque e desembarque;
- Prever, em projeto, 5% das vagas do empreendimento destinadas a visitantes, o empreendimento já conta com 2 vagas na entrada do porte-couchere.

## **INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA – IPLAN**

TITULAR: John Goes

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – SMP**

TITULAR: Orlando Jorge de Almeida Spartalis

**AUTARQUIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE – AMTT**

SUPLENTE: Juarez Alves

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

SUPLENTE: Isabel Meister