Ponta Grossa, 25 de abril de 2023

AO
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA
NESTA CIDADE

Prezados Senhores

Em atendimento ao Parecer Técnico Final referente ao EIV do Loteamento Jardim Alvorada (Protocolo 11/2022 – Processo 54310/2022), cabe-nos esclarecer e por fim requerer a reconsideração da solicitação contida no referido relatório:

a) No Parecer Técnico Final do EIV do Loteamento Jardim Alvorada consta a necessidade de adequação do projeto do empreendimento para contemplar uma caixa de rolamento de 9,0 m e calçadas com 2,5m de cada lado da via.

b) Desde o início do projeto, inclusive na aprovação do projeto de diretrizes, foi proposta uma hierarquia viária simples para o loteamento em questão. Em função de sua configuração praticamente fechada, dada a presença de um fundo de vale a oeste e um muro de condomínio horizontal ao sul, foi proposta uma concentração do fluxo de veículos na continuação da Rua João Henrique Henneberg, legando as demais vias ao tráfego local.
A Rua João Henrique Henneberg, prevista com uma caixa de rolamento de 9,6 m, concentrará o fluxo de ligação entre os loteamentos e possíveis linhas de transporte coletivo, uma vez que todo loteamento poderia ser atendido, a partir dessa via, dentro do raio de cobertura previsto no Plano de Mobilidade para o Sistema de Transporte Coletivo (raio de 300 m). Ademais, essa via tende a concentrar atividades comerciais de pequeno porte, sendo o restante das vias de uso quase exclusivamente residencial.
O esquema na página seguinte reproduz essa solução de hierarquização viária simples proposta no projeto.

Figura mostrando a falta de continuidade da malha urbana na região do loteamento e a hierarquia viária natural concentrada na Rua João Henrique Henneberg.

Fonte: Larocca Projetos sobre base do Geoweb da Prefeitura Municipal de Ponta Grossa.

c) Cabe ressaltar que essa mesma solução urbanística foi adotada no Loteamento Tavares Bastos, localizado a poucos metros do Jardim Alvorada, com a mesma situação de semi-enclausuramento. No referido loteamento, a Rua João Henrique Henneberg possui uma caixa de rolamento de 10,0 m e as demais ruas locais possuem uma caixa de rolamento de 8,0m.

d) No projeto de diretrizes aprovado pela Prefeitura Municipal, as vias locais do Jardim Alvorada possuíam uma largura de caixa de rolamento de 7,5 m, com duas pistas de 2,75 m e uma vaga de estacionamento de 2,0 m, visando reforçar a leitura do sistema viário e induzindo o motorista a reduzir a velocidade. No momento de elaboração do EIV simplificado do empreendimento, a Secretaria Municipal de Cidadania e Segurança Pública, recomendou na Carta de Viabilidade de 11/11/22 que "que as vias do loteamento possuam no mínimo oito metros de largura, de modo que possa acomodar duas faixas de rolamento (três metros cada) e estacionamento (dois metros) em uma das faces da via". (Carta de Viabilidade em anexo)

e) Apesar desse incremento de largura de asfalto representar um custo adicional de cerca de R$ 100 mil, o empreendedor entendeu que essa era a determinação do órgão responsável pelo sistema viário e que deveria ser seguida. Porém, o Parecer Técnico Final do EIV trouxe a determinação do Conselho do IPLAN a partir de relatório da Comissão de Análise de que a caixa de rolamento fosse acrescida em mais um metro em sua largura.

f) Cabe-nos expor que esse aumento de caixa para 9,0 m não traz nenhum benefício para a cidade, uma vez que não permite a implantação de vagas em ambas as faces da via (as pistas com 2,5 m de largura ficariam inviáveis), aumenta os custos de manutenção

por parte da Prefeitura Municipal e sacrifica as calçadas para pedestres, dificultando a arborização e a acessibilidade que estariam dentro de larguras mínimas aceitáveis, não permitindo ajustes em caso de obstáculos pontuais[1]. É importante salientar ainda que com uma caixa de 9,0 m, o caráter local das vias seria severamente prejudicado, induzindo os motoristas a manutenção de maior velocidade.

g) Numa análise rápida dos últimos EIVs aprovados não se identificou a determinação de vias locais com caixa de rolamento acima de 8,0 m (já aceito pelo empreendedor conforme recomendação da SMCSP). Ademais, a Prefeitura Municipal de Ponta Grossa, em seu programa de pavimentação atual, utiliza a largura de 7,0 m para a maior parte das vias locais, sendo o posterior alargamento para inserção de baias de estacionamento bastante difícil na maior parte dos casos.

h) Esse acréscimo de pavimento asfáltico solicitado traria ainda um custo adicional de cerca de R$ 200 mil, que na impossibilidade de repasse aos futuros compradores em função da redução de renda da população nos últimos anos, tornaria o empreendimento inviável na forma como foi concebido.

i) Nesse sentido, é importante ressaltar as transformações que o projeto sofreu ao longo de sua aprovação, sempre no sentido de melhorar a qualidade do produto e consequentemente a qualidade espacial do empreendimento. No projeto inicial de diretrizes aprovado, a Área Institucional possuía uma configuração mais fechada, com as laterais ocupadas por lotes, possibilitando maior segurança para o equipamento público a ser implantado no local.
Após o laudo geológico, identificada a possível ocorrência de *pipings* nesse alinhamento, a SMMA propôs a implantação de uma praça na Área Institucional. Em função desse tipo de uso demandar maior abertura para a rua de forma a incrementar a segurança, o empreendedor decidiu, por vontade própria, abrir mão de cerca de 5 lotes voltados para a Rua B, permitindo não só a abertura visual da praça, como também a inserção de vagas de estacionamento para atendimento desse espaço de lazer.
Para equilibrar a perda dos lotes, foi analisada uma proposta de redução dos custos de infraestrutura (ver esquemas a seguir), considerada inadequada pelo empreendedor por tender a formação de espaços inseguros e de depósito de resíduos sólidos. A proposta apresentada no EIV, incrementada pelo aumento da caixa de rolamento de 8,0m e pela implantação da praça conforme exposto no Parecer Final, está no limite da viabilidade econômica do empreendimento, entendida também pelos responsáveis como aquela com melhor qualidade espacial equilibrando oferta de espaço de lazer seguro, vagas de estacionamento na rua e calçadas adequadas.

[1] Como o Artigo 12 do Decreto 14.635/2018 estabelece que as medidas de adequação do projeto a partir do EIV se devem no intuito de ajustar o empreendimento ao entorno, apresentou-se a Figura 1 mostrando o semi-enclausuramento do empreendimento em função das barreiras naturais e antrópicas do entorno.

Figura mostrando as opções de projeto urbanístico visando o equilíbrio qualidade espacial x equilíbrio financeiro do empreendimento
Fonte: Larocca Projetos

j) O empreendedor concorda com a medida mitigadora/compensatória definida no Parecer Técnico Final de implantação da praça na Área Institucional, com paisagismo, passeio, pista de caminhada, iluminação, mobiliário, playground e academia de terceira idade, bem como da execução da sinalização viária solicitada pela SMCSP em sua Carta de Viabilidade.

Por esses motivos expostos e cientes de que tanto o IPLAN, o Conselho do IPLAN como os empreendedores buscam a melhor solução espacial dentro da viabilidade econômica do empreendimento, solicita-se a manutenção da caixa de rolamento das ruas B, C, D e E do Jardim Alvorada em 8,0 m (oito metros), conforme estabelecido na Carta de Viabilidade da SMCSP.

Cordiais saudações

gov.br Documento assinado digitalmente
PIER LUIGI LAROCCA
Data: 27/04/2023 10:17:03-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Pier Luigi Larocca
Arquiteto e Urbanista
CAU A 35.390-6

FABIANO GRAVENA CARLIN:04282764902
Assinado de forma digital por FABIANO GRAVENA CARLIN:04282764902
Dados: 2023.04.26 16:12:47 -03'00'

Fabiano Gravena Carlin
Representante legal da loteadora

CV: 016/2022 Ponta Grossa, 11 de novembro de 2022

À
N. CARLIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
(CNPJ 27.777.212/0001-36)

Ref.: Carta de Viabilidade para EIV.

Em atenção à solicitação requerida, após verificação do local, análise ao Projeto Urbanístico (Prancha URB 01/01) anexo ao Protocolo Online 4164/2022 e ao entorno do empreendimento denominado Loteamento Jardim Alvorada, com 121 unidades habitacionais, quanto a viabilidade temos a informar:

1. O empreendimento será implantado na região do Contorno, com acessos à Rua João Henrique Henneberg, via com nível de serviço considerado baixo;
2. O projeto propõe duas dimensões diferentes para as vias do empreendimento, sendo elas de sete metros e cinquenta centímetros e outra com nove metros e sessenta centímetros. Recomenda-se que as vias do loteamento possuam no mínimo oito metros de largura, de modo que possa acomodar duas faixas de rolamento (três metros cada) e estacionamento (dois metros) em uma das faces da via;
3. Como contrapartida do empreendimento, solicita-se que seja realizada a elaborado e execução do projeto de sinalização viária do empreendimento, que deverá compreender a sinalização vertical, sinalização horizontal (em tinta termoplástica) e sinalização auxiliar, que deverão ser aprovados pelo Departamento de Engenharia de Tráfego;
4. Segundo o Departamento de Transporte, da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento, há viabilidade de atendimento.

Sendo assim, considerando os documentos e informações anexas ao Protocolo Online 4164/2022, considerando as observações nos itens 2 e 3, **a implantação apresentada é viável**.

Atenciosamente

JUAREZ ALVES
Diretor do Departamento de Eng. de Tráfego

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:
https://servicos.pontagrossa.pr.gov.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=164342c4-0d2d-49e5-af6c-bc68f5aeddc4

Assinado por: JUAREZ ALVES 11/11/2022 13:30:31 DECRETO Nº 19.106, DE 07/06/2021, alterado pelo DECRETO Nº 20.887, DE 28/09/2022.