

POR LUCRECIA NOIMANN DE LARA

cONSTRUTORA E INCORPORADORA BOUW LTDA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**LA VISTA
HIGH LUXURY RESIDENCE**

Porque é fundamental
considerar a organização do entorno

ENGEFORTE

FORÇA PARA CONSTRUIR

I. DADOS GERAIS

<i>Localização do Empreendimento</i>	5
<i>Empreendedor</i>	6
<i>Profissionais Responsáveis</i>	7
<i>Parâmetros Urbanísticos do Lote</i>	11
<i>Diagrama do Entorno</i>	12

II. EMPREENDIMENTO

<i>Volumétrica Arquitetônica</i>	14
<i>Tipologia da Construção</i>	17
<i>Cronograma de Atividades</i>	18

III. INFRA ESTRUTURAS - AVD

<i>Sistema Viário</i>	20
<i>Drenagem Urbana</i>	24
<i>Topografia</i>	25
<i>Abastecimento Água</i>	26
<i>Rede de Esgotamento Sanitário</i>	27
<i>Rede de Energia/Cabeamento</i>	28
<i>Prevenção Contra Incêndio</i>	29
<i>Coleta de Resíduos Sólidos</i>	29

IV. CARACT. DA VIZINHANÇA -AVI

<i>Ruído Ambiental</i>	36
<i>Predominância de Uso</i>	36
<i>Arborização</i>	35
<i>Equipamentos Urbanos</i>	33

V. ESTUDOS DE VENTILAÇÃO E SOMBRAS

<i>Influência da Ventilação na Vizinhança</i>	38
<i>Influência das Sombras na Vizinhança</i>	44

VI. PAISAGEM URBANA E

PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

<i>Valorização Urbana</i>	45
<i>Adensamento Populacional</i>	46

VII. MEDIDAS MITIGADORAS E

COMPENSATÓRIAS

<i>Quadro Resumo</i>	47
----------------------	-----------

VIII. PLANO DE GERENCIAMENTO DE

RESÍDUOS - PGRCC

<i>Relatório de Impacto Ambiental - RIV</i>	52
---------------------------------------------	-----------

IX. CONCLUSÕES

	55
<i>Anexos</i>	57

DADOS GERAIS

 01



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

RUA GENEROSO MARQUÊS
CENTRO | GUARATUBA | PARANÁ
CEP 83.280-000

AREA terreno = 1496,00 m²



Fonte: FUNEP (2011) adaptado de PRELATORAL (2016).

PLANTA GERAL

1

QUADRA 86

2

LOTE 1B1

3

MATRICULA 66012

4

INDICAÇÃO FISCAL
01.004.01.0086.00007.001

5



EMPREENDEDOR

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

CNPJ	01.367.529/0001-00		
RAZÃO SOCIAL	CONSTRUTORA E INCORPORADORA BOUW LTDA		
MATRIZ OU FILIAL	MATRIZ	DATA DE ABERTURA	10/07/1996
SITUAÇÃO CADASTRAL	ATIVA	NATUREZA JURIDICA	2062 LTDA

LOCALIZAÇÃO

RUA CEARÁ, 276, PAROLIN, CURITIBA, PARANÁ

TELEFONE - (41) 996336080

ATIVIDADE ECONÔMICA

COD.

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS

68.10-2-01

CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS

41.20-4-00

INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

41.10-7-00

A administração da Sociedade caberá a CONSTRUTORA E INCORPORADORA BOUW LTDA, representada pelos sócios, DANIEL CRISTIANO RIBAS e RONALDO CARVALHO DA SILVA, investido(s) dos poderes de administração e gerência conferidos pela Lei e Contrato Social



RESP. TECNICA PELO E.I.V

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

CNPJ	03.664.213/0001-06		
RAZÃO SOCIAL	ENGEFORTE CONSTRUCAO CIVIL		
MATRIZ OU FILIAL	MATRIZ	DATA DE ABERTURA	14/02/2000
SITUAÇÃO CADASTRAL	ATIVA	NATUREZA JURIDICA	2062 LTDA

LOCALIZAÇÃO

R. SANTOS DUMOND, N. 171 - SALA 10 - CENTRO - GUARATUBA/PR

TELEFONE - (41) 996336080

ATIVIDADE ECONÔMICA

COD.

SERVIÇOS DE ENGENHARIA

M-7112-0/00

ATIV. TÉCNICAS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA

M-7119-7/03

OBRAS DE URBANIZAÇÃO

F-4213-8/00

Neste processo a ENGEFORTE CONSTRUÇÃO CIVIL atua através do trabalho técnico da engenheira Lucrecia Noimann de Lara - CREA 131195/D , elaborando e formulando o estudo de impacto de vizinhança, conforme ART 1720223949276 em anexo.

RESP. TECNICA PELO PROJETO DE ARQUITETURA

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

CPF

034.352.859-23

NOME

PAULA DOMINGOS FRAIZ MORAIS

FORMAÇÃO

ARQUITETO
URBANISTA

CAU

A439029

SITUAÇÃO
CADASTRAL

ATIVA

CADASTRO
MUNICIPAL

531628

LOCALIZAÇÃO

RUA RUY ARZUA PEREIRA, 55

TELEFONE - (41) 996336080

RESP. TÉCNICA

RRT

PROJETO DE ARQUITETURA

14335012

Neste processo a ARQUITETO atua através do trabalho técnico de concepção arquitetônica, fornecendo dados estatísticos, realizando verificações e validando o estudo de impacto de vizinhança, conforme RRT 14335012 em anexo.



RESP. TÉCNICA PELOS PROJETOS DE ENGENHARIA

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

CPF	005.274.899-56		
NOME	LUCRECIA NOIMANN DE LARA		
FORMAÇÃO	ENG. CIVIL	CREA	131195/D
SITUAÇÃO CADASTRAL	ATIVA	CADASTRO MUNICIPAL	40403225

LOCALIZAÇÃO

R. SANTOS DUMOND, N. 171 - SALA 10 - CENTRO - GUARATUBA/PR

TELEFONE - (41) 996336080

RESP. TÉCNICA

ART

PROJETO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

1720223972197

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

1720243683883

Neste processo a ENGENHEIRA atua através do trabalho técnico de concepção de projeto de engenharia, fornecendo parte gráfica, memoriais de calculo e descritivos, realizando verificações e validando o projeto de prevenção contra incêndio, conforme ART 1720223972197 em anexo.



RESP. TECNICA PELA EXECUÇÃO DE OBRA

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

CPF**448.481.539-72****NOME****LUIZ CARLOS GUANDELINI DA SILVA****FORMAÇÃO****ARQUITETO
URBANISTA****CAU****A55447-2****SITUAÇÃO
CADASTRAL****ATIVA****CADASTRO
MUNICIPAL****40404167**

LOCALIZAÇÃO

RUA ARISTIDES PEREIRA DA CRUZ N.20 CASA 42 - CURITIBA | PARANÁ**TELEFONE - (41) 996336080**

RESP. TÉCNICA

ART

EXECUÇÃO DE OBRA**14372561**

Neste processo o ARQUITETO atua através de conhecimento técnico, fornecendo cronograma de obras e execução de obras RRT 14372561 em anexo.

PARAMETROS URBANISTICOS DO LOTE

ZONEAMENTO - ZR3

Caracteriza-se por se encontrar em áreas adensadas, mas que ainda estão em consolidação e têm o objetivo de criar o estímulo à ocupação ordenada. Possui caráter, sobretudo, habitacional, coletivo com média permeabilidade e taxa de ocupação. Na zona passam a ser permitidas edificações de habitação coletiva.

1

NUMERO DE PAVIMENTOS PERMITIDO

2

Para Lote Mínimo (testada em m x área em m²) de (20,00 m x 900,00 m²) É permitido até 12 pavimentos.

INDICE DE APROVEITAMENTO - CA

Coefficiente de aproveitamento: índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida
Para Lote é permitido CA básico de 3 e CA máximo de 5.

3

4

T0 - TAXA DE OCUPAÇÃO - 75%

Taxa de ocupação: resultado proporcional da relação entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área total deste lote; Para Lote Mínimo (testada em m x área em m²) de (20,00 m x 900,00 m²) É permitido 75%.

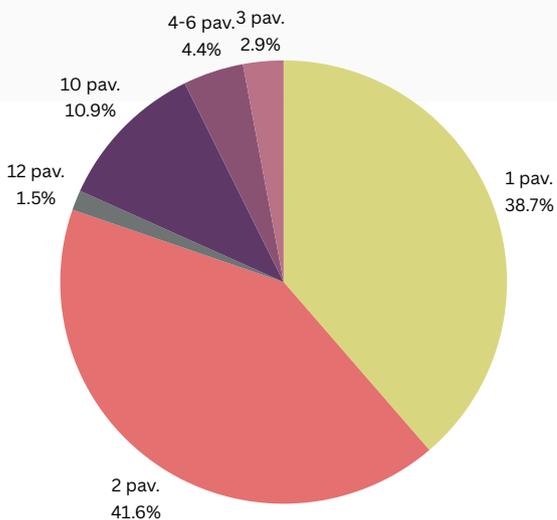
TAXA DE PERMEABILIDADE - 25%

Percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote; corresponde à área do lote que deverá permanecer permeável, podendo esse índice ser reduzido em 5% no caso de uso de sistema de retenção de águas pluviais.

5

DIAGRAMA DO ENTORNO

USO E VOLUMETRIA | AVD



A região abrange áreas adensadas, com poucos vazios urbanos. Observa-se na região interesse e estímulo à ocupação ordenada, por estar localizada no centro e próximo à praia possui uma população residencial sazonal. Possui um uso misto, tendo habitações unifamiliar e comercio. A região possui um gabarito bem diversificado, com várias construções de até 2 pavimentos, mas também a presença de construções de até 10 pavimentos.

EMPREENHIMENTO

 02



volumetria

A plástica volumétrica na arquitetura refere-se ao uso de formas tridimensionais para criar efeitos visuais e espaciais interessantes em um projeto.

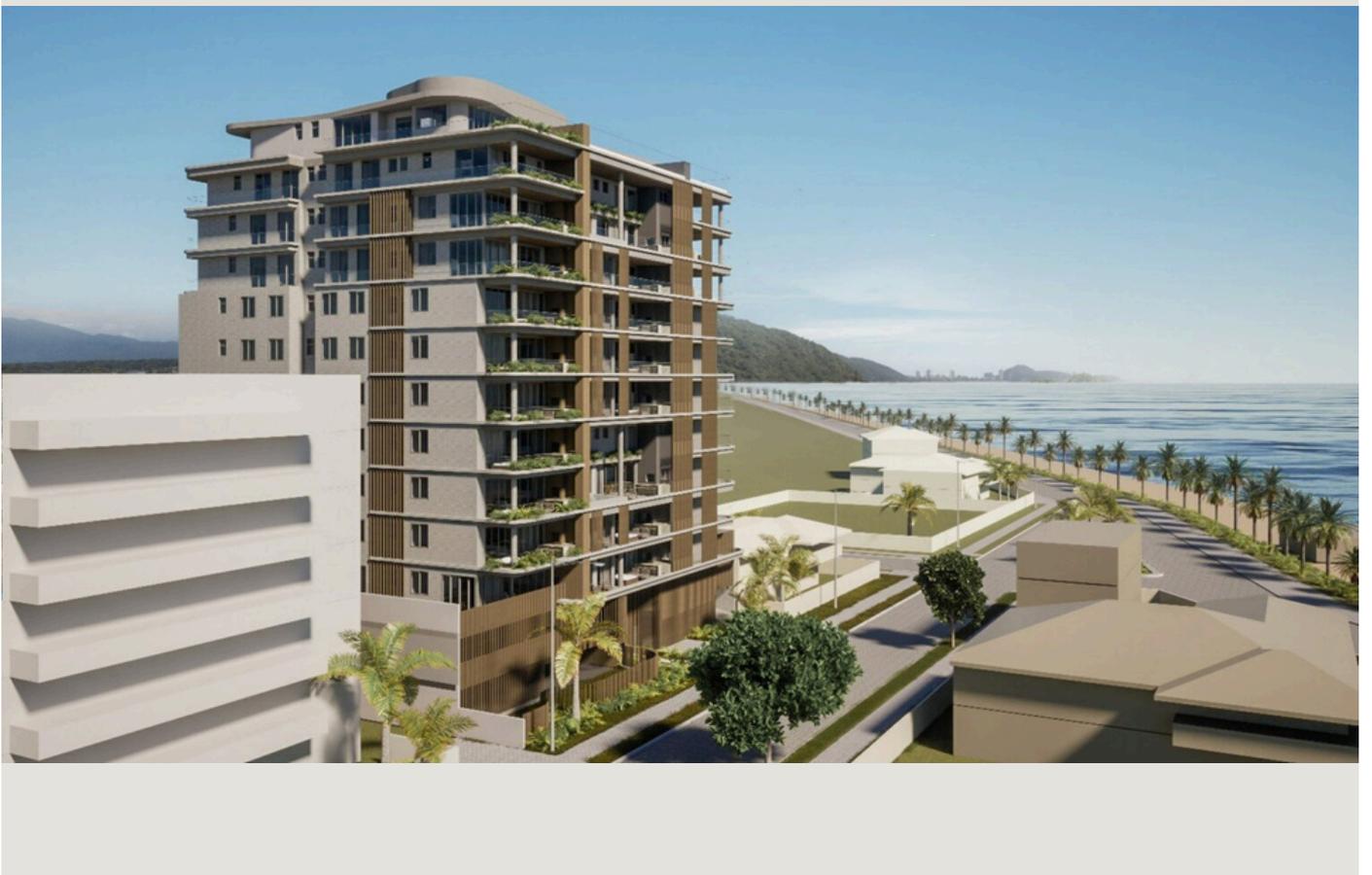
A abordagem na edificação enfatiza a criação de um bloco harmônico. A técnica foi usada para simplificar as formas arquitetônicas, tornando a fachada expressiva através de suas linhas retas a edificação é visualmente agradável e em harmonia com o entorno.

O edifício é composto de 12 pavimentos e ático, sendo a área do ático tanto de uso exclusivo (duplex) quanto social, com academia e terraço. Possui 43 unidades, com dois pavimentos de garagem e dois elevadores.

L A V I S T A
H I G H
L U X U R Y
R E S I D E N C E

ELEVAÇÃO FRONTAL -
RUA GENEROSO
MARQUÊS





tipologia

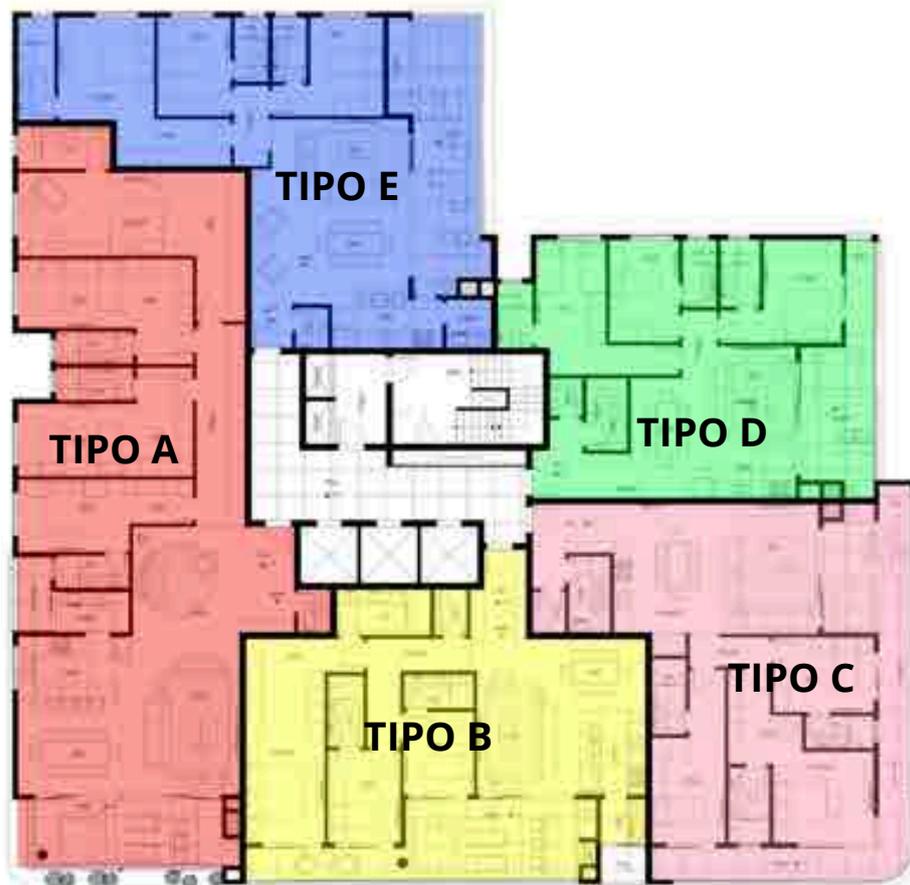
DIAGRAMA - PLANTA BAIXA TIPO

O La Vista High Luxury Residence com de 12 pavimentos e fachada harmônica, destaca-se do entorno devido a sua volumetria.

Sua planta é bem diversificada, contendo de 4 a 5 apartamentos por andar, cada apartamento possui 3 suítes, sala, cozinha e lavanderia, além da sacada, as apartamentos são bem amplos e confortáveis.

Na área comum, o edifício oferece, sala de festas, academia, terraço descoberto e piscina.

Além disso, o edifício possui estacionamento em dois pisos para os moradores. Fácil acesso a serviços e comércios próximos.



L A V I S T A
H I G H
L U X U R Y
R E S I D E N C E

PARAMETROS

ÁREA COMPUTAVEL	12430,15 M2
ÁREA NÃO COMPUTAVEL	4953,00 M2
COEF. DE APROVEITAMENTO	5,00
AFASTAMENTOS	H/6
RECUOS OBRIGATÓRIOS	5,00 m
N. DE PAVIMENTOS	12
TAXA DE OCUPAÇÃO	75%

CONSTRUÇÃO

Timeline

FUNDAÇÃO E INFRA ESTRUTURA

Licenças Públicas
Sondagem do Solo
Vistoria de Vizinhaça
Escavação | Estacas | Blocos

09|2024

SUPER ESTRUTURA

Confecção de Vigas,
Pilares e Lajes.
Alvenaria de Fechamento,
Hidraulica, Eletrica,
Cabeamento e SPDA

04|2025

ACABAMENTOS

Acabamentos Argamassados
Acabamentos de Fachada
Colocação de Esquadrias
Colocação de Pingadeira
Confecção de Telhado

02|2026

ENTREGA OBRA

PINTURA
CALÇADAS
PAISAGISMO
LIMPEZA OBRA

06|2026

CRONOGRAMA DE ATIVIDADES

INFRA ESTRUTURAS

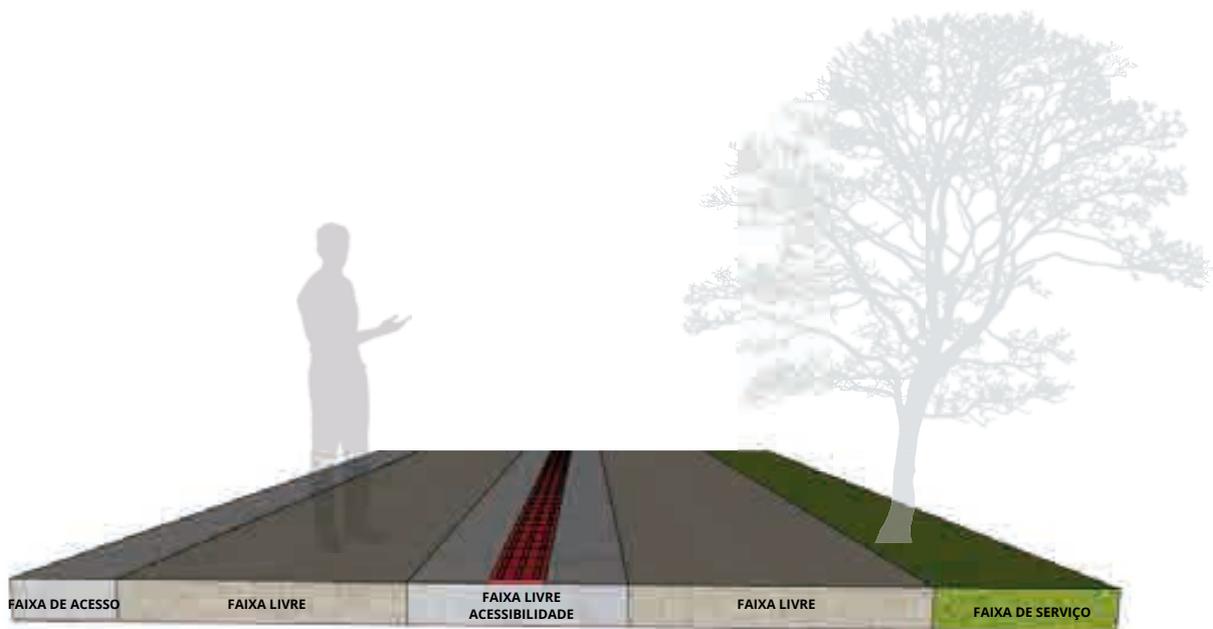
 03



SISTEMA VIÁRIO

MODELO DE CALÇADA

Guaratuba possui Lei da Mobilidade Urbana (Lei 12.587/2012) e decreto que padroniza a confecção de Calçadas, funciona como um manual para regulamentar as calçadas da cidade. O Terreno em questão possui acesso pela via Rua Generoso Marquês.



MODELO PARA A CALÇADAS ACIMA DE 2,50 M DE LARGURA



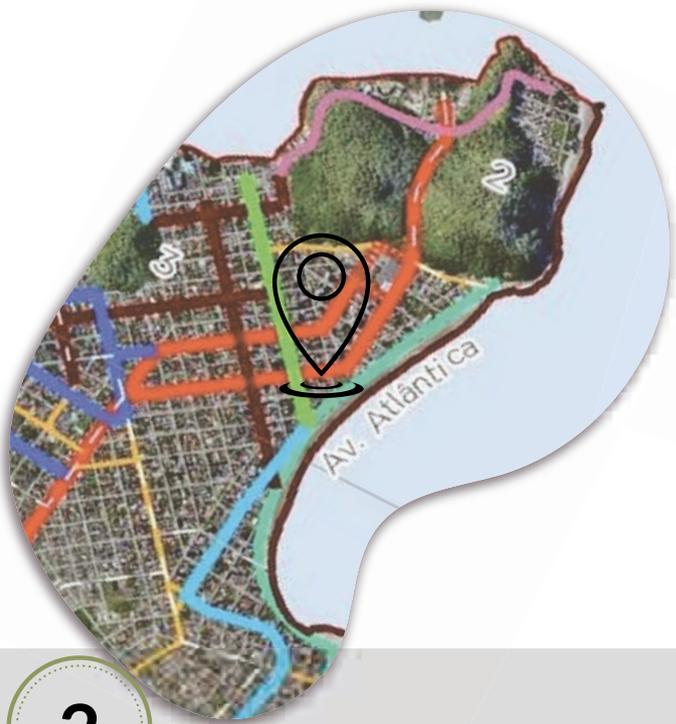
RUA GENEROSO MARQUÊS - Calçada 5,00 metros de largura

SISTEMA VIÁRIO | AVD

Segundo a hierarquia viária municipal que dá acesso ao novo empreendimento classifica-se em via local (Rua Generoso Marquês).

A Rua Generoso Marquês possui mão dupla e de baixa velocidade, com pavimentação sextavada.

Contempla em ambos os lados com **2,40 m** (dois metros e quarenta centímetros) cada; totaliza-se a caixa da via com o mínimo de 15,00 m (quinze metros), podendo chegar a 20,00 m (vinte metros).



2

AV. 29 DE ABRIL

1

RUA GENEROSO MARQUÊS

2

RUA DR. XAVIER DA SILVA

2

AV. VICENTE DE MACHADO

RUA GENEROSO MARQUÊS - Via Local:

- a) faixa de acesso mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros);
- b) faixa livre de circulação (passeio) mínima de 1,60 m (um metro e sessenta centímetros), podendo chegar a 4,00 m (quatro metros);
- c) faixa de serviço mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);
- d) faixas de tráfego com 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), ou uma única de 3,60 m (três metros e sessenta centímetros) em trechos estreitos;
- e) pode contemplar estacionamento em ambos os lados de 2,00 m (dois metros) cada;
- f) totaliza-se a caixa da via com o mínimo de 15,00 m (quinze metros), podendo chegar a 20,00 m (vinte metros).

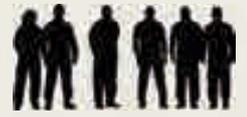


RUA GENEROSO MARQUÊS



RUA GENEROSO MARQUÊS

Nº VAGAS DE ESTACIONAMENTO



ENTRADA DE VEÍCULOS



ENTRADA DE VEÍCULOS

R. GENEROSO MARQUES

DRENAGEM URBANA | AVD

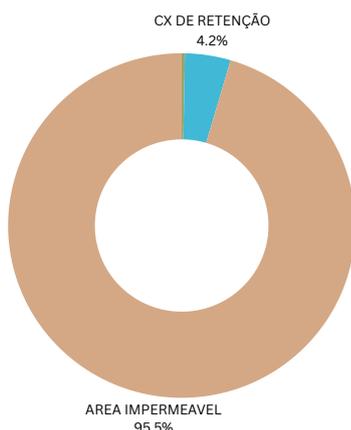
Para existir uma Drenagem eficiente o poder publico municipal recomenda que o pavimento da faixa de serviço e a faixa de acesso nas áreas de calçada tenham permeabilidade para evitar a formação de poças.

Além disso, a calçada deve ter uma inclinação mínima para direcionar a água para os bueiros e não afetar a locomoção dos pedestres.

A água de chuva proveniente do terreno interno da edificação não deve ser despejada nas calçadas. Segundo Decreto Municipal, é necessário que exista canalização por dentro da calçada para que a água seja despejada diretamente na rua. Apesar de existir rede de drenagem na Rua Generoso Marquês o sistema deve ser considerado como desaguando em sarjeta e não tubulado na rede de drenagem.



Para o Lote em tela, os seguintes parâmetros de drenagem serão respeitados.



LOTE= 1496,00 m²

IMPERMEAVEL=1174,21 m²

PERMEAVEL=321,78 m²

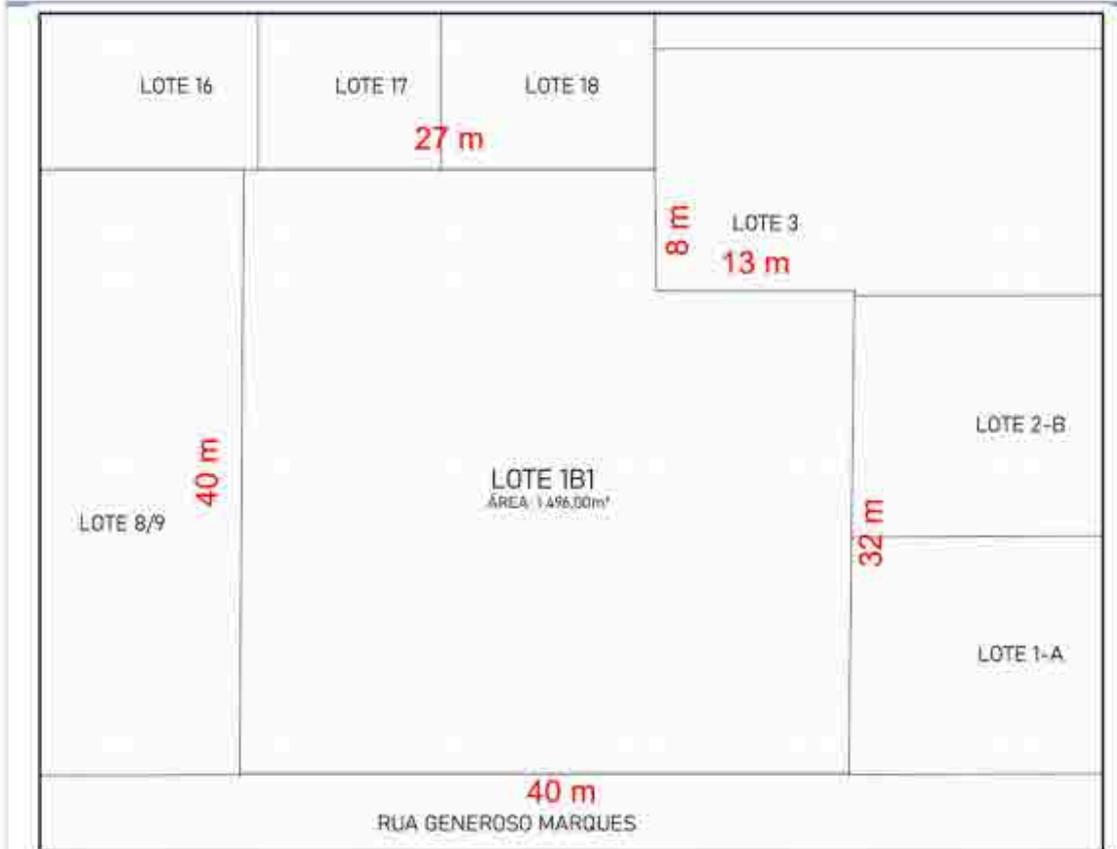
RETIDO=52,22 m²

TOPOGRAFIA



Rua Dr. João Cândido, 380 - Centro
Guaratuba - Paraná | CEP 83.280-000
Fone 41. 3472 8500

MAPA DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO



CROQUI DE DEMARCAÇÃO - MUNICÍPIO DE
GUARATUBA-PR.
Escala: sem escala.

Planta: 01
Quadra: 86
Lote: 01B1

Limites e confrontações para quem da rua olha o imóvel:

FRENTE: 40m confrontando com a Rua Generoso Marquês

FUNDOS: 27m confrontando com os lotes 16,17 e 18 e 13m confrontando com o lote 03.

DIREITA: 8m confrontando com o lote 03 e 32m confrontando com os lotes 1-A e 02.

ESQUERDA: 40m confrontando com o lote 8/9.

GBP
Incorporadora
Imobiliária Ltda
Assinado de forma digital
por GBP Incorporadora
Imobiliária Ltda
Dados: 2024.06.11
15:08:38 -03'00'

Assinatura digital do Proprietário

LUIZ CARLOS
GUANDELINI DA
SILVA:448481539
72

Assinado de forma digital
por LUIZ CARLOS
GUANDELINI DA
SILVA:44848153972
Dados: 2024.05.30 18:39:50
-03'00'

Assinatura digital do Respons. Técnico - projeto

LUCRECIA
NOIMANN DE
LARA:0052748995
6

Assinado de forma digital
por LUCRECIA NOIMANN
DE LARA:00527489956
Dados: 2024.07.01
12:29:47 -03'00'

ABASTECIMENTO DE AGUA E ESGOTAMENTO SANITARIO

Carta de Consulta Prévia

Guaratuba , 16 de maio de 2024 .

Solicito o estudo de viabilidade para abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário na localidade abaixo especificada.

Proprietário: CONSTRUTORA E INCORPORADORA BOUW CPF/CNPJ: 01.367.529/0001-00

DDD: 41 Telefone: 96336080 e-mail: engenhariaguaratuba@gmail.com

Responsável técnico: Lucrécia Noimann de Lara CREA/CAU: 131195/D

DDD: 41 Telefone: 96336080 e-mail: engenhariaguaratuba@gmail.com

Empreendimento: Habitação Unifamiliar em Série

Endereço: Rua Generoso Marquês

Nº s/n

Complemento:

Quadra: 86

Lote: 1B1

Bairro: Centro

Inscrição imobiliária:

Município: Guaratuba

Rua transversal 1: Avenida Vicente de Machado

Rua transversal 2: Avenida Vinte e Nove de Abril

Coordenadas UTM X: -25.87995

Y: -48.56897

Categoria do empreendimento:

Residencial

Comercial

Industrial

Poder Público

Utilidade Pública

Tipo do empreendimento:

Loteamento

Conjunto habitacional

Condomínio horizontal

Condomínio vertical

Outros

Etapas de implantação: 24 Datas de implantação: 16/09/2026

Nº de lotes: 1

Nº de economias: 43

Nº de pavimentos: 12

Consumo previsto: 21,00 m³/mês/ec

Fonte alternativa: Não Sim

Croqui de localização

Anexar o croqui de localização contendo: arruamento, ruas transversais, altimetria do terreno, pontos notáveis e Norte.

Assinatura do Responsável pelo Empreendimento

SANEPAR - RESPOSTA CARTA CONSULTA



CARTA RESPOSTA À ANÁLISE DE ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO

Matinhos, 27 de maio de 2024.

A
CONSTRUTORA E INCORPORADORA BOW
Proprietário

LUCRÉCIA NOIMANN DE LARA
Resp. Técnico

Prezados,

Em resposta à vossa solicitação, protocolada sob o número **22.192.877-1/24**, referente ao abastecimento de água e esgotamento sanitário visando atender o futuro empreendimento residencial, tipo condomínio vertical, contendo 43 apartamentos, com 12 pavimentos, localizado R. Generoso Marques, s/n°, quadra 86, lote 181, bairro Centro, município de Ouratuba, temos a informar:

• ÁGUA

Há possibilidade de atendimento sem necessidade de ampliação de rede de distribuição de água. Existe rede em diâmetro DN 50 mm implantada no terreno em frente ao empreendimento.

• ESGOTO

Há possibilidade de atendimento, existe rede coletora de esgoto com o diâmetro DN 150 mm, em frente ao empreendimento.

O empreendimento poderá ser atendido através de ligação condominial, havendo necessidade de apresentação Projeto Hidrossanitário - PHH para aprovação.

A SANEPAR se reserva o direito de fornecer a pressão mínima exigida na rede de distribuição de água conforme determinação da norma técnica brasileira e compatível com as condições técnicas da rede já existente.

Subentende-se que todas as informações necessárias para aprovação do PHH constam no Manual de Projetos Hidrossanitários, disponível na site www.sanepar.com.br, no link Projeto Hidrossanitário. Sendo também necessária a apresentação de



nota atualizada da matrícula do registro de imóvel da área do empreendimento em nome do requerente.

Esta Carta Resposta à Viabilidade é válida por um período máximo de um ano contado a partir da data de sua emissão.

Cotocamos-lhe a nossa disposição para demais informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

Carimado digitalmente:
Eng. Pedro Paulo Pereira Junior
Desenvolvimento Operacional
Gerência Regional do Litoral - GRL/SANEPAR

COPEL-ABAST. DE ENERGIA

CARTA DE SOLICITAÇÃO DE VIABILIDADE PARA EDIFÍCIO DE USO COLETIVO

À

Copel

Rua José Izidoro Blazetto, 158 - Mossunguê
CEP 81200-240
Curitiba- PR

Ref. Pedido de viabilidade técnica para um empreendimento residencial ou comercial

Prezados Senhores,

Solicitamos, por meio desta, um pedido de disponibilidade/viabilidade técnica de um empreendimento residencial a ser construído.

Dados do empreendimento:

Nome: CONSTRUTORA E INCORPORADORA BOUW

Endereço: RUA GENEROSO MARQUÊS

CEP: 83280000

Número de unidades residenciais ou comerciais: 43

Finalidade: HABITAÇÃO COLETIVA

Área construída de cada unidade: APROX. 160,00

Data estimada para ligação de energia elétrica do empreendimento: 16/092026 (mês/ano)

Dados para contato:

Nome: LUCRÉCIA NOIMANN DE LARA

CPF ou CNPJ: 005.274.899-56

RG ou Inscrição Estadual: 6963809-0

Data de nascimento (para pessoa física): 30/07/1978

Data de constituição da empresa (para pessoa jurídica): _____

Telefone: (____) _____ - Celular: (41) 996336080

Endereço: r. santos dumond, n. 171 - sala 10 - centro - guaratuba/pr

Email: engenhariaguaratuba@gmail.com

Atenciosamente,

PREVENÇÃO CONTRA INCENDIO

PROTOCOLO BOMBEIRO

Informativo

Serviço de Prevenção Contra Incêndio e Pânico - SPCIP



Prezado(a) Senhor(a) **LUCRECIA NOIMANN DE LARA**

Análise de Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico

Número do Processo: 2.2.01.22.0001542370-80

**CALENDÁRIO
COLETA SELETIVA
2023/2024**

SEGUNDA FEIRA	Vila Esperança Nereidas Centro Cadeiras
TERÇA FEIRA	Cohapar Canela Jiçara Coroados Prainha Cabaraquara
QUARTA FEIRA	Castel Novo Figueira Estoril Eliana Piçarras Mirim
QUINTA FEIRA	Cubatão Limeira Coroados Barra do Sai Cohapar Canela Carvoeiro
SEXTA FEIRA	Castel Novo Figueira Estoril Eliana Brejatuba Praia Central Praia dos Paraguales Centro

USAR SACOS VERDES PARA
DIFERENCIAR DO LIXO ORGÂNICO

GUARATUBA
Prefeitura Municipal



CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA 04

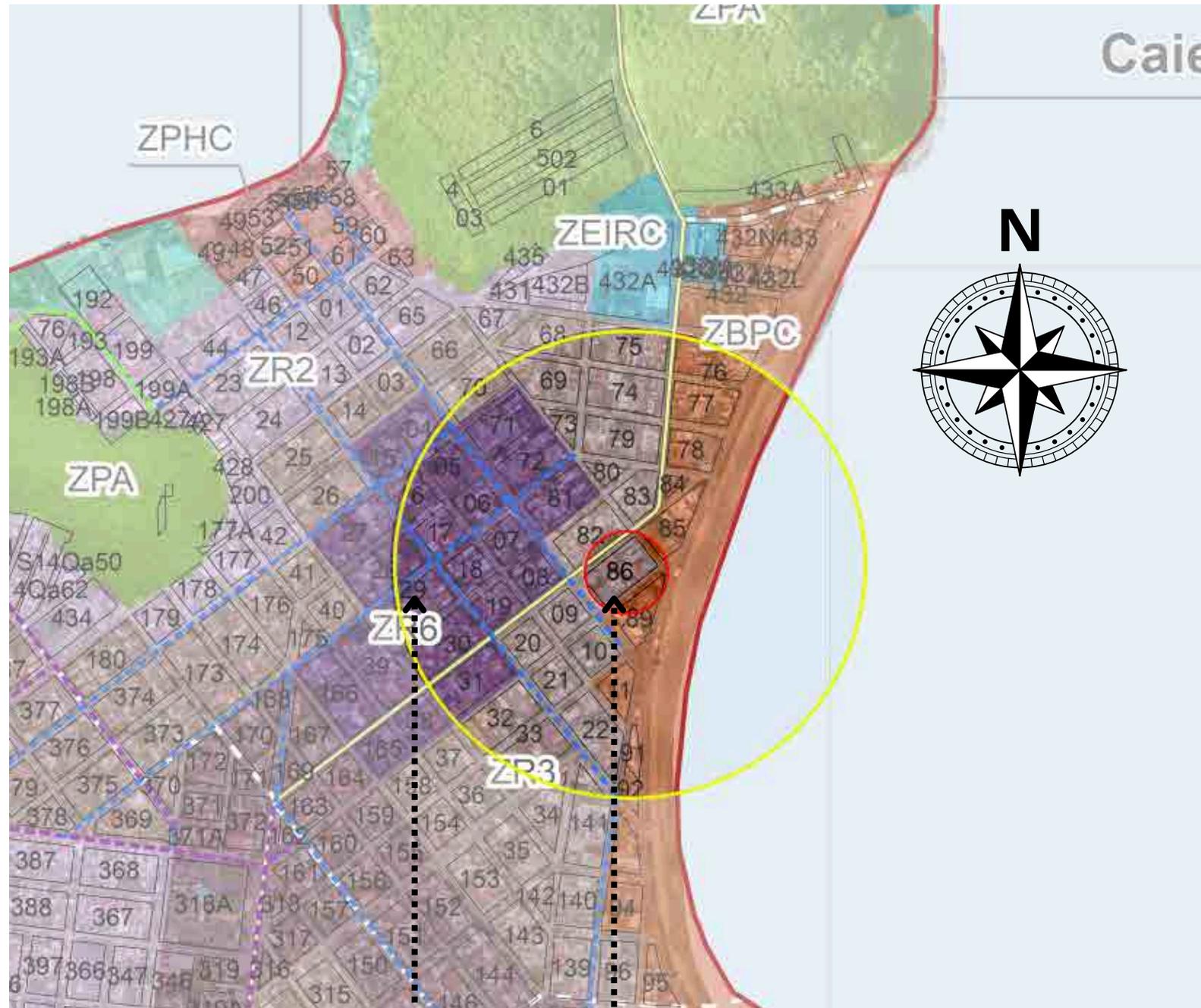


AREAS

A.V.I | A.V.D

AVD- AREA DE VIZINHANÇA DIRETA, ENCONTRA-SE DENTRO DE UMA ZR3.

AVI- AREA DE VIZINHANÇA INDIRETA, DISTA UMA ÁREA DA ZR6 E ZBPC, ALÉM DAS QUADRAS DA ZR3.



2

A.V.I

AREA DE VIZINHANÇA
INDIRETA
R=500M

1

A.V.D

AREA DE VIZINHANÇA
DIRETA
R=100M

ESCALA URBANA A.V.D | A.V.I

EIXOS DE AVALIAÇÃO



EQUIPAMENTOS PUBLICOS

Educação | Cemitérios | Saúde |
Cultura | Segurança



SOCIOECONOMICO

Turismo | Comércio e Serviços |
Cultura, Esporte e Lazer



INFRAESTRUTURA

Saneamento Básico | Ruas e
Calçadas | Arborização |
Drenagem e Iluminação



AMBIENTAL

Geomorfologia | Hidrologia | Praia



MOBILIDADE

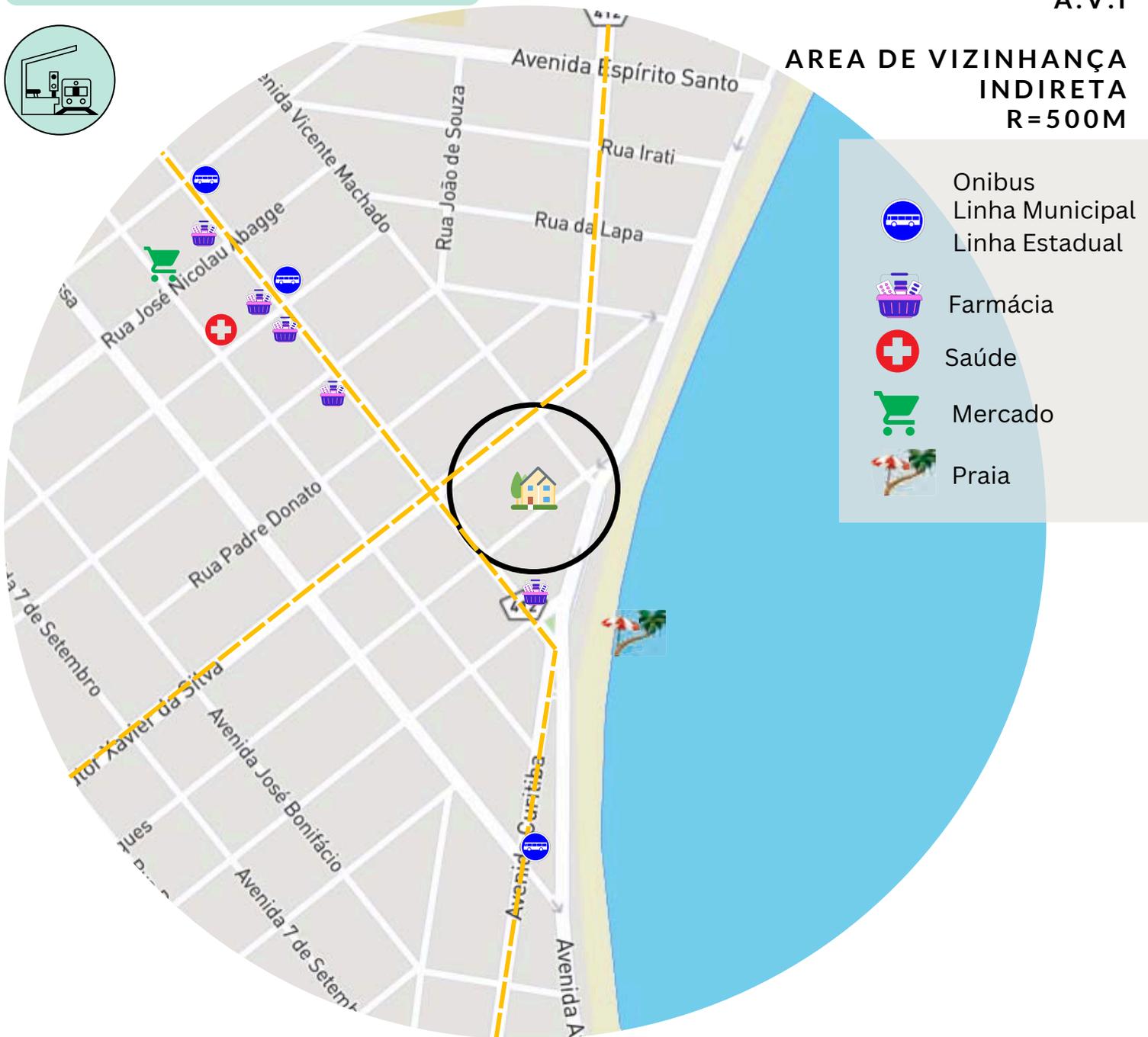
Transporte Coletivo | Ciclovias |
Av. Curitiba

EQUIPAMENTOS PUBLICOS

Educação | Cemitérios | Saúde |
Cultura | Segurança

2

A.V.I



EQUIPAMENTOS PUBLICOS

O Transporte Publico Municipal é feito através da Linha Barra do Saí | Mirim

A Segurança no município dá-se através de rondas, da guarda municipal e da policia Militar.

Na Região da AVI possui um uso misto, por se tratar da região central é possível encontrar facilmente, farmácias, mercados, lanchonetes. Na região também possui uma clinica particular de saúde.

Na região da AVI encontra-se a praia, o principal atrativo turístico da cidade, e vizinho a AVI encontra-se a baía e o centro de eventos.



SOCIOECONOMICO

Turismo | Comércio e Serviços |
Cultura, Esporte e Lazer

SOCIO ECONOMICO

Festas Típicas e a orla marítima atraem turista e população sazonal para a região

- Festa do Divino
- Festa da Tainha
- Temporada de Verão e Férias
- Carnaval

O Comércio e Serviços, concentram-se ao longo da Av. Paraná, Av. Curitiba, Av. Nicolau Abagge e Av. 29 de Abril, sendo elas as principais vias comerciais da cidade.

Pertence a região de AVI a Av. 29 de Abril, onde concentra-se a maioria dos comércios na cidade, nessa mesma via acontece em alguns períodos do ano o Carnaval e a Festa do Divino, além de ligar dos principais pontos turísticos da cidade, a praia e a baía.





INFRAESTRUTURA

Saneamento Básico | Ruas e Calçadas | Arborização | Drenagem e Iluminação

A Região da **A.V.I** possuem em algumas de suas ruas a implantação de redes de drenagem como é o caso da Rua Generoso Marquês, onde o empreendimento faz frente.

Porém é de conhecimento que a rede de tubulação de drenagem encontra-se com sua vazão prejudicada, portanto as edificações assim como é orientado no plano diretor devem ter seus efluentes pluviais retidos no lote através da permeabilidade mínima e volumes excedentes encaminhados para a sarjeta na via.

As ruas na região da **A.V.I** são em sua maioria do tipo local, com pavimentação cimentícia poliédrica, contendo também o principal eixo viário que liga as duas entradas da cidade.

As Calçadas por sua vez possuem larguras e configurações diferentes, fruto da evolução dos estudos urbanísticos no município. Conforme destacado nos apontamentos da infraestrutura viária da **A.V.D**, o empreendimento adotara a regulamentação de calçada do plano de mobilidade urbana.

Na região a concessionária SANEPAR mantém uma constante orientação para que os moradores que possuem rede de esgoto em frente ao seu lote interliguem-se ao sistema.

A nova gestão urbanística da cidade implantou um trabalho em conjunto e sequencial com a concessionária, as edificações em construção só terão emitidos seu Habit's após apresentação da vistoria de liberação da Sanepar, da rede de abastecimento e saneamento. Permitindo assim uma mudança de cultura e qualidade no saneamento da cidade e claro da região entorno a **A.V.I**.

A iluminação Pública na região é mantida pela empresa GUARALUZ que tem o compromisso de manutenção e extensão da rede dentro do município.

A Arborização das ruas na região da **A.V.I**. dá-se com uso de palmeiras e sombreiros, deseja-se que o município incentive e indique uso de árvores nativas adequadas ao espaço urbano, tornando a cidade mais fresca e visualmente agradável.



AMBIENTAL

Geomorfologia | Hidrologia |
Praia|Uso|Ruído

A Geomorfologia da Serra do Mar e a baixada litorânea caracterizam a região de Guaratuba. Com topografia quase plana, com baixa declividade e relevo pouco acidentado.

Na região da **A.V.D**, assim como na região da **A.V.I** não observa-se nenhum morro ou encosta imediata, mas logo próximo a ela encontra-se o morro do Cristo e o morro de Caieras.

O solo na região da A.V.I. é constituído basicamente de areias e siltes arenosos.

A baía de Guaratuba, vizinha da **A.V.I** é um dos pontos de Hidrologia relevante na região litorânea. A variação do lençol freático na região esta aproximadamente na cota -1,10 m, e depende das influencias da maré.

O uso na região **A.V.I** esta mapeado com regiões na ZR6, ZR3 e ZBPC, na região da **A.V.D** temos a Zona ZR3 , caracterizada pelo uso residencial com nível de ruído normal.





MOBILIDADE

Transporte Coletivo | Ciclovias |
Av. Curitiba

A cidade de Guaratuba possui um plano de mobilidade vigente, que incentiva a caminhada e o uso de bicicletas, característica muito marcante como transporte da população local devido ao relevo pouco acidentado e o clima marítimo.

Para acesso a Região da **A.V.I.** a população pode transitar pelas ruas principais da cidade que são em sua grande maioria de mão dupla, como a av. Vinte e nove de abril, utilizar o eixo da Av. Curitiba, via esta classificada como coletora e utilizar a Rua Antônio Rocha e Rua dr. Xavier da Silva para acesso a outros bairros ou saída do município.

O tráfego até a região a partir da capital Curitiba, pode dar-se através da BR376 até a PR412, chegando em Guaratuba utilizando a av. Visconde do Rio Branco e av. Curitiba ou através da BR277 via balsa, com futura ponte em fase de construção.

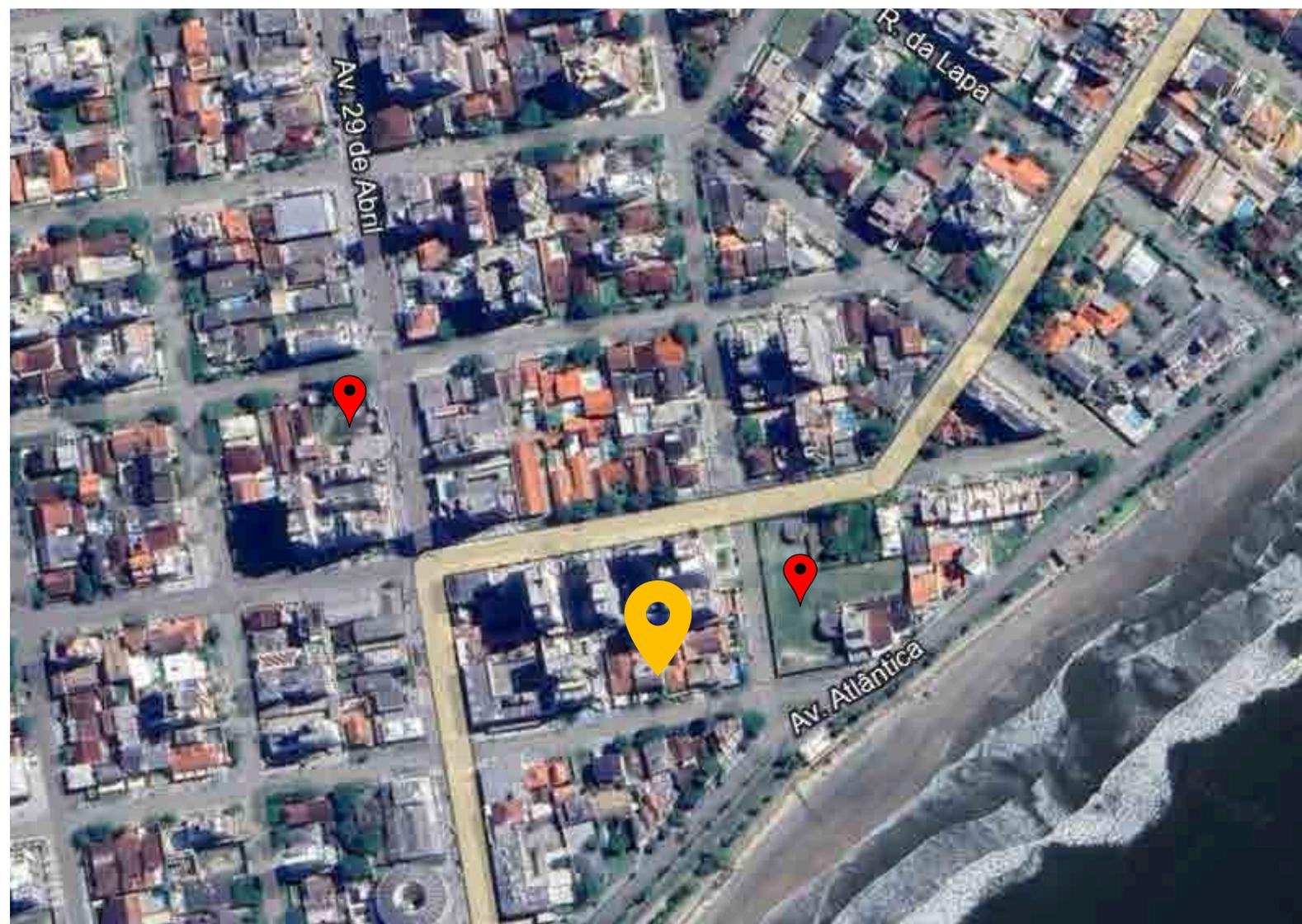
Além da linha de transporte municipal para acessar a **A.V.I** pode-se utilizar as empresas de ônibus intermunicipais e interestaduais. Linha da Graciosa, ou Expresso Maringá.



VAZIOS URBANOS - A.V.I.

2 A.V.I

AREA DE VIZINHANÇA
INDIRETA
R=500M



A **A.V.I** área de vizinhança indireta, possui poucos vazios urbanos. Possui uso misto, contendo várias residências, muitas de população sazonal, predominância também de edificações comerciais. A área central da cidade.

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A construção do empreendimento traz valorização para o setor imobiliário local, atraindo um público que busca o produto ofertado, contribuindo com a estética do entorno. Abrindo possibilidades de aumento na busca de serviços e comércios locais, por exemplo novos restaurantes, empresas de administração de condomínio e segurança. Criará impacto positivo em vários aspectos da vida urbana municipal, gerando empregos diretos e indiretos tanto durante sua construção como após sua conclusão. Contribuído com IPTU para o município, renovando os passeios pavimentados com acessibilidade na frente do imóvel, promovendo a harmonização do ambiente através de uma construção de qualidade, substituindo assim o aspecto vazio do terreno, por uma construção moderna de padrão comercial.



ADENSAMENTO POPULACIONAL

Guaratuba tem sua área de aproximadamente 1.325,883 km², sua estimativa de população conforme o IBGE de 2018 é de 36.595 habitantes, ficando assim sua densidade de 27,6 hab./km².

A área onde vai ser implantado o edifício residencial é uma área de característica conformada, possui um grande número de residências unifamiliares, muitas delas população sazonal.

A área possui muitos comércios vicinais por estar em região central da cidade . A verticalização contribui para o uso adequado da infraestrutura local existente, não criando impacto para região e sim colaborando para o uso territorial com eficiência, através de edificações planejadas e projetadas para serem urbanamente corretas.

ESTUDO DE VENTILAÇÃO E SOMBRA



05



MOVIMENTO APARENTE DO SOL

01

SOLSTICIO DE VERÃO

Analisado sombreamento no dia 21/12/2024 - as 10:00hs da manhã e 15:00hs da tarde.

02

SOLSTICIO DE INVERNO

Analisado sombreamento no dia 21/06/2024 - as 10:00hs da manhã e 15:00hs da tarde.

03

EQUINÓCIO DE PRIMAVERA

Analisado sombreamento no dia 23/09/2024 - as 10:00hs da manhã e 15:00hs da tarde.

04

EQUINÓCIO DE OUTONO

Analisado sombreamento no dia 20/03/2024 - as 10:00hs da manhã e 15:00hs da tarde.

SOLSTICIO DE VERÃO - 10:00hs

01



SOLSTICIO DE VERÃO - 15:00hs

SOLSTICIO DE INVERNO-10:00 hs



02



SOLSTICIO DE INVERNO-15:00 hs

EQUINÓCIO DE PRIMAVERA – 10:00 HS



03



EQUINÓCIO DE PRIMAVERA – 15:00 HS

EQUINÓCIO DE OUTONO-10:00HS



04

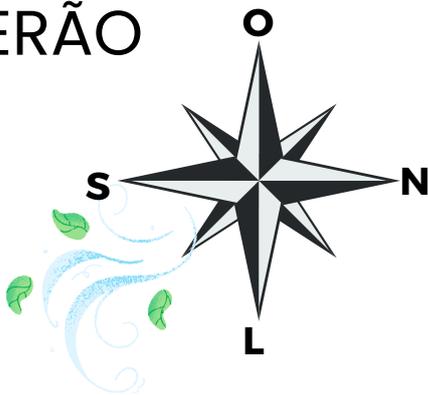


EQUINÓCIO DE OUTONO-15:00HS

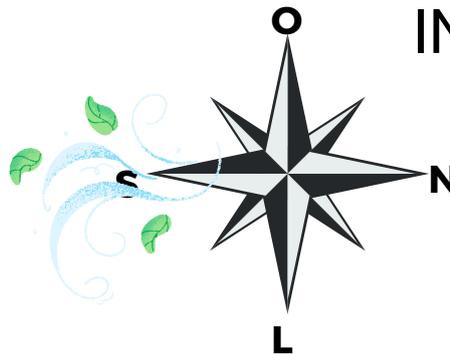
FLUXO DE VENTO EM VÁRIAS DIREÇÕES



VERÃO

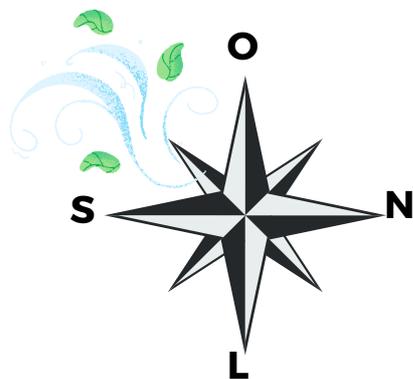


INVERNO

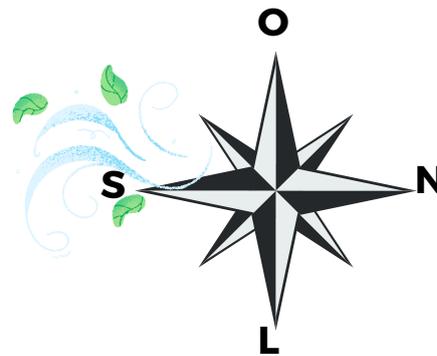


Direção predominante dos ventos, nas diferentes estações do ano.

PRIMAVERA



OUTONO



PAISAGEM URBANA PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

 06



01

ÓTICA

Trata-se da visão propriamente dita sobre a área da **A.V.D**, formada por meio de percepções em sequências dos espaços urbanos. No local avista-se uma rua pouco arborizada, seguida por edificações de até dois pavimentos como também prédios de 10 pavimentos, com o empreendimento irá sugerir um novo ponto focal devido sua composição arquitetônica.

02

LOCAL

Ligado às reações das pessoas com relação a sua posição no espaço urbano, o empreendimento será facilmente identificado por suas linhas arquitetônicas curvas e modernas. A edificação utiliza-se de um jardim linear ao longo de sua fachada e uso de brises promovendo a delimitação da edificação mas ainda permitindo a permeabilidade visual do interno e externo.

03

CONTEÚDO

A construção da cidade de Guaratuba, com suas escalas média baixa, com preferencias por cores e texturas neutras caracterizam as casas, edifícios e setores da malha urbana. O Novo empreendimento não destoia em cor ou estilo do padrão que se observa na **A.V.D** acrescenta modernidade e organização, podendo despertar olhares para sua arquitetura.

04

ENTORNO NATURAL | CULTURAL

A orla marítima e a praia são os atrativos mais procurados pela população local e turistas e está presente na **A.V.D** do novo empreendimento. Vizinho a A.V.D temos também o centro de eventos e a baía de Guaratuba.

MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSATÓRIAS, PREVENTIVAS OU POTENCIALIZADORAS

 07



MEDIDAS METIGADORAS

A seguir apresenta-se um quadro resumo dos aspectos que foram identificados como impactos negativos com as respectivas medidas mitigadoras, apresenta-se também os prazos para que sejam cumpridas as medidas. Os impactos positivos, por não haver necessidade de adoção de medidas para mitiga-los, pelo contrário, apenas fortalece-los, não foram apresentados no quadro.

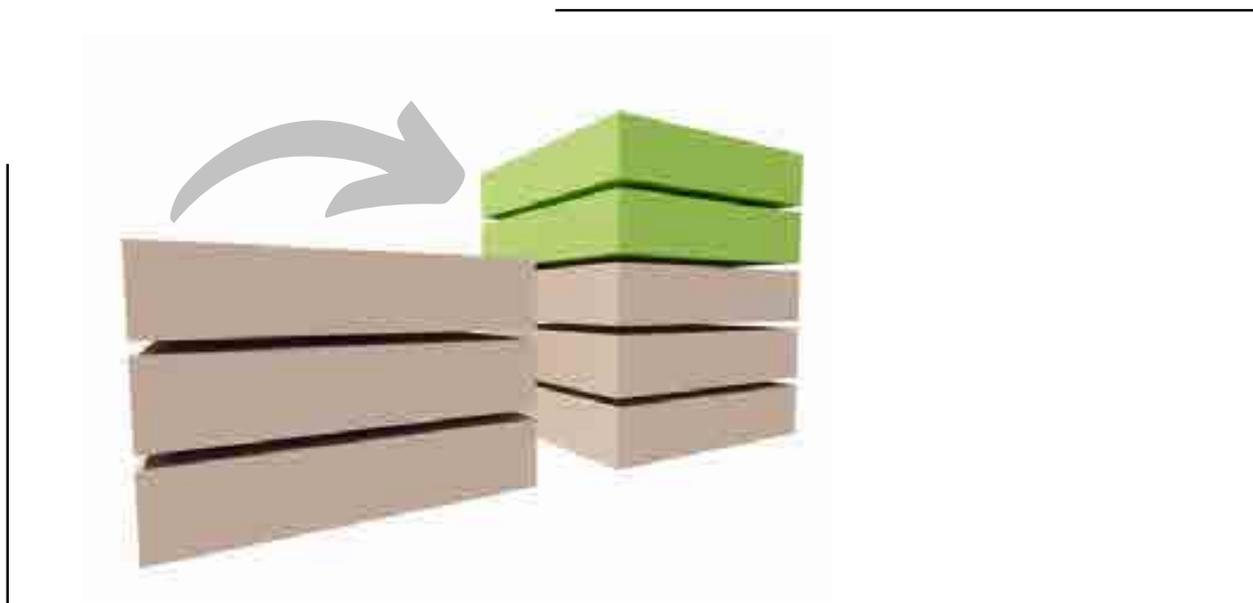
ASPECTOS		MEDIDAS METIGADORAS	PRAZO
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		OUTORGA ONEROSA PARA COMPRA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	
ADENSAMENTO POPULACIONAL		NÃO HÁ	
ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO		NÃO HÁ	
EQUIPAMENTOS URBANOS		Quando a infraestrutura disponível se mostrar sobrecarregada providenciar adequações junto a Concessionarias	Conforme necessidade
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS		NÃO HÁ	
SISTEMA VIÁRIO	Geração de Trafego	Sinalizado para orientação de estacionamento Calçadas Podo tátil.	Conforme prazo estipulado pela prefeitura (acessibilidade)
	Carga/descarga	Durante a Gestão da Obra, sinalização de carga e descarga em horário comercial.	
	Embarque e Desembarque	NÃO HÁ	
	Estacionamento	Proposta estacionamento apenas de um lado da via, melhorando o trafego, na via local.	
	Acessibilidade	Adequar-se quanto aos critérios mínimos estabelecidos na NBR 9050/2015	Conforme prazo estipulado pela prefeitura (acessibilidade)
ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO		NÃO HÁ	
POLUIÇÃO SONORA		Níveis de Ruídos compatíveis com a atividade em horário comercial.	
POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA		Durante a construção poderá existir poeira inerente do processo construtivo. Manter molhadas ou úmidas as áreas de corte afim de evitar propagação de partículas	Sempre (avisos verbais)
SOCIOECONOMICO		NÃO HÁ	



MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

A edificação por estar com área maior que a área do coeficiente básico de construção previsto para o lote, apresenta ODDC para compensação ao poder público através do instrumento de outorga onerosa do direito de construção necessitando adquirir Potencial Construtivo Adicional.

O valor a ser recolhido pela outorga é destinado a levar infraestrutura e equipamentos urbanos a áreas menos favorecidas no perímetro urbano. Promovendo desta forma impactos positivos aos demais moradores da cidade.



AT = Área de terreno em m² --> AT=1496,00m²

AC = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m² = 7477,15m²

CA = 3xAT= 4488,00 m² portanto AC>CA básico - DIFERENÇA DE 2989,15 m² a ser adquirido por outorga onerosa

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Lote Mínimo (testada em m x área em m ²)	Coeficiente de Aproveitamento	
				Básico	Máximo
ZR3	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1 e 4, Indústria Tipo 1.	Comunitário 2 e 3, Comércio e Serviço Setorial, Comércio e Serviço Geral.	12 x 360	1,5	
	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação Transitória 1 e 2		12 x 360	2	3
			15 x 450	2,5	4,5
	Habitação Coletiva		20 x 900	3	5



MEDIDAS PREVENTIVAS

Além claro deste estudo de impacto de vizinhança, o empreendedor deverá realizar um Laudo de Vistoria Cautelar, nas edificações do entorno direto que possam sofrer algum dano devido a atividade de construção, por exemplo condições de telhado, estado inicial das calçadas próximas, condições estruturais das edificações vizinhas lindeiras com verificações cautelares de trincas fissura e outras patologias que por ventura sejam passíveis de análise.

Esse laudo ajuda a guardar os interesses dos vizinhos (proprietários ou inquilinos), visto que relata as condições do imóvel e alguns objetos antes ao início das obras. Possíveis problemas como trincas, rachaduras, fissuras, infiltrações e desabamentos podem ser ligados à obra e conseqüentemente pode responsabilizar a construtora em um ato judicial.

Recomendamos enviar uma carta e notificar os ocupantes dos imóveis vizinhos solicitando autorização e agendamento da vistoria, que deve ser realizada por profissional legalmente habilitado apresentando ao final relatório e documento de responsabilidade técnica.



MEDIDAS POTENCIALIZADORAS

Medidas de sugestão ao poder público municipal para maximizar os efeitos positivos da implantação de novas edificações na cidade.

1 CONCESSIONARIA DE SANEAMENTO E AGUA

Realizar vistoria e levantamento na A.V.I orientando os imóveis vizinhos a interligarem-se na rede de saneamento existente.

2 CONCESSIONARIA DE ENERGIA E COMUNICAÇÃO

Incentivar a ligação de energia e cabamentos subterrâneos, criando aspecto aéreo visual menos poluído e organizado.

3 PREFEITURA MUNICIPAL - Obras Publicas

Realizar rotineiramente a manutenção da rede de drenagem nas vias.
Manutenção das placas de sinalização de trânsito no entorno.
Fazer pintura de estacionamento permitido nas vias do entorno.

4 PREFEITURA MUNICIPAL - SMMA

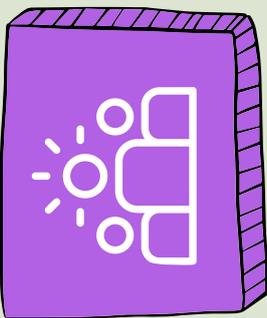
Implantar arborização nativa, nas área de passeio da **AVI**.

Manter coleta de resíduos seletivos, criando um sistema em parceria junto as administradoras de condomínio da cidade, para que identifique através do uso de sacos com cores padronizadas, os resíduos recicláveis dos resíduos domésticos não recicláveis.

Implantar na região selos verdes municipais, indicadores de edificação amiga do meio ambiente, fornecendo incentivos, para quem possua sistemas com usos racional de água, uso racional de energia, separação de resíduos e manutenção de calçadas.

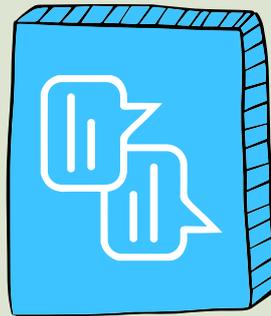


PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS PGRC



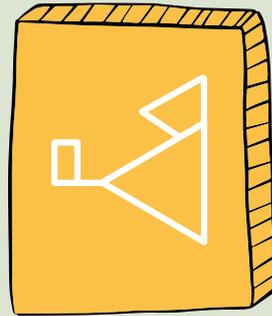
01. Contratação

Contrato de empresa local licenciada pelos órgãos ambientais para recolher e gerenciar os resíduos do canteiro de obras.



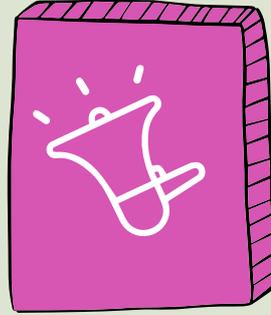
02. Orientação

Treinamento dos funcionários para segregação dos resíduos.



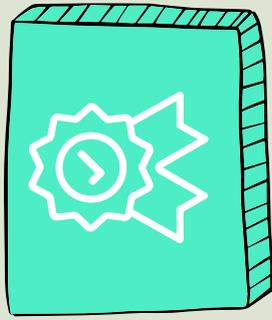
03. Execução

Implantação no canteiro de obras para segregação dos resíduos, conforme as seguintes Classe: CLASSE A | CLASSE B | CLASSE C | CLASSE D



04. Controle

Fiscalização e Emissão das MTR's movimento de transporte de resíduos, para as caçambas e bombonas de resíduos que serão retiradas do canteiro



05. Destino

Solicitação a empresa de movimentação de resíduos e coletas do CDF- Certificado de destino final dos Resíduos da construção Civil.

RELATÓRIO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS - PGRCC**PGRCC - Início de Obras**

Período da obra a que se refere a solicitação: 15/09/2024 à 10/04/2026

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome Completo (PF) ou Razão Social (PJ): CONSTRUTORA DE INCORPORADORA BOUW LTDA

CPF ou CNPJ: 01.367.529/0001-00

Representante legal, se couber: RONALDO CARVALHO DA SILVA

Telefone: 41-996336080

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Nome ou Razão Social do Empreendedor: CONSTRUTORA E INCORPORADORA BOUW LTDA

CPF ou CNPJ: 01.367.529/0001-00

Indicação Fiscal do imóvel: 01.004.01.0086.00007.001

Título do Empreendimento/Obra: LA VISTA HIGH LUXURY RESIDENCE

Endereço completo do empreendimento

Rua: RUA GENEROSO MARQUES

N.º: S/N

Complemento:

Bairro: CENTRO

N.º da Licença Ambiental da SMMA (caso aplicável):

N.º do Alvará de Construção da SMU:

Área total da obra (em m²):

12.430,15 M2

Descrição do processo construtivo: EDIFICAÇÃO EM CONCRETO ARMADO E FECHAMENTO EM ALVENARIA CONVENCIONAL, O EMBOÇO INTERNO E EXTERNO EM ARGAMASSA DE CAL INDUSTRIALIZADA. BLOCO CERÂMICO, NAS ÁREAS ÚMIDAS REVESTIMENTOS CERÂMICOS E FORRO DE GESSO TIPO PLAQUETA. RESIDENCIA DE USO COLETIVO

Data de Início da Obra: 15/09/2024

Término da Obra: 10/04/2026

IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS

Responsável técnico pela elaboração do RGRCC: Lucrecia Noimann de Lara.

N.º de registro: 131195/D-PR

Órgão de Registro de Classe:
CREA/PR

Telefone: 41-99633-6080

E-mail: engenhariaguaratuba@gmail.com

N.º da ART:

Empresa responsável pela elaboração do RGRCC: Lucrecia Noimann de Lara

Rua: José Nicolau Abbage

N.º: 799

Complemento: Sala 10

Bairro: Centro

Telefone: 41-3443-6456

E-mail:
engenhariaguaratuba@gmail.com

CARACTERIZAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

CARACTERIZAÇÃO CONF. Conama 307/2002		QUANTIDADE DE RESÍDUOS (m3)
CLASSE	TIPO	TOTAL
Classe A	Solo/terra (Volume solto)	3,21
	Componentes cerâmicos e argamassa	2,00
	Pré-moldado em concreto	
	Material asfáltico	
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe A	5,21
Classe B	Plásticos	0,53
	Papel/papelão	0,70
	Metais	0,47
	Vidros	
	Madeiras	7,85
	Outros (especificar):	
TOTAL Classe B	9,55	
Classe C	Gesso	0,7
	TOTAL Classe C	0,7
Classe D	Tintas	0,3
	Solventes	
	Óleos	
	Materiais utilizados na pintura	
	Materiais com amianto	
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe D	0,3
TOTAL (A + B + C + D)		15,76

Os valores acima são de previsão, os valores corretos finais deverão ser apresentados a SMMA de Guaratuba junto com o Certificado de Destino Final dos Resíduos, para conferencia afim de se obter a certidão de conclusão de obras.

CONCLUSÕES

 08



CONCLUSÕES

O estudo de impacto de vizinhança conclui que o empreendimento não afeta negativamente a paisagem urbana, mas sim contribui para a valorização do entorno. Além disso, ele é capaz de acomodar novos moradores, gerando serviços diretos e indiretos, e trazendo recursos colaborando para a urbanidade do município. O estudo E.I.V demonstra que a edificação está adequada aos parâmetros da cidade de forma benéfica e promissora.

Além dos benefícios mencionados, o empreendimento também promove a revitalização da região, trazendo novas oportunidades de comércio e lazer para os moradores locais. Com a chegada de novos serviços e estabelecimentos, como restaurantes, lojas e espaços de entretenimento que possam atender a demanda de novos moradores, a qualidade de vida da comunidade é melhorada. Essa valorização do entorno também estimula o desenvolvimento econômico do município, atraindo investimentos e impulsionando a geração de empregos. Dessa forma, o estudo de impacto de vizinhança reforça a importância e os benefícios que esse empreendimento trará para a cidade e seus habitantes.

DOCUMENTOS ANEXOS

- 1** PROJETO ARQUITETONICO
- 2** PESSOA JURIDICA
- 3** PROFISSIONAIS RESPONSAVEIS
- 4** PUBLICIDADE DO E.I.V
- 5** R.I.V. - RELATORIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA