

## CONPLAM

### RELATÓRIO E VOTO FUNDAMENTADO

Processo número: 024992/2006-76 – SEMURB

Interessado: COSDAM-CONSTRUÇÕES SERVIÇOS E ADMINIST. LTDA

#### HISTÓRICO

Trata o presente processo iniciado em 20 de setembro de 2006, onde a empreendedora, COSDAM-CONSTRUÇÕES SERVIÇOS E ADMINIST. LTDA (CNPJ 35.660.869/0001-47) 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 dois blocos, sendo (Bloco A) com 10 pavimentos tipo, uma cobertura e 1 pav. térreo, para o uso residencial, perfazendo um total de 21 U.Rs, e o outro (Bloco B), para o uso de “hotel residência - flat” também com 14 pavimentos tipo, um mezanino e 1 pav. térreo, perfazendo um total de 42 U.Hs. O empreendimento será localizado na Rua Afonso Cristóvão de Melo esquina com a Rua Orlando Lima, 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 do Chefe do SAA-SEMURB, que pede a avaliação deste órgão em razão do empreendimento estar próximo a ZPA-5 (Subzona 4).

#### CONSIDERAÇÕES

#### ÍNDICES URBANÍSTICOS

O empreendimento apresentado apresenta as seguintes características:

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

Bairro: Ponta Negra

Macrozoneamento: Zona de Adensamento Básico

Área do terreno: 2.820,00m<sup>2</sup>

Área total de construção: 5.133,84m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação: Permitido 80% - Projeto 17%

Índice de aproveitamento: Permitido 1.80 – Projeto 1.70

Área Útil das U.Hs: 44,98m<sup>2</sup>

Número de U.Hs: 42 U.Hs. (Flat's)

Área Útil das U.Rs: 65,02m<sup>2</sup>

Número de U.Rs: 21 U.Rs.


Taxa de permeabilidade: Mínima 20% - Projeto 20,80%

Estacionamento: Mínimo 42vagas – Projeto 63 vagas

Recuos: Estão de acordo com o Plano Diretor, frontal 10,10m/8,00m (exigido 3,16m), lateral 7,80m/9,69m (exigido 4,35/5,49m).

CONPLAM

PROC. Nº 23077. 34992/2006-76

FOLHA Nº 339 ASS. 



## 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 socioeconômicos 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, 03 unidades habitacionais serão adaptadas para portadores de necessidades especiais, todos os ambientes de uso comum são acessíveis e foram reservadas 02 no estacionamento para deficientes físicos .

## ANÁLISE AMBIENTAL

O Diagnóstico Ambiental – DA, apresentado foi apreciado pelo SAA-SEMURB, tendo seu parecer favorável. 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.
- Foi anexado ao processo projeto paisagístico conforme solicitado pelo SAA.;

Conforme mencionado anteriormente, o processo foi encaminhado ao CONPLAM, por estar situado próximo a ZPA-5 (Lagoinha). A área onde será



implantado o empreendimento já encontra-se bastante povoada, apresentando construções tanto de pequeno como de grande porte em seu entorno. Em relação a Lei da ZPA-5 (Subzona-4), que limita-se com a rua do empreendimento, os índices urbanísticos são os mesmos definidos para as Zonas de Adensamento Básico do PDN, isto reforça o caráter da área já estar antropizada, desde a promulgação da Lei em junho de 2004, dessa forma, o empreendimento não apresenta nenhum elemento que possa comprometer a Subzona-4 da ZPA-5.

### **RITUR**

Foi apresentado Parecer Técnico da STTU, onde após análise do RITUR (processo nº 020833/2006), o mesmo obteve seu deferimento. Conforme o parecer da STTU e RITUR.

As opções de deslocamento para os usuários do empreendimento até o centro da cidade ou outros bairros, podem ser feitas principalmente pela Av. Eng. Roberto Freire, através da Via Costeira, Campus ou BR 101, pela Rota do sol até a Av. Ayrton Senna, Av. Maria Lacerda Montenegro, Av. Abel Cabral até a BR 101.

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 se apresentem medidas que apontem soluções de longo prazo e que estas medidas possam balizar junto com o Plano Diretor o crescimento ordenado da nossa Cidade. O provável incremento nesta área de pouco mais de 250 habitantes, por si só, não deverá acarretar o colapso do sistema de transporte no bairro e nem muito menos na Cidade, pois para uma análise mais aprofundada, seria necessário a realização de um estudo do deslocamento destes novos habitantes, uma tarefa de difícil realização e de inferência pouco confiável.

### **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, paisagismo, PCA e arquitetônico.

### **VOTO**

Diante do exposto, e considerando a documentação apensada ao processo, este relator se manifesta favorável a aprovação do projeto.

Natal (RN), 26 de janeiro de 2009

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

