

CONSELHO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE – CONPLAM.

PARECER PROCESSO: 0000022677/2008-76.

RELATOR: FABRÍCIO DE PAULA LEITÃO.

INFORMAÇÕES PRELIMINARES.

O processo 0000022677/2008 – 76 trata-se da solicitação do alvará de construção de um empreendimento de uso multifamiliar composto de 480 unidades habitacionais, divididas em 15 torres de apartamentos de 04 pavimentos cada, com 08 apartamentos por andar, localizado no bairro do Planalto. Este terreno está inserido em Zona de Proteção 04 (ZPA – 04), na Subzona 03. A SZ3 de acordo com as prescrições urbanísticas constante no Plano Diretor de Natal se enquadra como sendo de Zona de Adensamento Básico.

DADOS DO EMPREENDIMENTO.

Identificação:

- Condomínio Residencial Multifamiliar.
- Endereço: Rua João Hélio Alves Rocha s/n, Planalto, Natal/RN.
- Área do Lote: 28.000,00 m².
- Área Construída Total: 33.092,95 m².
- Área Permeável: 10.076,00 m² (35,98%).
- Autor do Projeto: Flavio Cândido – Arquiteto e Urbanista / CREA 210154341-9

Empreendedor:

- Nome ou Razão Social: Terra e Terra Imóveis LTDA.
- Nº dos Registros Legais (CNPJ): 878015664-91.

PRINCIPAIS DOCUMENTAÇÕES ANEXADAS AO PROCESSO.

- 01-** Requerimento (folha 02).
- 02-** Projeto de Arquitetura digitalizado (folha 03).
- 03-** Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel (folhas 4, a 9).
- 04-** Procuração (folha 09).
- 05-** Aditivo – Terra Terra Imóveis LTDA-ME (folhas 10 a 16).
- 06-** Contrato Social. (folhas 17 a 23).
- 07-** ART dos diversos projetos (folhas 24 a 30).
- 08-** Certidão Negativa de Débitos Municipais (folhas 34 e 35).
- 09-** Projeto Complementar de Acessibilidade (folhas 36 a 58).
- 10-** Relatório de Avaliação Ambiental (RAA) – Equipe Técnica: Jane Roberta de Assis Barbosa, Geógrafa e Mestre em Geografia CREA 210033089-6 e Joyce Elanne Mateus Celestino, Tecnóloga em Meio Ambiente CREA 3178 – AP (folhas 89 a 152).
- 11-** Serviços Geotécnicos - Responsável Técnico: Rogério de Pinho Pessoa, GEPÊ – Engenharia LTDA. (folhas 153 a 157).
- 12-** Levantamento Planialtimétrico – Responsável Técnico: Glauber Richard S. de Carvalho CREA/RN 3098 (folhas 158 a 162).
- 13-** Projeto de Drenagem de Águas Pluviais – Responsável Técnico: Engenheiro Rivaldo José Fernandes dos Santos CREA 2105947662 (folhas 163 a167).
- 14-** Projeto de Esgotamento Sanitário. Responsável Técnico: Arquiteto e Urbanista Jailson Martins de Macedo CREA 210059883-0 (folhas 168 a172).
- 15-** Ofício do arquiteto Flávio Cezar Araújo Cândido a diretoria geral da CAERN. (folhas 173 a 174).
- 16-** Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos da Construção Civil. Responsável Técnico: Jane Roberta de Assis Barbosa, Geógrafa e Mestre em Geografia – CREA 210033089-6 (folhas 175 a 182).
- 17-** Análise do RITUR - Parecer Técnico do DET-STTU (folhas 183 a184).
- 18-** RITUR – Relatório de Impacto Sobre Tráfego Urbano. Responsável Técnico: Arquiteta Marília Moraes CREA/RN 210391196-0 (folhas 185 a204)

- 19- Anexo 01 – Dispõe sobre a disposição da baia de acesso do empreendimento (folha 205).
- 20- Projeto Paisagístico. Responsável Técnico: Arquiteta Paula Geórgia Viana Fernandes CREA (folhas 206 a 236). **Término do 01 volume do processo.**
- 21- Pranchas com os Projetos de Arquitetura. Responsável Técnico: Flávio César Araújo Cândido – CREA 210154341-9 (folhas 237 a 257).
- 22- Contrato de Serviços de Transporte de Detritos da Construção (folhas 265 a 274).
- 23- Parecer Técnico do Setor de Análise Ambiental (SAA) SEMURB. Análise do Projeto de Arborização (folha 275)
- 24- Termo de Referência nº 29 (folha 276 a 280).
- 25- Projeto de Arborização. Responsável Técnico: Engenheiro Florestal Thiago Barbosa da Costa Lima CREA 1806568306 e Arquiteta Paula Geórgia Viana Fernandes CREA 2100827286 (folhas 284 a 311)
- 26- Sistema de Tratamento de Esgoto Doméstico tipo ECOFIBER MASTER- Estação Hiper –Compacta de Esgotos (folhas 313 a330).
- 27- Projeto de Esgotamento Sanitário – ETE. Responsável Técnico: Arquiteto Jailson Martins de Macêdo CREA 210059883-0 (folhas 331 a 334).
- 28- Projeto de Esgotamento Sanitário e Águas Pluviais (folhas 335 a 341).
- 29- Parecer Técnico – Licença Ambiental - Departamento de Impacto e Controle Ambiental (DCA) e Setor de Análise Ambiental (SAA) – SEMURB (folhas 342 a 350).
- 30- Escritura Pública de Compra e Venda-Registro da Escritura (folhas 359 a379).
- 31- Parecer Técnico da SEMURB – Setor de Análise e Controle de Obras – SAC (folhas 383 a 385).
- 32- Projeto de Arborização. Responsável Técnico: Engenheiro Florestal Thiago Barbosa da Costa Lima CREA 1806568306 e Arquiteta Geórgia Viana Fernandes CREA 2100827286 (folhas 390 a 405).

Prescrições Urbanísticas:

BAIRRO – PLANALTO.

ZONA – NÃO ADENSÁVEL.

ÁREA DO TERRENO = 28.000,00 M².

ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL = 33.637,83 M².

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: P.D. N = 1,2; PROJETO = 1,2.

TAXA DE OCUPAÇÃO: P.D. N = 80,00%; PROJETO = 31,40%.

RECUOS:

FRONTAL: RUA ENG. JOÃO HÉLIO ALVES ROCHA.

P.D. N = 3,56 M; PROJETO = 10,78 M.

FRONTAL: RUA RAINHA DO MAR.

P.D. N = 3,56 M; PROJETO 29,50 M.

FRONTAL: RUA SÃO GREGÓRIO.

P.D. N = 3,56M; PROJETO = 3,59M.

LATERAL:

P.D. N = 2,06 M; PROJETO = 29,50 M.

ESTACIONAMENTO: 528 VAGAS.

Parecer:

- Introdução.

O processo 00000.0.22677/2008-76 cadastrado em 03/07/2008 na Prefeitura Municipal do Natal, após os tramites legais, é enviado ao CONPLAM em 17/02/2008 para o conselheiro Fabrício de Paula Leitão relatar.

Entretanto é necessário tecer alguns comentários gerais com intuito de facilitar a leitura e melhor compreensão dos processos que chegam a esse conselho. Mais uma vez são constatados alguns vícios processuais que se repetem, na maioria dos processos, e que dificultam o bom andamento dos trabalhos. É um assunto que merece um enfoque mais concentrado e uma solução rápida e eficiente por parte dos órgãos municipais envolvidos. No caso do processo em análise citaremos apenas alguns vícios processuais mais evidentes:

- Os processos que chegam ao CONPLAM são volumosos e antigos e não há um documento elaborado pela SEMURB contendo pelo menos o histórico e o sumario do processo para facilitar os trabalhos dos conselheiros.
- Não basta enumerar as folhas do processo é necessário que haja uma seqüência lógica dos documentos anexados ao processo (ex. ART/projetos).
- Recebimento por parte do órgão municipal de documentos incompletos e posteriormente anexados de forma aleatória (ex Escritura/registro folha359 a379).
- Varias notificações emitidas pela SEMURB sem controle dos prazos estipulados no ofício. (ex. notificação expedida em 28/01/2009 - folha389 e documento anexado datado de 10/09/2008 e outro de junho de 2008 – folha 404 e 405).
- Parecer anterior ao documento a ser analisado (ex. RITTUR).
- Folhas rasuradas. (folhas 311 a 335).
- Apresentação de projetos específicos com duplicidade de solução (parecer, folha 345 – esgotamento sanitário).
- Outros.

Conclusão:

O processo 00000.02677/2008-76 consta de todos os documentos solicitados para o licenciamento da obra, cujo interessado, é Terra e Terra Imóveis LTDA. O processo tramitou nas diversas instancias da SEMURB e após notificações modificações e complementações o processo recebeu aprovação do órgão competente.

Após análise do processo, o nosso parecer é o seguinte:

- Que as medidas mitigadoras solicitadas pela STTU sejam executadas pelo empreendedor antes do habite-se da obra (ver parecer, folha184).
- Anexar ao processo a ART do Projeto de Arborização e ART de Esgotamento Sanitário e Águas Pluviais.
- Quanto ao projeto arquitetônico os apartamentos que possuem a circulação, o banheiro e a cozinha iluminados e ventilados através do poço deverão esta de acordo com capitulo IV do artigo 156 da lei complementar nº055 de 27/01/2004 - Código de Obras. Como a correção não acarreta em grandes modificações e sim em pequenas alterações na planta de cobertura e no corte concluímos pelo deferimento do processo, ficando a SEMURB de comunicar ao CONPLAM o cumprimento dessa decisão.



Fabrício de Paula Leitão.

Conselheiro representante da UFRN

Natal RJ.
09/03/09