

CONPLAN - COOPHAB

PROCESSO: Nº. 17378/2007-39 (SEMURB)
08/06/2007

ASSUNTO: Solicitando licenciamento urbanístico e ambiental em caráter definitivo, para um empreendimento comercial (Flat - hotel residência)

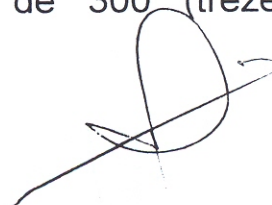
INTERESSADO: COOPHAB/RN

RELATOR: Conselheiro ALDO MEDEIROS JÚNIOR

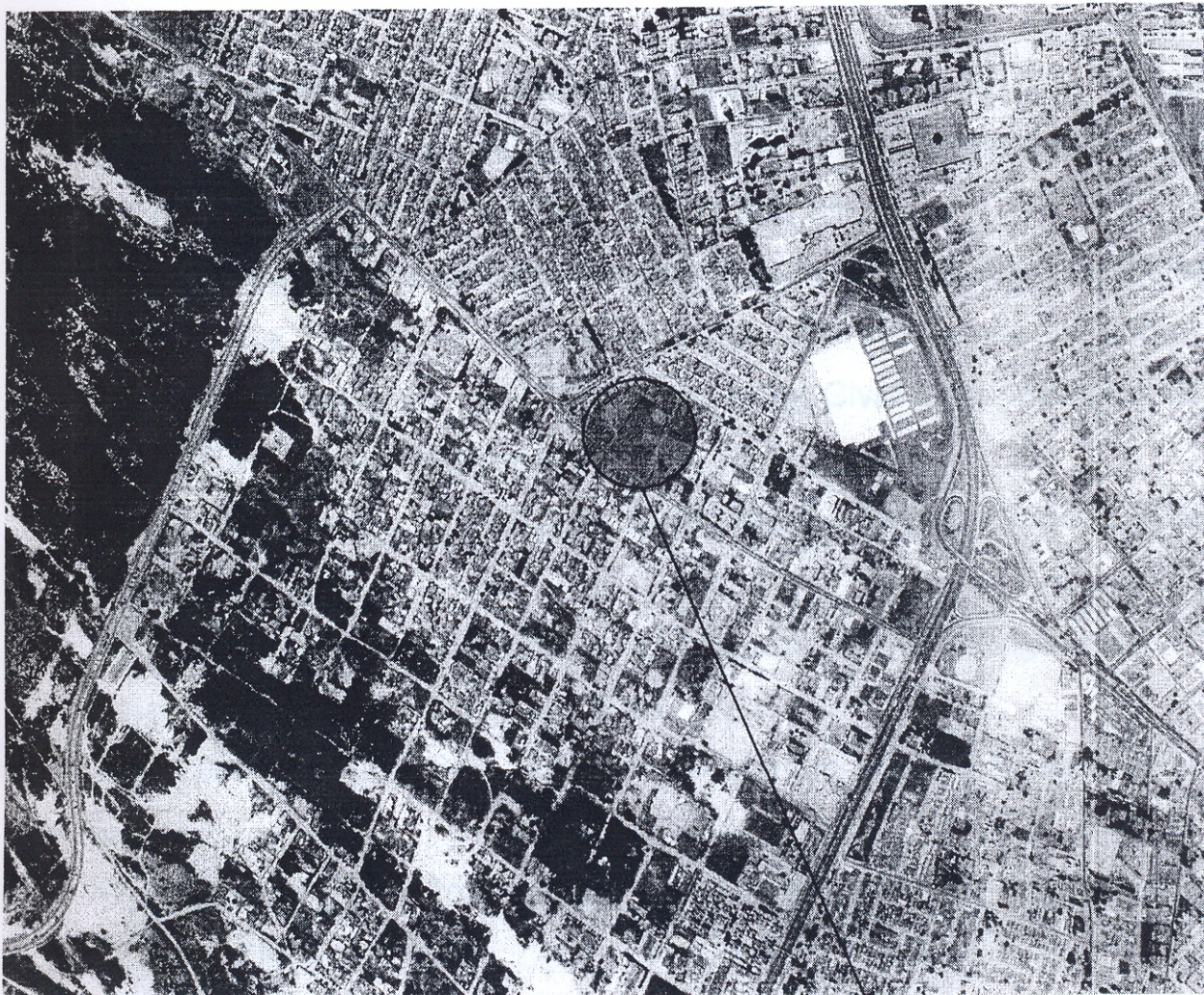
1. INTRODUÇÃO

A Empresa COOPHAB/RN, inscrita no CNPJ, sob o número 70.162.904/0001-07, dando início a formalização de processo, protocolou requerimento junto a SEMURB (Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo), solicitando licenciamento urbanístico e ambiental em caráter definitivo, para um empreendimento de uso comercial (Flat - hotel residência) com um total de 296 (duzentas e noventa e seis) uh's, a serem edificadas na Rua Luis Antonio Bezerra, s/n, esquina com a Avenida da Integração, vizinho ao condomínio residencial Vila Morena.

O processo foi encaminhado ao CONPLAM, através de despacho da titular da SEMURB em 23/01/2008 (fls.256 dos autos), atendendo solicitação da Chefe do Depto. de Análise e Controle de Obras, acatando parecer técnico sugerindo a devida remessa a este Conselho "por se tratar de um empreendimento de impacto e que reunirá mais de 300 (trezentos) habitantes".



1.1 LOCALIZAÇÃO



TERRENO

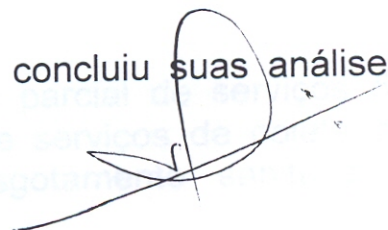
O terreno para o empreendimento conta com uma superfície de 11.050,18 m², apresenta-se livre de construções, sem vegetação significativa ou de porte, em área bastante urbanizada, imediações de grandes centros comerciais – Natal Shopping Center e Carrefour, bem como de empreendimentos residenciais, como os Residenciais Vila Morena, Bairro Latino, Quatro Estações e o Conjunto Candelária.

2. DOCUMENTAÇÃO DO PROCESSO

2.1 - O Empreendedor, no decorrer do processo, apresentou os seguintes documentos:

1. Requerimentos Padrão – Alvará e Licença Ambiental, fls. 02 e 03
2. Diagnóstico Ambiental, de acordo com termo emitido pelo DCA- Depto de Controle Ambiental da SEMURB, fls. 05 a 25;
3. Documentos de propriedade, certidão negativa de débitos municipais e contrato de compra e venda com cláusula constando o nome da Empresa construtora – CERTA Construções Civis Ltda., fls. 64 e 64 V; 74 e 70 a 73, respectivamente.
4. ART Projeto Arquitetônico (Arquitetas Isnara Gurgel e Ionara Albano) fls. 67 e 68,
5. ART Esgotamento Sanitário e Drenagem Pluvial (Engenheiro Civil Jonas Israel Catão Rodrigues) fl. 43,
6. ART Execução das obras (Engenheiro Marcus Antonio Aguiar Filho) fls. 66,
7. ART Levantamento topográfico (Engenheiro Marcus Antonio Aguiar Filho), fl. 27.
8. Relatório RITUR, fls. 257-265,
9. Parecer e aprovação do RITUR, fls. 65;
10. Projeto Complementar de Acessibilidade, fls. 76-114 e 197-242;
11. Projeto Arquitetônico – Meio digital e em papel – fls. 52-63; 118-151;
12. Projeto de esgotamento sanitário e drenagem pluvial – fls. 30 a 49;
13. Levantamento topográfico – fl. 28;
14. Gerenciamento de resíduos sólidos, cronograma, publicação JH, guia de recolhimento da Lic. Ambiental, fls. 160-168, 26, 156 e 231;
15. Consulta Prévia a SEMURB, com a devida aprovação, datada de 27/07/2005.

2.2. A Prefeitura, através da SEMURB e STTU, concluiu suas análises através dos seguintes documentos:



- a) Parecer Técnico do DET (Departamento de Engenharia de Tráfego) da STTU, analisando e acatando o respectivo RITUR encaminhado pelo Empreendedor. Processo STTU nº 10732/07 com despacho em 07/05/2007, fls. 65 e 66;
- b) Pareceres Ambientais do Departamento de Controle e Impacto Ambiental – DCA – SAA, da SEMURB, fls. 154-155; Parecer Nº 198/2007 de 27/07/2007, fls.157-159 ;
- c) Despacho SAA e DCA; fls.159 V, 169;
- d) Ficha de análise SAC; fls.192;
- e) Parecer Técnico do SAC - Setor de Análise e Controle de Obras da SEMURB de 14 de agosto de 2007; fls.244-245;
- f) Parecer Técnico DCA-SAA, analisando e aprovando solução de tratamento de esgotos proposta para o empreendimento, de 26/09/2007;

3. ANÁLISE DO PROCESSO

3.1. O empreendimento se propõe a uso comercial – FLAT, com 296 unidades. Será edificado em 04 (quatro) torres, sendo 02 torres com 18 pavimentos (torres 01 e 02) e as outras duas com 19 pavimentos-tipo (torres 03 e 04). Totalizando uma área construída de 23.367,27 m².

3.2. Como proposta de utilização dos pavimentos temos:

- ✓ Subsolos nos blocos 01 e 04 - Destinados a garagens, reservatórios e geradores.
- ✓ Térreo geral: Garagem, Guarita, Central de GLP, Local para lixo, Quadra poliesportiva, piscina e churrasqueira.
- ✓ Térreo: recepção, salão de festas, administração, secretaria, fitness, vestiários, refeitórios, lavanderias;
- ✓ Pavimento Tipo Torres 01 e 02: 1º ao 18º andar, sendo 04 apartamentos por andar (de 45,81 m² área útil);
- ✓ Pavimento Tipo torres 03 e 04: 1º ao 19º andar, sendo 04 apartamentos por andar (de 45,81 m² área útil);
- ✓ Cobertura: Área de resgate, casa de máquinas e reservatórios superiores.

3.3. Na área do empreendimento há oferta parcial de serviços de saneamento básico (abastecimento d'água e serviços de coleta do lixo doméstico e público), faltando o esgotamento sanitário e

drenagem de águas pluviais. Existem também outros serviços da infra-estrutura urbana, tais como malha viária definida e pavimentada, eletrificação e telefonia.

- 3.4. A Zona onde se localiza o empreendimento é do tipo Não Adensável, com parâmetros de densidade de 225 hab./há; índice de aproveitamento máximo: 1,8; de taxa de ocupação máxima: 80,00 % e, área mínima de permeabilização de 20%.

O projeto apresenta os seguintes índices:

Taxa de ocupação: 9,94% do terreno;

Índice de aproveitamento: 1.8

Área permeável: 20%

- 3.5. O Projeto Arquitetônico e o RITUR (Relatório de Impacto sobre o Tráfego Urbano) do empreendimento apontam para a aceitação do número e dimensões de vagas de estacionamento – 315 – quando a Lei determina 151, sendo 04 vagas destinadas a portadores de necessidades especiais, bem como a adequabilidade de seus acessos e circulação interna.

- 3.6. A principal via de acesso ao empreendimento é a Rua Luis Antonio Bezerra Lopes, onde ficarão localizadas as entradas dos prédios;

- 3.7. O empreendimento foi submetido a um Diagnóstico (Relatório de Avaliação Ambiental), com descrição da área de influência e dos possíveis impactos ambientais.

- 3.8. O sistema de esgotamento sanitário terá como solução para o destino final aos efluentes gerados no empreendimento, ETE's compactas dimensionadas em projeto apresentado, anexo aos autos e devidamente aprovado pela SEMURB.

- 3.9. O empreendedor apresentou o projeto arquitetônico aprovado pelo Serviço Técnico de Engenharia (SERTEN) do Corpo de Bombeiros, através do processo nº 361/2007, de 11/05/2007.

- 3.10. O empreendedor apresentou projeto completo e detalhado de Acessibilidade - PCA (Projeto Complementar de Acessibilidade), atendendo aos requisitos de "ir e vir" das pessoas portadoras de necessidades especiais, tais como rampas, elevador, vagas de garagem, banheiros adaptados, etc., permitindo a livre locomoção dos cidadãos portadores de necessidades especiais aos espaços comuns e aos apartamentos. Foram destinadas 04 (quatro) unidades habitacionais para serem adaptadas para pessoas portadoras de necessidades especiais.

4. CONSIDERAÇÕES

- 4.1. O Parecer Técnico da SEMURB atesta que o projeto atendeu aos parâmetros legais de recuo e aos índices urbanísticos de ocupação máxima, aproveitamento máximo permitido no local e permeabilidade, adequando-se às legislações Urbanísticas e Ambientais vigentes, conforme pareceres técnicos citados na análise acima;
- 4.2. O RITUR (Relatório de impacto de trânsito urbano) também foi desenvolvido e, segundo Parecer Técnico constante no processo da STTU nº. 10.732/07, o número de vagas de estacionamento e os acessos e circulação interna estão adequados e compatíveis com o Código de Obras.
- 4.3. Pelos Pareceres Técnico Ambientais, da SEMURB, levando-se em consideração o Diagnóstico Ambiental apresentado, visitas ao local e as demais instruções inseridas no processo, foi recomendada a concessão da Licença de Instalação requerida.
- 4.4. O PCA - Projeto Complementar de Acessibilidade atendeu segundo Parecer da SEMURB, às exigências do Código de Obras do Município.
- 4.5. O Projeto foi aprovado e carimbado pelo Corpo de Bombeiros.

5. PARECER

Levando-se em conta a análise da documentação apresentada, como do atendimento às exigências legais, somos pela aprovação do referido pleito devendo o mesmo ser encaminhado a SEMURB, para as devidas providências e que conste no licenciamento a obrigatoriedade do empreendedor divulgar claramente em toda publicidade, e no contrato de compra e venda do empreendimento, que o sistema de esgotamento sanitário acontecerá no próprio empreendimento com todos os custos de operação sob a responsabilidade do condomínio, até que a CAERN implante a rede pública de esgotamento sanitário no local.

É o que nos parece,

Natal, 26 de fevereiro de 2008.


Aldo Medeiros Júnior
Conselheiro Relator.