

Ponta Grossa, 18 de agosto de 2023.

PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - EIV/RIVI

Protocolo 08 2023

Processo 21.213/2023

Proponente: R2BF Administração de bens próprios Ltda.

Empreendimento: Condomínio Villaggio Shangrilá

Endereço: Rua Cirema Becker, sn. Contorno.

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

Descrição do empreendimento

O empreendimento consiste em condomínio horizontal fechado com 159 unidades habitacionais e 62 vagas de garagem para visitantes. A área total do empreendimento é de 78.061,06m².

Adensamento Populacional

O estudo apresenta estimativa no valor de 3,33hab/unidade, conforme IBGE, resultando numa população de 531 habitantes. Um acréscimo de aproximadamente 2,29% na população do bairro.

Uso e Ocupação do Solo

Localizado em Zona Comercial e Zona Residencial 2, serão utilizados os parâmetros da ZR2. Sendo os seguintes:

- Sublotes variam entre: 260,0m² e 540,69m²;
- Testada do sublote variam entre 10,0m e 16,9m;
- Área de lazer com 9.115,95m².

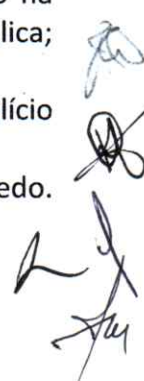
Projeto em desacordo com a legislação, conforme Art. 45.G da Lei 10.408/2010:

(...)vedações que constituam-se em barreiras visuais como muros são permitidos em até no máximo 50% desta testada(...).

Equipamentos Urbanos e Comunitários

Quanto as cartas de viabilidade apresentadas no estudo, observam-se as seguintes considerações:

- **SANEPAR:** afirma haver viabilidade com a ampliação da rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto;
- **COPEL:** afirma haver viabilidade;
- **SMMA:** há coleta de rejeitos orgânicos às terças-feiras, quintas-feiras e sábados. Não há coleta de resíduos recicláveis. Área de armazenamento deve ter acesso direto pela via pública;
- **SMCSP:** De acordo com o acesso projetado pra o empreendimento;
- **SME:** Não é capaz de atender a demanda gerada, sugere ampliação da escola Prof. Felício Francisquiny com 3 salas de aula e banheiros;
- **FMS:** Solicitam como contrapartida a pintura interna e externa da UBS Carlos Ribeiro Macedo.



**Geração de Tráfego**

As contagens de tráfego foram realizadas nas Ruas Frederico Constante Degraf e Avenida Souza Naves. Apesar de realizada a contagem e apresentado Volume Médio de tráfego. O EIV não apresenta, de fato, o impacto que o empreendimento irá gerar nas vias de acesso, apenas menciona o período de maior fluxo e a necessidade de melhorias.

Valorização Imobiliária

De acordo com o estudo apresentado, com a instalação do empreendimento haverá uma valorização das edificações já existentes, aquecimento do comércio local, arrecadação de impostos, geração de empregos. Menciona ainda que não irá gerar gentrificação.

Ventilação e iluminação

O estudo aponta que por tratar-se da tipologia de condomínio horizontal, o impacto na ventilação e iluminação não existe.

Aspectos Ambientais

Apresenta licença prévia emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA), por ser tratar de área agrícola, não haverá supressão de indivíduos arbóreos.

Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor

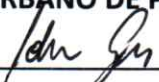
- Doação de uma área de 981,44m² em frente ao empreendimento, no valor de R\$317.986,56;
- Projeto e execução de retorno de acesso em frente ao empreendimento, conforme solicitação da carta de viabilidade da SMIP, no valor de R\$98.547,01.

Considerações sobre o relatório e projeto

Não foram solicitadas complementações, o empreendimento será encaminhado ao Conselho do IPLAN.

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 - SMCSP

Juarez Alves



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - SMMA

Isabel Meister

