



Ponta Grossa, 16 de outubro de 2017

Parecer Técnico Preliminar EIV/RIVI

Processo 1990412/2017

Protocolo 16/2017

Proponente: Jardim das Flores Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

Empreendimento: Jardim das Flores

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

A configuração espacial do projeto além de prejudicar o tecido urbano, pode ocasionar, problemas de segurança e falta de manutenção dos espaços de uso comum. Segundo Jones Vieira Pinto, em seu artigo "Condomínios Fechados Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida: Efeitos negativos para usuários e cidades, um estudo em Pelotas/RS" os condomínios fechados de interesse social impõem à população moradora destes empreendimentos a necessidade de pagamentos de diversas taxas inerentes à forma de promoção e moradia em um condomínio acarretando em aumento das despesas relacionadas com a moradia e crises na gestão condominial destes espaços, ocasionando inadimplências e conflitos internos. Ainda de acordo com Pinto, a preferência por espaços periféricos na cidade favorece o fortalecimento de locais propícios a narcotraficantes e milícias, conforme observado em estudos já realizados em outras localidades.

Embora nenhum estudo tenha sido realizado em Ponta Grossa, há inúmeros casos relatados em artigos e jornais de problemas de manutenção e segurança em Condomínios Fechados de interesse social como por exemplo, o caso do Condomínio Serra do Mar, em São José dos Pinhais, também conhecido como Condomínio da Morte que já registrou trinta mortes em cinco anos, conforme o jornal Tribuna Paraná de 04 de abril de 2017.

Diante dessas evidências e da probabilidade de no empreendimento proposto ocorrer os mesmos problemas, a Comissão de Análise do EIV solicita a adequação do projeto evitando a configuração de Condomínio ou Loteamento Fechado.

Descrição do empreendimento

Trata-se de um empreendimento composto por quatro imóveis que totalizam uma área de 508.420,35m², dividido em quatro condomínios fechados (Tulipa, Violeta, Girassol e Camélia), área de loteamento aberto, área institucional e área comercial. A gleba encontra-se na Zona Residencial

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA

(42) 3220-1222

Av. Visconde de Taunay, 950 - Ronda

Ponta Grossa - PR CEP 84051-000



2 – ZR2, que é, segundo a Lei Municipal nº 6.329/99, uma área de baixa densidade. O empreendimento terá 1.602 lotes.

Adensamento Populacional

Segundo levantamento do IBGE (2010), o bairro Neves possui 22.211 habitantes, sendo o sétimo bairro mais populoso do Município de Ponta Grossa. O empreendimento em questão atrairá cerca de 5.238 novos habitantes para o bairro, o que significa um acréscimo de 23% da população atual do bairro. Ainda, é importante salientar que a estimativa de novos habitantes foi elaborada de acordo com a média de habitantes por domicílio estabelecida pelo IBGE, que é de 3,27 habitantes por domicílio. Somado ao número de habitantes atuais, o bairro passaria a ter cerca de 27.499 habitantes. Essa média não leva em consideração as características da população de média e baixa renda que fazem uso de programas habitacionais governamentais, como no caso do empreendimento em questão. Essa parcela da população se caracteriza por um número elevado de habitantes por município e por famílias conviventes, que podem aumentar significativamente o número de novos habitantes atraídos pelo empreendimento.

Equipamentos Urbanos e Comunitários

Considerando as informações supracitadas, é importante analisar a rede de equipamentos urbanos e comunitários existentes na região. No Bairro Neves existem, atualmente, 4 Unidades Básicas de Saúde, 3 Centros Municipais de Educação Infantil, 8 Escolas Municipais e 1 Colégio Estadual. Somando o acréscimo da população gerado pelo empreendimento e supondo que a rede de equipamentos consegue atender bem a população atual do bairro, tem-se uma estimativa do acréscimo de equipamentos necessários para atender a demanda gerada pelo empreendimento.

EQUIPAMENTO	NÚMERO ATUAL DE EQUIPAMENTOS	NÚMERO DE EQUIPAMENTOS ESTIMADO PARA ATENDER A POPULAÇÃO GERADA PELO EMPREENDIMENTO
Unidade Básica de Saúde	4	5
CMEI	3	3
Escola Municipal	8	9,9
Colégio Estadual	1	1,2



Assim, faz-se a análise das Cartas de Viabilidade apresentadas no estudo, onde observam-se as seguintes considerações:

- **SANEPAR:** Conforme Carta de Viabilidade, dentre outras medidas para viabilizar a instalação do empreendimento, será necessária a implantação de Estação Elevatória de Esgoto – EEE;
- **Secretaria Municipal de Educação:** De acordo com processo 2210169/2017 a Escola Municipal mais próxima do empreendimento não comporta a demanda gerada. A Carta de Viabilidade ainda solicita que “seja destinada uma área central do Loteamento Jardim das Flores para a construção de uma escola com aproximadamente 12 salas de aula com acessibilidade e demais equipamentos: Louceiro, despensa para alimentos, lavanderia, banheiros com acessibilidade, banheiros para funcionários, almoxarifado, sala de professores, quadra de esportes coberta, refeitório, parque infantil”, entre outros;
- **Secretaria Municipal de Saúde:** De acordo com processo 2210167/2017 a unidade mais próxima não tem estrutura física para atender a demanda deste empreendimento;
- **Sistema Viário:** Atualmente há apenas uma ligação do empreendimento ao centro, onde ainda se concentram a maioria das atividades sociais e econômicas do município obrigando a maioria da população do bairro deslocar-se diariamente até ele. Nota-se a necessidade, já apontada também pela Autarquia Municipal de Trânsito e Transporte, de pelo menos mais uma ligação ao centro;
- A via de entrada dos condomínios deve respeitar o mínimo solicitado pelo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros (6m).

Diante do exposto, observa-se que o empreendimento será implantado em área de expansão urbana não prevista em Planos Diretores. A carência de equipamentos urbanos apontada pela Secretaria Municipal de Educação, Saúde e pela Autarquia Municipal de Trânsito e Transporte comprova o caráter insustentável do loteamento para o município, uma vez que este deveria arcar com o custo ambiental, social e econômico gerados pelo empreendimento. De acordo com Otilie Macedo Pinheiro:



“O espraiamento da mancha urbana, pela incorporação de terrenos cada vez mais distantes, onera sobremaneira a provisão e a manutenção das redes de infraestrutura (luz, água, esgoto, pavimentação) e de serviços, principalmente de transporte coletivo, e é uma das principais causas dos engarrafamentos diários nas grandes cidades, já que exige da população grandes deslocamentos para conectar o lugar de moradia ao do trabalho ou do estudo e ao do serviço.”

Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento deve seguir a Lei Municipal de Parcelamento do Solo, nº 10.408/2010, ou a Lei Municipal nº 3.360/1981 que trata de loteamentos, conjuntos habitacionais e edificações de interesse social. De acordo com essas leis, o tamanho de algumas quadras do projeto ultrapassa a metragem máxima de 450m e as casas geminadas devem ter afastamentos laterais de 1,5m. Deve-se observar os tamanhos mínimos de lotes de acordo com as leis supracitadas.

Ainda, o projeto deve dispor de meios que minimizem o impacto das áreas rurais na população moradora.

Geração de Tráfego e Demanda por transporte público

Conforme o Processo 830112/2017 e a Carta de Viabilidade da AMTT para um atendimento regular, eficiente e de qualidade do transporte coletivo seriam necessários:

- Criar mais de um acesso ao empreendimento;
- Propiciar vias para a circulação do sistema de transporte coletivo, conforme apresentado no anexo do processo, sendo observada a geometria adequada da via, inclusive o raio de giro necessário para conversão dos veículos do transporte coletivo. Vias de tráfego com a largura de 16m (pista de rolamento) para mão dupla e 8m para mão única;
- Promover sinalização horizontal e vertical, de modo a evitar o confronto entre a área de estacionamento e o tráfego dos veículos de transporte coletivo;
- Definir a cada 150m locais para paradas dos veículos do transporte coletivo, promovendo a segurança viária necessária para encoste do veículo e embarque de passageiros;



- Oferecer aos futuros moradores do local, cobertura nos pontos de paradas num total de 5 equipamentos;
- Informar a data de inauguração do empreendimento para que seja adquirido previamente veículo para atender o local.

Essas solicitações devem ser atendidas pelo projeto/empreendimento para minimizar seu impacto no transporte coletivo.

Há uma diretriz viária prevista para o Loteamento Royal, já com suas diretrizes aprovadas pelo Departamento de Urbanismo, que interliga o loteamento Jardim Residencial San Martin à Vila Dal Col que pode contribuir para a mobilidade da região, mas que não soluciona prontamente o problema de acesso único do empreendimento Jardim das Flores.

Ainda, o Estudo deve apresentar a projeção futura do tráfego para um panorama de no mínimo 20 anos. Deve-se elaborar essa projeção tanto para a avenida de acesso ao empreendimento como da rotatória apresentada como medida compensatória.

Aspectos Ambientais

Conforme constatou-se a Área verde está sujeita a invasões mesmo que cercada, essa questão pode ser mitigada com implantação de equipamentos como trilhas de caminhada, quadras esportivas, e iluminação na área.

Deve ser executado Plano de Recuperação Área Verde e Plano de Recuperação de Área Degradada.

Quanto as árvores existentes no local, deve-se solicitar à SMMA autorização para os cortes das mesmas.

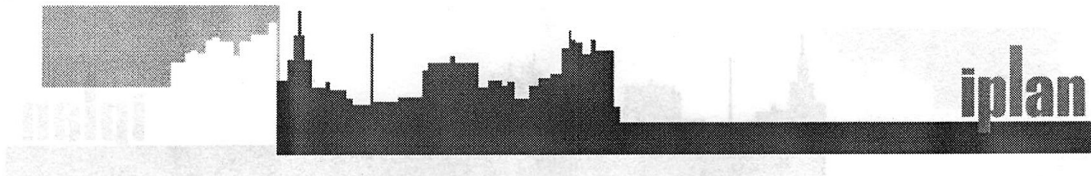
Locar as lixeiras dos condomínios.

Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias.

Conforme Termo de Convênio entre o Município e PRM Empreendimentos e Participações LTDA os empreendedores comprometeram-se a executar a rotatória na confluência das ruas Rio Verde, Valério Ronchi e Arichernes Carlos Gobbo. Solicita-se o orçamento desta obra.

Observações Finais

Deve-se apresentar o cronograma físico-financeiro do empreendimento.



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

PRESIDENTE DA COMISSÃO – Karla Volaco Gonzalez Stamoulis
IPLAN – Rafaela Sangalli

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – SMP
Titular: Orlando Jorge de Almeida Spartalis

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SMMA
Suplente: Isabel Meister

AUTARQUIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES – AMTT
Suplente: Tércio Marçal Nasseh

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: 17 / 10 / 2014

Retirado por: Ana Célia Vieira

Documento: 6.802.304-1

Ass: [Assinatura]

[Assinatura]

Ciro Macedo Ribas Jr

Diretor Executivo

IPLAN

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA
(42) 3220-1222 | Av. Visconde de Taunay, 950 - Ronda | Ponta Grossa - PR CEP 84051-000