

CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE-CONPLAM

PARECER TÉCNICO

PROCESSO Nº: 00000.019018/2007-71

INTERESSADO: G5 PLANEJAMENTO E EXECUÇÕES LTDA

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Proprietário: APARECIDA ESTELA SALGADO DE AGUIAR –G5

Endereço: Rua Sachet com fundos para a Rua General cordeiro de Farias

Bairro: Ribeira

Tipo de licenciamento: **urbanístico e Ambiental**

Uso: **Residencial Multifamiliar**

Descrição:

Construção de um empreendimento de uso Residencial multifamiliar com 2 torres, denominadas TORRE DO FORTE E TORRE ATLÂNTICO E POTENGI. A Torre do Forte é composta de 35 pavimentos (subsolo, semi-subsolo, térreo, pilotis, 30 pavimentos-tipo e cobertura) totalizando 60 unidades habitacionais duas por andar e área total de construção de 9.065,88m². A torre Atlântico e Potengi é composta de 23 pavimentos (subsolo, térreo, pilotis, 18 pavimentos-tipo e cobertura) totalizando 108 unidades habitacionais sendo 06 por andar e área total de construção de 10.351,28m².

O empreendimento em questão já foi analisado e aprovado por todos os órgãos competentes antes do protocolo da SEMURB:

1.1 STTU- secretaria de transporte e trânsito urbano de Natal – respeita a legislação local, atendendo as exigências do órgão quanto ao número de vagas, aos acessos, entre outros aspectos, conforme projeto aprovado e carimbado pelo Setor competente da STTU.

1.2 CORPO DE BOMBEIROS – projeto aprovado pelo órgão estadual, SERTEN, do Corpo de bombeiros do estado do Rio Grande do Norte.

1.3 -CAERN – dispõe de condições técnicas para atender com o serviço de abastecimento de água potável e coleta de esgoto;

1.4-CREA- conselho regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

-ART- anotação de responsabilidade técnica

- ART de Arquitetura e acessibilidade: ARQ. Sami Gires Elali

-ART de Estudo Ambiental: Geólogo Gilson Vilaça.

- ART de instalações prediais : ENG^a Luciana Borges

-ART de Paisagismo: Eng^o Agrônomo Mario dias Ribeiro

-ART de execução de obra: ENG^a Maria Mônica Gurgel Campos

1.5-ANÁLISE DE PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS

O empreendimento apresenta os seguintes índices urbanísticos e está a luz da Lei 079 de 04 de Janeiro de 2007 - que dispõe sobre a operação Urbana Ribeira, Código de obras de Natal e demais normas vigentes.

ÁREA DO TERRENO: 3.489,93m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL: 19.417,16 m²

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO:

- P.D.N: 1.8 (Básico - sem outorga) / 4.0 (Máximo – com outorga)
- Projeto: 3,93

TAXA DE OCUPAÇÃO:

- P.D.N: 80% (subsolo)
- Projeto: 51% (subsolo)

- P.D.N: 80% (Térreo/1 pavimento)
- Projeto: 13% (Térreo /1º pavimento)

TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO:

- P.D.N: 20%
- Projeto: 30%

RECUO FRONTAL:

TORRE DO FORTE – G= 88,29m

- PDN: $3,00 + (88,29 - 45,00) / 10 = 7,33\text{m}$
- Projeto: 21,77m

TORRE ATLÂNTICO E POTENGI – G= 55,67m

- PDN: $3,00 + (55,67 - 45,0) / 10 = 4,07\text{m}$
- Projeto: 6,96m

RECUO LATERAL:

- TORRE DO FORTE – H= 81,56m

• Mínimo:

- PDN: $1,5 + 81,56 / 20 = 5,58$
- Projeto 9,93m / 14,88m

• Médio:

- PDN: $1,5 + 81,56 / 10 = 9,66\text{m}$
- Projeto: 11,11m / 17,15m

RECUO LATERAL:



- **TORRE ATLÂNTICO E POTENGI – H= 48,94m**

- **Mínimo:**

- PDN: $1,5 + 48,94/20 = 3,95m$

- Projeto: 8,53m

- **Médio:**

- PDN: $1,5 + 48,94 / 10 = 6,39m$

- Projeto: 9,95m / 10,12m

ESTACIONAMENTO:

- Projeto: 306 Vagas plano diretor- 228 vagas e acesso para via local(rua Sachet0

PARECER SPH- SETOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO - SEMURB

Declara que o empreendimento deve ser analisado a luz de lei 079/2007, sendo, portanto, permitido o índice de construção 4.0, desde que 50 % das unidades sejam destinadas a renda média ou baixa renda, no caso da torre Atlântico Potengi, com 06 unidades habitacionais por andar e aproximadamente 50m² de área privativa por unidade.

2.2 CONCLUSÃO URBANÍSTICA

Prescrições urbanísticas do projeto arquitetônico do empreendimento, o qual se encontra de acordo com a legislação urbanística vigente, e documentos pertinentes apresentados, dentre eles: título de propriedade, certidão negativa municipal, projeto carimbado e aprovado pela STTU, com o respectivo parecer técnico (processo Nº 027431/2006); projeto Carimbado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros(processo Nº 708/2006), Licença de Instalação Nº 287/2007 (ambiental, em presente análise) ,Projeto Complementar de Acessibilidade em Conformidade com as normas técnicas. Concluimos que o projeto atende a legislação pertinente vigente.



3- CONDICIONANTES AMBIENTAIS

3.01- Durante a execução da obra, deverão ser adotadas todas as medidas mitigadoras dos impactos ambientais detectados, com fins de não causar transtornos aos moradores as proximidades, e aos transeuntes.

3.02 - A drenagem pluvial é de inteira responsabilidade do empreendedor, podendo a SEMURB solicitar alguns ajustes ou a adoção de um outro sistema o implantado não apresente a eficiência esperada. Devemos ressaltar que inicialmente, apresentou-se projeto de drenagem pluvial admitindo-se o escoamento para a drenagem pública, mas posteriormente apresentou-se outra solução com adoção de poços absorventes, no próprio lote.

3.03- A produção de resíduos sólidos no empreendimento durante a implantação e operação, deverá atender as disposições da Lei Municipal Nº 4.748, de 30 de Abril de 1996(regulamenta a Limpeza Urbana do Município).

3.04- O armazenamento ou disposição do material de construção deve ser feito, sempre que possível, no interior da área do empreendimento, não devendo ser colocado em via pública (calçada ou nas avenidas frontais), a fim de não causar transtorno aos transeuntes ou ao tráfego de veículos.

3.05- Os materiais particulares dispostos ao ar livre das edificações, durante a execução das obras devem ser previamente umedecidos.

3.06- É proibida a queima de lixo ou qualquer outro material no interior do canteiro de obras.

3.07- O sistema de esgotamento sanitário deve ser ligado à rede pública, coletora de esgotos, quando esta, estiver presente no bairro, conforme indicam o Artigo nº 25 do Código do Meio Ambiente do Município do Natal.

3.08- Todo efluente gerado nas piscinas, deve ser tratado no filtro de areia ou similar, ficando terminantemente proibido de lançá-lo para via pública.

3.09- O empreendedor se obriga a instalar banheiro químico para os funcionários do canteiro de obras

3.10- O empreendedor se obriga a contratar uma empresa especializada em coleta, transporte e destino final dos resíduos sólidos da construção civil, e que esta empresa seja licenciada ambientalmente pela SEMURB.

3.11- Os equipamentos utilizados na obra que possam provocar ruídos acima do permitido, devem ser utilizados no horário compreendido entre 8:00 e 12:00 e 14:00 às 17:00, equipamentos como: serra circular e poli-corte, devem ser enclausurados.

3.12- O empreendimento será dotado de sistema de medição individual de consumo de água potável, através do hidrômetro.

3.13- O Destino Final de esgoto será o encaminhamento para a rede pública existente da concessionária.

DECLARAÇÃO DE VOTO

A lei de operação Ribeira, que desde o Plano Diretor de 1994 e após diversos ajustes, tenta incrementar o desenvolvimento sócio-econômico do bairro.

O Bairro da Ribeira perdeu importância com o crescimento da cidade na direção e sentido, Norte- sul, afunilada pela conformação geográfica da Capital Potiguar.

Com a Ponte de todos Nilton Navarro, interligando a praia do forte à Redinha, e os investimentos que a presente Administração municipal faz em prol da melhoria Urbanística do centro histórico, impulsionam o crescimento imobiliário. Que a muito tinha uma infra-estrutura urbana disponível e até ociosa. O advento de novas habitações é bem vinda e desejável. Resta-nos debruçarmos sobre os impactos destas obras, que pelos parecer dos técnicos responsáveis, e análises pertinentes, estão minimizados, controlados e dentro de parâmetros legais.

Por toda documentação apresentada, insertas no processo e após todos os trâmites legais, tenho a opinar pelo **deferimento** do pleito ou seja pela aprovação das licenças ambientais e alvará de construção do empreendimento.



Luciano Luiz Paiva de Barros

Conselheiro pelo IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil /RN