



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/4

PARECER TÉCNICO 055/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

São José dos Pinhais, 16 de junho de 2021

Tendo em vista o protocolo **202102031617828623**, apresentado por **Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A**, referente à implantação de Condomínio Edifício Horizontal com 230 unidades habitacionais e cinco unidades comerciais, nos lotes de inscrições imobiliárias nºs 11.126.0060.0000, 11.126.0035.0000, 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) O empreendimento está localizado no bairro Ouro Fino em uma região com carência de mobilidade urbana e conexões viárias;
- ii) A Rua São Salvador, único acesso ao empreendimento, é uma das principais conexões viária da região, ligando a Rua João Zarpelon à Alameda Arpo, cujo entroncamento possui um intenso fluxo de veículos;
- iii) Na via Alameda Arpo, entre as Ruas Curitiba e São Salvador, são aproximadamente 760 metros lineares sem conexão viária de acesso ao bairro Ouro Fino, número muito superior ao limite estipulado na lei municipal de parcelamento (Lei nº 20/1964), que é de 200 metros;
- iv) Na Rua São Salvador, entre as Ruas João Zarpelon à Alameda Arpo são aproximadamente 600 metros lineares sem conexão viária no sentido leste, conectando os loteamentos Planta Santa Inez/Jardim Ana Lúcia com os loteamentos Planta Dona Emília/Jardim Ouro Fino;
- v) Conforme a Lei Complementar nº 104/2015 e alterações, há uma diretriz viária de prolongamento da Rua Floresta, importante e estruturada via da região, conectando-a à Alameda Arpo.
- vi) Há previsão de implantação de uma rotatória no entroncamento das ruas Manoel Pires Pereira e Melchades de Bastos, estrutura viária que facilitará o fluxo de veículos entre as Ruas Pedro Pires de Oliveira e João Zarpelon;
- vii) 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 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”*;
- viii) 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*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/4

PARECER TÉCNICO 055/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

pele 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”;

- ix) Conforme apresentado no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de 391,80m² de equipamento público educacional (169,92m² de ensino infantil e 221,88m² de ensino fundamental);
- x) Conforme apresentado no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de 37,35m² 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 n°237/1997, Resolução SEMA/IAP 031/1998.
- b) **Acesso ao empreendimento:** 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 para o sistema viário:** o empreendedor deverá doar área, que incide em seu imóvel, para ampliação do sistema viário municipal, de forma a garantir a mobilidade urbana, conforme apresentado esquematicamente na figura abaixo; a geometria exata da área destinada à via pública será analisada e aprovada pela Divisão de Infraestrutura Viária da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito. A largura das caixas de via variam conforme indicado na referida figura. As áreas deverão ser demarcadas mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser analisado e aprovado pelas Divisões de Infraestrutura Viária e Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/4

PARECER TÉCNICO 055/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000



- 2. Equipamento público educacional - Mobiliário:** doação de mobiliário para uma escola com 10 salas de aula e áreas de apoio, como, por exemplo, secretaria, direção, sala dos professores, sala dos professores e cozinha, conforme especificação da Secretaria Municipal da Educação (SEMED). A execução desta contrapartida será acompanhada pela SEMED.
- 3. Unidade de Saúde - Mobiliário:** doação de mobiliário para uma unidade de saúde porte III, conforme especificação da Secretaria Municipal de Saúde (SMS). A execução desta contrapartida será acompanhada pela SMS.

O prazo final para execução das contrapartidas estará vinculado ao CVCO 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

4/4

PARECER TÉCNICO 055/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

ANA FLÁVIA LEITE SCUSSEL SCANDIAN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
EDUARDO CAMARGO UMBRIA	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	
THIAGO HENRIQUE ZEN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	