



Ponta Grossa, 11 de maio de 2018

Parecer Técnico Preliminar EIV/RIVI

Processo 390344/2018

Protocolo 07 2018

Proponente: ADN Loteadora Ltda.

Empreendimento: Condomínio Residencial Campos Provence

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

Considerações Preliminares

Sob os critérios da Comissão de Análise do EIV, o projeto apresentado configura um *parcelamento do solo na modalidade de Condomínio Horizontal visto propor a subdivisão da gleba em sublotes com abertura de vias e configuração de quadras*. Assim sendo, deveria submeter-se aos parâmetros da Lei Municipal 10.408/2010 que rege sobre o parcelamento do solo. Destacam-se os tamanhos dos lotes e o percentual de área de lazer, que no projeto não seguem o estabelecido na lei supracitada.

Descrição do empreendimento

O empreendimento consiste em um Condomínio Horizontal, composto por 4 quadras, totalizando 144 unidades residenciais. Localiza-se na Rua Cirema Becker, s/nº, Bairro Contorno, com uma área total de terreno de 30.000 m², não foi especificada a área construída no estudo.

Adensamento Populacional

O empreendimento contemplará aproximadamente 481 habitantes. Haverá acréscimo de 1,7% na população do Bairro Contorno.

Equipamentos Urbanos e Comunitários

Quanto as cartas de viabilidade apresentadas no estudo, observam-se as seguintes considerações:

SANEPAR: afirma haver viabilidade;

COPEL: afirma haver viabilidade;



Ponta Grossa Ambiental: a carta da SMMA afirma haver viabilidade;

Secretaria Municipal de Educação: afirma não haver capacidade para atender a nova demanda. Entretanto, não é apresentado no EIV a demanda por vagas escolares do empreendimento. Assim sendo, a SME sugere a ampliação da escola Professora Shirley Aggi Moura e do CMEI Doutor Gabriel Bacila;

Secretaria Municipal de Saúde: Não há equipe para atender a população, necessária a contratação de profissionais;

Sistema Viário: afirma haver viabilidade, havendo necessidade de implantar uma parada de ônibus coberto em frente ao empreendimento;

Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento está localizado em Zona Residencial 4 e Zona Industrial. Segundo o Art. 36 da Lei 10.408/2010:

Somente serão permitidos condomínios horizontais nas zonas ZR1, ZR2 e ZR3, sendo que a fração ideal mínima de casa unidade habitacional, excluídas as vias de circulação interna e área comum destinada a recreação não poderá ser inferior ao lote mínimo da respectiva zona.

Sendo assim, o empreendimento não se enquadraria ao Zoneamento atual, porém, há anexa ao estudo, uma carta de anuência do Departamento de Urbanismo (DU) referente ao uso do solo. A justificativa do departamento é que trata-se de uma habitação Coletiva Horizontal.

Valorização Imobiliária

A implantação do empreendimento poderá favorecer o entorno pela possibilidade de incentivar a instalação de novos pontos de comércio para a região.

Não ocasionará gentrificação, pois não altera a dinâmica, características e vocação da área de influência.

Geração de Tráfego e Demanda por transporte público

Conforme parecer da AMTT o empreendimento será atendido pelas linhas já existentes: Shangrilá T. Central e Shangrilá T. Nova Rússia. O aumento do número de passageiros é benéfico para diminuição do custo da tarifa.

A AMTT solicitou a disponibilização de ponto de ônibus com cobertura na entrada do empreendimento.



Ventilação e Iluminação

Por ser um condomínio horizontal não proporcionará efeitos negativos de ventilação e iluminação, porém, haverá enclausuramento por conta dos muros voltados para testadas.

Aspectos Ambientais

O estudo apresentou a licença prévia e carta de viabilidade quanto a coleta de resíduos ambas em conformidade.

Apresenta resumidamente, que nenhum dos índices implica na impropriedade do uso da área do empreendimento.

Considerações finais

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

1. Definir o local de implantação de ponto de ônibus, conforme solicitação da AMTT;
2. Deve-se apresentar projeto que comprove atendimento à Lei Municipal nº 8718, de 21/12/2006 ao Decreto 7.673 de 2013 para áreas impermeabilizadas maiores que 500 m² para obtenção do alvará de construção e habite-se;
3. Apresentar em planta, as especificações dos tipos de piso e identificar as áreas permeáveis, bem como o percentual de permeabilidade;
4. Com o intuito de evitar a segregação social e urbana, deve-se apresentar projetos de muros de forma que possibilite abertura visual entre o condomínio e entorno. As divisas externas poderão ser cercadas por muros com altura mínima de 2 metros até o limite de 50 % das testadas voltadas para as vias públicas. A outra metade deverá ser fechada por tijolos vazados, gradil ou elemento equivalente.
5. Readequar o projeto arquitetônico, respeitando o recuo de 5m nas testadas para a Rua Cirema Becker e da Rua Barão Von Holleben, conforme parâmetros da zona em que o empreendimento será inserido.

6. Apresentar detalhamento em planta baixa, com cotas e especificações pertinentes da solução de acesso para o fluxo de entrada e saída de veículos prevendo pista de desaceleração.

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi analisado pelos seguintes membros da Comissão de Análise:

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

Presidente da Comissão: Karla Volaco Gonzalez Stamoulis

Secretária: Rafaela Sangalli

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – SMP

Representante: Carlos Alberto de Almeida

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SMMA

Suplente: Isabel Meister

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SMMA

Titular: Plínio Vivan

E em nome desta Comissão eu, Karla Gonzalez, assino:

Karla V. Gonzalez S.

Karla V. Gonzalez Stamoulis

Arquiteta e Urbanista – CAU A85897-8

Presidente da Comissão de Análise do EIV.

Data: 12/04/18

Retirado por:

Documento:

Ass: [Assinatura]

[Assinatura]
Ciro Macedo Ribas Jr

Diretor Executivo – Iplan