



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/3

PARECER TÉCNICO: 029/2022 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: NOVA CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – CONDOMÍNIO LA BELLA TOSCANA – CABOPEC (EIV)

PROCESSO: 202203291911293026

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

São José dos Pinhais, 12 de abril de 2022.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202203291911293026** apresentado por **NOVA CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, referente a implantação de Condomínio Edifício Horizontal dividido em 2 subcondomínios residenciais de acesso individualizado e controlado, totalizando 539 unidades habitacionais, sublotes de 128m²; área total a construir de 44.505,23m², localizado no imóvel de inscrição imobiliária nº 04.239.0001.0000, o Grupo de Assessoramento Técnico 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 que,

- i. trata-se de empreendimento a ser implantado em uma gleba urbana com 203.489,07m²;
- ii. independente da atividade a ser desenvolvida no lote, o simples fato de haver uma gleba com esse tamanho encravada no perímetro urbano altamente adensável no Município, por si só, já gera um impacto negativo no entorno, principalmente em relação à mobilidade urbana;
- iii. o empreendedor não demonstrou intenção em proceder com o loteamento da gleba, fato que mitigaria muitos impactos gerados pelo lote;

o GAT recomenda que o empreendimento seja revisado e, com isso, reapresentado novo EIV considerando as seguintes condições:

1. Prever a doação da área de atingimento do prolongamento da Rua Vitorio Juliatto até a Rua Alfredo Pinto (trecho entre os pontos 2 a 3 da figura 1 apresentada na sequência), com caixa de 16,00 (dezesesseis metros), considerando a implantação de via no local com pavimentação definitiva numa extensão de aproximadamente 570,00m, contemplando drenagem, urbanização/paisagismo com calçadas dos dois lados da via e sinalização viária horizontal e vertical. O projeto geométrico da via pode ser proposto pelo empreendedor para análise dos departamentos competentes desta municipalidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/3

PARECER TÉCNICO: 029/2022 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: NOVA CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – CONDOMÍNIO LA BELLA TOSCANA – CABOPEC (EIV)

PROCESSO: 202203291911293026

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

Figura 1 - Diretrizes viárias



2. Prever a doação de área do Prolongamento da Rua Divonzir Luciano até a Rua Alfredo Pinto, com caixa de 18,00 (dezoito metros), trecho entre os pontos 1 e 3 da Figura 1, numa extensão de aproximadamente 570,00m, e doação das áreas remanescentes lindeiras ao canal extravasor do rio Iguaçu. O projeto geométrico da via pode ser proposto pelo empreendedor para análise dos departamentos competentes desta municipalidade;
3. Prever a doação de área de parte da Via Metropolitana (diretriz viária concomitante à linha de transmissão da Copel), trecho entre os pontos 4 e 5 da Figura 1, com caixa de 15,00 (quinze metros), numa extensão de aproximadamente 115,00m.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/3

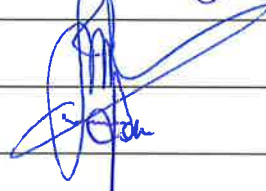
PARECER TÉCNICO: 029/2022 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: NOVA CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – CONDOMÍNIO LA BELLA TOSCANA – CABOPEC (EIV)

PROCESSO: 202203291911293026

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

4. Prever a doação de área Institucional de no mínimo 8.000,00m² (oito mil metros quadrados) interna ao lote do empreendimento (Inscrição Imobiliária 04.239.0001.0000), fora da cota de enchente do canal extravasor do Rio Iguaçu, com testada para a via pública a ser doada e implantada conforme item 1 deste parecer. A área aqui solicitada poderá ser parcelada em mais de um lote, com testada mínima de 40 (quarenta) metros cada e área mínima de 3.000,00m².
5. Prever lotes, ainda que pertencentes ao condomínio, com testada e acesso para as vias públicas Rua Alfredo Pinto e Prolongamento da Rua Professor Thales de Souza e Silva. Sugerimos que parte desses lotes sejam destinados para uso comercial.

ANA FLÁVIA LEITE SCUSSEL SCANDIAN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
DIÓGENES MENON	Secretaria Municipal de Meio Ambiente	
GABRIELA LETÍCIA MONICH	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
GERSON TOMAZ MIRANDA	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas	
JOAQUIM CARNEIRO SALES	Secretaria Municipal de Saúde	
JOSÉ MAURICIO PRÉCOMA MIRANDA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
PEDRO ANGELO DA SILVA NETO	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
RAFAEL ANTONIO GABRIEL	Secretaria Municipal de Saúde	
ROBERTA LINHARES MEYER	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
THIAGO HENRIQUE ZEN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	

