



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/3

PARECER TÉCNICO 030/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: VALOR REAL EMPREENDIMENTOS LTDA.

PROCESSO: 202101154514374854

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.220.0028.0000, 04.220.0032.0000, 04.220.0053.0000

São José dos Pinhais, 20 de abril de 2021

Após análise do requerimento protocolado sob nº **202101154514374854**, apresentado por **VALOR REAL EMPREENDIMENTOS** referente à implantação de Condomínio Edifício Vertical com 413 unidades habitacionais, totalizando 25.266,34m² de área a construir nos lotes de inscrições imobiliárias nºs 04.220.0028.0000, 04.220.0032.0000, 04.220.0053.0000, 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) A Rua Alfredo Pinto, único acesso ao empreendimento, é a principal conexão viária da região, possuindo alto fluxo viário nos dois sentidos da via.
- ii) A Rua Alfredo Pinto trata-se de uma via com caixa total de aproximadamente 13 metros, em uma área altamente consolidada com edificações, tendo aproximadamente 7,00 metros de pista de rolamento, servindo como interligação das principais ruas da região, como a Rua Tiradentes, Rua Dolovico Pissaia, Rua Almirante Alexandrino, Rua das Rosas, Rua Francisco Alves e Avenida Rui Barbosa.
- iii) Conforme a Lei Complementar nº 104/2015 e alterações, os lotes 04.220.0028.0000, 04.220.0032.0000 são atingidos por diretriz viária municipal - via arterial projetada - contígua à faixa de servidão da linha de transmissão da Copel (LT 230 kV D. I. São J. Pinhais – Uberaba) e coincidente à diretriz metropolitana Via de Ligação (diretriz rede de transmissão) definida pela COMEC.
- iv) A presença de grandes empresas (O Boticário) e condomínios já licenciados torna escassa a possibilidade de ligações viáveis que permitam a implantação de um necessário binário com a Rua Alfredo Pinto. E, conforme estudo realizado pelo Departamento de Planejamento Territorial Urbano da SEMUTT, uma proposta viável é a conexão da Rua Osvaldo da Silva Bassu à Rua Dolovico Pissaia através da via arterial projetada contígua faixa de servidão da linha de transmissão Copel;
- v) O Parecer de análise do EIV emitido pelo Departamento de Transito Municipal expõe o entendimento que o empreendimento não é adequado no local, exceto com a implantação de solução viária adequada para a Rua Alfredo Pinto;
- vi) De acordo com o Artigo 14 Lei Complementar nº 104/2015 e alterações, *“para aprovação de projetos de loteamento, parcelamento e condomínios, quando couber, será exigida a inclusão de vias coletoras em número e forma compatíveis às necessidades de*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/3

PARECER TÉCNICO 030/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: VALOR REAL EMPREENDIMENTOS LTDA.

PROCESSO: 202101154514374854

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.220.0028.0000, 04.220.0032.0000, 04.220.0053.0000

articulação da área loteada com as vias hierarquicamente superiores do sistema viário municipal, a critério do Departamento responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo”;

- vii) Conforme o § 7º do Artigo 6º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, “*todos os imóveis com 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou mais de área de terreno ou com uma das divisas com mais de 200,00m (duzentos metros) deverão ser analisados pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo quanto ao zoneamento e às diretrizes viárias de modo a orientar o parcelamento do solo e a garantir a mobilidade urbana, conforme o Código de Obras e Edificações do Município*”.
- viii) Conforme apresentado no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de 706,04m² de equipamento público educacional (305,28m² de ensino infantil e 400,76m² de ensino fundamental);
- ix) Conforme apresentado no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de 67,30m² de uma unidade básica de saúde da região.

O GAT estabelece como **condição para a emissão do Alvará de Construção**:

- a) **Licenças Ambientais**: deverão ser apresentadas as licenças ambientais do Instituto Água e Terra (IAT) de acordo com a Resolução do CONAMA nº237/1997, Resolução SEMA/IAP 031/1998.
- b) **Acessos ao empreendimento**: deverá ser viabilizado um acesso alternativo ao empreendimento diverso da Rua Alfredo Pinto, preferencialmente, pela Rua Dolovico Pissaia. Ainda, o empreendedor deverá aprovar os acessos de veículos e pedestres junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.
- c) **Drenagem**: Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à SEMVOP, com elaboração de um estudo sobre a destinação das águas pluviais incidentes no terreno.

Ainda, o GAT define como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos**:

1. **Doação de área e pavimentação definitiva em CBUQ**: o empreendedor deverá doar área correspondente ao atingimento da via arterial projetada contígua à faixa de servidão da linha de transmissão Copel. A caixa da diretriz a ser doada deverá possuir largura de 16,00 metros, com isso a área aproximada a ser doada é de 1.520m². Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser analisado e aprovado pelas Divisões de Infraestrutura Viária e Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito. Ainda, na área a ser doada, deverá ser implementada pavimentação definitiva em



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/3

PARECER TÉCNICO 030/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: VALOR REAL EMPREENDIMENTOS LTDA.

PROCESSO: 202101154514374854

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.220.0028.0000, 04.220.0032.0000, 04.220.0053.0000

CBUQ contemplando drenagem, sinalização viária horizontal e vertical e urbanização/paisagismo e calçadas, conforme projeto aprovado pelas Secretarias de Obra e Urbanismo, Transportes e Trânsito.

- 2. Doação de imóvel e construção de escola:** Doação de imóvel com no mínimo 3.000,00m², localizado internamente às áreas de influência direta ou indireta do empreendimento, com aprovação da localização pelas Secretarias Municipais de Educação e Urbanismo e por este GAT, e a construção de um Centro Municipal de Educação Infantil com 6 salas de aula e áreas de apoio, como secretaria, direção, sala de apoio, sala dos professores, cozinha, refeitório, despensa, depósito, banheiros e área de circulação, conforme projeto a ser fornecido pela Secretaria de Urbanismo. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Educação.
- 3. Reforma de Unidade de Saúde:** reforma da Unidade Básica de Saúde Afonso Pena com área aproximada de 750,00 m², bem como a revitalização dos acessos ao imóvel, conforme projeto a ser fornecido pela Secretaria de Urbanismo.

O prazo para execução das contrapartidas fica vinculado à emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra do empreendimento.

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

A apresentação do Termo de Compromisso devidamente assinado pelas partes é condicionante para a emissão da licença de obra.

1.	ANA FLÁVIA L. SCUSSEL SCANDIAN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito	
2.	EDUARDA LAUCK MACHADO	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas	
3.	GERSON TOMAZ MIRANDA	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas	
4.	JOSÉ MAURICIO PRÉCOMA MIRANDA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
5.	LUIZ HENRIQUE CALHAU DA COSTA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito	
6.	LUCAS UMBRIA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente	
7.	THIAGO HENRIQUE ZEN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	

