



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/3

PARECER TÉCNICO 103/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA – CONDOMÍNIO RUA ANTONIO ZARAMELA

PROCESSO: 202106243118152761

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000

São José dos Pinhais, 07 de dezembro de 2021.

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), protocolado sob nº 202106243118152761, apresentado por MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA., referente à implantação de condomínio edilício vertical com 714 unidades habitacionais, no lote de Inscrição Imobiliária nº 08.244.0019.0000, o Grupo de Assessoramento Técnico reuniu-se para reavaliar 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. a manifestação do requerente no sentido de reduzir o porte do empreendimento de 840 para 714 unidades;
- ii. que, conforme cálculos proporcionais a partir dos dados apresentados no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de aproximadamente 1.108,00m² de equipamento público educacional;
- iii. que, conforme cálculos proporcionais a partir dos dados apresentados no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de aproximadamente 93,00m² de uma unidade básica de saúde da região;
- iv. que a testada do imóvel para a Rua Antônio Zaramella é muito curta, próxima ao cruzamento com a avenida Rui Barbosa e com topografia desfavorável para comportar o acesso de veículos a um empreendimento deste porte;
- v. que o acesso ao empreendimento se dará pela Avenida Rui Barbosa, é fundamental a instalação de um dispositivo que resulte em uma redução de velocidade no tráfego da via no acesso ao empreendimento,

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

- a. **Número de unidades e atualização do EIV:** o requerente deverá apresentar no prazo de 30 dias o EIV atualizado para vinculação na página do CMPDU, considerando o número de 714 unidades habitacionais e a implantação apresentada no mês de dezembro de 2021 (cópia em anexo).
- b. **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, tanto para o empreendimento imobiliário, quanto para a supressão de vegetação do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/3

PARECER TÉCNICO 103/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA – CONDOMÍNIO RUA ANTONIO ZARAMELA

PROCESSO: 202106243118152761

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000

- c. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar todos os acessos de veículos e pedestres, bem como as áreas de estacionamentos de visitantes, junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Transportes e Trânsito, sendo que o acesso de veículos será realizado pela Avenida Rui Barbosa, a uma distância mínima de 80 metros do cruzamento com a Rua Antônio Zaramela.
- d. **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à SMVOP.

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

1. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento do projeto de rotatória no cruzamento da Avenida Rui Barbosa com a Rua Antonio Zaramella em imóvel de sua propriedade, tanto o lote de inscrição imobiliária nº 08.244.0019.0000 quanto o de nº 08.253.0008.0000. 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.
2. **Rotatória:** projeto e execução de readequação do raio interno e externo da rotatória na Avenida Rui Barbosa com a Rua Antônio Zaramella, aumentando a capacidade do dispositivo, incluindo sinalização horizontal e vertical. A execução desta contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Trânsito da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito.
3. **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 Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito.
4. **Abrigos de ônibus:** Doação e implantação de oito abrigos de ônibus no raio de influência do empreendimento, conforme orientações e aprovação do Departamento de Transporte da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito.
5. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área, de sua propriedade, correspondente ao atingimento do prolongamento da Rua Doutor Moacir Tomelin à Avenida Rui Barbosa, com caixa de 16,00 metros, e uma área total de aproximadamente 1.500,00m². Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo.
6. **Construção de escola:** construção de um Centro de Educação Infantil (CMEI) com 8 salas de aula e áreas de apoio, como secretaria, direção, sala dos professores, cozinha, refeitório, despensa, depósito, banheiros e área de circulação, conforme anteprojeto a ser fornecido pela Secretaria de Urbanismo, em terreno de propriedade do Município. O projeto arquitetônico será elaborado pelo empreendedor, bem como os demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/3

PARECER TÉCNICO 103/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA – CONDOMÍNIO RUA ANTONIO ZARAMELA

PROCESSO: 202106243118152761

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000

projetos e serviços complementares, os quais serão analisados e aprovados pelo Departamento de Projetos da Secretaria de Urbanismo. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Educação.

- 7. Saúde:** doação de equipamentos para a Secretaria Municipal de Saúde em valor compatível ao impacto do empreendimento, ou seja, o valor mínimo dos equipamentos deverá ser equivalente a 93,00m² multiplicado pelo CUB-SL8 (sem desoneração) divulgado pelo SINDUSCON-PR no mês da assinatura do Termo de Compromisso. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Saúde.

A doação de área relacionada no item 1 das contrapartidas estará vinculada à emissão do alvará de construção do empreendimento. O prazo final para execução das demais contrapartidas será de 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 deverá atender a toda legislação 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	
DIÓGENES MENON	Secretaria Municipal de Meio Ambiente	
GERSON TOMAZ MIRANDA	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas	
JOSÉ MAURICIO PRÉCOMA MIRANDA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito	
LUIZ HENRIQUE CALHAU DA COSTA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito	
THIAGO HENRIQUE ZEN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
VANIA PADILHA	Secretaria Municipal de Educação	

