



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA

CNPJ: 76.175.884/0001-87

Estado do Paraná

Exercício 2019

2

1ª VIA

DOCUMENTO



ORIGINAL

Processo 670249/2019

Interessados

Requerente: 2234398 ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Protoc. em: 424 IPLAN - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa

Assunto: 2213 U - Recursos EIV.

Data Inicial: 08/03/2019 13:29

Local Inicial: 424 IPLAN - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa

Situação: Em trâmite

Resultado:

Observações: RECURSO - EIV/RIVI - EMPREENDIMENTO : PORTO COLIBRI.

Atenção: Somente serão prestadas informações referente ao processo com apresentação deste.

Telefone Protocolo: (042) 3220-1364 - Internet: <http://www.pontagrossa.pr.gov.br>

Consulta do andamento processual: <http://www.pontagrossa.pr.gov.br/consulta>

02

Ponta Grossa, 08 de Março de 2019

AO

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA

IPLAN – PONTA GROSSA/PR

Assunto: **PARECER TÉCNICO FINAL – EIV/RIVI**

Obra: **PORTO COLIBRI**

Prezados Srs,

Em relação ao Parecer Técnico Final – EIV/RIVI, referente ao Condomínio Porto Colibri (Protocolo 02/2019, Processo 3550454/2018) cabe à empresa Rottas Construtora e Incorporadora esclarecer alguns pontos levantados, de forma a consolidar o Termo de Compromisso a ser lavrado:

1. Medida: Doação de Área Institucional para a Secretaria Municipal de Educação:

A partir de pequenos ajustes no projeto definitivo do empreendimento que deverá ser aprovado pelo IPLAN juntamente com a lavratura do Termo de Compromisso do EIV, foi possível conseguir um pequeno aumento na área a ser destinada ao equipamento educacional, chegando a 3.024,55 m² (em bege no desenho abaixo). Em função do compromisso em alargar a caixa total da estrada de acesso para 18 metros, uma faixa de pouco mais de 2 metros entre o alinhamento predial atual e o alinhamento predial futuro poderá ser incorporada à área de doação, resultando no acréscimo de 47,92 m² (em laranja no desenho abaixo). Da mesma forma, propõe-se que a área destinada ao retorno do veículo do transporte coletivo também seja doada em conjunto com a área destinada ao equipamento educacional (589,65 m², em verde no desenho abaixo), uma vez que esse retorno tende a ser de uso temporário, em função da continuidade do perímetro urbano a norte do empreendimento. Com a inserção dessa área dentro do imóvel da escola ou CMEI, essa área já estruturada poderá ser usada para dar mais segurança às crianças e pais no momento da chegada e saída das aulas, formando um praceado fora do fluxo viário da via coletora e permitindo à futura unidade educacional, se for o caso, cercar essa área, a partir do momento em que não for mais usada para o transporte coletivo.



Com isso, a área total a ser doada seria de 3.662,12 m². Importante salientar que se trata de mera sugestão; caso entenda o IPLAN que é mais adequado doar duas áreas (uma destinada ao equipamento educacional e outra ao retorno do transpor coletivo, o empreendedor acatará.

Ainda em relação à doação da área institucional, requer o empreendedor que no Termo de Compromisso conste: "Compromisso de doação de área com (inserir área) m² para o Município de Ponta Grossa, a ser destinada para implantação de equipamento educacional".

2. Medida: Execução de retorno e abrigo coberto para ônibus do Transporte Coletivo em frente ao empreendimento conforme orientações da AMTT:

A empreendedora se comprometerá a executar as obras de pavimentação, passeios para pedestres e abrigo para passageiros seguindo o Gabarito do DNIT, conforme previamente aprovado pela AMTT e apresentado no projeto ajustado para a aprovação do EIV.

3. Medida: Projetar no mínimo 50% das divisas voltadas para vias públicas em tijolos vazados, gradis ou elementos equivalentes:

A empreendedora se comprometerá com essa medida sem maiores alterações. O estacionamento para visitantes junto ao novo alinhamento predial ficará aberto para a rua ou fechado por gradil, assim como a área destinada ao portal de entrada, com exceção da guarita e de elementos arquitetônicos, será todo fechado com portões vazados. Cabe destacar ainda que a maior parte das divisas laterais terão, antes do muro, uma barreira vegetal, e mesmo a

divisa de fundos, junto ao arroio, será executada na forma de cercas vazadas, em função de se localizar em Área de Proteção Permanente.

4. Medida: Comprometimento de deixar no mínimo 5% do total de vagas de estacionamento para visitantes:

A empreendedora se comprometerá também com essa medida. No projeto final a ser aprovado pelo IPLAN, com 440 unidades habitacionais (uma vaga privativa para cada unidade), serão ofertadas aos visitantes 40 vagas de estacionamento para veículos e 5 vagas para motocicletas.

5. Medida: Comprometimento no alargamento e pavimentação da via de acesso ao empreendimento passando para caixa total de 18 metros:

Como explanado anteriormente, a pequena faixa de alargamento em frente ao empreendimento (diferença de cerca de 2 metros entre o alinhamento atual e o novo alinhamento) será em parte incorporada à Área Institucional a ser doada e em parte ficará em frente ao portal e estacionamento para visitantes (o projeto do empreendimento respeitará o novo alinhamento). Com isso, a manutenção do pavimento em frente ao portal, que se destina ao fluxo dos futuros moradores, não gerará ônus ao Município, sendo de responsabilidade do Condomínio Porto Colibri.

Cabe salientar que no trecho entre a Rua Sabiá e o início do empreendimento, a empreendedora executará as obras de pavimentação conforme determinações e aprovações da Secretaria Municipal de Planejamento e AMTT, mas não pode se comprometer a "alargar a caixa total", uma vez que não detém esse poder sobre as propriedades imobiliárias vizinhas. Certamente no momento em que a fazenda do lado oposto ao empreendimento for loteada, será possível garantir esse alargamento.

6. Medida: Doação de 400 mudas de árvores para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente:

Em função da disponibilidade de mudas nos viveiros da região e das demandas e espaço de armazenagem do Viveiro Municipal, sugere-se que as características da doação e prazos sejam detalhados diretamente com a SMMA.

7. Medida: Execução das calçadas metade em grama e metade em piso drenante (paver):

Infelizmente não será possível atender a essa medida, ao menos não totalmente. As áreas destinadas às calçadas em frente ao empreendimento, assim como as calçadas das áreas de lazer, poderão ser feitas em paver e manter ao menos 50% com cobertura vegetal, predominantemente grama.

As calçadas para pedestres localizadas em frente às unidades habitacionais não poderão atender a essa medida, em função da largura total destinada ao passeio variar entre 2,0m (maior parte dos casos) e 2,5m, sendo que a NBR-9050/2015 exige calçadas com 1,5 m de

largura. Além disso, há necessidade de pavimentar as entradas de veículos e as rampas nas esquinas, o que reduz a área gramada para cerca de 20%, no máximo 25% se computados os trechos onde a largura total do passeio é 2,5m.

Percebe-se ainda que o uso do paver para percursos longos, apesar de sua bela aparência e acabamento, acaba sendo desgastante para os cadeirantes, em função da inevitável trepidação. Mesmo a sua permeabilidade se vê contestada por inúmeras pesquisas do meio acadêmico, em função da impermeabilização da base de pó de pedra ou areia sob as peças de concreto.

Padrão de passeios dos empreendimentos e detalhe do acabamento do pavimento



Por fim, cabe ressaltar que o empreendimento se localiza em uma ZR-2, zona que permite que as construções ocupem 50% do terreno e calçadas e acessos mais outro percentual não estabelecido na Tabela II anexa à Lei 6.329/99 e alterações (legalmente só não poderia ser impermeabilizado 50% do recuo frontal, o que daria uma área irrisória nesse caso). O projeto do empreendimento possui uma taxa de ocupação de cerca de 21%, menos da metade da permitida, e mesmo a taxa de impermeabilização total não chega a 55%. A mitigação dessa impermeabilização não será esquecida, uma vez que o empreendimento prevê a implantação dos dispositivos de reposição do lençol freático e contenção de enchentes previstos no Decreto Municipal 7.673/2013.

Atenciosamente,

**ROTTAS CONSTRUTORA
E INCORPORADORA**

ENG. MARIO STRESSER