



Ponta Grossa, 16 de novembro de 2017

Parecer Técnico Preliminar EIV/RIV

Processo 2640362/2017

Protocolo 19/2017

Proponente: Rottas Construtora e Incorporadora LTDA

Empreendimento: Condomínio Porto Olívia

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. Entretanto, considerando que anterior aos Estudos de Impacto de Vizinhança, outros empreendimentos com as mesmas características já foram aprovados pelo município, considerando que o projeto apresentado já registra anuência da prefeitura pelo Departamento de Urbanismo e considerando ainda, que o Conselho do Iplan já deliberou pela aprovação de outros empreendimentos semelhantes, contrariando Pareceres Técnicos da Comissão de Análise, esta comissão define por deixar a critério do Conselho do Iplan a aprovação do projeto quanto aos parâmetros da Lei supracitada.

Descrição do empreendimento

O empreendimento analisado é um Condomínio Fechado composto de 228 lotes com casas (Conjunto Habitacional) e 244 vagas de garagens. Localiza-se à rua Santa Rita, caracterizada como



via local no bairro Cará-Cará. A área do lote é de 46.928,46m², a área construída 11.632,72 m², área de lotes 30.775,10m², área de vias 12.684,86m² e área de lazer igual a 3.468,50m².

Adensamento Populacional

O empreendimento contemplará aproximadamente 776 novos habitantes, uma densidade de 152 hab/ha no lote.

A densidade populacional da região é de 21 hab/ha e conforme o EIV o ideal para zonas populares são 50 a 70 hab/ha. O estudo ainda menciona as vantagens e desvantagens das baixas densidades concluindo como um impacto positivo para a região a implantação do empreendimento neste aspecto.

Equipamentos Urbanos e Comunitários

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

SANEPAR: o empreendimento deverá ser interligado no anel de distribuição de água em tubulação de pvc DN 100mm no cruzamento Santa Rosa x Santa Rita, numa extensão de 140m. Quanto a ligação de esgoto deverá passar por área de terceiros e necessita de estudo topográfico mais apurado. Sendo assim, solicita-se anteprojeto, definindo a área de servidão da rede de esgoto com anuência do proprietário do lote vizinho e Sanepar.

COPEL: afirma haver viabilidade para implantação do empreendimento.

Secretaria Municipal de Educação: afirma não haver capacidade de atender a demanda do empreendimento e sugere reforma e ampliação de salas de aula na Escola Municipal Professora Maria Coutin Riesemberg.

Secretaria Municipal de Saúde: afirma não haver equipe para atender a população.

Sistema Viário: a rua lateral Expedicionário Darcy Soares não tem pavimentação. Na pág 137, é mencionado que esta via terá meio fio e calçada destinada a pedestres. Destaca-se que o custo desta implantação será do empreendedor e para maior conservação da mesma será necessária a execução de rede de galeria de água pluvial e anti-pó em toda a extensão do empreendimento. É mencionado ainda, na pág 43, que será reservada uma faixa no recuo frontal para um eventual alargamento desta via. Solicita-se esclarecimento sobre se esta faixa será doada para a prefeitura.

Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento está inserido em zona ZR3 onde é permitido o condomínio fechado porém, não atende a Lei Municipal 10.408/2010 conforme já mencionado nas considerações preliminares deste parecer.

Valorização Imobiliária

A implantação do empreendimento deve incentivar o comércio e serviços na região e valorizá-la caso haja investimento em equipamentos públicos e comunitários.

Geração de Tráfego e Demanda por transporte público

Conforme parecer da AMTT o empreendimento será atendido pelas linhas já existentes: São Marcos e Quero-Quero. O aumento do número de passageiros é benéfico para diminuição do custo da tarifa.

Já há um abrigo de ônibus em frente ao empreendimento entretanto, a AMTT solicitou a disponibilização de ponto de ônibus com cobertura na entrada do empreendimento. Sugerimos então a realocação do antigo para o sentido oposto da via.

Ventilação e Iluminação

Conforme o estudo analisado os impactos na ventilação e iluminação na vizinhança são pequenos por serem casas térreas.

Aspectos Ambientais

Destaca-se que o bairro Cará-Cará apresenta os menores índices de praça por bairro e de área de praça por habitante. Não está prevista área verde dentro do empreendimento, o que pode gerar demanda por áreas verdes públicas.

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

Medidas Mitigadoras Proposta Pelo Empreendedor

A comissão de análise do EIV acata todas as medidas mitigadoras e compensatórias apresentadas no estudo pelo empreendedor inclusive a ampliação da Escola Municipal Professora Maria Coutin Riesemberg no valor aproximado de R\$ 350.000,00. Esta medida deve ser aprovada pelo Conselho do Iplan e o projeto da deve ser elaborado pelo Iplan ou pela



- Secretaria Municipal de Planejamento em conformidade com as diretrizes apontadas pela
- Secretaria Municipal de Educação de acordo com o orçamento pré-estabelecido.

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

Suplente: Ana Maria Vivan

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: 16 / 11 / 2017

Retirado por: João Mara

Documento: _____

Ass: João Mara

Ciro Macedo Ribas Jr

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