



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

1/2

## PARECER TÉCNICO 047/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: CPEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202406112114329635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.019.0053.0000

São José dos Pinhais, 15 de outubro de 2024.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202406112114329635** apresentado por **CPEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, referente à regularização e ampliação das edificações destinadas às atividades de transporte de cargas e logística no condomínio empresarial Bom Pastor, localizado no lote de Inscrição Imobiliária nº **11.019.0053.0000**, 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 gerados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

Considerando,

- i. que, conforme informação do representante da Secretaria de Viação e Obras Públicas no GAT, parte das edificações que pretende-se licenciar a partir deste EIV foram edificadas sem respeitar a faixa não edificável oriunda de sistema de drenagem pluvial existente;
- ii. que um dos principais impactos gerado pelo empreendimento é no sistema viário municipal, em função do grande fluxo de veículos pesados que acessam o bairro Ouro Fino, levando a um redução na qualidade de vida da população vizinha ao empreendimento;
- iii. que, durante o processo de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, as medidas impostas a um empreendimento podem ter como objetivo não apenas minimizar os impactos negativos, mas também compensar aqueles que não podem ser evitados. Assim, podem ser definidas medidas compensatórias que tragam benefícios para a comunidade, a fim de contrabalancear os impactos inevitáveis;
- iv. que, conforme a Lei Complementar nº 107/2016, o empreendimento está localizado em Zona Residencial 3, destinada predominantemente ao uso habitacional de média densidade;
- v. que o empreendimento está localizado junto ao Rio Ressaca, onde o Município implantou um parque linear urbano na década passada. A intervenção municipal no Rio Ressaca, adjacente ao imóvel em questão, incluiu a construção de galerias celulares fechadas, com faixa de manutenção em ambos os lados do canal e a previsão de implantação de parque sobre esta área;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

2/2

## PARECER TÉCNICO 047/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: CPEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202406112114329635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.019.0053.0000

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

- a. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar os acessos de veículos e pedestres, bem como as áreas de manobras de veículos pesados, junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SEMUTTRAN).
- b. **Drenagem:** apresentar estudo/projeto do sistema de drenagem do lote, considerando a interligação deste com o sistema público, conforme orientações e aprovação do setor de drenagem da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP). O projeto deverá indicar as faixas não edificadas oriundas do sistema atual de drenagem pluvial. Caso seja interesse do empreendedor, para viabilizar o licenciamento de eventual edificação existente sobre a referida faixa não edificável, o sistema de drenagem poderá ser desviado para via pública, sendo que a responsabilidade pelo projeto e execução será integralmente do empreendedor, com análise, acompanhamento e fiscalização da SMVOP.

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

1. **Parque linear:** implantação de área de lazer com estacionamento no parque linear do rio Ressaca, conforme ante-projeto desenvolvido pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SEMU). Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelo Departamento de Projetos da SEMU.

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.

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.