



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/8

PARECER TÉCNICO: 053/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

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

PROCESSO: 202206145111836119

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

São José dos Pinhais, 21 de junho de 2022.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **20220614511836119** apresentado por **NOVA CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, referente à implantação de Condomínio Edifício Horizontal (CEH) La Bella Toscana dividido em quatro subcondomínios residenciais de acesso individualizado e controlado, totalizando 544 unidades habitacionais, localizado no imóvel de inscrição imobiliária nº 04.239.0001.0000, 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 que,

- i. este GAT analisou recentemente outras propostas de CEH no imóvel em análise, resultando nos Pareceres Técnicos nºs 029/2022, 040/2022 e 049/2022-GAT;
- ii. trata-se de empreendimento a ser implantado em uma gleba urbana com 203.489,07m²;
- iii. 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;
- iv. o imóvel está localizado no bairro Parque da Fonte em uma região com carência de mobilidade urbana e conexões viárias, devido à configuração de vias estreitas e não contínuas e, também, devido a presença de grandes empreendimentos (Boticário, entre outros) e condomínios;
- v. no mês de maio de 2022 foi publicada a nova Lei do Sistema Viário (LC 152/2022) que modificou as diretrizes viárias incidentes no imóvel;
- vi. o GAT considera que a nova Lei, fruto de um minucioso estudo desenvolvido pela Secretaria de Urbanismo, Transporte e Trânsito deste Município e legitimado através de Audiência Pública, deve ser atendida pelo empreendimento proposto;
- vii. o empreendedor não demonstrou intenção em proceder com o loteamento da gleba, fato que mitigaria muitos impactos gerados pelo lote;
- viii. As dimensões do lote ultrapassam os limites máximos de quadra de 200 metros de comprimento, conforme a lei municipal de parcelamento **do solo** (Lei nº 20/1964), a saber: 400 metros lineares sem conexão viária entre a Rua Dolovico Pissaia e a Rua



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/8

PARECER TÉCNICO: 053/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

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

PROCESSO: 20220614511836119

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

- Divonzir Luciano, e 600 metros lineares sem conexão viária entre a Rua Thales de Souza e Silva e a Rua Alfredo Pinto;
- ix. 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”;*
 - x. as áreas institucionais funcionam como ferramenta para a execução de políticas públicas de desenvolvimento urbanístico, ordenando o desenvolvimento da cidade e garantindo o bem estar de seus habitantes. E isso é ainda mais evidente em uma localidade que carece de infraestrutura urbana e equipamentos públicos;
 - xi. De acordo com o Art. 31 do Código de Obras e Edificações Municipal (Lei Complementar nº 105/2016), *“a aprovação de projetos somente será permitida em lotes que tenham acesso para logradouros públicos oficiais dotados de infraestrutura”;*
 - xii. de acordo com o Plano Diretor do Município (LC 100/2015), o empreendimento está inserido na Macrozona de Ocupação Prioritária, onde é incentivada a mescla de atividades;
 - xiii. a existência de atividades de comércio e serviço próximas ao empreendimento evitará a necessidade de maiores deslocamentos e mitigará parte do impacto no sistema viário;

o GAT recomenda como **condições 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 e Resolução SEDEST nº 68/2019.
- b. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar todos os acessos de veículos e pedestres junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito, sendo que todos os acessos deverão estar localizados no prolongamento da Rua Vitério Juliatto (Diretriz viária PQF [06]).
- c. **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à SEMVOP, contemplando ajustes de cotas nos pontos mais baixos e estudo sobre a formação de banco de areia na foz do emissário junto ao canal extravasor do Rio Iguaçu.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/8

PARECER TÉCNICO: 053/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

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

PROCESSO: 202206145111836119

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

- d. **Uso misto:** deverão ser previstos sublotes/lotes destinados ao uso comercial/serviço, cuja área total deverá ter no mínimo 7.000,00 m², conforme implantação geral do empreendimento apresentada na página 33 do Estudo de Impacto de Vizinhança (anexa a este Parecer).
- e. **Parecer COMEC:** apresentar parecer da COMEC acerca da incidência em Área de Interesse Especial Regional do Iguazu – AIERI no imóvel e a viabilidade de instalação do empreendimento no local.
- f. **Zoneamento:** atender plenamente o zoneamento especificado na Lei Complementar 107/2016, em especial a Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1). Caso exista viabilidade técnica e interesse do empreendedor, este deverá proceder previamente com o ajuste do zoneamento junto ao Conselho da Cidade de São José dos Pinhais – CONCIDADE-SJP, de acordo com os §§4º e 5º do artigo 18 da Lei Complementar 107/2016.
- g. **Canal de Drenagem:** dimensionamento e implantação do canal na Rua Professor Thales de Souza e Silva, desde a Rua Dolovico Pissaia até a Rua Vitório Juliatto. A execução desta condicionante será acompanhada pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.
- h. **Pavimentação definitiva em CBUQ – Prolongamento da Rua Professor Thales de Souza e Silva:** execução de pavimentação definitiva da Rua Professor Thales de Souza e Silva a partir do cruzamento com a Rua Dolovico Pissaia até a Rua Vitório Juliatto, com caixa de 16,00 m (dezesesseis metros), numa extensão de aproximadamente 190,00 m (cento e noventa metros), contemplando drenagem, urbanização/paisagismo com calçadas dos dois lados da via e sinalização viária horizontal e vertical. A execução desta contrapartida será acompanhada conjuntamente pelas Secretarias Municipais de Viação e Obras Públicas e Urbanismo, Transportes e Trânsito.

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

1. **Estudo de geração de viagens:** com divisão modal para identificação clara dos potenciais usuários do transporte coletivo. A execução desta contrapartida será acompanhada pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

4/8

PARECER TÉCNICO: 053/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

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

PROCESSO: 202206145111836119

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

Departamento de Transporte da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.

- 2. Pavimentação definitiva em CBUQ – Rua Alfredo Pinto:** execução de pavimentação definitiva da Rua Alfredo Pinto a partir do cruzamento com a Rua Dolovico Pissaia até a diretriz de prolongamento da Rua Vitório Juliatto, com caixa de no mínimo 16,00 m (dezesesseis metros), numa extensão aproximada de 290,00 m (duzentos e noventa metros), contemplando drenagem, urbanização/paisagismo com calçadas do lado do empreendimento e sinalização viária horizontal e vertical. A execução desta contrapartida será acompanhada conjuntamente pelas Secretarias Municipais de Viação e Obras Públicas e Urbanismo, e Transportes e Trânsito.

Figura 1 - Diretrizes viárias



- 3. Doação de área e Pavimentação definitiva em CBUQ – Prolongamento da Rua Vitório Juliatto:** doação da área de atingimento do prolongamento da Rua Vitório Juliatto até a Rua Alfredo Pinto, pontos 1 a 2 da Figura 1 deste Parecer, com caixa de, no mínimo, 12,00 m (doze metros), e implantação de via no local com pavimentação definitiva numa



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

5/8

PARECER TÉCNICO: 053/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

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

PROCESSO: 202206145111836119

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

extensão de aproximadamente 570,00 m (quinhentos e setenta metros), contemplando drenagem, urbanização/paisagismo com calçadas dos dois lados da via e sinalização viária horizontal e vertical. A execução desta contrapartida será acompanhada conjuntamente pelas Secretarias Municipais de Viação e Obras Públicas e Urbanismo, Transportes e Trânsito.

4. **Doação de área Via Metropolitana:** o empreendedor deverá doar área correspondente ao atingimento da via metropolitana projetada contígua à faixa de servidão da linha de transmissão Copel, pontos 3 a 4 da Figura 1 deste Parecer, com caixa de 15,00 m (quinze metros). A execução desta contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria de Urbanismo.
5. **Doação de Área Institucional:** doação de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) de área 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 via pública com infraestrutura viária, destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação e saúde. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria de Urbanismo;
6. **Adequação viária:** requalificação/implantação de pavimentação definitiva em CBUQ de vias entre as Ruas Professor Thales de Souza e Silva e David Campista conforme descrito abaixo e ilustrado na Figura 2:
 - a. Requalificação da Rua Dolovico Pissaia entre as ruas Professor Thales de Souza e Silva e Lourenço José de Paula, numa extensão aproximada de 700,00 m (setecentos metros), contemplando pavimentação definitiva em CBUQ, drenagem e meio fio (onde não houver) e sinalização viária horizontal e vertical.
 - b. Implantação de via no prolongamento da Rua Dolovico Pissaia entre as ruas Lourenço José de Paula e Altevir de Lara, numa extensão aproximada de 550,00 m (quinhentos e cinquenta metros), com caixa de no mínimo 16,00 m (dezesseis metros), contemplando pavimentação definitiva em CBUQ, drenagem, calçadas de um lado da via, sinalização viária vertical e horizontal e transposição da área da União através de estruturas celulares de concreto.
 - c. Requalificação da Rua Francisco Zem entre as ruas Altevir de Lara e David Campista, numa extensão aproximada de 560,00 m (quinhentos e sessenta metros), com caixa de 16,00 m (dezesseis metros), contemplando pavimentação definitiva em CBUQ,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

6/8

PARECER TÉCNICO: 053/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

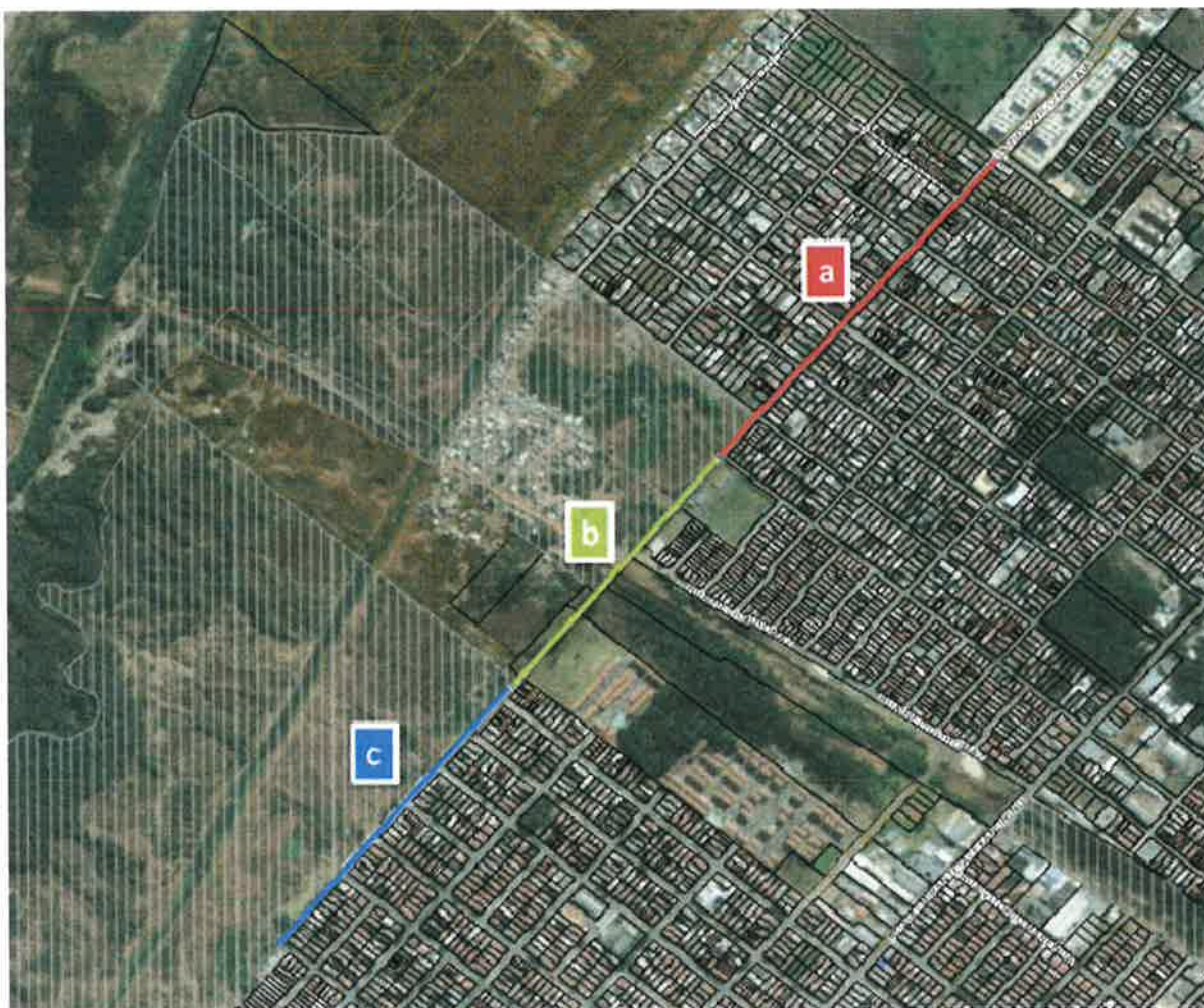
REQUERENTE: NOVA CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – CONDOMÍNIO LA BELLA TOSCANA – (EIV)

PROCESSO: 202206145111836119

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

drenagem e meio fio (onde não houver) e sinalização viária vertical e horizontal.

Figura 2 - Contrapartida viária (item 5)



Para as contrapartidas que envolvem ajustes e/ou implantações de vias deverão ser consideradas as seguintes orientações:

- O empreendedor deverá desenvolver projeto urbanístico/de paisagem, a partir de levantamento topográfico ou *in loco*, aprová-lo junto ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

7/8

PARECER TÉCNICO: 053/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

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

PROCESSO: 202206145111836119

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

Departamento de Planejamento Territorial e Urbano/SEMUTT, e depois apresentá-lo ao Departamento de Obras/SMVOP para a aprovação do projeto de pavimentação e autorização para execução de serviços em via pública.

- O projeto urbanístico/de paisagismo deve contemplar a implantação de calçadas novas, atendendo as disposições do Código de Obras Municipal (LC 105/2016 e alterações), da NBR 9050/2020 e da NBR 16.537/2016, inclusive a instalação de piso tátil de alerta e direcional conectando as esquinas e os pontos de ônibus existentes.
- Os projetos de pavimentação 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;
- Esta contrapartida só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

8/8

PARECER TÉCNICO: 053/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

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

PROCESSO: 202206145111836119

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0001.0000

O prazo final para execução das contrapartidas 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	
GERSON TOMAZ MIRANDA	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas	
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	