



Ponta Grossa, 16 de dezembro de 2020.

**PARECER TÉCNICO FINAL - EIV/RIVI**

**Protocolo 13/2020**

**Processo 1688088/2020**

**Proponente: Cialopar Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**Empreendimento: Condomínio Central Park**

**Endereço: Rua Leopoldo Guimarães da Cunha**

O Estudo de Impacto de Vizinhança em questão foi recebido, teve seu Edital de Entrada publicado no Diário Oficial no dia 09 de outubro de 2020, e a partir desta data ficou disponível no endereço eletrônico do Iplan para Consulta Pública. Durante o prazo de 20 dias, exigência do Decreto Municipal nº 14.635/2018, não foi protocolada nenhuma solicitação de Audiência Pública.

A Comissão de Análise do EIV analisou o Estudo de Impacto de Vizinhança, no dia 10 de novembro, e solicitou complementações ao processo, as quais foram respondidas pelo empreendedor e entregue ao Iplan no dia 14 de dezembro. No mesmo dia a comissão analisou as mesmas e não solicitou esclarecimentos e complementações.

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi encaminhado então, para o Conselho Deliberativo do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa, que tratou do tema na 6ª Reunião Ordinária, ocorrida em 15 de dezembro de 2020.

A partir das informações apresentadas no EIV, dos pareceres técnicos elaborados durante a análise do processo e das considerações do Conselho Deliberativo do Iplan, destacam-se entre outros, os seguintes impactos e medidas mitigadoras:

Aspecto Analisado	Impacto	Medida Mitigadora ou Compensatória
<b>Adensamento Populacional</b>	Durante o período de operação, possuirá população estimada de 611 habitantes, considerando 3,34 habitantes por domicílio (IBGE, 2010), quando totalmente ocupado, dispostos em 123.890,29m <sup>2</sup> resultando em densidade habitacional de 4,93 hab/km <sup>2</sup> . Essa ocupação resultará em aumento de 7,15% na população do bairro Olarias.	
<b>Equipamentos Urbanos e Comunitários</b>	<b>SANEPAR:</b> afirma haver viabilidade. <b>COPEL:</b> afirma haver viabilidade. <b>RESÍDUOS SÓLIDOS:</b> afirma haver viabilidade.	



	<p><b>AMTT:</b> afirma ter viabilidade no projeto apresentado possui acesso e demais elementos geométricos, que permitem entrada e saída de veículos. Afirma que o sistema de transporte coletivo tem condições de absorver a demanda de usuários gerada pelo empreendimento.</p> <p><b>SME:</b> solicita reforma do CMEI Abrão Ajuz Neto, localizado na Rua Aleixo, 269 – Oficinas.</p>	
<b>Uso e Ocupação do Solo</b>	<p>A área do empreendimento está localizada dentro do perímetro urbano do município de Ponta Grossa e inserida na Zona Residencial 2 - ZR2.</p> <p>A área do empreendimento é caracterizada como vazio urbano. A partir do diagnóstico aplicado ao empreendimento sobre usos conflitantes do uso do solo, o entorno do empreendimento é caracterizado por atividades residenciais.</p> <p>A tipologia Condomínio Fechado acaba frequentemente por interromper a malha urbana. A grande extensão de muro gera uma paisagem uniforme, indiferente, repetitiva e pobre, além de trazer a sensação de insegurança para os transeuntes, principalmente quando ocorrer em ambos os lados das vias.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alteração do projeto de muros que faz divisa com a Av. Leopoldo Guimarães da Cunha de forma que possibilite abertura visual entre o condomínio e entorno (fechada por tijolos vazados, gradil ou elemento equivalente).</li><li>- Paisagismo em toda a testada que faz divisa com a Rua Aristides Lobo, sem prejudicar a largura da calçada.</li></ul>
<b>Sistema viário</b>	<p>O empreendimento contribuirá para conexões de sistema viário para o entorno atribuindo ligação entre a Rua Aristides Lobo e Luiz Montes. Esta ligação prevista no projeto é benéfica para o entorno, contribuindo também para a circulação de pedestres para o Lago de Olarias.</p> <p>Há de se considerar também que o empreendimento poderá contribuir para o equilíbrio do IPK das linhas de ônibus locais e na geração de novas oportunidades de emprego, priorizando mão de obra local.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Projeto da Avenida Leopoldo Guimarães Cunha</li><li>- Projeto da Rua Aristides Lobo</li><li>- Levantamentos topográficos e sondagens para os projetos</li><li>- Movimento de terra prévio da Avenida Leopoldo Guimarães Cunha movimentando cerca de 10.500 m<sup>3</sup> para abrir a rua (corte na parte alta e aterro na parte baixa)</li><li>- Doação das faixas para continuidade da avenida Leopoldo Guimarães Cunha até a Rua Aristides Lobo e até a contra barragem do lago de Olarias.</li></ul>
<b>Área de Interesse histórico, cultural,</b>	Dentro do perímetro do empreendimento existe um bem tombado. Trata-se da antiga chaminé da	De acordo com o ofício 31/2018 (em anexo) do COMPAC deverá ser respeitado raio de afastamento de 15 metros da

<b>paisagístico e ambiental</b>	Cerâmica Aymoré. Foi elaborado um laudo técnico sobre questões estruturais do bem.	chaminé para ocupação no entorno remanescente.
<b>Valorização Imobiliária</b>	Poderá favorecer seu entorno pela possibilidade de incentivar a instalação de novos pontos de comércio para a região e melhorar a qualidade dos serviços prestados no local. Poderá também causar gentrificação a longo prazo. Além do empreendimento, os constantes investimentos causados pelo Lago de Olarias contribuirão para a valorização do entorno, caracterizado como residencial de baixo padrão, poderão ocasionar especulação imobiliária.	
<b>Aspectos Ambientais</b>	No local não foram encontradas estruturas geológicas como falhas ou fraturas que possam influenciar em aspectos geológicos e geotécnicos locais. A área possui classes de declividade que variam de plana a montanhoso, predominando as classes planas e suave ondulado. Conforme o resultado da densidade de drenagem, a bacia possui disponibilidade hídrica superficial alta, com índice de circularidade média e fator de forma baixo. Esses índices, aliados ao de compacidade mostram que a bacia apresenta médio risco de inundação. Apesar disso, não se pode descartar os riscos em casos de elevada pluviosidade. Apresenta licença ambiental prévia.	

Assim sendo, a Diretoria Executiva do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa emite as seguintes condicionantes para emissão do Alvará de Construção e Habite-se:

1. A aprovação do EIV deverá estar condicionada ao:
  - 1.1. Firmamento do Termo de Compromisso junto à PMPG, através do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa;
  - 1.2. Apresentar cópia do projeto da continuação da Avenida Leopoldo Guimarães da Cunha, aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento;

- 1.3. Apresentar cópia do projeto da continuação da Rua Aristides Lobo, aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento;
  - 1.4. Apresentar os levantamentos topográficos e sondagens para os projetos supracitados;
  - 1.5. Apresentar documento comprovando a doação das faixas para continuidade da avenida Leopoldo Guimarães Cunha até a Rua Aristides Lobo e até a contra barragem do lago de Olarias.
2. A emissão do Alvará de Construção ficará condicionada ao comprometimento em:
- 2.1. Executar paisagismo em toda a testada que faz divisa com a Rua Aristides Lobo (aproximadamente 390,00 metros de extensão), sem prejudicar a largura da calçada (3,00 metros de largura). Apresentar projeto em até 60 dias após a assinatura do Termo de Compromisso, para aprovação da Comissão de Análise do EIV;
  - 2.2. Apresentar projeto do muro que faz divisa com a Av. Leopoldo Guimarães da Cunha, entre a portaria e o jardinete (aproximadamente 120,00 metros de extensão), de forma que este possibilite a abertura visual entre o interior do condomínio e o entorno. Este fechamento pode ser feito por tijolos vazados, gradil ou elemento equivalente. Apresentar projeto em até 60 dias após a assinatura do Termo de Compromisso, para aprovação da Comissão de Análise do EIV;
  - 2.3. As medidas supracitadas serão fiscalizadas e recebidas, respectivamente, pela Secretaria Municipal de Meio ambiente e pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa, portanto, antes de iniciar a execução das mesmas, deve-se comunicar ao Iplan, através de um ofício, o início das obras.
  - 2.4. Atender ao Decreto Municipal 7673/13, quanto ao uso racional de água pluvial;
  - 2.5. A lavratura, assinatura e publicação em Diário Oficial do Termo de Compromisso do EIV.
3. A manutenção do Alvará de Construção ficará condicionada a:
- 3.1. Execução de toda a operação e manobra de máquinas, caminhões e equipamentos, inclusive carga e descarga de material da obra, no interior do imóvel;
  - 3.2. Sinalização das vias de acesso durante a obra com indicação de área de estacionamento, carga e descarga e tráfego de caminhões, conforme consta no EIV;
  - 3.3. Controlar as emissões atmosféricas provenientes de maquinários e equipamentos utilizados pela obra. Devem ser realizadas inspeções visuais por meio do monitoramento da fumaça preta emitida dos escapamentos dos veículos.

- 3.4. Garantir que os equipamentos e maquinários utilizados na obra estejam em perfeitas condições de uso e com as manutenções em dia;
- 3.5. Coleta e destinação correta dos resíduos da construção civil;
- 3.6. Manutenção dos níveis de ruídos conforme legislação;
4. A emissão do Habite-se ficará condicionada a:
  - 4.1. Execução do paisagismo em toda a testada que faz divisa com a Rua Aristides Lobo (aproximadamente 390,00 metros de extensão), sem prejudicar a largura da calçada (3,00 metros de largura), conforme projeto aprovado.
  - 4.2. Execução do muro que faz divisa com a Av. Leopoldo Guimarães da Cunha, entre a portaria e o jardinete (aproximadamente 120,00 metros de extensão), em tijolos vazados, gradil ou elemento equivalente, conforme projeto aprovado.
  - 4.3. Atender ao Decreto Municipal 7673/13, quanto ao uso racional de água pluvial;
  - 4.4. As medidas e as obras supracitadas serão respectivamente fiscalizadas e recebidas, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento - SMIP, da Prefeitura Municipal de Ponta Grossa, Conforme Decreto Municipal no 14.635/2018 (parágrafo único do Art. 10).
5. Apresentação do cronograma físico-financeiro das medidas mitigadoras e compensatórias até 6 meses após a publicação do Termo de Compromisso;
6. Deve-se anexar, em 2 (duas) vias do Termo de Compromisso, a implantação final do empreendimento, a qual foi analisada pelo Conselho Deliberativo do Iplan e pela Comissão de Análise do EIV.
7. Sugere-se o uso de blocos Inter travados nas vias localizadas dentro do empreendimento;
8. Deve-se ainda observar os seguintes Decretos Municipais:
  - 8.1. Decreto Municipal 10.994/16. Elaborar e submeter a aprovação da SMMA, na fase de obtenção da Licença Ambiental, o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e Plano de Gerenciamento da Construção Civil.
9. Como forma de divulgar o cumprimento da Lei Municipal relacionada ao Estudo de Impacto de Vizinhança e a preocupação dos empreendedores com o impacto gerado no entorno e o bem-estar da população vizinha deve-se:
  - Instalação e manutenção de placa informativa, em local visível da obra do empreendimento, contendo informações sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme modelo apresentado pelo IPLAN;

- Instalação e manutenção de placa informativa, em local visível da obra do empreendimento, contendo informações sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme modelo apresentado pelo IPLAN;

- Instalação e manutenção de placa informativa, em local visível da obra referente à medida compensatória, contendo informações sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme modelo apresentado pelo IPLAN.

Este parecer não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis complementares de outros órgãos, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos da Prefeitura Municipal de Ponta Grossa e outras legislações em vigor.

A partir deste parecer, o empreendedor deve providenciar a lavratura e assinatura do Termo de Compromisso, em modelo a ser disponibilizado pelo Iplan, contendo todas as medidas supracitadas.

Atenciosamente,



**Ciro Macedo Ribas Junior**  
Diretor Executivo  
IPLAN

Recebido em: 16/12/2020

Nome: Marisa Lima

CPF: 030 297 719 - 89

Assinatura: 