

PROCESSO : Nº. 00000.025821/2007-45 (SEMURB)

Cadastrado em 15/08/2007

ASSUNTO : Solicita Licenciamento para Construção de Flat na Av. Alexandrino de Alencar, no Bairro do Tirol, em Natal.

INTERESSADO : J.D.G. Investimentos Imobiliários Ltda.

RELATOR : Conselheiro WILSON LUIZ CARDOSO

1. INTRODUÇÃO

O processo em questão, de nº **00000.025821/2007-45 (SEMURB)**, consiste na autorização para construção de empreendimento de uso não residencial (**Flat**), composto de 01 bloco com 32 pavimentos, sendo 29 pavimentos tipo, com 290 (duzentas e noventa) unidades habitacionais (10 por andar) e mais um subsolo, pavimento térreo e mezanino. O empreendimento se situa à Av. Alexandrino de Alencar, a 50 metros da Av. Hermes da Fonseca, no bairro do Tirol.



Localização do Empreendimento

O terreno utilizado possui relevo acidentado, com cotas decrescentes no sentido Hermes da Fonseca - Prudente de Moraes e tem área de 3.278 m². A área total de construção será de 23.787,96 m².



Sendo o empreendimento enquadrado como de impacto, por apresentar capacidade de reunir mais de 300 pessoas simultaneamente, conforme artigo 36 da Lei Complementar nº 07/94 (Plano Diretor de Natal), o processo em questão foi enviado ao CONPLAM, como determina o artigo 38 da mesma Lei.

2. DOCUMENTAÇÃO DO PROCESSO

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

- a) Requerimento para autorização do Licenciamento, de 15/08/2007;
- b) Registro do imóvel emitido pelo 3º Ofício de Notas para a Igreja Batista Bereiana;
- c) Escritura Pública de compra e venda entre o Seminário e Instituto Bereiano e firma Aleo Cosmopolitan Investimentos Imobiliários Ltda. emitida pelo Cartório Único de Maxaranguape, comarca de Extremoz-RN;
- d) Autorização da Aleo Cosmopolitan Investimentos Imobiliários Ltda para a J.D.G. Investimentos Imobiliários Ltda. licenciar e construir o empreendimento em terreno de propriedade da primeira;

- e) Certidões Negativas de Débitos Municipais dos proprietários dos terrenos;
- f) Cópias do Projeto Arquitetônico e do novo Projeto Complementar de Acessibilidade (PCA);
- g) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil;
- h) Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) do empreendimento;
- i) A.R.T. CREA/RN nº E00097729 da Arquiteta Lílian Roriz Carvalho Pantoja relativa ao Projeto Arquitetônico, RIV, RITUR e acessibilidade do empreendimento;
- j) A.R.T. CREA/RN nº E00097728 do Arquiteto e Urbanista Teófilo Otoni Monteiro de Faria relativa ao Projeto Arquitetônico, RIV, RITUR e acessibilidade do empreendimento;
- k) A.R.T. CREA/RN nº E00097773 do Arquiteto Teófilo Otoni Monteiro de Faria, responsável técnico pela execução da obra;
- l) Relatório de Impacto de Trânsito Urbano (RITUR);
- m) Cópia do Projeto do Sistema de Drenagem de Águas Pluviais e Esgoto Sanitário;
- n) A.R.T. CREA/RN nº E000999179 da Engenheira Civil Josefa Janainy Mota da Silva relativa aos projetos de instalações de combate a incêndio, gás, hidrosanitárias, elétricas em baixa tensão, tubulação para Telefonia T para antena coletiva de TV;
- o) A.R.T. CREA/RN nº E000999178 da Engenheira Civil Luane Medeiros R. Carapeto relativa aos projetos de instalações de combate a incêndio, gás, hidrosanitárias, elétricas em baixa tensão, tubulação para Telefonia e para antena coletiva de TV;
- p) A.R.T. CREA/RN nº E00108936 do Engenheiro Mecânico Leodécio Elias Rodrigues relativa aos projetos de exaustão mecânica nos banheiros e no subsolo, instalações de combate a incêndio, gás, hidrosanitárias, elétricas em baixa tensão, tubulação para Telefonia e para antena coletiva de TV;
- q) Publicação no “Jornal de Hoje” e Diário Oficial do Município, edições de 05 de setembro de 2008, do pedido de requerimento à Semurb para emissão da licença ambiental do empreendimento;
- r) Documento de Arrecadação Municipal – DAM de pagamento de taxa de licenciamento.

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 o RITUR encaminhado pelo Empreendedor;
- b) Parecer Ambiental do Setor de Análise e Impacto Ambiental – SAA da SEMURB;
- c) Parecer Técnico do SAC - Setor de Análise e Controle de Obras da SEMURB de 12 de fevereiro de 2008.

3. ANÁLISE DO PROCESSO

3.1.O empreendimento, de uso não residencial (Flat) contempla edificação com 32 pavimentos, sendo 29 pavimentos tipo, com 290 (duzentas e noventa) unidades habitacionais e mais um subsolo, pavimento térreo e mezanino, assim ocupados:

- ✓ Subsolo: Destinado a estacionamento;
- ✓ Térreo: Destinado a estacionamento , guarita, recepção, estar, almoxarifado, guarda-volumes, vestiários para funcionários e área de lazer com piscina;
- ✓ Mezanino: Destinado a estacionamento;
- ✓ Pavimento Tipo: 1º ao 29º andar, sendo 10 apartamentos por andar (unidades de 44,89 m² de área útil);

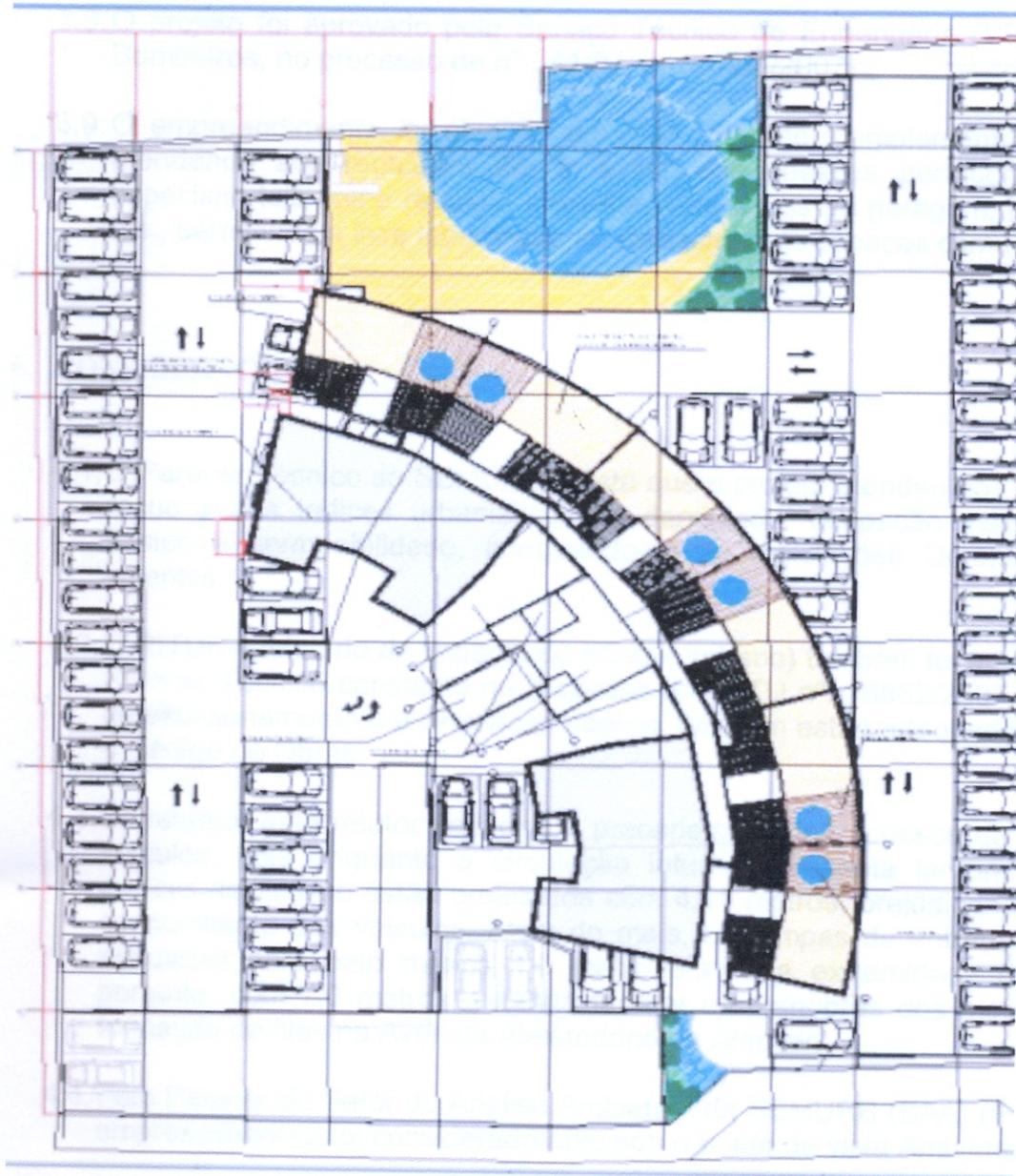


PARTE SUPERIOR DA FACHADA



GUARITA E ENTRADA/SAÍDA DE VEÍCULOS

- 3.2. No local há oferta de serviços de saneamento básico (abastecimento d'água, esgotamento sanitário, sistema de drenagem pluvial e serviços de coleta do lixo doméstico e público) além de outros serviços da infra-estrutura urbana, tais como malha viária definida e pavimentada, eletrificação e telefonia.
- 3.3. A Zona onde se localiza o empreendimento é do tipo *adensável* e as prescrições urbanísticas de *Índice de aproveitamento*, *Taxa de ocupação*, *Taxa de Permeabilização* e *Recuos* encontram-se de acordo com a legislação, de acordo com a SEMURB:
- 3.4. O Projeto Arquitetônico e o RITUR (Relatório de impacto de trânsito urbano) do empreendimento apontam para a aceitação do número e dimensões de vagas de estacionamento (290 > 147 vagas exigidas, sendo 06 vagas destinadas aos portadores de necessidades especiais), bem como a adequabilidade de seus acessos e circulação interna.



PLANTA: IMPLANTAÇÃO

- 3.5. A Via de Acesso ao empreendimento é a Av. Alexandrino de Alencar, com três faixas de rolamento por sentido e amplo canteiro central, classificada como *Via Coletora*.
- 3.6. O empreendimento foi submetido a um RIV (Relatório de Impacto de Vizinhança), com descrição da área de influência e dos possíveis impactos ambientais.
- 3.7. O sistema de esgotamento sanitário deverá ser interligado à rede pública coletora. A drenagem das águas pluviais será realizada através de poços absorventes localizados no subsolo, em número de cinco.

- 3.8. O projeto foi aprovado pelo Serviço Técnico de Engenharia (SERTEN) do Corpo de Bombeiros, no processo de nº 541/07, em 10/08/2007.
- 3.9. O empreendimento foi alvo de um PCA (Projeto Complementar de Acessibilidade), atendendo aos requisitos de "ir e vir" das pessoas portadoras de necessidades especiais, tais como rampas, elevador, seis vagas de garagem, banheiros adaptados, etc., permitindo a livre locomoção do deficiente aos espaços comuns.

4. CONSIDERAÇÕES

- 4.1. O Parecer Técnico da SEMURB atesta que o projeto atendeu aos parâmetros legais de recuo e aos índices urbanísticos de densidade, ocupação máxima, aproveitamento básico e permeabilidade, adequando-se às legislações Urbanísticas e Ambientais vigentes.
- 4.2. O RITUR (Relatório de impacto de trânsito urbano) também foi apresentado e, segundo Parecer Técnico constante no processo da STTU nº. 18862/2007, o número de vagas de estacionamento e a circulação interna, também estão adequados e compatíveis com o Código de Obras.
- 4.3. Entretanto, este relator verificou a precariedade dos acessos de entrada e saída de veículos, pois enquanto a circulação interna apresenta largura de 5,0 metros, os portões de acesso estão projetados com 4,11 metros, prejudicando a entrada e saída concomitante dos veículos. Além do mais, as rampas de entrada e saída devem ser alargadas para pelo menos 1,0 metro em cada extremidade dos portões, ficando portanto, com 7,0 metros, visando facilitar as manobras dos motoristas e evitando a formação de filas na Avenida Alexandrino de Alencar.
- 4.4. Pelo Parecer do Setor de Análise Ambiental da SEMURB (SAA) (fl. 189 do processo) o empreendimento foi considerado apto sob o ponto de vista Ambiental;
- 4.5. O Empreendedor apresentou Projeto Complementar de Acessibilidade que atendeu, segundo Parecer da SEMURB, às exigências do Código de Obras do Município.
- 4.6. O Projeto foi aprovado e carimbado pelo Corpo de Bombeiros.

5. PARECER

Tendo em vista o atendimento a todas as exigências legais e a correta disposição da documentação nos autos, sou de parecer pela aprovação do empreendimento referenciado no presente processo e que o mesmo seja posteriormente encaminhado a SEMURB para as providências cabíveis, aí incluída a exigência de correção nos acessos de entrada e saída ao empreendimento, conforme alertado no item 4.3 deste relatório.

Natal, 25 de fevereiro de 2008.

Wilson Luiz Cardoso
Conselheiro

Anexos:

RITUR, PARECER TÉCNICO DO DET da STTU e TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA LICENCIAMENTO E CONSTRUÇÃO, entregues posteriormente pelo empreendedor.