



Ponta Grossa, 23 de outubro de 2023

Parecer Técnico Preliminar EIV/RIVI

Processos 43032/20234, 3033/2023, 43034/2023

Protocolos 09/2023, 10/2023 e 11/2023

Proponente: PG Novos Campos Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

Empreendimento: Loteamento Novos Campos, Condomínio Novos Campos 1 e 2

Endereço: Avenida Newton Slavieiro, SN. Cará-Cará

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

Visto os empreendimentos estarem inclusos na mesma gleba e serem do mesmo proponente, a comissão de análise optou por apresentar um documento contemplando todos os empreendimentos.

Descrição do empreendimento

Loteamento: Empreendimento misto composto por 90 lotes, em uma área de 88.525,92m², dividido em: 44.215,15 m² (49,95%) para lotes; 30.322,26 m² (34,25%) para vias; 3868,25m² (4,37%) destinado a praças e áreas verdes e; 5.975,33m² (6,75%) para equipamento urbano e comunitário.

Condomínio 1: Empreendimento residencial composto por 595 lotes em uma área total de 178.300,06m², tendo o total de 100.362,45 m² (56,29%) destinado a lotes, com 12,78% de área de recreação.

Condomínio 2: Empreendimento residencial composto por 459 lotes em uma área total de 168.787,23m², tendo o total de 77.011,67 m² (54,96%) destinado a lotes, com 8,59% de área de recreação.

Somando os números acima: área total: 435.613,21m² e 1013 lotes.

Adensamento Populacional

O relatório estima uma população total de 3.305 hab ao final da implantação dos três empreendimentos o que é bastante significativo e exigirá adequação nos equipamentos e serviços públicos para atender a nova demanda.

Equipamentos Urbanos e Comunitários

O relatório apresenta as demandas estimadas em relação aos equipamentos urbanos e infraestrutura e apresenta as cartas de viabilidade das concessionárias e secretarias municipais conforme abaixo:

- Sanepar: área não atendida pelo sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto, porém, com possibilidade por expansão de rede.
- Copel: afirma haver viabilidade para atender os empreendimentos.
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente: Apresentou Licença Prévia emitida pela SMMA e quanto aos resíduos sólidos a mesma secretaria afirma que o empreendimento poderá ser atendido pela coleta de resíduos sólidos, porém, para os recicláveis o serviço não está disponível.
- SMIP: informa que há possibilidade de transporte coletivo para os empreendimentos.



Quanto aos Equipamentos Comunitários o relatório apresentou as unidades educacionais e de saúde existentes e seus raios de abrangência, conforme referência do relatório do Plano Diretor, constatando que os CMEIS e Escolas Municipais não estão no raio sugerido. Apresentou as cartas das Secretarias de Educação e Saúde com o seguinte conteúdo:

- SME: afirma que estas unidades não comportarão a demanda gerada pelos empreendimentos. Para o Condomínio 1: Sugere a ampliação da Escola Profª. Agenoridas Stadler contemplando: 4 salas de aula, banheiros eliação entre blocos; E para o Condomínio 2: Sugere a ampliação do CMEI Augusto Canto contemplando 2 salas para berçário, 2 salas de aula, fraldário, lactário, banheiros e ligação entre blocos.
- SMS: **Saúde:** A Secretaria Municipal de Saúde afirma que a unidade mais próxima, já atende em sua capacidade máxima. Para atender os empreendimentos se faz necessário aumentar as equipes.

Patrimônio Cultural e natural:

No entorno há presença do sítio fossilífero do Desvio Ribas, o EIV apresenta carta positiva do IPHAN quanto a implantação do empreendimento.

Uso e Ocupação do Solo

Empreendimento está de acordo com a legislação vigente. Conforme EIV os condomínios foram protocolados com os parâmetros da Lei 10.408/2010 e o loteamento pela Lei 14.468/2022.

Valorização Imobiliária

Conforme o relatório, a ocupação de vazios urbanos para oferta de habitação de interesse social é um aspecto positivo para a cidade, porém, há uma tendência a valorização de imóveis no entorno em especial as glebas de uso agropecuário decorrente deste movimento.

Ventilação e Iluminação

Devido a tipologia das edificações e altura permitida pelo zoneamento, haverá pouco impacto nas questões de ventilação e iluminação.

Transporte e circulação

Segundo EIV, a implantação dos empreendimentos irá pouco alterar o fluxo atual da Via de acesso. Alterando o nível da via apenas no período da manhã. Não foi realizada projeção futura levando em conta a soma dos 3 empreendimentos.

Não foi apresentada carta de Viabilidade do Departamento de Engenharia de Tráfego.

Quanto ao transporte coletivo, conforme carta de viabilidade do Departamento de Engenharia de Tráfego da Secretaria de Infraestrutura e Planejamento.

Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor

O empreendedor não propõe medidas mitigadoras ou compensatórias.

Considerações finais



Para dar seguimento à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) faz-se necessário:

1. Apresentar projeto urbanístico dos empreendimentos, em PDF, com as cotas;
2. Apresentar carta de viabilidade do Departamento de Engenharia de Tráfego;
3. Apresentar estudo de tráfego considerando estimativa de aumento de frota para o município e o número total de unidades dos 3 empreendimentos (considerar 1 veículo por lote);
4. Apresentar projeto de acesso ao empreendimento aprovado pelo DER;
5. Adequar o projeto levando em consideração:
 - a. Art. 22 lei 10.408/2010: quanto ao tamanho máximo de quadra/condomínio;
 - b. Art. 45-G da Lei nº 10.408/2010: quanto ao fechamento das fachadas;
 - c. Doação de 10% da área total, considerando loteamento e condomínios, para áreas institucionais.

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi analisado pelos seguintes membros da Comissão de Análise:

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa - IPLAN	John Lenon Goes
	Karla Stamoulis
Secretaria M. de Infraestrutura e Planejamento	João Chaves
Secretaria M. de Cidadania e Segurança Pública	Juarez Alves

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=a23cf435-57d4-425e-9dc2-69c22df0c682>

