



Ponta Grossa, 28 de março de 2018

**PARECER TÉCNICO FINAL - EIV/RVI**

**Protocolo: 23/2017**

**Processo: 2710192/2017**

**Proponente: Casa Fácil Construções Ltda**

**Empreendimento: Condomínio Villagio di Vicenza**

**Endereço de implantação: Rua Santa Rosa s/n – Bairro Cará -Cará**

O Estudo de Impacto de Vizinhança em questão foi recebido, teve seu Edital de Entrada publicado no Diário Oficial no dia 28 de novembro 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 22 de janeiro de 2018 e respondidos pelos empreendedores no dia 07 de fevereiro de 2018.

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi encaminhado para o Conselho Deliberativo do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa, que tratou do tema na 1ª Reunião Ordinária, ocorrida em 08 de fevereiro de 2018. Visando estimar a futura demanda de educação após a implantação do empreendimento, os conselheiros solicitaram, como nova complementação do EIV, um estudo de demanda de níveis de educação escolar/ faixa etária gerada pelo empreendimento visando verificar a necessidade de adequações em equipamentos escolares.

Assim sendo, na 1ª Reunião Extraordinária do Conselho do Iplan, a solicitação supracitada foi apresentada, dando sequência ao trâmite do processo.

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 e compensatórias:

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA  
GROSSA

(42) 3220-1222

Av. Visconde de Taunay, 950 - Ronda

Ponta Grossa - PR CEP 84051-000



Aspecto Analisado	Impacto	Medida Mitigadora
<b>Adensamento Populacional</b>	Positivo – pois a região já é urbanizada e apresenta baixa densidade. Ocupação de vazio urbano.	
<b>Equipamentos Urbanos e Comunitários</b>	Não há escola para atender a demanda gerada pelo empreendimento. Não há equipe de saúde para atendimento no posto mais próximo. Diminuição de áreas permeáveis e consequente alteração da drenagem urbana. Impacto negativo no sistema viário visto que a tipologia condomínio fechado interrompe a malha viária.	- impacto na educação: solicita-se a ampliação da escola Municipal Professora Maria Coutin Riesemberg, de modo a atender a demanda gerada pelo empreendimento;
<b>Uso e Ocupação do Solo</b>	A tipologia Condomínio Fechado acaba frequentemente por interromper a malha urbana.	- impacto no sistema viário: alteração do projeto urbanístico, respeitando Art 22 da Lei Municipal nº 10408/2010, referente a extensão máxima da quadra, permitindo assim, o prolongamento da Rua Expedicionário Guilherme Scheidt.
<b>Valorização Imobiliária</b>	Impacto positivo desde que haja investimentos em equipamentos urbanos e comunitários.	
<b>Geração de tráfego e demanda por transporte público</b>	Aumento na demanda por transporte coletivo considerado positivo e aumento no tráfego.	Para incentivar o uso do transporte coletivo através do oferecimento de maior conforto aos usuários e assim minimizar o aumento do tráfego, solicita-se ponto de ônibus, com cobertura próximo do empreendimento; doação/servidão permanente ao município de uma faixa do lote que faz testada com a rua Santa Rita, de 15x100m, a ser confirmada no projeto a ser executado e aprovado pelo Iplan possibilitando a continuação da configuração da via conforme já implantada no loteamento em anexo (Quero-Quero) visando o estabelecimento de um binário na região.
<b>Ventilação e Iluminação</b>	Impacto insignificante visto serem casas serem térreas e geminadas duas a duas.	
<b>Paisagem urbana</b>	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.	Parte das divisas das testadas voltadas para as vias públicas serão de gradil; alteração do projeto propondo unidades habitacionais voltadas para ruas externas ao condomínio.
<b>Aspectos Ambientais</b>	Supressão da vegetação em região de pouca área verde, impermeabilização do solo.	<b>Sugere-se</b> a revitalização na Praça Santa Mônica, localizada a 100 metros do empreendimento, atendendo a demanda gerada pelo empreendimento, visto que 76 unidades habitacionais estarão fora do condomínio.



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. Deverá constar na emissão do Alvará de Construção o comprometimento do empreendedor em realizar as seguintes medidas mitigadoras:
  - 2.1. Ampliação da Escola Maria Countin Riesemberg de modo a atender a estimativa da demanda gerada pelo empreendimento, contemplando 3 salas de aula (medindo em média 45,00 m<sup>2</sup> cada), circulação e ampliação do refeitório, totalizando 215,00 m<sup>2</sup>, conforme projeto elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento e aprovado pela Secretaria Municipal de Educação.
  - 2.2. Servidão permanente ao Município de uma faixa do lote que faz testada com a Rua Santa Rita, de 15x100m, a ser aprovado pelo Iplan, possibilitando a continuação da configuração da via, conforme já implantada no loteamento em anexo (Quero-Quero), visando o estabelecimento de um binário na região.
  - 2.3. Implantação de 01 (um) ponto de ônibus com cobertura próximo à entrada do empreendimento, incentivando o uso do transporte coletivo.
  - 2.4. Servidão permanente ao Município de uma faixa do lote, possibilitando o prolongamento da Rua Expedicionário Guilherme Scheidt, bem como a execução de toda a infraestrutura necessária (pavimentação, passeio, galeria de águas pluviais, sinalização viária e iluminação pública), totalizando 1.661,18 m<sup>2</sup>
  - 2.5. Pavimentação do futuro prolongamento da Rua Expedicionário Guilherme Scheidt, que faz divisa com o Condomínio Residencial Porto Olívia, de uma área equivalente a 1.471,54 m<sup>2</sup> (faixa de 15,43 x 100 x 14 x 100 m), incluindo toda a infraestrutura necessária (passeio, galeria de águas pluviais, sinalização viária e iluminação pública);
  - 2.6. No mínimo 50% das divisas voltadas para as vias públicas devem ser projetadas em tijolos vazados, gradil ou elemento equivalente.

- 2.7. A lavratura, assinatura e publicação em Diário Oficial do Termo de Compromisso do EIV;
3. Apresentação do cronograma físico-financeiro das medidas mitigadoras e compensatórias em até 6 meses após a publicação do Termo de Compromisso.
4. A manutenção do Alvará de Construção ficará condicionada a:
- 4.1. 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;
  - 4.2. 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;
  - 4.3. Execução de toda a operação e manobra de máquinas, caminhões e equipamentos, inclusive carga e descarga de material da obra, no interior do imóvel;
  - 4.4. 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;
  - 4.5. 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.
  - 4.6. Garantir que os equipamentos e maquinários utilizados na obra estejam em perfeitas condições de uso e com as manutenções em dia;
  - 4.7. Coleta e destinação correta dos resíduos da construção civil;
  - 4.8. Manutenção dos níveis de ruídos conforme legislação.
5. Sugere-se a reestruturação e revitalização da Praça Santa Mônica (recuperar piso, adaptar as instalações existentes conforme as normas de segurança e acessibilidade, dar tratamento paisagístico, instalação de equipamentos, como bancos, lixeiras, iluminação, sinalização, instalação de equipamentos de academia da terceira idade, instalação de equipamentos para playground), visto que o novo projeto urbanístico propõe edificações voltadas para rua e que não terão acesso as áreas de lazer interna ao condomínio;

6. A emissão do Habite-se acontecerá após:

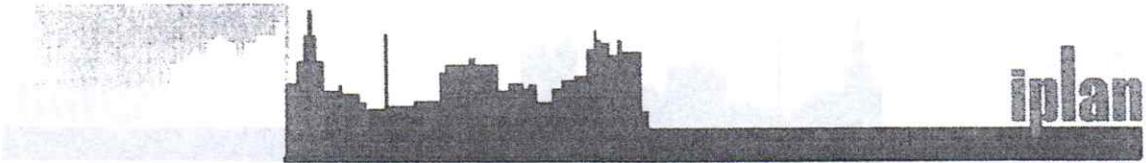
- 6.1. Apresentação da documentação do Registro de Imóveis efetivando a servidão permanente ao Município das áreas supracitadas.
- 6.2. Fornecimento e instalação de 01 abrigo de ônibus (com cobertura) conforme já mencionado.
- 6.3. Execução de no mínimo 50% das divisas voltadas para as vias públicas em tijolos vazados, gradil ou elemento equivalente.
- 6.4. Pavimentação do futuro prolongamento da Rua Expedicionário Guilherme Scheidt, 3.132,72 m<sup>2</sup>, incluindo toda a infraestrutura necessária (passeio, galeria de águas pluviais, sinalização viária e iluminação pública);
- 6.5. Execução da ampliação da Escola Maria Countin Riesemberg, contemplando 3 salas de aula (medindo em média 45,00 m<sup>2</sup> cada), circulação e ampliação do refeitório, totalizando 215,00 m<sup>2</sup>, conforme projeto elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento e aprovado pela Secretaria Municipal de Educação.

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: 09/04/2018

Nome: *Joana Valéria de Aguiar Bruno*

CPF: 019.978.513-89

Assinatura: *Joana Valéria de Aguiar Bruno*