



Ponta Grossa, 13 de dezembro de 2023

**Parecer Técnico Preliminar EIV/RIVI**

**Processo 52228/2023**

**Protocolo 12/2023**

**Proponente: VB Construção Civil Ltda**

**Empreendimento: Downtown Home and Offices**

**Endereço: Rua Balduino Taques, Centro**

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

**Descrição do empreendimento**

O empreendimento, a ser implantado em terreno de 1.901,18m<sup>2</sup>, consiste em um condomínio vertical de uso residencial e comercial. Trata-se de uma torre de 27 pavimentos mais 01 subsolo contando com 174 unidades residenciais, 69 unidades comerciais e 243 vagas de garagem, totalizando 22.971,07m<sup>2</sup> de área construída.

O acesso de pedestre e de veículos se dará pela Rua Balduino Taques.

**Adensamento Populacional**

O empreendimento gerará 209 habitantes, sendo 1,70% da população do bairro.

**Equipamentos Urbanos e Comunitários**

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

- Sanepar: Apresentou carta de viabilidade técnica;
- Copel: Apresentou carta de viabilidade técnica;
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente: Apresentou carta de viabilidade técnica para coleta de resíduos;
- Secretaria Municipal de Educação: Apresentou carta de viabilidade onde a secretaria informa que não há unidades escolares próximo ao empreendimento;
- Fundação Municipal de Educação: Apresentou carta de viabilidade onde a fundação informa a necessidade de aumentar a equipe e estrutura física da UBS Antônio Russo;
- Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento: Atendido pelo transporte coletivo. Não apresenta carta de viabilidade quando ao trânsito do entorno.

**Uso e Ocupação do Solo**



Conforme Lei Municipal 14.482/2022 o empreendimento está inserido na Zona de Transição. Uma vez que foi protocolado antes da vigência da lei supracitada, o edifício segue os parâmetros da Lei 6.329/1999 (Zona Comercial) e tem os seguintes índices:

Taxa de Ocupação: Base 91,38% - Torre 33,81% (pavimentos comerciais) e 28,33% (pavimentos residenciais).

Coefficiente de Aproveitamento: 7,01

### **Valorização Imobiliária**

De acordo com o estudo apresentado, a implantação do empreendimento deve incentivar o comércio e serviços na região.

### **Aspectos Ambientais**

O empreendimento apresenta Licença Prévia Ambiental emitida pela SMMA. O empreendimento irá impermeabilizar totalmente terreno, porém, apresenta projeto de contenção de águas.

### **Ventilação e Iluminação**

A área do entorno será impactada pelo cone de sombra em até 320,0m além do perímetro do empreendimento (durante o inverno), assim sendo, haverá impacto considerável na iluminação. O ângulo utilizado, no estudo de sombra, dificulta a análise.

Conforme o EIV, o empreendimento irá ocasionar o efeito barreira e pirâmide na ventilação.

### **Transporte e circulação**

Qualquer empreendimento a ser instalado na cidade irá gerar impactos no sistema viário, o EIV menciona que o empreendimento apresentado irá causar impactos no trânsito do entorno, no entanto, não irá alterar o nível de serviço da Rua Balduino Taques. No estudo é utilizada a média de crescimento da frota para estimar possíveis alterações no nível de serviço, porém, não utiliza o número de vagas de estacionamento nesta estimativa.

Existem dois acessos de veículos e não foi possível identificar no projeto recuo nos portões para que os veículos não tenham que esperar no passeio ou na faixa de rolamento a abertura destes. Não há área de embarque e desembarque no interior do empreendimento.

Não foram identificadas vagas para visitantes no projeto do empreendimento.

### **Bens Culturais e Naturais**

Apesar do grande número de imóveis tombados e inventariados no entorno do empreendimento, o Estudo justifica que não haverá impactos nestes.

### **Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor**



O estudo não apresenta sugestões para medidas mitigadoras.

### **Considerações finais**

Para dar seguimento à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) faz-se as seguintes colocações e solicitações:

Apresentar carta de viabilidade quanto ao acesso do empreendimento;

Impacto viário: utilizar o nº de vagas do empreendimento para dimensionar o nível de serviço futuro da Rua Balduino Taques;

Ajuste de projeto nos seguintes itens:

Inserir porte cochere no acesso do empreendimento;

Contemplar 5% das vagas do empreendimento para visitantes;

Recuar o portão de acesso às vagas comerciais em 5,0m.

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 Volaco Gonzalez Stamoulis

#### **SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO – SMIP**

João Francisco Carneiro Chaves

#### **SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA E SEGURANÇA PÚBLICA - SMCSP**

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=987bca14-d9e7-4ea3-8e19-b8d9d464ef1a>

