

**PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - EIV/RIVI**

**Protocolo 13/2023**

**Processo 53155/2023**

**Proponente: Partica SPE Ltda.**

**Empreendimento: Comercial PARTICA 805**

**Endereço: Rua Júlio de Castilho, Lotes 17/A e 17/B, Quadra 45**

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 726m<sup>2</sup>, consiste em um condomínio comercial vertical. Trata-se de uma torre de 19 pavimentos, sem subsolos e distribuída em 2 terrenos, com 81 unidades comerciais e 100 vagas de estacionamento, totalizando 10.018,18m<sup>2</sup> de área construída.

O acesso de pedestre e de veículos se dará pela Rua Júlio de Castilho.

**Adensamento Populacional**

Durante o período de ocupação, possuirá um fluxo de aproximadamente 3.321 pessoas por dia, se caracterizando em população fixa (quem prestará serviços ao empreendimento) e população flutuante (pacientes/consumidores que frequentarão o local).

**Uso e Ocupação do Solo**

A área do empreendimento está localizada dentro do perímetro urbano do município de Ponta Grossa e inserido na Zona Central (ZC), conforme imagem:



**Imagem 23: Enquadramento da zona do empreendimento. Fonte: Google, 2023.**



O projeto está de acordo com a legislação vigente de uso e ocupação do solo, com os seguintes parâmetros:

- Taxa de Ocupação: 100% (base) / 49,01%(torre)
- Coeficiente de Aproveitamento: 6,93;
- Área Construída: 10.018,18 m<sup>2</sup>
- Taxa de Permeabilidade: 2,01%;
- Altura da base: 17,48m.
- Altura da torre: 47,66m.

### **Equipamentos Urbanos e Comunitários**

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

**COPEL:** afirma haver viabilidade;

**SANEPAR:** afirma haver viabilidade;

**RESÍDUOS SÓLIDOS:** afirma haver viabilidade;

**SMCSP:** afirma haver viabilidade para fornecer transporte coletivo e acessos ao empreendimento, além de solicitar a semaforização dos cruzamentos entre a Rua Júlio de Castilho e a Rua Francisco Ribas, e da Rua Júlio de Castilho com a Rua Coronel Dulcídio;

**SME:** não tem nenhuma solicitação a fazer, uma vez que o empreendimento não gerará demanda de alunos para as escolas da região;

**FMS:** a carta reposta da Secretaria de Saúde não corresponde ao empreendimento em questão.

### **Geração de Tráfego**

Foi apresentada a contagem de tráfego no EIV, resultando em um aumento de 31,44% no fluxo de veículos na Rua Júlio de Castilho, considerando-se que esse fluxo é dinâmico e rotativo. Porém, não foi dimensionado o impacto gerado nas vias do entorno.

O empreendimento conta com apenas um acesso de veículos, ou seja, os 100 veículos terão a entrada e saída pela Rua Júlio de Castilho. Rua essa, de mão única que tem aproximadamente 8m de largura e conta com estacionamento em ambos os lados, sobrando apenas 3,3m de pista de rolagem, o que acarretará em um grande impacto no fluxo veicular. Contudo, o empreendimento terá área para embarque e desembarque de veículos (Porte Cochère).

Deve-se considerar ainda, que o local é uma via de escoamento do tráfego de carros das avenidas e da região do centro.

### **Área de Interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental**

Os bens de patrimônio mais próximos, dentro dos limites da área de influência direta, são o Reservatório de Água da Cidade de Ponta Grossa, localizado a 80m do empreendimento e a Mansão Vila



Hilda, distante 380m. Já o bem inventariado mais próximo é o Cemitério São José, localizado a 200m do empreendimento.

Não há nenhuma tipologia de impacto a ser gerado a esses bens.

### **Valorização Imobiliária**

A implantação do novo empreendimento pode aumentar a demanda por comércio e serviços, como por exemplo, estacionamento, além de estar localizado em uma área de alto valor agregado. Em contrapartida, os imóveis vizinhos diretos serão impactados com a falta de ventilação e iluminação, bem como na perda de privacidade, tendo em consideração que já existem construções de média, ou altura próxima da do prédio a ser construído.

### **Ventilação e iluminação**

O sombreamento é um processo inerente à verticalização. O maior impacto será no período do inverno, onde as edificações ao sul terão um sombreamento intenso e por mais tempo, e a edificação ao lado direito não terá insolação ao longo de todo o dia. Ademais, a edificação localizada ao lado direito, durante o verão, ficará sombreada das 07h da manhã às 13h da tarde.

Quanto a ventilação, o maior impacto se dará sobre os vizinhos diretos do empreendimento, que causará o chamado “efeito barra”.

### **Aspectos Ambientais**

O maior impacto será com relação a impermeabilização do terreno, que será de 97,99%, contando apenas com uma área permeável de 14,60m<sup>2</sup>.

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

- Foi protocolado e aprovado pela SMMA o Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC);
- Nas calçadas se utilizará pavers, que contam com 50% de permeabilidade;
- Área para embarque e desembarque (Porte Cochère).

### **Considerações sobre o relatório**

Para o encaminhamento do processo para posterior aprovação, se faz necessário apresentar as seguintes complementações para este Estudo de Impacto de Vizinhança:

- Descrever a metodologia utilizada na contagem e estimativa de tráfego futuro;
- Prever, em projeto, 5% das vagas do empreendimento destinadas a visitantes;
- Adequação do projeto arquitetônico de forma a minimizar os impactos de insolação e ventilação aos edifícios vizinhos, considerando as janelas do edifício vizinho, sugere-se que a base tenha no máximo 9,0m.



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=46f7283b-2fb7-4f35-a2d1-53372b1281de>

