

Ponta Grossa, 10 de novembro de 2020.

**PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - EIV/RIVI**

**Protocolo 13/2020**

**Processo 1688088/2020**

**Proponente: Cialopar Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**Empreendimento: Condomínio Central Park**

**Endereço: Rua Leopoldo Guimarães da Cunha**

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 em condomínio residencial com 183 lotes, com uma área total de 123.890,29 m<sup>2</sup>, com acesso pela Rua Leopoldo Guimarães da Cunha.

**Adensamento Populacional**

Com relação ao empreendimento durante a fase de obras, são estimados cerca de 50 funcionários que prestarão serviços ao empreendimento. Esta ocupação é considerada como flutuante e não causará impactos significativos ao adensamento populacional. Durante o período de operação, possuirá população estimada de 611 habitantes, considerando 3,34 habitantes por domicílio (IBGE, 2010), quando totalmente ocupado, dispostos em 123.890,29m<sup>2</sup> resultando em densidade habitacional de 4,93 hab/km<sup>2</sup>. Essa ocupação resultará em aumento de 7,15% na população do bairro Olarias.

**Uso e Ocupação do Solo**

A área do empreendimento está localizada dentro do perímetro urbano do município de Ponta Grossa e inserida na Zona Residencial 2 - ZR2.

A área do empreendimento é caracterizada como vazio urbano. A partir do diagnóstico aplicado ao empreendimento sobre usos conflitantes do uso do solo, o entorno do empreendimento é caracterizado por atividades residenciais.

Imagens ilustradas no documento representam que ao longo de 14 anos a ocupação de vazios urbanos no entorno é frequente possibilitando maior otimização das estruturas municipais existentes.

**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.

**RESÍDUOS SÓLIDOS:** afirma haver viabilidade.

**AMTT:** afirma ter viabilidade no projeto apresentado possui acesso e demais elementos geométricos, que permitem entrada e saída de veículos. Afirma que o sistema de transporte coletivo tem condições de absorver a demanda de usuários gerada pelo empreendimento.

**Educação:**

Demanda prevista após implantação do empreendimento:

IDADE	TIPO DE ENSINO	USO DO EMPREENDIMENTO
0 - 4	Educação Infantil	46
5 - 9	Ensino Fundamental I	48
10 - 14	Ensino Fundamental II	56
15 - 19	Ensino Médio	56

Fonte: CNE (1998); IBGE (2010), adaptado pelo autor (2019).

A SME solicita reforma do CMEI Abrão Ajuz Neto, localizado na Rua Aleixo, 269 – Oficinas.

**Geração de Tráfego**

Cabe salientar que o empreendimento contribuirá para conexões de sistema viário para o entorno atribuindo ligação entre a Rua Aristides Lobo e Luiz Montes. Esta ligação prevista no projeto é benéfica para o entorno, contribuindo também para a circulação de pedestres para o Lago de Olarias.

Há de se considerar também que o empreendimento poderá contribuir para o equilíbrio do IPK das linhas de ônibus locais e na geração de novas oportunidades de emprego, priorizando mão de obra local.

**Área de Interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental**

Dentro do perímetro do empreendimento existe um bem tombado. Trata-se da antiga chaminé da Cerâmica Aymoré. Foi elaborado um laudo técnico sobre questões estruturais do bem. De acordo com o ofício 31/2018 (em anexo) do COMPAC deverá ser respeitado raio de afastamento de 15 metros da chaminé para ocupação no entorno remanescente.

**Valorização Imobiliária**

O empreendimento em análise poderá favorecer seu entorno pela possibilidade de incentivar a instalação de novos pontos de comércio para a região e melhorar a qualidade dos serviços prestados no local. Poderá também causar gentrificação a longo prazo. Além do empreendimento, os constantes investimentos causados pelo Lago de Olarias contribuirão para a valorização do entorno, caracterizado como residencial de baixo padrão, poderão ocasionar especulação imobiliária.

**Ventilação e iluminação**

O parcelamento do solo nesta modalidade não causa efeitos negativos à insolação e ventilação.

**Aspectos Ambientais**

O empreendimento será construído sobre os folhelhos da Formação Ponta Grossa, de idade Devoniana, esta é constituída de materiais com granulometria fina como folhelhos, folhelhos sílticos e silto micáceos.



No local não foram encontradas estruturas geológicas como falhas ou fraturas que possam influenciar em aspectos geológicos e geotécnicos locais.

A área possui classes de declividade que variam de plana a montanhoso, predominando as classes planas e suave ondulado.

Conforme o resultado da densidade de drenagem, a bacia possui disponibilidade hídrica superficial alta, com índice de circularidade média e fator de forma baixo. Esses índices, aliados ao de compacidade mostram que a bacia apresenta médio risco de inundação. Apesar disso, não se pode descartar os riscos em casos de elevada pluviosidade.

Mesmo com o risco de inundação ser considerado médio para a bacia, o conhecimento destes dados é de suma importância, visto que a urbanização da área pode acarretar em diminuição da infiltração da água no solo e aumento no escoamento superficial. Devido a área estar próxima à confluência de dois canais, e mais a jusante estar previsto a construção do Lago de Olarias 2, que modificará a dinâmica fluvial da bacia, não se descarta a possibilidade, em eventos extremos, de inundação próximo ao empreendimento.

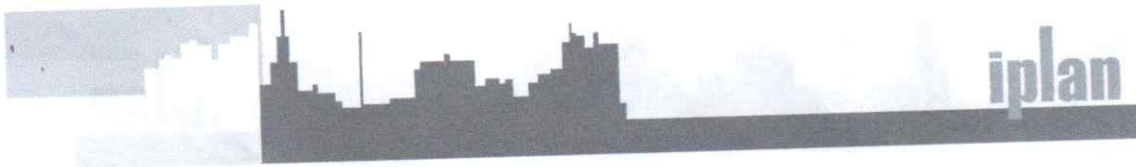
Apresenta uma Licença Ambiental vencida, porém SMMA emitiu uma carta solicitando análise do empreendimento, visto que a área de objeto já fora analisada pela secretaria e encontra-se em condições de receber o referido loteamento.

### **Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor**

Para os termos compensatórios, o empreendimento já realizou alguns investimentos acordados preteritamente com o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa - IPLAN.

- Projeto da Avenida Leopoldo Guimarães Cunha Valor: R\$ 30.000,00
- Projeto da Rua Aristides Lobo Valor: R\$ 50.000,00
- Levantamentos topográficos e sondagens para os projetos Valor: R\$ 14.180,00
- Movimento de terra prévio da Avenida Leopoldo Guimarães Cunha movimentando cerca de 10.500 m<sup>3</sup> para abrir a rua (corte na parte alta e aterro na parte baixa) Valor: R\$ 120.000,00
- Doação das faixas para continuidade da avenida Leopoldo Guimarães Cunha até a Rua Aristides Lobo e até a contra barragem do lago de Olarias

### **Considerações finais**



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

- Apresentar Licença Prévia Ambiental retificada;
- Apresentar cálculo detalhado da contagem de tráfego

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

TITULAR: Rafaela Sangalli

### SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – SMP

Titular: Orlando Jorge de Almeida Spartalis

### AUTARQUIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE – AMTT

TITULAR: Roberto Pelissari

  
Ciro Macedo Ribas Junior

Diretor Executivo

IPLAN

Recebido em:

19/NOV/2020

Nome:

IGOR ALESSANDRO DAMBROSKI

CPF:

078.093.845-61

Assinatura:

