



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/2

PARECER TÉCNICO 008/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE CARLOS HENRIQUE SIELSKI MARQUARDT

PROCESSO: 202112035419644957

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Matrícula: 35.865

São José dos Pinhais, 15 de fevereiro de 2022.

Considerando o requerimento protocolado sob nº **202112035419644957**, apresentado por **CARLOS HENRIQUE SIELSKI MARQUARDT**, e o pedido do CMPDU solicitando análise e parecer quanto a possibilidade de implantação do presente empreendimento em relação à infraestrutura do local o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) presta as seguintes informações:

Considerando que:

- i. o pedido de uso de permissível para permitido para Condomínio Edifício Horizontal com 240 unidades a ser implantado no imóvel de matrícula 35.865 (2º Ofício);
- ii. tal imóvel está localizado na Rua Helena Blitzkow Stonoga, Bairro do Arujá, e sobre o lote incide dois zoneamentos: uma pequena faixa de ZR1 (Zona Residencial 1) na parte do lote que faz divisa com a via pública e ZEU (Zona de Expansão Urbana) nos fundos do imóvel;
- iii. conforme artigo 19 da Lei Complementar 107/2016 e alterações, “A Zona de Expansão Urbana (ZEU) corresponde a reservas de áreas destinadas à futura ocupação urbana, com baixíssima densidade, onde o parcelamento do solo e a implantação de condomínios são condicionados ao adensamento das demais zonas residenciais

§ 1º O parcelamento e a implantação de condomínios na Zona de Expansão Urbana ficam condicionados à existência de pelo menos uma via pública pavimentada, com infraestrutura de drenagem, iluminação e abastecimento de água, com capacidade condizente ao porte do empreendimento, a critério do Grupo de Assessoramento Técnico, que conecte a gleba a ser parcelada com o restante da malha viária do Município.” (grifos nossos)

- iv. conforme § 4º e 5º do artigo 6 da Lei Complementar 107/2016 e alterações,

§ 4º Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação da zona por onde será feito o acesso principal do empreendimento, observadas as diretrizes viárias definidas na Lei do Sistema Viário do Município e os limites máximos de quadra estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo do Município.

§ 5º O disposto no parágrafo anterior não se aplica aos imóveis sob a incidência das seguintes zonas: Zona Especial de Ocupação Restrita 1, Zona Especial de Ocupação Restrita 2, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural, devendo nestes casos serem respeitados os parâmetros de uso e ocupação das respectivas zonas onde cada porção do imóvel está inserida, conforme os limites entre zonas estabelecidos no Anexo I desta Lei Complementar.” (grifos nossos)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/2

PARECER TÉCNICO 008/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE CARLOS HENRIQUE SIELSKI MARQUARDT

PROCESSO: 202112035419644957

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Matrícula: 35.865

- v. apesar de estar dentro do perímetro urbano, o referido imóvel, bem como toda a região em seu entorno, apresenta características estritamente rurais, não possuindo capacidade para um empreendimento desse porte;
- vi. o empreendimento estará localizado a mais de 3km de distância de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas e posto de saúde (Campina do Taquaral);

O GAT recomenda que o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano estabeleça, através de resolução, os seguintes critérios para implantação de condomínios em ZEU:

- O deferimento do Uso para o imóvel ocorra apenas após apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança e análise deste pelo GAT;
- Que a área mínima do sub lote seja compatível com a densidade habitacional definida em lei para ZEU, ou seja, uma área mínima de 555,56m²;
- Manter no mínimo 20% da área total do imóvel como área verde, a ser preservada ou recuperada, averbando esta área em matrícula;
- Doação de 10% da área líquida (excluindo área verde e vias internas) do imóvel, destinada à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros;

Ainda, o GAT expõe que seguramente a implantação de tal empreendimento demandará a implantação de diversas contrapartidas para mitigar os impactos do empreendimento como, por exemplo, infraestrutura viária, construção/ampliação de equipamentos públicos de saúde e educação, entre outros. Tais contrapartidas só serão detalhadas após a análise do EIV a ser apresentado pelo empreendedor.

ANA FLÁVIA LEITE SCUSSEL SCANDIAN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
GERSON TOMAZ MIRANDA	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas	
HUGO ALEXANDER MARTINS PEREIRA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
JOSÉ MAURICIO PRÉCOMA MIRANDA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
LUCAS UMBRIA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente	
LUIZ HENRIQUE CALHAU DA COSTA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito	
ROBERTA LINHARES MEYER	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
THIAGO HENRIQUE ZEN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	