



Ponta Grossa, 18 de abril de 2023

Parecer Técnico Preliminar EIV/RIVI

Processo 8302/2024

Protocolo 03/2024

Proponente: Sore Empreendimentos e Participações LTDA

Empreendimento: MasterPlan Fazenda Regina

Endereço: Av. Pedro Wosgrau s/n – Bairro Cará Cará.

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

Descrição do empreendimento

O empreendimento é composto por 800 lotes distribuídos em 05 condomínios abertos (sem portaria), 98 lotes de média densidade e 02 lotes para usos de grande porte, totalizando 900 lotes, numa área de 755.560,00m². Há no empreendimento áreas de APP, áreas institucionais, áreas verdes de lazer e sistema viário.

Adensamento Populacional

Considerou-se um total de 2.506 novos habitantes, o que representa um acréscimo de aproximadamente 384,36% no setor censitário e 10,11% no bairro Cará-Cará. Ressalta-se que para este cálculo, os 02 lotes de grandes dimensões não foram considerados e para um terceiro lote de 34.463,76m² foi estimado o mesmo número de habitantes (2,79hab) que em lotes padrões. Concluindo o crescimento estimado, já bastante significativo, pode ainda ser um pouco maior e exigirá adequação nos equipamentos e serviços públicos para atender a nova demanda.

Equipamentos Urbanos e Comunitários

O relatório apresenta as cartas de viabilidade das concessionárias e secretarias municipais conforme abaixo:

- Sanepar: estima um consumo de 375.900 litros de água por dia e 9.021.600 litros de esgoto por mês. A área não é atendida pelo sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto, porém, a Sanepar afirma a viabilidade com possibilidade por expansão de rede incluindo travessia pela rodovia e estação elevatória.
- Copel: afirma haver viabilidade para atender 900 unidades.
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente: o EIV apresentou Licença Prévia emitida pela SMMA e parecer da PGA quanto aos resíduos sólidos em que afirma que o empreendimento poderá ser atendido pela coleta de resíduos sólidos.



- SMIP – Departamento de Transporte: Informa haver viabilidade de transporte coletivo ao término e definitiva moradia das unidades. Quanto aos acessos e sistema viário do empreendimento a secretária não se manifestou.

Quanto aos Equipamentos Comunitários o relatório apresentou as unidades educacionais e de saúde existentes. Quanto aos raios de abrangência, conforme referência do relatório do Plano Diretor, apenas o colégio Estadual Prof. Eugenio Malanski e a UBS Sharise Angélica Amuda estariam nos raios considerados adequados. O EIV apresentou as cartas das Secretarias de Educação e Saúde com o seguinte conteúdo

- SME: estima que a população em idade escolar para o empreendimento é de 1350 estudantes e as unidades mais próximas não comportarão esta demanda. Sendo assim, sugere como medida mitigadora a construção de uma escola em áreas institucional próxima ao empreendimento.
- SMS: **Saúde:** A Secretaria Municipal de Saúde afirma que a unidade mais próxima, já atende está com sua capacidade extrapolada e sugere a aquisição de 15 computadores para agilizar o serviço na UBS.

Uso e Ocupação do Solo

Zoneamento: a área está inserida em Zona Residencial 1, Zona Logística, Zona Industrial e ZEPP.

A área de influência direta é composta majoritariamente por áreas agrícolas e áreas verdes, com algumas áreas voltadas ao uso industrial e áreas em processo de adensamento.

O empreendimento contempla apenas lotes que serão destinados ao uso residência, comercial e industrial, também possível conforme o zoneamento. Nenhuma edificação foi constatada.

As atividades comerciais e de serviço no entorno distribuem-se ao longo da Rua Siqueira Campos e da Av. Pedro Vosgrau.

Valorização Imobiliária

Conforme o relatório, a valorização imobiliária ocorrerá de forma natural uma vez que o empreendimento poderá ser benéfico à região, propiciando subsídios para implantação gradativa de comércios e serviços. Também menciona que os terrenos próximos terão um valor agregado em função do desenvolvimento e infraestrutura. O EIV considera este um impacto positivo.

Ventilação e Iluminação

Devido a tipologia das edificações e altura permitida (máx. 4pav) pelo zoneamento, haverá pouco impacto nas questões de ventilação e iluminação.



Transporte e circulação

O Estudo estima um acréscimo de 3.487 novas viagens por dia após a consolidação do empreendimento. Entretanto para análise de demanda futura considera a média de crescimento anual da frota de 3,16%. De acordo com este crescimento, o sentido rodovia em direção ao bairro passaria de nível A para C no período entre 7:00 e 8:00 e de A para B entre 18:00 e 19:00.

Quanto ao transporte coletivo o ponto mais próximo encontra-se na Av. Pedro Wosgrau, há 515m do empreendimento e as linhas que atendem a região são a Industrial e a Recanto Verde.

O projeto propõe caixas de vias de 34m, 32m, 20m, 18m e 14m (interna condomínios).

Projeto

Quanto ao projeto, foram observadas várias incompatibilidades com a Lei Municipal de Parcelamento do solo vigente como por exemplo: tamanho de quadras, percentual de áreas institucionais, falta de fechamento nos condomínios, percentual de áreas de lazer em condomínios, via paisagística.

Considerações finais

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

1. Corrigir o projeto de modo a atender a Lei 14.468/2022.
2. Verificar que a lei supracitada define condomínio de lotes como obrigatoriamente fechado, com acessos controlados.
3. Apresentar laudo geológico.
4. Apresentar levantamento planialtimétrico cadastral.
5. Apresentar carta do departamento de tráfego da Sec. Mun. De Infraestrutura e Planejamento com parecer a respeito dos acessos ao empreendimento.
6. Estimar a demanda futura e o impacto no sistema viário de acordo com o número de unidades projetadas no empreendimento.
7. Ajustar o projeto contemplando uma via parque com ciclovia tendo como referência o artigo 9º da Lei Municipal 14.468/2022.

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

Orlando Jorge de Almeida Spartalis _____

João Chaves _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA E SEGURANÇA PÚBLICA - SMCSA

Juarez Alves _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - SMMA

Isabel Meister _____

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=50a333fd-546e-4ab5-9c7d-250fbf843eb>

