

Ponta Grossa, 28 de junho de 2021.

PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - EIV/RVI

Protocolo 04/2021

Processo 2381/2021

Proponente: Residencial San José Ponta Grossa Prusnei e CIA LTDA

Empreendimento: Residencial San José

Endereço: Avenida Anita Garibaldi, S/N, Órfãs.

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

Descrição do empreendimento

O empreendimento, a ser implantado em terreno de 1.020m², consiste em um condomínio vertical com uso prioritário residencial. Trata-se de uma torre de 21 pavimentos, com 79 unidades habitacionais, 2 subsolos, 89 vagas de garagem e 3 unidades comerciais.

O acesso de pedestre se dará pela Rua Casemiro de Abreu e o acesso de veículos por ambas as vias: Casemiro de Abreu e Rua Quinze de Setembro.

Adensamento Populacional

De acordo com o IBGE a estimativa de crescimento populacional para o Município de Ponta Grossa, por unidade residencial apresenta uma média de 3,27 habitantes. Sendo assim, durante o período de ocupação, o empreendimento possuirá população estimada de 259 habitantes, aumentando em 20,40% na população do setor censitário e de 1,93% no bairro.

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 4 (ZR4) porém com testadas voltadas para Zona Comercial (ZCOM), ou seja, o projeto pode utilizar-se dos parâmetros da ZCOM como o fez.

O recuo utilizado a partir do 10º pavimento até a parte mais alta do edifício foi o mesmo, ou seja, R=4,70m, enquanto a fórmula de "R" inclusa na lei 11242/2013, que atualiza a tabela para recuos laterais e frontais da lei 6329/1999, resulta em 4,90 metros.



150 Equipamentos Urbanos e Comunitários

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

COPEL: A COPEL fornecerá energia elétrica para o empreendimento, conforme Carta de Viabilidade protocolada sob número 01.20209565062263, de 22 de Setembro de 2020, e disponível nos anexos do estudo.

SANEPAR: A Sanepar fará o abastecimento de água do empreendimento, conforme Carta de Viabilidade protocolada sob número 207/601/20, disponível nos anexos do estudo, assim como fará a coleta e tratamento do esgoto gerado;

RESÍDUOS SÓLIDOS: afirma haver viabilidade;

AMTT: Quanto a autarquia municipal de trânsito, foi protocolado o pedido de uma carta de viabilidade técnica junto a mesma (Protocolo SEI 54.261/2020), em anexo a esse estudo, que atesta a viabilidade do empreendimento.

EDUCAÇÃO: Na região do estudo existem uma boa quantidade de equipamentos de educação, que poderão atender a demanda do empreendimento, tanto de ensino básico quanto superior.

SAÚDE: Dentro da área de influência direta são poucas instituições de saúde pública, possuindo mais equipamento particulares de saúde com variadas especialidades médicas.

Geração de Tráfego

De acordo com o EIV apresentado, o empreendimento não se caracteriza como polo gerador de atração de tráfego, dando condições de liberdade na mobilidade urbana conforme o desenvolvimento do bairro e posteriormente da cidade.



Área de Interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental

Os patrimônios imobiliários mais próximo ao local do empreendimento seriam o Cemitério São José (Inventariado) e o Reservatório de Água da Cidade de Ponta Grossa (Tombado), que estão distantes 765 e 690 metros, respectivamente.

Conforme citado no EIV, o bem natural mais próximo do empreendimento é o Parque Estadual de Vila Velha.

Valorização Imobiliária

Segundo pesquisa feita em anúncios de imobiliárias, atualmente o valor do metro quadrado na comercialização de imóveis no entorno da área de estudo varia de R\$ 3.200,00 à R\$ 5.000,00, dependendo da conservação do imóvel, enquanto que os terrenos, o valor está entre R\$ 600,00 até R\$ 1.000,00 o m², dependendo da localização do lote. Segundo EIV a construção do edifício não causará efeitos negativos na dinâmica imobiliária local.

Ventilação e iluminação

No período da manhã, às 8 horas, o fundo da torre será a área mais atingida pela insolação. A projeção da sombra da torre neste período do ano incide sobre o sombreamento perpendicular a Travessa Debret. Às 11 horas a insolação atinge todo empreendimento, e a sombra atinge a Av. Anita Garibaldi bem como alguns vizinhos da frente. No período da tarde (Imagem 34), às 15 horas pode-se observar um pequeno sombreamento provocado nos vizinhos a direita da torre, ao fundo. Ao entardecer, às 17 horas, pode-se observar um aumento no sombreamento pela projeção da torre ainda nos vizinhos da direita do futuro edifício, atingindo trecho da Igreja São José.

Analisando o entorno e as construções a serem implantadas, conclui-se que não haverá bloqueio considerável do vento nas edificações do entorno.

Aspectos Ambientais

Segundo EIV, não há vegetação significativa, e a futura obra não traz danos ambientais, por não apresentar áreas verdes no terreno assim como área de preservação permanente.

Apresenta uma Licença Ambiental Prévia.

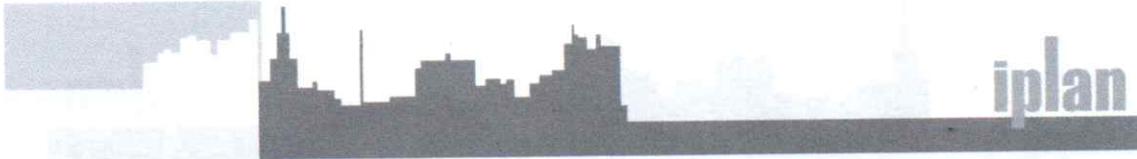
Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor

Não foram propostas medidas mitigadoras e/ou compensatórias no EIV.

Considerações sobre o relatório

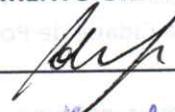
Não foram solicitadas complementações para o Estudo de Impacto de Vizinhança, no entanto, solicita-se a verificação do recuo lateral, pois o valor de "R" segundo a fórmula resultou em 4,90 metros, enquanto o projeto adotou 4,70 metros para esta medida.





INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA – IPLAN

TITULAR: John Goes



TITULAR: Karla Gonzalez Stamoulis

Karla V. Gonzalez S.

ANÁLISE: Pedro Zammar



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – SMP

TITULAR: Orlando Jorge de Almeida Spartalis



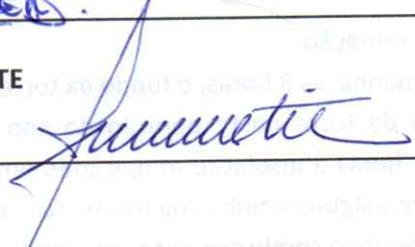
AUTARQUIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE – AMTT

SUPLENTE: Samuel Turek



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

SUPLENTE: Isabel Meister



Recebido em: 02-07-21

Nome: DINEU PROJEF

CPF: 035 98 080-52

Assinatura:

