



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/5

PARECER TÉCNICO: 046/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: THE EURO – CONDOMÍNIO THE LEAF (EIV)

PROCESSO: 202205022318232220

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.249.0012.0000

São José dos Pinhais, 07 de junho de 2022.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202205022318232220** apresentado por **THE EURO – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL THE LEAF**, referente à implantação de Condomínio composto por 1062 sublotes destinados a uso residencial e 2 sublotes externos destinados a uso comercial localizado no imóvel com inscrição imobiliária nº **08.249.0012.0000**, 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. Os Pareceres prévios do GAT de 25 de março e 08 de abril de 2019 e que o empreendimento já está em discussão há mais de quatro anos entre o empreendedor e os representantes do Município;
- ii. O porte do empreendimento e que trata-se de uma gleba não parcelada, que, por si só, já gera um impacto negativo no entorno, principalmente em relação a mobilidade urbana;
- iii. Que neste mês de maio de 2022 foi publicada a nova Lei do Sistema Viário (LC 152/2022) que modificou as diretrizes viárias incidentes no imóvel;
- iv. Que, por se tratar de interesse público, entende-se como fundamental a doação e implantação das diretrizes viárias incidentes no imóvel (conforme LC 152/2022), em especial a diretriz ARI-COL-SDO[10], anel viário que atravessa o imóvel e permitirá a ligação entre os bairros São Domingos, Centro, Aristocrata, Colônia Rio Grande, Santo Antônio e Pedro Moro, aliviando parte dos deslocamentos da Avenida Rui Barbosa;
- v. Que as áreas institucionais funcionam com ferramenta para a execução de políticas públicas de desenvolvimento urbanístico, ordenando o desenvolvimento da cidade e garantindo o bem estar de seus habitantes. A doação de uma área institucional correspondente a 10% da área líquida dos sublotes do empreendimento permitirá o pleno atendimento das demandas futuras por equipamentos públicos, dotando o Município de áreas adequadas em quantidade e localização satisfatórias, conforme previsto no Plano Diretor;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/5

PARECER TÉCNICO: 046/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: THE EURO – CONDOMÍNIO THE LEAF (EIV)

PROCESSO: 202205022318232220

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.249.0012.0000

- vi. O empreendimento já conta com a Licença de Instalação nº 24054 emitida pelo Instituto Água e Terra do Governo do Estado do Paraná, com validade até 21/03/2028.

O GAT recomenda que seja estabelecido **como condição para continuidade da tramitação do empreendimento, tanto no âmbito de projetos de parcelamento do solo quanto de licenciamento de construção**, a aprovação do projeto geométrico da diretriz viária ARI-COL-SDO[10] junto aos Departamentos de Transito e de Planejamento Territorial e Urbano desta municipalidade.

O GAT recomenda que sejam estabelecidas como **condicionantes para a emissão do Alvará de Construção**:

- a. **Acesso ao empreendimento:** O empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres, bem como as áreas de manobra, junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito – Departamento de Trânsito.
- b. **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à SEMVOP;
- c. **Estudo de geração de viagens:** com divisão modal para identificação clara dos potenciais usuários do transporte coletivo. A execução desta contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Transporte da à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.

Além disso o GAT recomenda como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos**:

- a. **Doação e Implantação de diretriz viária:** prever a doação dos prolongamentos viários que atinge o imóvel, conforme **Lei Complementar nº 152, de 16 de maio de 2022**, considerando a implantação de vias no local com infraestrutura completa (drenagem, pavimentação em CBUQ, urbanização/paisagismo, iluminação, calçadas, ciclovia e sinalização viária horizontal e vertical):
 - **ARI-COL-SDO[10]:** ligando a rua Zacarias Alves Pereira até a rua Alcides Dal’Negro com caixa viária de 20,00 m (vinte metros). O projeto geométrico da via deverá ser proposto pelo empreendedor para análise e aprovação dos departamentos competentes desta municipalidade, sendo o projeto uma condicionante para continuidade da tramitação do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/5

PARECER TÉCNICO: 046/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: THE EURO – CONDOMÍNIO THE LEAF (EIV)

PROCESSO: 202205022318232220

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.249.0012.0000

- **ARI[01]** com caixa viária de 16,00 metros, correspondente à conexão da diretriz ARI-COL-SDO[10] com a Rua Zacarias Alves Pereira;
 - **ARI[05]** com caixa viária de 16,00 metros, correspondente à conexão da diretriz ARI-COL-SDO[10] com a Rua Eugênia Segala Foggiato;
- b. **Doação de alargamento ou prolongamento viário:** prever a doação das áreas de alargamento e/ prolongamentos viários que atingem o imóvel, conforme **Lei Complementar nº 152, de 16 de maio de 2022** e também aqui especificadas:
- **ARI[02]** com caixa viária de 12,00 metros, correspondente à conexão da diretriz ARI-COL-SDO[10] com a Rua François Voltaire;
 - **ARI[08]** com caixa viária de 12,00 metros, correspondente à conexão da diretriz ARI-COL-SDO[10] com a Rua Sócrates;
 - **Antônio Zaramella:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento viário do alargamento da Antônio Zaramella em toda a testada do imóvel, considerando a caixa com largura total de 20,00m sendo 10,00m para cada lado do eixo da via. Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e aprovado pela Divisão de Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito;
- c. **Doação de área para rotatória:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento do projeto de rotatória no cruzamento da Avenida Rui Barbosa com a Rua Alcides Dal Negro em imóvel de sua propriedade. Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e aprovado pelo Departamento de Trânsito e pela Divisão de Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo. A execução da contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo.
- d. **Pavimentação definitiva:** revitalização e pavimentação definitiva da rua Antonio Zaramella, no trecho compreendido entre a avenida Rui Barbosa e a rua Hugo Zen, numa extensão de aproximadamente 760,00 (setecentos e sessenta) metros. Esta contrapartida será acompanhada em conjunto pelos departamentos de trânsito e de obras do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

4/5

PARECER TÉCNICO: 046/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: THE EURO – CONDOMÍNIO THE LEAF (EIV)

PROCESSO: 202205022318232220

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.249.0012.0000

- e. **Abrigos de ônibus:** doação e implantação de dez abrigos de ônibus, em padrão definido pelo Departamento Municipal de Transporte da SEMUTT, dentro do raio de influência direta e/ou indireta do empreendimento.
- f. **Doação de área institucional:** doação de área institucional de, no mínimo, **31.000,00 m² (trinta e um mil metros quadrados)**, correspondente a 10% da área líquida dos sublotes do empreendimento, de área útil edificável, conforme apresentado no EIV. A área exata e dimensões dos imóveis deverão ser confirmadas mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano do Município.
- g. **Paisagem urbana:** Como medida mitigadora ao impacto na paisagem urbana, o empreendimento deverá prever a cada 220,00 metros de fechamento de muro uma área de gradil, ou outro material com permeabilidade visual, de no mínimo 50,00 metros de extensão.

Observações:

- Os projetos de pavimentações 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

5/5

PARECER TÉCNICO: 046/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: THE EURO – CONDOMÍNIO THE LEAF (EIV)

PROCESSO: 202205022318232220

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.249.0012.0000

- Essas contrapartidas viárias só serão aceitas se estiverem de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.

O prazo final para execução da contrapartida será de 02 (dois) anos a partir da emissão do Alvará de Construção.

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 deverão atender todas as legislações municipal, estadual e federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.

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, que elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

ANA FLÁVIA LEITE SCUSSEL SCANDIAN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
GABRIELA LETÍCIA MONICH	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	
PAULA LETÍCIA TISSEI	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
PEDRO ANGELO DA SILVA NETO	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
ROBERTA LINHARES MEYER	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
THIAGO HENRIQUE ZEN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	

