



Ponta Grossa, 15 de março de 2024.

**PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - EIV/RIVI**

**Protocolo: 01/2024**

**Processo: 54215/2023**

**Proponente: Next Construções e Incorporações Ltda**

**Empreendimento: Jadins Workplace**

**Endereço: Rua Doutor Paula Xavier, Lote C/, Quadra 06**

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 687m<sup>2</sup> e 7.465,07m<sup>2</sup> total de área construída, consiste em um edifício vertical comercial, ele conta com 15 pavimentos totais, sendo 4 pavimentos de base , com total de 81 salas comerciais de frente para rua, 01 anfiteatro, 01 salão de festas no Rooftop, Hall de entrada com acesso controlado, 03 salas de reunião, 03 banheiros no pavimento térreo, 03 no Rooftop, todos contendo banheiro PNE (Pessoas com Necessidades Especiais), 66 vagas de garagem, escadas enclausuradas com porta corta fogo, 02 elevadores sociais e 01 de emergência.

O acesso de pedestre e de veículos se dará pela Rua Doutor Paula Xavier.

**Adensamento Populacional**

Durante o período de ocupação, possuirá um fluxo de aproximadamente 495 pessoas no decorrer do tempo, sendo pessoas indiretamente envolvidas com as salas, como prestadores de serviços, e visitantes.

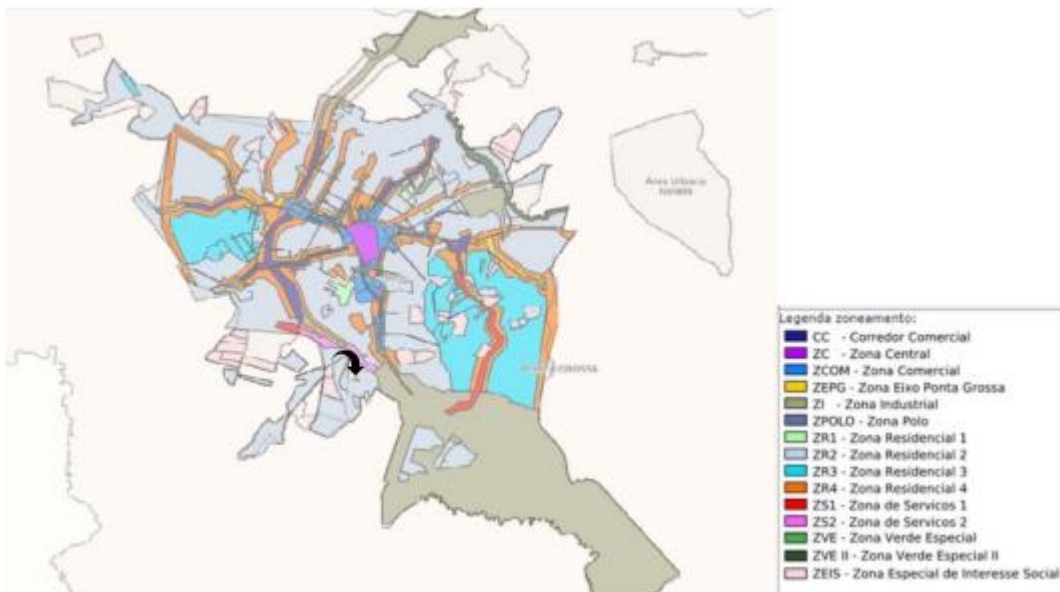
Para calcular a estimativa da nova população dos arredores do empreendimento, foram utilizados os dados descritos no quadro abaixo:

<b>FASE DE CONSTRUÇÃO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimativa de colaboradores:</li> <li>• Na infraestrutura: 20</li> <li>• Na construção civil: 20</li> </ul> <p><b>TOTAL: 40 colaboradores + 10% de pessoas indiretas envolvidas na operação</b></p>
<b>TOTAL DE PESSOAS NA CONSTRUÇÃO: 44</b>
<b>FASE DE USO E OCUPAÇÃO</b>
<b>COMERCIAIS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trata-se de 81 salas comerciais</li> <li>• Adotou-se a média de 5 pessoas por sala, visto que o uso será comercial. O total estimado é de 450 pessoas.</li> <li>• A fim de estimar pessoas indiretamente envolvidas com as residências, como prestadores de serviços e visitantes, adicionou-se 10% ao valor final, o que corresponde a 495 pessoas</li> </ul>
<b>TOTAL DE PESSOAS 495</b>

Fonte: o autor (2023).

### Uso e Ocupação do Solo

A área do empreendimento está localizada dentro do perímetro urbano de Ponta Grossa, e inserido na ZCOM (Zona Comercial). Conforme a imagem:



FONTE: GEO PONTA GROSSA (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) / 46,66(torre)
- Coeficiente de Aproveitamento: 5;
- Área Construída: 7.465,07m<sup>2</sup>
- Taxa de Permeabilidade: ZCOM não é exigido taxa de permeabilidade;
- Altura da base: 19,20m;
- Altura da torre: 40,70m. Total: 59,90m

### **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:** há viabilidade de transporte coletivo nas imediações do empreendimento apresentado;

**SME:** Não tem nenhuma solicitação a fazer, pois se trata de um empreendimento comercial;

**FMS:** A carta afirma que devido à localização do empreendimento a Unidade de Saúde Jayme Gusmann será a referência, não sendo possível atender a essa nova população. Uma vez que a unidade já está com sua capacidade extrapolada solicitam como medida mitigatória a aquisição de 15 computadores. Entretanto, para empreendimentos comerciais não é considerado impacto em Postos de Saúde.

**SMMA:** Poderá ser atendido regularmente pelos serviços de coletas de resíduos sólidos.

### **Geração de Tráfego**

O estudo dessa interferência leva em conta a projeção do aumento no tráfego local atual em 20 anos, não levando em consideração o empreendimento ou contagem de tráfego.

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

Os bens de patrimônio mais próximos, dentro dos limites da área de influência direta, são:

- Biblioteca Municipal, localizada a 1,50km do empreendimento;
- Arena Multiuso a 2,00km;
- Parque Ambiental a 3,5km.

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

### **Valorização Imobiliária**

Não consta no EIV

### Ventilação e iluminação

De acordo com o Plano Diretor de Ponta Grossa, os dados sobre os ventos na região são relativamente escassos. O que pode ser constatado é que o vento nordeste é claramente dominante e aparece mais da metade dos dias do ano. Sendo assim, a implantação do empreendimento não irá influenciar a ventilação nas áreas vizinhas em nenhum dos sentidos.

Direção predominante do Vento (Frequência média anual).



Fonte: IAPAR (2006)

Não foi apresentado estudo do cone de sombra do empreendimento, e conseqüentemente seu impacto no entorno.

### Aspectos Ambientais

Foram abordados aspectos de poluição hídrica, atmosféricas e sonora.

Em relação a poluição hídrica, as fontes potencialmente poluidoras relacionadas ao Empreendimento Jardins Workplace, podem ser o descarte de resíduos em local inapropriado;

Ponta Grossa não possui estação de amostragem de ar, em relação a poluição atmosférica.

### Medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor

Caso seja identificado que o aumento de tráfego no empreendimento aumentará significativamente o volume do tráfego, reduzindo assim os níveis de serviços e de segurança viária em sua área de influência, serão propostas medidas mitigadoras e compensatórias.

### Considerações sobre o relatório



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

- Adicionar a Identificação do Empreendedor no Estudo de impacto de Vizinhança EIV;
- Prever a contagem e estimativa de tráfego;
- Acrescentar no EIV as vagas exatas de estacionamentos do empreendimento;
- Complementar estudo de insolação do projeto de edificação urbanístico;
- Não foi constada a valorização imobiliária no EIV;
- Complementar análise da taxa de permeabilidade.
- Concluir a Poluição Sonora do empreendimento em relação ao entorno.

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

Larissa Pickler Barbosa

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

João Francisco Carneiro Chaves

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

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=669499af-a5c5-4a58-b49a-a7eeb652545e>

