

CONPLAN

PROCESSO: Nº. 14477/2007-69 (SEMURB)
17/05/2007

ASSUNTO: Requer licenciamento urbanístico e ambiental em caráter definitivo, para um empreendimento comercial (Flat - hotel residência) – FLAT VERANO ALAGAMAR.

INTERESSADO: CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

RELATOR: ALDO MEDEIROS JÚNIOR - Conselheiro Suplente
Governo do Estado.

1. INTRODUÇÃO

A Empresa CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ, sob o número 70.142.278/000189, 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 200 (duzentas) uh's, distribuídos em 41 (quarenta e um) pavimentos denominado FLAT VERANO ALAGAMAR, a ser edificado na Rua da Lagosta, 200, Bairro de Ponta Negra.

O processo foi encaminhado ao CONPLAM, através de despacho da titular da SEMURB em 19/10/2007 (fls.270 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".



2. DOCUMENTAÇÃO DO PROCESSO

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

1. Requerimentos Padrão – Alvará e Licença Ambiental, fls. 02 e 03
2. Diagnóstico Ambiental, de acordo com Termo de Referência emitido pelo DCA- Depto de Controle Ambiental da SEMURB, sem nome legível, nº de matrícula 424536, fls. 90 a 159 e 161 167 ;
3. Documentos de propriedade, certidão negativa de débitos municipais e contrato social da empresa CAPUCHE, contrato de permuta entre a CAPUCHE e o proprietário do imóvel fls. 05 a 09; 12 a 17 e 80 a 89 respectivamente;
4. Cronograma Físico-Financeiro, fl.42;
5. ART Projeto Arquitetônico e PCA (Arquiteto Carlos Ribeiro Dantas) fls. 19 e 04;
6. ART Esgotamento Sanitário e Drenagem Pluvial (Engenheiro Civil Sergio Luís Cardoso Dantas) fl. 41,
7. ART Execução das obras (Engenheiro Civil Leonardo Assis Furtado da Silva) fls. 18;
8. ART Levantamento topográfico (Engenheiro Francisco das Chagas dos Santos), fl. 23;
9. ART's Relatório de Avaliação Ambiental (Geólogo Jose Gilson Vilaça e Tecnóloga em Tecnologia Ambiental Priscila Augusto de Medeiros), fls. 10 e 20;
10. Relatório RITUR, fls. 45 a 78,
11. Parecer e aprovação do RITUR, fls. 43 e 44;
12. Projeto Complementar de Acessibilidade, fls.183 a 210;
13. Projeto Arquitetônico – Meio digital e em papel – fl 21 e 211-246;
14. Projeto de esgotamento sanitário e drenagem pluvial – fls. 24 a 40;
15. Levantamento topográfico – fl. 22;

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 8142/07 com despacho em 14/05/2007, fls. 43 e 44;
- b) Parecer Ambiental do SAA, da SEMURB, Nº 195/2007 de 25/07/2007, fls.252-262, 275-277(complemento);
- c) Despacho SAA e DCA; fls.263,263 V;
- d) Ficha de análise SAC; fls.265-265 V;
- e) Parecer Técnico do SAC - Setor de Análise e Controle de Obras da SEMURB de 11 de setembro de 2007, fls.267-269;

3. ANÁLISE DO PROCESSO

3.1. O empreendimento se propõe a uso comercial – FLAT, com 200 unidades habitacionais – UH's. Será edificado em 01 (uma) torre, com 41 pavimentos, sendo 36 Tipo, um pavimento térreo, um mezanino, dois pavimentos de garagem e um de pilotis, mais resgate, casa de máquinas e reservatórios. Totalizando uma área construída de 19.269,78 m². Cada pavimento será assim composto:

- a) *TÉRREO* – Acessos, 06 vagas, Rampa de acesso, Lobby, Recepção, Administração, Banheiros, Lavanderia, Reservatórios inferiores, Escada e Elevadores(03 sociais e 01 de serviço);
- b) *MEZANINO* – Guarita, lavabo, escada e elevadores;
- c) *GARAGEM 01* – 96 Vagas, Rampas, escada e elevadores;
- d) *GARAGEM 02* – 91 Vagas, Rampas, escada e elevadores;
- e) *PILOTIS* – 26 Vagas, Espaço Gourmet, Jogos, Piscina, Festas, Fitness, Terraço, Banheiros, escada e elevadores;
- f) *1º PAVIMENTO* – 06 Aptos/UH's, sendo 02 tipo 01 com 44,63 m² área útil e 04 Tipo 02 com 45,00 m² de área útil, escada elevadores. 01 dos apartamentos tem banheiro adaptado a PNE;

- g) 2º ao 10º PAVIMENTOS – 09 pavtos. com 06 UH's cada, sendo 02 do Tipo 01 (44,63 m² área útil) e 04 do Tipo 02 (45,00 m² de área útil), escada e elevadores, totalizando 54 UH's. 01 dos apartamentos tem banheiro adaptado a PNE;
- h) 11º ao 20º PAVIMENTOS - 10 pavtos. com 06 UH's cada, sendo 02 do Tipo 01 (44,63 m² área útil) e 04 do Tipo 02 (45,00 m² de área útil), escada e elevadores, totalizando 60 UH's;
- i) 21º PAVIMENTO – 05 Aptos/UH's, sendo 02 tipo 01 com 44,63 m² área útil e 03 Tipo 02 com 45,00 m² de área útil, escada e elevadores;
- j) 22º ao 36º PAVIMENTOS - 15 pavtos. com 05 UH's cada, sendo 02 do Tipo 01 (44,63 m² área útil) e 03 do Tipo 02 (45,00 m² de área útil), escada e elevadores, totalizando 75 UH's;
- l) Casa de Máquinas, Resgate, escada.

Existem no empreendimento dois tipos distintos de Apartamentos, um com área útil de 44,63 m² - Tipo 01 - constituído por ambiente para estar/jantar, varanda, duas suítes e cozinha; e um outro tipo com 45,00 m² - Tipo 02 -, composto de ambiente para estar/jantar varanda, duas suítes, cozinha e serviço. Atendendo, a noosso ver, aos índices razoáveis de iluminação e ventilação naturais;

- 3.2. Na área do empreendimento há oferta parcial de serviços de saneamento básico (abastecimento d'água, esgotamento sanitário e serviços de coleta do lixo doméstico e público), faltando drenagem de águas pluviais. Existem também outros serviços da infra-estrutura urbana, tais como malha viária definida e pavimentada, eletrificação e telefonia, transporte coletivo de massa.
- 3.3. A Zona onde se localiza o empreendimento é do tipo de adensamento básico, limite com zona adensável de Ponta Negra., com índice de aproveitamento máximo de 3,50; taxa de ocupação máxima de 80,00% e área mínima de permeabilização de 20%.

O projeto apresenta os seguintes índices:

Taxa de ocupação: 18,51% no térreo;
Índice de aproveitamento: 2.76
Área permeável: 20,33%.

- 6
- 3.4. 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 – 219 – quando a Lei determina 105, sendo 12 vagas destinadas a portadores de necessidades especiais, 13 para idosos, bem como a adequabilidade de seus acessos e circulação interna. Conta ainda com baia interna para embarque e desembarque de ônibus de turismo.
 - 3.5. As principais vias de acesso ao empreendimento são a Rua da Lagosta e a Rua Dr. Manoel Augusto Bezerra de Araújo, acessos para quem chega ou sai do empreendimento pela Rota do Sol ou pela Avenida Engenheiro Roberto Freire.
 - 3.6. O empreendimento foi submetido a um RAA (Relatório de Avaliação Ambiental), com descrição da área de influência e dos possíveis impactos ambientais.
 - 3.7. O sistema de esgotamento sanitário terá como solução para o destino final aos efluentes gerados no empreendimento o lançamento na rede pública coletora;
 - 3.8. O empreendedor apresentou o projeto arquitetônico aprovado pelo Serviço Técnico de Engenharia (SERTEN) do Corpo de Bombeiros, através do processo nº: 255/2007, de 11/04/2007.
 - 3.9. 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. Existe 01 apartamento com banheiro adaptado a portadores de necessidades especiais, por piso, do 1º ao 10º pavimentos, totalizando 10 uh's adaptadas;

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;
- 

- 7
- 4.2. O RITUR (Relatório de impacto de trânsito urbano) também foi desenvolvido e, segundo Parecer Técnico constante no processo da STTU nº. 8142/2007, o número de vagas de estacionamento e os acessos e circulação interna estão adequados e compatíveis com o Código de Obras. É importante salientar a recomendação sugerida em lauda do RITUR, fls.72, marcando a necessidade de reavaliações permanentes do relatório e, caso as soluções apresentadas em projeto se tornem ineficientes, não atendendo ao bom funcionamento das vias vizinhas, o órgão gerenciador – STTU exija novas soluções que achar tecnicamente adequada, ficando o empreendedor totalmente responsável pela sua execução;
 - 4.3. Pelos Pareceres Técnicos 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 autenticado 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.

É o que nos parece,

Natal, 26 de agosto de 2008.


Aldo Medeiros Júnior
Conselheiro Relator