

CONPLAM

RELATÓRIO E VOTO FUNDAMENTADO

Processo número: 7609/2007-04 – SEMURB

Interessado: PAIVA GOMES & CIA LTDA

HISTÓRICO

Trata o presente processo iniciado em 20 de março de 2007, onde a empreendedora, PAIVA GOMES & CIA LTDA (CNPJ 04.392.903/0001-16) protocolou requerimento junto a SEMURB (Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo), solicitando em caráter definitivo licenciamento para construção de um condomínio de uso misto com dois blocos, sendo um com de 36 pavimentos para o uso residencial, perfazendo um total de 84 U.Rs, e o outro para o uso de “hotel residência - flat” também com 36 pavimentos, perfazendo um total de 140 U.Hs. O empreendimento será localizado na Rua Poeta Bosco Lopes, no bairro de Ponta Negra, sendo parte integrante da Zona de Adensamento Básico, conforme o Plano Diretor de Natal, Lei 3.175/84.

O processo foi encaminhado ao CONPLAM, em atendimento ao despacho da Chefe do SAC-SEMURB, que pede a avaliação deste órgão em razão do empreendimento se enquadrar no Art. 36 da Lei Complementar nº 7, “apresentar capacidade de reunir mais de 300 pessoas simultaneamente”. Após a primeira análise, o processo foi baixado em diligência, tendo retornado após o cumprimento do que foi solicitado pelo Conselheiro relator.

CONSIDERAÇÕES

ÍNDICES URBANÍSTICOS

O empreendimento apresentado apresenta as seguintes características:

Uso: Misto - Hotel Residência (flat) -Comercial e Residencial multifamiliar

Bairro: Ponta Negra

Macrozoneamento: Zona de Adensamento Básico

Área do terreno; 11.213,11m²

Área total de construção: 23.708,49m²

Taxa de ocupação: Permitido 80% - Projeto 28,90%

Índice de aproveitamento: Permitido 1.80 – Projeto 1.80

Área Útil das U.Hs: 47,35m² (incluindo 3,00m² de varanda)

Número de U.Hs: 140 U.Hs. (Flat's)

Área Útil das U.Rs: 74,21m² (incluindo 3,00m² de varanda)

Número de U.Rs: 84 U.Rs.

Taxa de permeabilidade: Mínima 20% - Projeto 26,60%

Estacionamento: Mínimo 154 vagas – Projeto 308 vagas

Recuos: Estão de acordo com o Plano Diretor, frontal 28,10m/10,00m (exigido 9,40m/7,80), lateral 11,70m/10,20m e 58,64m (exigido 11,70m/10,20m) e fundos 43,92m (exigido 11,70m).

ANÁLISE URBANÍSTICA

O empreendimento em tela está localizado em uma área que está passando por grandes transformações urbanas, onde os vazios existentes e até construções de pequeno porte como residências estão sendo demolidas para dar lugar a empreendimentos como flat's e apartamentos. Estes empreendimentos apresentam quase sempre uma tipologia vertical ou seja edifício com grande número de pavimentos. Esta tendência, verificada também em outros bairros da cidade, deve-se principalmente a fatores socio-econômicos e de segurança, também contribui para a verticalização das construções a escassez de terrenos próximos ao centro urbano ou de áreas com infra-estrutura. Não existem estudos conclusivos que apontem a verticalização como elemento de degradação do meio ambiente ou de elevação dos níveis de temperatura nos aglomerados urbanos.

A qualidade de vida está relacionada a existência e oferta de infra-estrutura condizente com a densidade populacional e ao respeito a legislação urbanística; em particular aos recuos e a preservação de áreas verdes. Os elevados índices do deficit habitacional e a vocação para o turismo da nossa cidade contribuem para o incremento na atividade da construção civil. A cidade não pára de crescer e a responsabilidade de gerir e oferecer infra-estrutura aos cidadãos, recai principalmente sobre o município, o cumprimento deste dever coloca a prefeitura como principal agente regulador da qualidade de vida dos habitantes da nossa cidade.

Em relação ao PCA (Projeto Complementar de Acessibilidade), o projeto atende a legislação vigente, 03 unidades habitacionais serão adaptadas para portadores de necessidades especiais, todos os ambientes de uso comum são acessíveis e foram reservadas 02 no estacionamento para deficientes físicos .

ANÁLISE AMBIENTAL

O Diagnóstico Ambiental – DA, apresentado foi apreciado pelo SAA-SEMURB, tendo seu parecer favorável. O empreendimento apresenta as seguintes características quanto aos sistemas de drenagem de águas pluviais e esgotamento sanitário.

- Drenagem pluvial será feita através de tanques absorventes no interior do lote;
- Esgotamento sanitário será do tipo fossa séptica com tanque absorvente mais filtro anaeróbico de fluxo ascendente (ETE's compacta);
- Os efluentes gerados nas piscinas deverão ser tratados no filtro de areia ou similar;
- Durante o período de execução da obra serão utilizados banheiros químicos pelos funcionários ou fossa séptica mais filtro biológico e sumidouro;
- Será contratada empresa especializada e licenciada pela SEMURB ou IDEMA para a coleta e transporte e destino final dos resíduos sólidos gerados pela obra.

RITUR

Foi apresentado Parecer Técnico da STTU, onde após análise do RITUR (processo nº 025094/2006), o mesmo obteve seu deferimento. Conforme o parecer da STTU e Riitur, foram elencadas as seguintes medidas mitigadoras:

- Colocação de sinalização vertical e horizontal para estacionamento;
- Aumento da calha viária da Rua Vista Verde, passando de 6,95m para 10,00m;
- Pavimentação com pedra paralela nos trechos das Ruas Vista Verde, Poeta Bosco Lopes, Por do Sol e Sebastião Medeiros.

As opções de deslocamento para os usuários do empreendimento até o centro da cidade ou outros bairros, podem ser feitas principalmente pela Av. Eng. Roberto Freire, através da Via Costeira, Campus ou BR 101, pela Rota do sol até a Av. Ayrton Senna, Av. Maria Lacerda Montenegro, Av. Abel Cabral até a BR 101.

Muitas são as causas para os constantes engarrafamentos que passa a cidade de Natal, podemos citar algumas como: aumento na frota de veículos, concentração da população em determinadas áreas, novos pólos geradores (supermercados, colégios, estádios, shopping center's etc) e a ineficiência do transporte público. Paliar os problemas do deslocamento, tem sido a forma que o órgão gestor do trânsito tem tratado um dos pilares da qualidade de vida dos habitantes de Natal. É preciso que se apresentem medidas que apontem soluções de longo prazo e que estas medidas possam balizar junto com o Plano Diretor o crescimento ordenado da nossa Cidade. O provável incremento nesta área de pouco mais de 300 habitantes, por si só, não deverá acarretar o colapso do sistema de transporte no bairro e nem muito menos na Cidade, pois para uma análise mais aprofundada, seria necessário a realização de um estudo do deslocamento destes novos habitantes, uma tarefa de difícil realização e de inferência pouco confiável.

DOCUMENTAÇÃO

Faz parte do processo, ART's dos diversos profissionais envolvidos com os trabalhos técnicos apresentados, pareceres técnicos da SEMURB e STTU, projeto carimbado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros, projetos de drenagem, terraplenagem, esgotamento sanitário, PCA e arquitetônico.

VOTO

Diante do exposto, e considerando a documentação apensada ao processo, este relator se manifesta **favorável a aprovação do projeto.**

Natal (RN), 26 de maio de 2008


Arq. **NÉIO LÚCIO ARCHANJO**
Conselheiro-IAB-RN

CONPLAM

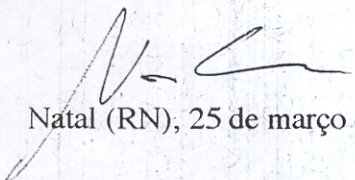
DILIGÊNCIA

Processo número: 0076091/2007-04 – SEMURB

Interessado: PAIVA GOMES E CIA LTDA

Após análise do processo em epígrafe, solicitamos que sejam tomadas as seguintes providências:

- 1 – Conforme recomendação deste Conselho, nos locais onde não exista a rede pública de esgotamento sanitário, os projetos a serem encaminhados para análise neste Colegiado deverão apresentar a solução de esgotamento sanitário através de ETE's compactas, o que não está contemplada neste processo, ou então que a SEMURB/SAA apresente justificativa técnica pela não solicitação deste tipo de solução.
- 2 – Anexar o RITUR (Relatório de Impacto Sobre o Tráfego Urbano) ao processo, nos autos consta apenas o parecer da STTU e pela dimensão e localização do empreendimento faz-se necessário uma análise mais detalhada do que foi elencado no parecer da STTU.
- 3 – Corrigir a Minuta da Licença de Instalação, pois está constando 87 unidades residenciais, quando na verdade são 84.
- 4 – Corrigir o Parecer Técnico do SAC, pois está constando 87 unidades residenciais, quando na verdade são 84.
- 5 – Esclarecimento e correção, da ventilação natural dos banheiros dos apartamentos tanto dos "flats" como do residencial. Conforme o Código de Obras (Lei Complementar 055/2204), estes ambientes devem ser ventilados através de equipamentos eletromecânicos, pois o poço para ventilação representado não atende a legislação citada.



Natal (RN), 25 de março de 2008

Arq. **NÉIO LÚCIO ARCHANJO**
Conselheiro pelo IAB-RN

CONPLAM

DILIGÊNCIA

Processo número: 0076091/2007-04 – SEMURB

Interessado: PAIVA GOMES E CIA LTDA

Após análise do processo em epígrafe, solicitamos que sejam tomadas as seguintes providências:

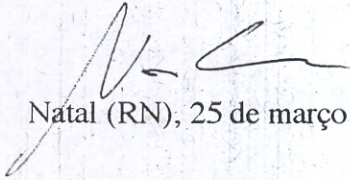
1 – Conforme recomendação deste Conselho, nos locais onde não exista a rede pública de esgotamento sanitário, os projetos a serem encaminhados para análise neste Colegiado deverão apresentar a solução de esgotamento sanitário através de ETE's compactas, o que não está contemplada neste processo, ou então que a SEMURB/SAA apresente justificativa técnica pela não solicitação deste tipo de solução.

2 – Anexar o RITUR (Relatório de Impacto Sobre o Tráfego Urbano) ao processo, nos autos consta apenas o parecer da STTU e pela dimensão e localização do empreendimento faz-se necessário uma análise mais detalhada do que foi elencado no parecer da STTU.

3 – Corrigir a Minuta da Licença de Instalação, pois está constando 87 unidades residenciais, quando na verdade são 84.

4 – Corrigir o Parecer Técnico do SAC, pois está constando 87 unidades residenciais, quando na verdade são 84.

5 – Esclarecimento e correção, da ventilação natural dos banheiros dos apartamentos tanto dos "flats" como do residencial. Conforme o Código de Obras (Lei Complementar 055/2204), estes ambientes devem ser ventilados através de equipamentos eletromecânicos, pois o poço para ventilação representado não atende a legislação citada.


Natal (RN), 25 de março de 2008

Arq. **NÉIO LÚCIO ARCHANJO**
Conselheiro pelo IAB-RN