

Ponta Grossa, 12 de dezembro de 2021.

**PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - EIV/RIVI**

**Protocolo 16/2021**

**Processo 20659/2021**

**Proponente: PHILUS ENGENHARIA LTDA**

**Empreendimento: Condomínio Residencial Solare Uvaranas**

**Endereço: Alameda Nabuco de Araújo esquina com Rua Teixeira Mendes, Uvaranas.**

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

**Descrição do empreendimento**

O empreendimento Condomínio Residencial Solare Uvaranas, a ser implantado em terreno de 9.101,70m<sup>2</sup>, consiste em um condomínio vertical com uso prioritário residencial. Trata-se de quatro torres de 6 pavimentos e subsolo com 60 apartamentos em cada torre totalizando 240 unidades residenciais e 244 vagas de garagem. O empreendimento ainda contará com salão de festas, espaço gourmet, quiosques com churrasqueiras, sala com 8 postos para pet coworking, pet space, espaço para lavar, parquinho, quadra poliesportiva, sala com 13 postos para coworking, salas de reunião, salão de jogos, bicicletários, academia ao ar livre, pista de caminhada, praça com espaço zen e jardim.

O acesso de pedestre se dará pela Alameda Nabuco de Araújo e o acesso de veículos pela mesma via contando com acesso recuado e canteiro central para proteção de pedestres.

**Adensamento Populacional**

Durante o período de ocupação, possuirá população estimada de 816 novos habitantes, considerando uma média de 3,4 habitantes por domicílio, apresentando um aumento populacional de aproximadamente 1,83% no bairro e 50,21% no setor censitário que a área do empreendimento está inserida.

**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).

O empreendimento futuro está legalmente de acordo com os padrões urbanísticos do zoneamento em que está inserido (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos frontais e laterais, altura máxima dos pavimentos e taxa de permeabilidade).

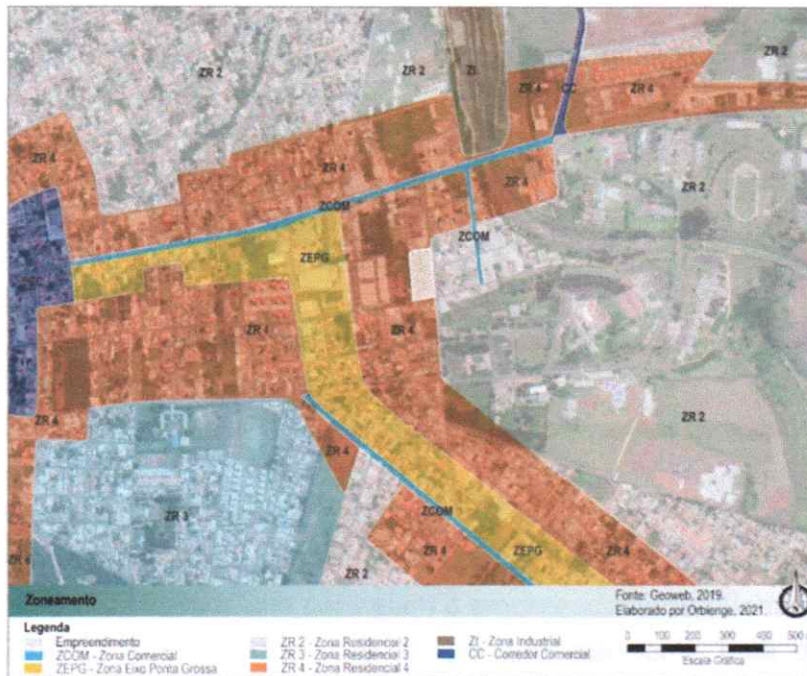


Figura 47: Zoneamento do local de implantação.  
Fonte: Geoweb, 2021.

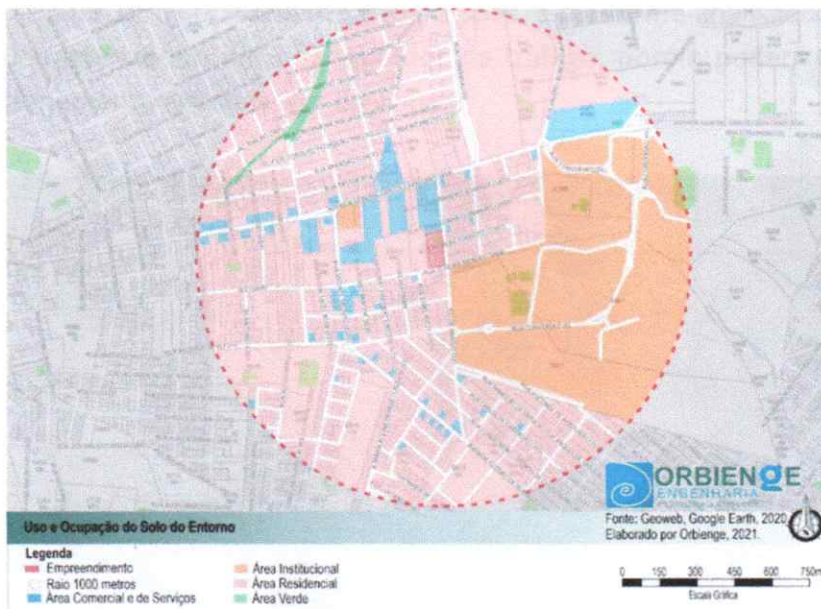


Figura 48: Uso e ocupação do solo do entorno.

### Equipamentos Urbanos e Comunitários

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

**COPEL:** afirma haver viabilidade;

**SANEPAR:** será necessário executar ampliação de rede de abastecimento de água em tubulação de polietileno de alta densidade PEAD DE100mm em uma extensão de aproximadamente 200

metros, partindo da Rua Teixeira Mendes com Rua Carlos de Carvalho, seguindo pela Rua Teixeira Mendes até a frente do empreendimento. Para a rede de esgotamento sanitário afirma haver viabilidade com destinação à ETE Verde;

**RESÍDUOS SÓLIDOS:** afirma haver viabilidade;

**AMTT:** Afirma que o sistema de transporte coletivo é atendido por linhas do terminal Uvaranas e que não tem condições de absorver a demanda de usuários gerada pelo empreendimento pois sua estrutura não comporta os usuários atuais com a devida segurança, sendo necessária melhorias.

**EDUCAÇÃO:** Sugere como medida mitigadora a reforma e ampliação da Escola Municipal Prof.<sup>a</sup> Otacília Hasselmann de Oliveira.

**SAÚDE:** Para atendimento da demanda na unidade próxima seria necessário aumento da equipe.

### Geração de Tráfego

A partir dos dados apresentados no estudo é possível perceber que o nível de serviço de ambas as ruas que permeiam o empreendimento (Alameda Nabuco de Araújo e Rua Teixeira Mendes) são nível "A", o qual apresenta uma densidade de 0 a 7 (veículo/km) no tráfego.

O empreendimento futuro contará com 244 vagas de garagem e um aumento de fluxo diário de aproximadamente 816 pessoas, e conforme analisado o empreendimento não se caracteriza em um polo gerador de tráfego, porém poderá apresentar um leve congestionamento em suas vias de acesso.



Figura 110: Polos geradores de tráfego.

### Área de Interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental

Os bens de patrimônio cultural mais próximo dentro dos limites da área de influência direta são duas edificações de Tombamento Municipal sendo eles o Jockey Club Pontagrossense e a Residência da Família Nadal. Um bem pertencente ao Inventariado

Municipal é a Residência de Thadel Koscianski. Foram identificados ainda equipamentos culturais na UEPG, considerados locais de criações artísticas e compartilhamento de conhecimento.

Quanto ao patrimônio natural, os bens mais próximos registrados foram: Estratótipo Formação Ponta Grossa (2,15Km), Sítio Fossilífero Curva do Trilho 1 (3,68Km), Sítio Fossilífero Curva do Trilho 2 (3,82 Km).

### Valorização Imobiliária

A implantação do novo empreendimento pode mitigar novos empreendimentos nesses setores pois este utilizará toda a infraestrutura já instalada no entorno. É possível afirmar que a área será mais valorizada e oferecerá maior segurança aos moradores.

### Ventilação e iluminação

Quanto à ventilação natural ocorrerá efeito barreira na direção nordeste/sudoeste, onde a ventilação natural se desviará devido a topografia do imóvel e verticalização das torres.

Quanto a iluminação, foi realizado estudos que caracterizam que as piores situações de sombreamento serão nos solstícios de inverno ao final da tarde, onde as sombras do empreendimento se projetarão na Alameda Nabuco de Araújo e nas edificações existentes nessa via.



Figura 79: Simulações do solstício de inverno.

### Aspectos Ambientais

Os lotes de inserção do empreendimento não abrangem áreas de APP. Será implantado um projeto paisagístico para recuperação de área permeável, produção de CO2 e embelezamento no empreendimento.

Apresenta Autorização Florestal de indivíduos arbóreos que foram suprimidos no terreno do futuro empreendimento.

Serão implantadas estruturas de captação de água e lançamento adequado ao sistema de drenagem.

### Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor

Foi proposta a construção de um novo traçado da Estrada Municipal Alagados e a ligação da Estrada Municipal Sebastião Bastos com a Estrada Municipal Arichernes Carlos Gobbo, composta por dois sentidos de via, cada um com 7 metros de largura e 2 metros de passeio de cada lado. Cada faixa da via conterà uma faixa de domínio com 5 metros de largura.

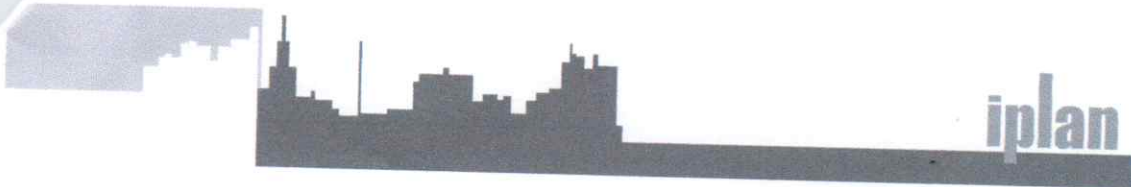


Figura 128 Proposta de ligação da Estrada Municipal Sebastião Bastos com a Estrada Municipal Arichernes Carlos Gobbo.

### Considerações sobre o relatório

Para dar seguimento à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) faz-se necessário apresentar as seguintes colocações e solicitações:

- Verificar e corrigir indicação do Norte no mapa da página 93, está com indicações erradas;



- Verificar área embaixo da churrasqueira e Corte BB em relação aos níveis;
- Indicar em planta onde se dará o acesso às vagas de estacionamento das torres 3 e 4;
- Indicar a localização das vagas 242 a 244;
- Reajustar calçadas externas para no mínimo 2,50m de largura;
- Atender Lei nº 6329/99 do zoneamento, uso e ocupação do solo do município de Ponta Grossa quanto a taxa de permeabilidade do terreno e afastamentos mínimos de todas as divisas dos lotes para edifícios com mais de 4 pavimentos, observando o cálculo dado pela fórmula:  $A=1,50+0,20(N-4)$ ;
- Devem-se apresentar projetos de muros de forma que possibilite abertura visual entre o condomínio e entorno com o intuito de evitar a segregação social e urbana. As divisas externas poderão ser cercadas por muros até o limite de 50 % das testadas voltadas para as vias públicas. A outra metade deverá ser fechada por tijolos vazados, gradil, cobogó ou elemento equivalente;
- Atender o Art. 08 e o Art. 09 inciso VI, do Decreto nº 14635 de 2018, propondo medidas mitigadoras ou compensatórias para todos os impactos gerados pelo empreendimento. Observar os Art. 11, 13, 17 do mesmo decreto que determinam que as medidas devam estar no raio de influência Direta e/ou indireta e devem ter relação com os danos causados pelo empreendimento;

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

TITULAR: John Goes \_\_\_\_\_

TITULAR: Karla Gonzalez Stamoulis Karla V. Gonzalez S.

**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 \_\_\_\_\_