



Ponta Grossa, 20 de Dezembro de 2017

**PARECER TÉCNICO FINAL - EIV/RIVI**

**Protocolo 17/2017**

**Processo 1460481/2017**

**Proponente: Vista Santa Paula Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.**

**Empreendimento: Condomínio Residencial Vista Santa Paula**

**Endereço: Rua Nicolau Kluppel Neto, s/nº, Bairro Contorno**

O Estudo de Impacto de Vizinhança em questão foi recebido, teve seu Edital de Entrada publicado no Diário Oficial nos dias 29, 30 e 31 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 e respondido pelo empreendedor em 16/11/2017 através do protocolo 3200652/2017. Em 11 de dezembro de 2017 a Comissão emitiu o Parecer Técnico Preliminar Complementar, o qual foi respondido em 15 de dezembro de 2017.

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 10ª Reunião Ordinária, ocorrida em 18 de dezembro de 2017.

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:

<b>Aspecto Analisado</b>	<b>Impacto</b>	<b>Medida Mitigadora ou Compensatória</b>
<b>Adensamento Populacional</b>	Estima-se a ocupação do empreendimento por uma população de 1.523,20hab em aproximadamente 3 anos. Um	

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA

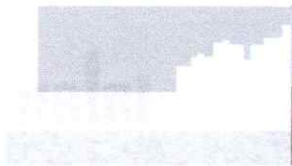
(42) 3220-1222

Av. Visconde de Taunay, 950 - Ronda

Ponta Grossa - PR CEP 84051-000

	<p>aumento de 5% na população do bairro e um aumento de quase 100% da população do setor censitário. Por se tratar da ocupação de um vazio urbano, pode ser um aspecto positivo desde que pensadas as áreas verdes e a capacidade de suporte dos equipamentos urbanos e comunitários.</p>	
<p><b>Equipamentos Urbanos e Comunitários</b></p>	<p>As cartas de viabilidade da Copel e da Sanepar mencionam ser viável o atendimento da demanda gerada pelo empreendimento desde que o empreendedor realize sob suas custas as ligações necessárias. Já as cartas da Secretaria Municipal de Educação e Saúde alegam não haver viabilidade para o atendimento da demanda gerada pelo empreendimento.</p>	<p>Como medida mitigadora a Comissão propôs, conforme sugestão da SME, a construção de um CMEI, que atenda a demanda do empreendimento estimada em 167 crianças de 0 a 5 anos, conforme proporção do setor censitário de acordo com dados de 2010. Para este número de crianças estima-se um CMEI de aproximadamente 370m<sup>2</sup>, com 7 salas de aulas, berçário, fraldário, lactário além de administração/secretaria, refeitório, lavanderia, banheiros (professores e alunos), despensa, biblioteca e circulação. O projeto deveria ser realizado pela Secretaria de Planejamento ou Iplan em acordo com a SME e ser implantado em terreno do município situado no loteamento Campos Elísios. O Conselho delibera que esta medida seja convertida em valor pecuniário para, no momento de sua execução, o município arque com</p>

		as custas de uma obra maior visando o atendimento da demanda de outros loteamentos próximos. Sendo assim, estima-se o valor do m <sup>2</sup> em R\$ 2035,00 conforme dados da SMP, resultando como valor desta medida R\$ 752.950,00 a serem depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.
<b>Uso e Ocupação do Solo</b>	O empreendimento será implantado em lote com mais de uma zona urbanística onde, prevalecerá a menos restritiva. Entretanto, a maior parte do terreno pertence a Zona Residencial 2 com parâmetros mais brandos quanto ao adensamento populacional e limite menor de altura. Haverá grande impermeabilização do solo, impactando numa sobrecarga no sistema de drenagem do município.	Deve-se anexar ao processo de alvará de construção, a portaria que permite a utilização dos parâmetros menos restritivos em lotes com mais de uma Zona Urbanística.  Como forma de minimizar o impacto gerado pela impermeabilização do solo, o empreendimento deve cumprir as exigências do decreto 7673/15 e implantar piso drenante nas áreas de estacionamento externo.
<b>Valorização Imobiliária</b>	Pode caracterizar-se como um impacto positivo visto tratar-se de ocupação de área subutilizada e sua população pode estimular o comércio da região.	



<b>Geração de tráfego e demanda por transporte público</b>	<p>Haverá um aumento da demanda por transporte público, aumento no fluxo de pedestres e aumento de 25% no fluxo de automóveis no entorno visto a estimativa de 506 veículos que ocuparão o empreendimento.</p> <p>O acesso ao empreendimento pela Nicolau Kluppel Neto causará transtornos no tráfego da região que hoje já é bastante intenso nos horários de pico conforme o EIV e a AMTT apontam.</p>	<p>A entrada ao empreendimento pela rua Nicolau Kluppel Neto só será possível, conforme aprovação da Autarquia Municipal de Trânsito e Transporte, através da adequação do canteiro da rotatória existente em frente ao empreendimento e execução de pista de desaceleração no sentido bairro-centro.</p> <p>Também como forma de mitigar os impactos causados no trânsito visto o considerado aumento da frota da região solicita-se a pavimentação (com calçada em ambos os lados da via, conforme padrão determinado pelo Iplan, e rede de galeria pluvial) da rua Chukri Mitri Nastas e Sebastiana Martins Messias no trecho entre as ruas Olindo Marenda e Orlando Vilella da Costa. (Aproximadamente 162m)</p>
<b>Ventilação e Iluminação</b>	<p>Redução dos espaços livres e sombreamento. De acordo com o Estudo o impacto, embora existente, é pequeno no entorno.</p>	
<b>Aspectos Ambientais</b>	<p>Impermeabilização do solo; sobrecarga no sistema de drenagem, Geração de Resíduos, supressão de indivíduos arbóreos.</p>	<p>Quanto a geração de resíduos deve-se cumprir o Decreto 10.994/16 e locar as lixeiras no interior do lote porém, voltadas para o exterior facilitando a coleta sem obstruir as calçadas. E como forma de minimizar a impermeabilização do solo que embora, permitida por lei, gera</p>



	impacto irreversível, a legislação já prevê o decreto 7673/2015 e exige-se utilização de piso drenante na área do estacionamento. Arborização do empreendimento.
--	--

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 firmamento do Termo de Compromisso junto à PMPG, através do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa;
2. A emissão do Alvará de Construção ficará condicionada a:
  - 2.1. Apresentação da Portaria autorizando a utilização dos parâmetros da Zona menos restritivas em lotes com mais de uma zona urbanística, a ser publicada.
  - 2.2. A lavratura, assinatura e publicação em Diário Oficial do Termo de Compromisso do EIV.
  - 2.3. Visando o acesso de veículos pela Nicolau Kluppel Neto, deve-se apresentar de projeto executivo (geométrico, sinalização viária horizontal e vertical) da modificação do canteiro da rotatória em frente ao empreendimento e faixa de desaceleração com intervenção na calçada nesta rua. Os projetos devem ser aprovados pela AMTT, Iplan e SMP e a execução fiscalizada por membro da SMP ou AMTT.
  - 2.4. Alterações do projeto aumentando a área permeável através de piso drenante em área de estacionamento externo e apresentar projeto de arborização minimizando o impacto de aspectos ambientais como impermeabilização do solo e supressão de espécies arbóreas do lote.
  - 2.5. Comprometimento do empreendedor em executar a pavimentação (com calçada, conforme padrão determinado pelo Iplan, e rede de galeria pluvial) da rua Chukri Mitri Nastas e Sebastiana Martins Messias no trecho entre as ruas Olindo Marendá e Orlando Vilella da Costa. (Aproximadamente 162m) minimizando os impactos causados no trânsito.



2.6 Em até 4 meses após a data de expedição de alvará, deverá ser realizado o depósito de 20% (R\$150.590,00) do valor referente a obra de um CMEI com dimensões suficientes para atender a demanda do empreendimento estimada em aproximadamente 167 crianças com idade entre 0 a 5 anos. Considerou-se um CMEI com 07 salas de aulas, berçário, fraldário, lactário, administração/secretaria, refeitório, lavanderia, banheiros (professores e alunos), despensa, biblioteca e circulação com área total de 370m<sup>2</sup>, e considerou-se o valor de R\$ 2.035,00/m<sup>2</sup>, conforme dados da Secretaria Municipal de Planejamento, estimando o valor total da obra em R\$ 752.950,00. Esta medida visa minimizar o impacto gerado pelo empreendimento quanto a demanda por equipamentos comunitários. O montante deverá ser depositado na conta bancária do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, CNPJ 03.570.696/0001-80 (Caixa Econômica Federal, Agência 0400, Conta Corrente 006.71.003-6).

3 A manutenção do Alvará de Construção ficará condicionada a:

- 3.2 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;
- 3.3 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;
- 3.4 Apresentação do cronograma das obras referente as medidas mitigadoras para o Iplan em até 6 meses após a emissão do Termo de Compromisso.
- 3.5 Em até um ano após a emissão do alvará, deverá ser realizado depósito de 40% (R\$ 301.180,00) do valor da obra de CMEI a ser executado pela PMPG para atender a demanda do empreendimento. O montante deverá ser depositado na conta bancária do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, CNPJ 03.570.696/0001-80 (Caixa Econômica Federal, Agência 0400, Conta Corrente 006.71.003-6).
- 3.6 Execução de toda a operação e manobra de máquinas, caminhões e equipamentos, inclusive carga e descarga de material da obra, no interior do imóvel;

- 3.7 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;
  - 3.8 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;
  - 3.9 Garantir que os equipamentos e maquinários utilizados na obra estejam em perfeitas condições de uso e com as manutenções em dia;
  - 3.10 Coleta e destinação correta dos resíduos da construção civil;
  - 3.11 Manutenção dos níveis de ruídos conforme legislação;
- 4 A emissão do Habite-se ficará condicionada a:
- 4.1 Execução da obra de modificação da rotatória em frente ao empreendimento e da pista de desaceleração incluindo calçada deste trecho na rua Nicolau Kluppel Neto conforme projeto apresentado e aprovado pelos órgãos citados.
  - 4.2 Execução da obra de pavimentação (com calçada, conforme padrão determinado pelo Iplan, e rede de galeria pluvial) da rua Chukri Mitri Nastas e Sebastiana Martins Messias no trecho entre as ruas Olindo Marena e Orlando Vilella da Costa.
  - 4.3 Em até dois anos após a emissão do alvará, deverá ser realizado depósito de 40% (R\$ 301.180,00) do valor da obra de CMEI a ser executado pela PMPG para atender a demanda do empreendimento. O montante deverá ser depositado na conta bancária do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, CNPJ 03.570.696/0001-80 (Caixa Econômica Federal, Agência 0400, Conta Corrente 006.71.003-6).
- 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.

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:

Nome: **CHAMILLE K. P. DE OLIVEIRA**

CPF: **088 212 859-01**

Assinatura: **Chamille K. P. de Oliveira**