



rua generoso marques dos santos 130  
84010-500 ponta grossa, paraná

Ponta Grossa, 25 de janeiro de 2022

ILMOS SRS  
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA  
ATT COMISSÃO DE ANÁLISE DO EIV  
PONTA GROSSA, PR

Prezados Senhores

Em atendimento ao Parecer Técnico Preliminar – EIV/RIVI, referente ao Protocolo 19/2021 (Processo 24025/2021), relativo ao Loteamento Tavares Bastos, cabem os seguintes esclarecimentos em relação às solicitações presentes no citado documento:

1. O projeto urbanístico do Loteamento Tavares Bastos passou pela análise e aprovação de diversos departamentos da Prefeitura Municipal de Ponta Grossa, tendo ao final sido aprovado em 08/09/2020 (processo 1260079/2020). Conforme previsto no artigo 8 da Lei 10.408/2010, a aprovação de diretrizes tem validade de dois anos, sendo possível exigir-se alterações motivadas por novas circunstâncias de ordem urbanística ou pelo interesse público apenas após passado esse prazo.

O pedido da Comissão de Análise d a entender que a rea Verde do empreendimento não possui um acesso compatível com sua função<sup>1</sup>, apesar de possuir quase 50 metros de testada em sua fachada principal. Portanto, a atribuição do Instituto e da Comissão de Análise de solicitar adequações no projeto, em especial em seu sistema viário, não se aplica nesse caso. Além disso, se utiliza de uma justificativa que já em si denota que, infelizmente, o poder público (e a sociedade que representa) não possui artifício legal para exigir que não sejam implantados lotes entre uma área verde/área de preservação e a rua mais próxima, denominada na **minuta** das leis componentes do novo Plano Diretor de via paisagística.

Cabe ressaltar ainda que a interposição de tais lotes se justifica pela frequente e incessante repetição de ocupações irregulares em áreas públicas de Ponta Grossa,

---

<sup>1</sup> As funções da rea Verde urbana vo além da função de lazer para os moradores da cidade, comporta ainda as funções de preservação da flora e fauna, conforme definido no Código Ambiental Municipal. A poro da rea Verde que se encontra menos acessível  composta por remanescente de mata sobre um forte talvegue, destinada claramente a preservação, apesar de fora das faixas definidas pelo Código Florestal.

em especial quando margeadas por ruas dotadas de toda infraestrutura como pretende o pedido do nobre Instituto. Infraestrutura essa que não cessa de tornar-se mais custosa aos loteadores, que não podendo dilu-la em maior quantidade de unidades, incrementam o preço de cada lote dificultando ainda mais o acesso a terra urbana aos moradores das classes menos favorecidas.

Colocados esses esclarecimentos, a Valentes Participaoes e a Integra & Sunny Participaoes entendem que uma cidade melhor  uma construção conjunta e que todos devem dar sua contribuição. Por esse motivo, propoe o ajuste no projeto urbanístico exposto em anexo, buscando manter o equilíbrio entre as intencoes do IPLAN e da Comissão de Análise e a viabilidade financeira do empreendimento.

2. O projeto urbanístico do Loteamento Tavares Bastos já contempla a via de acesso, Rua João Henrique Hennenberg, com caixa total de 16 metros, a pedido do responsável pela aprovação dos projetos na Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento. Para comportar o tráfego gerado pelos moradores do loteamento e de parte dos loteamentos a serem implantados na sequência da rua, foi prevista para a Rua João Henrique Hennenberg um caixa de pavimento de 9m.

Porém, pela via se tratar de um antigo acesso restrito as propriedades lindeiras, sua largura atual entre cercas  de aproximadamente 7,0m. Em negociação com os empreendedores do imóvel vizinho, Condomínio Recanto do Galo (nome provisório, em processo de aprovação de diretrizes) foi pactuado que o novo empreendimento destinará uma faixa contínua de 3,5m para alargamento da Rua João Henrique Hennenberg, como parte de suas medidas compensatórias do EIV. Porém, ainda faltariam 5,5m de alargamento sobre a propriedade de Juarez Carvalho para se chegar a caixa total de 16m. Como a atribuição de desapropriar ou mesmo definir alargamento de ruas é exclusivo do poder público, cabe à Prefeitura Municipal de Ponta Grossa decretar utilidade pública e desapropriar tal faixa para se implantar a rua em sua versão definitiva, o que seria o ideal para o empreendimento e para a vizinhança<sup>2</sup>.

3. O EIV do empreendimento destaca o seu porte reduzido dentro do processo de ocupação da região sul do bairro do Contorno. Além da estruturação da Rua João Henrique Hennenberg para atendimento do seu acesso e também das propriedades vizinhas já em processo de parcelamento do solo, o Loteamento Tavares Bastos terá que participar da estruturação do sistema de esgotamento sanitário dessa poro da área urbana, em função da posição atual da ETE Ronda.

Em consequência do ajuste do projeto urbanístico exposto anteriormente, dotando a rea Verde do empreendimento de uma fachada maior e expondo os futuros moradores a consequências de possíveis ocupaoes irregulares ou mesmo incmodos decorrentes da falta de manutenção dessa área, propoe-se a implantação de um pequeno parque na rea Verde e na área de Preservação Permanente, conforme projeto anexo.

---

<sup>2</sup> Caso o município prefira deixar esse alargamento para o momento que a demanda estiver realmente caracterizada, podendo se utilizar do EIV de outros empreendimentos a serem implantados, seria possível ainda, manter a mesma caixa de rolamento de 7,5m das demais ruas do loteamento para a Rua João Henrique Hennenberg, sem adentrar na propriedade de Juarez Carvalho. Mas certamente não seria o ideal para a qualidade do espaço urbano.



rua generoso marques dos santos 130  
84010-500 ponta grossa, paraná

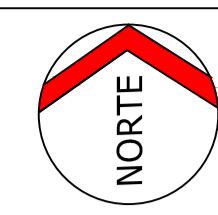
A oferta dessa área de lazer para a população do loteamento Tavares Bastos e dos loteamentos vizinhos busca atender uma das principais demandas atuais da população, de difícil atendimento em função da reduzida capacidade de investimentos do Município. Com a definição dessa medida, deixa-se claro que não será executada reforma nas unidades de educação e saúde da região<sup>3</sup>, ações que poderão ser abrigadas em outros EIVs de empreendimentos da região.

Cordiais Saudações

Pier Luigi Larocca  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A 35.390-6  
Responsável pelo projeto

---

<sup>3</sup> Somada a demanda do Loteamento Tavares Bastos com os loteamentos Carlin e Zaveruka, em aprovação, a região entre o Galha Azul e o Condomínio EOS já comportaria uma Escola Municipal própria, não fazendo sentido mitigar na unidade existente nem tampouco iniciar a implantação de uma nova, em função dos três empreendimentos serem destinados a venda de lotes, com uma ocupação lenta.



ESTRADA EDUARDO BURGARDT

RUA JOÃO HENRIQUE HENNINGBERG

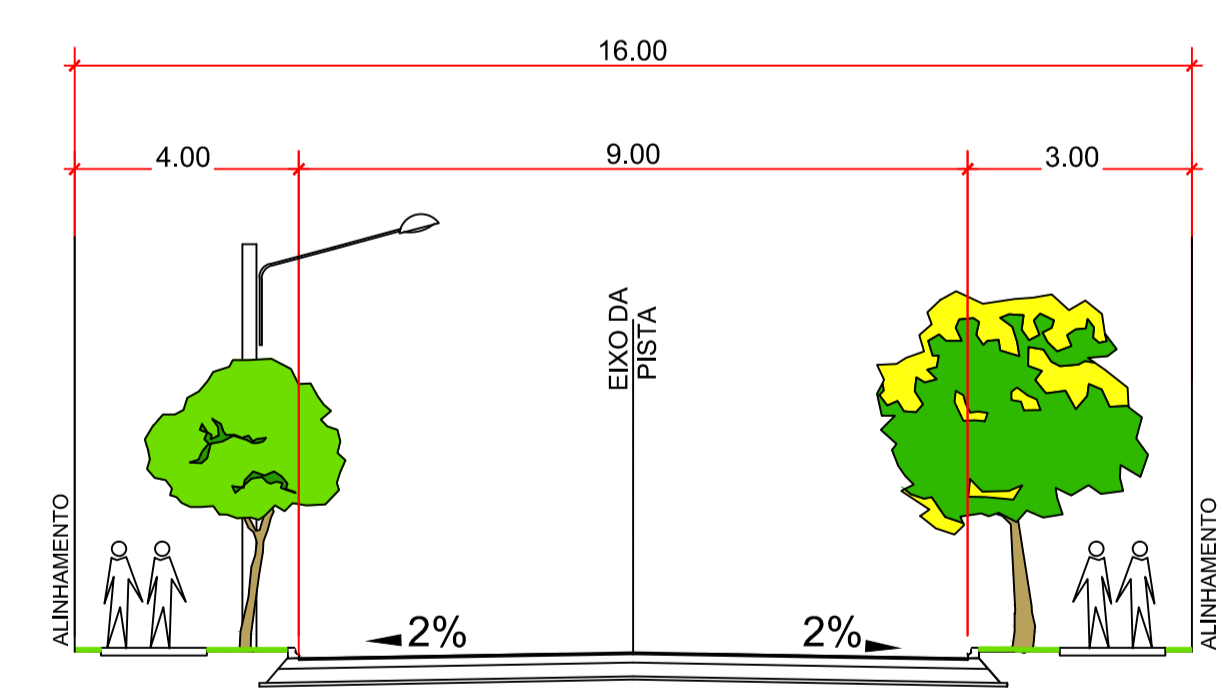
DISTANTE 220,60 M DA ESTRADA EDUARDO BURGARDT

CONDOMÍNIO RECANTO DO GALO

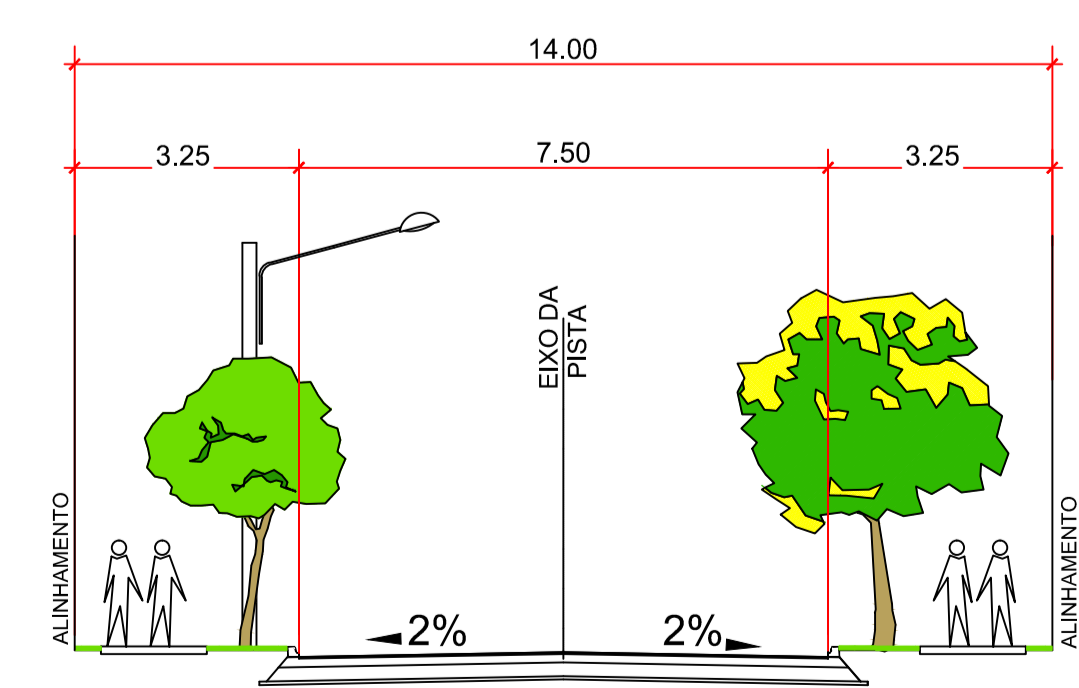
CENTRO DE EVENTOS PRIVADO

CONDOMÍNIO EOS RESIDENCE

PADRÃO DAS RUAS DO LOTEAMENTO



PADRÃO DA RUA A/ RUA JOÃO HENRIQUE HENNINGBERG



PERFIL TRANSVERSAL PADRÃO DE DEMAIS RUAS



QUADRO RESUMO								
QUADRA	LOTES		ÁREAS INSTITUCIONAIS		ÁREAS VERDES		PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	
	UNIDADES	ÁREA (M2)	UNIDADES	ÁREA (M2)	UNIDADES	ÁREA (M2)	UNIDADES	ÁREA (M2)
QUADRA 01	19	4.784,12						
QUADRA 02	23	6.322,47						
QUADRA 03	23	6.291,94						
QUADRA 04	23	6.341,22						
QUADRA 05	24	6.561,65						
QUADRA 06	02	513,75	01	2.190,50	01	5.081,40	01	2.766,22
QUADRA 07	21	5.438,58						
<b>TOTAL</b>	<b>136</b>	<b>36.231,73</b>	<b>01</b>	<b>2.190,50</b>	<b>01</b>	<b>5.081,40</b>	<b>01</b>	<b>2.766,22</b>

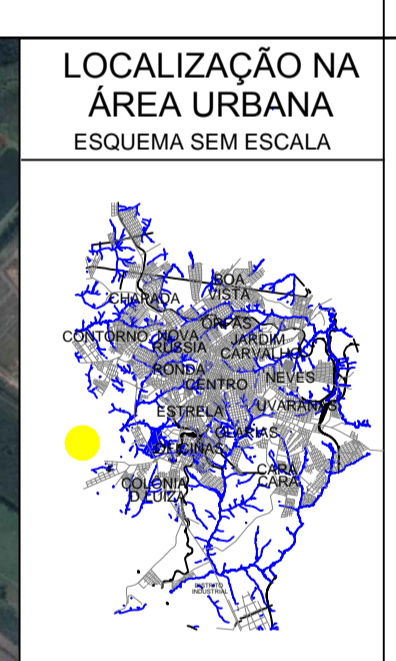
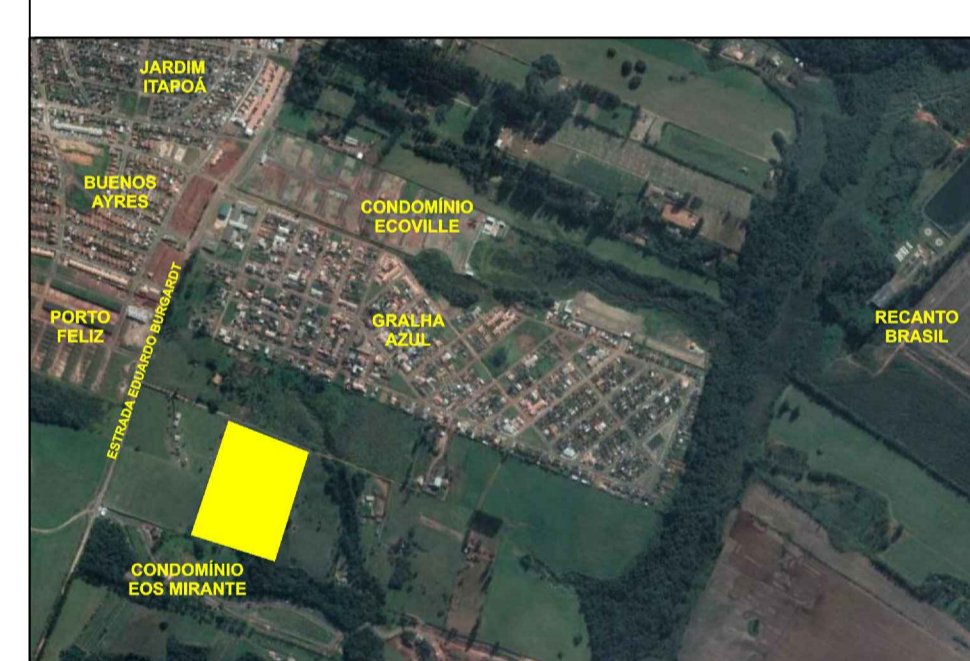
  

QUADRO RESUMO DE ÁREAS DE RUAS					
RUA	TRECHO 1	TRECHO 2	TRECHO 3	TRECHO 4	TOTAL
RUA A	2.750,40				2.750,40
RUA B	2.008,33				2.008,33
RUA C	2.008,87				2.008,87
RUA D	2.080,57				2.080,57
RUA E	2.244,60				2.244,60
RUA F	3.184,00				3.184,00
RUA G	3.755,76				3.755,76
<b>TOTAL</b>					<b>18.017,53</b>

ESTATÍSTICA	
LOTEAMENTO DA ÁREA A BAIRRO DO CONTORNO ÁREA URBANA DE PONTA GROSSA MATRÍCULA 41.156 - PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 14.1.48.19.2000.000	
ÁREA BRUTA	64.287,38 m2 (100,00%)
ÁREA DE LOTES	36.231,73 m2 (56,36%)
ÁREA DE RUAS	18.017,53 m2 (28,03%)
ÁREAS MUNICIPAIS (INSTITUCIONAIS)	2.190,50 m2 (3,41%)
ÁREAS MUNICIPAIS (ÁREA VERDE)	5.081,40 m2 (7,90%)
ÁREAS MUNICIPAIS (PRESERVAÇÃO PERMANENTE)	2.766,22 m2 (4,30%)
PERCENTUAL DE ÁREAS MUNICIPAIS EM RELAÇÃO AO TOTAL EXCLUÍDAS AS RUAS	15,71%

**OBSERVAÇÕES**

- PROJETO ELABORADO A PARTIR DE LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO FORNECIDO PELO CONTRATANTE
- VER LAUDO GEOLÓGICO ANEXO, DESCARACTERIZANDO O TALVEZADO JUNTO DO CONDOMÍNIO EOS RESIDENCE COMO CURSO D'ÁGUA
- OS LOTES SEGUERAM AS DIMENSÕES MÍNIMAS ESTABELECIDAS NA LEI MUNICIPAL 10.408/2010 E ALTERAÇÕES
- CONFORME EXIGÊNCIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, O PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREAS MUNICIPAIS NÃO TABILIZOU AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, MESMO SEM A INDICAÇÃO DE SUPORTE LEGAL, NESTE SENTIDO.
- A RUA "H" É CONTINUAÇÃO DA ATUAL ESTRADA DE SERVIÇÃO (RUA JOÃO HENRIQUE HENNINGBERG), JÁ PREVENDO UMA LARGURA TOTAL DE 16,00 METROS. OS CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DO TRECHO DA RUA JOÃO HENRIQUE HENNINGBERG ENTRE O LOTEAMENTO E A ESTRADA EDUARDO BURGARDT SERÃO EXCLUSIVAMENTE DO LOTEADOR, CONFORME PREVISTO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.



ÁREA RESERVADA PARA CARIMBO

REVISÃO	B	JAN/2022	COM AJUSTES APOS ANALISE DO EIV
EMISSÃO INICIAL	A	MARÇO/2020	SOLICITA APROVAÇÃO DE DIRETRIZES

PROJETO URBANÍSTICO	
proprietário:	coordenação geral de projetos: arquiteto projeto e empreendimentos imobiliários ltda CAU/AS.3904
obra:	responsável técnico: loteamento tavares bastos
responsabilidade técnica:	prancha: URB 01/01