

CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

PROCESSO: Nº. 1041/2008-91 (SEMURB)
11/01/2008

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

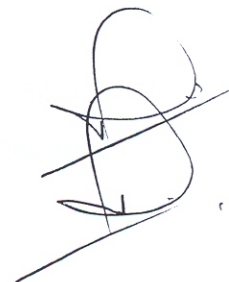
INTERESSADO: QUATRO INCORPORAÇÕES LTDA.

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

1. INTRODUÇÃO

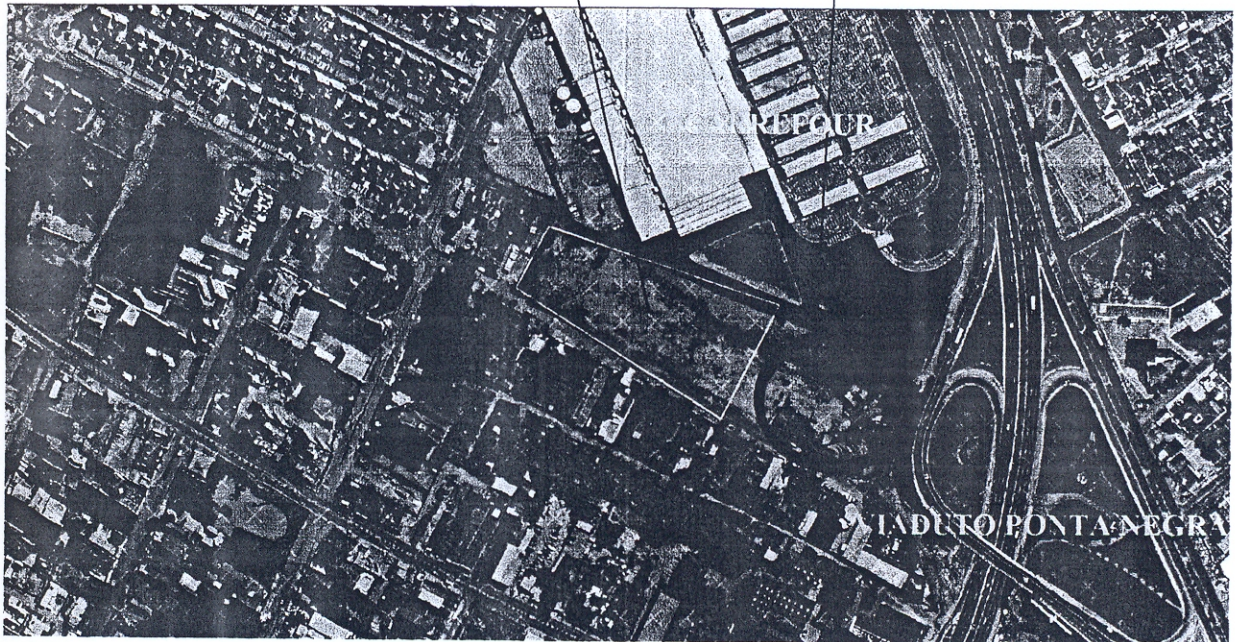
A Empresa QUATRO INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ, sob o número 02.080.338/0001-26, dando início a formalização de processo, protocolou requerimento junto a SEMURB (Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo), solicitando licenciamento urbanístico e ambiental em caráter definitivo para um empreendimento de uso comercial (Flat - hotel residência) com um total de 278 (duzentas e setenta e oito) uh's, distribuídos em três torres interligadas, denominado FLAT PORTO ARENA, a ser edificado à Alameda das Mansões, Candelária, vizinho ao empreendimento já licenciado, em fase de execução, Residencial Metrópolis, de propriedade da mesma empresa, com Alvará emitido pela SEMURB, de número 385/2005, imediações do trevo do Viaduto de Ponta Negra.

O processo foi encaminhado ao CONPLAM, através de despacho da titular da SEMURB em 21/10/2008 (fls.430 dos autos), no entanto, devido a necessidade de anexarem ao mesmo algumas informações foi devolvido em diligências a SEMURB e retorna a este Conselho em 15.12.2008, para relato final.



1.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno para o empreendimento conta com uma superfície de 25.413,13 m², localiza-se no Bairro Candelária, Alameda as Mansões, imediações do viaduto de Ponta Negra. Note-se que a área apresentada é a área total destinada ao **RESIDENCIAL METRÓPOLIS** e ao empreendimento em tela. A área para o uso comercial em análise - [REDACTED] - é de 7.580,57 m², conforme ilustração abaixo:



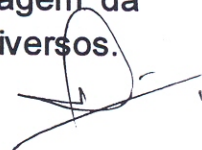
2. DOCUMENTAÇÃO DO PROCESSO

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

1. Requerimentos Padrão – Alvará e Licença Ambiental;
2. RAA – Relatório de Avaliação Ambiental, elaborado pelas Técnicas Engenheira Civil Maria Irani Costa e pela Tecnóloga Ambiental Priscila Augusto de Oliveira;
3. Documentos de propriedade, certidão negativa de débitos municipais;
4. Plano de gerenciamento de Resíduos Sólidos, também elaborado pela Eng.Civil Maria Irani Costa;

5. Cronograma Físico-Financeiro;
6. ART Projeto Arquitetônico (Arquiteto César Henrique de Oliveira Ciríaco)
7. ART PCA (Arquiteta Maria Bernadete Lula)
8. ART Esgotamento Sanitário e Drenagem Pluvial (Eng Civil Maria Irani da Costa);
9. ART Execução das obras (Engenheiro Civil Maurício Bezerra Noronha);
10. ART Levantamento topográfico (Arquiteto César Henrique de Oliveira Ciríaco);
11. ART Relatório de Avaliação Ambiental e Gerenciamento de Resíduos Sólidos (Engenheira Civil Maria Irani Costa);
12. Relatório RITUR (Arquiteta Maria Bernadete Lula);
13. Parecer e aprovação do RITUR;
14. Projeto Complementar de Acessibilidade (Arquitetas Mariana Pires Gurgel e Ludmila Magda Varella de Azevedo);
15. Projeto Arquitetônico – Meio digital e em papel (Arquiteto Felipe de Araújo Bezerra e César Henrique de Oliveira Ciríaco);
16. Projeto de esgotamento sanitário e drenagem pluvial (Engenheira Civil Maria Irani da Costa Fontes) complementado por um projeto básico para redução/remoção dos teores de nitrogênio, elaborado pela Engenheira Paula Francinetti Feitosa Cavalcanti;
17. Levantamento topográfico (Arquiteto César Henrique de Oliveira Ciríaco);
18. Projeto Paisagístico e respectiva ART – Engenheiro Agrônomo Nivaldo Nascimento Lopes

A Prefeitura, através da SEMURB, STTU e SEMOV, concluiu suas análises através de Parecer Técnico do DET (Departamento de Engenharia de Tráfego) da STTU, analisando e acatando o respectivo RITUR encaminhado pelo Empreendedor, Processo STTU nº 24.938/2007 com despacho em 24/12/2007, Pareceres ambientais, Fichas de análise e pareceres do SAC, Parecer Técnico da SEMOV quanto a drenagem da região do empreendimento e entorno e vários outros despachos diversos.



3. ANÁLISE DO PROCESSO

3.1. O empreendimento se propõe a uso comercial – FLAT, com 278 unidades habitacionais – UH's, com área menor que 45,00 m². Será edificado em 03 torres, com 28, 29 e 32 pavimentos tipo, acima do nível natural do terreno, sendo uma com 97, outra com 93 e outra com 88 uh's, totalizando uma área construída de 25.263,61 m².

3.2. Na área do empreendimento há oferta parcial de serviços de saneamento básico (abastecimento d'água, serviços de coleta do lixo doméstico e público), faltando drenagem de águas pluviais e esgotamento sanitário. Existem também outros serviços da infra-estrutura urbana, tais como malha viária definida e pavimentada, eletrificação e telefonia, transporte coletivo de massa.

Consta do processo, parecer da SEMOV, no que diz respeito a drenagem superficial das vias limdeiras ao empreendimento, onde se faz necessário a adoção de medidas preventivas a prováveis alagamentos, conforme parecer do Engenheiro daquela Secretaria, o Sr. Vital Gorgônio da Nóbrega, datado de 02 de outubro do ano em curso, com ônus ao empreendedor;

3.3. A Zona onde se localiza o empreendimento é do tipo de adensamento básico, com índice de aproveitamento máximo de 1,80; taxa de ocupação máxima de 80,00% e área mínima de permeabilização de 20%.

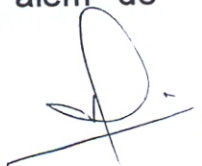
O projeto apresenta os seguintes índices:

Taxa de ocupação: 23,75 % no térreo (80% PDN)

Índice de aproveitamento: 1,7 (1,80 PDN)

Área permeável mínima: 25,35% (20% PDN);

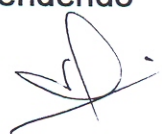
3.4. O Projeto Arquitetônico e o RITUR (Relatório de Impacto sobre o Tráfego Urbano) do empreendimento apontam para a aceitação do número e dimensões de vagas de estacionamento – 288(duzentas e oitenta e oito vagas) em maior quantidade que determina a Lei (147 vagas). Conta ainda com baia interna para embarque e desembarque de ônibus de turismo além de 21(vinte e uma vagas) para idosos e PNE.



- 3.5. As principais vias de acesso ao empreendimento são a Marginal da BR 101 e a Alameda das Mansões;
- 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, o sistema de tanques sépticos, filtros anaeróbicos de leitos fixos e fluxos ascendentes e unidade de infiltração, complementados por reatores de bateladas seqüenciais (RBS) que pretendem remover ou reduzir os teores de nitrogênio (nitritos, nitratos e nitrogênios amoniacais) do efluente gerado a níveis aceitáveis de lançamento, conforme discriminado em projeto específico, parte deste;
- 3.8. O empreendedor apresentou o projeto arquitetônico aprovado pelo Serviço Técnico de Engenharia (SERTEN) do Corpo de Bombeiros, através do processo nº, 825/2007 de 28/11/2007;
- 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.

4. CONSIDERAÇÕES

- 4.1. Os diversos Pareceres Técnicos apensados ao processo atestam 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; ✓
- 4.2. O RITUR (Relatório de impacto de trânsito urbano) também foi desenvolvido e, segundo Parecer Técnico constante no processo da STTU nº. 24.938/2007, o número de vagas de estacionamento e os acessos e circulação interna estão adequados e compatíveis com o Código de Obras. É importante salientar que sejam feitas, a exemplo de outros empreendimentos, reavaliações 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 adequadas, 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, devendo ser adotadas todas as medidas e determinações contidas na análise e em suas conclusões para o presente processo, inclusive na fase final de Habite-se, como é o caso das recomendações da SEMOV para a drenagem pluvial do entorno do empreendimento.

É o que nos parece,

Natal, 15 de dezembro de 2008.



Aldo Medeiros Júnior
Conselheiro Relator