



Ponta Grossa, 09 de maio de 2021.

**PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - EIV/RIVI**

**Processo 6678/2021**

**Protocolo: 07/2021**

**Proponente: Gabriel José Lacerda**

**Empreendimento: Loteamento Bela Vista**

**Endereço: Bairro Neves. Área incluída no perímetro urbano. Acesso pela continuação da rua Arichernes Gobbo**

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

**Descrição do empreendimento**

Loteamento Residencial com as seguintes características:

- Área do terreno: 830.570,5350 m<sup>2</sup>;
- Área total de lotes: 450.021,6604 m<sup>2</sup> (54,182%);
- Número de lotes: 1.379 lotes;
- Número de sublotes: 2.793 sublotes;
- Área institucional: 35.618,1949 m<sup>2</sup> (4,288%);
- Área do sistema viário (ruas): 215.035,8656 (25,890%);
- Número de vias projetadas: 31 vias;
- Área Verde: 59.756,5252 (7,195%);
- Área de APP: 70.138,3889 m<sup>2</sup> (8,445%);

**Adensamento Populacional**

A densidade do bairro Neves em 2010 era de 2.689,72 hab/Km<sup>2</sup>.

Entre 2012 e 2014 foram implantados 3 novos empreendimentos agregando *aproximadamente mais 2.177 novas residências. Ainda estão em fase de implantação os empreendimentos Jardim das Flores, Bairro Novo e Jardim Royal que somarão ao bairro mais 3.621 novas moradias, e uma população de aproximadamente 12.312 habitantes.*

De acordo com o EIV, para o empreendimento é estimada uma população de 4.688 habitantes se considerado a ocupação em lotes e 9.496 novos habitantes se considerar a ocupação em sublotes o que ocasionaria um aumento da população de 21,10% e 42,75% respectivamente.

Entretanto, se considerarmos que em 2010, de acordo com o IBGE a população do bairro era de 22.211 habitantes, que os loteamentos implantados entre 2012-2014 geraram 2.177 novas residências e uma população de 7.401 hab, que os empreendimentos ainda em fase de implantação estimam 12.312 novos habitantes, e que o Loteamento Bela Vista, caso seja ocupado sem subdivisão dos lotes, acrescentará 4.688 hab ao bairro, **podemos concluir que nos próximos anos (o EIV estima 25 anos) o bairro contará com mais 24.710,80 habitantes (considerando apenas lotes no empreendimento em questão) um aumento de aproximadamente 111%.**

Este aumento é demasiado para a região que já conta com problemas para o acesso, escolas, postos de saúde e segurança.



### Uso e Ocupação do Solo

A área do empreendimento foi inserida no perímetro urbano e enquadrada como ZR2 em dezembro de 2019 através da Lei 13.612/2019.

A inclusão foi analisada na 19ª Reunião do Conselho da Cidade realizada em 22/08/2019. Nesta data, os estudos sobre as delimitações de um novo perímetro urbano para o município, escopo da revisão do Plano Diretor 2018/2019, já haviam sido concluídos, e a área do loteamento não seria incluída, porém, os estudos não foram sequer analisados para tomada de decisão. Assim sendo, o projeto de Lei seguiu para o Legislativo com parecer favorável do conselho.

O Estudo classifica a área como um "vazio urbano", porém, no entendimento do Iplan, apesar de ser uma área não construída, agora dentro do perímetro urbano, ela **não configura vazios urbanos**.

Para o Instituto de Planejamento, um vazios urbanos caracteriza-se por uma área/gleba não ocupada, dentro da malha urbana dotadas de infraestrutura e equipamentos sociais, que não realizam uma função social. É uma área vazia dentro de uma área já urbanizada.

A área do empreendimento encontra-se totalmente desconectada da malha urbana, seu entorno tem características exclusivamente rurais caracterizando-se como uma área de expansão espraiada do município.

Enquanto o vazios urbanos deve ter sua ocupação estimulada pelo poder público, com o intuito de otimizar a infraestrutura existente, o espraiamento deve ser analisado com bastante cautela pois, acaba por onerar demasiadamente o município.

Diante do exposto, considerando a quantidade de vazios urbanos naquela região e considerando as áreas que a revisão do Plano Diretor inclui no perímetro urbano de forma técnica e coerente, a ocupação da área em questão, neste momento, não é necessária, nem pertinente. Os benefícios que o empreendimento poderia trazer como recolhimento de IPTU e maior oferta de moradias não compensam as despesas que o município teria com a manutenção da infraestrutura e a disponibilização de serviços públicos como educação, transporte público, saúde, segurança e limpeza urbana, devido à sua localização.

Há ainda com relação a localização do empreendimento a questão do Contorno Norte, proposto no Plano Diretor desde 2006 e mantido na última revisão. A indicação é que seja uma rodovia classe O, com controle total de acesso que a implantação do empreendimento dificultaria.

### Equipamentos Urbanos e Comunitários

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

**SANEPAR:** a carta da Sanepar menciona apenas 137 unidades e o empreendimento trata de 1.379 a 2.793 novas habitações;

**COPEL:** afirma haver viabilidade, refere-se a 1554 unidades;

**RESÍDUOS SÓLIDOS:** afirma haver viabilidade de coleta, porém, não menciona se haverá impacto no contrato de concessão que possa onerar o município por tratar-se de área não incluída no contrato original;





**AMTT:** Afirma que a região é assistida por linhas que integram no Terminal de Uvaranas, o qual já está atuando com sua capacidade máxima de usuários devido a sua estrutura. São contrários a instalação do empreendimento.

**SME:** solicita a construção de uma escola e Cmei.

**FMS:** alega que atualmente as Unidades de Saúde atualmente não tem como absorver a demanda que o empreendimento irá gerar.

### Geração de Tráfego

O acesso do centro da cidade ao empreendimento, hoje, se dá pela Rua Valério Ronchi, Rua Rio Verde, que também é o único acesso de pelo menos 5 dos novos empreendimentos citados neste parecer, no tópico referente ao adensamento populacional, e rua Arichernes Carlos Gobbo. Para acessar o empreendimento através da rua Rio Verde é necessário passar sob a via férrea por uma estreita e perigosa passagem visto que há uso concomitante de veículos e pedestre sem infraestrutura adequada.

A contagem volumétrica foi realizada na rua Rio Verde, acesso comum a outros empreendimentos já aprovados, que não foram considerados no cálculo o que pode distorcer a análise deste impacto.

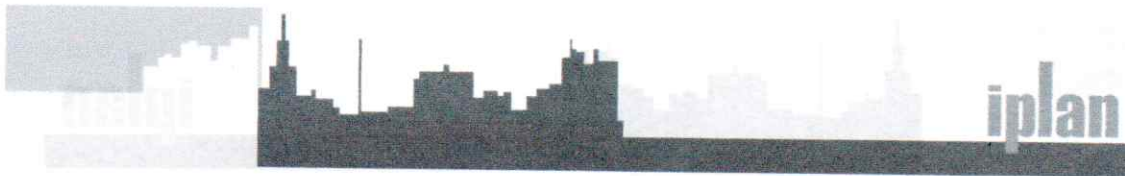
O impacto na tarifa, embora não mencionado no estudo, é evidente, visto que aumentar-se-á a quilometragem e o número de usuários se manterá praticamente o mesmo. Neste aspecto, a tipologia de loteamento com ocupação mais lenta implica de modo negativo pois, o município não deve permitir a ocupação sem garantir o acesso ao transporte público mesmo que para atender pequena parcela de moradores.

O mesmo ocorre com equipamentos comunitários como Escolas e Postos de Saúde.

A população do empreendimento deve ter acesso a esses serviços, que de acordo com a bibliografia existente, devem ter os seguintes raios de abrangência:

		Referencial Teórico - Raios de abrangência (m)					
	Equipamentos Sociais	Guimarães (2004)	Gouvêa (2003)	Oliveira et al (2013)	Carniato e Gonçalves (2013)	Ferrari (1977)	Santos (2008)
Educação	Ensino infantil		300				
	Ensino fundamental	800	1500				
	Ensino médio	1600	3000				
Saúde	Unidades de Saúde			1000-2000	800		
Assistência Social	Equipamentos de assistência social						1500
Segurança	Posto Policial						
Lazer	Praças	800				800	
	Áreas verdes por hab (m <sup>2</sup> )					8 a 9m <sup>2</sup>	





A escola fundamental mais próxima está a mais de 2 km do empreendimento, na rua Ronaldo Piekarski 380 no loteamento San Martin, a unidade de saúde mais próxima que não conseguirá absorver a demanda, conforme carta da SMF, está a aproximadamente 1,6Km. Ou seja, estes equipamentos deverão estar contemplados nas áreas institucionais do empreendimento e por alguns anos atuarão abaixo de sua capacidade.

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

Parte do empreendimento encontra-se dentro da Área de Proteção Ambiental (APA) da Escarpa Devoniana, porém o Plano de Manejo não proíbe a instalação de loteamentos residenciais na área em que o empreendimento se insere.

A Capela Santa Bárbara do Pitanguí está a cerca de 2,5Km do empreendimento. É o bem patrimonial mais próximo.

#### **Valorização Imobiliária**

Este tipo de ocupação acaba por valorizar ainda mais os lotes mais próximos do centro urbano, aumentando o valor da terra e podendo gerar uma bolha imobiliária visto que são valores superficiais, além de propiciar a segregação espacial.

#### **Ventilação e iluminação**

Por ser uma área definida como ZR2 não haverá impactos significativos na ventilação e iluminação.

#### **Aspectos Ambientais**

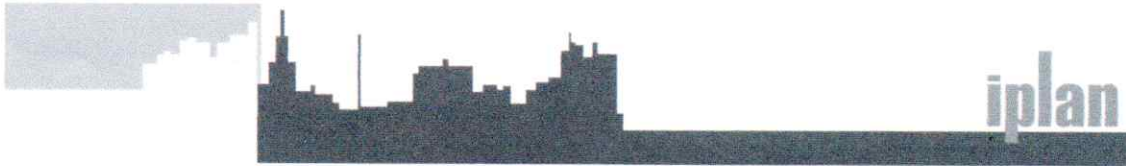
Apresentou Licença Ambiental.

A comissão de análise pode exigir a criação de vias paisagísticas margeando as APPs conforme estabelecido na revisão do Plano Diretor 2018/2019.

#### **Considerações finais**

Considerando:

- 1) O Art. 19 da Lei Municipal 10.408/2019: "A prefeitura poderá deixar de aprovar projetos de loteamentos ainda que seja para impedir o excessivo número de lotes",
- 2) O inciso VI do decreto Municipal 12.951/2017 em que cabe a Comissão de Análise do EIV, justificar a necessidade de indeferimento de determinado empreendimento, caso seja comprovada a inadequação do empreendimento ao local proposto para sua implantação;
- 3) E considerando que o crescimento urbano planejado deve prezar pelo adensamento populacional e construtivo equilibrado, visando uma cidade compacta de modo a otimizar a infraestrutura existente; e que o espraiamento da população, da forma proposta pelo empreendimento, não se justifica e encarece a implantação e



manutenção pelo poder público no que se refere ao sistema viário, transporte público e equipamentos comunitários como escolas e postos de saúde.

Sob o ponto de vista técnico, de planejamento urbano, a ocupação da referida área deveria ocorrer somente após a urbanização e consolidação das áreas que a conectam à malha urbana e ainda com a garantia do acesso à cidade (aos equipamentos urbanos e serviços públicos) para a população que lá se instalar.

### COMISSÃO DE ANÁLISE DO EIV

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

TITULAR: John Goes

TITULAR: Karla Gonzalez Stamoulis

#### 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:

Nome:

CPF:

Assinatura: