



Ponta Grossa, 22 de janeiro de 2018

Parecer Técnico Preliminar EIV/RIVI

Processo 2710192/2017

Protocolo 23/2017

Proponente: Casa Fácil Construções Ltda

Empreendimento: Residencial Villagio di Vicenza

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 consiste em um Condomínio residencial fechado, composto por 447 unidades habitacionais. Localiza-se na Rua Santa Rosa, Bairro Cara-Cará, com uma área total de terreno de 87.141,60m², sendo a área construída de 23.921,66 m². O empreendimento apresenta 39.946,53 m² de área permeável.

Empreendimento é direcionado para população com renda de até R\$3.600,00 – se enquadra na faixa 2.

Adensamento Populacional

O empreendimento contemplará aproximadamente 1.544 habitantes, resultando em um aumento de 6,25% da população do bairro.

Equipamentos Urbanos e Comunitários

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

SANEPAR: apresenta viabilidade

COPEL: afirma haver viabilidade para implantação do empreendimento.

Secretaria Municipal de Educação: as escolas da região atuam com o limite máximo de atendimento. Solicita uma reforma e ampliação de 10 salas de aula na Escola Municipal Professora Marta Filipkowski de Lima.

Secretaria Municipal de Saúde: afirma que as atuais estruturas não tem capacidade de comportar o acréscimo da demanda pelos serviços gerado pelo empreendimento.

Sistema Viário: ruas pavimentadas no entorno, com potencial cicloviário. A configuração da Rua Santa Rita no loteamento em anexo tem potencial de um futuro binário na região.

Lazer: Destaca-se que o bairro Cará-Cará apresenta os menores índices de praça por bairro e de área de praça por habitante.

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.

De acordo com a mesma lei, as quadras devem ter comprimento máximo de 450,00 m. Observou-se que o empreendimento possui sua fachada, em relação a Rua Santa Rosa, superior a esta metragem.

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.

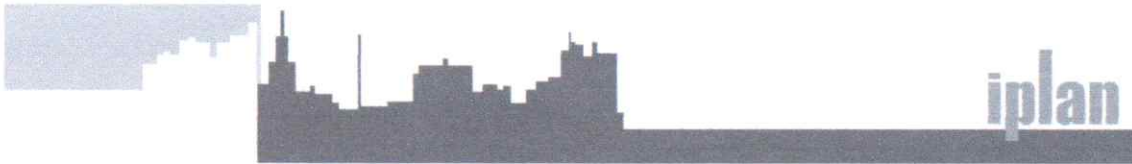
Geração de Tráfego e Demanda por transporte público

Conforme parecer da AMTT o empreendimento será atendido pelas linhas já existentes: São Marcos e Quero-Quero. 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 nem enclausuramento.

Aspectos Ambientais

Presença de Área de Preservação Permanente na porção leste do empreendimento, a qual será recomposta, segundo o EIV, como medida exigida pelo processo de licenciamento ambiental da área.

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

Apresenta resumidamente o Laudo Geológico da área feito pela BR Geologia – nenhum dos índices analisados implica na impropriedade do uso da área do empreendimento.

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:

Secretária: Rafaela Sangalli

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – SMP

Titular: Ana Maria Vivan

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SMMA

Suplente: Isabel Meister

E em nome desta Comissão eu, Rafaela Sangalli, assino:

Rafaela Sangalli

Arquiteta e Urbanista – CAU 1701908
Secretaria da Comissão de Análise do EIV.

Data: 23 / 01 / 18

Retirado por: Diana Valério S. Bruno

Documento: 6.821.664-8

Ass: Diana Valério S. Bruno

Ciro Macedo Ribas Jr

Diretor Executivo – Iplan