

Ponta Grossa, 26 de julho de 2023

Parecer Técnico Preliminar EIV/RIVI

Processo 14.974/2023

Protocolo 07/2023

Proponente: Rottas 23 Empreendimentos Imobiliários Roderjan LTDA

Empreendimento: Bairro Planejado Campo Bello Boa Vista

Endereço: Rua Sabiá, esquina com Rua Recanto dos Pássaros – Bairro Chapada e Boa Vista.

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

Descrição do empreendimento

O empreendimento é composto por 04 loteamentos que comportam lotes avulsos, lotes que já contemplam edificações e frações de lotes em condomínio, totalizando aproximadamente 1.325 unidades. Possui ainda área verde e APP, 05 áreas institucionais, sistema viário ocupando cerca de 23% da gleba contemplando uma via de semi-calçadão.

Adensamento Populacional

O relatório estima uma população total de 5.220 hab ao final da implantação das quatro fases do bairro planejado o que é bastante significativo e exigirá adequação nos equipamentos e serviços públicos para atender a nova demanda.

Equipamentos Urbanos e Comunitários

O relatório apresenta as demandas estimadas em relação aos equipamentos urbanos e infraestrutura e apresenta as cartas de viabilidade das concessionárias e secretarias municipais conforme abaixo:

- Sanepar: emitiu as cartas por loteamento, porém num total de 1.241 unidades.
- Copel: afirma haver viabilidade para atender 1.468 unidades.
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente: Apresentou Licença Prévia emitida pela SMMA e quanto aos resíduos sólidos a mesma secretaria afirma que o empreendimento poderá ser atendido pela coleta de resíduos sólidos, porém, para os recicláveis o serviço não está disponível. A Secretaria exige para liberação do EIV, que toda área de APP seja protegida antes da terraplanagem.
- SMIP: Recomenda ajustes na rua Sabiá de forma que a mesma contemple canteiro central, duas faixas de rolamento e uma para estacionamento tanto no sentido bairro/centro como centro/ bairro. Solicita que as vias sigam os padrões da lei municipal 14.526/2023 e como contrapartida sugere que seja executado toda a



sinalização viária do empreendimento. Já quanto ao transporte coletivo, afirma que o empreendimento pode ser atendido pelas linhas Borel e Borato.

Quanto aos Equipamentos Comunitários o relatório apresentou as unidades educacionais e de saúde existentes e seus raios de abrangência, conforme referência do relatório do Plano Diretor, constatando que apenas os CMEIs não estão no raio sugerido. Apresentou as cartas das Secretarias de Educação e Saúde com o seguinte conteúdo:

- SME: afirma que estas unidades não comportarão a demanda gerada pelo empreendimento. Sugere a construção de uma escola do infantil ao 5 ano com 17 salas de aulas, 1500m².
- SMS: **Saúde:** A Secretaria Municipal de Saúde afirma que a unidade mais próxima, já atende 6768 pessoas, estando no limite da capacidade. Sugere a doação de 15 computadores.

Uso e Ocupação do Solo

Zoneamento: a área está inserida em Zona Residencial 2 e 4 (ZR2 e ZR4) e Zona Verde Especial II.

O empreendimento contempla lotes comerciais e residências avulsos, casas em loteamento, casas em condomínio e áreas maiores comerciais conforme a tabela 05 retirada do estudo:

Fase de Implantação	Lotes avulsos	Casas em Loteamento	Casas em Condomínio	Áreas Comerciais	Total
Campobello Boa Vista 1	102	31	00	03	136
Campobello Boa Vista 2	104	180	00	01	285
Campobello Boa Vista 3	106	155	00	03	264
Campobello Boa Vista 4	124	256	259	01	640
Total	436	622	259	08	1325

Tabela 5 – Número de unidades e uso previsto em casa etapa do empreendimento
Fonte: Projeto Urbanístico do Bairro Planejado, 2022

Estão propostos lotes de 12x20m, 8x20m* e 6,5mx150m² (em condomínio). Importante ressaltar que de acordo com a lei 6.329/1999, no parágrafo único do Art. 24, os lotes de 8x20m são permitidos quando há convênio com a COHAPAR. Neste sentido, nenhum documento que comprovasse o compromisso com a Cohapar foi apresentado.

As atividades comerciais no entorno concentram-se nas Avenidas Souza Naves e Congonhas. Foram identificadas ocupações irregulares junto ao arroio Borato.

No projeto do empreendimento, conforme relatado no EIV, evitou-se um desenho orgânico do sistema viário, buscando a conformação de quadras mais adequadas ao produto planejado, com ruas seguindo o sentido do caimento da encosta e controle do desnível nos fundos dos lotes. O Parque no fundo de vale integra os loteamentos vizinhos.



Valorização Imobiliária

Conforme o relatório, a ocupação de vazios urbanos para oferta de habitação de interesse social é um aspecto positivo para a cidade, porém, há uma tendência a valorização de imóveis no entorno em especial as glebas de uso agropecuário decorrente deste movimento.

Ventilação e Iluminação

Devido a tipologia das edificações e altura permitida pelo zoneamento, haverá pouco impacto nas questões de ventilação e iluminação.

Transporte e circulação

O impacto no sistema viário e no sistema de transportes em decorrência da implantação do empreendimento são evidentes. Estima-se que serão de 2.250 a 2.600 novos veículos transitando na região.

De acordo com o EIV e com o projeto apresentado, já foi proposto uma hierarquização das vias, contemplando uma via de semi-calçada, conforme abaixo:

Rua Sabiá – Via Arterial (30 a 34m): terá caixa de 20m, o restante alargar sobre faixa de domínio da ferrovia.

Rua Recanto dos Passáros – Via Coletora (18 a 25m): utilizou-se a largura mínima.

Vias Locais – 15 a 20m: no projeto terão rolamento 7m, sem vagas de estacionamento. Propõe 7,6m (duas pistas de 2,8m e uma vaga de 2m) ou no limite em 8m (caixas de 3m e uma vaga de 2m).

Semi-calçada: rolamento 6m calçadas 3 e 7m. Podem ampliar a pista de rolamento em 1m caso o dep. De transporte entenda que seja essa via a receber o trajeto do transporte coletivo.

É proposto no projeto uma transição entre a lei do sistema viário vigente na época das diretrizes do projeto e lei vigente a partir de dezembro de 2022.

Como medidas mitigadoras para o trânsito, o estudo propõe:

- Doações de faixas de terras para alargamento de vias públicas.
- Implantação de rotatória.
- Pavimentação da Rua Recanto dos Pássaros até o final do empreendimento.
- Conexão viária com a Rua São José ou São João.

Quanto ao transporte coletivo, conforme carta de viabilidade do Departamento de Engenharia de Tráfego da Secretaria de Infraestrutura e Planejamento, o empreendimento pode ser atendido pelas linhas Borel e Borato.

Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor

O projeto buscou mitigar alguns impactos através das ações abaixo:

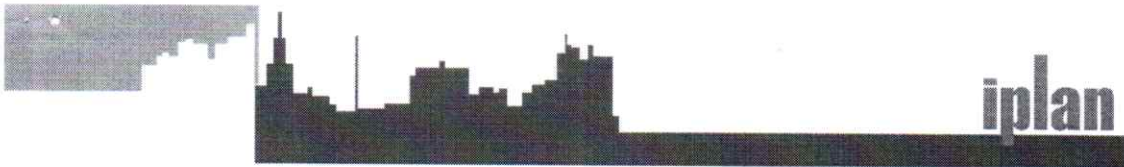
- Doações de faixas de terras para vias públicas.
- Implantação de rotatória.
- Pavimentação da Rua Recanto dos Pássaros até o final do empreendimento.
- Doações de projetos Parque e Paisagismo do Semi Calçadão.
- Conexão viária com a Rua são José ou São João.
- Emissário da margem esquerda.

Considerações finais

Para dar seguimento à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) faz-se os seguintes ajustes:

1. Verificar cartas da Sanepar e apresentar carta faltante.
2. Apresentar documento que comprove vínculo com a Cohapar para utilização do parâmetro de lotes 8x20m.
3. Reestruturação da rua Sabiá conforme carta da SMIP, contemplando ciclovia, canteiro central, sinalização viária e faixas especificadas na carta de viabilidade.
4. Adequar o projeto para que as vias locais atendam o mínimo de 8m de faixa de rolamento, e o trajeto de ônibus e ligação com o Residencial América, assinalado em vermelho na imagem abaixo, tenham 9m.





5. Ajustar o projeto contemplando uma via parque com ciclovia tendo como referência o artigo 9º da Lei Municipal 14.468/2022.
6. A ligação com o loteamento Santa Luzia deve ser feita pela Rua São Fábio.

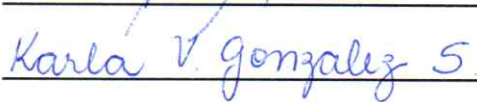
O Estudo de Impacto de Vizinhança foi analisado pelos seguintes membros da Comissão de Análise:

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA – IPLAN

John Lenon Goes



Karla Volaco Gonzalez Stamoulis



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO – SMIP

Orlando Jorge de Almeida Spartalis

SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA E SEGURANÇA PÚBLICA - SM CSP

Juarez Alves

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - SMMA

Isabel Meister

