

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

PROCESSO : Nº. 00000.031791/2007-14 (SEMURB)
Cadastrado em 11/10/2007

ASSUNTO : Solicita Alvará de Construção para empreendimento de uso Comercial na Rua Lúcia Viveiros, s/n, em Neópolis, Natal.

INTERESSADO : *Lalberto Comércio Ltda.*

RELATOR : Conselheiro WILSON LUIZ CARDOSO

1. INTRODUÇÃO

O processo em questão, de Nº **00000.031791/2007-14 (SEMURB)**, consiste na autorização para construção de empreendimento comercial (revenda de automóveis) composto de 02 pavimentos, sendo o pavimento térreo com 6.550,68 m² e primeiro pavimento com 119,10 m².

No Pavimento Térreo funcionará a guarita, estacionamento para visitantes, estacionamento para veículos em exposição, restaurante para clientes e funcionários, além de banheiros masculino e feminino e 26 (vinte e seis) lojas, sendo 20 (vinte) para revenda de automóveis e duas para instituições financeiras. No primeiro Pavimento funcionará a administração do empreendimento.

O empreendimento se situa na rua Lúcia Viveiros, s/n, em Neópolis, ocupando um terreno de 12.000,00 m² compreendendo toda uma quadra formada pelas ruas Lúcia Viveiros, Alto do Monte Belo, Maestro Tom Jobim e Pantanal, no bairro de Neópolis, em Natal. A área total a ser construída é de 6.669,78 m².

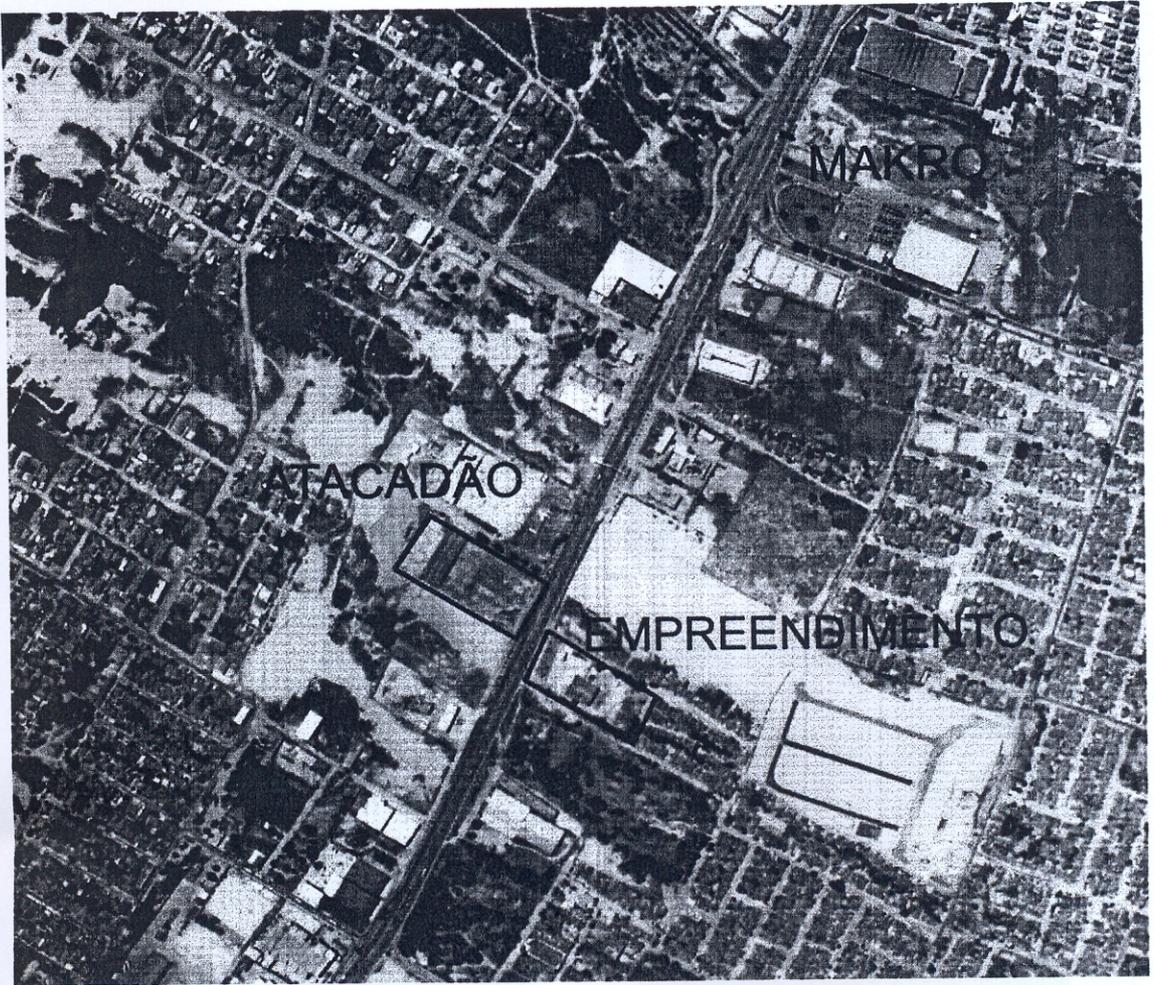
O terreno está inserido em Zona de Adensamento Básico e caracteriza-se por ter sua superfície plana, em nível acima do nível das ruas adjacentes (não apresentando, portanto, riscos de inundação) e por cobertura vegetal nativa totalmente arrasada. Uma construção existente será demolida.

O empreendimento foi enquadrado como de impacto por ocupar toda uma quadra e por este motivo foi enviado ao CONPLAM para análise.

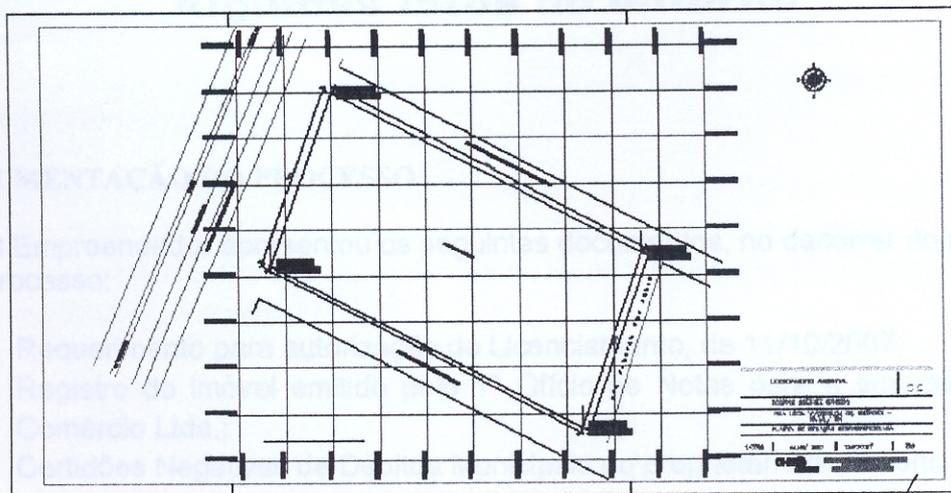


CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - Natal - RN



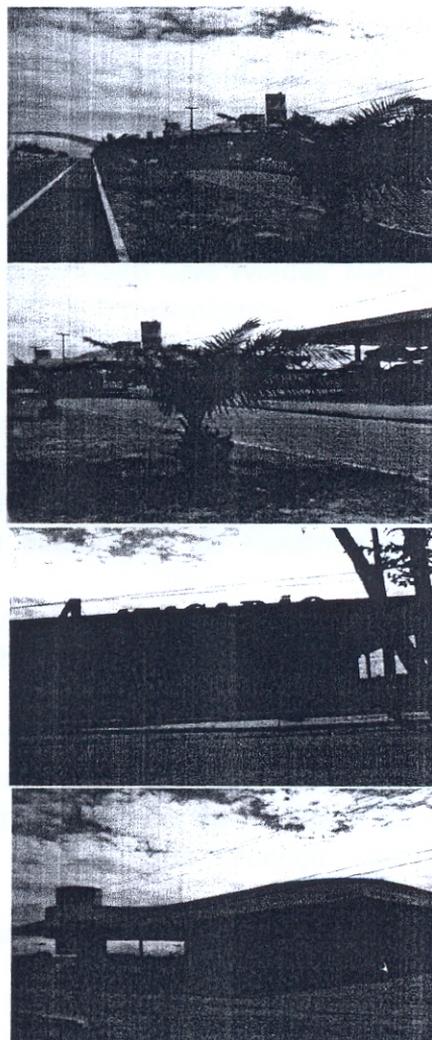
Localização do Empreendimento



[Handwritten signature]

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN



Algumas fotos do entorno

2. DOCUMENTAÇÃO DO PROCESSO

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

- a) Requerimento para autorização do Licenciamento, de 11/10/2007;
- b) Registro do imóvel emitido pelo 1º Ofício de Notas para a empresa Lalberto Comércio Ltda.;
- c) Certidões Negativas de Débitos Municipais do proprietário do terreno;

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

- d) Cópia do Projeto Arquitetônico e do Projeto Complementar de Acessibilidade (PCA);
- e) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil;
- f) Relatório de Avaliação Ambiental (RAA) do empreendimento;
- g) Relatório de Impacto de Trânsito Urbano (RITUR);
- h) Cópia do Projeto de disposição final de Águas Pluviais;
- i) Cópia do Projeto do Sistema de Esgotamento Sanitário
- j) A.R.T. CREA/RN nº E001042634 do Engenheiro Civil Waldeir Mathias da Silva relativa aos Projetos de Drenagem Pluvial e Hidrosanitário;
- k) A.R.T. CREA/RN nº E00103935 do Geólogo Josinaldo Martins da Rocha, relativa à elaboração do Relatório de Avaliação Ambiental (RAA);
- l) A.R.T. CREA/PE nº 01-0123634 da Arquiteta Fátima Maria Carvalho de Albuquerque, responsável pelo Projeto Arquitetônico;
- m) A.R.T. CREA/RN nº E00103936 do Tecnólogo em Meio Ambiente Josenberg Martins da Rocha Junior, relativa à elaboração do Relatório de Avaliação Ambiental (RAA);
- n) A.R.T. CREA/RN nº E00100749 do Arquiteto Sandoval Gonçalves de Andrade Júnior relativa à elaboração do RITUR – Relatório de Impacto sobre o Trânsito Urbano do empreendimento;
- o) A.R.T. CREA/RN nº E00100810 da Arquiteta Camila Dorneles Alves Fernandes relativa ao PCA – Projeto Complementar de Acessibilidade do empreendimento;
- p) Publicação no Diário Oficial do Município, edição de 17/10/07 do pedido de requerimento à SEMURB para emissão da licença ambiental do empreendimento;
- q) Documento de Arrecadação Municipal – DAM de pagamento de taxa de licenciamento.

2.2.A Prefeitura, através da SEMURB, apresentou Termo de Referência (em agosto/2007) para elaboração do Relatório de Avaliação Ambiental (RAA).

2.3.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, de 26 de abril de 2007, analisando o RITUR do empreendimento;
- b) Parecer Ambiental do Setor de Análise e Impacto Ambiental – SAA da SEMURB de 06 de novembro de 2007;
- c) Parecer Técnico do SAC - Setor de Análise e Controle de Obras da SEMURB



CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

3. ANÁLISE DO PROCESSO

3.1. O empreendimento, de uso Comercial, contempla dois pavimentos, sendo:

- ✓ **Pavimento Térreo** (com 6.550,68 m²) destinado a portaria, estacionamento para visitantes, estacionamento para veículos em exposição, além de banheiros masculino/feminino, restaurante e 26 (vinte e seis) lojas, sendo 20 (vinte) para revenda de automóveis e duas para instituições financeiras;
- ✓ **Primeiro Pavimento** (com 119,10 m²) destinado à administração do empreendimento.

3.2. Há no local há ampla oferta de infra-estrutura urbana, tais como: sistema de drenagem pluvial, serviços de coleta do lixo, serviço de água tratada, rede de energia elétrica, iluminação pública, transporte público, telefonia e malha viária definida. Entretanto, a concessionária de serviços de saneamento (CAERN) ainda não atende o local com o serviço de esgotamento sanitário.

3.3. A Zona onde se localiza o empreendimento é do tipo Adensamento Básico e as prescrições urbanísticas encontram-se de acordo com a legislação, de acordo com a SEMURB:

- Índice de aproveitamento = 0,55 [PDN=1,8 (básico)]
- Taxa de ocupação = 55,58 % [PDN = 80,00 %]
- Área Permeável = 3.008,25 m²
- Permeabilidade = 25,06 % [PDN = 20,00%]
- Todos os recuos acima dos mínimos estabelecidos pelo PDN
- Exigências do Código de Obras: todas atendidas, segundo a SEMURB

3.4. O RITUR (Relatório de Impacto de Trânsito Urbano) do empreendimento aponta para a aceitação do número e dimensões de vagas de estacionamento (120 vagas > 111 vagas exigidas), sendo 03 vagas destinadas aos portadores de necessidades especiais; Também foi atestada a adequabilidade de seus acessos e circulação interna.

O empreendimento é acessado por uma única Via, classificada como Via local (rua Lúcia Viveiros, marginal da BR-101); As vias de circulação que contornam o empreendimento têm 5,0 metros de largura e o sentido de direção será único, formando um anel viário circulando todo o local.



CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

- 3.5. O empreendimento foi submetido a um RAA (Relatório de Avaliação Ambiental), atendendo ao Termo de Referência definido pela SEMURB;
- 3.6. O empreendedor apresentou um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para funcionar durante a construção da obra, prevista para 20 meses, segundo cronograma apresentado pela Construtora. A retirada, transporte e destino final destes resíduos serão efetuados pela empresa especializada G. PICININ.
- 3.7. O sistema de tratamento de efluentes proposto inicialmente pelo empreendedor era composto de tanque séptico e filtro biológico (anaeróbio) com infiltração no solo através de sumidouros; a SEMURB recomendou complementação no projeto de esgotamento sanitário recomendando a introdução de filtros anaeróbios entre o decantador (tanque séptico) e o poço absorvente (sumidouro), o que foi atendido pelo empreendedor;
- 3.8. O projeto foi aprovado pelo Serviço Técnico de Engenharia (SERTEN) do Corpo de Bombeiros, em 24/09/2007, através do processo N° 658/2007
- 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, três 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, permeabilidade, bem como atendendo a todas as exigências do Código de Obras, adequando-se, portanto, às legislações Urbanísticas vigentes.
- 4.2. O RITUR (Relatório de Impacto de Trânsito Urbano) do empreendimento também foi apresentado e, segundo Parecer Técnico constante no processo da STTU, o número de vagas de estacionamento e os acessos e circulação interna estão adequados e compatíveis com o Código de Obras. O impacto no trânsito é mínimo, visto que o acesso se dá pela marginal da BR-101 e o trânsito em torno da quadra se fará em sentido único, formando um binário em torno da quadra do empreendimento, conforme definição da STTU.



CONPLAM

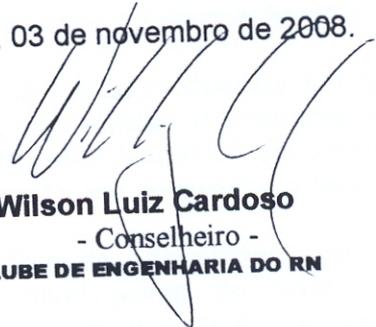
Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - Natal - RN

- 4.3. Pelo Parecer Técnico Ambiental nº 246/2007 da SEMURB, levando em consideração o RAA apresentado, a vistoria no local e as demais diligências inseridas no processo, foi recomendada a concessão da Licença Ambiental requerida, ressaltando-se a orientação, que foi atendida, de complementação no projeto de esgotamento sanitário, com o uso de filtros anaeróbicos.
- 4.4. O Empreendedor contratou Projeto Complementar de Acessibilidade que atendeu, segundo Parecer da SEMURB, às exigências do Código de Obras do Município.
- 4.5. O Projeto foi carimbado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros.
- 4.6. Apesar de ter assinado o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil, o Geólogo Josinaldo Martins da Rocha não apresentou a respectiva ART.

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 inclusa a cobrança da ART que trata o item 4.6 anterior.

Natal, 03 de novembro de 2008.


Wilson Luiz Cardoso
- Conselheiro -
CLUBE DE ENGENHARIA DO RN