

A

PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA -
IPLAN

Assunto: SOLICITAÇÃO DE REVISÃO DE PARECER TÉCNICO FINAL - EIV/RIVI
(Protocolo 19/2017 – Processo 2640362/2017) - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
PORTO OLÍVIA

Rottas Construtora e Incorporadora Ltda, pessoa jurídica inscrita no CNPJ 11.863.002/0001-20, neste ato representada por seu Diretor Eng. Paulo Rafael Folador, vem por meio deste ofício solicitar a revisão do Parecer Técnico Final – EIV/RIVI (Protocolo 19/2017 – Processo 2640362/2017) referente ao empreendimento Condomínio Residencial Porto Olívia, em função das seguintes considerações.

O parecer estabelece na forma de um quadro resumo o impacto e as medidas compensatórias e/ou mitigatórias para cada aspecto analisado. De forma resumida, define como medida mitigatória a ampliação da escola Maria C. Riesenber (em função da demanda gerada por equipamentos públicos), a doação de uma faixa de terreno de 1.450 m² nos fundos do empreendimento, uma faixa de terreno de aproximadamente 1.530 m² na frente do empreendimento (em função do impacto sobre a interrupção da malha viária) e a doação de uma faixa de terreno de 1.833 m² na lateral do terreno (em função do impacto sobre a segurança pública). Como medida compensatória, o parecer solicita a implantação de calçadas, drenagem e pavimentação do tipo anti-pó na rua lateral ao empreendimento.

A implantação de um ponto de ônibus pode ser colocada mais no âmbito do apelo pela melhoria do espaço público, uma vez que não mitiga impacto causado pelo empreendimento e é de veras pouco significativo do ponto de vista financeiro para se justificar como medida compensatória (apesar de ser comumente tratado dessa forma em outros EIVs já aprovados). Ademais, a própria AMTT não vê necessidade na implantação de abrigos cobertos no sentido centro-bairro (uma vez que o usuário do transporte não permanecerá no local após o desembarque) e há atualmente um ponto com abrigo em bom estado em frente ao empreendimento servindo no sentido bairro-centro. Porém o empreendedor não se opõe a instalação do mesmo.

Em relação ao pedido de ampliação da escola local, a empresa se dispõe a executar, entendendo nessa ação, importante retribuição à comunidade e aos futuros moradores do Residencial Porto Olívia. Porém, na página 76 do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento, expõem-se o impacto previsto sobre a rede educacional, com uma demanda de 75 vagas para as primeiras séries do ensino fundamental e mais 32 vagas para a educação infantil, considerando apenas alunos de 4 e 5 anos, sendo estas as vagas ofertadas pela escola (seriam 78 vagas se houvesse oferta de atendimento a partir do berçário). Nota-se que o valor estimado para a reforma e ampliação da escola, de cerca de R\$ 300 mil, supre não só a demanda gerada pelo empreendimento, mas também já comporta uma medida compensatória que atende os futuros empreendimentos que serão implantados no entorno. Ademais, as crianças que terão residência no Porto Olívia em sua maior parte, provavelmente já se encontram integradas a rede municipal de educação, sendo que parte possivelmente já se utiliza da escola Maria C. Riesenber.

Em relação a cessão de uma faixa de terreno nos fundos do empreendimento, o empreendedor já expôs no momento dos esclarecimentos referentes a análise preliminar, seu amplo apoio a abertura dessa continuidade viária. Apenas destaca-se que essa ligação viária entre os habitantes da Vila Nery e do Moradias Quero-Quero já existe informalmente dentro do imóvel vizinho, mostrando que apesar de todo condomínio interromper a malha viária, esse impacto não decorre da simples implantação do Residencial Porto Olívia. Em função da

11

posição solicitada pelo IPLAN ser mais adequada que a atual (dando continuidade à Rua Exp Guilherme Scheidt) e de forma a não onerar demasiadamente o empreendedor vizinho, dividindo a contribuição praticamente ao meio, o empreendedor não se opõe a doação, mas novamente ressalta que na ação consta também uma compensação que vai além à mitigação de um impacto gerado pelo empreendimento.

A mesma interpretação se pode ter em relação a doação da faixa lateral junto a Rua Exp. Darcy Soares, destacando que o alargamento da rua não contribui para melhoria da segurança pública local. O alargamento proposto se deve ao fato que o sistema viário do Loteamento Quero-Quero é por demais econômico (ruas com caixa total de 12 metros) e que na aprovação do loteamento vizinho, Cidade Alta, foi prevista uma rua coletora em continuidade à Rua Darcy Soares, inclusive com a implantação de uma rótula na Avenida Pedro Wosgrau. Com a implantação dessa via, certamente esse novo eixo concentrará parte do tráfego dos loteamentos vizinhos e ainda servirá de ligação entre a região do Contorno Leste e a porção final de Uvaranas, através da travessia do rio junto ao Jardim Cachoeira. Claramente essa demanda por mobilidade não decorre da implantação do empreendimento, mas nem por isso os empreendedores deixarão de fazê-las, mas como medida compensatória. Obviamente será implantada a calçada para pedestres em toda lateral do empreendimento, ladeada por um jardim enquanto a via não for totalmente implantada, o que, se não garante maior segurança, ao menos melhora a qualidade espacial do entorno.

Já em relação a doação de faixa de terreno em frente ao empreendimento para implantação da continuidade da Rua Exp. Arnaldo dos Santos, na prática a duplicação da Rua Santa Rita (antiga Estrada do Cará-Cará), o empreendedor solicita a reconsideração deste instituto e do conselho. Essa obra de duplicação não visa mitigar impacto gerado pelo empreendimento (que possui a densidade adequada à prevista no Plano Diretor) e não trará grande incremento na capacidade viária da região, uma vez que se encerrará em vias menores (no sentido centro) e num fundo de vale e residências existentes (no sentido bairro). Esteticamente a medida poderia a ser considerada interessante, mas deve-se relevar que o empreendimento não barrou simplesmente a continuidade da Rua Exp Arnaldo dos Santos, criando uma transição em frente ao portal para acesso à Rua Santa Rita num breve espaçamento entre a linha de araucárias.

Ressalta-se que a adequação do projeto ocasionará uma perda de 5% das unidades do mesmo, prejudicando o equilíbrio econômico do empreendimento e inviabilizando o valor atual de vendas das unidades. Dando ênfase que se trata de empreendimento de interesse social, com o intuito de proporcionar às famílias de baixa renda do município uma moradia digna e financeiramente viável dentro de suas posses.



Em função do exposto, também não faz sentido a proposição de pavimentação da Rua Darcy Soares como medida compensatória da implantação do empreendimento. Além da compensação já estar contida nas outras ações, certamente deve-se relevar que o empreendimento é de interesse social, proporcionando às famílias de baixa renda do município uma moradia digna e financeiramente viável dentro de suas posses. A ocupação de um vazio urbano já infra estruturado e ladeado por parcelamentos do solo que datam de décadas atrás deve também ser considerado nessa análise, pois apesar do custo mais alto da terra, a localização correta do empreendimento evita a demasiada expansão do perímetro urbano e seus impactos extremamente negativos para a sociedade e para o poder público municipal.

Além da pertinência da implantação da pavimentação, inclusive drenagem da rua, pese-se também o impacto financeiro sobre o empreendimento. O uso do anti-pó proposta, além de não recomendado e nem mesmo aceito em obras de loteamento pela Prefeitura Municipal, não se adequa a função da via após a implantação do loteamento vizinho. A rua a ser implantada pelo loteamento vizinho terá 9 metros de largura, com pavimento reforçado em função de se tratar de via coletora (5 cm de CBUQ, 15 cm de base e 15 cm de sub-base). Utilizando-se os valores unitários que a Secretaria de Planejamento usa para análise das garantias das obras dos loteamentos, o custo dessa pavimentação seria de R\$ 377 mil.

Portanto, deve-se ressaltar que a doação de parte do terreno, para futuros prolongamento e alargamento viário, somam uma área de aproximadamente 3.283m² (considerando os fundos e a lateral), sendo que, transformando esta área em valores monetários atualizados, teríamos um montante aproximado de R\$ 492.450,00. Da mesma forma a calçada custará ao empreendedor R\$ 25.000,00 e o ponto de Ônibus R\$ 2.500,00. Os valores de investimento feitos pelo empreendedor afim de mitigar e/ou compensar os impactos da implantação do Res. Porto Olivia, chegam ao montante de R\$ 819.950,00, ainda sem considerar a extensão da galeria de águas pluviais, que encaminha as águas pluviais do empreendimento até o rio, sendo esta 200m de galeria nova em área pública e 80m de reforço de rede existente, rede esta que será utilizada pelo município no futuro e terá um custo aproximado de R\$ 40.000,00. Considerando o custo calculado do empreendimento de R\$ 13.161.121,10, as medidas mitigatórias e/ou compensatórias atingem 6,5% de investimento.

Por fim, assim sendo, solicitamos a este instituto e comissão para reavaliar a situação exposta no parecer técnico supracitado, sendo que o empreendedor está de acordo em manter as seguintes medidas: ampliação da escola Maria Countin Riesemberg, doação faixa de terreno nos fundos do lote, doação faixa de terreno lateral, ponto de ônibus e calçada na Rua Expedicionário Darcy Soares.



ROTTAS
CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ENG PAULO RAFAEL FOLADOR