

CONPLAM

RELATÓRIO E VOTO FUNDAMENTADO

Processo número: 024071/2008-75 – SEMURB

Interessado: MOURA DUBEUX ENGENHARIA NATAL LTDA

HISTÓRICO

Trata o presente processo iniciado em 15 de julho de 2008, onde a empreendedora, MOURA DUBEUX ENGENHARIA NATAL LTDA. (CNPJ 09.126.042/0001-48) 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 três blocos, sendo a (Torre A), Comercial (flat), com 19 pavimentos tipo (12 U.Hs por pav.) e 1 pav. térreo, perfazendo um total de 228 U.Hs, mais duas torres (Torres B-C), para o uso residencial, cada uma com 18 pavimentos tipo (03 U.Rs por pav.), um pavimento de cobertura com 2 U.Rs e 1 pav. térreo, perfazendo um total de 112 U.Rs, ficando o número total de 340 unidades, mais um bloco com 12 lojas comerciais. O empreendimento será localizado na Rua dos Perdizes, no bairro de Pitimbu, 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 do Chefe do SAC-SEMURB.

CONSIDERAÇÕES

ÍNDICES URBANÍSTICOS

O empreendimento apresentado apresenta as seguintes características:

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

Bairro: Pitimbu

Macrozoneamento: Zona de Adensamento Básico

Área do terreno: 15.000,00m²

Área total de construção: 28.547,24m²

Taxa de ocupação: Permitido 80% - Projeto 8,18%

Índice de aproveitamento: Permitido 1.80 – Projeto 1.79

Área Útil das U.Hs: 48,00m²

Número de U.Hs: 228 U.Hs. (Flat's)

Área Útil das U.Rs: 80,00m²

Número de U.Hs: 112 U.Rs.

Taxa de permeabilidade: Mínima 20% - Projeto 39,76%

Estacionamento: Mínimo 226vagas – Projeto 459 vagas

Recuos: Estão de acordo com o Plano Diretor, frontal 7,50m (exigido 4,22m), lateral 7,70m (exigido 6,63m).

CONPLAM	
PROC. Nº	00000.24071 / 2008 - 75
FOLHA Nº	368 ASS. 

ANÁLISE URBANÍSTICA

O empreendimento em tela está localizado em um bairro onde predominam as residências unifamiliares, fruto da implantação de um conjunto residencial (Cidade Satélite), na década de 80. Devido a distância para o centro urbano, na época da sua entrega, e a precariedade do transporte público o Conjunto ficou subutilizado durante muitos anos, ocasionando inclusive a desvalorização das residências entregues. Com o crescimento da Cidade nos últimos anos, desapareceu o vazio urbano existente entre o Conjunto e os bairros vizinhos já plenamente habitado, a partir deste momento e com o aumento do déficit imobiliário, os terrenos em volta do conjunto passaram a ser ocupados tanto por empreendimentos comerciais como por novas residências, principalmente condomínios verticais onde o alto preço do terreno é diluído por uma quantidade maior de moradores, com estrutura de lazer e mais segurança.

Em relação ao PCA (Projeto Complementar de Acessibilidade), o projeto atende a legislação vigente, 05 unidades habitacionais serão adaptadas para portadores de necessidades especiais, todos os ambientes de uso comum são acessíveis e foram reservadas 07 vagas no estacionamento para deficientes físicos .

ANÁLISE AMBIENTAL

O Relatório de Avaliação Ambiental – RAA, apresentado foi apreciado pelo SAA-SEMURB, tendo seu parecer favorável após solucionadas todas as exigências e pendências encontradas no processo. 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 032309/2007-555), o mesmo obteve seu deferimento. Conforme o parecer da STTU e RITUR, elencando as seguintes medidas mitigadoras:

- 1- Implantação da duplicação da Rua. Dos Perdizes, no trecho correspondente a fachada frontal do empreendimento, conforme projeto aprovado pela STTU;
 - 2- Implantação de uma rotatória em frente ao empreendimento, na interseção em "T" com a Rua dos Pintassilgos, conforme projeto aprovado pela STTU;
- 

3- Execução dos passeios, com no mínimo 2,50m de largura, na testada frontal do empreendimento, contemplando todas as exigências relativas à acessibilidade, no que diz respeito a inclinação do piso, guias rebaixadas para acesso de veículos, sinalização com piso tátil de alerta, Ações complementares de natureza operacional, educativa e de divulgação ou de monitoramento de alerta.

4- Outras que o órgão competente julgar necessário.

As opções de deslocamento para os usuários do empreendimento até o centro da cidade ou outros bairros, podem ser feitas principalmente pela Av. Sen. Salgado Filho (BR 101), através da Av. Dos Caiapós ou pela Av. Prudente de Moraes utilizando as vias do Conjunto Satélite como Pintassilgos e Xavantes.

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.

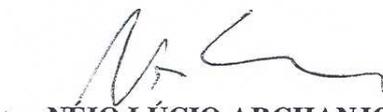
DOCUMENTAÇÃO

Faz parte do processo, 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**, devendo as medidas mitigadoras elencadas anteriormente estarem contidas nos documentos expedidos para o Licenciamento.

Natal (RN), 26 de janeiro de 2009


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

CONPLAM	
PROC. Nº 00000.24071 / 200 8 75	
FOLHA Nº 370	ASS. 