



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

1/5

PARECER TÉCNICO 078/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: LAF CONSULTORIA - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL ROSEIRA 7700 FACTORY (EIV)

PROCESSO: 202104092714621519

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1362900010000

São José dos Pinhais, 24 de agosto de 2021.

Tendo em vista o protocolo **202104092714621519**, apresentados por **LAF CONSULTORIA & PARTICIPAÇÕES LTDA.**, referente à implantação de Condomínio Edifício Horizontal com 72 unidades para fins industrial, denominado **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL ROSEIRA 7700 FACTORY**, totalizando de 30.800,00m² de área a construir, a ser implantado no imóvel de inscrição imobiliária nº 13.629.0001.0000, 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) o imóvel onde será implantado o empreendimento está em área de interesse de mananciais, regulamentada pelo Decreto nº 745/2015 do Governo do Estado do Paraná.
- ii) o empreendimento proposto está localizado em área inserida na Unidade Territorial de Planejamento - UTP do Itaquí, cuja definição visa promover a ocupação e uso racional do solo, de modo a assegurar as condições essenciais à recuperação e à preservação dos mananciais hídricos;
- iii) de acordo com os artigos 32 e 33 da Lei 29/2000 (que dispõe sobre o Zoneamento na UTP do Itaquí), em urbanizações na modalidade Condomínio Horizontal, 10% da área total do terreno, no mínimo, devem ser transferidos ao Município na forma de áreas institucionais, atendendo as diretrizes municipais e estaduais;
- iv) conforme o artigo 35 da Lei 29/2000, a cada 10 frações geradas nessas zonas, será exigida a doação de área ao município de São José dos Pinhais equivalente a área de um lote em loteamentos já aprovados situados na Zona de Restrição a Ocupação.
- v) um dos principais impactos do empreendimento se dará no sistema viário, sobretudo com o fluxo de veículos pesados acessando o empreendimento, pois, conforme modelo gerador de viagens que consta no Parecer do DEMUTRAN, são estimadas 256 viagens diárias por veículos pesados, que somados aos 336 veículos leves, equivalem a uma frota total de 592 veículos;
- vi) a Estrada da Roseira, única via de acesso ao empreendimento, em trecho defronte ao empreendimento proposto, não possui a infraestrutura adequada para o empreendimento, com pavimentação em saibro, sem calçadas, sem drenagem ou sinalização de trânsito;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/5

PARECER TÉCNICO 078/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: LAF CONSULTORIA - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL ROSEIRA 7700 FACTORY (EIV)

PROCESSO: 202104092714621519

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1362900010000

- vii) de acordo com o protocolo PHS nº 1124/2018 apresentado, há viabilidade de ligação à rede coletora de esgoto da Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR, condicionada à ampliação de rede e implantação de estação elevatória;
- viii) O imóvel possui Área de Proteção Permanente (APP) ao longo da divisa direita de quem da rua observa o imóvel, referente à afluente do Rio Itaquí.
- ix) O imóvel apresenta área de reserva legal nos projetos de implantação, mapa de uso e ocupação do solo e levantamento topográfico, correspondente a 20% da área total do lote.
- x) O projeto arquitetônico aprovado prevê a supressão de uma grande quantidade de vegetação, inclusive vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica (mais de 6 ha, conforme inventário florestal apresentado);

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

- a) **Doação de área I:** doar 10% da área total do terreno, considerando os artigos 32 e 33 da Lei 29/2000. A área deve atender aos parâmetros urbanísticos do zoneamento onde está inserida e, também, apresentar condições efetivas para implantação de equipamentos urbano-comunitários. Parte da área a ser doada poderá ser destinada ao alargamento da estrada da Roseira, conforme diretriz viária definida na Lei Complementar 104/2015. As áreas a serem doadas devem ser aprovadas pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT);
- b) **Doação de área II:** doação correspondente a área de sete lotes em loteamentos já aprovados situados em Zona de Restrição a Ocupação, de acordo com o artigo 35 da Lei 29/2000 e alterações. Neste caso, o GAT não vê óbice que o empreendedor opte por pagar o valor equivalente a sete lotes de 360m² na Zona de Restrição a Ocupação, conforme previsto no artigo 36 da Lei 29/2000;
- c) **Licenças Ambientais:** apresentar 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 03/2020;
- d) **Autorização para supressão vegetal:** apresentar a licença ambiental para supressão de vegetal nativa, emitida pelo órgão ambiental competente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/5

PARECER TÉCNICO 078/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: LAF CONSULTORIA - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL ROSEIRA 7700 FACTORY (EIV)

PROCESSO: 202104092714621519

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1362900010000

- e) **Parecer CGM:** apresentar anuência do Conselho Gestor de Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba para o empreendimento proposto;
- f) **PRAD:** Apresentar Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) ao longo da extensão do afluente do Rio Itaqui, jusante à área de implantação do empreendimento, em toda a sua extensão. O PRAD deverá ser elaborado por profissional habilitado, apresentado plano de manejo florestal, com espécies nativas e aptas para o plantio, todas as espécies deverão estar em bom estado fitossanitário. O PRAD deverá ser apresentado e aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA);
- g) **Reserva Legal:** Averbar na Matrícula 94.132 a reserva legal apresentada no Estudo de Impacto de Vizinhança. Tal Reserva Legal deverá ser citada no PRAD;
- h) **Ligação à rede coletora de esgoto:** o empreendedor deverá providenciar às suas custas a ampliação da rede e execução de estação elevatória, de forma a viabilizar a ligação do empreendimento à rede coletora de esgoto da Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR;
- i) **Fluxograma de trânsito:** apresentar ao Departamento de Trânsito da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT), fluxograma de circulação interna de veículos, e fluxograma de acesso ao empreendimento via BR-277;
- j) **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar todos os acessos de veículos e pedestres junto à SEMUTT, prevendo espaço de acumulação e, inclusive, localização de vagas para visitantes conexas aos acessos de veículos considerando a capacidade máxima do empreendimento em período de operação.

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

1. **Pavimentação definitiva em CBUQ – Estrada da Roseira:** execução de pavimentação definitiva em CBUQ da Estrada da Roseira em toda a testada do empreendimento e no trecho entre o empreendimento e a entrada da Rua Manoel Pires, com largura da pista de 9 metros, numa extensão aproximada de 1.250,00m, contemplando drenagem, urbanização/paisagismo com calçadas dos dois lados da via e sinalização viária horizontal e vertical. A execução desta contrapartida será acompanhada conjuntamente



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

4/5

PARECER TÉCNICO 078/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: LAF CONSULTORIA - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL ROSEIRA 7700 FACTORY (EIV)

PROCESSO: 202104092714621519

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1362900010000

pelas Secretarias Municipais de Viação e Obras Públicas (SMVOP) e Urbanismo, e Transportes e Trânsito (SEMUTT).

2. **Requalificação de pavimento:** reforço do pavimento (de acordo com a demanda) e sinalização completa na Marginal da BR-277 (Rua Vanderlei Moreno), na Rua Bela Vista em toda a sua extensão e em treco da Estrada da Roseira que conecta a Rua Bela Vista à entrada da Rua Manoel Pires Cordeiro, numa extensão aproximada de 2.100,00m. O empreendedor deverá apresentar à SMVOP estudo com as condições da via e intervenções necessárias na pavimentação, para análise e aprovação prévia. A execução desta contrapartida será acompanhada conjuntamente pela SMVOP e pelo Departamento de Trânsito da SEMUTT.

Croqui esquemático das contrapartidas solicitadas



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 do condomínio ou das edificações, que deverão atender a toda legislação Municipal, Estadual e Federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

5/5

PARECER TÉCNICO 078/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: LAF CONSULTORIA - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL ROSEIRA 7700 FACTORY (EIV)

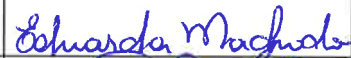
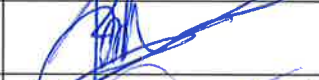
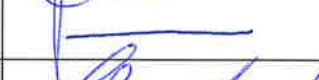
PROCESSO: 202104092714621519

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1362900010000

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

ANA FLÁVIA LEITE SCUSSEL SCANDIAN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
DIÓGENES MENON	Secretaria Municipal de Meio Ambiente	
EDUARDA LAUCK MACHADO	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas	
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	
LUIZ HENRIQUE CALHAU DA COSTA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito	
RENATA CRISTINA COLAÇO	Secretaria Municipal de Saúde	
THIAGO HENRIQUE ZEN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
VANIA PADILHA	Secretaria Municipal de Educação	

