

CONPLAM

RELATÓRIO E VOTO FUNDAMENTADO

Processo número: 027698/2007-05 – SEMURB

Interessado: EDUARDO HENRIQUE PEREIRA DE OLIVEIRA

HISTÓRICO

Trata o presente processo iniciado em 30 de agosto de 2007, onde o interessado, Eduardo Henrique Pereira de Oliveira (CPF 378.966.604-15) protocolou requerimento junto a SEMURB (Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo), solicitando em caráter definitivo licenciamento para construção de um condomínio misto (residencial multifamiliar e hotel residência), constituído por dois blocos, cada bloco com 20 pavimentos tipo, sendo do 1º pavimento tipo até o 21º pavimento 04 U.Hs (unidades habitacionais), por pavimento e o 22º pavimento com 02 U.Rs (unidades residenciais), perfazendo um total de 164 apartamentos, o empreendimento conta ainda com um pavimento térreo (1º pav), destinado a estacionamento, serviços e lazer descoberta e um segundo pavimento com estacionamento e área de lazer coberta. O empreendimento será localizado na Rua Pedro Izidro, esquina com a Rua Dr. Osvaldo Fortes do Rego, 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 DCA-SEMURB.

CONSIDERAÇÕES

ÍNDICES URBANÍSTICOS

O empreendimento apresentado apresenta as seguintes características:

Uso: Misto. Hotel residência - Flat e Residencial Multifamiliar
Bairro: Ponta Negra
Macrozoneamento: Zona de Adensamento Básico
Área do terreno; 6.813,75m²
Área total de construção: 15.958,16m² (12.240,44)
Taxa de ocupação: Permitido 80% - Projeto 52,88%
Índice de aproveitamento: Permitido 1.80 – Projeto 1.80
Área Útil das U.Hs/U.Rs: 47,99m² (U.Hs) e 100,42m² (U.Rs)
Número de U.Hs/U.Rs: 164 U.Hs.
Taxa de permeabilidade: Mínima 20% - Projeto 26,00%
Estacionamento: Mínimo 85 vagas – Projeto 223 vagas
Recuos: Estão de acordo com o Plano Diretor, frontal 15,36m/34,44m (exigido 9,60m) e fundos 10,15m/2515m (exigido 8,10m).

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, 02 unidades habitacionais serão adaptadas para portadores de necessidades especiais, todos os ambientes de uso comum são acessíveis e foram reservadas 05 vagas no estacionamento para pessoas com necessidades especiais.

RITUR

Está contido no processo o RITUR e o Parecer Técnico da STTU (processo nº 022529-2007), o mesmo obteve seu deferimento. Foi elencado por este órgão como medida mitigadora a pavimentação com paralelepípedos da Rua Pedro Izidro no trecho do empreendimento bem como os passeios no perímetro do terreno voltado para os logradouros públicos, lembrando ainda a condição de se fazer o rebaixamento nas esquinas para acessibilidade dos cadeirantes.

ANÁLISE AMBIENTAL

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 ligado a rede pública, conforme foi estabelecido pela CAERN e CONSAB;
- 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.

O RAA – Relatório de Avaliação Ambiental, apresentado foi apreciado pelo SAA-SEMURB, tendo seu relatório final sido aprovado, com a ressalva da necessidade de utilização de uma ETE compacta (estação de tratamento de efluentes-compacta), após este despacho o processo ficou parado até que fosse resolvida a questão do esgotamento sanitário público da área em questão (Bacias I, II e III). Após concluídos os acordos entre a CAERN e CONSAB sobre as obras de melhoria do sistema de coleta dos efluentes destas bacias, estes processos passaram a ser liberados pela SEMURB.

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. Também foi anexado ao processo o projeto de "paisagismo" solicitado pelo analista do SAA, faz-se necessário frisar que o projeto citado acima anexado ao processo aparece o nome de "Projeto Executivo – Arborização e Jardins", termo este já esclarecido pela CEARQ-CREARN, como equivocado para este tipo de projeto. O setor responsável pela avaliação desses projetos na SEMURB deve tomar cuidado na análise dos documentos que comprovam a responsabilidade técnica pela elaboração de projetos dessa natureza, pois existe legislação própria para os profissionais com atribuição para fazer projetos de paisagismo. Também não foi anexado ao processo o RITUR, apenas o parecer da STTU.

VOTO

Diante do exposto e considerando a documentação apensada ao processo somos de parecer **favorável** a aprovação do projeto, **devendo a SEMURB solicitar ao interessado anexar copia do RITUR, antes da liberação das Licenças Ambiental e de Construção.**

Natal (RN), 03 de março de 2008


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