

Ponta Grossa, 05 de abril de 2017

Relatório de Análise EIV/RIVI

Processo 05/2016

Proponente: RR Padrão Imóveis e Empreendimentos LTDA.

Empreendimento: Conjunto Habitacional Monte Hermon

INFORMAÇÕES SOBRE O PROCESSO:

O Estudo de Impacto de Vizinhança em questão teve seu Edital de Entrada publicado no Diário Oficial do dia 11 de agosto de 2016, 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, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa solicitou complementações do documento através do Parecer Técnico, datado de 24 de agosto de 2016.

As complementações do Estudo foram entregues ao IPLAN no dia 04 de abril de 2017 e o arquivo digital recebido via e-mail no dia 06 de abril de 2017.

SOBRE O PROJETO:

O projeto apresentado cita o número de 1005 lotes, em uma área de 337.907,32 m², sendo enquadrado como LOTEAMENTO ABERTO, conforme a Lei Municipal 10.408/2010.

Ainda, são apresentados os estudos preliminares de três praças, onde o cliente indicado é a Prefeitura Municipal de Ponta Grossa. Deve-se indicar quem será o responsável pela execução das mesmas.

ANÁLISE DAS COMPLEMENTAÇÕES:

Em análise das complementações do Estudo de Impacto de Vizinhança protocolado, observou-se grande carência de dados, mapeamento de dados, justificativas de métodos, entre outras informações, não subsidiando desta forma o Relatório de Impacto de Vizinhança. O documento protocolado deve ser revisado novamente de modo a atender aos seguintes artigos da Lei Municipal nº 12.447/2016:

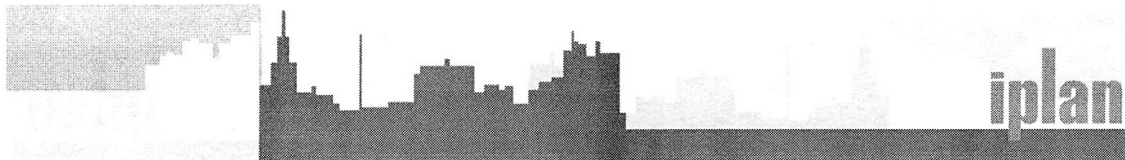
Art. 3º *O objetivo principal do EIV é o controle e gestão de aspectos e impactos urbanos nas fases de instalação e operação de empreendimentos,*

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA
GROSSA

(42) 3220-1222

Av. Visconde de Taunay, 950 - Ronda

Ponta Grossa - PR CEP 84051-000



como instrumento de avaliação, antes da execução do empreendimento ou funcionamento da atividade, de alternativas e estratégias de minimização e compensação dos efeitos na implantação do empreendimento no meio urbano, subsidiando a tomada de decisão quanto a viabilidade do mesmo.

Art. 7º O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) deverão ser elaborados de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade ou empreendimento, quanto à qualidade ambiental e de vida da população residente na área e suas proximidades, dos aspectos socioambientais, do meio físico e biótico, incluindo a análise, dentre outras, todas as questões citadas no Estatuto das Cidades, art. 37, da Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2011.

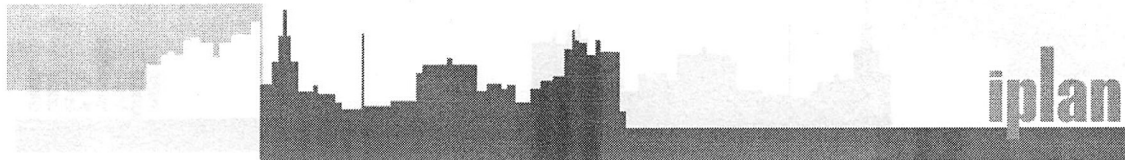
Dentre algumas das complementações e correções necessárias destacam-se as seguintes, indicadas a partir da sequência dos tópicos contida no documento:

2. METODOLOGIA DE TRABALHO

A metodologia de trabalho relata que “para a valoração dos impactos gerados pelo empreendimento no meio urbano e diagnosticados neste estudo será utilizada a metodologia descrita abaixo: impactos benéficos ou adversos; impactos diretos e indiretos; impactos imediatos, de médio a longo prazo; impactos temporários ou permanentes; impactos reversíveis ou irreversíveis; impactos mitigáveis ou passíveis de correção; propriedades cumulativas.” Estes dados, essenciais para a análise do EIV, não são apresentados no Estudo, impossibilitando a análise dos impactos do mesmo.

3. BREVE HISTÓRICO DE USO DO IMÓVEL

O texto cita que “os adquirentes, ligados à atividade imobiliária, objetivam explorar a área para a implantação de loteamento aberto/conjunto habitacional”. Conforme citado no item “SOBRE O PROJETO” do presente parecer, o projeto apresentado se enquadra como sendo um LOTEAMENTO FECHADO, de acordo com a Lei Municipal nº 10.408/2010.



Deve-se explicar melhor o contido na frase “cabe ainda ressaltar a própria avenida de acesso ao empreendimento que possui zoneamento para construção horizontal multifamiliar na margem direita, sentido Centro Bairros, antes mesmo da concepção deste projeto, para atendimento habitacional às pessoas das classes “c” e “d”. Ainda, o item apresenta valores de lotes, mas não especifica se estes valores são relacionados aos lotes do empreendimento ou a lotes na região do empreendimento.

4. DADOS DO EMPREENDIMENTO

Conforme já exposto no parecer preliminar, o Coordenador da Equipe Multidisciplinar de EIV deve ser habilitado para tal. A responsável apresentada é uma bióloga, profissional que pode participar da equipe técnica de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, mas não tem atribuição profissional para ser a responsável técnica do mesmo. Ainda, a RRT apresentada é referente a um profissional listado como colaborador secundário, não ao Coordenador.

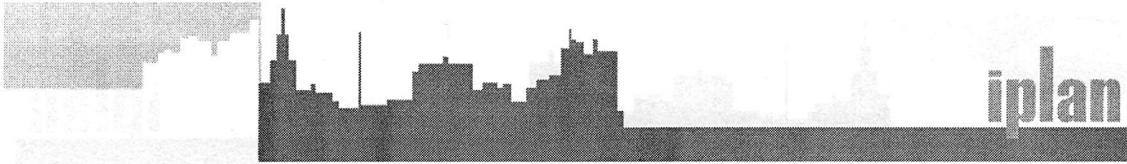
5.1 Meio Físico

O mapa de zoneamento apresentado é ilegível e não demonstra a localização da gleba onde pretende-se implantar o loteamento. Ainda, o texto diz que “o empreendimento está localizado na Zona de Serviço 1”, porém, existem três zonas diferentes incidindo sobre o lote: ZS1, ZR4 e ZR3. Ao afirmar que o zoneamento incidente é a ZS1, o EIV afirma que o empreendimento não atende a Lei Municipal nº 10.105/2009, que atualiza os índices urbanísticos, visto que o lote mínimo para a referida zona é de 1.000m². Se caso for adotado o zoneamento como sendo ZR4, o lote mínimo é de 420m², ou 300m² para ZR3.

5.3 Projeto

O item fala sobre a implantação de 445 lotes, mas o projeto é referente à 1.088 lotes. As informações devem ser corrigidas e compatibilizadas. Informo também que, segundo o IBGE, a família média brasileira é composta por 3,25 pessoas, e não 5, como mostra o EIV.

Ainda, é citado que “as residências deverão possuir uma unidade arquitetônica adequada à tipologia do empreendimento, pensando sempre na qualidade de vida e bem-estar



de seus futuros moradores, assim como no entorno.” Desta forma, não fica claro se o objeto de estudo é somente um loteamento ou um conjunto habitacional, com a construção de unidades habitacionais padronizadas.

5.8 Aprovações

Sobre o a declaração da Ponta Grossa Ambiental, a Carta de Viabilidade apresentada apenas afirma que a região de implantação do empreendimento é atendida pela empresa, mas não atesta sobre a capacidade de absorção da demanda gerada pelo empreendimento, portanto não tem o fim necessário.

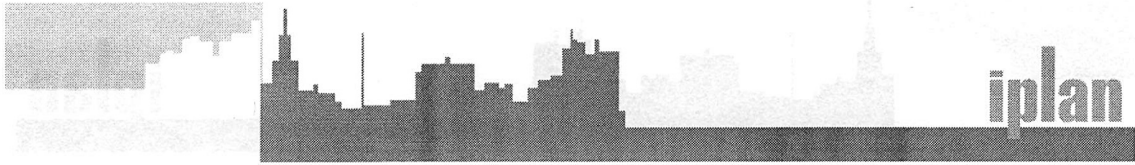
5. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

Conforme apresenta o Termo de Referência do EIV, a Área de Vizinhança deve ser de mil metros a partir das divisas do lote. O texto do item cita que a área de influência é de dois mil e quinhentos metros, mas o mapa mostra uma área muito menor, que não chega nem aos mil metros solicitados.

Ainda, o texto apresenta atividades que não são encontradas na Área de Vizinhança e fotos que não são explicativas. O EIV não apresenta mapeamento das informações relatadas, de forma a impossibilitar a continuidade da análise.

Sobre os equipamentos de educação, o Estudo deve levar em consideração equipamentos localizados dentro da Área de Vizinhança. O que foi apresentado demonstra que não existem equipamentos de educação na região e também não comprova a viabilidade dos equipamentos citados em absorver a demanda gerada pelo empreendimento. Ainda, o mapa apresentado no item é ilegível.

Sobre os equipamentos de saúde, o Estudo deve levar em consideração equipamentos localizados dentro da Área de Vizinhança. O que foi apresentado demonstra que não existem equipamentos de saúde na região e também não comprova a viabilidade dos equipamentos



citados em absorver a demanda gerada pelo empreendimento. Ainda, o mapa apresentado no item é ilegível.

Já sobre a questão da proximidade do empreendimento com áreas de produção agrícola, o EIV só apresenta conceitos sobre a temática, mas não apresenta as formas de controle ou de prevenção dos problemas gerados por esta proximidade.

Informo também o que o texto classifica como bairros (Castanheira, Recanto Verde, etc.) são na verdade loteamentos.

A ocupação do solo deve ser mapeada e/ou demonstrada através de levantamento fotográfico, para comprovação das informações apresentadas. Além disso, deve-se mapear as vias sem pavimentação, que apenas é citada no texto.

Já em relação ao Sistema de Transporte Coletivo, o EIV não apresenta a viabilidade de absorção da demanda gerada pelo empreendimento. Sugere-se que seja feita uma consulta oficial à Autarquia Municipal de Trânsito e Transportes.

8. DADOS SOCIECONÔMICOS

As informações falam sobre a área rural, porém, a gleba se encontra em área urbana. Faltam informações sobre: a valorização ou desvalorização do valor da terra urbana depois da implantação do empreendimento a partir da identificação de aspectos positivos ou negativos na qualidade ambiental e urbana ou sobre outras características locais; e identificação das eventuais relações econômicas intermunicipais (informar o valor total do investimento, levantar atividades similares existentes e eventuais disputas de mercado e incompatibilidades, geração ou perda de emprego e renda provocada direta e indiretamente pelo empreendimento, durante a obra e após sua implantação, incremento de receita municipal e desenvolvimento econômico, utilização de mão-de-obra local).

9. AMBIENTE NATURAL, HISTÓRICO E MORFOLÓGICO

Especificar quais impactos poderão ser causados pelo empreendimento.

10.1 Acessibilidade

Neste item, deve-se analisar as condições de acessibilidade relacionadas a portadores de necessidades especiais, não as facilidades de acesso de automóveis ao empreendimento.

O texto afirma que a haverá aumento da demanda do transporte coletivo, mas que esta “poderá ser atendida pela linha de ônibus já existente, que poderá forçar um aumento na frequência”. Novamente, faltam referências que demonstrem que a demanda gerada pelo empreendimento pode ser absorvida pelo sistema atual, além de informações sobre o impacto no valor da passagem com relação ao aumento na frequência da Linha Recanto Verde. Não foi apresentada nenhuma documentação que comprove a possibilidade de aumento da frequência da linha, impossibilitando a análise correta.

Também é exposto que “o acesso de veículos leves, de pedestres e veículos de carga também será realizado pelos acessos já mencionados e por meio de vias internas com a função de desaceleração”. Na análise do projeto não foram encontradas áreas de desaceleração no acesso ao loteamento.

10.3 Circulação/Travessia de Pedestres existentes

Demonstrar qual projeto será protocolado junto à PMPG. Explicitar de que forma este projeto melhorará a circulação de pedestres do entorno.

10.4 Contagem de Tráfego

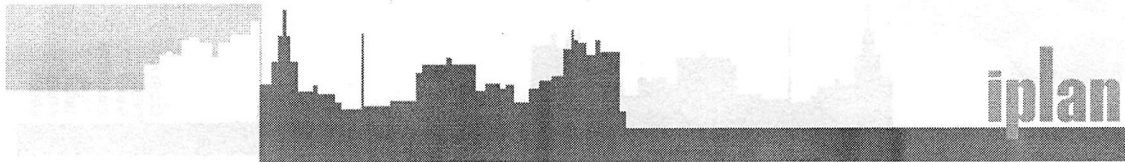
A contagem deve ser refeita, seguindo as recomendações do IPLAN ou do DNIT, que são: realizar as contagens em três dias diferentes, cada dia nos três horários de pico, com duração de uma hora cada. Ainda, a contagem deve ser feita em pelo menos três pontos diferentes.

Apresentar também a capacidade viária considerando a projeção de tráfego futura, considerando os próximos 20 anos.

11.1 Infraestrutura Urbana

Refazer os cálculos de abastecimento de água, visto que os mesmos não são referenciados e não batem com as informações expostas.

Sobre a drenagem urbana, o texto cita que “deverão ser implantadas estruturas de diminuição de energia das águas”, mas isso não é apresentado no projeto.



11.2 Estrutura Viária e Transporte

Faltam dados para analisar as afirmações contidas no item. As informações descritas sobre a demanda atual da linha e ampliação da mesma precisam ser embasadas em estudos técnicos e documentos oficiais da VCG.

Não são apresentados os locais de implantação da sinalização viária, tipos de sinalização necessários, quantidade de elementos necessários e a identificação do agente responsável pela implantação dos mesmos.

11.4 AMBIENTE NATURAL – HISTÓRICO E MORFOLÓGICO

É dito que “deverá o empreendedor propor projeto específico de recuperação que priorize inicialmente o coeficiente de permeabilidade, podendo também, se for o caso, iniciar um reflorestamento dentro dos limites de implantação do projeto, em área que poderá ser denominada como área verde ou de lazer.” Estas medidas não são apresentadas de forma a analisar e garantir a viabilidade das mesmas.

11.5. Agentes poluidores

Refazer os cálculos com base em estudo bibliográfico e adequar a população a ser gerada pelo empreendimento, conforme dados já expostos no parecer.

11.6 EQUIPAMENTOS SOCIAIS COMUNITÁRIOS

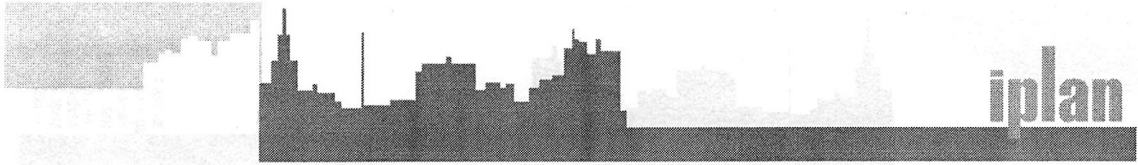
Novamente o Estudo não analisa a capacidade de absorção da demanda gerada pelo empreendimento nos equipamentos citados. Faltam mapas, listas e fontes que comprovem a existência dos mesmos.

11.7 Uso e Ocupação do Solo

Demonstrar o atendimento do projeto à legislação urbanística municipal.

11.7 ESTRUTURA SÓCIO ECONÔMICA LOCAL

O item deve ser revisto, de acordo com o citado no item 8 do presente parecer.



11.8 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliar a valorização ou desvalorização do valor da terra urbana depois da implantação do empreendimento a partir da identificação de aspectos positivos ou negativos na qualidade ambiental e urbana ou sobre outras características locais, estudando, ainda, impactos socioeconômicos que possam promover expulsão da população residente.

11.9 PROPOSTAS DE MEDIDAS MITIGADORAS E/OU COMPENSATÓRIAS

Como muitas informações importantes para a análise não foram apresentadas, ou necessitam de complementação ou de correção. Sugere-se que seja feita uma Matriz de Impactos e que as propostas de medidas compensatórias sejam revistas, visto que não são compatíveis com o impacto gerado pelo empreendimento.

CONCLUSÃO:

Com base nos itens já dispostos e no Termo de Referência para elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança, informo que o EIV em questão não está em condições de ser aprovado e solicito que o empreendedor realize as devidas correções e complementações.

Bianca Camargo Martins

Bianca Camargo Martins

Data: ___/___/___

Arquiteta e Urbanista - IPLAN

Recebido por: _____