

**CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE -
CONPLAM.**

Conforme despacho da Secretaria Especial do CONPLAM, datado em 19/02/2008 vieram os autos a este conselheiro para relatar e apresentar parecer sobre a matéria.

O processo 00000.035593/2007-11, cadastrado em 20/11/2007, trata-se da solicitação do alvará de construção, cujo interessado é Moura Dubeux Engenharia S.A situada em Natal na Avenida Hermes da Fonseca nº.1214. A obra a ser licenciada refere-se à construção de um residencial multifamiliar com 02 (duas) torres, cada uma composta de 01(um) pavimento semi-aterrado, térreo e 26 pavimentos tipos, sendo que uma torre possui 2 (duas) unidades por pavimento com 107,00 m² de construção por apartamento a outra três (três) unidades por pavimento com 87,00 m² de construção por apartamento, totalizando 130 unidades habitacionais. A edificação fica em um terreno de 4.807,37 m² localizada na Rua José Gonçalves s/n –Lagoa Nova- Natal /RN. (ver folha 199).

A Moura Dubeux S.A anexou ao processo os seguintes documentos:

- 1- Memorial Descritivo e Projeto Complementar de Acessibilidade.
Responsável Arquiteta Lílian Roriz Carvalho Pantoja. (fls. 06 a 65).
- 2- Escritura Pública e outros documentos complementares. (fls. 67 a 134)
- 3- Diagnóstico Ambiental – DA.
Responsável Arquiteta Lílian Roriz Carvalho Pantoja. (fls. 136 a 156)
- 4- Solicitação da Vistoria para Poda ou Abate de Árvores. (fls. 158 a 160)
- 5- Memorial Descritivo – Sistema de Drenagem de Águas Pluviais e Esgotamento Sanitário.
Responsável Engenheira Civil Luane Medeiros R. Carapeto (fls. 161 a 174).
- 6- Plantas de Instalações de Esgoto e Drenagem (fls. 176 a 179)
Responsável Engenheira Civil Luane Medeiros R. Carapeto e Engenheiro Civil Josefa Janainy Mota da Silva.
- 7- Cronograma Físico de Execução da Obra (fls. 181 a 183).
- 8-Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil e Outros Documentos Complementares.
Responsável Arquiteta Lílian Roriz Carvalho Pantoja e George Lira (fls. 184 a 195)
- 9- Autorização para Expedição de Alvará de Construção (Alcides Araújo - fls. 197)
- 10- Projeto de Arquitetura – (fls. 199 a 219)
Responsável Arquiteto Carlos Fernando Falcão Pontual.
- 11- Relatório de Impacto de Tráfego Urbano – RITUR.
Responsável Arquiteta Lílian Roriz Carvalho Pantoja;
Observação: O RITUR elaborado pela Moura Dubeux foi anexado ao processo após o recebimento do mesmo por parte do relator. Esse fato ocorreu por iniciativa da parte interessada, portanto quanto à seqüência das folhas não compete o relator enumerá-las.
- 12-Projeto de Prevenção e Combate ao Incêndio;
- 13- Publicação do Pedido de Licença no DOM e em jornal local;
- 14- Guia de Recolhimento Paga.
- 15- Projeto Paisagístico (fls. 231 a 263)
Responsável: Engenheiro Agrônomo Rondinelle Silva Oliveira.

As ARTs dos profissionais estão todas anexos ao processo.

Observação: Ver solicitação (fls. 227) da Moura Dubeux para que seja analisado o projeto paisagismo e o memorial descritivo separado do processo tendo em vista que o parecer ambiental já foi aprovado. Assim sendo não prejudicaria o trâmite desse documento na SEMURB.

ANÁLISE (PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS)

Fonte: Setor de Análise e Controle de Obras – SAC - SEMURB

O empreendimento apresenta os seguintes índices urbanísticos:

BAIRRO – LAGOA NOVA

ZONA – ADENSÁVEL

ÁREA DO TERRENO = 4.807,37 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL = 19.075,70 m²

ÁREA DE PROJEÇÃO = 3.013,40 m²

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO:

P.D.N. – 3,00

Projeto – 3,00

TAXA DE OCUPAÇÃO:

P.D.N – 80%

Projeto – 62,70%

TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO:

P.D.N – 20,00%

Projeto – 20,20%

RECUOS:

FRONTAL: RUA ROMUALDO GALVÃO

P.D.N = 10,20 m

Projeto = 71,00 m

FRONTAL: RUA DR. JOSÉ GONÇALVES

P.D.N = 10,20 m

Projeto = 10,85m

LATERAL:

P.D.N = 8,70m

Projeto = 8,70 e 8,72m

ESTACIONAMENTO:

Código de Obras – 130 vagas

Projeto – 260 vagas

Observação:

Há uma divergência quanto ao item taxa de ocupação: o documento da SEMURB (ver fls. 283) a taxa é 62,70% e na prancha 01 do projeto arquitetônico da Moura Dubeux a taxa é 46,48% (ver fls. 197). Esse fato não interfere na análise do mérito do processo porque ambos os valores estão dentro das normas estipuladas, entretanto é necessário evitar informações contraditórias que prejudicam a leitura.

A Moura Dubeux Engenharia S.A apresentou toda a documentação exigida para o empreendimento em questão e obteve a aprovação dos órgãos competentes.

Para o melhor entendimento do processo será focado com mais detalhe, os itens que merecem tecer alguns esclarecimentos:

a) Sistema de Drenagem de Águas Pluviais e Esgoto Sanitário;

A drenagem das águas pluviais será realizada através de poços absorventes localizados no subsolo e térreo com a colaboração de caixas de areia infiltrantes. A taxa de absorção teve como base estudo do solo (Ver anexo).

O esgoto sanitário será coletado pelo sistema público existente, tendo dois pontos de ligação, um para a Av. Romualdo Galvão e o outro para a Rua José Gonçalves (os pontos de entrega encontram-se indicados no projeto em anexo).

b) Relatório de Impacto de Tráfego Urbano – RITUR.

Esse relatório recebeu a aprovação por parte da STTU (fls. 196)

Entretanto, as informações que constam no parecer técnico do DET da STTU sobre análise do RITUR não há nenhum estudo nem referência sobre o possível impacto que esse empreendimento poderá acarretar para o sistema viário local e circunvizinho.

c) O projeto paisagístico.

Não foi analisado pela SEMURB, apesar de que o Parecer Ambiental engloba todos os fatores ambientais provocado pelo o empreendimento.

d) Parecer Ambiental – Setor de Análise e Impacto Ambiental – SAA - SEMURB

O parecer da analista ambiental engenheira Thais Bezerra de Farias é que do ponto de vista ambiental o empreendimento está adequado. (fls. 223 a fls. 225). Com algumas medidas mitigadoras. (fls. 225).

e) Escritura / Autorização para Expedição de Alvará de Construção.

A escritura do terreno pertence ao senhor Alcides Araújo. (fls. 278 e 279)

O documento do proprietário do terreno dando autorização a Moura Dubeux Engenharia para solicitar a obtenção do alvará de construção não tem valor jurídico da maneira como o mesmo está apresentado no processo. (fls. 197)

Após análise do processo nº00000. 035593/ 2007-11 constatado que as documentações exigidas foram apresentadas e aprovadas pelos órgãos competentes, somos de parecer favorável ao deferimento do processo ou seja pela concessão do alvará de construção.

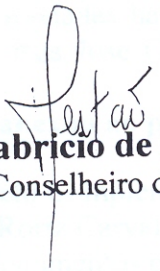
Com as seguintes ressalvas:

- Cumprir com as medidas mitigadoras que consta no relatório do Parecer Ambiental (fls. 225).
- Substituir a folha referente à Autorização para Expedição de Alvará de Construção (fls.197) por uma procuração ou reconhecer a firma do referido documento.
- Apresentar a solução para ventilar e iluminar o pavimento garagem (semi - enterrado) somente o setor que não tem aberturas para o exterior. (ver projeto arquitetônico, P02/07 fls. 200).

- A SEMURB:

- Anexar o RITUR do interessado ao processo.
- Analisar o Projeto Paisagístico.

26/02/2008


Fabricio de Paula Leitão.
Conselheiro do CONPLAM