

Ponta Grossa, 11 de dezembro de 2019

**Parecer Técnico Preliminar EIV/RIVI**

**Processo 2960305/2019**

**Protocolo 34/2019**

**Proponente: Rottas Construtora e Incorporadora Ltda**

**Empreendimento: Condomínio Residencial Campobello Garden**

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

**Descrição do empreendimento**

O empreendimento consiste num condomínio de residências térreas, com 8 vias projetadas para acomodar 444 unidades habitacionais distribuídas em 10 quadras. Fica localizado no loteamento Cidade Jardim, com acessos pela Rua Holga de Holleben Mello e Rua Sem Denominação, ambas com boa infraestrutura.

Possui 3 modelos de unidades habitacionais, sendo 391 com 2 dormitórios, 19 adaptáveis e 34 unidades com 3 quartos.

**Área de Vizinhança**

É possível observar características marcante a presença de vazios urbanos e de áreas verdes de APP, além da ausência de áreas comerciais e de serviços em meio ao uso predominante residencial.

**Uso e Ocupação do Solo**

Área enquadrada em ZEIS.

O terreno possui 57.923,00 m<sup>2</sup>, com área total a ser construída de 21.517,13 m<sup>2</sup> e taxa de ocupação de 37,10%.

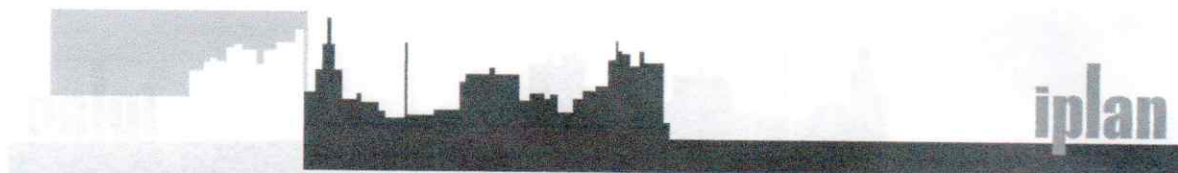
Área permeável de 33.914,84m<sup>2</sup>, correspondendo a 58,55% da área total do imóvel.

Apresenta anuência do uso do solo emitida pelo Departamento de Urbanismo.

Não atende a Lei Municipal nº 13.570/2019, quanto a dimensão mínima de testada e tamanho de lotes.

**Adensamento Populacional**

Estima-se que o empreendimento atrairá 1510 novos moradores para o bairro, um incremento de 124,12% na população do setor censitário e de 6,1% no bairro.



## **Equipamentos**

**Copel:** afirma ter viabilidade.

**Sanepar:** carta vencida e do empreendimento do Loteamento Cidade Jardim.

**PGA:** afirma poder atender a demanda.

**Sistema de Educação** – A SME informa que o CMEI Prof. Helena Parigout necessita de uma ampliação contemplando 8 salas de aula, com aproximadamente 450m<sup>2</sup> e também uma ligação entre este bloco e o existente.

Escola Infantil mais próxima: 1,05 km

Rede Municipal de ensino mais próxima: 1,01 km

Rede estadual de ensino mais próxima: 1,18 km

**Sistema de Saúde:** afirma que a U.S. mais próxima não tem capacidade de absorver a nova demanda gerado pelo empreendimento, porém sinaliza que o Hospital Municipal Dr. Amadeu Puppi e o Hospital da Criança Prof. João Vargas de Oliveira poderão atender os casos mais urgentes.

Unidade de saúde más próxima: 1,27km

**Lazer:** espaço público mais próximo encontra-se há 1,75 km de distância.

**AMTT:** solicita que para analisar o requerimento quanto a segurança e o impacto no transporte coletivo e no trânsito na via urbana necessita que seja apresentado os projetos geométricos e de pavimentação das vias de acesso, contendo dimensão, curvas, raios, faixas de aceleração e desaceleração, canteiros, calçadas, faixas de espera, estacionamento para visitantes, detalhes, seções de pavimento. O mesmo deve ter escala adequada e com ART do responsável.

Além disto, o pavimento das vias principais deverá possuir estrutura suficiente para suportar a carga dos veículos e transporte coletivo.

## **Sistemas de Circulação e Transporte**

O futuro empreendimento caracteriza-se como polo gerador de trânsito por ter um número significativo de moradias.

A área não é contemplada por linha de ônibus, linha mais próxima está 1.400 metros de distância. Foi apontado que há uma grande dificuldade na circulação de pedestre por falta de calçadas.

Após a implantação do empreendimento, a via de acesso ao mesmo, Rua Germano Justus, não sofrerá impacto no tráfego. A Rua Sem Denominação possui 7 metros de largura de cada lado com um canteiro central e calçadas de 5 metros, possibilitando uma infraestrutura com um tráfego tranquilo para este adensamento.



As ruas internas do loteamento possuem 7 metros de caixa de rolagem e 3,5 m de calçada.

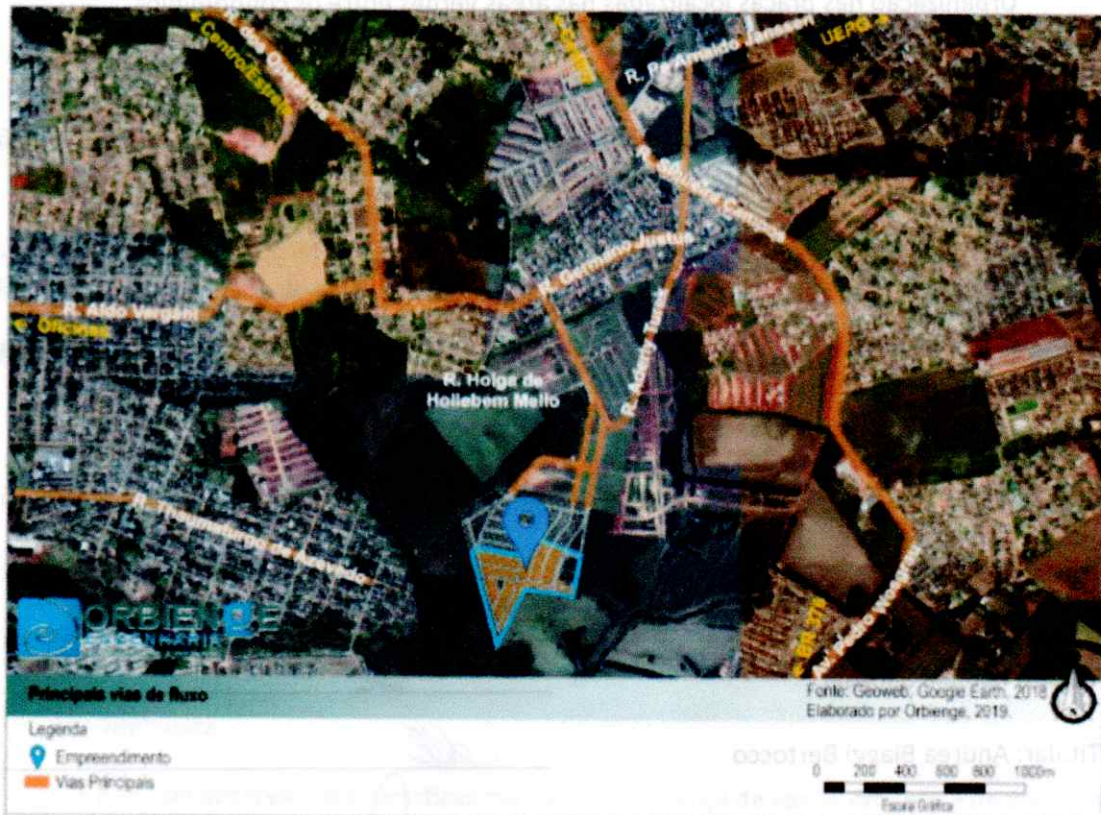


Figura 76: Conexão com as principais vias

### Valorização Imobiliária

Vale salientar que a implantação e operação do empreendimento poderá também atrair atividades complementares e similares compatíveis para a vizinhança. A relação socioeconômica de usos e atividades diferenciados no espaço urbano proposto pelo empreendimento tende a ser harmônico, não proporcionando uma descaracterização do entorno imediato.

### Ventilação e Iluminação

Devido às características construtivas do imóvel, com terreno em patamares e com declive da direção leste para oeste, pode-se destacar a ocorrência de possível tipo de influência na aerodinâmica da ventilação natural (efeito barreira), não oferecendo grande resistência ao vento com a mínima altura das edificações.

### Aspectos Ambientais

Apresenta licença prévia e licença de instalação do loteamento.

Não há vegetação significativa a mais de uma década, não trazendo danos significativo após a implantação do empreendimento.

### Medida mitigadora sugerida pelo empreendedor

Urbanização nas praças localizadas nas áreas verdes entre os condomínios.

### Considerações finais

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

1. Apresentar licença previa do empreendimento;
2. Apresentar projeto aprovado pela AMTT;
3. Apresentar Carta de Viabilidade da Sanepar;
4. Atender a Lei nº 13.570/2019, quanto a dimensão mínima de testada e tamanho de lotes;

Participaram da análise deste Estudo de Impacto de Vizinhança como membros da Comissão de Análise do EIV:

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

Titular: Rafaela Sangalli



Titular: Andrea Biaggi Bertocco



#### SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – SMP

Titular: Orlando Jorge de Almeida Spertalis



#### SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE

Suplente: Isabel Meister



Atenciosamente,



**Ciro Macedo Ribas Junior**

Diretor Executivo

IPLAN

Recebido em: 07/09/2020

Nome: JESSICA LIZIANE GADOTTI

CPF: 099.875.329-77

Assinatura: 