



Ponta Grossa, 07 de junho de 2018

PARECER TÉCNICO PRELIMINAR- EIV/RIVI

Protocolo: 16/2017

Processo:1990412/2017

Proponente: Jardim das Flores Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

Empreendimento: Jardim das Flores

Endereço de implantação: R. Sebastião Bastos – Bairro Neves

O Estudo de Impacto de Vizinhança em questão foi recebido, teve seu Edital de Entrada publicado no Diário Oficial dos dias 22, 23 e 24 de julho de 2017, e a partir desta data ficou disponível no endereço eletrônico do IPLAN para Consulta Pública. Durante o prazo de 30 dias, exigência da Lei Municipal nº 12.447/2016, não foi protocolada nenhuma solicitação de Audiência Pública.

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e visita ao local de implantação do empreendimento, a Comissão de Análise do EIV apontou suas considerações e solicitou esclarecimentos e complementações através do Parecer Técnico Preliminar anexado ao processo em 16 de outubro de 2017. Sem retorno, o Diretor Executivo do Iplan encaminhou o processo para o Conselho Deliberativo do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa, que tratou do tema na 8ª Reunião Ordinária, ocorrida em 01 de novembro de 2017.

Conforme a ata desta reunião, os Conselheiros decidem por adiar a votação das medidas mitigadoras e compensatórias, devendo o projeto primeiramente ser ajustado à legislação vigente. Em 21 de novembro de 2017 sob o processo 3250183/2017, é protocolado o ofício 001 ao Presidente do Conselho, solicitando que as alterações no projeto do empreendimento sejam condicionantes para a emissão do alvará de construção e não para a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança. Esta solicitação é negada pelo Conselho do Iplan na 9ª Reunião Ordinária. Nesta reunião, ratificou-se a necessidade de adequação do projeto às leis vigentes e de respostas às solicitações feitas pela Comissão de Análise do EIV conforme descrição abaixo para finalização do processo:

- 1) Alterar as medidas dos lotes dos condomínios fechados para 10x20m conforme determina a lei.
- 2) Respeitar o limite de 450 metros de extensão das quadras.
- 3) Viabilizar mais um acesso ao empreendimento.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA

(42) 3220-1222

Av. Visconde de Taunay, 950 - Ronda

Ponta Grossa - PR CEP 84051-000

- 4) Ajustar o raio das vias onde passarão os ônibus.
- 5) Conforme parecer da AMTT em consonância com a Comissão de Análise ajustar a largura mínima para 16m (pista de rolamento) para as vias locais de mão dupla e 8m (pista de rolamento) para as vias locais de mão única.
- 6) As vias devem atender às exigências do corpo de bombeiros.
- 7) Locar as lixeiras nos condomínios na parte interna dos lotes com acesso pela via pública permitindo a coleta.
- 8) A autorização da SMMA para o corte das árvores.
- 9) Disponibilizar o orçamento da rotatória já executada e o cronograma físico-financeiro preliminar da obra.

Em 02 de janeiro de 2018, foi protocolado o processo 20137/2018 com um projeto anexado, aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito quanto ao transporte coletivo.

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi encaminhado novamente para o Conselho Deliberativo do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa, que tratou do tema na 3ª Reunião Extraordinária, ocorrida em 04 de junho de 2018.

A partir das informações apresentadas no EIV, das análises técnicas realizadas, a Comissão de Análise do EIV destaca, entre outros, os seguintes impactos e medidas mitigadoras e compensatórias:

Aspecto Analisado	Impacto	Medida Mitigadora ou Compensatória
Adensamento Populacional	Trata-se de expansão do perímetro urbano não prevista no Plano Diretor de 2006, provocando aumento de fluxos de pessoas e veículos e demanda por serviços em região desprovida de equipamentos urbanos e comunitários. A estimativa para o empreendimento é de 5.328 habitantes; um crescimento de aproximadamente 25% da população do bairro.	Deve-se prover esta população o Direito à Cidade.
Equipamentos Urbanos e Comunitários	Não há escola para atender a demanda gerada pelo empreendimento. Não há equipe de saúde para atendimento da demanda gerada pelo empreendimento. Diminuição de áreas permeáveis e consequente	Medidas Mitigadoras: Visto a carta de viabilidade apresentada pela Sec. Municipal de Educação e da Sec. Municipal de Saúde alegando não haver capacidade dos equipamentos existentes em atender a demanda gerada pelo



	<p>alteração da drenagem urbana. Aumento do custo da coleta dos resíduos sólidos, visto o aumento da quilometragem a ser percorrida. Aumento do custo do transporte coletivo, visto o aumento da quilometragem e necessidade de disponibilização de mais veículos e linhas.</p>	<p>empreendimento, recomenda-se a construção de Escola Municipal projetada por Órgão da Prefeitura com aproximadamente 1.300m², contendo 12 salas de aula. E ampliar Posto de Saúde próximo (situado no loteamento Costa Rica) de acordo com projeto elaborado pela Prefeitura.</p> <p>O Conselho Deliberativo do Iplan desconsiderou as medidas supracitadas em reunião realizada em 04/06/2018.</p>
<p>Uso e Ocupação do Solo</p>	<p>Trata-se de expansão do perímetro urbano não prevista em Planos Diretores.</p> <p>A tipologia de Condomínios Fechados provoca o enclausuramento urbano, a interrupção do sistema viário e a dificuldade da vigilância pública.</p> <p>As dimensões dos lotes internos dos Condomínios Fechados não respeitam o estabelecido na Lei Municipal de Parcelamento do Solo, Lei nº 10.408/2010.</p>	<p>- Tamanho de lote: A comissão de análise solicitou ao empreendedor que ajustasse o projeto conforme a Lei Municipal 10.408/2010 (tamanho de lotes, tamanho das quadras) em parecer preliminar. De acordo com o Parecer Jurídico de 10/05/2018 emitido pela Procuradoria Geral do Municipal, em resposta ao Processo 740339/2018, conclui-se a possibilidade juridicamente aceitável de lotes com 150 m² em loteamentos de interesse social diante das antinomias existentes na legislação municipal e remete ao Conselho Deliberativo do Iplan aprovar os tamanhos dos lotes propostos pelo empreendedor.</p> <p>O Conselho Deliberativo do Iplan aprovou a metragem de 150m² dos lotes em reunião realizada em 04/06/2018.</p> <p>- Enclausuramento urbano: Embora a Comissão de Análise do EIV tenha solicitado que se evitasse a tipologia de condomínios fechados, para evitar o enclausuramento urbano, interrupções no sistema viário, e problemas de segurança pública o Conselho do Iplan considerou tal medida desnecessária visto que há no projeto lotes voltados para as vias públicas que minimizam o impacto.</p>
<p>Geração de tráfego e demanda por transporte público</p>	<p>Impacto negativo no sistema viário visto que há apenas uma única via de acesso ao empreendimento, já saturada.</p> <p>Aumento na demanda por transporte coletivo encarecendo a tarifa visto que mais linhas e mais ônibus terão que ser disponibilizados. Aumento nas</p>	<p>Medidas Mitigadoras: Considerou-se como uma das medidas para mitigar este aspecto a rotatória já executada pelos empreendedores, porém, sendo esta insuficiente para mitigar o impacto, solicita-se apresentar solução de melhorias e executá-las nos pontos de estrangulamento do acesso já</p>

	<p>despesas da Prefeitura com a manutenção do sistema viário.</p>	<p>existente na Estrada Sebastião Bastos (trechos sobre as linhas férreas e sobre o rio Verde e rio Lajeadinho) e disponibilizar abrigos de ônibus conforme orientação da AMTT.</p> <p>O Conselho também solicitou com aval da comissão o seguinte ajuste no projeto: padronizar as ruas B,C, E e F com 2 faixas de rolamento de largura 3,5m cada e uma faixa de estacionamento de 2,5m e calçada com no mínimo 2,50 m. Solicita-se inverter o lado da faixa de estacionamento na Rua F.</p>
<p>Ventilação e Iluminação</p>	<p>As casas geminadas em série sem ventilação lateral podem prejudicar a ventilação e a iluminação do próprio empreendimento e oferecerem barreiras para o entorno.</p>	<p>Embora a Comissão de Análise do EIV tenha determinado que o projeto seguisse a Lei nº 3360/81, quanto aos recuos laterais em casas geminadas de interesse social, o Conselho do Iplan, entendeu como impacto pouco relevante e não exige que esta Lei seja aplicada.</p>
<p>Aspectos Ambientais</p>	<p>Aumento da geração de resíduos sólidos urbanos, aumento do consumo de água e geração de efluentes.</p>	<p>Implantar trilhas de caminhada, quadra poliesportiva e iluminação além do cercamento na área verde próxima à APP. (projeto e execução)</p>

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

1. A aprovação do EIV deverá estar condicionada ao/ a:
 - 1.1 Firmamento do Termo de Compromisso junto à PMPG, através do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa;
 - 1.2 Adequação do projeto do sistema viário, padronizando as ruas B, C, E e F com 2 faixas de rolamento de largura 3,5m cada e uma faixa de estacionamento de 2,5m e calçada com no mínimo 2,50 m. Solicita-se inverter o lado da faixa de estacionamento na Rua F, visto que ao serem implantadas as habitações geminadas, não haverá espaço para estacionamento de veículos neste lado da via.
 - 1.3 Apresentar solução viável de melhorarias no sistema viário nos pontos de estrangulamento do acesso já existente na Estrada Sebastião Bastos (trechos sobre as linhas férreas e sobre o rio Verde e rio Lajeadinho), a qual deve ser aprovada pela Comissão de Análise do EIV.

2. A emissão do Decreto de Aprovação do Loteamento e o Alvará de Construção ficará condicionada ao comprometimento do empreendedor em:
 - 2.1 Implantar trilhas de caminhada, quadra poliesportiva e iluminação além do cercamento na área verde próxima à APP, incluindo projeto e execução.
 - 2.3 Implantar pontos de ônibus com cobertura, conforme orientação da AMTT.
 - 2.4 Apresentar projeto de saneamento do empreendimento aprovado pela SANEPAR, em até 90 (noventa) dias após o Decreto de Aprovação do Loteamento e o Alvará de Construção.
 - 2.5 Apresentar cronograma físico financeiro das medidas mitigadoras e/ou compensatórias em até 120 dias após a emissão do Decreto de Aprovação do Loteamento e o Alvará de Construção.
 - 2.6 Executar a obra de melhoria no sistema viário nos pontos de estrangulamento do acesso já existente na Estrada Sebastião Bastos (trechos sobre as linhas férreas e sobre o rio Verde e rio Lajeado) conforme solução acordada com a Comissão de Análise do EIV.
 - 2.7 A lavratura, assinatura e publicação em Diário Oficial do Termo de Compromisso do EIV;
- 3 A manutenção do Decreto de Aprovação do Loteamento e do Alvará de Construção ficará condicionada a:
 - 3.1 Apresentar projeto executivo da solução de melhorias no sistema viário nos pontos de estrangulamento do acesso já existente na Estrada Sebastião Bastos (trechos sobre as linhas férreas e sobre o rio Verde e rio Lajeado). O Projeto deve ser aprovado pela Comissão de Análise do EIV em até 90 (noventa) dias após emissão do Decreto de Aprovação do Loteamento e o Alvará de Construção.
 - 3.2 Execução de toda a operação e manobra de máquinas, caminhões e equipamentos, inclusive carga e descarga de material da obra, no interior do imóvel;
 - 3.3 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;
 - 3.4 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.

- 3.5 Garantir que os equipamentos e maquinários utilizados na obra estejam em perfeitas condições de uso e com as manutenções em dia;
- 3.6 Coleta e destinação correta dos resíduos da construção civil;
- 3.7 Manutenção dos níveis de ruídos conforme legislação;
- 4 A emissão do Termo de Conclusão de obra e o Habite-se de qualquer fase do empreendimento ficará condicionada a:
- 4.1 Execução das trilhas de caminhada, quadra poliesportiva e iluminação, além do cercamento na área verde próxima à APP.
- 4.2 Execução das melhorarias no sistema viário nos pontos de estrangulamento do acesso já existente na Estrada Sebastião Bastos (trechos sobre as linhas férreas e sobre o rio Verde e rio Lajeadozinho).
- 4.3 Fornecimento e instalação dos abrigos de ônibus com cobertura.
- 5 Deve-se ainda observar os seguintes Decretos Municipais:
- 5.1 Decreto Municipal 7673/13, quanto ao uso racional da água pluvial;
- 5.2 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.

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 sugere-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 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: 07/JUNHO
Nome: PEDRO MAIA
CPF: 036.123.349-30
Assinatura:

