

Ponta Grossa, 03 de março de 2022.

**PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - EIV/RIVI**

**Protocolo 24/2021**

**Processo 44768/2021**

**Proponente: SKYE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**Empreendimento: Condomínio Skye Laguna Park**

**Endereço: Rua José Rüter Teixeira, s/n – Jardim Maracanã, bairro Contorno**

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

**Descrição do empreendimento**

O empreendimento Condomínio Skye Laguna Park, a ser implantado em terreno de 42.335,80m<sup>2</sup>, consiste em um condomínio horizontal residencial. Trata-se de 106 lotes residenciais com áreas que variam de 200m<sup>2</sup> a 327,19m<sup>2</sup>, seis vias internas, 106 vagas de garagem estimadas e mais 15 vagas de garagem para visitantes. O empreendimento ainda contará com portaria, salão de festas, pet space, parquinho, quadra esportiva, pista de caminhada, lago artificial e jardins.

O acesso de pedestre e de veículos se dará pela Rua José Rüter Teixeira.

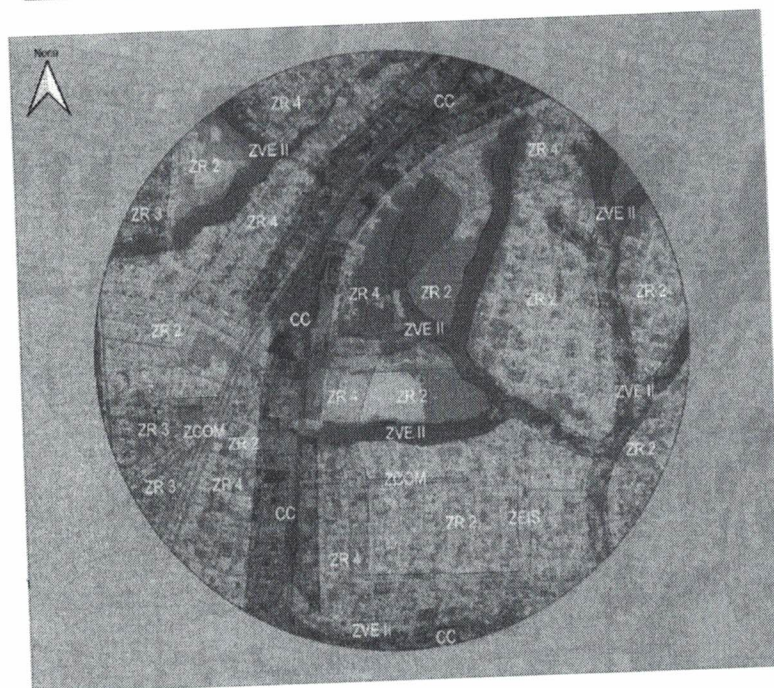
**Adensamento Populacional**

Durante o período de ocupação, possuirá população estimada de 361 novos habitantes, considerando uma média de 3,4 habitantes por domicílio, apresentando um aumento populacional de aproximadamente 1,27% no bairro e 63,11% no setor censitário que a área do empreendimento está inserida.

**Uso e Ocupação do Solo**

A área do empreendimento está localizada dentro do perímetro urbano do município de Ponta Grossa e inserida na Zona Residencial 2 (ZR2), Zona Residencial 4 (ZR4) e Zona Verde Especial II (ZVEII), sendo adotado os parâmetros da ZR2. O empreendimento apresenta anuência ambiental quanto ao uso e ocupação do solo.

O empreendimento futuro está legalmente de acordo com os padrões urbanísticos do zoneamento em que está inserido (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos frontais e laterais, altura máxima dos pavimentos e taxa de permeabilidade).



### Equipamentos Urbanos e Comunitários

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

**COPEL:** afirma haver viabilidade;

**SANEPAR:** será necessário executar ampliação de rede de abastecimento de água em tubulação de polietileno de alta densidade PEAD DE90mm em uma extensão de aproximadamente 200 metros, partindo da Avenida Presidente Kennedy, seguindo pela Rua José Ruyter Teixeira até a entrada do empreendimento. Poderá também ser necessária instalação de válvula redutora de pressão (VRP) em zonas com maiores declividades.

Para a rede de esgotamento sanitário afirma haver viabilidade com destinação à ETE Ronda contanto que seja feita a interligação no poço de visita do emissário de esgotamento sanitário em PVC DN150mm que passa ao lado do empreendimento.

**RESÍDUOS SÓLIDOS:** afirma haver viabilidade;

**AMTT:** Afirma haver viabilidade.

**EDUCAÇÃO:** Sugere como medida mitigadora a ampliação e reforma da Escola Municipal Prof.<sup>a</sup> Haydeê Ferreira de Oliveira.

**SAÚDE:** Para atendimento da demanda na UBS próxima seria necessário aumento da equipe, contudo os Hospitais Públicos Dr. Amadeu Puppi e Hospital da Criança, juntamente com o UPA Santa Paula poderão atender casos de urgência e emergência do futuro empreendimento.

### Geração de Tráfego

O empreendimento futuro contará com 121 vagas, sendo 106 estimadas para cada lote e 15 para visitantes, e um aumento de fluxo diário de aproximadamente 333 pessoas. Conforme analisado o empreendimento não se caracteriza em um polo gerador de tráfego, e não deve apresentar congestionamento em sua via de acesso (Rua José Ruyter Teixeira) pois essa apresenta



um trecho de aproximadamente 115 metros da portaria do empreendimento até o acesso com a Rua Fontoíno Xavier D. Magalhães e esquina com Rua José Lins do Rego, vias que apresentarão maior congestionamento.

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

Os bens de patrimônio cultural mais próximo no entorno do empreendimento são três edificações do Inventariado Municipal sendo eles a Chácara São Pedro (2,77km), a Casa Breus (2,0km) e a Residência de Nicolau Florenski (2,39km).

Quanto ao patrimônio natural, os bens mais próximos registrados foram: Sítio Fossilífero Desvio do Ribas (2,66Km) e o Clube de Caça e Pesca (3,0 Km). O empreendimento futuro não causará impacto negativo referente a bens culturais, naturais e elementos de paisagem natural no entorno devido à grande distância em que estes se encontram.

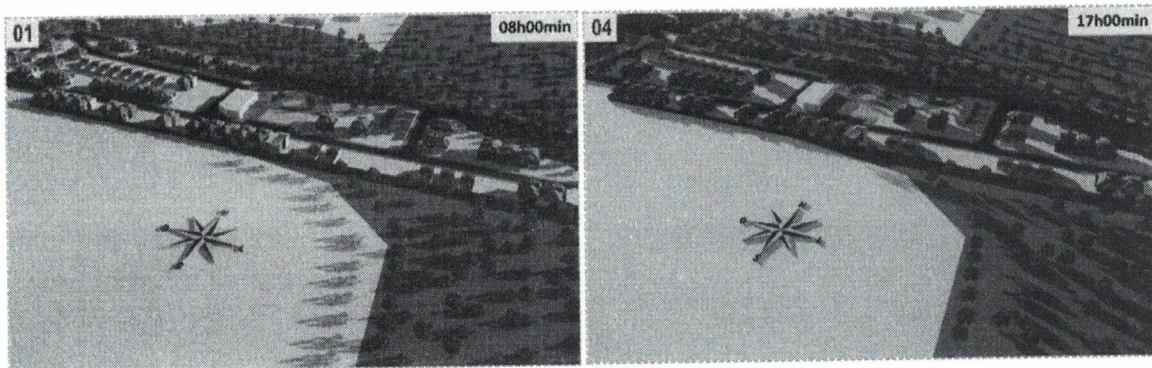
#### **Valorização Imobiliária**

É possível afirmar que a área será mais valorizada e oferecerá maior segurança aos moradores por se tratar de um adensamento de uma área considerada como vazia urbana, não causando efeitos negativos às regiões do entorno.

#### **Ventilação e iluminação**

Quanto à ventilação natural ocorrerá efeito pirâmide na direção nordeste/sudoeste, onde se apresenta baixa resistência ao vento devido às unidades serem residenciais de até dois pavimentos.

Quanto à iluminação, foram realizados estudos que caracterizam que as piores situações de sombreamento serão nos solstícios de inverno pela manhã e ao final da tarde, onde haverá projeção do cone de sombras dentro do próprio condomínio e no lote vizinho que não possui edificação. Não caracteriza efeitos de sombreamento de grande impacto.



#### **Aspectos Ambientais**

O empreendimento abrange áreas de APP correspondente a 13,67% da área total do terreno e 34,62% de taxa de permeabilidade total, contando com áreas comuns (jardins). Será implantado lago artificial em níveis juntamente com o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) e estratégias paisagísticas para colaborar com a preservação da APP e mitigar a área de erosão próxima ao arroio.

Apresenta Autorização Florestal de 11 indivíduos arbóreos que foram suprimidos no terreno do futuro empreendimento e deverá apresentar Autorização Florestal para futuras supressões que podem ocorrer no terreno do empreendimento.

**Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor**

Não possuem medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor.

**Considerações sobre o relatório**

Para dar seguimento à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) faz-se necessário apresentar as seguintes colocações e solicitações:

- Especificar partes da AID do empreendimento que ficou subentendida na página 21 do EIV no penúltimo parágrafo, onde destaca-se: "Ainda na AID foram indicados pontos diretamente afetados pela operação [...] com destaque para", onde a frase possui informações incompletas;
- Na página 45 do EIV consta que o empreendimento adota os parâmetros da ZR4, portanto este zoneamento não permite condomínio. Sendo assim, o empreendimento adota os parâmetros da ZR2;
- Balão de retorno da via interna C deve ter diâmetro mínimo de 12m;
- As áreas de APP não podem ser vedadas com muro, apenas gradil ou alambrado conforme informação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- Atender o Art. 08 e o Art. 09 incisos VI, do Decreto nº 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 raio de influência Direta e/ou indireta e devem ter relação com os danos causados pelo empreendimento;

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

TITULAR: John Goes \_\_\_\_\_

TITULAR: Karla Gonzalez Stamoulis \_\_\_\_\_

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – SMP**

TITULAR: Orlando Jorge de Almeida Spartalis \_\_\_\_\_

**SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA E SEGURANÇA PÚBLICA – SMCS**

SUPLENTE: Juarez Alves \_\_\_\_\_

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

SUPLENTE: Isabel Meister \_\_\_\_\_

**Eng. Celso Augusto Sant' Anna**

Diretor Executivo

IPLAN