

CONPLAM

RELATÓRIO E VOTO FUNDAMENTADO

Processo número: 014163/2009-28 – SEMURB

Interessado: NOVA PETRÓPOLIS INCORPORAÇÕES LTDA

HISTÓRICO

Trata o presente processo iniciado em 17 de abril de 2009, onde a empreendedora, NOVA PETRÓPOLIS INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ 09.156.301/0001-83) protocolou requerimento junto a SEMURB (Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo), solicitando em caráter definitivo licenciamento para construção de um condomínio de uso residencial multifamiliar a ser implantado em 03 etapas (condomínios 01, 02 e 03), sendo o condomínio 01 e o 02 com 05 torres e o condomínio 03 com 04 torres, perfazendo um total de 1.088 unidades residenciais. O empreendimento será localizado na Av. Cajazeiras, no bairro de Salinas, sendo parte integrante da Zona de Adensamento Básico, conforme o Plano Diretor de Natal, Lei Complementar 07/1994.

O processo foi encaminhado ao CONPLAM, em atendimento ao despacho do Chefe do SAC-SEMURB, pelo empreendimento se enquadrar no Art. 36 da Lei complementar 07 de 1994.

CONSIDERAÇÕES

ÍNDICES URBANÍSTICOS

O empreendimento apresentado apresenta as seguintes características:

Uso: Residencial multifamiliar

Bairro: Salinas

Macrozoneamento: Zona de Adensamento Básico

Área do terreno: 91.866,25m²

Área total de construção: 83.093,83m²

Taxa de ocupação: Permitido 80% - Projeto 4,7%

Índice de aproveitamento: Permitido 1.80 – Projeto 0.90

Área das U.Rs: 49,00m² (cond. 01 e 02) e 85,50m² (cond 03)

Número de U.Hs: 1.088 U.Rs.

Taxa de permeabilidade: Mínima 20% - Projeto 53,00%

Estacionamento: Mínimo 1.088vagas – Projeto 1.540 vagas

Recuos: Estão de acordo com o Plano Diretor, frontal 110,00m (exigido 4,79m), lateral 12,61/18,06m (exigido 7,04m) e fundos 84,00/12,52m (exigido 7,04m).

ANÁLISE URBANÍSTICA

O empreendimento em tela está localizado em um bairro onde ainda predominam as residências unifamiliares, fruto da implantação e ocupação ocorrida em décadas passadas por alguns conjuntos habitacionais e pelo baixo valor dos lotes que permitiu a construção de casas para a população de baixa renda.

Com o crescimento da Cidade nos últimos anos e com o aumento do déficit imobiliário, os terrenos em volta dos conjuntos e próximos as principais vias de acesso aos bairros da Zona Norte passaram a ser ocupados tanto por empreendimentos comerciais como por novas residências, principalmente condomínios verticais. Apesar do grande número de unidades residenciais o empreendimento está previsto para ser construído em 03 etapas e levará quase 06 anos para ser totalmente concluído. Apesar do empreendimento estar localizado a margem direita da Av. João Medeiros Filho (sentido Igapó – Redinha), o impacto visual, que foi objeto de análise pelo RAA não apresentou conseqüências negativas, visto que o empreendimento esta localizado em uma área que respeita o raio de visão da torre de celular, conforme mapa elaborado pela SEMURB. Apesar do atual Plano Diretor (Lei 0249/2007), ter incluído esta área dentro dos limites da ZPA-8, concordamos com o parecer (anexo) do Procurador-Geral do Município do Natal, Dr. Bruno Macedo Dantas, que conclui pela aplicação da Lei Complementar nº 07/1994 para a análise do empreendimento, visto que a solicitação para a análise do RITUR foi protocolada no dia 19 de abril de 2007, estando dentro do prazo legal estabelecido pelo Plano Diretor atual (LC 249/2007 de 23/06/2007), este pensamento está em dissonância a um parecer anterior sobre a aplicação da legislação sobre o empreendimento. Entendemos que a discussão para a regulamentação da ZPA-8 deverá contemplar vários aspectos urbanísticos e ambientais, porém, não podemos neste momento pressupor quais seriam as futuras prescrições urbanísticas ou ambientais para esta ZPA e neste sentido deixar de aplicar a legislação pertinente para os processos que ainda tramitam sobre a égide da Lei 07/1994.

Em relação ao PCA (Projeto Complementar de Acessibilidade), o projeto atende a legislação vigente, todos os ambientes de uso comum como: salão de festas, jogos, piscinas, quadras esportivas etc, são acessíveis. Foram reservadas 23 vagas no estacionamento para portadores de necessidades especiais.

ANÁLISE AMBIENTAL

O Relatório de Avaliação Ambiental – RAA, apresentado foi apreciado pelo SAA-SEMURB, tendo seu parecer favorável, devendo-se aplicar as compensações ambientais previstas na legislação pertinente. 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 011015/2007), o mesmo obteve seu deferimento. Conforme o parecer da STTU e RITUR, elencando as seguintes medidas mitigadoras:

- 1- Implantação de um viaduto e passeios de acesso ao empreendimento sobre a via férrea, interligando a Av. Dr. João M. Filho ao empreendimento;
- 2- Criação de uma via interna pública, de acesso ao empreendimento;
- 3- Adequação dos acessos ao empreendimento, conforme o Código de Obras;
- 4- Fechamento do retorno no sentido bairro-centro, existente em frente ao empreendimento;
- 5- Complementação da sinalização vertical e horizontal, com placas de regulamentação e indicativas;
- 4- Outras que o Órgão competente julgar necessárias.

O projeto também foi submetido para apreciação por parte da CBTU (Companhia Brasileira de Trens Urbanos) e DER (departamento de Estradas e Rodagens), tendo sido deferido pelos dois órgãos. O DER solicitou o fechamento do retorno existente na Av. Dr. João M. Filho nas proximidades do empreendimento. A CBTU, após a apresentação do projeto da passagem sobre nível (viaduto) sobre a linha férrea, não solicitou mais medidas adicionais.

As opções de deslocamento para os usuários do empreendimento até o centro da cidade ou outros bairros (ou no sentido inverso), serão feitas sempre passando pela Av. Dr. João Medeiros Filho. De acordo com os cálculos de tráfego apresentados no RITUR, esta avenida atenderá o incremento do tráfego que será gerado pelo empreendimento.

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 os órgãos competentes pela gestão do trânsito na cidade apresente medidas que apontem soluções de longo prazo e que estas medidas possam balizar junto com o Plano Diretor o crescimento ordenado da nossa Cidade.

DOCUMENTAÇÃO

Faz parte do processo, projetos e ART's dos diversos profissionais envolvidos com os trabalhos técnicos apresentados, tais como: pareceres técnicos da SEMURB, STTU, CBTU e DER, projeto carimbado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros, levantamento topográfico, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, paisagístico, arborização, PCA e arquitetônico.

VOTO

Diante do exposto, e considerando a documentação apensada ao processo, este relator se manifesta **favorável a aprovação do projeto**, devendo as medidas mitigadoras elencadas nos pareceres dos Órgãos envolvidos na aprovação do empreendimento, estarem contidas nos documentos expedidos para o licenciamento da obra, bem como indicar nas circulações dos elevadores nos pavimentos tipo do projeto arquitetônico, sistema de iluminação com acionamento por sensor de presença.

Natal (RN), 28 de julho de 2009


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