

CONPLAM

RELATÓRIO E VOTO FUNDAMENTADO

Processo número: 017606/2008-51 – SEMURB
Interessado: CYRELA SUÉCIA EMPREEND. IMOB. LTDA

Empreendimento tipo: Misto (residencial - comercial)
Local: Rua dos Caiapós, Pitumbu. Natal (RN)

HISTÓRICO

Trata o presente processo iniciado em 28 de maio de 2008, onde a empreendedora, CYRELA SUÉCIA EMPREEND. IMOB. LTDA. (CNPJ 08.398.092/0001-11) 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 tipo Residencial Multifamiliar e Flat (Hotel Residência). O empreendimento apresenta 06 torres com 20 pavimentos tipo cada, sendo 02 torres residenciais e 04 torres comerciais (Flat) e será localizado na Av. dos Caiapós, no bairro de Pitumbu, parte integrante da Zona de Proteção Ambiental 3 (ZPA-3, Subzona-1), conforme o Plano Diretor de Natal, Lei Complementar 07/1994 e Lei 5.273, de 20 de junho de 2003.

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

CONSIDERAÇÕES

ÍNDICES URBANÍSTICOS

O empreendimento apresenta as seguintes características:

Uso: Misto - Residencial multifamiliar e Flat (hotel residência)

Bairro: Pitumbu

Macrozoneamento: Zona de Proteção Ambiental 3 (ZPA-3), Subzona 1 (SZ-1).

Área do terreno: 39.450,00m²

Área total de construção: 63.576,70m²

Taxa de ocupação: Permitido 50% - Projeto 8,15%

Índice de aproveitamento: Permitido 1.80 – Projeto 1,61

Implantação: Torres 01 e 03 de uso residencial e torres 02, 04, 05 e 06 de uso comercial (Flat)

Área das U.Rs: 59,15m² (tipo B), 79,21m² (tipo A) e 114,00m² (tipo C)

Área das U.Hs (Flat): 47,53m² (tipo D), 41,44m² (tipo E) e 47,62m² (tipo F)

Número total de unidades habitacionais: 900, sendo 244 residenciais (com 3 dormitórios sociais) e 656 para o Flat (com 02 dormitórios sociais)

Taxa de permeabilidade: Mínima 30% - Projeto 49,00%

Estacionamento: Mínimo 840 vagas – Projeto 1.128 vagas

Recuos: Estão de acordo com o Plano Diretor, frontal 21,40m e 40,00m (exigido 4,18m), lateral 40,00m/45,00m (exigido 6,63m).

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 e média 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 Sul passaram a ser ocupados tanto por empreendimentos comerciais como por empreendimentos residenciais, principalmente condomínios verticais. Considerando a localização do empreendimento próximo ao Rio Pitimbu e do grande número de unidades habitacionais os empreendedores tiveram a preocupação e o cuidado em apresentar medidas construtivas e de utilização do solo objetivando minimizar os impactos ambientais na área. O PCA (Projeto Complementar de Acessibilidade), atende a legislação vigente, todos os ambientes de uso comum como: salão de festas, jogos, piscinas, quadras esportivas etc, são acessíveis. Foram reservadas 36 vagas no estacionamento para portadores de necessidades especiais e os passeios públicos serão executados dentro das normas de acessibilidade.

ANÁLISE AMBIENTAL

Foi solicitado ao empreendedor pelo SAA da SEMURB um EIA-RIMA (Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental). Após a apresentação e análise do EIA-RIMA pelo SAA, seguiram-se algumas audiências públicas promovidas pela SEMURB, visando esclarecimentos sobre o empreendimento. Participaram destas audiências: SEMOB, SEMOPI, CAERN, ARSBAN, Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Pitimbu, representantes da Câmara Municipal de Natal, além do corpo técnico da SEMURB envolvido com o licenciamento da obra, entre outros. Após estas audiências foi elaborado um documento com algumas sugestões e alguns pedidos de esclarecimentos, tendo todos os itens sidos atendidos dentro dos condicionantes técnicos ou esclarecidos pelo empreendedor.

O processo também foi analisado pelas concessionárias de água, esgoto, energia e obras, tendo sido colocado alguns condicionantes para a viabilidade do empreendimento, tais como:

- CAERN: doação de uma área de 10,00m x 20,00m (a ser definida), para perfuração de um Poço Tubular.

- SEMOV: ampliação da rede de drenagem da Rua das Perdizes e Rua dos Caiapós.

- COSERN: já existe fornecimento de energia elétrica no local, porém poderá ser solicitado ao empreendedor participação financeira visando atender a nova demanda solicitada .

O parecer final do SAA-SEMURB conclui pela viabilidade do empreendimento, podendo ser emitida a Licença de Instalação (LI).

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 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 032393/2007), o mesmo obteve seu deferimento. Conforme o parecer da STTU e RITUR, elencando as seguintes medidas mitigadoras antes do habite-se:

- 1- Implantação da duplicação da Rua das Perdizes, no trecho entre a a Rua Cidade do Sol e o acesso a BR 101, conforme projeto aprovado pela STTU;
- 2- Implantação do giradouro em frente ao acesso do empreendimento;
- 3- Execução dos passeios nas testadas do empreendimento, contemplando todas as exigências relativas à acessibilidade;
- 4- Tratamento viário para facilitar a circulação de pedestres, ciclistas e pessoas com deficiência;
- 5- Ações complementares de natureza operacional, educativa e de divulgação ou de monitoramento do tráfego;
- 6- Outras que o Órgão competente julgar necessárias.

As opções de deslocamento para os usuários do empreendimento até o centro da cidade ou outros bairros (ou no sentido inverso), serão feitas passando pela BR 101 ou através das Ruas do Conjunto Cidade Satélite até a Av. Prudente de Moraes.

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 de tráfego (supermercados, colégios, estádios, shopping center's etc) e a ineficiência do transporte público. Paliar os problemas do deslocamento com medidas pontuais e de pouco êxito, tem sido a forma que o Órgão gestor do trânsito tem tratado um dos pilares da qualidade de vida dos habitantes de Natal. Atualmente são visíveis os problemas que o retorno semaforizado existente na BR 101, em frente ao prolongamento da Av. Maria Lacerda Montenegro, trás a fluidez do tráfego neste

local, apesar da Rua de acesso e saída do empreendimento estar localizada após este retorno, muitos dos futuros moradores terão que utilizar a BR 101 até o próximo retorno, também semaforizado, voltando ao mesmo ponto crítico de hoje. Houve-se falar através da imprensa que existe um projeto de um viaduto nestas imediações o qual vai trazer a solução deste problema, oficialmente não sabemos aonde, como e quando ele será construído. 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, projeto carimbado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros, levantamento topográfico, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, paisagístico, 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 e condicionantes elencadas nos pareceres dos Órgãos envolvidos na aprovação do empreendimento, estarem contidas nos documentos expedidos para o licenciamento da obra, e ainda:

- 1 – Anexar cronograma físico de execução da obra;
- 2 – Corrigir a localização da ETE, que está divergindo do projeto de arquitetura com o de esgotamento sanitário;
- 3 – Destinar no projeto o local exigido pela CAERN para instalação do Poço Tubular;
- 4 – Correção no “pé-direito” do pavimento térreo das torres, passando de 3,30m para 2,70m, ou eliminar a colagem existente com a cota 3,30m, através de nova prancha, devendo esta prancha ser novamente carimbada com a aprovação do Corpo de Bombeiros;
- 5 – Acrescentar janela no quarto de empregada;
- 6 – Colocar o espaço reservado para o estacionamento de ônibus mais próximo das torres destinadas aos “Flat’s”.

Natal (RN), 13 de outubro de 2009


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