

**PARECER TÉCNICO 004/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOB. ITDA (EIV)

**Protocolo:** 202411142919 786141

**Inscrição Imobiliária:** 06.060.0047.0000

Data: 04/02/2025

Página 1 de 5

Trata-se de protocolo sob nº **202411142919786141**, apresentado por **AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento residencial Porto Rico, caracterizado como CEV com previsão de 8 blocos em alvenaria com 6 pavimentos cada, totalizando 432 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 26.828,44m<sup>2</sup>, a ser implantado em terreno com área de 15.609,51m<sup>2</sup> no lote de Inscrição Imobiliária nº **06.060.0047.0000**. O Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se nesta data 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. que o imóvel em questão já foi alvo de análise pelo GAT e pelo CMPDU, com pareceres emitidos em 2015, 2016 e 2019, para o uso de Comércio e Serviço Setorial;
- II. que o requerente assinou Termo de Compromisso em 17/12/2015, 1º Aditivo em 14/07/2016 e Termo de Compromisso nº 13/2019 em 04/11/2019, sendo este último com vigência de dois anos, estando, portanto, vencido;
- III. que as contrapartidas definidas, mantidas e incluídas nos termos de compromisso anteriores foram parcialmente executadas;
- IV. que a alteração do uso previsto mantém como um dos principais impactos a ser gerado pelo empreendimento a sobrecarga no sistema viário local, reforçando a necessidade de medidas mitigadoras para garantir a segurança e o conforto de todos os usuários do sistema viário;
- V. que a principal via de acesso ao empreendimento conforme implantação apresentada no EIV, será a Rua Porto Rico;
- VI. que o empreendimento está localizado junto ao Rio Ressaca, onde o Município implantou um parque linear urbano na década passada. A intervenção municipal no Rio Ressaca, adjacente ao imóvel em questão, incluiu a construção de galerias celulares fechadas, com faixa de manutenção em ambos os lados do canal e a previsão de implantação de parque sobre esta área;
- VII. que, conforme apresentado no EIV, o empreendimento tem potencial de gerar uma demanda de 515,45m<sup>2</sup> de sala de aula em equipamento público educacional, sendo 204,05 m<sup>2</sup> no Ensino Infantil e 311,40 m<sup>2</sup> no Ensino Fundamental;
- VIII. que, conforme parecer da Secretaria Municipal de Saúde, o empreendimento tem potencial de gerar uma demanda de 56,00m<sup>2</sup> de equipamento público de saúde (UBS).

**PARECER TÉCNICO 004/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOB. ITDA (EIV)

**Protocolo:** 202411142919 786141

**Inscrição Imobiliária:** 06.060.0047.0000

Data: 04/02/2025

Página 2 de 5

o GAT reforça a necessidade das seguintes **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, junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT) – Departamento de Trânsito.
- b. **Vagas de estacionamento para visitantes:** O empreendimento deverá prever no mínimo 6 (seis) vagas de estacionamento para visitantes, com acesso público irrestrito, localizadas internamente ao lote, preferencialmente próximas à área de acesso principal do empreendimento.
- c. **Licenciamento Ambiental:** apresentar licença ambiental para o empreendimento.
- d. **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem e contenção de cheias para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA, ficando também a Conclusão de Obra condicionado ao Termo de Aceite da Drenagem, emitido pela mesma secretaria ao final da execução de tal obra. Salientamos ainda a necessidade da execução de galerias de águas pluviais adequada às condições do empreendimento.
- e. **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverá ser considerado no projeto arquitetônico as calçadas de todas as testadas do imóvel (ruas Acre, Porto Rico e Paranavaí) conforme previsto no Código de Obras Municipal (COE), contemplando acessibilidade e arborização. A execução de tais calçadas deverá ser atestada pela Divisão de Fiscalização Municipal para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO). O projeto das calçadas em frente a Rua Porto Rico juntamente com a contrapartida da via será analisado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) da SEMUTT.
- f. **Permeabilidade visual e acesso:** o fechamento das divisas do lote do condomínio, tanto para a Rua Porto Rico quanto para o Parque Linear do Rio Ressaca deverá promover a integração e garantir a permeabilidade visual, sendo tal proposta analisada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. O empreendimento deverá, ainda, incluir acesso ao empreendimento através do parque, para moradores sem uso de automóveis, reforçando a integração urbana e melhoria do espaço público

**PARECER TÉCNICO 004/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOB. ITDA (EIV)

**Protocolo:** 202411142919 786141

**Inscrição Imobiliária:** 06.060.0047.0000

Data: 04/02/2025

Página 3 de 5

O GAT recomenda **como contrapartidas** para mitigação/compensação dos impactos do empreendimento:

- 1. Doação de área de preservação permanente:** por se tratar de área contígua ao Parque Linear do Rio Ressaca, e considerando que incide dentro do terreno área de preservação permanente, deverá ser realizada a doação ao município dos 900,00m<sup>2</sup> de APP hoje pertencente ao imóvel em estudo, para integrar o parque, garantindo a continuidade física e visual deste. Com o objetivo de garantir os parâmetros urbanístico sem o prejuízo das atuais condições projetuais, tal doação deverá ser realizada mediante a transferência do potencial construtivo relativo a esta área, ao imóvel do empreendimento.
- 2. Abrigos de ônibus:** doação e implantação de três abrigos de ônibus, em padrão definido pelo Departamento Municipal de Transporte da SEMUTT, dotados de assento para usuários e lixeira, incluindo calçamento para o abrigo do ponto de ônibus onde não houver, dentro do raio de influência direta e/ou indireta do empreendimento. Caso necessário, os abrigos antigos deverão ser removidos pelo empreendedor e entregues para o Departamento Municipal de Transportes.
- 3. Semáforo:** Aquisição, doação e instalação de conjunto semafórico completo com botoeiras inteligentes para travessia de pedestres, no cruzamento da Rua Acre com a Rua Almirante Alexandrino, conforme orientações do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN), que será responsável pelo acompanhamento e aprovação da contrapartida.
- 4. Infraestrutura viária:** elaboração de levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, projeto executivo e pavimentação definitiva da Rua Porto Rico, em toda sua extensão com aproximadamente de 200,00 metros, considerar a implantação de cul-de-sac. A via deverá contemplar pavimentação em CBUQ, drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, calçadas dos dois lados com acessibilidade conforme NBR 9050/2020 e 16.537/2024 (compatibilizar com o projeto na testada do imóvel conforme exigido no COE). Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelas Secretarias de Urbanismo, Transportes e Trânsito; Viação e Obras Públicas e Meio Ambiente.
  - Os projetos de pavimentação devem conter os memoriais de cálculo de drenagem e de pavimentação, execução de ensaios de controle tecnológico e contemplar estudos 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

**PARECER TÉCNICO 004/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOB. ITDA (EIV)

**Protocolo:** 202411142919 786141

**Inscrição Imobiliária:** 06.060.0047.0000

Data: 04/02/2025

Página 4 de 5

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;
5. **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 56,00 m<sup>2</sup> multiplicado pelo CUB-SL8 (padrão normal e sem desoneração) divulgado pelo SINDUSCON-PR no mês da aquisição dos equipamentos. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Saúde.
6. **Educação:** ampliação do CMEI Papa João Paulo II em quatro salas de aula, incluindo dois banheiros (masculino e feminino), lavanderia e depósito, com área construída de aproximadamente 225,00m<sup>2</sup>, além da ampliação de pátio coberto com aproximadamente 390,00m<sup>2</sup>, conforme projeto a ser desenvolvido pela SEMUTT.
7. **Equipamentos públicos de esporte e lazer:** instalação e/ou requalificação dos equipamentos de esporte e lazer do Parque Linear do Rio Ressaca nas proximidades do empreendimento, conforme ante-projeto desenvolvido pelo Departamento de Projetos da SEMUTT, em específico:
- Academia da Terceira Idade (ATI) e Parquinho localizados em frente ao lote do empreendimento: mobiliário urbano (lixeiras e bancos), iluminação, melhorias e/ou complementação dos equipamentos já instalados, calçadas de acesso;
  - Canchas de Areia, localizada nas proximidades do empreendimento: drenagem, fechamentos com alambrado e tela, traves de futebol e redes de vôlei, iluminação, mobiliário urbano (lixeiras e bancos), calçadas de acesso;



**PARECER TÉCNICO 004/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOB. ITDA (EIV)

**Protocolo:** 202411142919 786141

**Inscrição Imobiliária:** 06.060.0047.0000

Data: 04/02/2025

Página 5 de 5

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

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 à toda legislação municipal, estadual e federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.

Cabe ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) anuir e deliberar as condicionantes e contrapartidas propostas pelo GAT, cujo parecer é meramente opinativo, podendo o CMPDU ratificá-las, modificá-las ou rejeitá-las.

**O empreendedor deverá manifestar concordância com este parecer em até 60 (sessenta) dias após o deferimento do CMPDU, apresentando ofício endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.**

Alexis Breckenfekd Reck	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Helton Carlos Cotovsky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES - SEMUTT)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Thiago Henrique Zen	Coordenador GAT - Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
<b>Participaram da reunião:</b>		
Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA GERAL/ SEMUTT)	