



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

1/4

PARECER TÉCNICO 046/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: CONSTRUTORA STROBEL LTDA (EIV)

PROCESSO: 202408084517150035

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000, 01.276.0006.0000

São José dos Pinhais, 15 de outubro de 2024.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202408084517150035** apresentado por **CONSTRUTORA STROBEL**, referente ao empreendimento Condomínio Aeroporto, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Horizontal com 73 unidades residenciais unifamiliares, a ser implantado em imóvel oriundo do processo de Unificação e Subdivisão dos lotes urbanos cadastrados sob Inscrições Imobiliárias de nº **01.276.0006.0000** e **01.276.0008.0000**, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se para avaliar os impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos provocados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

Considerando,

- i. que o imóvel está localizado em área de manancial de abastecimento público situada na Região Metropolitana de Curitiba, cujo ordenamento é regulamento pelo Decreto Estadual 10.499/2022;
- ii. que, conforme o Artigo 16 do supracitado Decreto, todo condomínio residencial, horizontal ou vertical com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais deverá doar área institucional extramuro de, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do imóvel para implantação de equipamento público;
- iii. que, diferente do que aponta o Estudo de Impacto de Vizinhança, há terrenos disponíveis na região a com a área necessária para doação, como é o caso do próprio lote do empreendimento;
- iv. que, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 152/2022 (Lei do Sistema Viário), o lote em análise é atingido por uma diretriz viária: AVI-INA[13], de prolongamento da Rua Piraí do Sul, com previsão de 16 metros de largura;
- v. que, conforme o inciso II do Artigo 8º da supracitada Lei o Sistema Viário, “para a aprovação de projetos de condomínios, será exigida a doação dos prolongamentos e/ou diretrizes de novas vias públicas previstas no Anexo II desta lei”;
- vi. que o acesso ao empreendimento se dará exclusivamente pelo futuro prolongamento da Rua Piraí do Sul;
- vii. que, conforme Parecer nº 1011/2024 da Divisão de Loteamentos (DLOT), tramita no Município processo (protocolo 202401223913415810) para desapropriação de 2.619,29m² do lote D-664, matriculado sob nº. 63.919-1º Ofício. A área desapropriada é adjacente ao empreendimento e fundamental para a implantação da diretriz viária AVI-INA[13], que conectará a Rua Piraí do Sul à Rua dos Cardeais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

2/4

PARECER TÉCNICO 046/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: CONSTRUTORA STROBEL LTDA (EIV)

PROCESSO: 202408084517150035

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000, 01.276.0006.0000

O GAT reforça a necessidade das seguintes **condicionantes para a emissão do Alvará de Construção**:

- a. **Subdivisão do lote:** previamente à emissão do alvará de construção, o empreendedor deverá concluir o processo de Unificação e Subdivisão dos lotes urbanos cadastrados sob Inscrições Imobiliárias de nº 01.276.0006.0000 e 01.276.0008.0000, conforme apresentado no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).
- b. **Desapropriação:** conclusão do processo de desapropriação do lote D-664 (matriculado sob nº. 63.919-1º Ofício), a abertura de nova matrícula (futuro lote H-126) em nome do Município.
- c. **Doação de área através de regularização do sistema viário:** o empreendedor deverá demarcar e doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária AVI-INA[13], prolongamento a Rua Pirai do Sul, conforme Lei Complementar nº 152/2022. O eixo da diretriz viária será definido em conjunto pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) e pelo Departamento de Trânsito (DEMUTRAN) do Município. O atingimento da diretriz será confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser elaborado pelo requerente e analisado e aprovado pela Secretaria de Urbanismo.
- d. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres, junto à Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito – Departamento de Trânsito.
- e. **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP.
- f. **AMEP:** anuência da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) quanto ao empreendimento, em especial em relação à densidade habitacional e à dimensão do imóvel;
- g. **Área Institucional:** doação de área institucional correspondente a 5% (cinco por cento) da área total do imóvel, extramuros, integralmente edificável. A área institucional deverá estar localizada dentro da área de influência direta ou indireta do empreendimento, conforme apresentado no EIV, e será analisada e aprovada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano do Município.
- h. **Permeabilidade visual:** o fechamento das divisas do lote do condomínio, tanto para o futuro prolongamento da Rua Pirai do Sul quanto para a Rua dos Cardeais, nos trechos de área comum do condomínio, deverá garantir a permeabilidade visual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

3/4

PARECER TÉCNICO 046/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: CONSTRUTORA STROBEL LTDA (EIV)

PROCESSO: 202408084517150035

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000, 01.276.0006.0000

O GAT recomenda **como contrapartidas** para mitigação/compensação dos impactos do empreendimento:

- Pavimentação definitiva:** implantação da diretriz viária AVI-INA[13], desde a Rua Pirai do Sul até a Rua dos Cardeais, em uma extensão aproximada de 200,00 metros. A nova via, cujo projeto executivo deverá ser elaborado pelo empreendedor, deverá contemplar pavimentação (no mínimo 7 metros de faixa de rolamento), drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, urbanização/paisagismo, com calçadas, acessibilidade e arborização. Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelos Departamentos de Obras, Trânsito e Planejamento Territorial e Urbano deste Município, bem como a Secretaria de Meio Ambiente municipal.
 - Os projetos de pavimentação devem conter os memoriais de cálculo de drenagem e de pavimentação, execução de ensaios de controle tecnológico e contemplar estudos de tráfego e geotécnicos (como sondagens para caracterização do substrato), utilizando a metodologia de dimensionamento de pavimentos do DNIT (manual de pavimentação/2006 ou método Medina/2021), de acordo com normas e especificações correntes.
 - Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização. Para a colocação da camada de CBUQ é necessário realizar, com presença da fiscalização, o ensaio de compactação pelo método do frasco de areia, verificação da espessura da camada de base e a determinação das deflexões pela viga Benkelman. Após recebimento dos laudos e análise da equipe técnica a via poderá ser concluída com o revestimento em CBUQ ou a base deverá ser refeita. A empresa deverá comunicar a fiscalização da data de aplicação do revestimento e após a conclusão da pavimentação deverão ser realizados os seguintes ensaios de acordo com as especificações técnicas de serviço do DER/DNIT:
 - Ensaio de Granulometria do Agregado;
 - Ensaio de Controle de Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
 - Ensaio de Determinação da Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
 - Ensaio de Percentagem de Betume – Mistura Asfáltica;
 - Ensaio de Densidade do Material Betuminoso;
 - Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;
 - Esta contrapartida viária só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.

O GAT informa, ainda, que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança restringe-se à avaliação dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno. Não são verificados neste momento os detalhes do projeto da edificação, que deverá atender à toda legislação municipal, estadual e federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

4/4

PARECER TÉCNICO 046/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: CONSTRUTORA STROBEL LTDA (EIV)

PROCESSO: 202408084517150035

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000, 01.276.0006.0000

Cabe ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) anuir e deliberar as condicionantes e contrapartidas propostas pelo GAT, cujo parecer é meramente opinativo, podendo o CMPDU ratificá-las, modificá-las ou rejeitá-las.

O empreendedor deverá manifestar concordância com este parecer em até 60 (sessenta) dias após o deferimento do CMPDU, apresentando ofício endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.